

bauforum



Rheinland-Pfalz



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

# Wohnungsmarkt- beobachtung Rheinland-Pfalz 2001

WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG RHEINLAND-PFALZ 2001

---

ARBEITSBERICHT FÜR DEN BEIRAT DES BAUFORUMS RHEINLAND-PFALZ

ERSTELLT VON DER LANDESTREUHANDSTELLE RHEINLAND-PFALZ





# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	5
Die konjunkturelle Entwicklung .....	6
Die Bauwirtschaft unseres Landes in einem schwierigen Umfeld .....	9
Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz .....	15
Bevölkerungsprognosen und ihre Risiken .....	19
Förderprogramme „Sozialer Wohnungsbau Rheinland-Pfalz 2001“ .....	25
Wohnungsmarktbeobachter der Länder tagten bei der Landestreuhandstelle .....	28
Drei Jahre bauforum – eine Bilanz .....	29
Anhang.....	30

bauforum



Rheinland-Pfalz







## Vorwort

Mit der Wohnungsmarktbeobachtung für das Jahr 2001 setzt die Landestreuhandstelle ihre Berichterstattung zu den Jahren 1999 und 2000 fort. Schwerpunkt dieses Heftes ist eine aktuelle Analyse der heimischen Bauwirtschaft, die Dr. Weber in seiner Funktion als Hauptgeschäftsführer des Baugewerbeverbandes erstellt hat. Damit erweitern wir erstmals die Beobachtung um einen Sektor, der trotz der krisenhaften Situation nach wie vor von großer Bedeutung für das Wirtschaftsleben des Landes ist. Gleichzeitig möchte die LTH ihre Dienstleistung gegenüber dem „bauforum Rheinland-Pfalz“ verbessern, indem ein möglichst umfassender und aktueller Datenkranz den Gesprächen der am Baugeschehen Beteiligten zur Verfügung steht. Da unsere Wohnungsmarktbeobachtung inzwischen auch außerhalb auf Interesse stößt, finden Sie am Ende der Publikation einen Ausblick auf die weitere Arbeit des bauforums.

Während des gesamten vergangenen Jahres spielte das Thema Bevölkerungsentwicklung eine große Rolle. Es gab kaum einen Politiker, der seine Reden nicht mit dem sorgenvollen Hinweis auf das Altern und Schrumpfen der Bevölkerung und der daraus resultierenden Veränderung aller Lebensbereiche eröffnete. In dieser Allgemeinheit dürften aber solche Aussagen für die lokale Anwendung wenig hilfreich sein. Angesichts größer werdender regionaler Disparitäten wächst der Spielraum für politischen Veränderungs- und Gestaltungswillen, den es durchaus unterschiedlich zu nutzen gilt. Schließlich ist es falsch, Prognosen über einen Zeitraum von bis zu 50 Jahren als Dogma anzusehen. Darauf und auf einige rheinland-pfälzische Besonderheiten weist mein Beitrag in dieser Ausgabe hin.

Den Konjunkturbericht an der Spitze des Heftes liefert in bewährter Weise Herr Dr. Hartmann, Leiter der Abteilung Volkswirtschaft der LRP. Ihm gilt mein Dank ebenso wie Herrn Bentz vom Ministerium der Finanzen und Herren Schmidt und Prinz vom Statistischen Landesamt, die die meisten Daten beige-steuert haben.

Den Abschluss des Heftes bildet ein kurzer Bericht über die Tagung des Bund/Länder-Arbeitskreises „Wohnungsmarktbeobachtung“, die von der LTH in Mainz ausgerichtet wurde.

Was das Layout anbelangt, sind wir immer noch am Experimentieren und auf der Suche nach der besten Form. Auf Ihr Feed-back bin ich daher besonders gespannt. Ich hoffe, dass die Lektüre Ihr Interesse findet und dass sie Ihnen mehr als vielleicht schon bekannte Zahlen bietet.

*Rainer Richarts*

**LTH** Landestreuhandstelle  
Rheinland-Pfalz



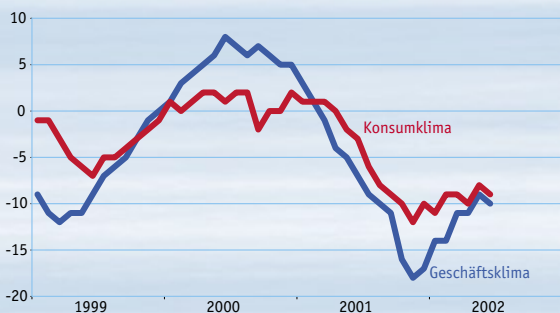
# Die konjunkturelle Entwicklung

## ... im Euroraum

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung war im Jahr 2001 erheblichen Belastungen ausgesetzt. Ausgehend von den USA ließ die volkswirtschaftliche Dynamik nach; und nach den Terroranschlägen vom 11. September wurde vielfach eine weltweite Rezession befürchtet. Im Euroraum fiel die Abschwächung insgesamt mild aus. Aufgrund eines Rückganges der Investitionen und eines deutlich geringeren Wachstums der Exporte sank die reale Wachstumsrate in 2001 auf 1,5 vH (Vorjahr 3,3 vH).

Die Entwicklung der konjunkturellen Frühindikatoren signalisierte aber schon bald, dass die Rezessionsbefürchtungen unbegründet waren. In ihrem Frühjahrgutachten 2002 gehen die wirtschaftswissenschaftlichen Forschungsinstitute für den Euroraum von einem Zuwachs des realen Bruttoinlandsprodukts um 1,4 vH aus.

### Vertrauensindikatoren für den Euroraum



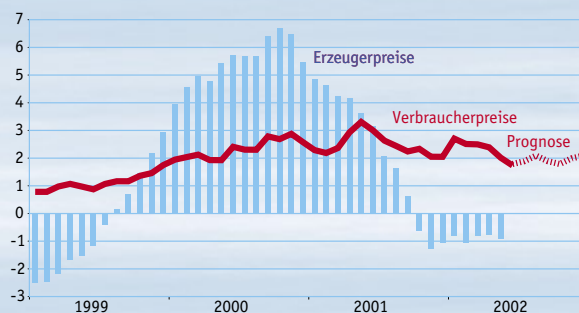
Quelle: EU-Kommission

Als vorübergehend erwies sich auch der Wiederanstieg der Inflationsrate nach der Jahreswende. Diese Entwicklung war nicht auf eine generelle Eintrübung des Preisklimas zurückzuführen, sondern in erster Linie auf Sondereffekte wie Steuererhöhungen, die Verteuerung von Nahrungsmitteln infolge der schlechten Witterung und den Wiederanstieg der Rohölnotierungen. Für den weiteren Jahresverlauf zeichnet sich aufgrund statistischer Effekte (Ver-

langsamung des Preisauftriebs vor Jahresfrist) ein leichter Wiederanstieg der Teuerungsrate auf die Marke von 2 vH ab.

### Preise im Euroraum

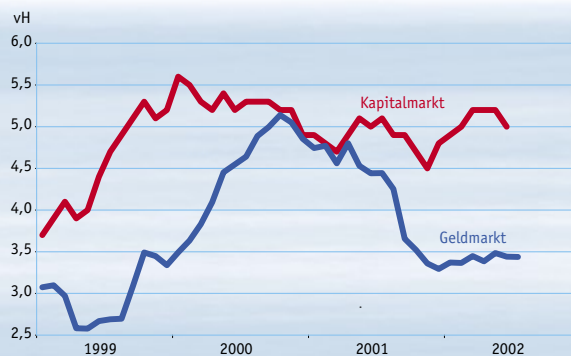
Veränderungen gegenüber Vorjahr in Prozent



Quelle: EUROSTAT/eigene Berechnungen

Vor dem Hintergrund der Turbulenzen an den Aktienmärkten, des Wiederanstiegs des Euro-Außenwertes und noch bestehender Risiken für den weiteren Konjunkturverlauf hat die Europäische Zentralbank deutlich gemacht, dass sie kurzfristig wenig Anlass für eine Änderung ihrer Geldpolitik sieht. Für den weiteren Jahresverlauf bereitet sie indessen eine Straffung vor, um einer erneuten Eintrübung des Preisklimas vorzubeugen.

### Zinsen



Quelle: Deutsche Bundesbank



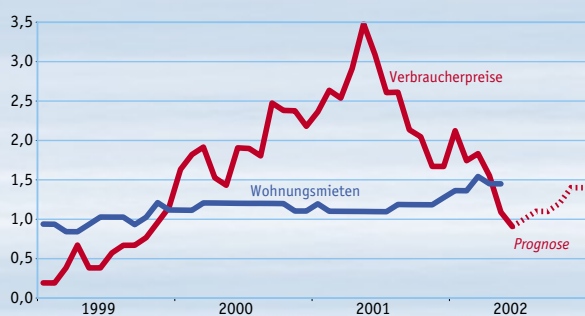
## ... in Deutschland

Für die deutsche Wirtschaft war 2001 konjunkturell kein gutes Jahr. Die Abkühlung der Weltwirtschaft dämpfte die Exporttätigkeit und die Investitionen gingen spürbar zurück. Das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts erreichte real nur noch 0,6 vH nach 3,0 vH im Jahr zuvor. Die gesamtwirtschaftliche Lage hat sich seit Anfang 2002 wieder aufgehellt. Entscheidende Impulse kommen - wie schon im vorangegangenen Abschwung - aus den USA, die aufgrund ihrer hohen Importneigung und des starken internationalen Engagements ihrer Unternehmen traditionell eine Spitzenreiterrolle im weltweiten Konjunkturzyklus einnehmen.

Die Erholung der US-Wirtschaft kommt über steigende Importe der Weltkonjunktur zugute. So ist auch in Deutschland die Auslandsnachfrage wieder aufwärts gerichtet. Gestiegen sind insbesondere die Bestellungen von Vorleistungsgütern, denen im Konjunkturzyklus eine Art Signalfunktion zukommt. Daneben hat aber auch die für die deutsche Industrie besonders wichtige Auslandsnachfrage nach Investitionsgütern wieder zugenommen. Damit zeichnet sich das Bild eines klassischen Aufschwungs ab, der vom Exportgeschäft ausgeht und über steigende Investitionen der Beschäftigung und den Einkommen zugute kommt und schließlich auch zu einer Belebung des privaten Verbrauchs führt.

### Preise in Deutschland

Veränderungen gegenüber Vorjahr in Prozent



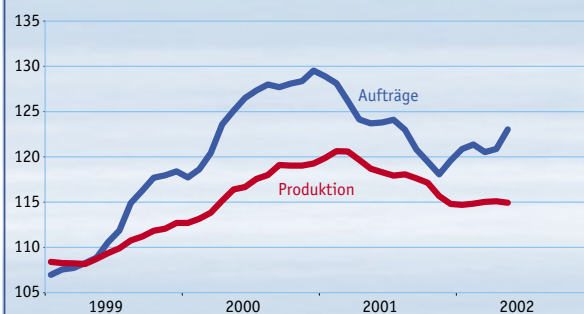
Quelle: Stat. Bundesamt/eigene Berechnungen

Die Zahlen zur Industrieproduktion lassen für den Jahresanfang freilich noch nicht viel mehr als eine Art Bodenbildung oder allenfalls einen leichten Aufwärtstrend erkennen. Aktueller sind die Umfrageergebnisse aus der Industrie. Danach hat sich das Geschäftsklima im ersten Halbjahr spürbar aufgehellt. Auch wenn die aktuelle Lage noch recht skeptisch gesehen wird, haben sich die Erwartungen zur weiteren Entwicklung aufgrund der lebhafteren Bestelltätigkeit geradezu sprunghaft gebessert.

Vor diesem Hintergrund ist für das gesamtwirtschaftliche Wachstum des Jahres 2002 nur eine mäßige Beschleunigung zu erwarten. Hinter dem Plus von 0,9 vH, das z. B. die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Frühjahrsgutachten unterstellen, verbirgt sich indessen eine zunehmende Dynamik im Jahresverlauf.

### Industriekonjunktur in Deutschland

1995=100, Dreimonatsdurchschnitt



Quelle: Stat. Bundesamt/ifo Institut

## ... in Rheinland-Pfalz

Mit einem Plus von 0,4 vH hat sich das gesamtwirtschaftliche Wachstum im Jahr 2001 auch in Rheinland-Pfalz stark verlangsamt. Unterschritten wurde damit auch die Zuwachsrates für den Durchschnitt aller Bundesländer (0,6 vH). Verschlechtert hat sich insbesondere die Lage im verarbeitenden Gewerbe.

