



WOHNUNGSMARKTBEOBSACHTUNG RHEINLAND-PFALZ

2021

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



AKTUELLE ENTWICKLUNGEN
AUF DEM WOHNUNGSMARKT IN RHEINLAND-PFALZ

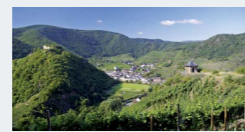
WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG RHEINLAND-PFALZ

Wie entwickelt sich der Wohnungsmarkt in unserem Land? Wo liegen die Schwerpunkte, was hat sich verändert, welche Erfolge können wir feiern? Seit 20 Jahren veröffentlicht die ISB in Kooperation mit dem Bauforum Rheinland-Pfalz die Ergebnisse im jährlichen Wohnungsmarktbericht – und verschafft so allen Interessierten einen umfassenden Überblick.

Zu finden sind alle Wohnungsmarktberichte unter isb.rlp.de/service/publikationen



WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG
RHEINLAND-PFALZ
2018



WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG
RHEINLAND-PFALZ
2019



WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG
RHEINLAND-PFALZ
2020



WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG
RHEINLAND-PFALZ
2021



WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG
RHEINLAND-PFALZ
2022



WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG
RHEINLAND-PFALZ
2023



WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG
RHEINLAND-PFALZ
2024



WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG
RHEINLAND-PFALZ
2025



WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG
RHEINLAND-PFALZ
2026

INHALT

2

VORWORT

4

AKTUELLE ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG
IN RHEINLAND-PFALZ

14

DAS WOHNUNGSANGEBOT IN RHEINLAND-PFALZ

26

MEHR WOHNRAUM PRO GRUNDSTÜCK

Über das Konzept Nachverdichtung des Kreisbauvereins Alzey-Worms

30

TRAUM TROTZ HÜRDEN

Eine Familie auf dem Weg zum Eigenheim

32

SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG RHEINLAND-PFALZ

Ergebnis 2020

36

#DIGITALE SARBEITEN_ANDERSWOHNEN

Zum Wandel von Wohnen und Arbeiten in der Covid-19-Pandemie

40

DIE STADT SPEYER

Gefragter Wohnstandort in zentraler Lage

46

ANHANG

52

IMPRESSUM

Doris Ahnen, Ministerin der Finanzen
Rheinland-Pfalz



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

der Wohnungsmarkt ist eine Projektionsfläche für gesellschaftlichen und technologischen Wandel, die Folgen der Corona-Pandemie und der spürbar gewordene Klimawandel sind dabei aktuelle Impulsgeber. Längst ist die Wohnungspolitik zur komplexen Querschnittsaufgabe geworden: Wie können bezahlbare und klimaangepasste Wohnformen sozial ausgewogen in Wohnquartiere für Jung und Alt integriert werden? Dafür gibt es keine Blaupause. Diese besondere Aufgabe für unsere Gesellschaft können wir nur in gemeinsamer Anstrengung mit Experten und Partnern vor Ort lösen, damit die ausreichende Versorgung mit Wohnraum auch in Zukunft sichergestellt ist. Dafür brauchen wir die ergebnisoffene Transformation der gebauten Umwelt, um trotz steigender Dichte, Energie-, Mobilitäts- und Umwelthanforderungen gute Wohn- und Lebensbedingungen zu ermöglichen.

Die rheinland-pfälzischen Programme zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum bieten eine ausgewogene Förderkulisse. Wir evaluieren diese Programme fortlaufend, um ein bestmögliches Förderangebot zu bieten. Vor dem Hintergrund gestiegener Bau- und Grundstückskosten wurden die Förderkonditionen erst in diesem Herbst erneut verbessert und die Programme damit an aktuelle Anforderungen angepasst. Bei der Mietwohnungsbauförderung sowie der Förderung von Gemeinschaftswohnungen und Studierendenwohnheimen wurden die Grunddarlehen angehoben. Zusätzlich wurden für alle Mietwohnungsbauprogramme die Tilgungszuschüsse erhöht und jetzt auch in ländlichen Regionen generell eingeführt. Auch im Bereich der Modernisierung von Mietwohnungen wurden die Konditionen deutlich verbessert. Eine Modernisierung im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung sorgt nicht nur dafür, dass bislang nicht geförderte Wohnungen eine Belegungs- und Mietbindung erhalten oder bereits früher geförderte und noch gebun-

dene Wohnungen regelmäßig länger in der Sozialbindung bleiben. Wohnraum wird dadurch auch energieeffizient, barrierefrei und zeitgemäß. Die Modernisierungsförderung leistet damit einen wichtigen Beitrag für mehr Qualität und mehr Klimaschutz im Gebäudebereich.

Daneben haben wir uns als Land mit den Städten Landau, Ludwigshafen, Mainz, Speyer und Trier im Rahmen von Kooperationsvereinbarungen auf konkrete Ziele für noch mehr geförderten Wohnraum verständigt. Ein wesentlicher Baustein dafür ist die Umsetzung von Quotenregelungen für geförderten Wohnungsbau in neuen Baugebieten, die erfreulicherweise nicht nur in diesen fünf Städten, sondern inzwischen in immer mehr Städten landesweit zur Anwendung kommen. Auch an der verstärkten Anwendung von Konzeptvergabeverfahren als unterstützendes liegenschaftspolitisches Instrument arbeiten wir gemeinsam mit unseren Bündnispartnern.

Um solche Instrumente und Lösungen auch weiterhin zielgenau für die vielfältigen wohnungspolitischen Herausforderungen in unserem Land entwickeln zu können, ist die kontinuierliche und qualifizierte Wohnungsmarktbeobachtung ein unverzichtbarer Baustein. Ich freue mich deshalb besonders, dass wir in langjähriger Zusammenarbeit zwischen dem Ministerium der Finanzen, der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) und dem Statistischen Landesamt in diesem Jahr bereits die 20. Auflage der Wohnungsmarktbeobachtung vorlegen können. Ergänzend zu dieser Publikation geben wir bereits im dritten Jahr die Online-Broschüre „Wohnungsmarkt Rheinland-Pfalz – Basisindikatoren“ heraus. Diese enthält vertiefende Informationen über die kleinräumlichen Entwicklungen in unserem Land, die Grundlage für lokale wohnungsbauliche Aktivitäten sein können.

Mein besonderer Dank gilt allen, die durch intensive Mitarbeit zum Gelingen dieser Publikation engagiert ihren Beitrag geleistet haben. Insbesondere unseren Partnern in ISB, im Bauforum Rheinland-Pfalz und im Statistischen Landesamt. Der ISB danke ich vor allem für ihr Engagement und die aktive Unterstützung bei der praktischen Umsetzung unserer wohnungspolitischen Ziele und Programme vor Ort.

Doris Ahnen
Ministerin der Finanzen
Rheinland-Pfalz

AKTUELLE ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG IN RHEINLAND-PFALZ

Einwohnerzahl von Rheinland-Pfalz wächst geringfügig

In Rheinland-Pfalz leben heute so viele Menschen wie noch nie zuvor: Zum 31. Dezember 2020 stellte die amtliche Bevölkerungsfortschreibung 4.098.391 Einwohnerinnen und Einwohner fest; das waren 4.488 mehr als 2019. Im Vergleich zu den Vorjahren wuchs die rheinland-pfälzische Bevölkerungszahl nur in geringem Umfang (+0,1%). Obwohl die Zuwanderung coronabedingt durch Einreisebeschränkungen geringer ausfiel als in den Jahren zuvor, konnte die positive Wanderungsbilanz die defizitäre natürliche Bevölkerungsbilanz ausgleichen. Die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen, in der Geburten und Sterbefälle gegenübergestellt sind, weist schon seit Anfang der 1970er-Jahre ein Defizit aus.

Geburtenzahl auf hohem Niveau

Im Jahr 2020 wurden in Rheinland-Pfalz 37.600 Kinder geboren. Das waren 459 Kinder mehr als im Jahr zuvor (+1,2%). Die Zahl der Lebendgeborenen ist seit 2016 vergleichsweise konstant. Der Anstieg der Geburtenzahl gegenüber 2019 war erstmals seit 2016 nur auf Geburten deutscher Staatsbürgerinnen zurückzuführen (+461 Kinder), die der ausländischen Frauen stagnierte (-2 Kinder).

Die Geburtenentwicklung wird maßgeblich von zwei Faktoren beeinflusst: der Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter und dem Geburtenverhalten. Die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er- und 1960er-Jahre sind nicht mehr in der reproduktiven Phase. Die nachfolgenden Generationen sind wegen der in den Folgejahrzehnten gesunkenen Zahl der Geburten wesentlich schwächer besetzt. Seit 2000 hat sich die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter um 16% verringert. Im Jahr 2020 belief sie sich noch auf 682.200 Frauen. Die Mütter der 2020 geborenen Kinder waren im

Durchschnitt 31 Jahre alt. Die vergleichsweise hohe Geburtenzahl der letzten drei Jahre – auch bei deutschen Frauen – dürfte unter anderem darauf zurückzuführen sein, dass die 30- bis 32-jährigen Frauen der Jahrgänge 1988 bis 1990 selbst stark besetzte Jahrgänge sind. Der zweite Einflussfaktor auf die Geburtenzahl, das Geburtenverhalten, lässt sich durch die Geburtenrate messen. Dieser Indikator gibt an, wie viele Kinder eine Frau im Laufe ihres Lebens bekommen würde, wenn ihr Geburtenverhalten so wäre wie das aller Frauen zwischen 15 und 45 Jahren im betrachteten Jahr. Zu Beginn des Jahrtausends bekam eine rheinland-pfälzische Frau statistisch durchschnittlich 1,44 Kinder. Im Jahr 2020 lag die Geburtenrate bei 1,57 Kindern je Frau und damit geringfügig unter den Werten von 2016 bis 2018. Verändert sich das Geburtenverhalten in den kommenden Jahren nicht, so sind aufgrund schwächer besetzter Frauenjahrgänge weniger Geburten zu erwarten.

Im vergangenen Jahr stieg nicht nur die Zahl der Lebendgeborenen in Rheinland-Pfalz. Auch die Zahl der Sterbefälle nahm zu. Insgesamt starben 2020 in Rheinland-Pfalz 49.200 Menschen. Das waren 1.550 mehr als 2019 (+3,3%). Bereits seit Mitte der 2000er-Jahre nimmt die Zahl der Sterbefälle tendenziell zu. Dies ist zum einen auf die zunehmende Alterung der Gesellschaft zurückzuführen. Zwar erreichen immer mehr Menschen infolge der steigenden Lebenserwartung ein hohes Alter. Dies bedeutet aber auch, dass immer mehr Menschen eine höhere Sterbewahrscheinlichkeit haben. Die zunehmende Alterung der Gesellschaft lässt sich an der Entwicklung der Zahl der Hochbetagten verdeutlichen. So lebten 2000 erst 155.700 Personen im Alter von 80 und mehr Jahren in Rheinland-Pfalz. Im Jahr 2020 waren es bereits 293.400. Das entspricht einem Anstieg um 88% innerhalb von nur zwei Jahrzehnten. Ein weiterer Grund für die höhere Zahl an Gestorbenen im Jahr 2020 dürfte die Corona-Pandemie gewesen sein. Darauf

deuten insbesondere die Sterbefallzahlen der Wintermonate November und Dezember hin. In diesen beiden Monaten, in denen die Corona-Pandemie besonders heftig zuschlug, starben in Rheinland-Pfalz deutlich mehr Menschen als im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2019. Auch die Ergebnisse der Todesursachenstatistik weisen in diesem Zeitraum auf eine hohe Übersterblichkeit infolge der Corona-Pandemie hin.

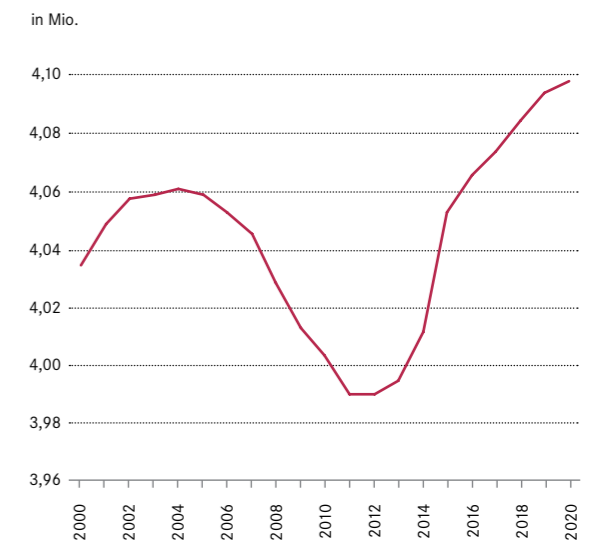
Defizit in der Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen wird größer

Die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen, in der Geburten und Sterbefälle gegenübergestellt sind, weist für 2020 einen Gestorbenenüberschuss von 11.500 Personen bzw. 2,8 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern aus. Im Vergleich zum Vorjahr vergrößerte sich das Defizit um 1.091 Personen. Zu Beginn des Jahrtausends fiel der Gestorbenenüberschuss mit 4.262 Personen noch wesentlich geringer aus. Im Jahr 2005 überschritt er erstmals die Marke von 10.000 Personen. Der bislang ungünstigste Saldo aus Geburten und Sterbefällen ergab sich 2013 (-13.500 Personen). Mit Blick auf die größer werdende Gruppe der Hochbetagten und die sinkende Zahl von Frauen im gebärfähigen Alter, dürfte der Gestorbenenüberschuss in der Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen künftig deutlich wachsen.

Wanderungsüberschuss vergleichbar mit den Vorjahren

Mit Blick auf die Entwicklung der räumlichen Bevölkerungsbewegungen lässt sich für Rheinland-Pfalz seit dem Jahr 2000 kein langfristiger Trend feststellen: In den Jahren 2001 und 2002 kamen per saldo 21.000 bzw. 16.600 Menschen mehr über die Landesgrenze nach Rheinland-Pfalz als in ein anderes Bundesland oder in das Ausland fortzogen. Zwischen 2003 und 2007 verringerte sich der Wanderungsüberschuss zunächst von Jahr zu Jahr, ehe er in den Jahren 2008 und 2009 negativ ausfiel. Seitdem zogen in jedem Jahr wieder mehr Menschen nach Rheinland-Pfalz als von

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung
2000 bis 2020 in Rheinland-Pfalz**



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

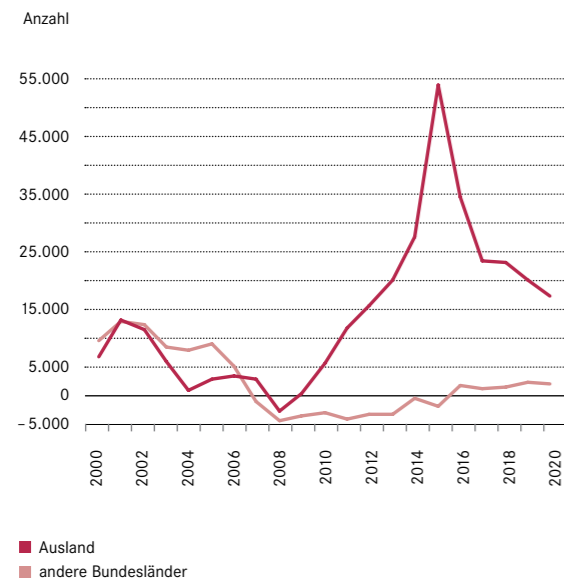
dort über die Landesgrenze fortzogen. Zwischen 2010 und 2015 erhöhte sich der Wanderungsüberschuss kontinuierlich. Auf dem Höhepunkt der Zuwanderung Schutzsuchender im Jahr 2015 lag der Wanderungsgewinn bei 52.100 Personen. Seit 2016 fallen die Wanderungsgewinne zwar wieder geringer aus; sie bewegen sich aber noch immer auf einem hohen Niveau. So kamen in den vergangenen fünf Jahren stets zwischen 17.000 und 23.000 Personen mehr über die Landesgrenze nach Rheinland-Pfalz als von dort in ein anderes Bundesland oder in das Ausland fortzogen. Im Jahr 2020 belief sich die Zahl der Zuzüge nach Rheinland-Pfalz auf 129.400 Personen. Da nur 112.100 Menschen über die Landesgrenze fortzogen, ergab sich in der Wanderungsbilanz ein Überschuss in Höhe von 17.300 Personen. Interessant ist, dass die Nettozuwanderung zu Beginn des Jahrtausends jeweils etwa zur Hälfte aus den anderen Bundesländern (2001: +12.900) und aus dem Ausland (2001: +13.200) kam. In den vergangenen drei Jahren war das anders: In diesem Zeitraum entstand der Überschuss in der Wanderungsbilanz zum Großteil durch die Zuwanderung aus dem Ausland. Ein deutlich kleinerer Teil ist auf die Wanderungsgewinne aus anderen Bundesländern zurückzuführen.

Hohe Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland

Im Jahr 2020 wanderten über die Bundesgrenze per saldo 17.300 Menschen nach Rheinland-Pfalz zu.¹ Der Wanderungsgewinn gegenüber dem Ausland schrumpfte um 2.859 Personen; sowohl die Zuzüge aus dem Ausland als auch die Fortzüge dorthin waren 2020 deutlich rückläufig (-21 bzw. -23%). Ursächlich dürften vor allem die Reisebeschränkungen gewesen sein, die zur Bekämpfung der Corona-Pandemie in den Frühjahrs- und Sommermonaten verhängt wurden. Die meisten Menschen kamen 2020 aus Rumänien (+2.845), Bulgarien (+1.650), Luxemburg (+1.441) und Syrien (+879).

Die längerfristige Betrachtung der Wanderungsströme zeigt, dass seit 2000 per saldo die meisten Menschen aus Polen (+36.300), Rumänien (+35.400),

Abbildung 2: Saldo der Wanderungen mit anderen Bundesländern und dem Ausland 2000 bis 2020



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

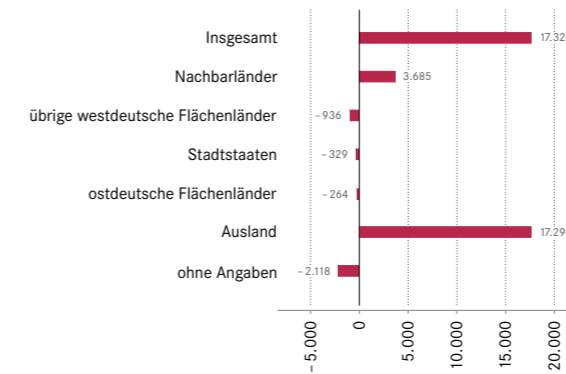
¹ Fälle „ohne Angabe“: 6.570 Personen, die 2020 nach Rheinland-Pfalz kamen, machten keine Angaben zu ihrem Herkunftsort; 8.688 Personen verließen Rheinland-Pfalz, ohne Angaben zu ihrem Zielort zu machen. Daraus ergibt sich ein Wanderungsverlust von 2.118 Personen, der keinem Zielgebiet zugeordnet werden kann.

Bulgarien (+20.600) und aus dem unmittelbar angrenzenden Luxemburg (+10.700) nach Rheinland-Pfalz gekommen sind. Vom asiatischen Kontinent kamen die meisten Menschen aus Syrien (+31.400) und aus Afghanistan (+9.165). Motive für die Wanderung nach Rheinland-Pfalz können Konflikte und Kriege sowie fehlende wirtschaftliche Perspektiven im Herkunftsland und die Möglichkeit der Erwerbstätigkeit in Deutschland sein. Bei den aus Luxemburg zugewanderten Menschen spielen sicherlich die vergleichsweise niedrigeren Mieten und Kaufpreise für Wohnungen und Häuser in Rheinland-Pfalz eine wichtige Rolle – wie auch für die Zuziehenden aus den angrenzenden Bundesländern.

Steigende Wanderungsgewinne gegenüber den angrenzenden Bundesländern

Die Wanderungsbilanz mit den anderen Bundesländern ist das fünfte Jahr in Folge positiv (2020: +2.156 Personen). Im Vergleich zu 2019 verringerte sich der Überschuss aber um 13%. Der Wanderungsgewinn entstand vor allem durch Nettozuzüge aus den angrenzenden Bundesländern (+3.685). So kamen per saldo 1.427 Personen aus Baden-Württemberg, 1.308 aus Hessen und 1.042 aus Nordrhein-Westfalen. Der Wanderungsüberschuss gegenüber Hessen und Baden-Württemberg stieg im Vergleich zu 2019 um 310 bzw. 311 Personen. Gegenüber dem Saarland ergab sich 2020 nach mehreren Jahren erstmals wieder ein leichtes Wanderungsdefizit (-92). Die langjährigen Wanderungsverluste gegenüber den Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen nahmen in den letzten Jahren kontinuierlich ab. Im Jahr 2020 fiel der Verlust nur halb so hoch aus wie im Vorjahr (2020: -329; 2019: -656). Grund dafür könnte der pandemiebedingt ausbleibende Fortzug von Studierenden aus Rheinland-Pfalz sein. Das größte Defizit ergab sich 2020 bei den Wanderungen aus und nach Bayern (-464).

Abbildung 3: Saldo der Wanderungen 2020 nach Ländergruppen

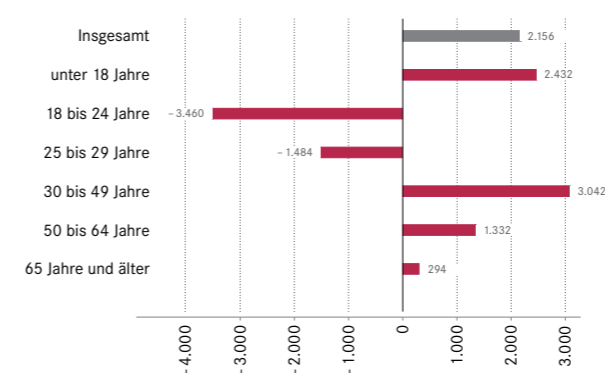


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Wanderungsgewinne in den Altersgruppen ab 30 Jahren

Rheinland-Pfalz verliert seit 2007 vor allem jüngere Menschen durch Fortzüge in andere Bundesländer. Auch 2020 verbuchte das Land in der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen ein Wanderungsdefizit von 4.944 Personen. Mögliche Motive für Abwanderungen in dieser Altersgruppe sind Studium, Berufsausbildung und die Suche nach einem geeigneten Arbeitsplatz. In allen anderen Altersgruppen verbuchte das Land 2020 Wanderungsüberschüsse. Bei den 30- bis 49-Jährigen (+3.042 Personen) und bei den „mit-

Abbildung 4: Saldo der Wanderungen mit anderen Bundesländern 2020 nach Altersgruppen



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

wandernden“ Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren (+2.432) ergaben sich hohe Wanderungsgewinne. Auch bei den 50- bis 64-Jährigen (+1.332) und den 65-Jährigen und Älteren (+294) verzeichnete Rheinland-Pfalz mehr Zu- als Fortzüge.

Bevölkerungsentwicklung regional sehr unterschiedlich

Die Bevölkerungsentwicklung verläuft in Rheinland-Pfalz regional sehr unterschiedlich. Dies beeinflusst die Nachfrage auf den regionalen Wohnungsmärkten, die in einigen Landesteilen (Rheinschiene, Trier) sehr hoch und in anderen Landesteilen (Hunsrück, Pfalz) eher gering ist. Den größten Bevölkerungszuwachs erzielten 2020 der Eifelkreis Bitburg-Prüm (+1%) sowie die Landkreise Alzey-Worms und Trier-Saarburg (jeweils +0,8%). Im Jahr 2020 mussten Trier (-0,8%) und Mainz (-0,7%) den stärksten Einwohnerverlust hinnehmen. Auch in Koblenz und in Zweibrücken ging die Einwohnerzahl zurück (jeweils -0,6%).

Eine längerfristige Betrachtung für den Zeitraum 2000 bis 2020 zeigt für 17 Verwaltungsbezirke Bevölkerungsverluste und für 19 Verwaltungsbezirke Bevölkerungsgewinne.

