

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  
RHEIN-PFALZ-KREIS SPEYER SÜDLICHE WEINSTRASSE  
SÜDWESTPFALZ TRIER-SAARBURG TRIER  
WESTERWALDKREIS WORMS ZWEIBRÜCKEN

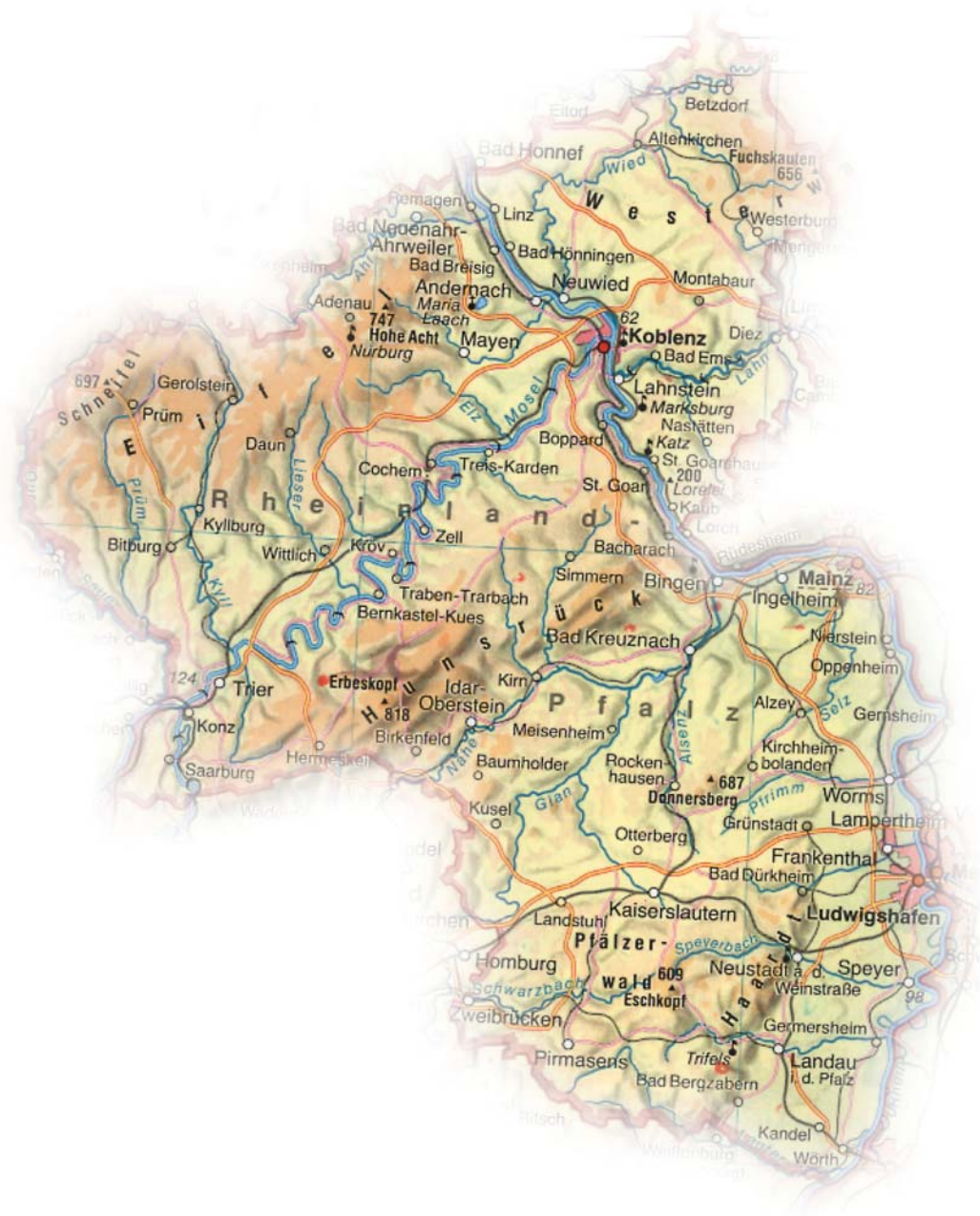
# Wohnungsmarkt- beobachtung Rheinland-Pfalz 2006

WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG RHEINLAND-PFALZ 2006

---

BERICHT FÜR DAS BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ ÜBER DAS JAHR 2005

ERSTELLT VON DER LTH LANDESTREUHANDSTELLE RHEINLAND-PFALZ



# Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	5
Die konjunkturelle Entwicklung .....	6
Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz.....	9
Innovation bei der Sanierung historischer Bausubstanz .....	21
Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz – Ergebnis 2005 .....	27
Europäische Metropolregion Stuttgart .....	31
Anhang.....	35

bauforum



Rheinland-Pfalz





# Vorwort

Die guten Nachrichten kommen dieses Mal vom Land und von der LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz: Das Jahr 2005 brachte das höchste Fördervolumen für Wohnraum seit acht Jahren und die höchste Zahl der geförderten Eigenheime sogar seit vierzehn Jahren, und das bei einer historisch niedrigen Zahl von Baugenehmigungen im Lande. Ein Beispiel für antizyklische Wirtschaftspolitik.