Ähnlich wie im übrigen Bundesgebiet setzte auch in Rheinland-Pfalz nach dem Jahreswechsel eine





Wende ein. Aufgrund der hohen Auslandsorientierung (Exportquote im verarbeitenden Gewerbe 2001: 42 vH) kam die Erholung der Weltkonjunktur den Unternehmen des Landes in besonderem Maße zugute. So nahmen die Auslandsbestellungen erstmals seit längerer Zeit wieder deutlich zu.

Die Entwicklung der rheinland-pfälzischen Bauwirtschaft war im Jahr 2001 erneut von Einbußen geprägt. Während die Auftragseingänge bei den Unternehmen des Landes um 2,6 vH zurückgingen, waren die Umsatzeinbußen mit 5,3 vH noch wesentlich ausgeprägter. Zurückzuführen waren diese Ergebnisse in erster Linie auf die Schwäche im Wohnungsbau. Darüber hinaus waren aber auch der gewerbliche und industrielle Bau deutlich rückläufig.

Die Lage am rheinland-pfälzischen Arbeitsmarkt war 2001 im Jahresdurchschnitt noch deutlich besser als im Vorjahr. Mit 135.000 lag die Zahl der Arbeitslosen um 2,6 vH niedriger als 2000. Gemessen an der Zahl der abhängigen zivilen Erwerbspersonen ging die Arbeitslosenquote von 8,1 auf 7,6 vH zurück. Im Jahresverlauf hingegen kam der Abbau der Arbeitslosigkeit zum Stillstand und wurde von einer gegenläufigen Entwicklung abgelöst. So lag die Zahl der Betroffenen im Dezember bereits um 5,9 vH höher als vor Jahresfrist. Auch in den ersten Monaten des laufenden Jahres war, von saisonüblichen Schwankungen abgesehen, noch keine Belebung zu verzeichnen. Aufgrund der konjunkturellen Impulse dürfte sich die Arbeitsmarktlage gleichwohl nunmehr allmählich wieder aufhellen.

## Bauinvestitionen

### ... im Euroraum

Die Bauinvestitionen im Euroraum verharrten 2001 - preisbedingt wurden -0,1 vH gemessen - auf dem Vorjahresniveau. Anzeichen einer Wachstumsberuhigung gab es bereits. In den Jahren zuvor war insbesondere der Bau von Wohn- und Büroflächen ausgeweitet worden. Das daraus resultierende Überangebot drückte 2001 auf den Markt. Darüber

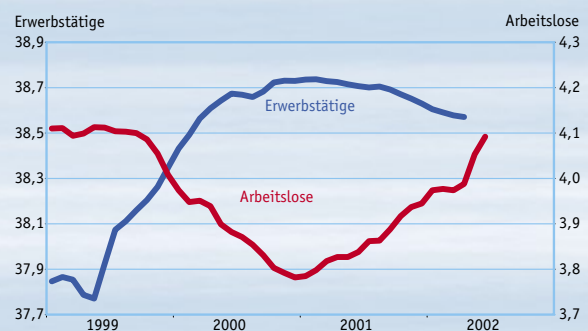
hinaus dürfte die Unsicherheit bezüglich des Konjunkturverlaufs Unternehmen wie private Haushalte veranlassen, ihre Vorhaben zurückzustellen. Der Investitionsstau im Wohnungsbau wird sich 2002 noch nicht vollends auflösen. Zumindest im Geschosswohnungsbau dürfte die Abwärtstendenz andauern. Wegen der positiven Impulse aus dem gewerblichen und dem öffentlichen Bau rechnet die EU-Kommission dennoch für 2002 mit einem leichten Anstieg der gesamten Bauinvestitionen um etwa 0,5 vH.

### ... in Deutschland

Mit einem Minus von preisbereinigt 5,8 vH verzeichneten die Bauinvestitionen in Deutschland 2001 einen tiefen Einschnitt. Die Entwicklung ist Ausdruck einer Anpassungskrise, die insbesondere den Wohnungsbau trifft. Leerstände außerhalb der Ballungszentren sowie geringe Mietsteigerungen bremsen nach wie vor die Investitionsbereitschaft. 2001 wurden nur noch 326.000 Wohnungen fertiggestellt - knapp 100.000 weniger als im Vorjahr. Aufgrund der Signale, die von den Auftragseingän-

### Arbeitsmarkt Deutschland

Angaben in Mio.



Quelle: Bundesanstalt für Arbeit

gen und Baugenehmigungen kommen, wird sich der Rückgang im Wohnungsbau mit -2 vH im Jahr 2002 fortsetzen. Dieselbe Rate ist für die Bauinvestitionen insgesamt zu erwarten. Unter diesen Bedingungen muss damit gerechnet werden, dass die Insolvenzen im Baugewerbe ein neues Rekordniveau erreichen.

Dr. Manfred Hartmann



# Die Bauwirtschaft unseres Landes in einem schwierigen Umfeld

Die Rahmenbedingungen für den Bauproduktmarkt haben sich dramatisch verändert. Europäisierung, Globalisierung, Standortwettbewerb, Zukunftssicherung – viele Begriffe deuten auf neue Gegebenheiten, die längst nicht mehr die Zukunft ankündigen, weil sie bereits Wirklichkeit sind.

Die Bauwirtschaft unseres Landes befindet sich in einer tiefgreifenden Konjunktur- und Strukturkrise. Der Bau hat sich vom gesamtwirtschaftlichen Trend abgekoppelt. Die Erwartungen an eine Stabilisierung der Bautätigkeit haben sich immer noch nicht erfüllt. Es ist davon auszugehen, dass auch in diesem Jahr das Baugewerbe von einem konjunkturellen Aufschwung ausgeschlossen bleibt.

Unsere Branche hat mittlerweile sieben Jahre in Folge mit anhaltender Rezession und wachsenden Strukturverwerfungen hinter sich. Das biblische Gleichnis, wonach auf sieben magere Jahre sieben fette Jahre folgen, wird wohl nur eine fromme Wunschvorstellung bleiben.

Die Bauwirtschaft in Rheinland-Pfalz wird nicht unerheblich von landesspezifischen Sondereinflüssen geprägt. In diesem Zusammenhang ist vor allem die Konversionsproblematik anzuführen. Insgesamt hat das Land seit Beginn der Truppenreduzierungen im Jahre 1989 durch den Truppenabbau einen Verlust von über 80.000 militärischen und zivilen Stellen sowie eine kaum zu quantifizierende Anzahl mittelbar betroffener Arbeitnehmer aus anderen Wirtschaftsbereichen zu verkraften. Durch den Rückzug der Militärs aus vielen ihrer Einrichtungen wurde auch die Bauwirtschaft in Rheinland-Pfalz erheblich betroffen. Nach Schätzungen von Experten entstand durch den Abzug der alliierten Streitkräfte ein Loch von jährlich 300 Mio. Euro an Bauaufträgen.

Als einziges Bundesland hat Rheinland-Pfalz ein eigenes Konversionsprogramm aufgelegt, für das bisher fast 1,28 Milliarden EUR bereitgestellt wurden. Die Mittel werden für die Anschubfinanzierung

von Konversionsprojekten eingesetzt, wovon auch die Bauwirtschaft unseres Landes profitiert.

Zwischen 1991 und 2001 wurden von den amerikanischen, französischen und deutschen Streitkräften mehr als 500 militärische Liegenschaften und Objekte mit einer Fläche von über 10.000 ha freigegeben. Über 60 Prozent der Liegenschaften sind vollständig oder teilweise veräußert.

Als weitere Besonderheit kann angeführt werden, dass Rheinland-Pfalz eine europäische Zentralregion ist. Aufgrund unserer Nähe zu Frankreich und den Benelux-Staaten wirkt sich die Europäisierung des Bauens mit allen Begleiterscheinungen bei uns in besonderer Weise aus.

## Kerndaten der Bauwirtschaft Rheinland-Pfalz

Die rheinland-pfälzische Bauwirtschaft ist noch immer eine Schlüsselbranche in unserem Land. Ihr Stellenwert resultiert nicht allein aus ihrer Größe, sondern auch aus der Tatsache, dass Investitionsgüter produziert werden, die für jede Volkswirtschaft von fundamentaler Bedeutung sind. Wenn es dem Bau schlecht geht, wird auch die übrige Wirtschaft nicht ins Laufen kommen. Oder umgekehrt: erst wenn die Bauwirtschaft das tiefe Tal der Rezession hinter sich gelassen hat, wird es mit der Konjunktur insgesamt wieder deutlich aufwärts gehen. Und erst dann wird sich die Lage am Arbeitsmarkt nachhaltig bessern.

Die Bauwirtschaft in Rheinland-Pfalz steht immer noch für 3.890 Betriebe mit 45.000 Beschäftigten und einem Umsatz von 4,75 Milliarden Euro.

### Bauwirtschaft in Rheinland-Pfalz und Deutschland im Jahr 2001

	Rheinland-Pfalz	Deutschland
Betriebe	3.890	79.000
Beschäftigte	44.997	954.400
Umsatz 2001 (in Mrd. €)	4,75	91,3



Die Anzahl der Beschäftigten pro Betrieb (11,6), der Umsatz je Betrieb (1,22 Mio. Euro) sowie die Lohnquote (26,17 Prozent) sind in etwa mit dem Bundesdurchschnitt vergleichbar. Der Umsatz je Beschäftigten (105.660,- Euro) liegt in Rheinland-Pfalz um 10 Prozent höher als im Bundesdurchschnitt.

#### Kennzahlen der Bauwirtschaft in Rheinland-Pfalz und Deutschland im Jahr 2001

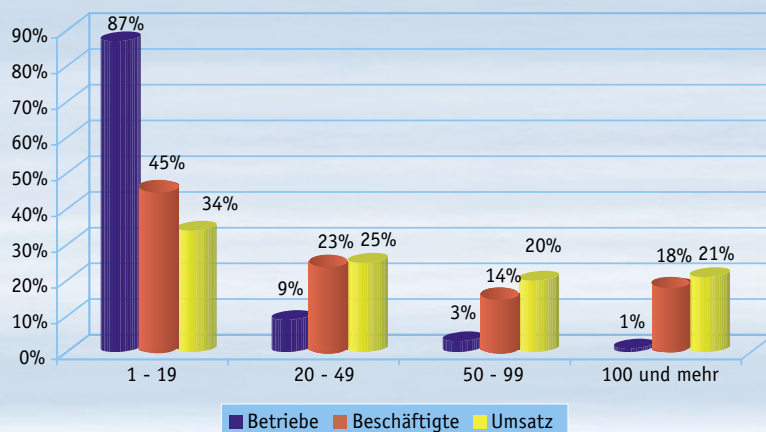
	Rheinland-Pfalz	Deutschland
Beschäftigte je Betrieb	11,6	12
Umsatz je Betrieb (Mio. €)	1,22	1,16
Umsatz je Beschäftigten	105.660 €	95.710 €
Lohnquote	26,17 %	26,31 %

Was die Betriebsgrößenstruktur des rheinland-pfälzischen Bauhauptgewerbes anbelangt, bleibt festzustellen, dass 87 Prozent aller Betriebe sich in der Größenklasse 1 – 19 Beschäftigte finden, in diesen Betrieben 45 Prozent aller Beschäftigten tätig sind und 34 Prozent des gesamten Umsatzes erzielt wird. Im Hinblick auf Anzahl der Betriebe, Beschäftigte und Umsatz ist diese Betriebsgrößenklasse somit die dominierende Gruppierung in der Bauwirtschaft Rheinland-Pfalz.

Neun Prozent der Baubetriebe haben 20 – 49 Beschäftigte, drei Prozent der Unternehmen weisen 50 – 99 Beschäftigte auf und in lediglich einem Prozent der Betriebe sind 100 oder mehr Beschäftigte tätig.

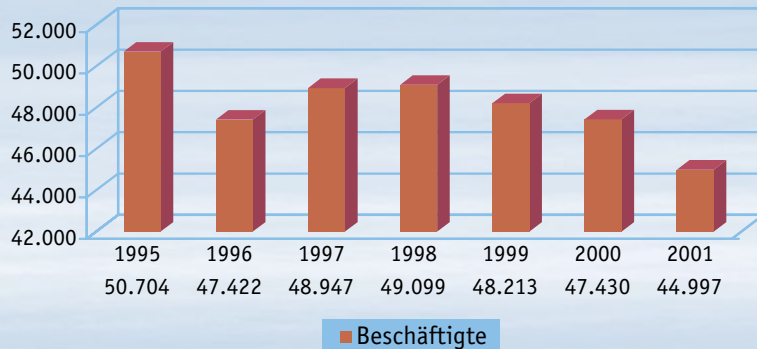
Im Zeitraum 1995 bis 2001 ist die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe Rheinland-Pfalz von 50.704 (1995) auf 44.997 (2001) zurückgegangen. Der Rückgang im genannten Zeitraum beträgt 11 Prozent.