Das stärkste Bevölkerungswachstum seit 2000 verzeichneten die kreisfreien Städte Mainz (+19%), Landau (+14%) und Trier (+11%). In den kreisfreien Städten Ludwigshafen, Koblenz und Worms stieg die Bevölkerungszahl mit einstelligen Zuwachsraten. Einen Rückgang der Bevölkerungszahl mussten die in der Pfalz liegenden kreisfreien Städte Kaiserslautern, Neustadt, Zweibrücken und Pirmasens hinnehmen. Am stärksten sank die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2000 in Pirmasens (-11%).

In 13 der 24 Landkreise ist die Bevölkerungszahl seit der Jahrtausendwende geschrumpft: in den Landkreisen Birkenfeld, Kusel und Südwestpfalz sogar um 10% oder mehr. Den stärksten Bevölkerungszuwachs verzeichneten die an Oberzentren angrenzenden Landkreise Mainz-Bingen (+8,9%) und Trier-Saarburg

Abbildung 5: Bevölkerung und Bevölkerungsbewegungen 2020 nach kreisfreien Städten und Landkreisen

	Bevölkerung			Natürlicher Saldo		Wanderungssaldo									
	am 31.12.2020	Veränderung gegenüber 2019		Anzahl	je 1.000 Einwohner/ -innen	andere Bundesländer									
		Anzahl	in %			Insgesamt	Nachbar- länder ¹	übrige west- deutsche Länder ²	Stadt- staaten	ost- deutsche Länder ³	innerhalb Rheinland- Pfalz	Ausland	ohne Angaben		
Rheinland-Pfalz	4.098.391	4.488	0,1	- 11.537	- 2,8	17.328	4,2	2.156	3.685	- 936	- 329	- 264	0	17.290	- 2.118
Kreisfreie Städte	1.070.522	- 3.353	- 0,3	- 1.471	- 1,4	- 1.163	- 1,1	- 1.839	- 1.238	- 320	- 201	- 80	- 6.645	7.942	- 621
Frankenthal (Pfalz)	48.750	- 12	0,0	- 99	- 2,0	90	1,8	14	11	- 2	23	- 18	- 137	233	- 20
Kaiserslautern	99.662	- 368	- 0,4	- 114	- 1,1	- 266	- 2,7	- 616	- 416	- 138	- 34	- 28	- 320	751	- 81
Koblenz	113.388	- 664	- 0,6	- 309	- 2,7	- 285	- 2,5	- 174	- 125	- 45	- 26	22	- 429	319	- 1
Landau in der Pfalz	46.685	- 196	- 0,4	- 79	- 1,7	- 117	- 2,5	- 197	- 162	- 25	7	- 17	23	96	- 39
Ludwigshafen	172.557	304	0,2	- 11	- 0,1	382	2,2	- 97	- 159	10	10	42	- 1.081	1.610	- 50
Mainz	217.123	- 1.455	- 0,7	292	1,3	- 1.465	- 6,7	- 515	- 200	- 68	- 153	- 94	- 639	- 180	- 131
Neustadt an der Weinstraße	53.306	42	0,1	- 211	- 4,0	252	4,7	25	9	41	12	- 37	115	129	- 17
Pirmasens	40.176	- 55	- 0,1	- 338	- 8,4	289	7,2	- 17	- 31	3	- 5	16	103	206	- 3
Speyer	50.741	180	0,4	- 238	- 4,7	433	8,5	84	88	- 11	21	- 14	- 961	1.348	- 38
Trier	110.674	- 854	- 0,8	- 116	- 1,0	- 481	- 4,3	- 263	- 224	- 25	- 45	31	- 2.971	2.893	- 140
Worms	83.459	- 83	- 0,1	- 111	- 1,3	37	0,4	- 40	3	- 60	- 7	24	- 343	481	- 61
Zweibrücken	34.001	- 192	- 0,6	- 137	- 4,0	- 32	- 0,9	- 43	- 32	0	- 4	- 7	- 5	56	- 40
Landkreise	3.027.869	7.841	0,3	- 10.066	- 3,3	18.491	6,1	3.995	4.923	- 616	- 128	- 184	6.645	9.348	- 1.497
Ahrweiler	130.479	393	0,3	- 509	- 3,9	917	7,0	639	612	20	16	- 9	46	320	- 88
Altenkirchen (Ww.)	129.087	282	0,2	- 443	- 3,4	735	5,7	456	501	5	- 18	- 32	74	211	- 6
Alzey-Worms	130.715	1.028	0,8	- 118	- 0,9	1.160	8,9	136	214	- 74	- 1	- 3	602	508	- 86
Bad Dürkheim	133.004	333	0,3	- 677	- 5,1	1.037	7,8	81	143	- 22	8	- 48	668	328	- 40
Bad Kreuznach	158.746	401	0,3	- 705	- 4,4	1.166	7,3	66	109	- 41	- 8	6	752	409	- 61
Bernkastel-Wittlich	112.685	202	0,2	- 393	- 3,5	641	5,7	54	86	- 40	- 18	26	263	378	- 54
Birkenfeld	80.830	- 121	- 0,1	- 472	- 5,8	403	5,0	- 28	- 107	36	7	36	86	344	1
Cochem-Zell	61.578	203	0,3	- 328	- 5,3	546	8,9	165	156	19	4	- 14	175	221	- 15
Donnersbergkreis	75.539	214	0,3	- 279	- 3,7	495	6,6	- 50	8	- 31	- 9	- 18	344	250	- 49
Eifelkreis Bitburg-Prüm	100.055	997	1,0	- 218	- 2,2	1.237	12,4	175	158	16	19	- 18	73	1.029	- 40
Germersheim	129.006	- 7	0,0	- 240	- 1,9	269	2,1	390	464	- 38	- 13	- 23	- 265	226	- 82
Kaiserslautern	106.320	341	0,3	- 8	- 0,1	299	2,8	- 112	- 14	- 55	- 28	- 15	230	259	- 78
Kusel	70.105	- 114	- 0,2	- 404	- 5,8	285	4,1	- 76	- 30	- 33	- 1	- 12	350	44	- 33
Mainz-Bingen	211.525	108	0,1	- 390	- 1,8	540	2,6	45	222	- 107	- 12	- 58	85	504	- 94
Mayen-Koblenz	214.786	352	0,2	- 594	- 2,8	996	4,6	167	112	3	12	40	485	502	- 158
Neuwied	183.131	320	0,2	- 637	- 3,5	967	5,3	380	407	- 21	- 27	21	166	485	- 64
Rhein-Hunsrück-Kreis	103.401	238	0,2	- 395	- 3,8	647	6,3	96	112	9	- 7	- 18	360	289	- 98
Rhein-Lahn-Kreis	122.574	277	0,2	- 610	- 5,0	902	7,4	408	433	- 8	- 12	- 5	67	466	- 39
Rhein-Pfalz-Kreis	154.754	145	0,1	- 481	- 3,1	654	4,2	51	243	- 141	- 26	- 25	299	371	- 67
Südliche Weinstraße	110.783	262	0,2	- 407	- 3,7	678	6,1	169	205	- 42	- 14	20	321	241	- 53
Südwestpfalz	94.912	81	0,1	- 530	- 5,6	617	6,5	135	143	- 9	3	- 2	374	153	- 45
Trier-Saarburg	150.533	1.135	0,8	- 394	- 2,6	1.648	10,9	13	- 10	12	4	7	594	1.211	- 170
Vulkaneifel	60.491	- 155	- 0,3	- 397	- 6,6	248	4,1	88	144	- 21	- 5	- 30	- 17	175	2
Westerwaldkreis	202.830	926	0,5	- 437	- 2,2	1.404	6,9	547	612	- 53	- 2	- 10	513	424	- 80

¹ Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Saarland² Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Bayern³ Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen

(+8,5%), der Rhein-Pfalz-Kreis (+5,3%) und der nahe der Landeshauptstadt Mainz gelegene Landkreis Alzey-Worms (+5,3%).

Geburtenüberschuss nur in der Landeshauptstadt

Im Landesdurchschnitt kamen 9,2 Lebendgeborene je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner zur Welt. In den kreisfreien Städten lag die Geburtenziffer mit 9,9 Kindern je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner höher als in den Landkreisen (8,9 Kinder je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Die meisten Kinder wurden im Landkreis Kaiserslautern (11,6) und in den kreisfreien Städten Kaiserslautern (10,9 Kinder), Ludwigshafen (10,8 Kinder), Frankenthal (10,1 Kinder) und Worms (10 Kinder) geboren. Deutlich weniger Neugeborene gab es in der Vulkaneifel (7,4 Kinder) und in der Südwestpfalz (7,9 Kinder). Die Geburtenrate der Frauen im gebärfähigen Alter war in den kreisfreien Städten niedriger (1,41 Kinder je Frau) als in den Landkreisen (1,66 Kinder).

Die Sterbeziffer lag 2020 in Rheinland-Pfalz bei zwölf Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. In den kreisfreien Städten starben weniger Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (11,3) als in den Landkreisen (12,3). Vor allem aufgrund einer im Landesvergleich relativ alten Bevölkerung weisen die Landkreise Birkenfeld (14,7 Gestorbene je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner), Kusel (14,6) und Vulkaneifel (14) die höchsten Sterbeziffern aus. Aufgrund des kontinuierlichen Zuzugs junger Familien ist die Bevölkerung in Mainz-Bingen und in Alzey-Worms jünger. Diese beiden Landkreise weisen für 2020 im Vergleich der Landkreise die niedrigsten Sterbeziffern aus (10,4 bzw. 10,5). In den kreisfreien Städten ist die Spannweite wesentlich größer: Während in Mainz 8,9 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner starben, waren es in Pirmasens mehr als doppelt so viele (17,3).

In den kreisfreien Städten ist das Defizit in der Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen deutlich

geringer als in den Landkreisen (-1,4 gegenüber -3,3 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Unter allen kreisfreien Städten und Landkreisen wurden nur in der Landeshauptstadt Mainz 2020 mehr Kinder geboren als Menschen starben (+1,3 Personen). Nahezu ausgeglichen war die Bilanz der natürlichen Bewegungen in der kreisfreien Stadt Ludwigshafen (-0,1 Personen) sowie in den Landkreisen Kaiserslautern und Alzey-Worms (-0,1 bzw. -0,9 Personen). Die höchsten natürlichen Defizite ergaben sich in der kreisfreien Stadt Pirmasens (-8,4 Personen) und in den Landkreisen Vulkaneifel (-6,6 Personen), Birkenfeld und Kusel (jeweils -5,8 Personen).

Alle Landkreise erzielen Wanderungsgewinne

Während alle Landkreise 2020 Überschüsse in ihren Wanderungsbilanzen verbuchten, galt dies nur für die Hälfte der kreisfreien Städte. Die Landkreise gewannen durch Zuwanderung netto 6,1 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner, die kreisfreien Städte verloren dagegen durch Nettoabwanderung 1,1 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Unter den kreisfreien Städten wiesen Speyer und Pirmasens für 2020 die höchsten Überschüsse in ihren Wanderungsbilanzen aus (+8,5 bzw. +7,2 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Das höchste Defizit stellte sich in Mainz ein (-6,7 Personen). Auch in Trier (-4,3 Personen), Kaiserslautern (-2,7 Personen), Koblenz und Landau (jeweils -2,5 Personen) fiel die Wanderungsbilanz 2020 negativ aus.

Im Vergleich der Landkreise verzeichneten der Eifelkreis Bitburg-Prüm (+12,4 Personen) und Trier-Saarburg (+10,9 Personen) die größten Wanderungsgewinne. Beide Landkreise haben Außenstellen der Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende (AfA); sie profitieren aber auch von der Zuwanderung aus Luxemburg. Eine hohe Nettozuwanderung verbuchten zudem die Landkreise Cochem-Zell und Alzey-Worms (jeweils +8,9 Personen).

Abbildung 6: Bevölkerung und Altenquotient¹

	Bevölkerung				Altenquotient		
	2017	2040	2017-2040	2017	2040	2017-2040	
	Anzahl	Anzahl	in %	über 65-Jährige je 100 20- bis unter 65-Jährige	in %		
Rheinland-Pfalz	4.073.679	3.968.076	-105.603	-2,6	35,7	56,8	58,9
Kreisfreie Städte	1.064.124	1.059.819	-4.305	-0,4	32,2	45,1	40,1
Frankenthal (Pfalz)	48.417	49.074	657	1,4	39,2	51,3	30,8
Kaiserslautern	99.684	96.430	-3.254	-3,3	32,0	44,6	39,3
Koblenz	113.844	110.470	-3.374	-3,0	35,1	46,9	33,7
Landau in der Pfalz	46.292	46.319	27	0,1	29,9	49,9	66,9
Ludwigshafen	168.497	176.313	7.816	4,6	31,6	42,0	33,1
Mainz	215.110	217.964	2.854	1,3	26,7	36,2	35,6
Neustadt an der Weinstraße	53.353	52.734	-619	-1,2	41,3	60,4	46,3
Pirmasens	40.632	35.691	-4.941	-12,2	43,9	66,2	50,7
Speyer	50.931	50.477	-454	-0,9	37,0	57,2	54,6
Trier	110.013	108.374	-1.639	-1,5	27,0	39,2	45,4
Worms	83.081	84.477	1.396	1,7	33,7	50,2	49,0
Zweibrücken	34.270	31.496	-2.774	-8,1	38,6	55,5	43,8
Landkreise	3.009.555	2.908.257	-101.298	-3,4	37,0	61,5	66,2
Ahrweiler	128.914	125.363	-3.551	-2,8	41,7	67,0	60,6
Altenkirchen (Ww.)	128.791	118.936	-9.855	-7,7	37,1	60,7	63,7
Alzey-Worms	128.519	128.341	-178	-0,1	32,2	58,7	82,3
Bad Dürkheim	132.739	129.580	-3.159	-2,4	40,7	65,8	61,4
Bad Kreuznach	157.549	152.161	-5.388	-3,4	39,2	64,8	65,2
Berncastel-Wittlich	112.134	107.963	-4.171	-3,7	37,9	63,9	68,7
Birkenfeld	80.728	70.758	-9.970	-12,4	41,1	65,9	60,3
Cochem-Zell	61.662	56.724	-4.938	-8,0	41,0	69,4	69,2
Donnersbergkreis	75.102	69.942	-5.160	-6,9	35,5	64,5	81,5
Eifelkreis Bitburg-Prüm	98.213	96.795	-1.418	-1,4	33,8	57,0	68,6
Germersheim	128.477	129.276	799	0,6	31,8	54,6	71,8
Kaiserslautern	105.649	99.652	-5.997	-5,7	36,0	59,2	64,6
Kusel	70.764	63.252	-7.512	-10,6	39,7	67,6	70,4
Mainz-Bingen	209.785	215.808	6.023	2,9	33,9	58,0	71,2
Mayen-Koblenz	213.554	207.656	-5.898	-2,8	36,1	58,4	61,7
Neuwied	181.655	172.865	-8.790	-4,8	37,7	60,7	61,2
Rhein-Hunsrück-Kreis	102.938	95.662	-7.276	-7,1	37,7	65,7	74,3
Rhein-Lahn-Kreis	122.381	114.895	-7.486	-6,1	39,2	61,2	56,0
Rhein-Pfalz-Kreis	153.629	158.143	4.514	2,9	38,1	58,4	53,4
Südliche Weinstraße	110.622	110.804	182	0,2	38,3	63,9	67,0
Südwestpfalz	95.474	85.952	-9.522	-10,0	41,8	71,4	70,7
Trier-Saarburg	148.532	151.648	3.116	2,1	33,5	56,6	69,2
Vulkaneifel	60.705	55.534	-5.171	-8,5	40,8	69,4	70,0
Westerwaldkreis	201.039	190.547	-10.492	-5,2	34,7	59,9	72,6

¹ Fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2017) – mittlere Variante

Die Nettozuwanderung aus dem Ausland kompensierte in den vergangenen Jahren oftmals Wanderungsverluste gegenüber den anderen Kreisen in Rheinland-Pfalz oder den anderen Bundesländern. Im Jahr 2020 verzeichneten 35 der 36 kreisfreien Städte und Landkreise eine positive Wanderungsbilanz gegenüber dem Ausland. Einzig die Landeshauptstadt Mainz verlor per saldo mehr Menschen an das Ausland (-180 Personen).

Landkreise verbuchen Wanderungsgewinne gegenüber angrenzenden Bundesländern

Die kreisfreien Städte wiesen 2020 in der Summe ein Wanderungsdefizit gegenüber den anderen Bundesländern aus (-1.839). Die höchsten Verluste verbuchten Kaiserslautern (-616) und Mainz (-515). Eine positive Bilanz ergab sich hingegen für Frankenthal (+14), Neustadt (+25) und Speyer (+84).

Im Unterschied zu den kreisfreien Städten erzielten die Landkreise 2020 gegenüber den anderen Bundesländern einen Wanderungsüberschuss von 3.995 Personen. Dies ist vor allem auf die Nettozuwanderung aus den angrenzenden Bundesländern zurückzuführen (+4.923 Personen): Aus Nordrhein-Westfalen zogen viele Menschen in die Landkreise Ahrweiler (+581), Altenkirchen (+519) und Neuwied (+408) sowie in den Westerwaldkreis (+191). Von Nettozuwanderungen aus Hessen profitierten der Rhein-Lahn-Kreis (+360) und der Westerwaldkreis (+369) sowie die Landkreise Mainz-Bingen (+318) und Alzey-Worms (+251). Wanderungsüberschüsse gegenüber Baden-Württemberg erzielten die Landkreise Germersheim (+477) und Südliche Weinstraße (+172) sowie der Rhein-Pfalz-Kreis (+278).

Städtisches Umland gewinnt Einwohnerinnen und Einwohner durch Binnenwanderung

In Rheinland-Pfalz lässt sich seit fünf Jahren eine neue Phase der Suburbanisierung beobachten. Damit ist die Abwanderung der städtischen Bevölkerung in das

Umland gemeint. Dieser Trend setzte sich 2020 fort. Einerseits zogen Bürgerinnen und Bürger aus Koblenz, Mainz und Ludwigshafen in die hochverdichteten Räume des näheren Umlands, andererseits verbuchten die unmittelbar angrenzenden Landkreise Wanderungsverluste gegenüber den verdichteten Räumen des weiteren Umlands. Im westlichen Rheinland-Pfalz findet zwar eine Suburbanisierung durch Abwanderung aus der kreisfreien Stadt Trier in den Landkreis Trier-Saarburg statt, einen zweiten Ring der Suburbanisierung gibt es dort jedoch nicht.

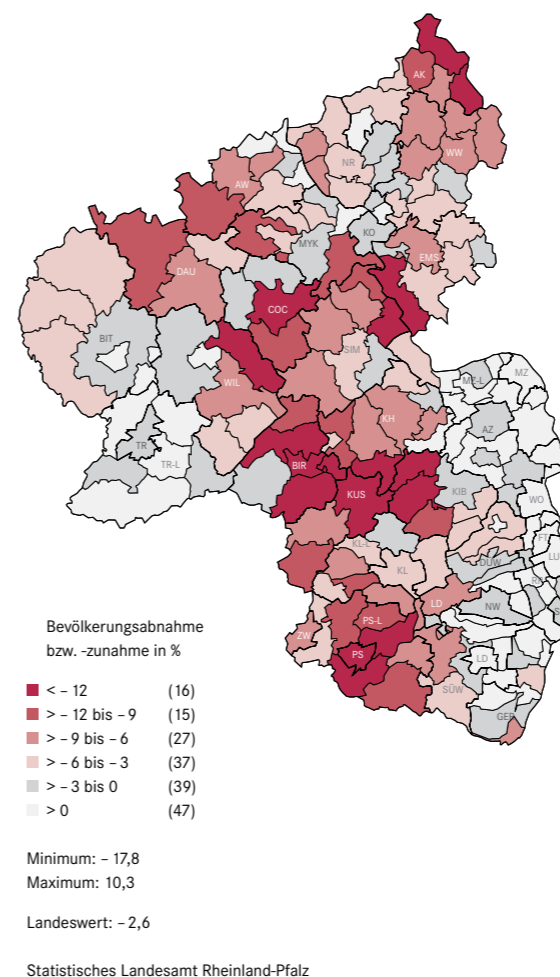
In der Region Mittelrhein-Westerwald verlor Koblenz netto 402 Einwohnerinnen und Einwohner an den Landkreis Mayen-Koblenz und 120 an den Westerwaldkreis. Aus dem Landkreis Mayen-Koblenz zogen per saldo 140 Personen in den Landkreis Cochem-Zell und 106 Personen in den Rhein-Hunsrück-Kreis. Besonders gut lässt sich die Stadt-Umland-Wanderung mit mehreren Ringen um die regionalen Zentren entlang der südlichen Rheinschiene beobachten: Die kreisfreie Stadt Mainz verlor per saldo 678 Einwohnerinnen und Einwohner an den Landkreis Mainz-Bingen. Dieser wiederum verbuchte im Jahr 2020 Wanderungsverluste gegenüber den verdichteten Räumen des weiteren Umlands: Aus dem Landkreis Mainz-Bingen zogen mehr Menschen in die Landkreise Bad Kreuznach (-357), Alzey-Worms (-214) und den Rhein-Hunsrück-Kreis (-143) als umgekehrt. Der Landkreis Alzey-Worms gewann per saldo 225 Einwohnerinnen und Einwohner aus Mainz und 232 Einwohnerinnen und Einwohner aus Worms, musste aber seinerseits eine Nettoabwanderung in die angrenzenden Landkreise Bad Kreuznach (-167 Personen) und den Donnersbergkreis (-88 Personen) hinnehmen.

Die kreisfreien Städte Ludwigshafen und Speyer verloren per saldo 550 bzw. 177 Einwohnerinnen und Einwohner an den Rhein-Pfalz-Kreis, aus dem netto 260 Einwohnerinnen und Einwohner in den Landkreis Bad Dürkheim abwanderten. Aus Ludwigshafen und Frankenthal wanderten per saldo 379 bzw. 97 Einwohnerinnen und Einwohner in den Landkreis Bad Dürkheim ab. Ein Wanderungsdefizit verbuchte die kreisfreie Stadt Kaiserslautern gegenüber dem sie umschließenden Landkreis Kaiserslautern (-262 Personen).

Bevölkerungszahl könnte im Rhein-Pfalz-Kreis und im Landkreis Mainz-Bingen noch bis 2040 steigen

Einen Anhaltspunkt für die künftige Nachfrage nach Wohnraum geben die Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Landesamtes. So geht die mittlere Variante der fünften regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung davon aus, dass die Bevölkerungszahl von Rheinland-Pfalz noch bis Mitte der 2020er-Jahre wächst. Bis 2040 könnte die Einwohnerzahl jedoch deutlich schrumpfen. Treffen die Annahmen der Modellrechnung ein, würde die Bevölkerungszahl auf 3,97 Millionen zurückgehen. Dann hätte das Land im Jahr 2040 etwa 106.000 Einwohnerinnen und Einwohner weniger als 2017 (-2,6 %).