Auch statistisch wirken sich die jahrelangen Investitionen in den Wohnungsbau des Landes aus. Im nationalen Ranking belegt Rheinland-Pfalz mit 97,7 m<sup>2</sup> erstmals den ersten Platz, was die durchschnittliche Größe der Wohnungen angeht. Der Wohnstandort Rheinland-Pfalz verfügt über viel Potenzial. Hier gibt es beispielsweise mehr Platz in der Wohnung für die Pflegekraft, für das Au-Pair und für einen zusätzlichen Arbeitsraum als in anderen Ländern. Bei den Merkmalen Eigentumsquote und Wohnfläche pro Einwohner bleibt es bei der alten Rangfolge: Das Saarland rangiert an der Spitze knapp vor Rheinland-Pfalz.

Metropolregionen haben Konjunktur. Als Motoren der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung sollen sie nach dem Willen der Raumordnungsminister die Leistungs- und Konkurrenzfähigkeit Deutschlands und Europas erhalten. Neben den 41 Ballungsräumen sind in Deutschland seit 1995 inzwischen elf international ausgerichtete Metropolregionen entstanden, zuletzt die „Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen“. Es fällt auf, dass diese besonderen Gebiete eine unterschiedliche Dynamik aufweisen. Die vor zwei Jahren gestartete Metropolregion Rhein-Neckar hat – da sind sich die Fachleute einig – die seit mehr als zehn Jahren eher mit sich selbst kämpfende Metropolregion Rhein-Main überholt, indem ihr zum Beispiel ein originäres Planungsrecht per Staatsvertrag von Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen übertragen wurde. Jedenfalls ist die Dynamik da am größten, wo Wirtschaft und Politik gleichberechtigt agieren können.

In der vorliegenden siebten Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung beschreibt Dr. Bernd Steinacher die Europäische Metropolregion Stuttgart. Der Autor ist nicht nur Regionaldirektor, sondern auch Präsident von METREX, dem Zusammenschluss der EU-Metropolregionen.

Die Reihe „Mitglieder des Bauforums stellen sich vor“ setzt die LUWOG, das Wohnungsunternehmen der BASF, fort. Dr. Jörg Vogelsang befasst sich in seinem Beitrag mit Innovationen bei der Sanierung historischer Bausubstanz.

Den Konjunkturbericht zu Beginn der Ausgabe liefert wie in den vorhergehenden Publikationen Dr. Manfred Hartmann von der LRP Landesbank Rheinland-Pfalz.

Erstmals wird die Beschreibung des Wohnungsmarktes Rheinland-Pfalz von Rainer Helsper erstellt, der als Mitarbeiter der IRP Immobilien-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (vormals S Service Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH) eine regionalisierte Wohnungsmarktbeobachtung in Zusammenarbeit mit dem Bauforum aufgebaut hat. Die Weiterentwicklung des Projektes ReWoB durch die Fachhochschule Mainz und die IRP wird von der Landesstiftung für Innovation gefördert. Das Redaktionsteam der Wohnungsmarktbeobachtung möchte mit der detaillierteren Beschreibung des rheinland-pfälzischen Wohnungsmarktes eine Angleichung an den Standard ähnlicher Publikationen anderer Länder vornehmen.

In den vergangenen Monaten sahen die Propheten des Schrumpfens Grund zum Jubeln, weist doch die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen durch das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz nach knapp zwei Jahrzehnten mal wieder einen Minussaldo in Höhe von 2.262 Personen aus. Doch scheint Vorsicht geboten: Wir bewegen uns nämlich nur auf einer gedachten Linie. Die Volkszählung 1987, der letzte uns zur Verfügung stehende Fixpunkt, erforderte eine erhebliche Korrektur der Fortschreibung auf der Basis der vorletzten Volkszählung 1970: Statt geschätztem Bevölkerungsrückgang um 5.380 Personen (30. Juni 1987) ergab sich ein reales Bevölkerungswachstum. Die damalige Korrektur nach oben um 25.500 Rheinland-Pfälzer ist mehr als das Zehnfache der Zahl, über die wir heute sprechen. Seit der letzten Volkszählung sind neunzehn Jahre vergangen und die nächste Volkszählung ist erst für 2011 avisiert. Solange werden wir uns auf unsicherer Grundlage bewegen müssen.

Gefragt ist Unternehmertum und das richtige Gespür von Investoren für Märkte. Ob sich diese Investitionen rechnen, wird man erst rückblickend feststellen können. Prognosen hin, Prognosen her.