#### Betriebsgrößenstruktur des rheinland-pfälzischen Bauhauptgewerbes (Jahr 2001)





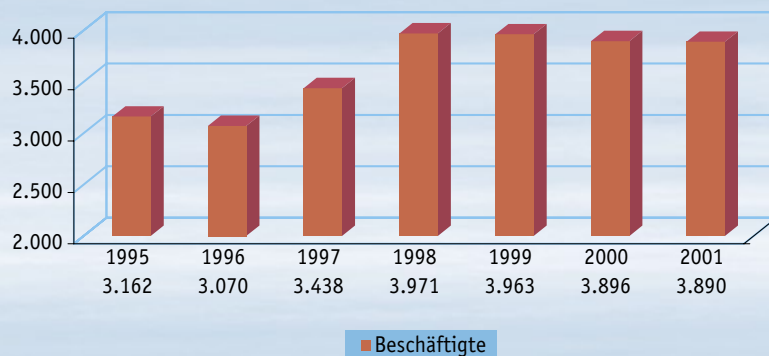
### Beschäftigte im Bauhauptgewerbe in Rheinland-Pfalz



Im Gegensatz hierzu ist ein Anstieg der Betriebszahlen festzustellen: 1995 gab es 3.162 Baubetriebe in Rheinland-Pfalz, 2001 waren es nach siebenjähriger Rezession 3.890. Hier ist ein gewisser „Hydra-Effekt“ zu beobachten: Aus einem insolventen Betrieb entstehen zwei neue Unternehmungen, eine wünschenswerte Marktberreinigung findet im Grunde nicht statt.

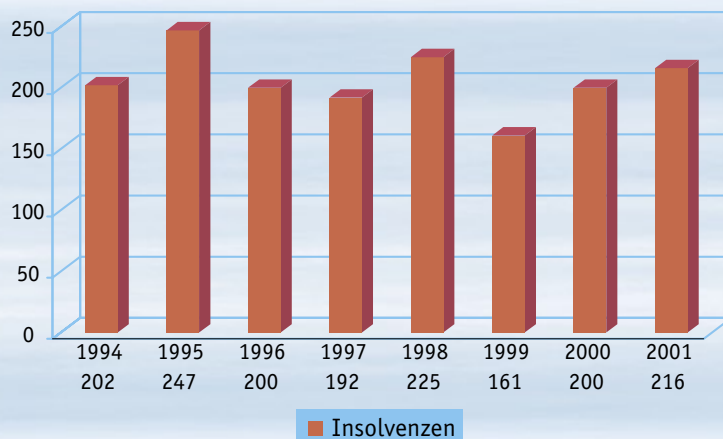
In Bezug auf die Insolvenzen ragen die Jahre 1995 (247 Konkurse), 1998 (225 Konkurse) und 2001 (216 Konkurse) heraus. Es ist zu befürchten, dass möglicherweise im Jahr 2002 eine neue Rekordmarke (seit dem Jahr 1994) aufgestellt wird.

### Betriebe im Bauhauptgewerbe in Rheinland-Pfalz





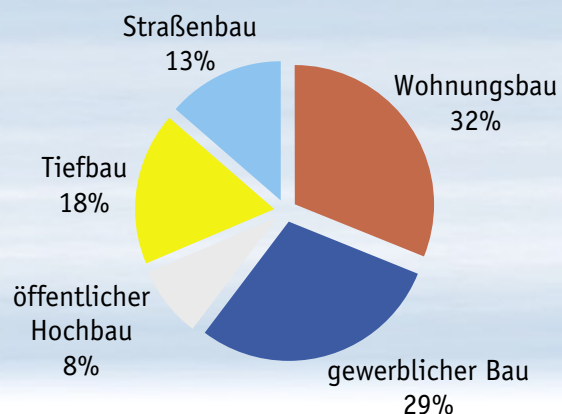
### Insolvenzen im Bauhauptgewerbe in Rheinland-Pfalz



Bei der umsatzmäßigen Branchenstruktur der Bauwirtschaft Rheinland-Pfalz bildet der Wohnungsbau mit 32 Prozent den größten Anteil, gefolgt vom Gewerbebau (29 Prozent), Tiefbau (18 Prozent), Straßenbau (13 Prozent) und öffentlichen Hochbau (8 Prozent).

### Branchenstruktur der Bauwirtschaft in Rheinland-Pfalz im Jahr 2001

Umsatzanteil in %



genen Jahr 2001 ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Rheinland-Pfalz im Verhältnis zum Jahr 2000 um 22 Prozent zurückgegangen. Angesichts des drastischen Rückgangs der Baugenehmigungszahlen ist es nicht verwunderlich, dass sich diese Entwicklung in den Baufertigstellungen widerspiegelt. Im Jahr 2001 wurden in Rheinland-Pfalz etwas mehr als 17.000 Wohnungen fertiggestellt. In den Spitzenjahren 1994/1995 wurden in Rheinland-Pfalz noch 34.000 Wohnungen gebaut. Innerhalb von nur sechs Jahren hat sich somit die Baufertigstellungszahl halbiert und die „magische Grenze“ von 20.000 Wohnungen wurde in Rheinland-Pfalz zum ersten Mal seit 1990 deutlich unterschritten.

Keine Branche reagiert so sensibel auf steuerliche Regelungen wie die Bauwirtschaft. Seit Mitte der 90er Jahre haben sich diese Bedingungen kontinuierlich verschlechtert. Dies ist die Hauptursache dafür, dass die einstige Konjunkturlokomotive Wohnungsbau mittlerweile zum großen Sorgenkind der Bauwirtschaft geworden ist. Kürzung der degressiven Abschreibung, Erhöhung der Grunderwerbsteuer, Verlängerung der Spekulationsfrist sowie Begrenzung der Verlustverrechnung zwischen Einkunftsarten – dies sind die Stichworte für investitionsfeindliche Maßnahmen im Steuerrecht, die ganz entscheidend den Niedergang des Wohnungsbaus beeinflusst haben.

### Konjunkturkrise

Die Konjunkturkrise, in der sich die Bauwirtschaft unseres Landes befindet, wird vor allem durch den Einbruch im Wohnungsbau, der bedeutendsten Sparte der Bauwirtschaft, manifestiert. Im vergan-



Der Gewerbebau ist von der gesamtkonjunkturellen Entwicklung abhängig. Hier macht sich inzwischen die „schwächelnde“ gesamtwirtschaftliche Konjunktur bemerkbar. Schwierigkeiten im Export, insbesondere aber die unbefriedigende Inlandsnachfrage, haben zu einem Rückgang der Kapazitätsauslastung im verarbeitenden Gewerbe beigetragen. Größere Investitionsprojekte mit bauinvestivem Erweiterungsanteil stehen derzeit – von Ausnahmen abgesehen – nicht zur Debatte. Solange das allgemeine Wirtschaftswachstum unterhalb des Kapazitätswachstums verlaufen wird, dürfte auch die Nachfrage nach zusätzlichen gewerblichen Investitionen in engen Grenzen bleiben.

Der öffentliche Bau als drittes Segment der Bauwirtschaft steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der staatlichen Finanzlage. Der Spielraum der öffentlichen Gebietskörperschaften für die Vergabe von Bauaufträgen wird gegenwärtig vor allem dadurch enger, dass die rezessionsbedingten Steuerausfälle nach der jüngsten Steuerschätzung eine beträchtliche Höhe erreicht haben. Auch das Land Rheinland-Pfalz ist hiervon stark betroffen, die vor kurzem verhängte Haushaltssperre belegt die prekäre Finanzsituation. Auch bei den Kommunen, den wichtigsten öffentlichen Bauauftraggebern, hat sich die Finanzlage erheblich verschlechtert. Heute leiden selbst Städte und Gemeinden Not, die vor Jahren noch als finanzkräftig und sparsam galten.

Der öffentliche Bau wird in Rheinland-Pfalz durch die Verwirklichung eines Wahlversprechens etwas aufgehellt. Die Landesregierung hat – wie vor der Landtagswahl angekündigt – die sogenannte Mobilitätsmilliarde in den Doppelhaushalt 2002/2003 eingestellt und damit die Basis geschaffen zur Verbesserung der Infrastruktur in Rheinland-Pfalz. In den nächsten fünf Jahren stehen damit knapp 100 Mio. EUR pro Jahr für den Landesstraßenbau zur Verfügung, dies bedeutet eine Verdreifachung der bisherigen Mittel. Die Beschäftigungssituation

der Straßenbaubetriebe wird im genannten Zeitraum dadurch fühlbar verbessert.

Vor dem Hintergrund wachsender Defizite in den Haushalten der öffentlichen Hand muss nach Alternativen gesucht werden, wie der Ausbau der öffentlichen Infrastruktur auch in Zeiten knappen Geldes fortgeführt werden kann. In diesem Zusammenhang kommt der Forcierung von privatfinanzierten Infrastrukturaufgaben eine besondere Bedeutung zu. Es gibt Potentiale für private Finanzierung öffentlicher Investitionen in Milliardenhöhe, so bei der Abwasser- und Abfallbeseitigung, im Verkehrswegebau, bei öffentlichen Hochbauten, bei der Erschließung von Bauland sowie beim Energie-Contracting. Diese Potentiale müssen nicht zuletzt als Beiträge zur Sicherung von Beschäftigung und zur Verstetigung der Bautätigkeit dringend vermehrt genutzt werden.

### Strukturkrise

Die tiefgreifende strukturelle Krise der Bauwirtschaft ist geprägt durch den härter werdenden Wettbewerbsdruck, der sich aufgrund des fortentwickelnden gemeinsamen Marktes und europaweit vereinheitlichter Bauprodukte und Baunormen weiter spürbar verstärken wird. Ein erleichterter Marktzugang infolge europaweiter Ausschreibungen größerer Baumaßnahmen, eine verbesserte Preistransparenz durch den Euro und die anstehende EU-Osterweiterung werden unsere wirtschaftlichen und sozialen Strukturen weiter auf den Prüfstand stellen. Die Mobilität der Arbeitskräfte lässt Lohnkostenvorteile verstärkt dort zum Tragen kommen, wo die Arbeitsproduktivität beim Bauen noch relativ gering ist. Diesen Prozessen kann sich niemand auf Dauer durch Defensivstrategien oder nationale Schutzzäune entziehen.

Vor allem mittelständische Bauunternehmen werden sich bei der Überwindung tradierter Verhaltensweisen und bei der Umstellung auf „aktives Handeln“ und offensive Zukunftsstrategien nicht



leicht tun. Jedoch sind auch oder gerade bei ihnen Problembewusstsein und Bereitschaft zum Umdenken enorm gewachsen – es gibt mittlerweile beachtlich viele „neue“ Bauunternehmer.

### **Maßnahmen zur aktiven Bewältigung des Strukturwandels**

In der Bauwirtschaft hat bereits der Trend zur Bauleistung als Dienstleistung Einzug gehalten. Bauunternehmen, die sich künftig nicht als Dienstleistungsunternehmen verstehen, werden kaum Überlebenschancen haben. Der Markt verlangt zunehmend schlüsselfertige Komplettlösungen, Projektentwicklung und Bauausführung aus einer Hand. Es genügt nicht mehr, nur sauber mauern zu können und darauf zu warten, bis irgendwo eine Ausschreibung erfolgt.

Der Weg zur Neupositionierung muss über eine Leistungserweiterung führen, nämlich die Kombination der Bauleistungen mit vor- und nachgelagerten Dienstleistungen. Das können zum Beispiel Erschließung, Planung, Projektierung und Finanzierung sein, ebenso wie Ausarbeitung von Nutzungskonzepten, Vermarktung und Gebäudemanagement.

Erweiterte Leistungsbreite erhöht den Dispositions- und Kontrollaufwand. Dies erfordert eine durchgängige Betriebsorganisation und straffe „Vernetzung“ der Organisationsabläufe im Bauunternehmen und auf der Baustelle. Eine EDV-gestützte Steuerung der Abfolge „Baustelle - Unternehmen – Planung – Zulieferer – Subunternehmen“ bis hin zum Bauherrn ist dabei notwendige Voraussetzung.