Abbildung 7: Regionale Entwicklung der Bevölkerungszahl 2017 bis 2040



WEITERE INFORMATIONEN

Ergänzende Informationen finden Sie in der Online-Publikation „Wohnungsmarkt Rheinland-Pfalz – Basisindikatoren 2021“ des Statistischen Landesamtes



> www.statistik.rlp.de

KONTAKT

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
Dr. Andrea Weitzel
Mainzer Straße 14-16
56130 Bad Ems
Telefon: 02603 71-4030
Telefax: 02603 71-3150



> andrea.weitzel@statistik.rlp.de
> www.statistik.rlp.de

Die regionale Bevölkerungsentwicklung wird auch künftig sehr differenziert verlaufen. Das ist eine Herausforderung für die regionalen Wohnungsmärkte. Die fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes zeigt, dass es Regionen gibt, in denen die Einwohnerzahl bis 2040 noch wachsen könnte. Diese Regionen liegen im Osten und im Südosten des Landes am Rand großer Ballungsräume sowie im Westen an der Grenze zu Luxemburg. Stärker schrumpfende Regionen finden sich in der Südwest- und in der Westpfalz, an der Nahe, an der mittleren Mosel, in der nördlichen Eifel, im Mittelrheintal und im nördlichen Westerwald. Nach der mittleren Variante der Vorausberechnung könnte die Bevölkerungszahl in fünf kreisfreien Städten und fünf Landkreisen bis 2040 noch wachsen. Das sind die direkt an der Landesgrenze liegenden Städte Mainz, Worms, Frankenthal, Ludwigshafen und das in geringer Distanz zur Landesgrenze liegende Landau. Von den Landkreisen könnten Mainz-Bingen und der Rhein-Pfalz-Kreis mit dem größten Bevölkerungszuwachs rechnen (jeweils +2,9% gegenüber 2017). Wie groß die Anspannungen sein werden, die sich durch diese Veränderungen auf den regionalen Wohnungsmärkten ergeben werden, wird auch von der Entwicklung des Wohnungsangebotes abhängen.

Dr. Andrea Weitzel
Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

DAS WOHNUNGSANGEBOT IN RHEINLAND-PFALZ

Bessere Wohnraumversorgung in den Städten, weiterhin hohe Bautätigkeit, Mieten und Preise steigen stärker

Die Wohnungsdichte nahm 2020 in den kreisfreien Städten stärker zu als in den Landkreisen. Grund hierfür ist der coronabedingte Bevölkerungsrückgang in den Städten. Baugenehmigungen und Baufertigstellungen lagen 2020 weiterhin auf einem hohen Niveau. Im ersten Halbjahr 2021 stieg die Zahl genehmigter Wohnungen nochmals erheblich. Der Wohnungsleerstand war 2019 leicht rückläufig. Die Neuvertragsmieten und die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser legten vom ersten Halbjahr 2020 zum ersten Halbjahr 2021 weiter zu, wobei sich die Steigerungsraten noch erhöht haben. Besonders starke Preisaufschläge waren in Corona-Zeiten im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser zu beobachten.

Wohnraumversorgung in den Städten entspannt sich

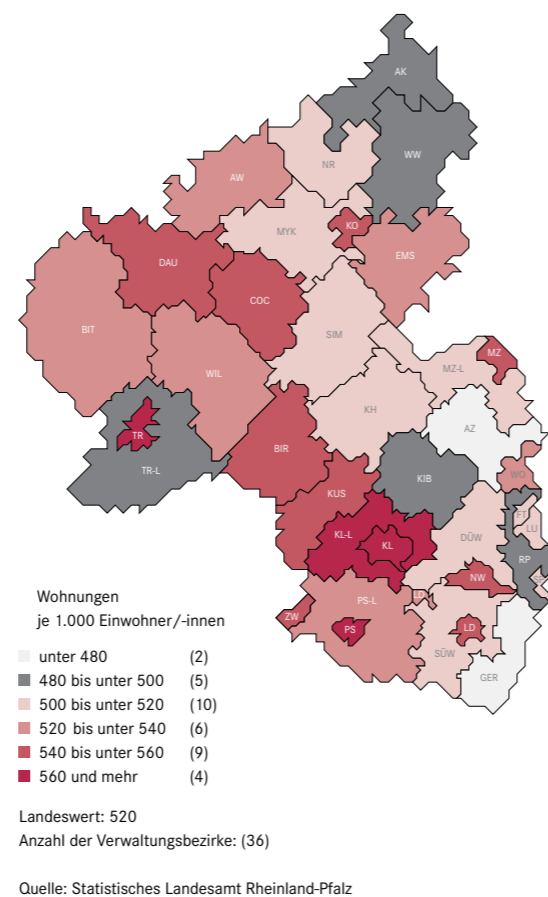
Die Wohnraumversorgung in Rheinland-Pfalz verbesserte sich 2020 das fünfte Jahr in Folge. Die Zahl der Wohnungen im Land nahm um rund 13.700 bzw. um 0,6% auf 2,13 Mio. zu. Der Bevölkerungsanstieg um 4.500 Personen bzw. 0,1% wurde damit deutlich überkompensiert. Zum Jahresende 2020 waren je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner 520 Wohnungen verfügbar. Das sind 2,8 Wohnungen mehr als vor Jahresfrist.

Die durchschnittliche Wohnungsdichte betrug Ende 2020 in den kreisfreien Städten 546 und in den Land-

kreisen 510 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Entgegen dem Trend der vorigen Jahre nahm die Wohnungsdichte in den kreisfreien Städten stärker zu als in den Landkreisen. Die Zahl der Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner wuchs in den Städten um 4,9 (+0,9%), in den Kreisen dagegen nur um 2,1 (+0,4%).

In allen kreisfreien Städten und in 22 der 24 Landkreise nahm die Wohnungsdichte gegenüber dem Vorjahr zu. Nur im Landkreis Alzey-Worms und im

Abbildung 1: Wohnungsbestand im Wohn- und Nichtwohnbau 2020



Eifelkreis Bitburg-Prüm wuchs die Bevölkerung stärker als der Wohnungsbestand, wodurch sich die Wohnungsdichte um 0,8 bzw. 0,3 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner reduzierte (-0,2% bzw. -0,1%). Das größte Plus verzeichnet Trier (+10,8 Wohnungen; +1,9%). Die landesweit höchste Wohnungsdichte hat Pirmasens (619), die geringste der Landkreis Alzey-Worms (464).

Der Grund für die relative Entspannung in den Städten liegt in der Bevölkerungsentwicklung, denn der prozentuale Zuwachs an Wohnungen war in den kreisfreien Städten und in den Landkreisen ähnlich hoch (+0,6% bzw. +0,7%). In den kreisfreien Städten nahm die Bevölkerung 2020 um knapp 3.400 Personen ab (-0,3%), während sie in den Landkreisen um 7.800 Personen zunahm (+0,3%). Infolge der Coronapandemie sank zum einen die Zuwanderung aus dem Ausland, deren Ziel überdurchschnittlich häufig die Städte sind. Zum anderen reduzierte sich auch die Binnenzuwanderung in die Städte deutlich. Die stärksten Bevölkerungsrückgänge verzeichneten Trier (-0,8%) und Mainz (-0,7%). Eine mögliche Erklärung hierfür ist, dass mit der Verlagerung von Hochschulveranstaltungen in digitale Formate für die Studierenden ein Grund entfallen ist, am Standort ihrer Hochschule zu wohnen.

Im Jahr 2001 belief sich die rheinland-pfälzische Bevölkerung auf 4,05 Mio. Menschen und die Zahl der Wohnungen im Land betrug 1,84 Mio. Daraus errechnet sich eine Wohnungsdichte von 454 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Seitdem hat sich die Wohnraumversorgung im landesweiten Mittel Jahr für Jahr fast durchgehend verbessert. Nur 2015 gab es infolge der starken Zuwanderung einen Rückgang. In allen kreisfreien Städten und Landkreisen gibt es heute mehr Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner als 2001. Das größte Plus verzeichnet der Eifelkreis Bitburg-Prüm (+22% von 439 auf 534). Demgegenüber blieb die Wohnungsdichte in Ludwigshafen fast unverändert (+1,4% von 495 auf 503).

Gut 87.700 der 2,13 Mio. Ende 2020 vorhandenen Wohnungen befanden sich in Nichtwohngebäuden. Dies sind Gebäude, bei denen der überwiegende Teil der Nutzfläche nicht dem Wohnen dient, sondern zum Beispiel aus Geschäfts- und Büroräumen besteht. Der Anteil der Wohnungen in Nichtwohngebäuden lag damit bei 4,1%. Die gut 2,04 Mio. übrigen Wohnungen verteilen sich auf 1,2 Mio. Wohngebäude. Fast drei Viertel der Wohngebäude sind Einfamilienhäuser (73%); 16% sind Zweifamilienhäuser. Auf die Mehrfamilienhäuser und Wohnheime entfällt ein Anteil von gut 11%. Seit 2001 stieg der Anteil der Einfamilienhäuser zulasten der Zweifamilienhäuser (+4,2 Prozentpunkte bzw. -4,7 Prozentpunkte). Der Anteil der Mehrfamilienhäuser und Wohnheime nahm seit 2001 leicht um 0,6 Prozentpunkte zu.

Bei den Anteilen der Wohngebäudearten am Wohnungsbestand konnten hingegen die Mehrfamilienhäuser und Wohnheime ihren Anteil am stärksten erhöhen. Knapp 39% aller Wohnungen in Wohngebäuden lagen Ende 2020 in Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen; das sind 2,9 Prozentpunkte mehr als 2001. Der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern wuchs um 2,6 Prozentpunkte auf fast 43%. Demgegenüber war bei den Wohnungen in Zweifamilienhäusern ein deutlicher Rückgang um 5,5 Prozentpunkte auf knapp 19% zu verzeichnen.

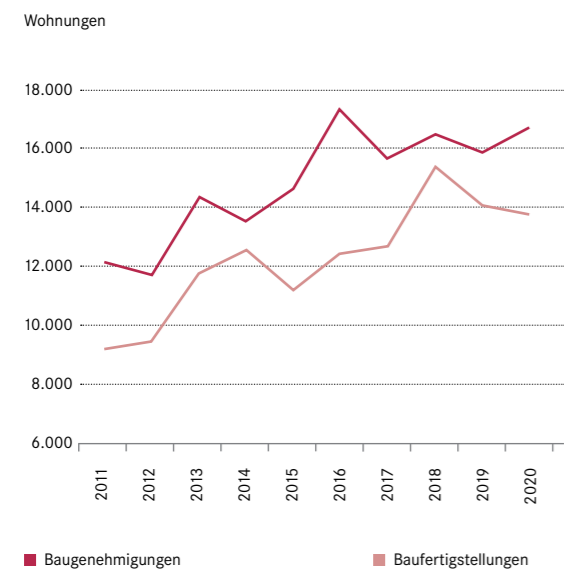
Eine rheinland-pfälzische Wohnung maß 2020 im Durchschnitt 105 m². Das sind 13 m² mehr als im bundesweiten Mittel. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung hat seit 2001 in Rheinland-Pfalz um 8,2 m² und in Deutschland um 7,3 m² zugenommen. In erster Linie ist das Wachstum der durchschnittlichen Wohnfläche auf die Schaffung von Wohnungen mit größeren Wohnräumen zurückzuführen. Die Zahl der Räume je Wohnung hat sich hingegen kaum verändert. In Rheinland-Pfalz stieg die Raumzahl seit 2001 von 4,8 auf 4,9; im gesamten Bundesgebiet blieb sie konstant bei 4,4.

Baufertigstellungen leicht rückläufig

Die rheinland-pfälzische Bautätigkeit blieb 2020 insgesamt auf einem hohen Niveau. Es wurden gut 12.100 Wohnungen in Neubauten fertiggestellt; das waren 0,5% weniger als im Vorjahr. Die Zahl neuer Wohngebäude sank leicht um 0,2%, während die Wohnfläche der Neubauten um 1,2% wuchs. Die Zahl der zusätzlich geschaffenen Wohnungen in Bestandsbauten ging deutlicher auf knapp 1.700 zurück (-14%). Insgesamt ergibt sich daraus eine Abnahme um 2,4% auf knapp 13.800 fertiggestellte Wohnungen.

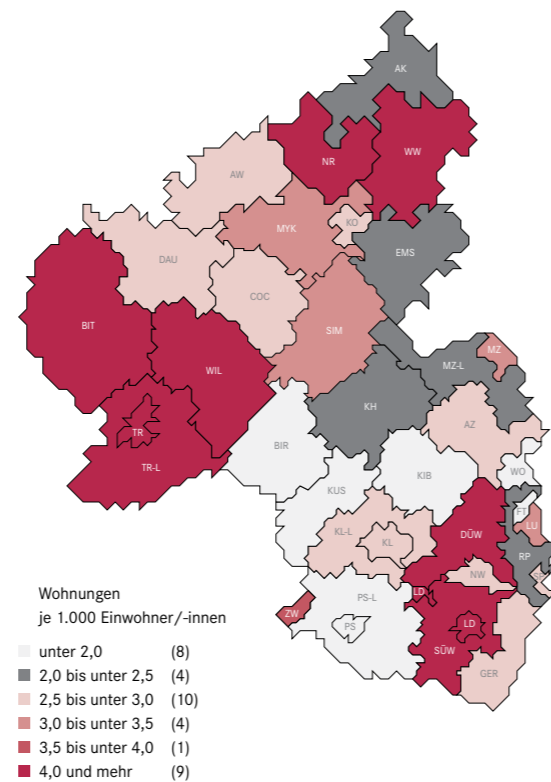
Im längerfristigen Vergleich waren die Baufertigstellungen 2020 leicht überdurchschnittlich. Im Jahr 2001 wurden rund 17.300 Wohnungen fertiggestellt. Im Folgejahr wurde das Maximum von knapp 17.400 Wohnungen erreicht. Danach gingen die Baufertigstellungen innerhalb von acht Jahren um mehr als die Hälfte zurück. Das Jahr 2010 markiert mit nur knapp über 8.000 fertiggestellten Wohnungen das Minimum. Seit 2010 erholen sich die Baufertigstellungen

Abbildung 2: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (Neubau und Bestandsmaßnahmen) 2011 – 2020



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Abbildung 3: Baufertigstellungen von Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau 2020



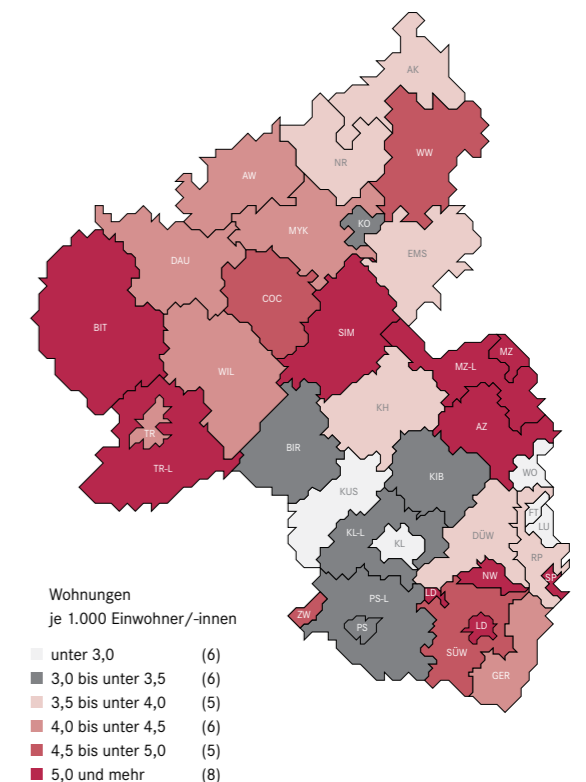
Landeswert: 3,4
Anzahl der Verwaltungsbezirke: (36)

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

tendenziell, sind nun aber erstmals wieder zwei Jahre in Folge rückläufig. Die durchschnittliche Zahl fertiggestellter Wohnungen von 2001 bis 2020 liegt bei knapp 13.000 pro Jahr.

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Anteil: 48%) und in Wohnheimen (Anteil: 1,7%) stellen zusammen die Hälfte der 2020 fertiggestellten Neubauwohnungen. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser erreichte damit den höchsten Wert seit 1996. Jede zehnte im vergangenen Jahr fertiggestellte Neubauwohnung liegt in einem Zweifamilienhaus. Auf Einfamilienhäuser entfällt ein Anteil von 39%. Wohnungen in Nichtwohngebäuden machen nur 0,8% der fertiggestellten Neubauwohnungen aus.

Abbildung 4: Baugenehmigungen von Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau 2020



Landeswert: 4,1
Anzahl der Verwaltungsbezirke: (36)

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner wurden 2020 landesweit insgesamt 3,4 Wohnungen im Neubau und im Bestand fertiggestellt. Die Wohnbauintensität blieb damit gegenüber dem Vorjahr unverändert. Zwischen den kreisfreien Städten und den Landkreisen sind nur geringe Unterschiede zu beobachten (3,2 bzw. 3,4).

Die meisten fertiggestellten Wohnungen – sowohl absolut als auch relativ zur Einwohnerzahl – wurden 2020 im Landkreis Neuwied registriert. In den vorhergehenden Jahren war die Bauintensität dort stets unterdurchschnittlich. Fast 1.700 Wohnungen wurden im Kreis Neuwied 2020 geschaffen; daraus errechnet sich eine Bauintensität von 9,1 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Den zweiten Platz belegt die kreisfreie Stadt Trier mit 6,4 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Landkreis Mainz-Bingen, der 2018 und 2019 die landesweit höchste Wohnbauintensität ausgewiesen hatte, brachen die Baufertigstellungen 2020 um beinahe vier Fünftel ein. Die Bauintensität sank somit auf unterdurchschnittliche 2,1 fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die niedrigsten Bauintensitäten verzeichneten 2020 die kreisfreie Stadt Pirmasens (0,8) und der Landkreis Birkenfeld (1,0).

Baugenehmigungen legen zu

Die Baugenehmigungen geben Hinweise auf die mögliche künftige Entwicklung der Bautätigkeit. Nach einem Rückgang im Vorjahr ist die Zahl der genehmigten Wohnungen 2020 wieder gestiegen. Es wurden gut 16.700 Wohnungen genehmigt, darunter mehr als 14.400 Neubauwohnungen. Die Gesamtzahl genehmigter Wohnungen wuchs damit um 829 Einheiten bzw. um 5,2%. In den vergangenen 20 Jahren wurden nur 2003 und 2016 noch mehr Wohnungen genehmigt. Im Neubaubereich stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen gegenüber 2019 um 5,8%.

Das Plus bei den genehmigten Neubauwohnungen erstreckt sich auf alle Wohngebäudearten und auch auf die Wohnungen in Nichtwohngebäuden. In neuen Einfamilienhäusern wurden 7,6% und in neuen Zweifamilienhäusern 11% mehr Wohnungen genehmigt als im Vorjahr. Bei den Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern und in Wohnheimen belaufen sich die Zuwächse auf 1,7% und 4,2%. Die relativ geringe und damit schwankungsanfällige Zahl der Genehmigungen für Wohnungen in neuen Nichtwohngebäuden legte 2020 um gut zwei Drittel zu.

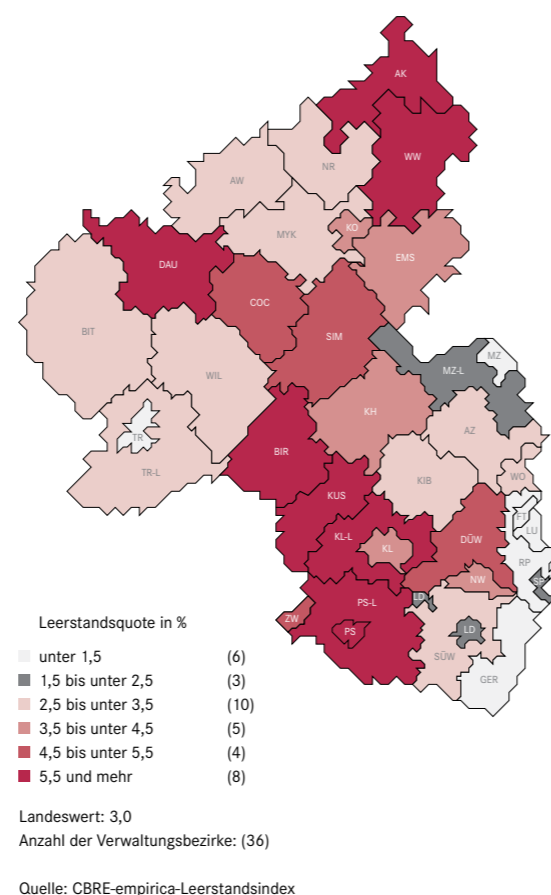
Die meisten genehmigten Wohnungen verzeichnete – bezogen auf die Bevölkerungszahl – das vierte Jahr in Folge Landau. Hier wurden 2020 Genehmigungen für

7,9 Wohnungen im Neubau und im Bestand je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner erteilt. Den geringsten Wert weist Frankenthal aus (1,1). Im Landesmittel wurden je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner 4,1 Wohnungen genehmigt. In den Landkreisen gab es etwas mehr Genehmigungen als in den kreisfreien Städten (4,2 bzw. 3,8).

Obwohl die Zahl der genehmigten Wohnungen 2020 erneut höher war als die Zahl der Fertigstellungen, ging der Bauüberhang an genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen um 362 Wohnungen bzw. um 1% zurück. Dies ist durch ungenutzte Baugenehmigungen zu erklären, die 2020 erloschen sind. Zum Jahresende 2020 befanden sich knapp 37.000 Wohnungen im Bauüberhang. In den vorangegangenen Jahren war der Bauüberhang kontinuierlich gewachsen und hatte zum Jahresende 2019 einen Rekordwert erreicht.

Die Genehmigungszahlen für das erste Halbjahr 2021 zeigen eine weitere deutliche Aufwärtsbewegung. Von Januar bis Juni wurden insgesamt nahezu 9.900 Wohnungen genehmigt. Dies ist der höchste Wert für die erste Jahreshälfte in den letzten 20 Jahren. Das Plus gegenüber dem Vorjahreszeitraum beträgt 22%. Die Zahl genehmigter Neubauwohnungen nahm um 21% auf fast 8.600 zu. Eine Gliederung nach Gebäudarten zeigt, dass sich die Trends aus dem Jahr 2020 im ersten Halbjahr 2021 fortsetzten. Die Genehmigungszahlen stiegen auf breiter Front. Bei den Genehmigungen für Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern war eine überdurchschnittliche Steigerung zu beobachten (+29% bzw. +39%). Möglicherweise manifestieren sich hier auch Effekte der Corona-Pandemie, durch die die Wohnformen Ein- und Zweifamilienhaus an Attraktivität gewonnen haben. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wuchs um 11%. Bedingt durch die Genehmigung zweier größerer Bauvorhaben kam es bei den Neubauwohnungen in Wohnheimen zu einer Steigerung um 85%. Rückläufig war nur die Zahl genehmigter Wohnungen in Nichtwohngebäuden (-15%).

Abbildung 5: Marktaktive Leerstände 2019



Wohnungsleerstand sinkt 2019 leicht¹

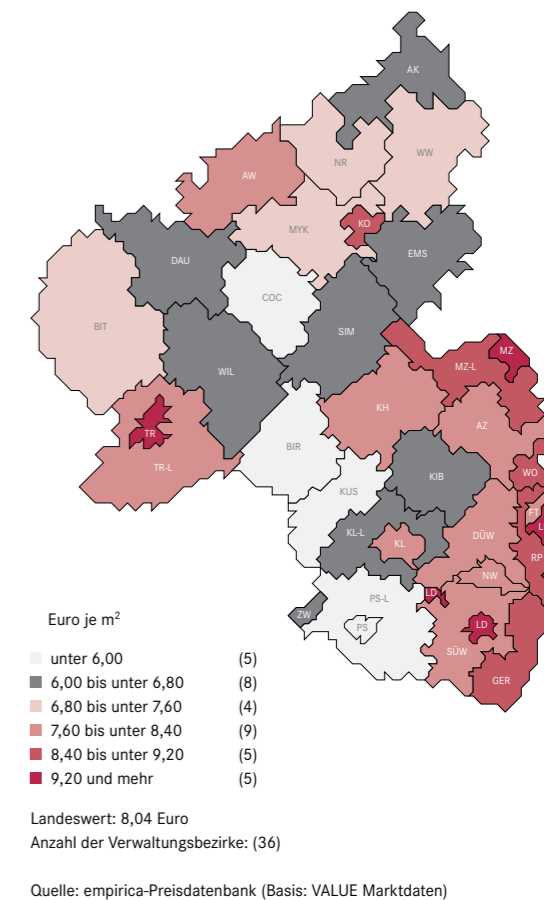
Das Ausmaß des Wohnungsleerstands dient als Indikator für die Anspannung auf einzelnen Wohnungsmärkten. Daten zum Wohnungsleerstand liegen erst bis 2019 vor. Effekte der Corona-Pandemie sind somit noch nicht enthalten. Die Leerstandsdaten beziehen sich ausschließlich auf das Segment der Geschosswohnungen. Darüber hinaus werden nur marktaktive Leerstände betrachtet. Darunter fallen Wohnungen, die sofort oder innerhalb von sechs Monaten bezugsfertig sind.