Allen Autoren und Mitarbeitern dieser Ausgabe gilt mein herzlicher Dank.

*Rainer Richarts*

**LTH** Landestreuhandstelle  
Rheinland-Pfalz

# Die konjunkturelle Entwicklung

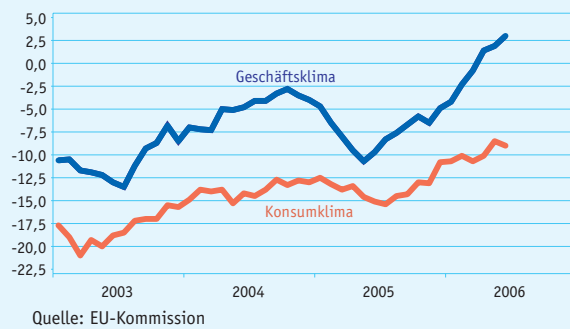
## Euroraum

Die gesamtwirtschaftliche Lage hat sich im Euroraum 2005 zunächst weiter eingetrübt, war dann jedoch von einer allmählich wieder steigenden Zuversicht der Konsumenten und mehr noch der Unternehmen geprägt. Impulse aus dem weltwirtschaftlichen Umfeld und hier insbesondere der US-Konjunktur und dem äußerst dynamischen asiatischen Raum ließen den Pessimismus mehr und mehr vergessen und leiteten einen neuen Aufschwung ein. Für das Gesamtjahr reichte es aufgrund des schlechten Starts freilich nur zu einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts um bescheidene 1,3%. Zur Schwäche neigte angesichts der hohen Arbeitslosigkeit insbesondere der private Verbrauch. Erst nach der Jahreswende setzte auch hier eine Erholung ein, die von einer zunehmenden Entspannung des Arbeitsmarktes getragen wurde. Tritt gefasst hat seither insbesondere die Investitionstätigkeit der Unternehmen, die von einem deutlichen Anstieg der Kapazitätsauslastung berichteten und sich erstmals seit Jahren wieder zu einer Ausweitung ihrer Produktionsanlagen entschließen konnten.

Die deutliche Beschleunigung der Weltkonjunktur war von einer schnell wachsenden Nachfrage nach Energieerzeugnissen und anderen Rohstoffen begleitet, die auf zunehmende Engpässe auf der Förderebene und bei der Weiterverarbeitung stieß. Infolgedessen setzte ein erneuter Preisschub ein, der bis zuletzt anhielt. Die Auswirkungen auf die Verbraucherpreise blieben indessen

beschränkt, zumal der scharfe internationale Wettbewerb den Preissetzungsspielraum der Unternehmen einengte und die Tarifabschlüsse infolge der hohen Arbeitslosigkeit eher gemäßigt ausfielen. So konnte die Europäische Zentralbank zunächst an ihrer expansiven Geldpolitik festhalten. Sie leitete erst Ende 2005 eine Anhebung der Leitzinsen in vorsichtig dosierten Schritten ein. Auch die Kapitalmarktsätze lösten sich allmählich von ihrem historischen Tiefststand, blieben jedoch aus längerfristiger Sicht relativ niedrig.

Vertrauensindikatoren für den Euroraum

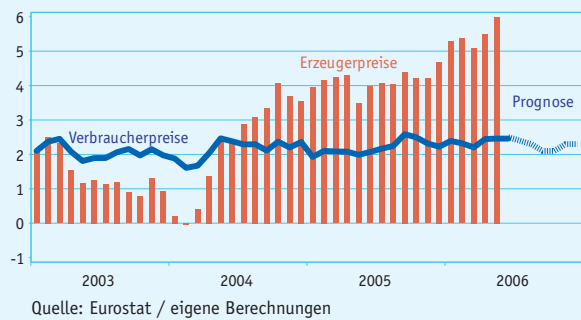


## Deutschland

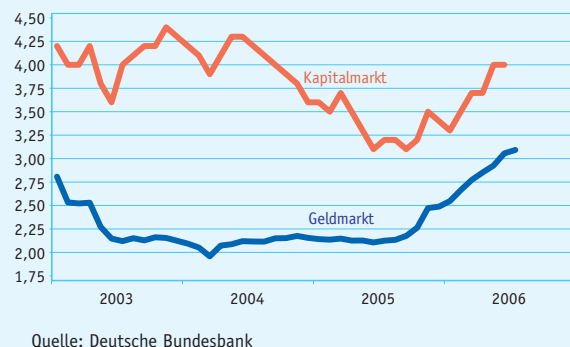
In Deutschland war der Pessimismus Anfang 2005 aufgrund einer Vielzahl von Belastungsfaktoren besonders ausgeprägt und löste sich im weiteren Jahresverlauf nur allmählich auf. So blieb der Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts mit 1,0% noch hinter dem schwachen