Darüber hinaus müssen die Bauunternehmer der Zukunft neue Märkte für ihre Unternehmen erschließen, wie es heute schon Firmen tun, die etwa im Bereich Baustoffrecycling oder Altlastensanierung tätig sind.

Aufgrund von betrieblichen Kostensenkungsstrategien werden in Zukunft heimische Arbeitskräfte

nur noch hochqualifizierte Arbeitsplätze mit entsprechenden Anforderungen an technisches Können und/oder dispositive Fähigkeiten besetzen können. Das gewerbliche Personal von Baufirmen wird in Zukunft noch stärker zweigeteilt sein: auf der einen Seite vielseitig einsetzbares, qualifiziertes Stammpersonal, auf der anderen Seite je nach Auftragslage eingesetztes Personal von Subunternehmerfirmen mit Kosten- oder auch Spezialisierungsvorteilen.

Eine weitere Kostensenkung muss in den Betrieben durch die Erweiterung der produktiven Arbeitszeit erreicht werden. In der Arbeitszeitflexibilisierung stecken erhebliche Produktivitätsreserven.

Ein Schlüssel zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit ist die Nutzung der Informationstechnologie. Vorhandene und weiterentwickelte Informationstechnologien (Multimedia-Anwendung, Video-Konferenzen, Datenaustausch in externen und internen Netzen) werden die Kommunikation der am Bau Beteiligten prägen. Der Nutzeffekt liegt sowohl in der Kostenverringerung während der Bauplanung und Bauausführung als auch in der Auftragsakquisition durch positive Image-Effekte für das Bauunternehmen.

Schließlich ist auch auf das Qualitätsmanagement mit der Zielsetzung der Sicherstellung von hoher Qualität in Unternehmen hinzuweisen. Qualitätsmanagement verringert Fehlerkosten und schafft höhere Kundenzufriedenheit. Untermuert durch ein Qualitätssicherungszertifikat kann die Position des Unternehmens gegenüber den Auftraggebern verbessert werden. In Abgrenzung zu „Billiganbietern“ ist der enge Zusammenhang zwischen hoher Bauqualität (damit auch höheren Herstellungskosten) und wesentlich geringerem Gewährleistungsaufwand sowie reduziertem Unterhaltungsaufwand herauszustellen.

*RA Dr. Harald Weber  
Hauptgeschäftsführer des Baugewerbeverbandes  
Rhein Hessen-Pfalz*



# Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz

Die in der Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung für das Jahr 2000 beschriebene Lage des heimischen Wohnungsmarktes trifft tendenziell auch auf das Geschehen des vergangenen Jahres zu: Größere Fragmentierung der Märkte bei insgesamt stark rückläufiger Wohnungsbautätigkeit.

die Errichtung von 10.144 Eigenheimen stellt einen Rückgang um 15,1% gegenüber dem Jahr 2000 dar. Die Zahl der Baugenehmigungen für Eigentumswohnungen betrug 1.444 Wohneinheiten und hat sich im Vergleich zum Vorjahr halbiert. In der ersten Hälfte des Jahres 2002 haben die Baugenehmigungen für Eigenheime wieder leicht zugenommen, ohne aber den Stand des Jahres 2000 erreicht zu haben.

*Die Bevölkerung des Landes wuchs beachtlich um 14.509 Einwohner auf 4 Millionen 49 Tausend Einwohner. (Im Jahr 2000 betrug die Zunahme lediglich 3.784 Einwohner.)*

*Dagegen ging die fortgeschriebene Zahl der Haushalte um 11.200 leicht zurück. (Im Jahr 2000 war die Zahl der Haushalte noch sensationell um 29.400 gewachsen.)*

*Es wurden im Laufe des Berichtsjahres nur 17.325 Wohneinheiten fertig gestellt, so dass der Wohnungsbestand auf 1,837 Mio. Wohneinheiten stieg. (Im Jahr 2000 belief sich die Zahl der Baufertigstellungen noch auf 22.700 Wohneinheiten.)*

## Ergebnis 2001

### Das Angebot

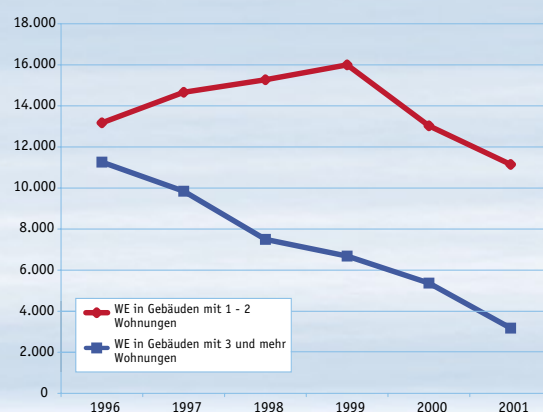
Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 14.728 Baugenehmigungen erteilt, damit 22,1% weniger als in dem bereits schwachen Jahr 2000. Zur Erinnerung: Im Spitzenjahr 1994 wurden 42.656 Genehmigungen erteilt. Die Zahl der diesmal neu genehmigten Wohngebäude sank erstmals seit dem Jahr 1988 wieder unter die Grenze von 10.000 Gebäuden.

Mit nur 2.640 genehmigten Mietwohnungen dürfte ein für das Land Rheinland-Pfalz historischer Tiefstand erreicht sein. Die Veränderung gegenüber dem Jahr 2000 weist ein Minus von 43,1%, gegenüber dem Jahr 1997 ein Minus von 69,1% aus. Der Mietwohnungsbau liegt im Lande danieder.

Der seit April 2000 zu beobachtende Rückgang bei den Baugenehmigungen für Eigenheime setzte sich im vergangenen Jahr fort: Die Einwilligung in

Mit 7,3 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner lag der Landkreis Kaiserslautern an der Spitze, gefolgt von dem Kreis Cochem-Zell (5,3) dem Rhein-Hunsrück-Kreis (4,7) und dem Kreis Mayen-Koblenz (4,2).

### Baugenehmigungen für Wohnungen in Rheinland-Pfalz (nur Wohngebäude)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

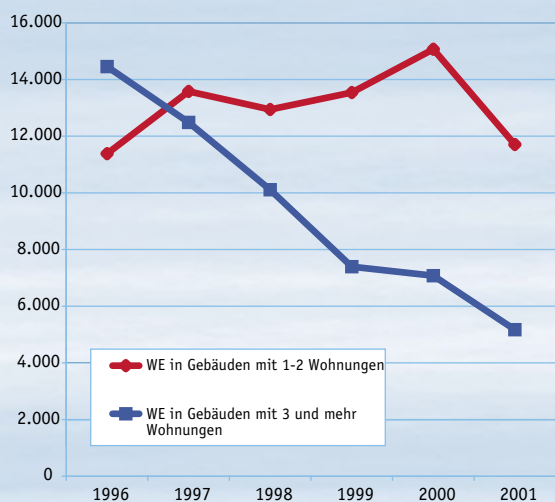




Bundesweit ging die Zahl der Baugenehmigungen von 348.508 um 57.424 auf 291.084 WE zurück. Damit haben sich die Zahlen im Vergleich zur Spitze des aktuellen Konjunkturzyklus im Jahr 1994 halbiert. Und der Abwärtstrend setzt sich im ersten Halbjahr 2002 fort.

Nachdem sich die **Baufertigstellungen** in Rheinland-Pfalz seit 1998 kontinuierlich noch zwischen 23.000 und 24.000 Wohneinheiten bewegt hatten, brachte der Rückgang im Berichtsjahr auf 17.325 Wohneinheiten, das sind minus 23,8%, einen deutlichen Einschnitt. Die Entwicklung spiegelt die im Jahr 2000 um 20,9% gesunkene Zahl der Baugenehmigungen wieder und beweist erneut die Phasenverschiebung der Kurven der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen. Während die Fertigstellung von Einfamilienhauswohnungen um 21% und die der Zweifamilienhauswohnungen um 22,5% zurückging, fiel die Zahl der Fertigstellungen von Mietwohnungen um 26,9% gegenüber dem Vorjahr. Noch stärker, nämlich um 32,5%, nahm die Fertigstellung von Eigentumswohnungen ab.

### Baufertigstellungen von Wohnungen in Rheinland-Pfalz (nur Wohngebäude)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Die in diesem Jahr mit dem Hinweis auf die Statistik hin und wieder zu lesende Überschrift „Bautätigkeit in Rheinland-Pfalz zieht an“ dürfte zu optimistisch sein: Da der letzte Dezember sehr kalt war, konnten offenbar rund 800 Wohnungen erst im Januar dieses Jahres fertiggestellt werden. Das Januarergebnis zeigte mit einem Fertigstellungsplus von 99,5 % gegenüber dem Vorjahrjanuar (sogar plus 134,7 % bei Mietwohnungen) diese Sonderentwicklung auf. Mit anderen Worten: Um den Kältefaktor bereinigt, war der Rückgang der Baufertigstellungen im vergangenen Jahr doch nicht so stark, wie ihn die Jahresstatistik ausweist. Diese Verschiebung wird im Laufe des Jahres an Wirkung verlieren. Erfahrungsgemäß werden im Dezember rund die Hälfte eines Baujahrganges fertig gestellt. Erst nach dem Dezemberergebnis kann Bilanz gezogen werden.

Innerhalb Deutschlands konnte das Land Rheinland-Pfalz bei den Baufertigstellungen pro Einwohner einen erfreulichen fünften Platz belegen.

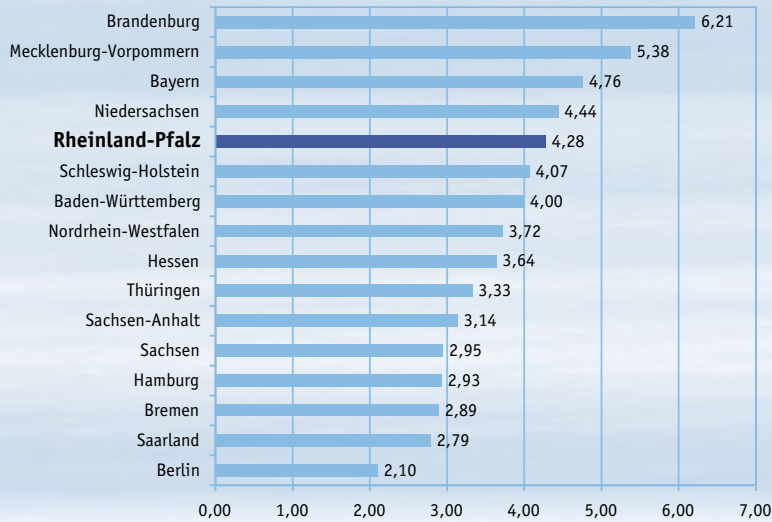
Im europäischen Vergleich nimmt Deutschland mit 45 fertiggestellten Wohnungen auf je 10.000 Einwohnern einen mittleren Platz ein. Mit großem Abstand führt Irland (132 WE), dahinter folgen Portugal (112 WE) und Spanien (92 WE). Das Schlussdrittel bilden Staaten wie Italien, Dänemark, Großbritannien und Schweden (15 WE).

In Rheinland-Pfalz stehen 1.055.772 Wohngebäude mit 1.802.516 Wohnungen. Hinzu kommen 34.088 Wohnungen in Nichtwohngebäuden. Die Wohnungsversorgung wird von folgenden Schlüsselzahlen gekennzeichnet: Jedem Rheinland-Pfälzer stehen 44 qm Wohnfläche zur Verfügung. Die Bandbreite reicht von 50,3 qm im Landkreis Kaiserslautern bis zu 38,7 qm in Ludwigshafen am Rhein. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 96,8 qm. Die größten Wohnungen gibt es mit 107,8 qm im Westerwaldkreis, während die Stadt Mainz mit durchschnittlich 76,1 qm die kleinsten



## Fertiggestellte Wohneinheiten in 2001

pro 1000 Einwohner



Quelle: Statistisches Bundesamt

Wohnungen aufweist. Der hohe Bestand an Ein- und Zweiraumwohnungen in Mainz entspricht vor allem der Nachfrage von Studierenden. Die Wohnungsversorgung je 1000 Einwohner ist gegenüber dem Vorjahresstand im Lande um zwei Wohnungen von 452 auf 454 gestiegen.