¹ Die Daten zum marktaktiven Leerstand basieren auf dem CBRE-empirica-Leerstandsindex und stammen aus der empirica-Regionaldatenbank auf Basis von Bewirtschaftungsdaten von www.cbre.de. Da für das Jahr 2020 noch keine Daten verfügbar sind, beziehen sich die Angaben dieses Abschnitts zu den aktuellen Entwicklungen des Wohnungsleerstands auf das Berichtsjahr 2019.

Landesweit ging der Leerstand von Geschosswohnungen 2019 leicht zurück. Die Zahl leerstehender Wohnungen reduzierte sich um 200 auf 23.000. Die Leerstandsquote sank um 0,1 Prozentpunkte auf 3%. Seit 2012 nahm die Quote um einen halben Prozentpunkt ab. Der Leerstandsrückgang 2019 ist auf die Entwicklung in den kreisfreien Städten zurückzuführen, denn in den Landkreisen blieb sowohl die Zahl leerstehender Wohnungen als auch die Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr unverändert (14.800 Wohnungen; 3,7%). Hingegen verzeichneten die kreisfreien Städte ein Minus um 200 Wohnungen bzw. 0,1 Prozentpunkte. Somit standen 2019 in den kreisfreien Städten 8.200 Geschosswohnungen leer; die Leerstandsquote lag bei 2,3%.

Die Leerstandsquoten in einzelnen kreisfreien Städten und Landkreisen unterscheiden sich massiv voneinander. Am geringsten war der Anteil leerstehender Geschosswohnungen im Landkreis Germersheim (0,6%), in Mainz (0,7%) und in Ludwigshafen (1,1%). Um ein Vielfaches höher lagen demgegenüber die Leerstandsquoten in Pirmasens (9,3%), im Landkreis Südwestpfalz (8,7%) und im Landkreis Birkenfeld (7%). Die regionale Auseinanderentwicklung der Wohnungsleerstände, die bereits in den Vorjahren zu beobachten war, setzte sich 2019 fort. In mehr als der Hälfte der 36 Städte und Kreise nahm die Leerstandsquote ab; in nur vier Verwaltungsbezirken wurden Zunahmen registriert. Zu den Gebieten mit gestiegener Quote zählen auch Pirmasens und der Kreis Südwestpfalz mit den landesweit höchsten Leerstandsanteilen (jeweils +0,2 Prozentpunkte). Darüber hinaus stieg die Leerstandsquote in den Landkreisen Kusel (+0,2 Prozentpunkte auf 6,3%) und Cochem-Zell (+0,1 Prozentpunkte auf 5,4%), die ebenfalls Werte über dem Landesschnitt verzeichnen.

Abbildung 6: Neuvertragsmieten 2021 (erstes Halbjahr, Median)



Neuvertragsmieten steigen schneller²

Die Wohnungsmieten in Rheinland-Pfalz sind weiter gestiegen. Dabei hat sich der Anstieg am aktuellen Rand beschleunigt. Die monatliche Nettokaltmiete, die im Mittel für neu zu vermietende Geschosswohnungen verlangt wurde, lag im ersten Halbjahr 2021 bei 8,04 Euro je m² Wohnfläche. Das sind 6,1% mehr als im ersten Halbjahr 2020. Die Steigerung gegenüber 2012 beträgt 38%; im Durchschnitt legten die Neuvertragsmieten von 2012 bis 2020 um 3,5% pro Jahr zu.

² Die Mietpreisdaten für Neuvertragsmieten und die Kaufpreisdaten für Eigentumswohnungen sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser stammen aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

Mit Abstand am teuersten sind die Mieten in der Landeshauptstadt Mainz, wo im ersten Halbjahr 2021 im Mittel 12 Euro je m² verlangt wurden. Den zweiten und den dritten Platz belegen mit der verbandsfreien Gemeinde Budenheim (10,36 Euro je m²) und der Verbandsgemeinde Bodenheim (10 Euro je m²) zwei direkt an Mainz grenzende Verwaltungseinheiten. Betrachtet man nur die Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise, so weisen die Städte Speyer und Trier das zweit- und dritthöchste Mietpreisniveau auf (9,75 bzw. 9,56 Euro je m²). Die niedrigste Medianmiete verzeichnet Pirmasens mit 5,33 Euro je m². Nur wenig mehr wurde bei Neuvermietungen von Geschosswohnungen in den Landkreisen Südwestpfalz und Birkenfeld fällig (5,42 bzw. 5,48 Euro je m²). Im Mittel der Landkreise lag die Neuvertragsmiete bei 7,29 Euro, wohingegen in den kreisfreien Städten 9,30 Euro je m² Wohnfläche zu zahlen waren.

In allen kreisfreien Städten und in 23 der 24 Landkreise waren die mittleren Neuvertragsmieten im ersten Halbjahr 2021 höher als in der ersten Jahreshälfte 2020. Die einzige Ausnahme bildet der Landkreis Südwestpfalz, für den ein leichter Rückgang um 0,6% festzustellen ist. Die größten Steigerungen gab es in den Kreisen Ahrweiler und Bad Kreuznach (+8,3% bzw. +7,8%). Mit relativ moderaten Wachstumsraten fallen die Universitätsstädte Mainz und Trier auf (+1,2% bzw. +2,2%). Ein Zusammenhang mit den dortigen Bevölkerungsrückgängen im Jahr 2020 kann vermutet werden. Zudem gilt in Mainz und Trier sowie in drei weiteren rheinland-pfälzischen Städten – Landau, Ludwigshafen und Speyer – die sogenannte Mietpreisbremse. Somit darf die Neuvertragsmiete bei einer Wiedervermietung in diesen Städten die ortsübliche Vergleichsmiete im Regelfall um höch-

tens 10% übersteigen. Die Mietpreisentwicklung gegenüber dem Vorjahreszeitraum rangiert in den Städten mit Mietpreisbremse zwischen +1,2% in Mainz und +5,6% in Speyer.

Seit 2012 ist die mittlere Neuvertragsmiete im Landkreis GERMERSHEIM am stärksten gewachsen, nämlich um 50%. In Landau beträgt das Plus 46%. Für Ludwigshafen, Koblenz und den Landkreis Alzey-Worms errechnet sich jeweils eine Steigerung um 45%. Demgegenüber war die Medianmiete bei einer Neuvermietung im Landkreis SÜDWESTPFALZ im ersten Halbjahr 2021 nur um 19% höher als 2012.

Preissprung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Auch die Preise für Wohneigentum wuchsen weiter kräftig. Eigentumswohnungen wurden in Rheinland-Pfalz im ersten Halbjahr 2021 im Mittel für 3.022 Euro je m² Wohnfläche zum Kauf angeboten. Das sind 10% mehr als im ersten Halbjahr 2020 und mehr als doppelt so viel wie im Jahr 2012 (+117%).

In Mainz gab es die teuersten Eigentumswohnungen. Im Mittel wurde dort ein Preis von 4.160 Euro je m² aufgerufen. Auf den Plätzen zwei und drei folgen die Städte Trier und Speyer (3.762 bzw. 3.692 Euro je m²). Das höchste Kaufpreisniveau unter den Landkreisen hatte der Kreis Mainz-Bingen (3.373 Euro je m²). Mit Abstand die günstigsten Preise waren im Landkreis Birkenfeld sowie in Pirmasens zu finden (1.039 bzw. 1.203 Euro je m²). In den kreisfreien Städten betrug im ersten Halbjahr 2021 der mittlere Kaufpreis für eine Eigentumswohnung 3.211 Euro je m², während in den Landkreisen 2.933 Euro je m² verlangt wurden. Der Preisunterschied zwischen Städten und Kreisen

ist im Segment der Eigentumswohnungen relativ klein, da sich die Wohnungen, die in den Landkreisen im Angebot sind, typischerweise auf stadtnahe und entsprechend teurere Bereiche konzentrieren.

Die erfassten Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind wegen der geringen Zahl angebotener Objekte in einigen Regionen gerade in der kurzfristigen Betrachtung relativ schwankungsfähig. Im Landkreis Vulkaneifel nahm der Medianpreis im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 61% zu. Deutliche Preisrückgänge gab es in keinem Verwaltungsbezirk; die Stadt Kaiserslautern verzeichnete mit einem Minus von 3,3% die stärkste Preissenkung. Die Spanne der Preissteigerungen von 2012 bis zum ersten Halbjahr 2021 reicht von 40% im Landkreis Birkenfeld bis zu 239% im Rhein-Hunsrück-Kreis.

Die Ein- und Zweifamilienhäuser im Land erlebten einen Preissprung. Dies ist neben der Entwicklung der Baugenehmigungszahlen ein weiteres Indiz dafür, dass sich diese Wohnformen in Corona-Zeiten wachsender Beliebtheit erfreuen. Der mittlere Angebotskaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser nahm binnen Jahresfrist um 16% zu. Wurden im ersten Halbjahr 2020 noch 1.669 Euro je m² Wohnfläche verlangt, waren es in der ersten Jahreshälfte 2021 bereits 1.928 Euro je m². Die Preise stiegen auf breiter Front in allen kreisfreien Städten und Landkreisen. Die mäßigste Preisentwicklung gab es in Frankenthal, wo 8,5% mehr aufgerufen wurden als ein Jahr zuvor. Im Landkreis Cochem-Zell betrug das Wachstum, allerdings von einem niedrigen Preisniveau ausgehend, mehr als ein Drittel (+35%). In den kreisfreien Städten war die Preissteigerung für Ein- und Zweifamilienhäuser ähnlich hoch wie in den Landkreisen (+15 bzw. +16%).

Abbildung 7: Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2021 (erstes Halbjahr, Median)

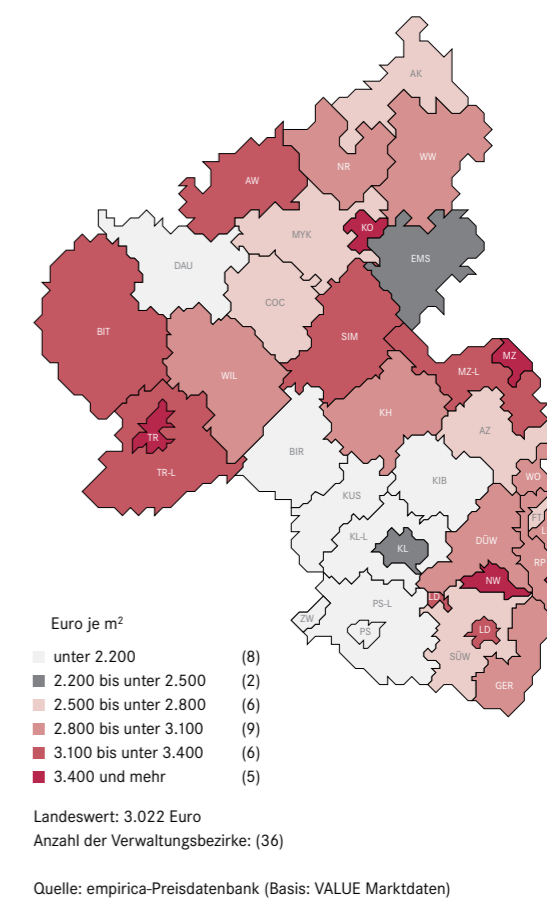


Abbildung 8: Preise auf den Wohnungsmärkten 2012 bis 2021 (Median)

Land/Verwaltungsbezirke	Neuvertragsmieten				
	1. Halbjahr 2021			Veränderung zu	
	2012	1. Halbjahr 2020	insgesamt	2012	1. Halbjahr 2020
	Euro pro m ²			%	
Rheinland-Pfalz	5,84	7,58	8,04	37,7	6,1
Kreisfreie Städte	6,56	8,91	9,30	41,8	4,4
Frankenthal (Pfalz)	6,00	7,88	8,31	38,5	5,5
Kaiserslautern	5,75	7,64	8,00	39,1	4,7
Koblenz	6,02	8,40	8,72	44,9	3,8
Landau in der Pfalz	6,44	9,00	9,40	46,0	4,4
Ludwigshafen am Rhein	6,47	8,99	9,38	45,0	4,3
Mainz	9,17	11,86	12,00	30,9	1,2
Neustadt an der Weinstraße	6,28	8,00	8,20	30,6	2,5
Pirmasens	4,08	5,00	5,33	30,6	6,6
Speyer	7,09	9,23	9,75	37,5	5,6
Trier	7,86	9,35	9,56	21,6	2,2
Worms	6,00	8,21	8,59	43,2	4,6
Zweibrücken	4,73	5,81	6,08	28,5	4,6
Landkreise	5,43	6,90	7,29	34,3	5,7
Ahrweiler	5,56	7,35	7,96	43,2	8,3
Altenkirchen (Ww.)	4,60	5,71	6,00	30,4	5,1
Alzey-Worms	5,53	7,50	8,02	45,0	6,9
Bad Dürkheim	5,96	7,81	8,18	37,2	4,7
Bad Kreuznach	5,50	7,16	7,72	40,4	7,8
Bernkastel-Wittlich	5,00	6,37	6,73	34,6	5,7
Birkenfeld	4,42	5,18	5,48	24,0	5,8
Cochem-Zell	4,44	5,66	5,85	31,8	3,4
Donnersbergkreis	5,00	6,38	6,78	35,6	6,3
Eifelkreis Bitburg-Prüm	5,67	7,00	7,20	27,0	2,9
Germersheim	6,00	8,45	9,00	50,0	6,5
Kaiserslautern	5,40	6,40	6,74	24,8	5,3
Kusel	4,67	5,50	5,75	23,1	4,5
Mainz-Bingen	6,77	8,81	9,13	34,9	3,6
Mayen-Koblenz	5,00	6,72	7,14	42,8	6,3
Neuwied	5,12	6,79	7,08	38,3	4,3
Rhein-Hunsrück-Kreis	4,39	6,01	6,15	40,1	2,3
Rhein-Lahn-Kreis	5,00	6,37	6,57	31,4	3,1
Rhein-Pfalz-Kreis	6,18	8,23	8,65	40,0	5,1
Südliche Weinstraße	5,68	7,64	7,84	38,0	2,6
Südwestpfalz	4,55	5,45	5,42	19,1	-0,6
Trier-Saarburg	6,00	7,50	7,84	30,7	4,5
Vulkaneifel	4,44	5,75	6,11	37,6	6,3
Westerwaldkreis	4,88	6,51	6,87	40,8	5,5

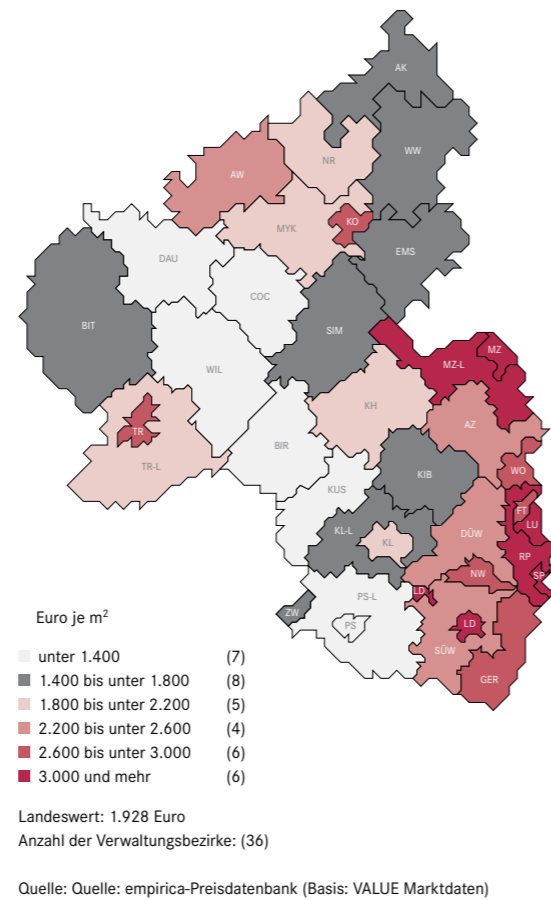
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); eigene Berechnungen

Land/Verwaltungsbezirke	Kaufpreise für Eigentumswohnungen					Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser				
	1. Halbjahr 2021			Veränderung zu		1. Halbjahr 2021			Veränderung zu	
	2012	1. Halbjahr 2020	insgesamt	2012	1. Halbjahr 2020	2012	1. Halbjahr 2020	insgesamt	2012	1. Halbjahr 2020
	Euro pro m ²			%		Euro pro m ²			%	
Rheinland-Pfalz	1.393	2.746	3.022	117,0	10,0	1.238	1.669	1.928	55,8	15,5
Kreisfreie Städte	1.470	2.876	3.211	118,5	11,7	1.650	2.469	2.849	72,6	15,4
Frankenthal (Pfalz)	1.198	2.326	2.758	130,2	18,5	1.770	2.681	2.908	64,3	8,5
Kaiserslautern	1.079	2.490	2.409	123,2	-3,3	1.412	1.939	2.123	50,3	9,5
Koblenz	1.425	3.333	3.497	145,4	4,9	1.619	2.623	2.916	80,2	11,2
Landau in der Pfalz	1.527	3.016	3.237	111,9	7,3	1.810	2.663	3.096	71,1	16,3
Ludwigshafen am Rhein	1.240	2.556	2.943	137,3	15,2	1.654	2.646	3.135	89,6	18,5
Mainz	2.124	3.660	4.160	95,8	13,7	2.380	4.132	4.504	89,3	9,0
Neustadt an der Weinstraße	1.600	3.237	3.463	116,4	7,0	1.796	2.699	2.931	63,2	8,6
Pirmasens	677	1.000	1.203	77,5	20,3	1.020	1.211	1.350	32,3	11,4
Speyer	1.641	3.046	3.692	125,0	21,2	1.912	3.325	4.063	112,5	22,2
Trier	2.461	3.817	3.762	52,9	-1,4	1.818	2.577	2.857	57,1	10,9
Worms	1.202	2.435	2.861	138,1	17,5	1.365	2.424	2.981	118,3	23,0
Zweibrücken	1.000	1.563	1.662	66,2	6,4	1.161	1.377	1.573	35,4	14,2
Landkreise	1.341	2.646	2.933	118,8	10,8	1.188	1.569	1.822	53,4	16,2
Ahrweiler	1.574	3.056	3.260	107,2	6,7	1.312	1.867	2.226	69,7	19,3
Altenkirchen (Ww.)	903	2.694	2.629	191,2	-2,4	838	1.194	1.474	75,9	23,5
Alzey-Worms	1.161	2.455	2.567	121,1	4,6	1.313	2.216	2.448	86,5	10,4
Bad Dürkheim	1.447	2.596	2.851	97,1	9,8	1.432	2.200	2.494	74,2	13,3
Bad Kreuznach	1.364	2.418	2.938	115,4	21,5	1.178	1.693	1.891	60,6	11,7
Bernkastel-Wittlich	1.800	3.024	2.950	63,9	-2,5	843	1.003	1.245	47,7	24,1
Birkenfeld	740	1.059	1.039	40,4	-1,9	720	850	1.033	43,5	21,6
Cochem-Zell	1.051	2.000	2.695	156,4	34,8	767	945	1.278	66,7	35,3
Donnersbergkreis	938	1.521	1.950	108,0	28,2	1.213	1.375	1.639	35,2	19,2
Eifelkreis Bitburg-Prüm	2.100	2.899	3.100	47,6	6,9	1.054	1.364	1.615	53,3	18,5
Germersheim	1.495	2.662	2.986	99,7	12,2	1.625	2.492	2.869	76,5	15,1
Kaiserslautern	1.000	1.277	1.696	69,6	32,8	1.333	1.552	1.744	30,8	12,3
Kusel	738	1.318	1.638	122,1	24,2	776	919	1.075	38,6	17,0
Mainz-Bingen	1.618	3.209	3.373	108,5	5,1	1.690	2.653	3.013	78,3	13,6
Mayen-Koblenz	1.223	2.293	2.519	106,0	9,8	1.167	1.696	1.950	67,1	15,0
Neuwied	1.104	2.850	2.989	170,8	4,9	1.162	1.734	2.057	76,9	18,6
Rhein-Hunsrück-Kreis	915	2.479	3.100	238,9	25,1	925	1.283	1.404	51,7	9,4
Rhein-Lahn-Kreis	1.032	2.400	2.360	128,8	-1,7	1.000	1.451	1.759	75,9	21,2
Rhein-Pfalz-Kreis	1.518	2.733	3.047	100,8	11,5	1.674	2.742	3.217	92,1	17,3
Südliche Weinstraße	1.410	2.511	2.696	91,2	7,4	1.550	2.138	2.390	54,2	11,8
Südwestpfalz	843	1.293	1.787	112,1	38,2	1.102	1.113	1.378	25,0	23,8
Trier-Saarburg	2.124	3.027	3.305	55,6	9,2	1.471	1.814	2.003	36,1	10,5
Vulkaneifel	1.013	1.225	1.967	94,2	60,6	933	1.178	1.356	45,3	15,1
Westerwaldkreis	1.000	1.978	2.857	185,7	44,5	901	1.378	1.542	71,1	11,9

Häuser in den kreisfreien Städten waren pro Quadratmeter Wohnfläche im Mittel rund anderthalbmal so teuer wie in den Landkreisen (2.849 bzw. 1.822 Euro je m²). Die Landeshauptstadt ist das mit Abstand teuerste Pflaster für Käuferinnen und Käufer von Ein- und Zweifamilienhäusern. Der mittlere Angebotspreis belief sich in Mainz im ersten Halbjahr 2021 auf 4.504 Euro je m² Wohnfläche. Dahinter folgte Speyer mit 4.063 Euro je m². Der Rhein-Pfalz-Kreis erreichte als teuerster Landkreis mit 3.217 Euro je m² den landesweit dritthöchsten Wert. Auch in Ludwigshafen, in Landau und im Kreis Mainz-Bingen übertraf der Medianpreis die Marke von 3.000 Euro je m². Am unteren Ende des Preisspektrums befinden sich die Kreise Birkenfeld und Kusel; dort lag das mittlere Preisniveau um mehr als drei Viertel niedriger als in Mainz (1.033 bzw. 1.075 Euro je m²). Unter den kreisfreien Städten war Pirmasens mit 1.350 Euro je m² am günstigsten.

Die Steigerung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2012 beträgt 56 %. Sie fällt damit einerseits wesentlich geringer aus als im Segment der Eigentumswohnungen, übertrifft aber andererseits das Wachstum der Neuvertragsmieten im gleichen Zeitraum deutlich. In Worms und in Speyer haben sich die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2012 mehr als verdoppelt (+ 118 % bzw. + 113 %). Demgegenüber lag der mittlere Angebotspreis für Häuser im Landkreis Südwestpfalz im ersten Halbjahr 2021 nur um 25 % über dem Niveau von 2012, womit dieser Verwaltungsbezirk die geringste Zunahme ausweist.

Abbildung 9: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2021 (erstes Halbjahr, Median)



Fazit

Die Wohnraumversorgung hat sich 2020 entgegen dem Trend der vorigen Jahre vor allem in den kreisfreien Städten verbessert. Ausschlaggebend dafür war die unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung zwischen kreisfreien Städten und Landkreisen, während sich die Zahl der Wohnungen in Städten und Kreisen gleichmäßig erhöhte. Die Wohnbautätigkeit war 2020 weiter auf hohem Niveau. Eine Rekordzahl

an genehmigten Wohnungen im ersten Halbjahr 2021 zeigt, dass auch für die nahe Zukunft mit starker Bautätigkeit zu rechnen ist. Die Wohnungsleerstände nahmen 2019 landesweit leicht ab, wobei sich die regionale Leerstandssituation weiter auseinanderentwickelte.