Preise im Euroraum

Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent

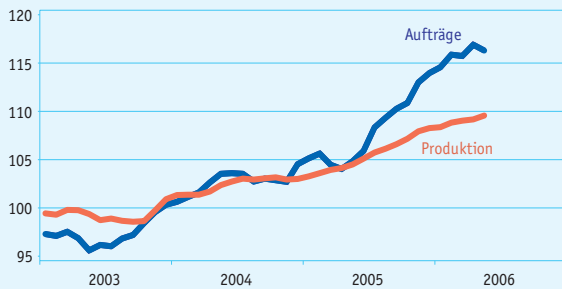


Zinsen



### Industriekonjunktur in Deutschland

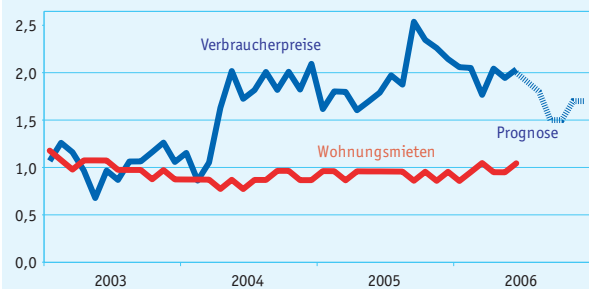
2000 = 100, Dreimonatsdurchschnitt



Quelle: Statistisches Bundesamt / ifo Institut

### Preise in Deutschland

Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent



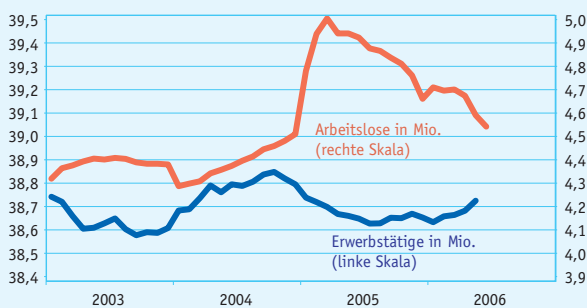
Quelle: Statistisches Bundesamt / eigene Berechnungen

Ergebnis des Vorjahres zurück. Gleichwohl kam den Unternehmen schon frühzeitig die Belebung der Weltkonjunktur zugute, die Auslandsaufträge waren in der Grundtendenz deutlich aufwärts gerichtet. Anfang 2006 setzte dann auch hier eine spürbare Erholung der Binnennachfrage ein, die von hohen Investitionsgüterbestellungen und einer zunehmenden Konsumbereitschaft der privaten Haushalte getragen war. Den Verbrauchern kam die wachsende Einstellungsbereitschaft der Unternehmen zugute; zudem hatte sich seit mehreren Jahren ein hoher Nachholbedarf angestaut, und schließlich wurden die Reformbemühungen der neuen Bundesregierung als eher moderat und weniger verunsichernd empfunden. Die Unternehmen setzten auf eine anhaltend robuste Konjunktur und begannen mit dem zügigen Ausbau ihrer Produktionskapazitäten.

### Rheinland-Pfalz

Aufgrund ihrer hohen Exportorientierung und ihrer traditionellen Rolle als Lieferant von Vorleistungs- und Investitionsgütern ist die rheinland-pfälzische Industrie in besonderem Maße von der Entwicklung der Weltwirtschaft und der Konjunktur in den westeuropäischen Nachbarländern abhängig und wird von Schwankungen der Binnennachfrage entsprechend weniger berührt. Infolgedessen blieb der Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 2005 mit 0,6% etwas hinter dem Durchschnitt aller Bundesländer zurück. Das gesamtwirtschaftliche Wachstum beschleunigte sich im späteren Jahresverlauf und mehr noch nach der Jahreswende und dürfte 2006 deutlich höher ausfallen.

### Arbeitsmarkt Deutschland



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Überdurchschnittliche Wachstumsimpulse hatte in Rheinland-Pfalz 2005 der Dienstleistungssektor zu verzeichnen, auf den etwa zwei Drittel der Wirtschaftskraft des Landes entfallen. Hier erreichte der Zuwachs der realen Bruttowertschöpfung 1,0%, wobei einige Sektoren wie beispielsweise das Kredit- und Versicherungsgewerbe (+ 2,9%) und der Bereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen (+ 1,8%) mit deutlich höheren Wachstumsraten aufwarten konnten.

Die Arbeitsmarktlage war in Rheinland-Pfalz 2005 ähnlich wie im übrigen Bundesgebiet von einem deutlichen Anstieg der Erwerbslosigkeit geprägt, der indessen zu



einem großen Teil auf statistische Umstellungen wie die Hinzurechnung von früheren Sozialhilfeempfängern zurückzuführen war. Die Zahl der Arbeitslosen erreichte im Jahresdurchschnitt 179.000, die Quote betrug 9,9%. Sie lag damit erneut deutlich unter dem Durchschnitt aller Bundesländer (11,7%). Für 2006 zeichnet sich analog zur konjunkturellen Aufhellung auch hier eine allmähliche Besserung ab.