## Die Nachfrage

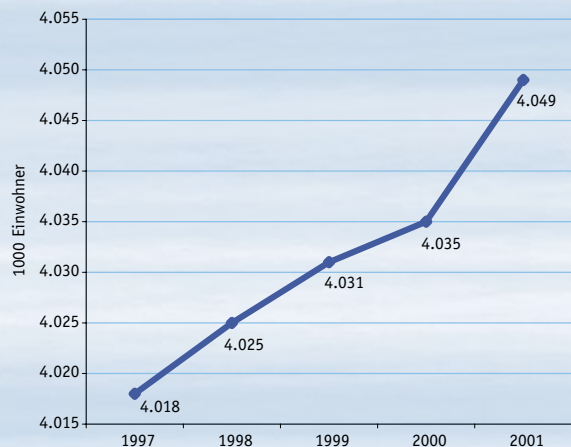
Zum 31. Dezember 2001 lebten in der Europäischen Union 379,6 Mio. Einwohner, das sind 1,56 Mio. Menschen mehr als im Jahr zuvor. Die Zunahme um 0,4% gründet sich zu drei Vierteln auf Zuwanderung.

Das stärkste Wachstum – diese und die folgenden Daten des Absatzes beziehen sich nach Eurostat noch auf das Jahr 2000 – weist Luxemburg als kleinster Mitgliedsstaat mit einer Zunahme um 1,3% auf. Auch in der Republik Irland wuchs die Gesamtbevölkerung um mehr als 1%. Die Zahl der Sterbefälle überwog die Zahl der Geburten dagegen in Italien, Schweden, Griechenland und in Deutschland. So zählte Deutschland Anfang 2001 knapp 82,2 Mio. und damit 29.000 Einwohner mehr als zwölf Monate zuvor. Und dies bei einem positiven Wanderungssaldo von 105.000 Personen. Mit einem

natürlichen Bevölkerungsrückgang von 0,9 je 1.000 Einwohnern liegt Deutschland am Tabellenende Europas.

Zum Jahresende 2001 wurde die Bevölkerungszahl in Rheinland-Pfalz auf 4 Millionen 49 Tausend Einwohner fortgeschrieben. Während im Jahr 2000 die Zunahme lediglich 3.784 Einwohner betrug, wuchs im vergangenen Jahr die Bevölkerung um 14.509 Einwohner.

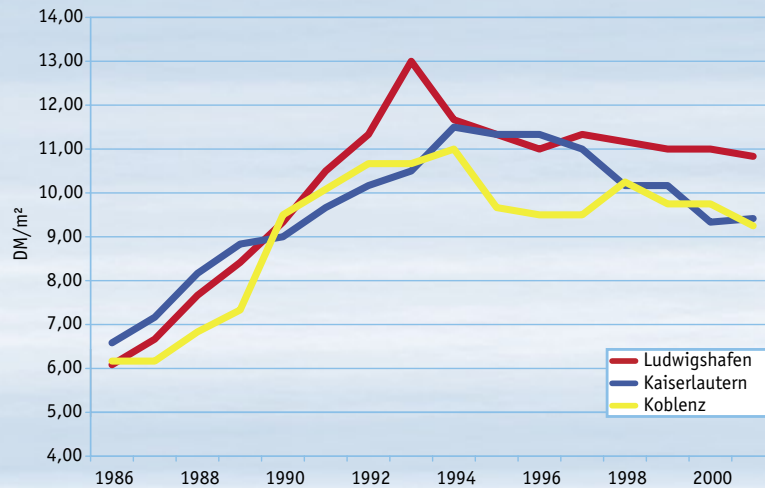
## Bevölkerungsfortschreibung Rheinland-Pfalz



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



### Durchschnittliche Wohnungsmieten in den Jahren 1986 bis 2001 in Ludwigshafen, Kaiserslautern und Koblenz



Quelle: VDM, Preisspiegel für Immobilien

Die Fortschreibung der Privathaushalte ergab aufgrund des Mikrozensus ein merkwürdiges Ergebnis: Die Zahl der Haushalte nahm um 11.200 auf 1,823 Mio. ab, während das Jahr 2000 noch einen erstaunlichen Anstieg von knapp 30.000 Haushalten erbracht hatte. Obwohl die Zahl der Einpersonenhaushalte um 800 sank, stieg ihr Anteil an der Gesamtzahl von 33,6 % im Jahr 2000 auf 33,8 % im Jahr 2001.

Der Nachfragetrend ging auch im vergangenen Jahr zu größeren Wohneinheiten.

Die Wohnkosten der deutschen Haushalte betragen im Jahr 2001 insgesamt 285 Mrd. EUR, was einen Anteil von 24,8% der Ausgaben eines Haushaltes darstellt. Im Jahr 1960 waren dafür nicht ganz 13 % erforderlich. Wohnen spielt eine immer größere Rolle in den deutschen Haushaltskassen.

*Rainer Richarts*



# Bevölkerungsprognosen und ihre Risiken

## *Gegen Fatalismus angesichts der demographischen Entwicklung*

Prognosen über einen bevorstehenden dramatischen und langfristig anhaltenden Bevölkerungsrückgang wurden im vergangenen Jahr zunehmend in der deutschen Öffentlichkeit wahrgenommen und politisch instrumentalisiert. Das Statistische Landesamt erklärt in seinem Monatsheft 1/2002 die Bevölkerungsentwicklung sogar zum Hauptthema der Politik.

Wie die Riesenschlange Kaa in „Das Dschungelbuch“ becirren Demographen und Statistiker die Gilde von Politikern, Unternehmern und Managern. Der ein oder andere ist bereits – wie im Film – in eine mentale Starre verfallen. Und so hört man ein anschwellendes Gemurmel: „Es ist alles getan. Deshalb ist jetzt nichts zu tun, als die Reste des Tafelsilbers und gehobene Reserven zur Schuldenreduzierung zu verwerten.“ Die Vorsichtigeren mit einem Rest an Glauben an die Zukunft begnügen sich mit dem Satz „Lieber nichts tun, als das Falsche.“ Beliebt ist immer noch die Aussage „Wir müssen abwarten, was passiert.“ Hie und da macht sich Fatalismus breit.

Schwierigkeiten bereitet offenbar ein Phänomen der Postmodernen, nämlich die Gleichzeitigkeit des Unzeitgleichen. So wird von Politik und Wirtschaft scheinbar widersprüchliches Handeln erwartet. Prozesse wie Wanderung und Bevölkerungsentwicklung, die großräumig schon immer in unterschiedlichsten Richtungen stattfanden, manifestieren sich neu auf der lokalen, der Mikroebene und zeigen verschiedene Ausprägungen in ein und derselben Gebietskörperschaft, für die die regionale Politik bisher mit einem einzigen Instrumentarium auskam.

Um was geht es bei den demographischen Prognosen? Wesentliche Stellschrauben bei den Vorhersagemodellen sind die zugrunde gelegte Fertilitätsrate und der Zuwanderungsüberschuss. Und dann gibt es

noch das Problem der Treffsicherheit der Prognosen generell, vor allem wenn es sich um Aussagen für einen Zeitraum von 50 Jahren handelt. Wie genau waren die Bevölkerungsprognosen in der Vergangenheit?

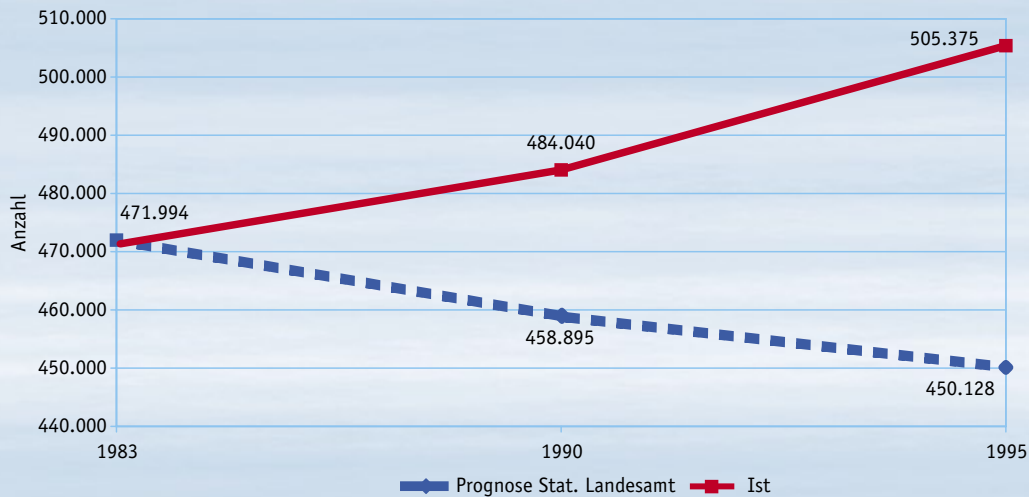
Der für Deutschland von den Fachleuten vorhergesagte Bevölkerungsrückgang ab den Jahren nach 2015 wird bereits heute als gegeben angesehen, und eifertig werden seine Einflüsse auf die gesamte Gesellschaft und einzelne Bereiche untersucht. Von lokalen Politikern werden Auswirkungen auf Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen, die soziale Sicherung, den Wohnungs- und Arbeitsmarkt erwartet. Nach Auffassung von „Die Welt“ bremst die Überalterung die Finanzmärkte. Die FAZ widmet dem Thema eine Serie und beschreibt darin den Zusammenhang zwischen Demographie und Aktienkursen sowie den durch den demographischen Wandel bedingten Zwang des Staates zum Sparen. Die Börsenzeitung glaubt, dass die demographische Entwicklung zu Jahrzehnten der Wachstumsschwäche führt. Empirica befasst sich – im Auftrag der Bausparkassen – mit der Alterung der Bevölkerung und Auswirkungen auf den Wohnungsbau.

Nicht zuletzt thematisieren die Wohnungswirtschaftlichen Verbände den demographischen Wandel. Die sprachliche Verpackung der Botschaften der Wissenschaftler ist mal aphoristisch „Wir werden weniger, grauer und bunter“, mal von umwerfender Offenheit. Einer der Protagonisten der Bevölkerungsforscher (Professor in NRW) warb für seine pessimistische Prognose bei einer Veranstaltung des Südwestdeutschen Verbandes in Offenbach mit dem Satz: „OK, wir haben uns in der Vergangenheit immer geirrt, diesmal irren wir uns aber nicht.“ Soll man das glauben?

Bleiben wir zunächst bei den Irrtümern der Vergangenheit. Hier ein Beispiel: Im Jahr 1983 lebten im damaligen Regierungsbezirk Trier 472.000 Einwohner. Nach der Prognose der Landesstatisti-



### Bevölkerungsentwicklung Region Trier



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Bevölkerungsfortschreibung)

ker sollte die Einwohnerzahl in zwölf Jahren auf 450.000 sinken. Tatsächlich stieg aber die Einwohnerzahl bis zum Jahr 1995 auf 505.000. Nun könnte man einwenden, dass die Wiedervereinigung und die damit verbundenen Wanderungen nicht vorhersehbar waren. Sicher. Aber die Erfahrung lehrt, dass immer wieder etwas Unvorhergesehenes passiert. Zumal in einem Prognosezeitraum von 50 Jahren. Die Irrtümer beziehen sich also nicht auf die Rechenoperation der Statistiker, sondern auf ihre Basisannahmen. Mit anderen Worten: Die Prognosen treten ein, wenn nichts passiert und wenn wir nichts tun. Selbst für Rheinland-Pfalz, das von manchen als nicht so ereignisreich gehalten wird, eine ziemlich unwahrscheinliche Annahme.

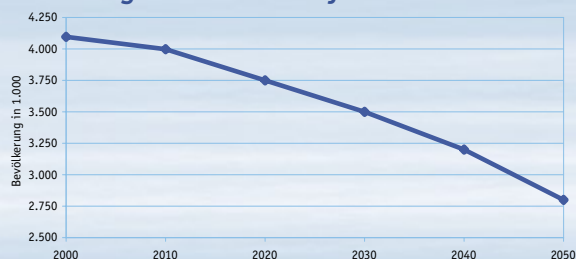
In den 60er Jahren überraschte Wilhelm Fucks mit langfristigen Bevölkerungsprognosen in seinem Buch „Formeln zur Macht“. Spanien sollte nach seiner Schätzung im Jahr 2000 insgesamt 50 Mio. Einwohner haben, brachte es aber tatsächlich nur auf 40 Mio., für Italien hat er 64 Mio. erwartet, in Wirklichkeit waren es dann nur 57,7 Mio. Einwohner. Wahrscheinlich trafen seine Annahmen zur Fertilitätsrate nicht so ganz zu. Am deutlichsten irrte sich Fucks in seiner Prognose zu Indien. Statt der

von ihm für 2000 erwarteten 650 Mio. Inder stieg die Bevölkerungszahl im Jahr 1998 schon auf 979 Mio. Zur Ehrenrettung von Fucks sollte aber an seine prognostische Punktlandung bei der Einwohnerzahl Frankreichs erinnert werden.