Sowohl die Neuvertragsmieten für Geschosswohnungen als auch die Kaufpreise für Wohneigentum kletterten vom ersten Halbjahr 2020 zum ersten Halbjahr 2021 deutlich. Die Steigerungsraten waren jeweils höher als der mittelfristige Durchschnittswert. Bei den Preisen für Ein- und Zweifamilienhäuser gab es einen Preissprung, was an einer erhöhten Attraktivität dieser Wohnformen in Corona-Zeiten liegen könnte.

Dr. Martin Jacobs

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

WEITERE INFORMATIONEN

Ergänzende Informationen finden Sie in der Online-Publikation „Wohnungsmarkt Rheinland-Pfalz – Basisindikatoren 2021“ des Statistischen Landesamtes



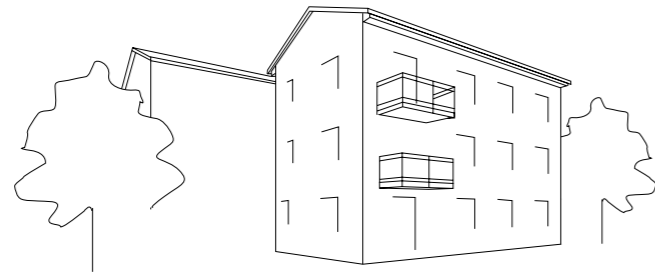
> www.statistik.rlp.de

KONTAKT

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
Dr. Martin Jacobs
Mainzer Straße 14–16
56130 Bad Ems
Telefon: 02603 71-2810
Telefax: 02603 71-3150



> martin.jacobs@statistik.rlp.de
> www.statistik.rlp.de



MEHR WOHNRAUM PRO GRUNDSTÜCK

Wie kann man mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen? Modernen, ansprechenden Wohnraum für Menschen, die ein geringes Einkommen haben? Weil passende Grundstücke kaum zu bekommen sind, hat der Kreisbauverein Alzey-Worms mittlerweile ein anderes Konzept: Nachverdichtung, also der Bau von größeren Gebäuden auf bereits vorhandenen Flächen.

Ein 1.500-Quadratmeter-Grundstück in Osthofen. Bis vor Kurzem stand hier ein schmuckloses Doppelhaus, zweimal 87 Quadratmeter, renovierungsbedürftig. „Die eine Hälfte war nur noch temporär vermietet, aus der anderen Hälfte wollte die ältere Bewohnerin ohnehin ausziehen, weil ihr die Wohneinheit zu groß geworden ist“, erzählt Holger Edelmann, er ist Geschäftsführer vom Kreisbauverein Alzey-Worms, dem das Grundstück gehört.

Solche Doppelhäuser sind typisch für den Wohnungsbestand des kommunalen Zweckverbandes. Gegründet 1912 mit dem Ziel, günstigen Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen zu schaffen, baute der Verein diese Häuser damals für jeweils vier Parteien, zwei in jeder Hälfte – eine Familie hatte 30 bis 40 Quadratmeter zur Verfügung. Im Laufe der Zeit wurden die Einheiten vergrößert und zusammengelegt, heute besitzt der Verein etwa 50 Häuser mit insge-

samt 200 Wohneinheiten. „Wir haben noch immer viel Bestand von früher“, so Edelmann. Die Objekte sind über den gesamten Landkreis verteilt: Mehr als 30 Gemeinden sind Mitglieder im Kreisbauverein, in manchen Gemeinden gibt es gerade einmal ein oder zwei Objekte.

„Der Bedarf ist natürlich viel höher“, weiß Holger Edelmann. „Wir würden sehr gerne mehr bauen – aber das große Problem für uns ist, dass wir einfach keine Grundstücke bekommen. Anfragen bei Städten und Gemeinden ergeben so gut wie nie etwas, es ist einfach nichts zu haben.“ Deshalb fokussiert sich der Verein jetzt darauf, die vorhandenen Grundstücke optimal zu nutzen. In Worms-Abenheim beispielsweise entsteht gerade ein Mehrfamilienhaus im ehemaligen großen Garten eines Doppelhauses, auf dem Grundstück in Osthofen wird ein Wohnkomplex mit zwölf Einheiten gebaut. „Uns ist es dabei ganz wichtig, un-



Nachverdichtung: Hier stand früher ein einfaches Doppelhaus

seren Bestandsmieterinnen und -mietern nicht zu kündigen“, betont Edelmann. „Wenn wir etwas Neues bauen möchten, dann dort, wo ohnehin etwas frei wird. Oder wir gehen auf Mieterinnen und Mieter zu und fragen sie, ob sie an anderem Wohnraum interessiert sind. Das ist gerade bei älteren Menschen häufig der Fall, weil ihnen das Familienhaus zu groß geworden ist.“ So wie bei der älteren Dame in der Doppelhaushälfte in Osthofen: „Wir haben ihr eine kleine, ebenerdige Wohnung gegeben und konnten so die Gelegenheit ergreifen, auf diesem Grundstück etwas Größeres zu bauen.“

Und das ging, als erst einmal alles geklärt war, ganz schnell: Rückgebaut wurde das alte Haus ab Mai 2020, der Neubau startete im August 2020 – die Ersten werden im Oktober 2021 einziehen. Das Gebäude ist mittlerweile fast fertig: Die beiden miteinander verbundenen Gebäudeteile strahlen in Sonnengelb. „Es ist uns wichtig, bezahlbaren und zugleich ansprechenden und modernen Wohnraum zu schaffen“, sagt Edelmann. Alle Wohnungen sind sehr hell, haben Terrasse oder Balkon, einen modernen Fußboden in Holzoptik-Vinyl und Fußbodenheizung.

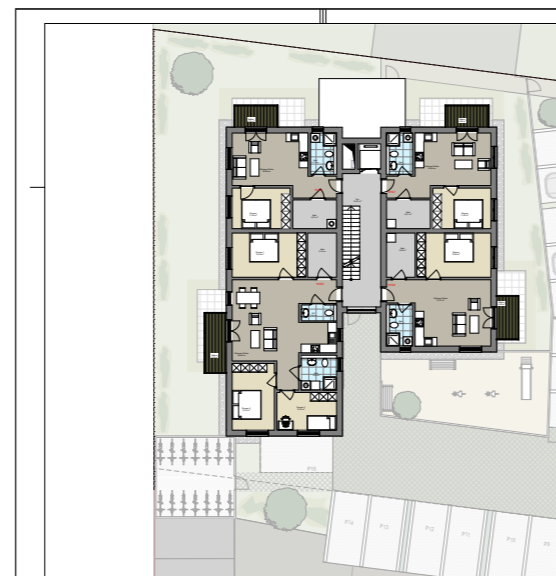
Entstanden sind eine Einzimmerwohnung, sechs Wohnungen mit zwei Zimmern, drei Dreizimmerwohnungen und zwei mal vier Zimmer. Eine der großen Wohnungen ist rollstuhlgerecht, hat also breite Türen, niedrige Tür- und Fenstergriffe, geräumige Duschen und genügend Radius zum Wenden eines Rollstuhls. Eine der anderen Wohnungen ist barrierefrei, die übrigen sind seniorengerecht mit nicht zu schmalen Türen und breiten, flachen Duschen: „Wir haben bewusst zukunftsfähig gebaut. Wohnungen, die auch für ältere Menschen geeignet sind, werden immer mehr nachgefragt.“ Deshalb gibt es auch einen Hublift – ähnlich wie ein Aufzug, der aber nur bei wirklichem Bedarf genutzt werden soll. „Das ist natürlich eine Versicherung für die Zukunft. Wenn jemand zwar noch fit, aber schon älter ist, möchte die Person gerne sicher sein, die Wohnung auch in zehn Jahren noch nutzen zu können. „Das ist über diesen Lift möglich, und darüber freuen sich die künftigen Mieterinnen und Mieter sehr.“

Finanziert wird der Neubau in Osthofen – ebenso wie der in Worms-Abenheim – unter anderem durch die ISB: 1,3 Millionen der insgesamt 1,8 Millionen Euro wurden durch ein günstiges ISB-Darlehen finanziert, zudem gibt es einen Tilgungszuschuss. Im Gegenzug darf das Objekt in den nächsten Jahren nur an Menschen vermietet werden, die einen Wohnberechtigungsschein haben. Die anfängliche Miete beträgt 5,70 Euro oder 6,30 Euro pro Quadratmeter.

Der Kreisbauverein bemüht sich sehr, seine Wohnungen möglichst gerecht zu vergeben – wie bei jedem Objekt, das neu vermietet wird. „In kleinen Gemeinden fragen wir bei einer Neuvermietung beispielsweise beim Ortsbürgermeister an, ob er Menschen mit Bedarf kennt. Oft richten wir uns dann nach dessen Empfehlung – dann wissen wir, dass die Wohnung an jemanden geht, der sie wirklich braucht.“ So ist es nicht verwunderlich, dass die Interessentenliste für



Alle Wohnungen sind so geplant, ...



... dass sie den Richtlinien ...



... für den sozialen Wohnungsbau entsprechen.

„ES IST UNS WICHTIG,
BEZAHLBAREN UND
ZUGLEICH ANSPRECHENDEN
UND MODERNEN WOHNRAUM
ZU SCHAFFEN.“

Holger Edelmann, Geschäftsführer Kreisbauverein Alzey-Worms

Osthofen schnell gefüllt war. „Diejenigen, die den Zuschlag bekommen haben, freuen sich schon. Manche fragen immer wieder nach, ob es auch wirklich klappt. Das ist natürlich auch für uns ein sehr schönes Erlebnis.“



Bezahlbare Wohnungen in freundlichem Ambiente

Gerade weil der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nach wie vor groß ist, sollen die aktuellen Projekte für den Kreisbauverein Alzey-Worms nicht die letzten ihrer Art bleiben. Und so dürfte auch in Zukunft die Möglichkeit der Nachverdichtung immer wichtiger werden – um mehr bezahlbaren Wohnraum für Menschen zu schaffen, die sich die teuren Mieten in der Region nicht leisten können.

WEITERE INFORMATIONEN

Ob Neu- oder Umbau von Mietwohnungen: Wer in Immobilien investiert und bestimmte Miet-Höchstgrenzen einhält, kann günstige Darlehen und Tilgungszuschüsse bekommen.

Mehr dazu erfahren Sie unter
> www.isb.rlp.de





TRAUM TROTZ HÜRDEN

Immobilie oder Grundstück finden, die Finanzierung stemmen, die Bauphase überstehen: Der Weg zum Eigenheim kann lang sein. Diese Erfahrung hat auch Familie Schneider aus Udenheim gemacht – und weiß nun, dass man mit Banken wie der ISB gut finanzieren kann.

Es war ein Wechselbad der Gefühle – und ist es noch. „Wir hatten immer die Hoffnung, dass es klappt, waren aber gleichzeitig sehr skeptisch.“ Und das aus gutem Grund. Wenn Thomas Schneider heute auf seinem Grundstück in Udenheim steht, dann überwiegt bei ihm die Freude: die Freude darauf, dass hier bald ein Einfamilienhaus steht, in das er mit seiner Frau und seinen vier kleinen Töchtern einziehen kann. Geplant ist Herbst 2022. Doch aus der Vergangenheit weiß er, dass es immer wieder Hürden geben kann.

Dass die Familie überhaupt ein größeres Haus benötigen würde, konnte Thomas Schneider vor nicht allzu langer Zeit noch nicht ahnen. Ja, seine Frau und er wollten Kinder, vielleicht zwei, wie er schmunzelnd erzählt. Doch dann kamen kurz hintereinander eine Tochter und Drillinge – jetzt hat das Paar vier Mädchen im Alter von zwei und drei Jahren. Und so ist abzusehen, dass das Haus, in dem die Familie derzeit noch wohnt, nicht mehr lange ausreichen wird – vor allem nicht, wenn die Kinder größer werden. Doch

was tun? „Wir haben uns eine Zeitlang viele Bestandimmobilien angesehen – aber bei einem Bedarf von mindestens sechs Zimmern ist die Auswahl sehr eingeschränkt und zudem teuer.“

So bewirbt sich die junge Familie um Baugrundstücke, doch auch die sind schwierig zu bekommen. Zwar werden in der Region durchaus einige Flächen vergeben, doch der Bedarf ist groß: Menschen mit Pflegebedarf, Menschen mit geringem Einkommen, Menschen mit mehreren Kindern. Alle haben Priorität, wer bekommt den Zuschlag? Im November 2020 steht Familie Schneider auf Platz sechs der Warteliste – für vier Grundstücke, die verkauft werden sollen. Keine Chance, denkt Thomas Schneider. Doch dann im Februar 2021 die riesige Überraschung: „Wir bekamen einen Anruf, dass andere Interessenten abgesprungen sind und wir jetzt auf Platz zwei stehen – und dass wir uns sogar eines von mehreren Grundstücken aussuchen dürfen!“



So soll es aussehen: Das Traumhaus von Familie Schneider

Die Freude ist groß – doch zugleich beginnt die Hektik: Innerhalb von kürzester Zeit muss die Finanzierung stehen. Es folgen Gespräche mit verschiedenen Banken, doch die winken ab: Das Einkommen sei zu niedrig, damit das Risiko zu groß. „Wir haben dann versucht, die Banken in persönlichen Gesprächen zu überzeugen, auch die ISB. Wir haben dargelegt, in welcher Situation wir sind mit vier Kindern, dass wir bisher unser Haus auch bezahlen konnten, dass wir dafür einen guten Preis bekommen werden, dass meine Frau in absehbarer Zeit wieder arbeiten wird.“ Und tatsächlich: Am Ende bekommt Familie Schneider die Zusage, dass die ISB sich an der Finanzierung beteiligen wird – mit einem sehr günstigen Darlehen, viel günstiger als auf dem freien Markt. Zudem gibt es einen Zuschuss zur Tilgung. „Das Angebot der ISB war unschlagbar, ohne diese Förderung hätten wir die Finanzierung nicht stemmen können.“

Mittlerweile sind die Baupläne für das Traumhaus der Familie fertig. „Uns ist klar, dass so eine Bauphase sehr anstrengend und aufwendig wird, da gibt es ja immer Herausforderungen. Aber wir freuen uns riesig, dass wir die Aussicht haben auf ein eigenes Haus, das bezahlbar ist und in dem wir auf Dauer mit unseren vier Kindern leben können!“

WEITERE INFORMATIONEN

Wer selbst genutztes Wohneigentum erwirbt oder umbaut, kann eine Förderung durch die ISB erhalten, wenn das Einkommen eine bestimmte Höhe aufweist.

Mehr dazu erfahren Sie unter
> www.isb.rlp.de



SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG RHEINLAND-PFALZ - ERGEBNIS 2020

Das Förderjahr 2020 wurde dominiert von der großen Herausforderung, die die Corona-Pandemie in vielen Teilen des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens mit sich brachte. Viele Kräfte und Mittel mussten insbesondere auch im Bereich der Förderung gebündelt werden, um die Folgen zumindest abzumildern. Welch einen hohen Stellenwert trotz dieser schwierigen Situation auch im Jahr 2020 das bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnen für alle Menschen, egal ob in der Stadt oder auf dem Land, in der rheinland-pfälzischen Wohnungspolitik hatte, zeigt die gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegene Anzahl an geförderten Wohnungen. Mit seinen Fördermaßnahmen und Projekten setzt das Land die richtigen Impulse für das Schaffen von Wohnraum in den Ballungsräumen und die Förderung zum Erhalt oder der Ertüchtigung von Ortskernen und somit dem Wohnen in den Dörfern.

Nach wie vor ist es eine der drängendsten sozialen Aufgaben unserer Zeit, bezahlbaren Wohnraum insbesondere in den Ballungszentren und den sich daran anschließenden direkten Einzugsgebieten zu schaffen und zu erhalten. Ziel ist es hierbei insbesondere, durch heterogene Wohnquartiere ein gesundes soziales Zusammenleben zu ermöglichen. Im Blickpunkt stehen hier im Übrigen nicht nur die Haushalte mit

sehr niedrigen Einkommen. Auch Menschen mit mittleren Einkommen fällt es immer schwerer, in der Nähe ihres Arbeitsplatzes eine bezahlbare Wohnung zu finden. Mit einer Vielzahl von zielgerichteten Programmen der sozialen Wohnraumförderung bietet das Land Rheinland-Pfalz über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) hierbei eine sehr gute Unterstützung.

Zu den Förderinstrumenten zählen im wesentlichen Darlehen, die mit Tilgungszuschüssen und Zinsverbilligungen des Landes ausgestattet sind und die im sogenannten Eigengeschäft umgesetzt werden. Die ISB als staatliches Förderinstitut nutzt hierbei ihre Finanzkraft und refinanziert die Mittel für die Programme Mietwohnungsbau und selbst genutztes Wohneigentum am Kapitalmarkt. Im Jahr 2020 hat die ISB insgesamt rund 337,7 Mio. Euro (Vorjahr 232,8 Mio. Euro) an Fördermitteln für den Neubau, den Erwerb und die Modernisierung von 2.848 Wohneinheiten (Vorjahr 2.560 Wohneinheiten) zugesagt.

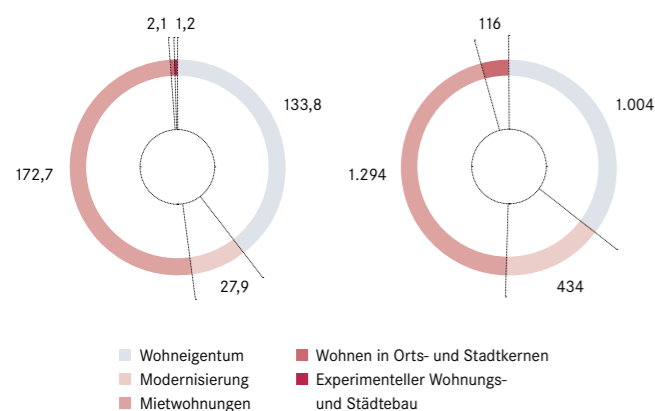
Wohneigentum

Die eigenen vier Wände sind für viele Menschen ein wichtiger Baustein der Altersvorsorge. Rheinland-Pfalz liegt traditionell, was die Wohneigentumsquote angeht, deutschlandweit in der Spitzengruppe aller Bundesländer. Gefördert wird der Wunsch vieler Bürgerinnen und Bürger nach Wohneigentum durch das zinsgünstige und mit Tilgungszuschüssen ausgestattete ISB-Darlehen Wohneigentum mit einer Zinsfestschreibung für die gesamte Darlehenslaufzeit bis zur vollständigen Rückzahlung. Neben dem positiven Effekt, dass hierdurch Druck vom Mietwohnungsmarkt genommen wird, hat die Möglichkeit, in den eigenen vier Wänden wohnen zu können auch langfristig eine Entlastung der Sozialkassen zur Folge. Das ISB-Darlehen Wohneigentum steht Haushalten für den Neubau und den Erwerb von selbst genutzten Einfamilienhäusern

Förderergebnisse 2020

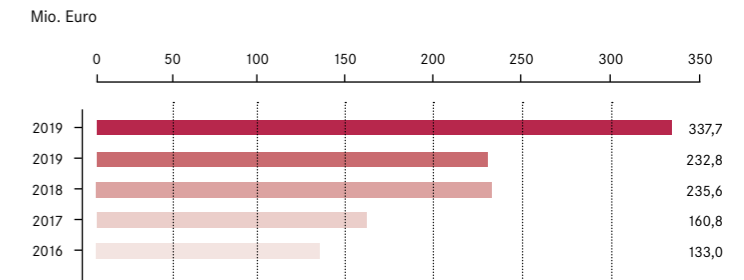
in Mio. Euro

in Wohneinheiten



Quelle: ISB

Entwicklung der Fördervolumina von 2016 bis 2020 jeweils zum 31. Dezember



Quelle: ISB

und Eigentumswohnungen zur Verfügung. Voraussetzung ist, dass das Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze des § 13 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) um nicht mehr als 60 % überschreitet. Es werden so nicht nur Haushalte mit niedrigen, sondern auch solche mit mittleren Einkommen angesprochen. Das ISB-Darlehen Wohneigentum ist eine Ergänzungsfinanzierung zu dem Darlehen der Hausbank: Es wird nachrangig nach der Grundschuld der Hausbank im Grundbuch besichert, wodurch die ISB eine wertvolle Risikopartnerin für die jeweilige Hausbank wird. Für die Förderung ist lediglich ein Eigenkapitalanteil von 10% der Gesamtkosten erforderlich. Damit ist dieses Darlehen insbesondere für junge Familien mit Kindern eine ausgesprochen attraktive Unterstützung bei der Schaffung von selbst genutztem Wohneigentum. Im Jahr 2020 konnten für 1.004 Eigentumsmaßnahmen (Vorjahr 1.308) rund 133,8 Mio. Euro (Vorjahr rund 150,5 Mio. Euro) ISB-Darlehen einschließlich Tilgungszuschüsse bewilligt werden. Mit 733 Wohneinheiten lag auch im Jahr 2020 der Schwerpunkt bei dem Erwerb von Bestandsobjekten.

Mietwohnungen

Weiterhin unverändert hoch ist landesweit der Bedarf an bezahlbaren angemessenen Mietwohnungen in den Ballungszentren. Die soziale Mietwohnraumförderung in Rheinland-Pfalz bietet vor diesem Hintergrund nicht nur sehr attraktive Konditionen, sondern auch die Möglichkeit wohnungsbezogen zu finanzieren. Damit können in einem Objekt Wohnungen für Haushalte mit niedrigeren und mittleren Einkommen geschaffen werden und darüber hinaus im gleichen Haus freifinanzierte Wohnungen entstehen. Dies trägt zu einem gesunden sozialen Gleichgewicht innerhalb eines Mietwohngebäudes bei und kann so auch zu einem positiven Effekt im gesamten Wohnquartier führen.

Um einen Anreiz für den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen für Wohnungsbaugesellschaften und private Investoren zu schaffen, verbilligt das Land die mit Tilgungszuschüssen ausgestatteten ISB-Darlehen

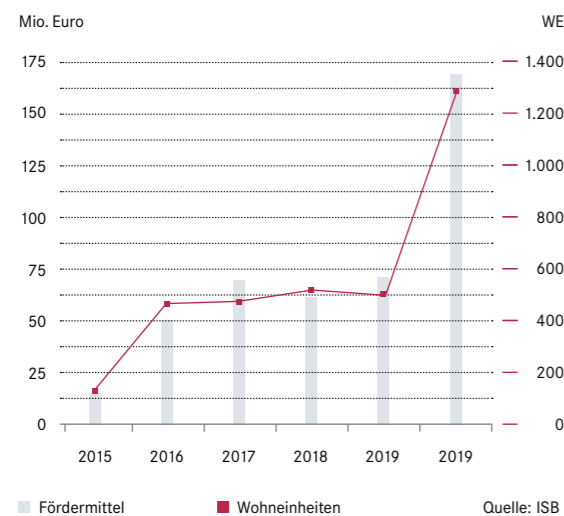
Mietwohnungsbau und bietet Zinsfestschreibungen von 15, 20 oder 25 Jahren und eine Nullzinsphase von 5 bzw. 10 Jahren. Für Wohngruppen und Wohngemeinschaften gibt es ebenfalls attraktive Fördermöglichkeiten.