## Bauinvestitionen

### Euroraum

Die Bauinvestitionen wurden im Euroraum 2005 vorläufigen Angaben zufolge um lediglich 0,8% ausgeweitet. Dabei waren markante Unterschiede zwischen den einzelnen Mitgliedsstaaten zu beobachten. Während die Bauwirtschaft in weiten Teilen des Währungsgebietes von einer hohen und zum Teil sogar spekulativ übersteigerten Nachfrage gestützt wurde, war das Gesamtergebnis durch die schwache Entwicklung in Deutschland erneut gedrückt.

### Deutschland

Die Bautätigkeit ist in Deutschland 2005 weiter zurückgegangen, die Investitionen unterschritten das Volumen

des Vorjahres um 3,4%. Immerhin aber wurde damit nach einem langjährigen Schrumpfungsprozess, der weitgehend als Korrektur des im Zuge der Wiedervereinigung übersteigerten Baubooms zu interpretieren ist, die Talsohle erreicht. Im Jahresverlauf mehrten sich die Anzeichen für eine allmähliche Bodenbildung; die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe nahmen erstmals seit langer Zeit in der Grundtendenz wieder zu und blieben auch nach der Jahreswende aufwärts gerichtet. Von der zunächst rückläufigen Entwicklung und der anschließenden Stabilisierung waren nahezu alle großen Sparten der Bauwirtschaft betroffen. Inzwischen gehen von der Bautätigkeit keine konjunkturbremsenden Effekte mehr aus.

### Rheinland-Pfalz

In Rheinland-Pfalz war der Rückgang der Bautätigkeit 2005 besonders ausgeprägt, die Bruttowertschöpfung des Bauhauptgewerbes nahm preisbereinigt um 8,1% ab. Maßgeblich hierfür waren deutliche Einbußen im gewerblichen und öffentlichen Hochbau. Ähnlich wie im übrigen Bundesgebiet war auch in Rheinland-Pfalz ab der Jahresmitte eine allmähliche Trendwende zu beobachten. Die Auftrags-eingänge im Bauhauptgewerbe nahmen wieder spürbar zu. Impulse kamen zum Jahreswechsel insbesondere vom Wohnungsbau, dem die Abschaffung der Eigenheimzulage zugute kam. Eine Stabilisierung der Bautätigkeit zeichnet sich auch auf etwas längere Sicht ab.

*Dr. Manfred Hartmann*

# Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz

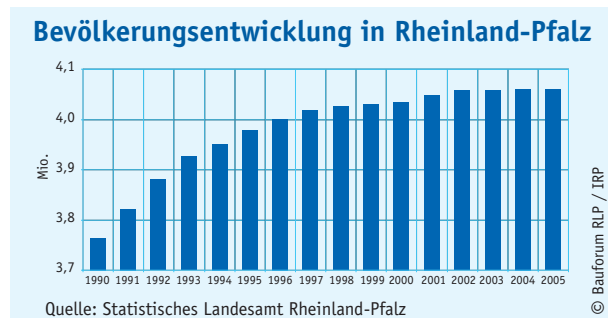
Der Standort Deutschland hat in den letzten Monaten wieder verstärkt an Aufmerksamkeit bei internationalen Beobachtern gewonnen. Dies gilt auch für den Wohnungsmarkt, wie das große Interesse an deutschen Wohnungsbeständen belegt. Angesichts schneller Veränderungen sowohl im Angebots- wie im Nachfragebereich sowie aufgrund zunehmender regionaler Disparitäten ist auch für lokal und regional agierende Akteure eine regelmäßige Marktbeobachtung mittlerweile unerlässlich.

Der folgende Bericht der IRP Immobilien-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (vormals S Service Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH) möchte daher einen kompakten Einblick in aktuelle Entwicklungen auf dem rheinland-pfälzischen Wohnungsmarkt geben. Hierbei kommen entsprechende Informationen und Auswertungsmöglichkeiten des Standort-Informationssystems ReWoB zum Einsatz. Durch die kartografische Aufbereitung wird eine Kombination aus landesweitem Überblick und Regionenvergleich möglich. Der interessierte Leser kann bei Bedarf unter [www.rewob.de](http://www.rewob.de) tiefer in die Materie einsteigen und eigene Auswertungen bis auf die Ebene der Ortsgemeinden vornehmen.