Um so mehr ist der Mut des Statistischen Landesamtes zu bewundern, nicht nur eine Bevölkerungsprognose für die kommenden 50 Jahre vorzulegen, sondern sogar eine Regionalisierung auf Kreisebene anzukündigen und die so ermittelten Daten als Entscheidungsgrundlage für kommunale Mandatsträger in Angelegenheiten der Infrastruktur zu empfehlen (so Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz 1/2002). Während Regionalisierung und Aufruf an kommunale Mandatsträger ein heimisches „on the top“ darstellen, gehören langfristige Bevölkerungsprognosen traditionell zum bundesstaatlichen politischen Handwerkszeug, wobei – einem Ondit zur Folge – die Festlegung der Zahl des jährlichen Wanderungsgewinnes Chefsache ist und entsprechend herrschender politischer Meinung gerne zu niedrig angesetzt wird. Die Einschätzung der Zuwanderung ist offenbar eine „politische“ Zahl in der Statistik.



### Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz 2000-2050



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Die neunte koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Bundes und der Länder aus dem Jahre 2000 reicht bis zum Jahr 2050. Danach geht – ohne Zuwanderung – die Bevölkerung von aktuell 82 Mio. auf 59 Mio. im Jahr 2050 zurück. Eine Variante 1 unterstellt einen jährlichen Wanderungsgewinn von 100.000 Personen und führt dann zu einer Einwohnerzahl von 65 Mio., während eine Variante 2 eine jährliche Nettozuwanderung von 200.000 Personen zugrunde legt und so zu einer Bevölkerungszahl von 70 Mio. im Jahr 2050 kommt.

Für Rheinland-Pfalz führt die Übertragung der neunten Berechnung zu einem Rückgang – das Statistische Landesamt spricht sogar vom Schrumpfen – von derzeit über 4 Mio. auf 2,8 Mio. Einwohner im Jahr 2050. Dabei wird ab 2015 kein Zuwanderungsüberschuss unterstellt.

Die Enquête-Kommission des Deutschen Bundestages hat am 27. März 2002 den Bericht zum demographischen Wandel vorgelegt. Das Resümee bezieht sich auf die neunte koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung und fasst die demographischen Rahmenbedingungen für die Zukunft wie folgt zusammen: „Die Fertilität wird auf niedrigem Niveau verharren, die Lebenserwartung zunehmen. Eine zahlenmäßig kleinere Bevölkerung wird zu einer abnehmenden Bevölkerungsdichte führen mit starken regionalen Disparitäten. Die Verschiebung der

Altersstruktur der Bevölkerung ist voraussichtlich stärker, als noch vor einigen Jahren angenommen. Selbst bei weiterhin kontinuierlich erfolgenden Zuwanderungen sind der Bevölkerungsrückgang und die Verschiebung der Altersstruktur nicht aufzuhalten, sondern allenfalls abzumildern. Immer weniger junge Menschen stehen immer mehr älteren Menschen gegenüber, und das Durchschnittsalter der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter sowie das der Bevölkerung insgesamt werden deutlich zunehmen.“ Dies dürfte zusammengefasst die derzeit herrschende Meinung wiedergeben. Sie reizt allerdings zum Widerspruch.

Problematisch ist die neunte Prognose deshalb, weil sie auf den Daten und Annahmen der Jahre 1996 und 1997 beruht und schon Patina angesetzt hat. Als Fertilitätsrate nennt die Prognose langfristig 139 Geburten je 100 Frauen. Deutschland rangiert damit seit längerem am unteren Ende der Europa-Skala. Ob dies auf Dauer so bleibt, darf man zumindest in Frage stellen. Nach wie vor gilt für viele der Glaubenssatz, dass materieller Wohlstand und höhere Bildung zu einem Rückgang der Geburtenhäufigkeit führen. Nach Auffassung der Bundestags-Enquête-Kommission „Globalisierung der Weltwirtschaft-Herausforderungen und Antworten“ belegen mehrere neuere empirische Untersuchungen, dass die Verbesserung der Bildung keineswegs generell und überall unabdingbare Vorbedingung für einen Rückgang der Fertilität ist (S. 402 des Abschlussberichts vom 12. Juni 2002). Zudem beweisen seit einigen Jahren Luxemburg, Frankreich und die USA mit einer Fertilitätsrate zwischen 1,7 und 2,1, dass es offenbar einen Trendwechsel in wohlhabenden Gesellschaften gibt. Die aktuelle familienpolitische Debatte und die Diskussion über die Pisa-Studie mit der Einrichtung von mehr Ganztagschulen lassen auch in Deutschland längerfristig eine höhere Geburtenhäufigkeit erwarten. Herwig Birg, der in dem letzten Heft der Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz vorgestellt wurde,



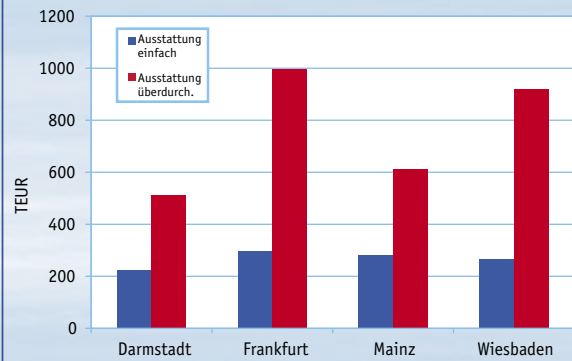
„glaubt“ jedoch nicht an eine solche „Kulturrevolution“ und weist auf die zunächst geringen Auswirkungen hin: Wenn die jetzige Geburtenrate von 1,4 Kindern pro Frau schrittweise auf das Niveau von 1970 (circa zwei Kinder pro Frau) klettern würde, käme es erst im Jahr 2080 zu einer ausgeglichenen Geburtenbilanz. Schrumpfung und Alterung als einzige Perspektive: Das wäre fatal.

Eine genau so große Unsicherheit dürfte hinsichtlich der Annahmen zu den Außenwanderungssalden liegen, die damals mit 100.000 bzw. 200.000 tendenziell eher niedrig angesetzt wurden. So bezifferte die Ausländerbeauftragte der Bundesregierung Ende Juni 2002 die Zahl der jährlich neu nach Deutschland einwandernden Ausländer mit dauerhafter Bleibeperspektive mit etwa 250.000 Personen. Die Zahl der dauerhaften Einwanderer sei höher, als der rein rechnerische Saldo aus Zuwanderung minus Abwanderung erwarten lasse, der in den vergangenen drei Jahren im Schnitt jährlich 130.000 Personen betragen habe. Die politisch sensible Diskussion über Zuwanderung sollte den langfristigen Bedarf an höher qualifizierten Immigranten nicht aus dem Auge verlieren. Selbst bei jährlich 126.000 Zuwanderern (zwischen Variante 1 und 2 der 9. Prognose) werden nach Auffassung des DIW im Jahr 2040 sechs Millionen Arbeitskräfte fehlen. Auch die oben erwähnte Enquête-Kommission vertritt die Auffassung, dass die anhaltende Migration weiter wächst und zwar in einem Ausmaß, das die bisherigen Menschheitserfahrungen übersteigt (S. 404 des Abschlussberichts). Die Basisannahmen der neunten Prognose erinnern dagegen an gelenkte Rinnsale, die sich in ihrer Dimensionierung an nationalstaatlichen Denk- und Gefühlsmustern des 19. Jahrhunderts orientieren.

Nun zur besonderen Problematik von Bevölkerungsprognosen für Rheinland-Pfalz und ihre Übertragung auf Regionen und Gebietskörperschaften. Gesamtprognosen für das Land, vor allem

### Freistehende Einfamilienhäuser

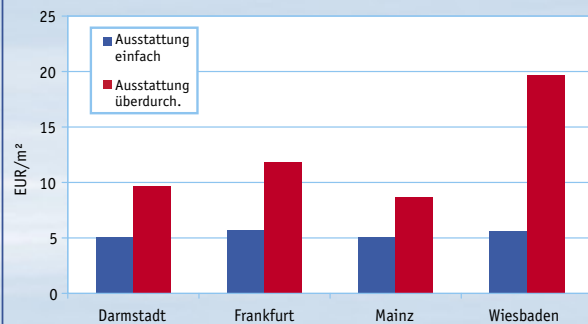
150-220 m<sup>2</sup> Wohnfläche



Quelle: VDM, Preisspiegel für Immobilien

### Wohnungsmieten

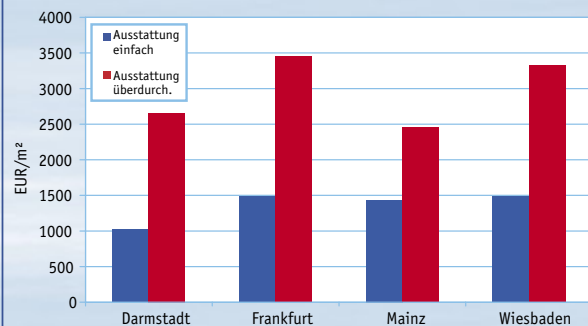
70-80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, netto kalt



Quelle: VDM, Preisspiegel für Immobilien

### Eigentumswohnungen

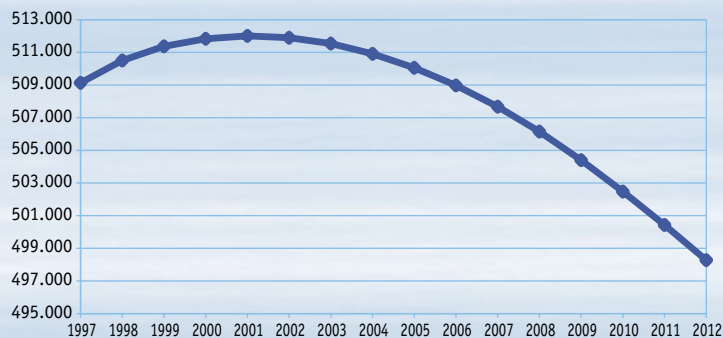
60-90 m<sup>2</sup> Wohnfläche



Quelle: VDM, Preisspiegel für Immobilien



### Bevölkerungsprognose Region Trier



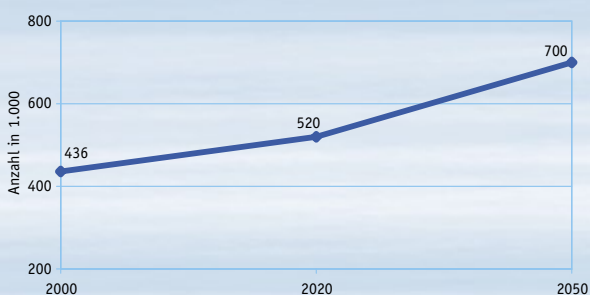
Quelle: Antwort des Ministeriums der Finanzen vom 27.4.2002 auf die Große Anfrage der Fraktion der SPD

aber eine regionalisierte Vorausschau, dürfen an den Gegebenheiten der Siedlungsstruktur nicht vorübergehen. Es ist nun mal eine Tatsache, dass Rheinland-Pfalz nicht über ein eigenständiges Bevölkerungs- und Wirtschaftszentrum verfügt. Von den 5 Oberzentren erfahren 4 nennenswerte Einflüsse von außerhalb des Landes: Ludwigshafen aus dem Dreieck mit Heidelberg und Mannheim, Mainz aus der Rhein-Main-Region, Koblenz aus dem Köln-Bonner-Raum und Trier aus dem Nachbarstaat Luxemburg. Diese Aufzählung ist zu ergänzen um den Einfluss von Karlsruhe auf Wörth und Landau in der Pfalz. Die Tatsache, dass Rheinland-Pfalz von allen Ländern die zweithöchste Auspendlerquote hat, belegt den wichtigen Einfluss der angrenzenden Räume. Die Summe der endogenen Wirtschaftskräfte ergibt also nicht ein realistisches Gesamtbild von Rheinland-Pfalz. Vielmehr gilt es auch die exogenen Entwicklungstendenzen zu erfassen und zu berücksichtigen. Deshalb können die Regionen im Lande

durchaus unterschiedliche Entwicklungen nehmen. Dies lässt sich am Beispiel der Region und der Stadt Trier darstellen. Seit 2000 Jahren gibt es in ihrer unmittelbaren Nähe keine Stadt, die größer ist als die ehemalige Kaiser- und Kurfürstenresidenz. Das wird sich sicher ändern, und zwar aufgrund eines Entwicklungsschubes im auswärtigen, aber unmittelbar benachbarten Luxemburg und gleichzeitiger Untätigkeit im blinden Vertrauen auf Prognosen diesseits von Sauer und Our.