Im Jahr 2020 sind für 1.138 Wohneinheiten (Vorjahr 430) ISB-Darlehen in Höhe von 171,7 Mio. Euro inklusive Tilgungszuschüsse (Vorjahr 55,6 Mio. Euro) bewilligt worden. Hintergründe für den Anstieg können in der Anpassung des Förderprogrammes vermutet werden. Im Mai 2020 wurden die Grundbeträge und Tilgungszuschüsse angehoben. Zudem laufen große Wohnbauprojekte von der Planung bis zur Fertigstellung oft über einen längeren Zeitraum, sodass nach einem etwas schwächeren Förderjahr, was das Mietwohnungsbauprogramm angeht, eine Steigerung der Förderzahlen im vergangenen Jahr zu erwarten war, da die Bautätigkeit insgesamt in den Ballungszentren nach wie vor hoch ist.

Die im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung zur Verfügung gestellten Fördermittel für die Errichtung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende sowie für den Bau von Studierendenwohnheimen wurden 2020 mit 110 Wohneinheiten (Vorjahr 0) in Höhe von 6,7 Mio. Euro (Vorjahr 0) für Studierendenwohnheime in Anspruch genommen.

Um aus dem vorhandenen Wohnungsbestand das Angebot an preiswertem Wohnraum zu erhöhen, können über das Programm „Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten“ freie Wohnungen mit einer Belegungs- und Mietbindung versehen werden. Im Gegenzug erhält die Wohneigentumspartei einen einmaligen nicht rückzahlbaren Zuschuss. Im Jahr 2020 ist für 156 Wohneinheiten (Vorjahr 206) ein Zuschussvolumen von 1,1 Mio. Euro (Vorjahr 1,3 Mio. Euro) zur Verfügung gestellt worden.

Entwicklung der Mietwohnraumförderung



Modernisierung

Über die Hälfte der Häuser in Deutschland ist mehr als 40 Jahre alt. Da auf der anderen Seite die energetischen und ökologischen Standards konstant steigen – wie beispielsweise durch das neue Gebäudeenergiegesetz – betrifft das Thema energetische Sanierung einen Großteil der Eigentumsparteien, unabhängig davon, ob eine Immobilie selbst genutzt oder vermietet wird. Außerdem müssen Wohnimmobilien nicht zuletzt durch das steigende Durchschnittsalter der Bevölkerung generell anderen Ansprüchen als früher gerecht werden. Da Baugrund und -ressourcen unverändert knapp sind, ist es zudem gesamtgesellschaftlich von großer Wichtigkeit, vorhandenen Wohnraum zu erhalten. Zu diesem Zweck bietet Rheinland-Pfalz sowohl für Modernisierungsmaßnahmen in Mietwohnungen als auch für Wohneigentum passende unterstützende Förderprogramme an.

Ziele der Modernisierungsprogramme sind die Verbesserung der energetischen Standards, die Anpassung des Wohnraums an die Bedürfnisse älterer und behinderter Menschen, die nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes einer Wohnung sowie die auf Dauer angelegte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse.

Zur Förderung der Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum und von Mietwohnungen gewährt die ISB nachrangige Darlehen im Eigengeschäft. Für die Modernisierung von Mietwohnungen werden diese Darlehen durch das Land auf einen Zinssatz von 0,5 %

p.a. verbilligt und mit Tilgungszuschüssen versehen. Mit der Förderung von Mietwohnraum wird eine Belegungs- und Mietbindung vereinbart. Somit steht auch dieser Wohnraum Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen zu preiswerten Mieten zur Verfügung. Das Förderprogramm für Modernisierungen im Wohneigentumsbestand steht ebenfalls für Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen zur Verfügung und ist mit attraktiven Zinskonditionen und Tilgungszuschüssen ausgestattet.

Im Jahr 2020 wurden ISB-Darlehen für die Modernisierung über insgesamt 27,9 Mio. Euro inklusive Tilgungszuschüsse für 434 Wohneinheiten zugesagt (Vorjahr 20,1 Mio. Euro für 515 Wohneinheiten). Wobei im Wohneigentumsbereich die Modernisierungsförderung auf 85 Wohneinheiten mit einem Volumen von 3,5 Mio. Euro ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen ist (229 Wohneinheiten bei 9,2 Mio. Euro). Die Modernisierung im Mietwohnungsbau konnte sowohl bei den geförderten Wohneinheiten als auch im Fördervolumen gegenüber dem Vorjahr deutliche Zuwächse verzeichnen. Es wurden Fördermittel in Höhe von 24,5 Mio. Euro für 349 Wohneinheiten zugesagt (Vorjahr 286 Wohneinheiten bei 10,9 Mio. Euro).

Wohnen in Orts- und Stadtkernen

Mit diesem Förderangebot des Landes wird das Wohnen im Zentrum von Städten oder Dörfern unterstützt. Wohnraum und Architektur sollen erhalten oder verbessert und dadurch die Zentren attraktiver werden. In den Orts- und Stadtzentren sollen Angebote für junge Familien, Singles und ältere Menschen geschaffen werden, um eine gute soziale Durchmischung zu erreichen. Die Förderung erfolgt mit einem Investitionszuschuss und wird für Ersatzbaumaßnahmen nach Abriss eines Bestandsgebäudes oder für Umbaumaßnahmen zur Verfügung gestellt. Die Nachfrage nach diesem Programmangebot fiel im Jahr 2020 deutlich stärker aus. Für 116 Wohneinheiten (Vorjahr 101) sind Zuschüsse über insgesamt knapp 2,1 Mio. Euro (Vorjahr 2,2 Mio. Euro) bereitgestellt worden.

Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

Mit diesem Programm fördert das Land innovative Modellprojekte, insbesondere solche, die sich mit kostengünstigem und umweltgerechtem Planen und Bauen sowie mit neuen Wohnformen und generationsgerechtem Wohnen beschäftigen. Gefördert wird mit einem Zuschuss, der für Kosten der Planung, Projektmanagement, Begleitforschung und Dokumentation eingesetzt werden soll. Die ISB zahlt die Zuschüsse aus. Im Berichtsjahr sind Zuschüsse über insgesamt 1,2 Mio. Euro (Vorjahr 200.000 Euro) bewilligt worden.

Ausblick

Interessant wird in naher Zukunft zu beobachten sein, welche Auswirkungen durch Corona auf den Wohnungsmarkt entstehen. Vermehrtes Arbeiten von Zuhause aus könnte Modernisierungsvorhaben oder den Wunsch nach den eigenen vier Wänden weiter verstärken. Wohneigentum könnte hierbei auch wieder stärker im Umfeld von Ballungsgebieten nachgefragt werden, wenn Anfahrten zur Arbeit keine oder keine so große Rolle mehr spielen. Auch steigende Energiekosten und ein zunehmendes ökologisches Bewusstsein könnten zu einer erhöhten Modernisierungstätigkeit auf dem Wohnungsmarkt führen. Insbesondere Haushalte mit mittleren und niedrigeren Einkommen würden bei all diesen Vorhaben durch die Förderprogramme des Landes profitieren.

Unabhängig davon besteht in den Schwarmstädten und ihren Einzugsgebieten unverändert eine hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum. Die angespannten Mietmarktverhältnisse, in denen sich insbesondere Haushalte mit niedrigen Einkommen nur schwer mit Wohnraum versorgen können, bieten Potenzial für soziale Konflikte. Ein Gegensteuern ist demnach auch in der Gegenwart und Zukunft eine sehr zentrale gesellschaftliche Aufgabenstellung.

Es ist zudem wichtig, die Nachfragetrends am Wohnungsmarkt zu beobachten und durch die Anpassung der Förderprogramme mit zu begleiten, sodass diese

nicht ins Leere greifen. So ist beispielsweise aktuell eine höhere Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten zu beobachten. Ziel muss es zudem auch sein, neue Wohnformen zu fördern. So schaffen beispielsweise Wohngruppen für ältere Menschen Wohnraum für junge Familien, wenn die älteren Menschen aus ihrem zu groß gewordenen Haus in eine für sie maßgeschneiderte Wohngruppe – idealerweise in ihrem Heimatort und somit ihrer vertrauten Umgebung – umziehen können. Auch hier bietet die ISB mit dem Förderprogramm für Wohngruppen und Wohngemeinschaften wertvolle Unterstützung.

Eine wichtige Basis für die gesunde Entwicklung von Städten und Gemeinden ist eine ausgewogene demografische Durchmischung im Wohnungsmarkt. Dabei spielt der Neubau von bezahlbarem Mietwohnraum eine ganz entscheidende Rolle. Aufgrund der zeitverzögerten Wirkung von Neubauten auf eine Entspannung des Wohnungsmarktes muss jedoch zusätzlich auf die Möglichkeit zurückgegriffen werden, Wohnungsbestände für den Bereich des bezahlbaren Wohnens zu aktivieren. Hier greifen die Förderprogramme für die Modernisierung und den Erwerb von Belegungsrechten.

Der soziale Wohnungsbau ist und bleibt eines der wichtigsten politischen Themen der Landesregierung. Die ISB trägt hierbei mit der Umsetzung zielgerichteter Programme, die immer wieder an die aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt angepasst werden, auch in Zukunft wirkungsvoll zur weiteren Verbesserung der Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz bei.

Folker Gratz

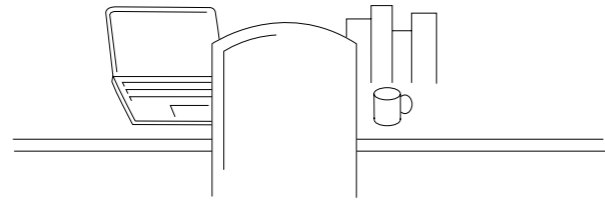
Leiter Kundenbetreuung, Beratung

KONTAKT

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
Holzhofstraße 4
55116 Mainz
Telefon: 06131 6172-1178

> folker.gratz@isb.rlp.de
> www.isb.rlp.de





#DIGITALESARBEITEN _ANDERSWOHNEN

Zum Wandel von Wohnen und Arbeiten in der Covid-19-Pandemie

Durch die Covid-19-Pandemie hat das mobile Arbeiten im Homeoffice einen enormen Schub erhalten. Ein hoher Anteil Erwerbstätiger hat den Arbeitsplatz aus Büro und Betrieb für einen längeren Zeitraum in die Privatwohnung verlegen müssen. Lag der Anteil an Personen, die größtenteils von Zuhause arbeiteten, vor der Covid-19-Pandemie unter Männern noch bei 13 % und unter Frauen bei 11 %, hat er sich im ersten Lockdown im April 2020 auf jeweils 22 % erhöht (Möhring/Naumann/Reifenscheid und andere 2020). Im Juli 2021 wurde von der Hans-Böckler-Stiftung der Wert von 15 % angegeben (Hans-Böckler-Stiftung 2021).

Medien und Wissenschaft gehen davon aus, dass sich die mobile Arbeit im Homeoffice nach der Pandemie verstetigen wird. Hierbei sind die Branchen und Tätigkeiten in unterschiedlichem Maße betroffen, somit ist auch eine spezifische räumliche Verteilung anzunehmen. Personen mit hohen Bildungsabschlüssen, guten Einkommen und Branchen wie IT oder Bildung haben zu besonders hohen Anteilen von Zuhause aus gearbeitet (Blom/Möhring 2021: 476). Da sich diese Tätigkeiten eher in der Stadt als in ländlichen Räumen befinden, ist auch ein Stadt-Land-Gefälle bei der Möglichkeit von Homeoffice zu erwarten (Alipour/Falck/

Schüller 2020: 7). Offen ist die Frage, wo der mobile Arbeitsplatz angesiedelt sein wird.

Die Sphäre der Erwerbsarbeit ist für viele unvermittelt in den geschützten Privatbereich eingedrungen und hat nicht nur zu notwendigen Anpassungsleistungen im Wohnen geführt, sondern auch Fragen der Attraktivität von Wohnstandorten neu aufgeworfen. Die Untersuchung dieser Aspekte standen im Zentrum der vom Fachgebiet Stadtsoziologie der TU Kaiserslautern durchgeführten Studie „#digitalesarbeiten_anderswohnen“, die vom Bauforum Rheinland-Pfalz und der Stiftung Bauen und Wohnen der LBS Südwest von August 2020 bis August 2021 gefördert wurde.¹ Ziel der Studie war es, die Informationsbasis zum Geschehen auf dem Wohnungsmarkt zu erweitern und Impulse für die Politik und weitere Akteure im Bereich Bauen und Wohnen zu geben. Die Studie war zudem Anlass und Thema des 20. Bauforums am 29. Juni 2021, das in digitaler Form abgehalten wurde. Im Rahmen der Veranstaltung wurden zentrale Ergebnisse vorgestellt und in Kombination mit weiteren Impulsvorträgen zum Thema diskutiert.

¹ Wir möchten uns ganz herzlich bei Herrn Lehrbach und Frau Albrecht von der LBS Südwest sowie Herrn Sommer und Frau Egner vom Bauforum RLP für die Förderung und sehr angenehme Kooperation bedanken.

Tabelle 1: Wunschort nach Wohnort

Typ Wohnort	Wunschort					Gesamt	
	Großstadt	Vorort/Rand Großstadt	Mittel- oder Kleinstadt	Ländliches Dorf	Einzel- gehöft	%	n
	%	%	%	%	%		
Großstadt	60	20	11	4	4	23	196
Rand oder Vorort einer Großstadt	4	68	7	12	9	16	138
Mittel- oder Kleinstadt	3	6	77	10	5	32	280
Ländliches Dorf	2	4	10	78	6	29	249
Einzelgehöft	/	/	/	/	/	0	3
Gesamt %	16	19	31	29	6	100	866

Datenbasis: #digitalesarbeiten_anderswohnen. Eigene Erhebung 2020; nicht-repräsentativ, 82 % der Befragten aus Rheinland-Pfalz, je 6 % Saarland und Hessen, 4 % aus Baden-Württemberg, 2 % sonstige Bundesländer.

Auswirkungen der Pandemie auf Wohnstandorte

Im ersten Teil der Studie wurde im November 2020 eine quantitative Online-Befragung in Rheinland-Pfalz durchgeführt, mit dem Ziel, die Auswirkungen der Pandemie auf das Wohnen aus der Perspektive von Mietpersonen und Personen mit Eigentum zu erheben. Insgesamt konnten 884 Fragebögen in die Auswertung dieser Online-Befragung einfließen. Bei den Teilnehmenden, die über berufsbezogene E-Mail-Verteiler, Flyer in Briefkästen von urbanen, suburbanen und ländlich lebenden Personen sowie regionale Anzeigenblätter gewonnen wurden, handelte es sich um vergleichsweise gut Gebildete mit höherem Einkommen. Dieser sozialstrukturelle Ausschnitt der Bevölkerung hat am ehesten die Chance auf Homeoffice und entsprechend Interesse an der Befragung (Spellerberg/Neumann/Eichholz 2021).

Anders als es mediale Diskussionen nahelegen lassen sich anhand der Ergebnisse (bisher) keine deutlichen Auswirkungen auf die Wahl von Wohnstandorten und keine „neue Lust aufs Land“ identifizieren (vgl. Tab. 1). Die Befragten wohnen am häufigsten in Klein- und Mittelstädten (32 %) gefolgt von ländlichen Dörfern (29 %) – und dies sind auch die mit 31 % bzw. 29 % am häufigsten genannten Wunschorte. Dass Erfahrungen die vorstellbaren Wohnorte prägen, zeigt sich an den Werten in der Diagonalen: Jeweils mehr als die Hälfte der in einem Ortstyp Wohnenden möchte auch zukünftig hier wohnen. Dies trifft insbesondere für die Bewohnerschaft in Klein- und Mittelstädten als auch in Dörfern zu, von denen auch zukünftig jeweils mehr als drei Viertel in dem „gewohnten“ Ortstyp leben möchte. Großstädter zieht es zudem vergleichsweise häufig (20 %) an den Stadtrand bzw. einen Vorort, nur sehr selten in ein ländliches Dorf. Eine erhöhte Umzugsbereitschaft ist vor allem bei als zu klein empfundenen Wohnungen gegeben. Die Unzufriedenheit mit der Wohnung ist bei Befragten höher, die kein Homeoffice ausüben (können).

denen Wohnungen gegeben. Die Unzufriedenheit mit der Wohnung ist bei Befragten höher, die kein Homeoffice ausüben (können).

Homeoffice aus Sicht von beschäftigten Personen

Die meisten Befragten wollen auch zukünftig flexibel, teilweise im Betrieb und teilweise Zuhause, arbeiten (vgl. Abb. 1). Vor allem die Einsparung von Pendelzeiten und -kosten, eine größere Flexibilität und auch ungestörtes Arbeiten sind positive Effekte mobiler Arbeit im Homeoffice (vgl. Abb. 2). Mobile Arbeit in Coworking-Spaces spielt noch keine Rolle. Befragte mit Wunsch nach flexiblen Arbeitsformen können sich diese Form der Arbeitsorganisation jedoch zukünftig vorstellen. Langfristig können dabei nur Standorte und Wohnlagen profitieren, die über die notwendigen digitalen Infrastrukturen und Arbeitsplatzstrukturen verfügen, die mobiles Arbeiten – in abgesicherter Form – ermöglichen.

Abbildung 1:
Wunsch nach Homeoffice in der Zukunft



Quelle: #digitalesarbeiten_anderswohnen. Eigene Erhebung 2020; (Spellerberg, Neumann, Eichholz 2021)

Abbildung 2: Vor- und Nachteile von Homeoffice aus Sicht von beschäftigten Personen

„Langsamkeit bei großen Datenmengen, Multitasking aus Kinderbetreuung und Arbeit, schlecht funktionierendes Homeschooling und Wegfall sämtlicher Freizeitaktivitäten der Kinder, Konflikte bei bis zu 4 Videokonferenzen im Haushalt gleichzeitig bzw. bei Bandbreitenkonflikten zwischen Videokonferenz und zockenden 13-Jährigen, Konflikte bei Telefonaten / Videokonferenzen im Arbeitszimmer, wenn beide Partner arbeiten; schlechtes Gewissen, wenn man nicht das Diensthandy nicht hört, weil man gerade den Kompost rausbringt – damit Wegfall mentaler Mittagspausen bzw. des Feierabends.“

„Verzicht auf Arbeitswege. Stattdessen morgens mit dem Hund in den Wald. Haustiere LIEBEN Homeoffice. Mehr gemeinsame Essen mit den Kindern und der Ehepartnerin.“

„Gespräche mit Kolleginnen und Kollegen finden nun sehr eingeschränkt statt. Vermisse zwischenmenschliche Kontakte und informellen Informationsfluss.“

„Es ist ruhigeres, konzentriertes Arbeiten möglich. Das ist natürlich abhängig von den Aufgaben. Diese teile ich mir so ein, dass ich Aufgaben, die Konzentration benötigen, Zuhause mache.“

Quelle: #digitalesarbeiten_anderswohnen. Eigene Erhebung 2020; (Spellerberg, Neumann, Eichholz 2021)

Homeoffice aus Sicht Vermietender

Der Fokus des zweiten Teils der Studie lag auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes. Wie wurde die Nachfrage nach Wohnraum im ersten Jahr der Pandemie von vermietenden Personen und Wohnungswirtschaft erlebt? Welche Veränderungen werden zukünftig erwartet? Um diese Fragen zu beantworten, wurden im Frühjahr 2021 leitfadengestützte, qualitative Interviews mit zehn Fachleuten aus Wohnungsunternehmen in Rheinland-Pfalz durchgeführt.²

Im Ergebnis zeigt sich bisher eine geringe Veränderung der Nachfrage, aus der sich keine eindeutigen Trends ableiten lassen. Unbestritten ist jedoch, dass Mietpersonen in prekären wirtschaftlichen Lagen, zum Beispiel Alleinerziehende, Geringverdienende oder von Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit betroffene Personen, stärker von der Pandemie getroffen sind als andere. Geringe Wohnflächen und beengte Wohnverhältnisse bringen darüber hinaus häufig Einschränkungen für alle Haushalts- und Familienmitglieder mit sich – vor allem bei Homeschooling – und können das Konfliktpotenzial innerhalb der Familie, aber auch innerhalb von Nachbarschaften erhöhen. Lärmemissionen und Schallschutz haben sich im letzten Jahr als

Schwachpunkte erwiesen, die insbesondere in Mehrfamilienhäusern Konfliktpotenzial für das nachbarschaftliche Zusammenleben bilden.

Während der „Lockdown-Phasen“ wurde sehr viel Zeit in den eigenen vier Wänden verbracht, sodass die Nachfrage nach bestimmten Wohnqualitäten steigt (mehr Fläche, ruhige Lage, Balkon und Freisitz). Als zentrale Problematik gelten die Kosten für zusätzliche Wohn- und Arbeitsfläche, ein Aspekt, der sowohl die Seite der Mietpersonen als auch die der Wohnungsunternehmen betrifft, vor allem der kommunalen Unternehmen, die im Förderbereich bauen. Darüber hinaus werden Qualitäten im unmittelbaren Wohnumfeld wichtiger (Nachbarschaft, Nahversorgung, Grün- und Freiräume). Die Stärkung des Quartierbezugs durch Grün- und Freiflächen und die Schaffung von Erholungs-, Begegnungs- und Interaktionsräumen kann zur Verbesserung der Wohnumfeld- und Lebensqualität beitragen. Auch Klimaschutzmaßnahmen können sich langfristig zum gesuchten Standortfaktor entwickeln, was für manche Wohnungsunternehmen eine große Herausforderung bedeutet.

Gerade für kommunale Wohnungsunternehmen, die in angespannten Wohnungsmärkten agieren, stellt die Bereitstellung einer ausreichenden Menge bezahlbaren Wohnraums eine dauerhafte Herausforderung dar. Von den Interviewten genannte, möglicherweise notwendig werdende, Änderungen bei den Förderbedingungen betreffen Wohnflächenobergrenzen oder die Erhöhung der Flexibilität hinsichtlich der Anzahl

² Wir bedanken uns ganz herzlich bei den Interviewten. Eine zweite Online-Befragung bei Fachleuten aus Wohnungsunternehmen und Wohnungswirtschaft sowie privaten Wohnungsanbietenden erhielt nur geringe Resonanz (n = 35 Teilnehmende), was auf die im Frühjahr 2021 geringe direkte Betroffenheit der Wohnungswirtschaft von Homeoffice zurückzuführen sein dürfte.

der Zimmer, Bewohnerschaft und Einkommen. Coworking Spaces werden durchaus positiv betrachtet und als Chance für die Quartiersentwicklung gesehen, stehen jedoch hinsichtlich Flächenverbrauch und Finanzierung dem Auftrag der Schaffung bezahlbaren Wohnraums entgegen und werden nicht als genuines Thema der Wohnungswirtschaft gesehen.

Schlussbetrachtung

Langfristige siedlungsstrukturelle Veränderungen durch Homeoffice sind auf Basis der Ergebnisse der Studie „#digitalesarbeiten_anderswohnen“ bisher nicht erkennbar. Stadt-Land Wanderungen, auch im größeren Umkreis von Metropolen, ließen sich schon vor der Pandemie beobachten und sind vor allem auf Wohnraumknappheit und die Preise für Wohnungen und Immobilien zurückzuführen. Im Kontext des mobilen Arbeitens gelten verkehrsgünstig gelegene Orte außerhalb von Ballungsräumen als attraktiv. Unbestritten notwendige Voraussetzung ist dabei die Versorgung mit leistungsstarkem Internet, ohne die eine Arbeit im Homeoffice ebenso wenig möglich ist wie die Teilhabe an anderen gesellschaftlichen Bereichen (zum Beispiel Kultur, Konsum, etc.). Ist dies gegeben, können Abwanderungen aus ländlichen Regionen möglicherweise reduziert werden. Auf der anderen Seite können städtische Angebote und Wahlmöglichkeiten auf dem Land nicht erwartet werden. Die Wahl eines Wohnstandorts ist immer auch eine weitreichende Entscheidung für Angebotsstrukturen, die alle Haushaltsmitglieder betrifft.