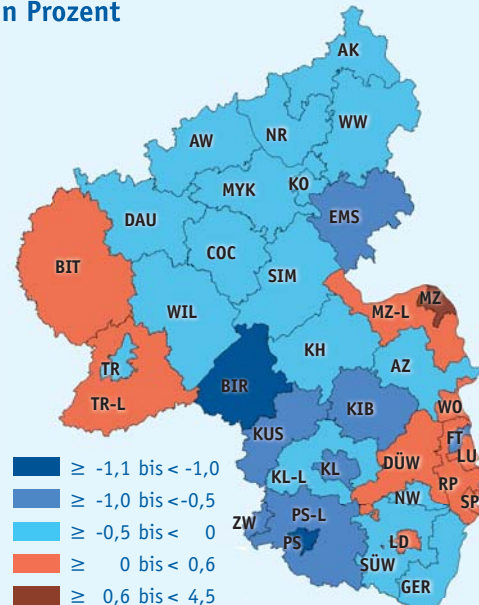
## Die Nachfrage

### Bevölkerungsentwicklung

Seit 1987 ist die Bevölkerungszahl in Rheinland-Pfalz erstmals wieder leicht gesunken. Der Rückgang von 4.061.105



### Bevölkerungsentwicklung 2004 bis 2005 in Prozent



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

© IRP

Einwohnern Ende 2004 auf 4.058.843 Einwohner zum Jahresende 2005 entspricht einer Abnahme von 0,06%.

Ein Blick auf die Karte offenbart allerdings deutliche regionale Unterschiede zwischen den einzelnen Gebietskörperschaften. Eine Mehrzahl von Kreisen und kreisfreien Städten hat leichte Rückgänge von bis zu 0,5% zu verbuchen. Konstanz bzw. moderate Zuwächse bis zu 0,5% können in der Region um Ludwigshafen (Worms + 0,4%, Speyer + 0,3%, Rhein-Pfalz-Kreis + 0,1%), dem Mainzer Umland (Mainz-Bingen + 0,2%) sowie den westlichen Landkreisen an der Grenze zu Luxemburg (Bitburg-Prüm und Trier-Saarburg je + 0,2%) verzeichnet werden. Landau gehört mit einer Steigerung von 0,6% ebenfalls zu dieser Kategorie. Die herausragende Zunahme der Stadt Mainz (8.311 Einwohner bzw. 4,5%) muss mit Vorsicht interpretiert werden, da sie zum Großteil auf einen Sondereffekt (Einführung der Zweitwohnsitzsteuer<sup>1</sup>) zurückzuführen ist. Die Regionen mit den stärksten Abnahmen liegen wie auch in den vergangenen Jahren im Südwesten des Landes,

<sup>1</sup> Personen mit einer Nebenwohnung in der Landeshauptstadt müssen seit dem 1. Juni 2005 eine Abgabe in Höhe von 10% ihrer Kaltmiete zahlen. Daher haben zahlreiche Einwohner – unter ihnen vorwiegend Studenten, die ihre Hauptwohnung am Heimatwohnsitz aufgegeben haben – ihren Mainzer Zweitwohnsitz in den Hauptwohnsitz umgewandelt.

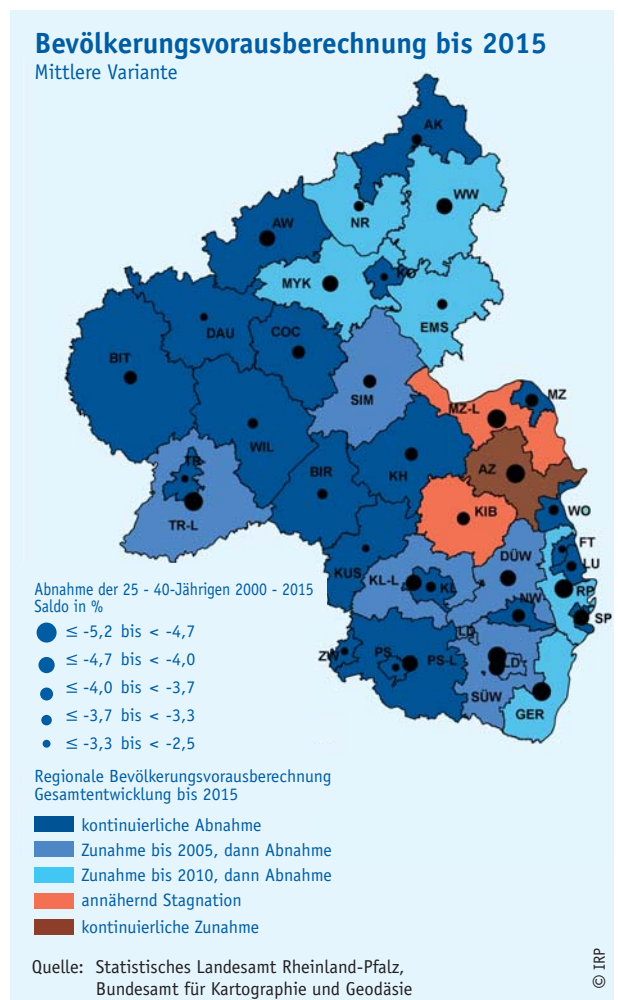
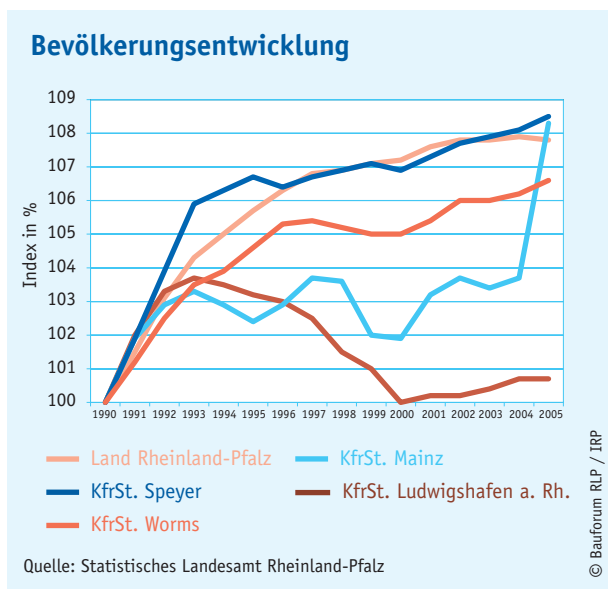
wobei der Landkreis Birkenfeld gemeinsam mit der Stadt Pirmasens (je - 1,1%) den unteren Abschluss bildet. Auch der Donnersbergkreis (- 0,6%) musste in 2005, wie zehn weitere Gebietskörperschaften, erstmals seit vielen Jahren wieder einen Bevölkerungsrückgang registrieren.