Am 7. Mai 2002 hat der luxemburgische Ministerpräsident Jean-Claude Juncker eine Regierungserklärung zur wirtschaftlichen, sozialen und finanziellen Situation des Staates abgegeben, in der er ein ehrgeiziges Bevölkerungsprojekt verkündete. Bis zum Jahre 2020 strebt er ein Anwachsen der Bevölkerung von 436.000 auf 520.000 und bis zum Jahre 2050 auf 700.000 an. Zwar ist die Fertilitätsrate in Luxemburg, dem Reichsten aller Mitgliedsstaaten der EU, mit 1,7 höher als in Deutschland, dennoch dürfte diese für das geplante Wachstum nicht ausreichen. Juncker setzt auf Wanderungsgewinne. Des Weiteren erwartet er 300.000 Pendler aus dem deutschen, belgischen und französischen Grenzgebiet. Mit dem Bevölkerungsprojekt verbindet Juncker ein ehrgeiziges Wohnungsbauprogramm. In den nächsten 5 Jahren sollen 9.000 Wohnungen gebaut werden, was eine Verdoppelung der Investitionen bedeutet. Luxemburg geht den Weg, durch politischen Gestaltungswillen Einfluss auf langfristige demographische Prozesse zu nehmen.

### Bevölkerungsentwicklung Luxemburg 2000-2050

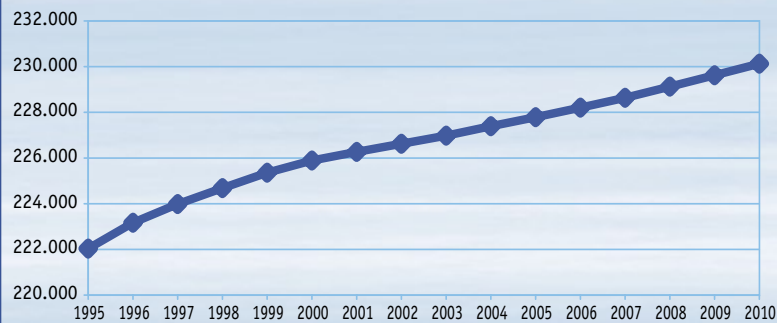


Quelle: [www.gouvernement.lu](http://www.gouvernement.lu)





### Prognose der Privathaushalte Region Trier



Quelle: Antwort des Ministeriums der Finanzen vom 27.4.2002 auf die Große Anfrage der Fraktion der SPD

Für die benachbarte Region, speziell aber für die Stadt Trier, eröffnen sich dadurch Chancen und Risiken mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen. Die Konkurrenz der Regionen untereinander betrifft nicht mehr alleine die Arbeitsplätze, sondern auch den Wohnstandort. Die vom Statistischen Landesamt für die Region Trier entwickelte Bevölkerungsprognose zeigt eine Kurve – sie könnte von einem Artilleristen aus Idar-Oberstein gezeichnet sein –, die im Jahre 2001 den höchsten Punkt mit 512.000 Einwohnern erreicht und bis zum Jahr 2012 auf 498.000 Einwohner absinkt. Ab dem Jahr 2015 dürfte dann der Nachbarstaat mehr Einwohner als die Region Trier haben. Dies aber nur, wenn Luxemburg wie geplant handelt, wir aber nichts tun und hier nichts passiert.

Was die Privathaushalte in der Region Trier angeht, erwartet das Statistische Landesamt ein stetiges Anwachsen bis auf 230.000 im Jahre 2010. Dies sichert mittelfristig die Nachfrage nach circa 8.000 Wohnungen. Mit einem Marketing für den Wohnstandort in der Region könnte die Politik nicht nur die heimische Nachfrage, sondern auch die aus dem benachbarten Luxemburg unterstützend begleiten. Gefragt ist politischer Änderungswillen

und nicht das sich Hineinschicken in schicksalhafte Entwicklungen.

Die besondere Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur des Landes gibt wie von selbst bestimmte Teilmärkte für das Wohnungsangebot und die Nachfrage vor. Experten halten eine Teilmarktorientierung der Fördertätigkeit der öffentlichen Hand für geboten und sprechen insgesamt von einem notwendigen Paradigmenwechsel der Wohnungspolitik. Teilmärkte verlangen unterschiedliche Lösungskonzepte der Wohnungs- und Baupolitik. Gleichzeitig kann beides richtig sein: Investieren und Deinvestieren, Bauen und Abreißen. Als Oberbegriff könnte die Dekonstruktion dienen, ein Wort, das Konstruktion und Destruktion, Aufbau und Zerstörung beinhaltet. Auch insoweit ist die eindimensionale Aufbauphase der Nachkriegszeit abgeschlossen.

Jedenfalls entlässt eine langfristige, rein demographische Prognose Politiker nicht aus ihrer individuellen Verantwortung jetzt im Einzelfall zu entscheiden und gleichzeitig vorausschauend zu handeln. Dies gilt selbstverständlich auch für Investoren der Bau- und Wohnungswirtschaft.

*Rainer Richarts*



## Förderprogramme „Sozialer Wohnungsbau Rheinland-Pfalz 2001“

Der rheinland-pfälzische Landtag hatte für das Haushaltsjahr 2001 Programmmittel in Höhe von 102 Mio. EUR beschlossen. Die im vorangegangenen Jahr zu verzeichnende Trendwende im Bereich der Förderung von Eigentumsmaßnahmen setzte sich im Jahr 2001 nicht in gleichem Maße fort. Trotz weiter rückläufiger Baugenehmigungszahlen wurde die Wohneigentumsförderung in Rheinland-Pfalz rund 20 Prozent stärker nachgefragt als im Vorjahr, in dem das Fördervolumen stark gesunken war.

In der Mietwohnungsbauförderung kam es zu einem Rückgang der Nachfrage. Die für dieses Programm zur Verfügung stehenden Fördermittel wurden nur zu rund 54 Prozent in Anspruch genommen.

Obwohl die Anzahl der geförderten Wohneinheiten insgesamt von 4.807 im Jahr 2000 auf 4.828 im Jahr 2001 gesteigert werden konnte, verringerte sich das Bewilligungsvolumen um 13,7 Prozent.

Die Bewilligungen nach den einzelnen Förderprogrammen ergaben folgende Ergebnisse:

Die Nachfrage nach Fördermitteln des **Eigentumsprogramms** stieg von 50,0 Mio. EUR im Jahr 2000 auf 59,3 Mio. EUR im Jahr 2001. Mit diesen Mitteln wurden der Neubau und der Erwerb von 1.695 Wohneinheiten gefördert, 285 mehr als im Vorjahr. In den einzelnen Teilprogrammen machte sich der Anstieg unterschiedlich bemerkbar. Im Sozialprogramm stiegen die geförderten Wohneinheiten um 15,8 Prozent, im Ergänzungsprogramm um 17,2 Prozent und im Normalprogramm um 25,6 Prozent.

Der in den letzten Jahren beobachtete Rückgang im **geförderten Mietwohnungsbau** setzte sich im Jahr 2001 fort. Das Jahr 2000, in dem die bewilligten Mittel rund 82 Prozent über denen des Jahres 1999 lagen, muss hier als Sondereffekt betrachtet werden. Im Berichtsjahr summierten sich die bewilligten Fördermittel auf 8,2 Mio. EUR, was einem Rückgang von rund 71 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Durch eine deutliche Entspan-

nung auf dem heimischen Wohnungsmarkt konnten neue soziale Mietwohnungen nur noch in einer Hand voll Städte errichtet werden, während der Neubau von sozialen Mietwohnungen im ländlichen Raum völlig zum Erliegen kam.

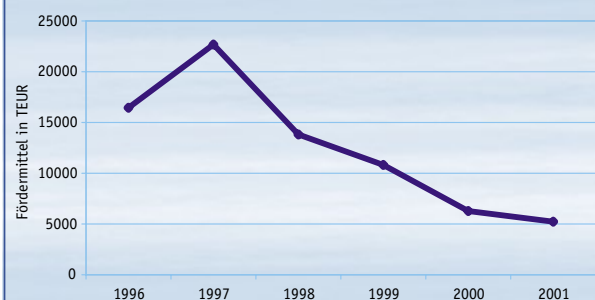
### Förderung des Mietwohnungsbaues in Rheinland-Pfalz



Quelle: LTH

Die **Modernisierungsförderung** trägt dazu bei, Wohnraum den aktuellen Bedürfnissen und Umweltstandards anzupassen und somit den Wert des Wohnungsbestandes zu erhöhen. Die Förderung erfolgt durch Baudarlehen und Bauzuschüsse. Im Jahr 2001 wurden in Rheinland-Pfalz 2.180 Wohnungen modernisiert. Hierfür wurden 3,6 Mio. EUR an Zuschüssen und 1,4 Mio. EUR an Darlehen bewilligt.

### Förderung der Modernisierung in Rheinland-Pfalz



Quelle: LTH



Bei der Umwandlung von ehemaligen Militärwohnungen in Sozialwohnungen (**Konversion**) konnte das Ergebnis des Jahres 2000 nicht erreicht werden. Die bewilligten Zuschüsse sanken von 8,7 Mio. EUR im Vorjahr auf 6,0 Mio. EUR im Jahr 2001. Die Zahl der geförderten Wohneinheiten nahm um rund 19 Prozent ab.

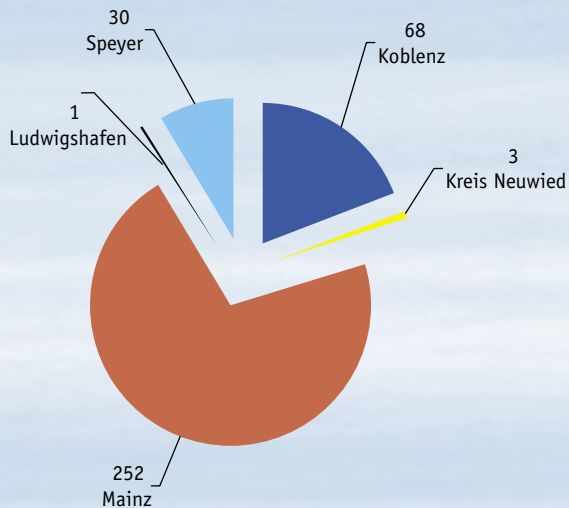
Das Programm **Ankauf von Belegungsrechten und –bindungen** entwickelte sich weiterhin erfreulich. Mit 1,7 Mio. EUR wurde das zur Verfügung stehende Programmvolumen vollständig ausgeschöpft. Von den 354 in Rheinland-Pfalz geförderten Wohneinheiten befinden sich allein 252 Wohneinheiten in Mainz. Die weiteren Standorte zeigt die folgende Grafik:

Auch die Förderung aus dem **Zinsgarantieprogramm** des Landes konnte im Berichtsjahr weiter gesteigert werden. Durch die Übernahme von Zinsgarantien und Bürgschaften für Darlehen in Höhe von 12,3 Mio. EUR unterstützte die Landestreuhandstelle den Bau oder den Erwerb von 196 Eigenheimen und Eigentumswohnungen.