Die Verstetigung einer dauerhaften Telearbeit, bei dem ein fester, nach Grundsätzen des Arbeitsschutzes eingerichteter Arbeitsplatz in der eigenen Wohnung etabliert wird, erhöht die individuellen Wohnkosten deutlich und reduziert umgekehrt den Flächenbedarf in Büro- und Betriebsimmobilien. Die Diskussion um den hieraus resultierenden Umgang mit verkleinerten oder leerstehenden Bürogebäuden konzentriert sich vor allem auf Ballungsräume. Ungeklärt sind bislang Fragen nach der Kostenübernahme von Wohn- und Infrastrukturkosten durch die Arbeitgebenden nach neuen Differenzierungen der Beleg-

schaften durch Homeoffice, Folgen für das Betriebsklima, für das Zusammenleben, das Verständnis von Privatheit, die Nutzung von Infrastrukturen, usw.

Um fundierte Entscheidungen für das langfristig bestehende Wohnangebot treffen zu können, das die Lebensqualität der Menschen im Land entscheidend prägt, sind gemeinwohlorientierte Rahmenbedingungen und vorausschauendes Handeln ebenso notwendig wie ein kleinräumiges Monitoring. Gerade in Zeiten eines raschen sozio-technischen Wandels erscheint es wichtig, auf Basis empirisch gewonnener Daten, Korridore für die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt mit dem Ziel abschätzen zu können, vorhandene Disparitäten auf dem Wohnungsmarkt abzubauen und die bedürfnisgerechte Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsbedingungen zu sichern.

Prof. Dr. Annette Spellerberg,
Dr. Ute Neumann

Fachgebiet Stadtsoziologie der TU Kaiserslautern

> spellerberg@ru.uni-kl.de
> ute.neumann@ru.uni-kl.de

Literatur:

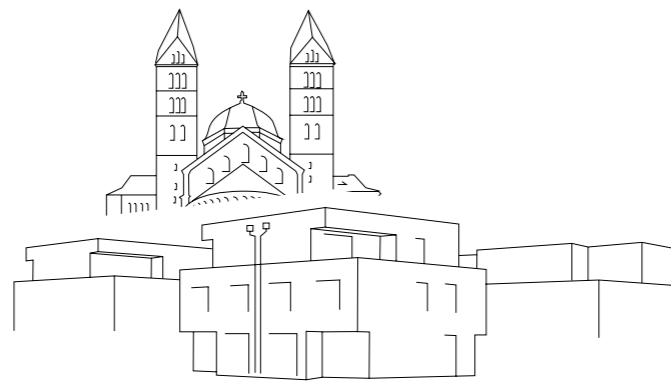
Alipour, J.; Falck, O.; Schüller, S. (2020): *Germany's Capacities to Work from Home*. https://www.cesifo.org/DocDL/cesifo1_wp8227.pdf (25. August 2021).

Blom, A. G.; Möhring, K. (2021): *Soziale Ungleichheit in der Beschäftigungssituation während der frühen Phase der Corona-Krise*. In: WZB; BpB; Statistisches Bundesamt (Hrsg.): *Datenreport 2021*. Bonn, 476-483.

Hans-Böckler-Stiftung (2021): *Studien-zu-Homeoffice-und-mobiler-Arbeit*. <https://www.boeckler.de/de/auf-einen-blick-17945-Auf-einen-Blick-Studien-zu-Homeoffice-und-mobiler-Arbeit-28040.htm> (25. August 2021).

Möhring, K.; Naumann, E.; Reifenscheid, M.; Blom, A. G.; Wenz, A.; Rettig, T.; Lehrer, R.; Krieger, U.; Juhl, S.; Friedel, S.; Fikel, M.; Cornesse, C. (2020): *Die Mannheimer Corona-Studie. Schwerpunktbericht zur Erwerbstätigkeit in Deutschland*. 20. März bis 15. April 2020. https://www.uni-mannheim.de/media/Einrichtungen/gip/Corona_Studie/2020-04-16_Schwerpunktbericht_Erwerbstaetigkeit.pdf (25. August 2020).

Spellerberg, A., Neumann, U., Eichholz, L. (2020): *#digitalesarbeiten_anderswohnen. Ergebnisse der Online-Befragung. Wandel beim Wohnen und im Wohnumfeld durch Homeoffice und Co-Working-Spaces. Tabellenband*. https://spellerberg-stadtsoziologie.de/images/Aktuelles/Tabellenband_Projektokumentation_Corona_22_01_21.pdf (26. August 2021).



DIE STADT SPEYER

Gefragter Wohnstandort in zentraler Lage

Die Stadt Speyer ist eine kreisfreie Stadt im Osten von Rheinland-Pfalz an der Grenze zu Baden-Württemberg mit über 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die Stadt wurde vor über 2.000 Jahren am Westufer des Oberrheins als römische Siedlung gegründet und ist eine der ältesten Städte Deutschlands. Durch die strategisch günstige Lage am Rhein konnte sich Speyer zu einem wirtschaftlichen, politischen und religiösen Zentrum in der Rhein-Neckar-Region entwickeln. Als Freie Stadt war Speyer lange Zeit eine der bedeutendsten Städte im Heiligen Römischen Reich Deutscher Nation. Auch heute noch ist die Stadt architektonisch und städtebaulich geprägt von dieser Zeit, insbesondere durch den romanischen Marien- und Kaiserdom.

Heute ist Speyer Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, welche sich landesübergreifend aus sieben Landkreisen und acht kreisfreien Städten zusammensetzt und einen der größten Wirtschaftsräume in Deutschland bildet. Zusammen mit den Städten Ludwigshafen am Rhein, Mannheim und Heidelberg bildet Speyer den verdichteten Kernbereich der Metropolregion. Als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ist Speyer ein wichtiger Verwaltungs- und Versorgungsstandort in der Region.

Siedlung

Die Stadt Speyer ist durch einen kompakten Siedlungskörper geprägt. Die Stadtentwicklung ist deutlich an der vorhandenen Baustruktur abzulesen.

Das Stadtgebiet ist in zwölf statistische Bezirke gegliedert. Innerhalb der alten Stadtgrenzen liegende Gebiete zeichnen sich durch eine dichte Bebauungsstruktur aus. Die Altstadt entspricht im Wesentlichen dem Gebiet, das von der mittelalterlichen Speyerer Stadtbefestigung umschlossen wurde. Das städtebauliche Erscheinungsbild ist in besonderem Maß geprägt von bemerkenswerten und landesweit bedeutsamen Gebäudegruppen sowie kleinteiligen Strukturen. Zum Siedlungsrand hin nimmt die bauliche Dichte ab und es überwiegen zweigeschossige Reihen- und Einzelhausbebauungen.

Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes

Die Lage am Rhein und die Altstadt mit dem Dom und dem Judenbad als herausragende Wahrzeichen der Stadt machen Speyer zu einem attraktiven Wohnstandort. Neben den freiräumlichen und städtebau-



Die Stadt Speyer ist durch einen kompakten Siedlungskörper geprägt

lichen Besonderheiten der Stadt tragen insbesondere die gute infrastrukturelle Ausstattung des Mittelzentrums, die gute Anbindung und Einbindung innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar verbunden mit der guten prosperierenden wirtschaftlichen Situation dazu bei, dass Speyer als Wohnstandort eine sehr hohe Nachfrage erfährt.

Durch die Rahmenbedingungen des demografischen Wandels, einer steigenden Bevölkerungszahl, wie auch der zunehmenden Haushaltsverkleinerung prägt eine hohe, steigende Nachfrage nach Wohnraum den Wohnungsmarkt der Stadt Speyer. Diese Nachfrage konzentriert sich nicht nur auf einzelne Zielgruppen, sondern erstreckt sich über alle Nachfragegruppen hinweg. Die angespannte Situation des Wohnungsmarktes äußert sich in Form von steigenden Miet- und Kaufpreisen in der Stadt. Das hohe Preisniveau erschwert insbesondere Geringverdienenden die Suche nach Wohnraum, weshalb sich die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum deutlich verschärft hat.

Zudem haben die hohen Preise auch zu Abwanderungsbewegungen in die Umlandgemeinden geführt, in denen günstigeres Bauland verfügbar ist. Auf diese Angebote haben insbesondere junge Familien auf der

Suche nach Eigenheimen reagiert. Die Beziehung zu den Wohnungsmärkten der Umlandgemeinden ist allerdings nicht nur einseitig geprägt. So ziehen auch viele ältere Menschen nach Speyer, nachdem sie ihr Haus in einer Umlandgemeinde verkauft haben, um in zentralen Lagen von der guten Infrastruktur zu profitieren.

Durch die Zunahme der Zahl der Seniorinnen und Senioren besteht zudem auch ein gestiegener Bedarf an altersgerechten und barrierearmen Wohnungen. Ein entsprechendes Angebot zur Deckung dieser Bedarfe ist in Speyer bisher nur in geringem Umfang vorhanden. Ein entsprechender Umbau des vorhandenen Wohnungsbestands ist vergleichsweise aufwändig, wohingegen bei Neubauten eine barrierearme Gestaltung gesichert ist und auch nachfragegerecht Wohnformen und Wohnungsgrößen generiert werden können.

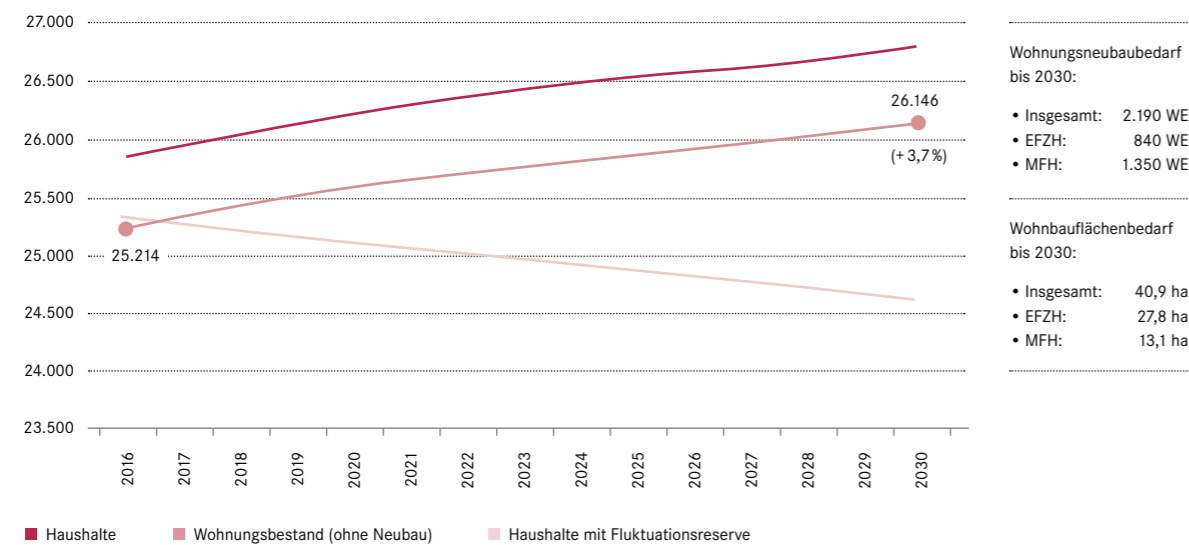
Die Innenstadtbereiche und insbesondere die Altstadt sind aufgrund der zentralen Lage und der ansprechenden Architektur attraktive Wohnstandorte. Das hat den Zuzug von Wohlhabenden gefördert. Zudem steht die Dauerwohnnutzung in diesen Quartieren im Zuge der positiven Entwicklung des Tourismus durch die Einrichtung von Ferienwohnungen unter

Druck. Auf diese Weise kommt es in stark nachgefragten Quartieren inzwischen zu Verdrängungsprozessen zulasten der einheimischen Bevölkerung. Die Stadt plant mit einer Zweckentfremdungssatzung diesem Trend entgegenzusteuern.

Trotz der gestiegenen Nachfrage konnte die Neubautätigkeit nicht gänzlich ausgebaut werden. Grund dafür ist unter anderem eine Knappheit von verfügbaren Wohnbauflächen, da Flächen im Außenbereich bewusst geschont wurden und keine einfach zu entwickelnden innerstädtischen Potenziale mehr vorhanden sind.

Die größten Herausforderungen für die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes in Speyer sind daher die Bestandsentwicklung und der Wohnungsneubau. Zielsetzung der Bestandsentwicklung ist es, die Innenstadtk Quartiere wohnwertig zu halten und dabei insbesondere den barrierearmen Umbau im öffentlichen Raum im Blick zu haben, weiterhin auf ein ausreichendes Angebot von preisgünstigen Wohnungen zu achten sowie in dezentralen Wohngebieten Wohnungsbestand zu sanieren, zu ertüchtigen und eine Quartiersdurchmischung zu unterstützen.

Wohnungsneubaubedarf und Wohnbauflächenbedarf bis 2030



Quelle: GEWOS/Stadt Speyer

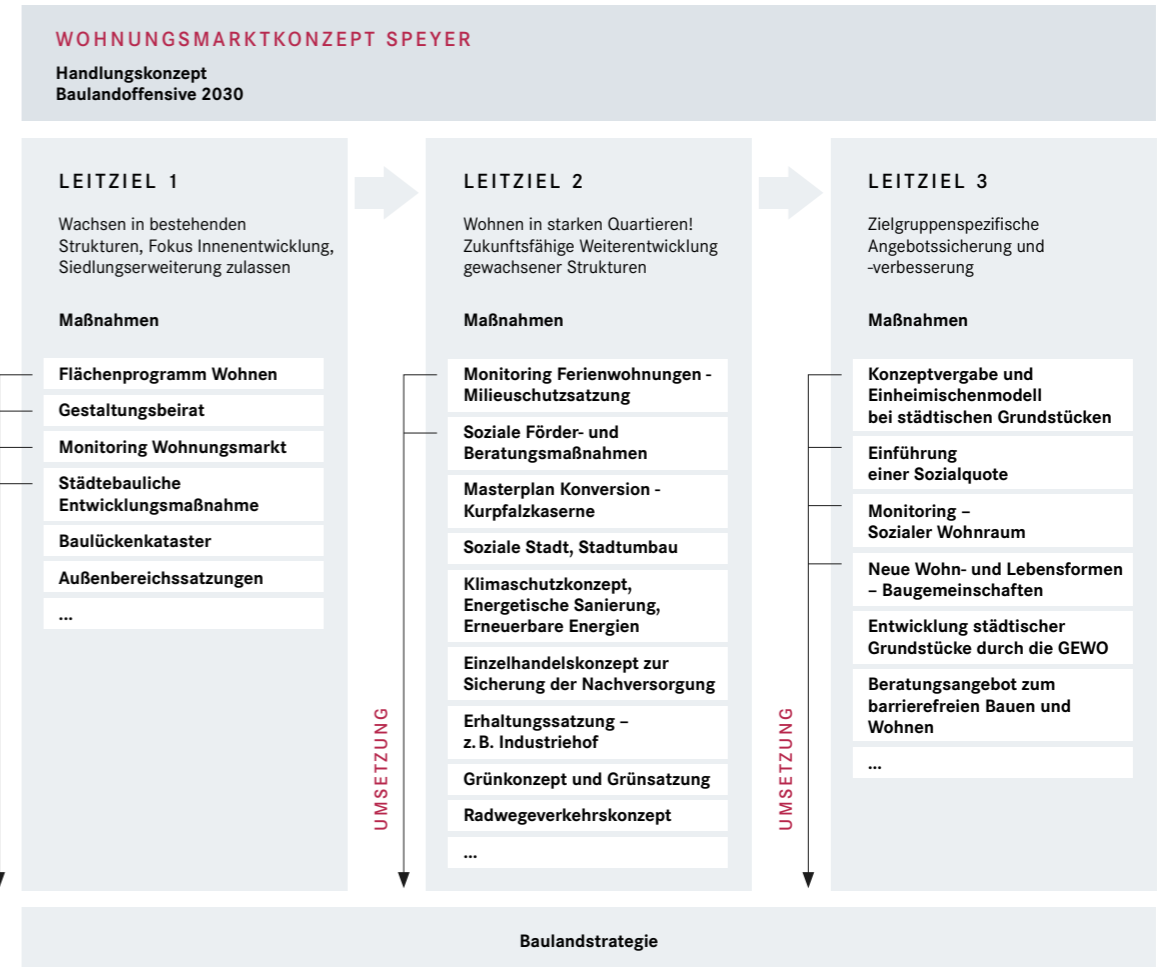
Im Wohnungsneubau gilt es, die Entwicklung neuer Wohnbauflächen sowohl innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes als auch, ergänzend dazu, in Form von Arrondierungen als Erweiterung des Siedlungskörpers zu forcieren, um an dieser Stelle Wohnraum für alle Nachfragegruppen bereitzustellen. Dies muss mit dem Erhalt von wichtigen Frei- und Naturflächen abgewogen werden.

Handlungskonzept

Um den Entwicklungen des Wohnungsmarktes zu begegnen, hat die Stadt Speyer im Rahmen der Erstellung eines Wohnungsmarktkonzeptes 2017 die Wohnungsmarktsituation analysiert, Entwicklungstrends prognostiziert und Handlungsempfehlungen abgeleitet, um im Rahmen einer gesamtstädtischen Strategie entsprechende Maßnahmen zur künftigen Steuerung zu verankern.

Für die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes wurden drei Leitziele definiert.

- Leitziel 1** – Wachsen in bestehenden Strukturen!
Fokus Innenentwicklung, Siedlungserweiterung zulassen
- Leitziel 2** – Wohnen in starken Quartieren!
Zukunftsfähige Weiterentwicklung gewachsener Strukturen
- Leitziel 3** – Zielgruppenspezifische Angebots-sicherung und -verbesserung



Verzahnung des Wohnungsmarktkonzeptes mit der Baulandstrategie
Quelle: Stadt Speyer

Die Baulandstrategie bündelt und konkretisiert als übergeordnete Schlüsselmaßnahme eine Vielzahl der Einzelmaßnahmen, die zur Umsetzung der Leitziele formuliert wurden. Ziel ist eine Angebotssicherung und Erleichterung des Zugangs zu Wohnraum für bislang benachteiligte Zielgruppen und die in Speyer wohnenden und arbeitenden Menschen.

Bündnis für bezahlbares Wohnen in Speyer

Mit dem Beschluss der Baulandstrategie wurde das „Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen“, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung, der Fraktionen, der Wohnungsbaugesell-

schaften, der Immobilien- und Bauwirtschaft sowie verschiedener Interessenvertretungen einberufen. In fünf Bündnissitzungen wurden einheitliche Ziele und Standards für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung erarbeitet, um bezahlbaren Wohnraum in Speyer zu schaffen und zu erhalten. Die einzelnen Maßnahmen wurden von den Bündnispartnerinnen und -partnern in einem verpflichteten Bündnispapier formuliert.

Zielsetzung des Bündnisses ist insbesondere die Stärkung des Wohnungsneubaus, die Erleichterung des Zugangs zu Wohnraum für die Speyerer Bevölkerung, die Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und die Sicherstellung von ausreichend bezahlbarem und gefördertem Wohnraum.



Die rheinland-pfälzische Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen überreichte gemeinsam mit Ulrich Dexheimer, Sprecher des Vorstandes der ISB, im Beisein von Oberbürgermeisterin Stefanie Seiler die Förderzusage an den ehemaligen Geschäftsführer des Gemeinnützigen Siedlungswerks Speyer GmbH, Gerhard Müller © ISB RLP

der Petronia-Steiner-Straße in Speyer. Hierdurch konnten an dieser Stelle zwanzig geförderte Wohnungen, die für mindestens 15 Jahre zweckgebunden sind, errichtet werden – alle Wohnungen sind barrierefrei.

Neben den insgesamt 59 eigenen Mietwohnungen errichtete das Siedlungswerk in der Nachbarschaft auch 16 familienfreundliche Doppelhaushälften, 74 Eigentumswohnungen sowie 30 Mietwohnungen, die an die Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG (GBS) veräußert wurden. Von diesen 30 Wohnungen werden zehn Wohnungen ebenfalls öffentlich gefördert.

Auch beim Neubau der GEWO Wohnen GmbH in der Albert-Einstein-Straße, bei dem 32 Wohnungen entstanden sind, wurden 27 geförderte Wohnungen mit Unterstützung der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) errichtet sowie fünf weitere frei finanziert.

Förderung

Ein wichtiges Instrument der Unterstützung bietet an dieser Stelle die soziale Wohnraumförderung durch das Land Rheinland-Pfalz, die von der landeseigenen Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) umgesetzt wird.

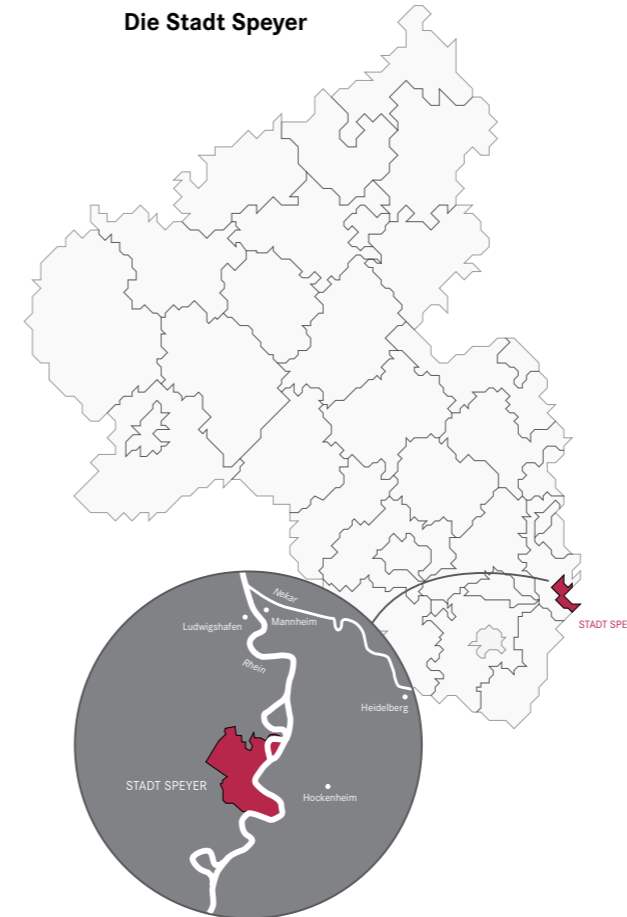
Beispielhaft erhielt das Gemeinnützige Siedlungswerk Speyer GmbH (GSW) ein Darlehen von über zwei Millionen Euro für das Bauprojekt Priesterseminar in



Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen (Mitte) und ISB-Vorstandssprecher Ulrich Dexheimer (4. v. r.) überreichen im Beisein der Speyerer Oberbürgermeisterin Stefanie Seiler (3. v. r.) und MdL Reinhard Oelbermann (links) den Förderbescheid an den GBS-Vorstand bestehend aus Ingo Kemmerling (2. v. l.), Rolf Weis (2. v. r.) und Michael Schurich (r.); © ISB RLP

Als weiteren Baustein zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus hat die Stadt Speyer im Mai 2019 mit dem Land Rheinland-Pfalz eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen. Ziel der Vereinbarung ist es, den geförderten Wohnungsbau in Speyer in den kommenden drei Jahren weiter zu stärken. Auf Basis der Vereinbarung und in Verbindung mit einer Sozialquote von mindestens 25 Prozent in neuen Baugebieten sollen beim Land Fördermittel für Maßnahmen, die der Vorbereitung weiterer Investitionen in den geförderten Wohnungsbau dienen (Erstellung von Analysen, Konzepten, Beteiligungs-, Verfahrens- und Planungskosten für die Baugebietsschaffung), abgerufen werden. Die Stadt Speyer erhält daraus eine zusätzliche Förderung von 385.000 Euro zur Schaffung von 150 Wohnungen sowie zur Umsetzung flankierender Maßnahmen, wie die Weiterführung des Monitoring-Prozesses zum Wohnungsmarkt.