Zieht man die Projektion der Bevölkerungsentwicklung bis 2015<sup>2</sup> hinzu, so wird hierin nach der mittleren Variante für die meisten Städte und Kreise eine früher oder später einsetzende Abnahme errechnet. Lediglich im Donnersbergkreis, dem Landkreis Mainz-Bingen sowie dem Landkreis Alzey-Worms wird von Bestandserhalt bzw. Zunahme ausgegangen. Ohne auf die Werte im Einzelnen einzugehen, ist zu erkennen, dass die aktuellen Veränderungen nicht in allen Fällen den Kategorien der Prognosewerte entsprechen.

So ist beispielsweise in einigen Städten der Rheinschiene (z. B. Mainz, Worms, Ludwigshafen, Speyer) die Bevölkerungszahl bisher, entgegen des vermuteten kontinuierlichen Rückgangs, seit dem Basisjahr 2000 zunächst weiter bzw. wieder angestiegen (vgl. Diagramm).

Angesichts der Vielzahl von Einflussfaktoren, die der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung zugrunde lie-

gen, sind daher insbesondere im regionalen und lokalen Maßstabsbereich kurzfristige Trendänderungen immer wieder möglich. So haben z. B. einige Forscher<sup>3</sup> unter den ehemaligen Suburbanisierern und heutigen „jungen Alten“ einen Trend zurück in die Städte ausgemacht, die vor allem aufgrund der vielfältigen Freizeitmöglichkeiten für diese Gruppe wieder an Attraktivität gewinnen. Dies zeigt, dass auch in Anbetracht vorliegender Mittel- und Langfristberechnungen die jeweiligen lokalen und regionalen Bevölkerungsveränderungen immer wieder neu zur Einschätzung der Nachfragesituation am Wohnungsmarkt herangezogen werden müssen. So werden beispielsweise auch die grenznahen Gebiete in den Landkreisen Bitburg-Prüm und Trier-Saarburg, die seit geraumer Zeit aufgrund



<sup>2</sup> Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz 2004

<sup>3</sup> Vgl. z. B. die Studie des Hamburger Zukunftswissenschaftlers Horst W. Opaschowski – Opaschowski, H. W. (2005): Besser leben, schöner wohnen? Leben in der Stadt der Zukunft.

starker Verwerfungen im Bereich der grenzüberschreitenden Bauland- und Immobilienpreise von starken Zuwanderungen aus dem benachbarten Luxemburg profitieren, weiterhin besonderer Beobachtung bedürfen.

Neben der Veränderung der Gesamtbevölkerungszahl wird vor allem die zu erwartende demografische Verschiebung in der Altersstruktur von den Akteuren in Wohnungspolitik und -wirtschaft entsprechende Anpassungsleistungen bei der Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes erfordern. So wird der Anteil der für den Wohnungsmarkt relevanten nachfragestarken Altersgruppen (Lebensphase 25 bis 40 mit Haushaltsgründung, Familiengründung, steigenden Wohnflächenansprüchen) auf dem Wohnungsmarkt bereits bis 2015 mehr oder weniger stark abnehmen (vgl. Karte). Aktuell variiert deren Anteil in Rheinland-Pfalz von 18,7% (Landkreis Daun) bis zu 27% (kreisfreie Stadt Mainz).