*Ruth Möser*

### **Ankauf von Belegungsrechten in Rheinland-Pfalz**

– geförderte Wohneinheiten in 2001 –



Quelle: LTH



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

	Wohneinheiten			Mittel Mio. EUR		
	1999	2000	2001	1999	2000	2001
Eigentumsmaßnahmen	2.108	1.410	1.695	77,6	50,0	59,3
Mietwohnungen	370	432	183	15,4	28,1	8,2
Zinsgarantieprogramm	1	108	196	0,1	0,7	1,2
Landesprogramm „Förderung von Sozialboden“	-	-	-	0,5	-	-
Ankauf von Belegungs- rechten und -bindungen	121	254	354	0,7	1,2	1,7
Konversion	489	271	220	8,6	8,7	6,0
Modernisierung	3.764	2.332	2.180	10,8	6,3	5,2
Experiment. Wohnungsbau	*	*	*	0,5	0,4	0,8
Städtebauförderung	*	*	*	54,7	56,7	63,3
<b>gesamt</b>	<b>6.853</b>	<b>4.807</b>	<b>4.828</b>	<b>168,9</b>	<b>152,1</b>	<b>145,7</b>



Das Förderangebot des Landes finden Sie auch im Internet unter

[www.lth-rlp.de](http://www.lth-rlp.de)



## Wohnungsmarktbeobachter der Länder tagten bei der Landestreuhandstelle

Am 31. Mai und 1. Juni 2001 traf sich der Bundesarbeitskreis „Wohnungsmarktbeobachtung der Länder“ auf Einladung der LTH in Mainz. Moderiert von Jens Koebke (LTH) diskutierten die Teilnehmer unter anderem Themen wie eine gemeinsame Homepage Wohnungsmarktbeobachtung, Euro und Statistik oder öffentliche Förderung für den Abriss leerstehender Wohnungen. Als spezifischen rheinland-pfälzischen Beitrag informierte Herr Wassenberg (LBS, Mainz) über das Projekt „Baulandkataster“.

Der Bundesarbeitskreis „Wohnungsmarktbeobachtung“ wurde im November 1996 von Niedersachsen (Landestreuhandstelle), Nordrhein-Westfalen (WfA) und Schleswig-Holstein (Universität Kiel) gegründet, die bereits damals eine Wohnungsmarktbeobachtung durchführten. Inzwischen ist der Teilnehmerkreis angewachsen und setzt sich aus Vertretern des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, des Institutes für Ökologische Raumentwicklung e.V. Dresden, des Institutes für Angewandte Wirtschaftsforschung in Tübingen, der Universität Dortmund (Raumplanung) sowie des Senates des Landes Berlin und der Sächsischen Aufbaubank zusammen. Die Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz ist dem Gremium im Jahre 1999 beigetreten.

Wohnungsmarktbeobachtung ist eine Methode zur Gewinnung aktueller und umfassender Informationen über die Entwicklung von Wohnungsangebot und -nachfrage und die Versorgungssituation.

Die Vertreter der einzelnen Länder und Organisationen treffen sich halbjährlich zu einem Erfahrungsaustausch, bei dem die intensive Auseinandersetzung mit den Wohnungsmarktindikatoren und den statistischen Daten sowie die Präsentation und Diskussion im Vordergrund steht. Es werden aktuelle Entwicklungen vor dem Hintergrund langer Zeitreihen betrachtet, um langfristige Trends zu identifizieren.

Das sehr heterogen besetzte Gremium (Betriebswirte, Bankkaufleute, Mathematiker, Geografen, Landesplaner) hat in erstaunlich kurzer Zeit zueinander gefunden und einen Diskussionsstil entwickelt, durch den sich selbst schwierige Themen bewältigen und gute Ergebnisse erzielen lassen.

Jährliche Publikationen zur Wohnungsmarktbeobachtung erscheinen in Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Sachsen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg. Zudem haben Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen eine Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung auf die Beine gestellt – ein Thema, mit dem sich auch Rheinland-Pfalz beschäftigt.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de)

*Jens Koebke*



## Drei Jahre bauforum – eine Bilanz

Im August 1999 wurde auf Initiative von Finanzminister Gernot Mittler das bauforum Rheinland-Pfalz gegründet mit dem Ziel, eine Transferstelle für innovatives Planen, Bauen und Wohnen zu schaffen. Ausgangslage war die Erkenntnis, dass ökonomische und gesellschaftliche Veränderungen, technische Entwicklungen sowie der europäische Binnenmarkt das Bauen erheblich beeinflussen. Beispiele hierfür sind: Hohe Baukosten und Baulandpreise, insbesondere im Vergleich zu unseren europäischen Nachbarn, Ausrichtung des Marktes auf kostengünstiges und ökologisches Bauen, Veränderung der Wohn- und Lebensweise und wachsende Nachfrage nach Wohneigentum. Um diese Aufgaben zukunftsicher lösen zu können, bedarf es einer engen Zusammenarbeit von Politik, Wirtschaft, Verwaltung und Wissenschaft und der gemeinsamen Entwicklung neuer Strategien und Instrumente.

Das bauforum, dem Vertreter all dieser Bereiche angehören, war zunächst auf drei Jahre angelegt. Neben der Einrichtung einer Geschäftsstelle für die operative Arbeit wurde ein Beirat geschaffen, dessen Vorsitz bei der LRP Landesbank Rheinland-Pfalz liegt. Der Beirat bestimmt die Projekte und beschließt den Wirtschaftsplan. Zum Geschäftsführer des bauforum wurde Herr Dipl. Ing. Helmut Schneider bestellt.

Als ein Produkt legt das bauforum regelmäßig eine Wohnungsmarktbeobachtung vor, die weitgehend Mitarbeiter der LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz erstellen. Hierbei können die im täglichen Kontakt mit den lokalen Wohnungsmärkten und anderen Förderinstituten gewonnenen Kenntnisse eingebracht werden. Den einleitenden Bericht zur Baukonjunktur verfasst regelmäßig die volkswirtschaftliche Abteilung der LRP Landesbank Rheinland-Pfalz.

Ein weiteres Projekt ist die Erstellung eines Baulandkatasters Rheinland-Pfalz, dessen Federführung bei der LBS liegt. Hierdurch soll das Bauland-

potenzial in Rheinland-Pfalz einschließlich der Informationen wie Lage, Größe der Grundstücke etc. flächendeckend erfasst und ein aktueller Überblick über die Baulandsituation in Rheinland-Pfalz geschaffen werden.

Zur Unterstützung des Informationsaustausches hat die Geschäftsstelle des bauforums eine Datenbank aufgebaut. Sie bietet Informationen in strukturierter Form zum Thema Bauen, nicht nur den Mitgliedern des bauforums, sondern auch der interessierten Öffentlichkeit. Weitere Projekte, die in Kooperation mit der Universität Kaiserslautern durchgeführt werden, befassen sich schwerpunktmäßig mit dem Thema Energie. Erste Publikationen liegen vor.

Zur Arbeit des bauforums zählt auch die Organisation von Kongressen und Workshops, an denen Fachleute aus ganz Deutschland teilnehmen.

Die Mitglieder des bauforums haben sich darauf verständigt, die erfolgreiche Arbeit auch in Zukunft fortzusetzen und weiterhin ihre Unterstützung zugesagt.

Inzwischen interessieren sich auch andere Länder für die Erfahrungen mit diesem in der Bundesrepublik einmaligen Projekt.

Ansprechpartner: Herr Dipl. Ing.  
Helmut Schneider  
bauforum  
helmut.schneider@fm.rlp.de

*Ulrike Koch*



# Anhang

## Geförderte Wohneinheiten im Jahre 2001

Stadt/Landkreis	Eigentumsmaßnahmen*	Mietwohnungsbau
Koblenz (Stadt)	19	0
Bad Kreuznach (Stadt)	7	10
Idar-Oberstein (Stadt)	21	0
Andernach (Stadt)	13	0
Neuwied (Stadt)	33	0
Lahnstein (Stadt)	9	0
Mayen (Stadt)	5	0
LK Ahrweiler	48	0
LK Altenkirchen	68	0
LK Bad Kreuznach	62	0
LK Birkenfeld	67	0
LK Cochem-Zell	52	0
LK Mayen-Koblenz	101	0
LK Neuwied	86	0
Rhein-Hunsrück-Kreis	46	0
Rhein-Lahn-Kreis	95	5
Westerwald-Kreis	110	0
Trier (Stadt)	19	14
LK Bernkastel-Wittlich	72	0
LK Bitburg-Prüm	42	11
LK Daun	68	0
LK Trier-Saarburg	60	0
Frankenthal (Stadt)	10	0
Kaiserslautern (Stadt)	32	52
Landau (Stadt)	14	0
Ludwigshafen (Stadt)	44	43
Mainz (Stadt)	12	25
Neustadt (Stadt)	15	0
Pirmasens (Stadt)	3	0
Speyer (Stadt)	11	0
Worms (Stadt)	15	0
Zweibrücken (Stadt)	15	0
Bingen (Stadt)	0	0
Ingelheim (Stadt)	1	0
LK Alzey-Worms	57	0
LK Bad Dürkheim	31	0
Donnersbergkreis	22	8
LK Germersheim	43	8
LK Kaiserslautern	71	0
LK Kusel	75	0
LK Südliche Weinstraße	30	4
LK Ludwigshafen	18	3
LK Mainz-Bingen	27	0
LK Südwestpfalz	41	0
<b>Rheinland-Pfalz gesamt</b>	<b>1.690</b>	<b>183</b>

\*) ohne Hilfedarlehen und Zinsgarantien      Quelle: LTH Rheinland-Pfalz



### Fortgeschriebene Bevölkerung 1995 bis 2001 (jeweils zum 31.12.) in Rheinland-Pfalz

Stadt/Landkreis	1997	1998	1999	2000	2001
Rheinland-Pfalz	4.017.828	4.024.969	4.030.773	4.034.557	4.049.066
Stadt Koblenz	109.404	108.959	108.003	107.950	107.730
Kreis Ahrweiler	127.566	128.504	128.947	129.462	130.141
Kreis Altenkirchen (Ww)	136.539	137.012	137.456	137.223	137.659
Kreis Bad Kreuznach	156.703	156.965	157.087	157.576	157.843
Kreis Birkenfeld	90.746	90.397	90.143	90.294	90.201
Kreis Cochem-Zell	65.285	65.387	65.540	65.664	65.860
Kreis Mayen-Koblenz	207.519	208.557	209.706	210.812	212.344
Kreis Neuwied	181.997	183.031	183.929	184.278	185.004
Rhein-Hunsrück-Kreis	104.505	104.754	105.038	105.380	105.591
Rhein-Lahn-Kreis	128.178	128.520	128.953	129.082	129.608
Westerwaldkreis	199.365	200.197	201.435	201.840	202.714
Stadt Trier	99.691	99.650	99.891	99.410	100.024
Kreis Bernkastel-Wittlich	113.813	113.710	113.752	113.899	113.998
Kreis Bitburg-Prüm	96.394	96.363	96.244	96.468	96.308
Kreis Daun	63.776	64.362	64.331	64.367	64.464
Kreis Trier-Saarburg	135.460	136.422	137.330	137.610	138.196
Stadt Frankenthal	48.783	48.495	48.213	47.763	47.827
Stadt Kaiserslautern	101.315	100.689	100.025	99.825	99.794
Stadt Landau	40.117	40.497	40.810	41.122	41.089
Stadt Ludwigshafen	166.159	164.645	163.771	162.233	162.458
Stadt Mainz	186.136	185.970	183.134	182.870	185.293
Stadt Neustadt (Wstr.)	53.782	53.858	53.886	53.917	53.822
Stadt Pirmasens	47.184	46.425	45.773	45.212	44.822
Stadt Speyer	49.653	49.780	49.851	49.776	49.956
Stadt Worms	80.622	80.492	80.361	80.361	80.625
Stadt Zweibrücken	35.885	35.752	35.646	35.719	35.799
Kreis Alzey-Worms	120.218	121.428	123.113	124.183	125.303
Kreis Bad Dürkheim	132.432	133.027	133.517	133.815	134.303
Donnersbergkreis	77.279	77.815	78.258	78.401	78.740
Kreis Germersheim	121.539	122.139	123.003	123.362	124.380
Kreis Kaiserslautern	109.917	110.017	110.142	110.103	110.207
Kreis Kusel	79.611	79.489	79.184	78.685	78.530
Kreis Südliche Weinstraße	108.179	108.330	109.028	109.375	109.694
Kreis Ludwigshafen	145.613	145.739	146.479	146.986	147.396
Kreis Mainz-Bingen	190.620	191.750	193.066	194.156	196.072
Kreis Südwestpfalz	105.843	105.842	105.728	105.378	105.721

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz





bauforum  
 Rheinland-Pfalz



## Impressum

### Herausgeber

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

### Design+Herstellung

SOMMER Druck und Verlag, 67269 Grünstadt

### Redaktion

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

### Wir danken

dem Statistischen Landesamt in Bad Ems  
dem Ministerium der Finanzen  
der Landesbank Rheinland-Pfalz  
  
für die gute Zusammenarbeit bei der Entwicklung dieser Broschüre  
  
Mainz, im September 2002