Die Stadt Speyer



Monitoring 2020

In diesem Rahmen wurde 2020 im ersten Monitoring-Prozess (Betrachtungszeitraum 2017 bis 2020) die Veränderung des Wohnungsmarktes in Speyer evaluiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die getroffenen Maßnahmen bereits erste Fortschritte erzielt werden konnten. Viele im Wohnungsmarktkonzept beschriebenen und parallel von der Stadtverwaltung angestoßenen Umsetzungsmaßnahmen zur Wohnungsmarktsteuerung und Erreichung von Zielvorgaben aus dem Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen benötigen jedoch zum einen Zeit zur Umsetzung und Implementierung am Wohnungsmarkt und zum anderen entfalten sie ihre Wirkung erst über einen längeren Zeitraum.

In Zahlen lässt sich festhalten, dass durch die Schaffung neuer und zusätzlicher Wohneinheiten bisher 859 Wohneinheiten planungsrechtlich gesichert wurden. Auch die hohe Anzahl von Baugenehmigungen ist ein weiteres gutes Zeichen zur Erreichung der Zielvorgaben zum Neubaubedarf. Bis 2023 sind ca. 200 neue Wohneinheiten geplant.

Stefanie Seiler

Oberbürgermeisterin der Stadt Speyer



Stefanie Seiler ist seit Januar 2019 Oberbürgermeisterin der Stadt Speyer und Vorstandsmitglied des Städtetags Rheinland-Pfalz. Zudem ist sie seit mehr als zehn Jahren Mitglied beim AWO Bezirksverband Pfalz e.V. sowie seit 2019 gewähltes Mitglied des Bezirkstags Pfalz, dem obersten Entscheidungsgremium des Bezirksverbands.

KONTAKT

Stadtverwaltung Speyer
Maximilianstraße 100
67346 Speyer

Pressestelle
Lisa Eschenbach, Pressesprecherin
Telefon: 06232 14-2259

> lisa.eschenbach@stadt-speyer.de

Stadtentwicklung und Stadtplanung
Kerstin Trojan, Abteilungsleiterin
Telefon: 06232 14-2408

> stadtplanung@stadt-speyer.de

ANHANG 1

Fortgeschriebene Bevölkerung

Land/Verwaltungsbezirke	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Rheinland-Pfalz	4.011.582	4.052.803	4.066.053	4.073.679	4.084.844	4.093.903	4.098.391
Kreisfreie Städte	1.037.786	1.054.012	1.058.817	1.064.124	1.069.390	1.073.875	1.070.522
Frankenthal (Pfalz)	47.724	48.363	48.445	48.417	48.561	48.762	48.750
Kaiserslautern	97.382	98.520	99.302	99.684	99.845	100.030	99.662
Koblenz	111.434	112.586	113.605	113.844	114.024	114.052	113.388
Landau in der Pfalz	44.465	45.362	46.006	46.292	46.677	46.881	46.685
Ludwigshafen am Rhein	163.832	164.718	166.621	168.497	171.061	172.253	172.557
Mainz	206.991	209.779	213.528	215.110	217.118	218.578	217.123
Neustadt an der Weinstraße	52.564	52.999	53.209	53.353	53.148	53.264	53.306
Pirmasens	40.046	40.125	40.416	40.632	40.403	40.231	40.176
Speyer	49.855	50.284	50.551	50.931	50.378	50.561	50.741
Trier	108.472	114.914	110.111	110.013	110.636	111.528	110.674
Worms	81.010	82.102	82.595	83.081	83.330	83.542	83.459
Zweibrücken	34.011	34.260	34.428	34.270	34.209	34.193	34.001
Landkreise	2.973.796	2.998.791	3.007.236	3.009.555	3.015.454	3.020.028	3.027.869
Ahrweiler	126.643	127.770	128.455	128.914	129.727	130.086	130.479
Altenkirchen (Ww.)	128.228	129.171	128.961	128.791	128.705	128.805	129.087
Alzey-Worms	125.998	127.274	128.197	128.519	129.244	129.687	130.715
Bad Dürkheim	131.530	132.203	132.960	132.739	132.660	132.671	133.004
Bad Kreuznach	155.944	156.821	157.392	157.549	158.080	158.345	158.746
Bernkastel-Wittlich	110.981	111.828	112.006	112.134	112.262	112.483	112.685
Birkenfeld	80.591	80.615	80.799	80.728	80.720	80.951	80.830
Cochem-Zell	62.041	62.391	61.864	61.662	61.587	61.375	61.578
Donnersbergkreis	74.962	75.230	75.203	75.102	75.101	75.325	75.539
Eifelkreis Bitburg-Prüm	96.408	97.180	98.021	98.213	98.561	99.058	100.055
Germersheim	126.266	127.303	128.205	128.477	129.075	129.013	129.006
Kaiserslautern	104.288	104.966	105.504	105.649	106.057	105.979	106.320
Kusel	70.883	70.997	70.899	70.764	70.526	70.219	70.105
Mainz-Bingen	204.514	208.749	209.184	209.785	210.889	211.417	211.525
Mayen-Koblenz	210.441	211.925	212.968	213.554	214.259	214.434	214.786
Neuwied	179.317	180.655	181.537	181.655	181.941	182.811	183.131
Rhein-Hunsrück-Kreis	101.945	102.529	103.026	102.938	102.937	103.163	103.401
Rhein-Lahn-Kreis	121.487	123.543	122.553	122.381	122.308	122.297	122.574
Rhein-Pfalz-Kreis	150.051	151.546	153.043	153.629	154.201	154.609	154.754
Südliche Weinstraße	109.735	110.526	110.885	110.622	110.356	110.521	110.783
Südwestpfalz	96.410	96.474	95.957	95.474	95.113	94.831	94.912
Trier-Saarburg	145.227	147.999	147.833	148.532	148.945	149.398	150.533
Vulkaneifel	60.775	60.794	60.757	60.705	60.603	60.646	60.491
Westerwaldkreis	199.131	200.302	201.027	201.039	201.597	201.904	202.830

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

ANHANG 2

Wohnungsbestand 2020¹

Land/Verwaltungsbezirke	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden				davon			
	insgesamt		Veränderung zu		Wohnungen in Wohngebäuden			Wohnungen in Nichtwohngebäuden
	Anzahl	je 1.000 Einwohner/-innen	2011	2019	insgesamt	in Ein- und Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern ²	
Rheinland-Pfalz			2.129.770	520	5,6	0,6	2.042.022	1.253.116
Kreisfreie Städte	584.045	546	5,4	0,6	557.990	181.062	376.928	26.055
Frankenthal (Pfalz)	24.632	505	3,0	0,2	23.634	8.249	15.385	998
Kaiserslautern	58.988	592	3,5	0,4	56.437	18.414	38.023	2.551
Koblenz	62.133	548	3,4	0,5	58.981	17.422	41.559	3.152
Landau in der Pfalz	25.340	543	12,0	1,1	24.078	9.571	14.507	1.262
Ludwigshafen am Rhein	86.713	503	4,6	0,6	83.630	23.880	59.750	3.083
Mainz	119.073	548	7,7	0,6	114.125	27.074	87.051	4.948
Neustadt an der Weinstraße	29.117	546	4,5	0,5	27.611	13.447	14.164	1.506
Pirmasens	24.881	619	1,4	0,1	23.317	9.617	13.700	1.564
Speyer	26.197	516	4,4	0,5	25.089	8.730	16.359	1.108
Trier	64.678	584	8,5	1,1	61.564	16.986	44.578	3.114
Worms	43.519	521	4,1	0,3	41.614	17.815	23.799	1.905
Zweibrücken	18.774	552	3,3	0,8	17.910	9.857	8.053	864
Landkreise	1.545.725	510	5,7	0,7	1.484.032	1.072.054	411.978	61.693
Ahrweiler	69.119	530	6,3	0,5	65.916	42.610	23.306	3.203
Altenkirchen (Ww.)	63.259	490	2,9	0,4	60.586	48.461	12.125	2.673
Alzey-Worms	60.633	464	6,0	0,6	58.611	44.306	14.305	2.022
Bad Dürkheim	67.839	510	5,5	0,8	65.204	46.240	18.964	2.635
Bad Kreuznach	80.239	505	4,9	0,4	76.913	50.592	26.321	3.326
Bernkastel-Wittlich	60.470	537	7,0	0,9	57.336	43.832	13.504	3.134
Birkenfeld	44.869	555	2,1	0,2	43.019	30.010	13.009	1.850
Cochem-Zell	33.443	543	4,6	0,5	31.618	25.250	6.368	1.825
Donnersbergkreis	37.303	494	3,2	0,3	36.001	27.334	8.667	1.302
Eifelkreis Bitburg-Prüm	53.438	534	9,2	1,0	50.927	40.388	10.539	2.511
Germersheim	61.340	475	6,5	0,5	58.481	37.940	20.541	2.859
Kaiserslautern	60.365	568	4,7	0,5	58.731	45.665	13.066	1.634
Kusel	37.952	541	3,6	0,3	36.696	31.074	5.622	1.256
Mainz-Bingen	106.796	505	8,5	0,4	102.633	65.146	37.487	4.163
Mayen-Koblenz	109.855	511	6,3	0,7	105.817	69.715	36.102	4.038
Neuwied	92.077	503	4,6	1,9	88.273	59.482	28.791	3.804
Rhein-Hunsrück-Kreis	53.328	516	4,5	0,7	50.930	37.632	13.298	2.398
Rhein-Lahn-Kreis	63.835	521	2,8	0,4	61.142	40.713	20.429	2.693
Rhein-Pfalz-Kreis	74.643	482	7,3	0,5	72.480	50.031	22.449	2.163
Südliche Weinstraße	56.580	511	6,6	0,9	54.052	39.967	14.085	2.528
Südwestpfalz	50.381	531	3,2	0,3	48.730	41.127	7.603	1.651
Trier-Saarburg	74.567	495	9,0	1,0	71.376	54.252	17.124	3.191
Vulkaneifel	33.274	550	3,9	0,5	31.781	25.912	5.869	1.493
Westerwaldkreis	100.120	494	6,4	0,9	96.779	74.375	22.404	3.341

¹ Basis: Gebäude- und Wohnungszählung Zensus 2011

² einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

ANHANG 3

Baugenehmigungen von Wohnungen 2020

Land / Verwaltungsbezirke	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden				darunter: Neubauwohnungen			
	insgesamt		Veränderung zu		insgesamt	darunter: in Wohngebäuden		
	Anzahl	je 1.000 Einwohner/-innen	2011	2019		insgesamt	in Ein- und Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern ¹
Rheinland-Pfalz	16.739	4,1	38,4	5,2	14.423	14.070	6.661	7.409
Kreisfreie Städte	4.094	3,8	40,4	8,9	3.594	3.473	545	2.928
Frankenthal (Pfalz)	56	1,1	-55,6	-12,5	41	41	15	26
Kaiserslautern	281	2,8	4,1	57,9	255	255	54	201
Koblenz	364	3,2	114,1	100,0	287	256	34	222
Landau in der Pfalz	370	7,9	87,8	-37,3	327	321	56	265
Ludwigshafen am Rhein	296	1,7	-12,9	-1,3	237	237	53	184
Mainz	1.269	5,8	24,9	-1,6	1.118	1.110	122	988
Neustadt an der Weinstraße	276	5,2	140,0	133,9	252	252	61	191
Pirmasens	121	3,0	146,9	86,2	102	102	43	59
Speyer	258	5,1	253,4	48,3	262	260	18	242
Trier	483	4,3	20,8	1,9	431	430	42	388
Worms	154	1,8	22,2	-21,0	130	129	26	103
Zweibrücken	166	4,9	388,2	27,7	152	80	21	59
Landkreise	12.645	4,2	37,8	4,1	10.829	10.597	6.116	4.481
Ahrweiler	531	4,1	27,3	7,5	497	494	232	262
Altenkirchen (Ww.)	502	3,9	183,6	47,6	402	355	287	68
Alzey-Worms	675	5,2	75,3	-13,6	592	585	332	253
Bad Dürkheim	469	3,5	17,3	-5,3	430	417	182	235
Bad Kreuznach	550	3,5	26,4	-35,2	494	484	289	195
Bernkastel-Wittlich	492	4,4	27,1	15,8	368	366	241	125
Birkenfeld	269	3,3	138,1	122,3	221	220	123	97
Cochem-Zell	288	4,7	126,8	-2,7	245	245	179	66
Donnersbergkreis	224	3,0	40,9	76,4	203	167	140	27
Eifelkreis Bitburg-Prüm	606	6,1	-1,0	-13,1	497	496	333	163
Germersheim	519	4,0	9,7	-26,4	447	434	199	235
Kaiserslautern	332	3,1	-18,2	12,9	313	307	225	82
Kusel	190	2,7	25,0	-23,1	167	167	135	32
Mainz-Bingen	1.057	5,0	24,6	33,3	892	863	441	422
Mayen-Koblenz	880	4,1	36,9	4,1	773	763	358	405
Neuwied	649	3,5	93,2	-8,2	547	543	275	268
Rhein-Hunsrück-Kreis	560	5,4	132,4	41,8	526	525	317	208
Rhein-Lahn-Kreis	437	3,6	201,4	-26,2	373	371	196	175
Rhein-Pfalz-Kreis	544	3,5	-19,8	20,1	467	441	193	248
Südliche Weinstraße	541	4,9	30,0	12,9	435	431	180	251
Südwestpfalz	313	3,3	53,4	75,8	251	251	226	25
Trier-Saarburg	813	5,4	5,0	-1,2	677	673	386	287
Vulkaneifel	266	4,4	59,3	43,0	185	184	146	38
Westerwaldkreis	938	4,6	94,2	13,3	827	815	501	314

¹ einschließlich Wohnheime
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

ANHANG 4

Baufertigstellungen von Wohnungen 2020

Land / Verwaltungsbezirke	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden				darunter: Neubauwohnungen			
	insgesamt		Veränderung zu		insgesamt	darunter: in Wohngebäuden		
	Anzahl	je 1.000 Einwohner/-innen	2011	2019		insgesamt	in Ein- und Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern ¹
Rheinland-Pfalz	13.771	3,4	49,1	-2,4	12.116	12.016	5.959	6.057
Kreisfreie Städte	3.416	3,2	54,1	-4,7	3.028	3.009	577	2.432
Frankenthal (Pfalz)	63	1,3	-55,0	-24,1	58	57	13	44
Kaiserslautern	252	2,5	53,7	49,1	241	240	82	158
Koblenz	286	2,5	130,6	-15,9	252	245	43	202
Landau in der Pfalz	287	6,1	226,1	-26,2	214	213	36	177
Ludwigshafen am Rhein	559	3,2	89,5	8,8	463	463	111	352
Mainz	695	3,2	10,3	-6,3	670	667	73	594
Neustadt an der Weinstraße	134	2,5	54,0	-30,9	127	125	56	69
Pirmasens	34	0,8	88,9	-65,7	23	22	22	0
Speyer	135	2,7	104,5	-41,0	122	122	15	107
Trier	706	6,4	55,5	24,7	603	600	56	544
Worms	139	1,7	16,8	-32,5	115	115	45	70
Zweibrücken	126	3,7	293,8	137,7	140	140	25	115
Landkreise	10.355	3,4	47,5	-1,6	9.088	9.007	5.382	3.625
Ahrweiler	375	2,9	31,1	-17,6	355	352	128	224
Altenkirchen (Ww.)	257	2,0	57,7	29,1	224	219	133	86
Alzey-Worms	377	2,9	93,3	-3,6	348	346	225	121
Bad Dürkheim	576	4,3	84,6	54,0	532	522	324	198
Bad Kreuznach	339	2,1	30,9	-27,6	282	275	195	80
Bernkastel-Wittlich	516	4,6	40,2	44,9	404	402	204	198
Birkenfeld	81	1,0	76,1	-50,3	73	73	73	0
Cochem-Zell	167	2,7	7,1	-36,7	148	148	123	25
Donnersbergkreis	122	1,6	1,7	-3,2	112	112	102	10
Eifelkreis Bitburg-Prüm	507	5,1	4,5	-10,9	425	423	254	169
Germersheim	339	2,6	-15,3	151,1	263	261	130	131
Kaiserslautern	301	2,8	28,6	49,0	287	285	240	45
Kusel	98	1,4	19,5	-45,6	86	86	73	13
Mainz-Bingen	445	2,1	-18,6	-79,4	386	382	145	237
Mayen-Koblenz	727	3,4	34,9	-5,5	649	647	348	299
Neuwied	1.662	9,1	739,4	361,7	1.399	1.382	779	603
Rhein-Hunsrück-Kreis	351	3,4	8,7	23,6	325	322	182	140
Rhein-Lahn-Kreis	277	2,3	128,9	-13,7	244	241	195	46
Rhein-Pfalz-Kreis	355	2,3	-13,8	-40,2	318	318	206	112
Südliche Weinstraße	474	4,3	44,5	27,4	392	384	204	180
Südwestpfalz	170	1,8	-5,0	-1,7	159	159	153	6
Trier-Saarburg	739	4,9	19,2	-7,2	636	635	367	268
Vulkaneifel	178	2,9	-31,8	72,8	146	146	110	36
Westerwaldkreis	922	4,6	137,6	31,0	895	887	489	398

¹ einschließlich Wohnheime
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

ANHANG 5

Wohnungsleerstand 2019

Land/Verwaltungsbezirke	Wohnungen		Quote		Veränderung 2019 zu 2018
	2018	2019	2018	2019	
	Anzahl		%	Prozentpunkte	
Rheinland-Pfalz¹	23.200	23.000	3,1	3,0	-0,1
Kreisfreie Städte¹	8.400	8.200	2,4	2,3	-0,1
Frankenthal (Pfalz)	200	200	1,5	1,4	-0,1
Kaiserslautern	1.500	1.400	4,0	3,9	-0,1
Koblenz	1.500	1.400	3,7	3,5	-0,2
Landau in der Pfalz	200	200	1,6	1,6	0,0
Ludwigshafen am Rhein	700	700	1,2	1,1	-0,1
Mainz	600	600	0,8	0,7	-0,1
Neustadt an der Weinstraße	500	500	3,7	3,6	-0,1
Pirmasens	1.200	1.200	9,1	9,3	0,2
Speyer	300	300	2,1	2,0	-0,1
Trier	600	600	1,4	1,4	0,0
Worms	700	700	3,2	3,1	-0,1
Zweibrücken	300	400	4,6	4,6	0,0
Landkreise¹	14.800	14.800	3,7	3,7	0,0
Ahrweiler	700	700	3,3	3,3	0,0
Altenkirchen (Ww.)	700	700	6,1	6,1	0,0
Alzey-Worms	400	400	3,0	2,9	-0,1
Bad Dürkheim	800	800	4,5	4,5	0,0
Bad Kreuznach	900	900	3,6	3,5	-0,1
Bernkastel-Wittlich	400	400	3,0	3,0	0,0
Birkenfeld	900	900	7,1	7,0	-0,1
Cochem-Zell	300	300	5,3	5,4	0,1
Donnersbergkreis	300	300	3,5	3,4	-0,1
Eifelkreis Bitburg-Prüm	300	300	3,5	3,4	-0,1
Germersheim	100	100	0,7	0,6	-0,1
Kaiserslautern	800	800	6,2	6,2	0,0
Kusel	300	300	6,1	6,3	0,2
Mainz-Bingen	800	800	2,3	2,2	-0,1
Mayen-Koblenz	1.000	1.000	3,0	2,9	-0,1
Neuwied	1.000	900	3,5	3,4	-0,1
Rhein-Hunsrück-Kreis	700	700	5,3	5,2	-0,1
Rhein-Lahn-Kreis	700	700	3,6	3,6	0,0
Rhein-Pfalz-Kreis	300	300	1,3	1,3	0,0
Südliche Weinstraße	500	500	3,5	3,4	-0,1
Südwestpfalz	600	600	8,5	8,7	0,2
Trier-Saarburg	600	600	3,4	3,3	-0,1
Vulkaneifel	400	400	7,0	6,7	-0,3
Westerwaldkreis	1.200	1.200	5,6	5,5	-0,1

¹ Abweichungen in den Summen durch Runden der Zahlen
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

ANHANG 6

Bewilligte Maßnahmen in den Förderprogrammen des Landes

	Geförderte Wohneinheiten			Gesamtbewilligungen in Mio. Euro		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Förderung selbst genutztes Wohneigentum	1.527	1.308	1.004	148,9	142,7	125,9
davon Tilgungszuschüsse	1.519	1.301	994	7,4	7,8	7,8
Mietwohnraumförderung	651	636	1.294	40,2	46,1	138,8
davon Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten	280	206	156	2,1	1,3	1,1
davon Tilgungszuschüsse	371	428	1.138	8,9	10,7	33,9
Modernisierung	780	515	434	26,2	20,1	23,6
davon Tilgungszuschüsse	570	407	434	2,9	2,9	4,4
Experimenteller Wohnungs- und Städtebau	0	0	0	0,0	0,2	1,2
Wohnen in Orts- und Stadtkernen	50	101	116	1,1	2,2	2,1
Konversion	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Gesamtsumme	3.008	2.560	2.848	216,4	211,4	291,6

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

ANHANG 7

Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Jahr 2020

	Wohneinheiten			Wohneinheiten		
	Neubau	Erwerb	insgesamt	Neubau	Erwerb	insgesamt
Rheinland-Pfalz	274	724	998	238	616	854
Kreisfreie Städte	36	108	144			
Frankenthal (Pfalz)	0	4	4			
Kaiserslautern	1	11	12			
Koblenz	4	24	28			
Landau in der Pfalz	4	5	9			
Ludwigshafen am Rhein	1	9	10			
Mainz	21	13	34			
Neustadt an der Weinstraße	0	7	7			
Pirmasens	0	1	1			
Speyer	0	1	1			
Trier	4	24	28			
Worms	0	9	9			
Zweibrücken	1	0	1			
Landkreise	238	616	854			
Ahrweiler	8	36	44			
Altenkirchen (Ww.)	9	18	27			
Alzey-Worms	7	23	30			
Bad Dürkheim	8	32	40			
Bad Kreuznach	14	54	68			
Bernkastel-Wittlich	4	25	29			
Birkenfeld	9	29	38			
Cochem-Zell	11	8	19			
Donnersbergkreis	3	8	11			
Eifelkreis Bitburg-Prüm	13	20	33			
Germersheim	8	10	18			
Kaiserslautern	1	6	7			
Kusel	4	12	16			
Mainz-Bingen	10	31	41			
Mayen-Koblenz	20	69	89			
Neuwied	18	50	68			
Rhein-Hunsrück-Kreis	11	28	39			
Rhein-Lahn-Kreis	9	26	35			
Rhein-Pfalz-Kreis	2	13	15			
Südliche Weinstraße	8	23	31			
Südwestpfalz	1	5	6			
Trier-Saarburg	28	36	64			
Vulkaneifel	9	11	20			
Westerwaldkreis	23	43	66			

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

Impressum

Herausgeber	Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
Redaktion	Claudia Wichmann, Pressesprecherin ISB
Fotos	Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB); Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz; Kreisbauverein Alzey-Worms, Architekt J. E. Deibert GmbH; Ambiente Massivhaus; Schepers_Photography - stock.adobe.com, Stadtverwaltung Speyer
Design	Hilger Boie Waldschütz Design, Wiesbaden
Druck	LINDEMANN GmbH & Co.KG, Bad Kreuznach
Wir danken	Wir danken dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz, dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, dem Kreisbauverein Alzey-Worms sowie allen Autorinnen und Autoren für die gute Zusammenarbeit Bei der Erstellung dieser Broschüre.

November 2021



MEHR WOHNRAUM PRO GRUNDSTÜCK
TRAUM TROTZ HÜRDEN
ÜBER ZWEI FÖRDERPROJEKTE IN OSTHOFEN UND IN UNDENHEIM
AB SEITE 26

DIE STADT SPEYER
GEFRAGTER WOHNSTANDORT IN ZENTRALER LAGE
AB SEITE 40



Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

Holzhofstraße 4

55116 Mainz

Telefon 06131 6172-0

Telefax 06131 6172-1299

www.isb.rlp.de