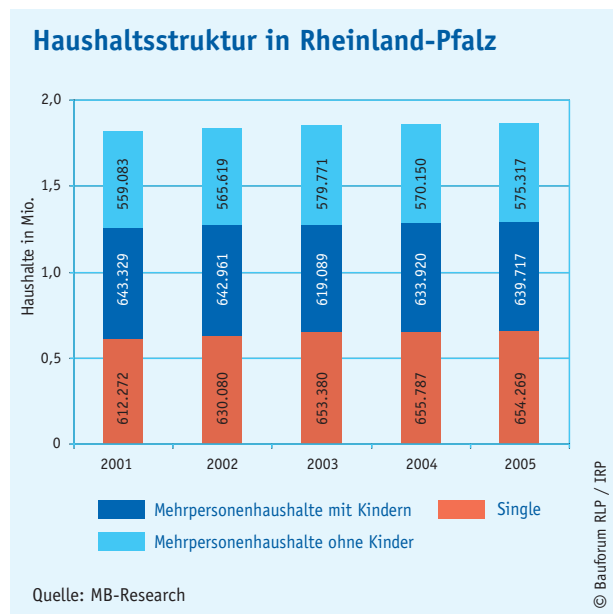


**Haushalte**

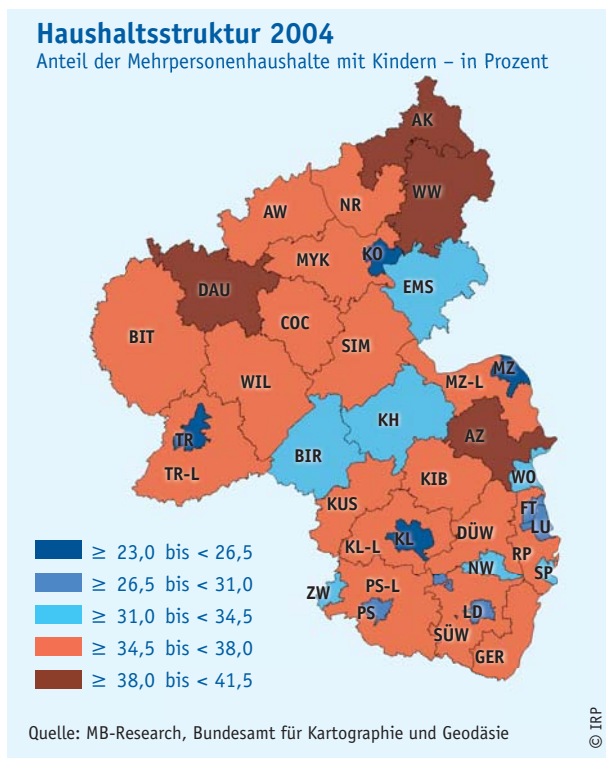
Die Struktur der Haushalte, welche als eigentliche Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten, unterliegt aufgrund fortwährender gesellschaftlicher, demografischer

und ökonomischer Modernisierungs- bzw. Transformationsprozesse (Pluralisierung der Lebensstile, demografische Alterung, zunehmende Arbeitsplatzmobilität, Änderungen in den Erwerbsbiografien, etc.) seit Jahren einer stetigen Veränderung. Diese kann durch die beiden „Megatrends“ Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie Zunahme der Haushaltszahlen beschrieben werden. Dieser Prozess überlagert die allgemeine demografische Entwicklung und führt z. B. dazu, dass auch angesichts moderat zurückgehender Bevölkerungszahlen noch Zuwächse bei den Haushaltszahlen zu verzeichnen sind.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Rheinland-Pfalz beträgt laut Mikrozensus 2004 2,2 Personen je Haushalt. Damit liegt sie wie auch in Baden-Württemberg, Bayern und Hessen über dem Bundesdurchschnitt (2,1) und deutlich über der von Sachsen-Anhalt und dem Saarland (jeweils 2,0). Von den insgesamt 1.871.700 rheinland-pfälzischen Haushalten sind im Jahr 2004 35,3% Einpersonenhaushalte. Lediglich 31% der Haushalte bestehen noch aus drei oder mehr Personen; ihr Anteil nimmt stetig ab.



Die Betrachtung der Haushaltsstrukturen zeigt, dass lediglich in 53% der Mehrpersonenhaushalte Kinder leben, während 47% nur aus Erwachsenen bestehen<sup>4</sup>. Bei räumlicher Betrachtung treten im Flächenland Rheinland-Pfalz diesbezüglich ebenfalls signifikante Unterschiede zutage (vgl. Karte).

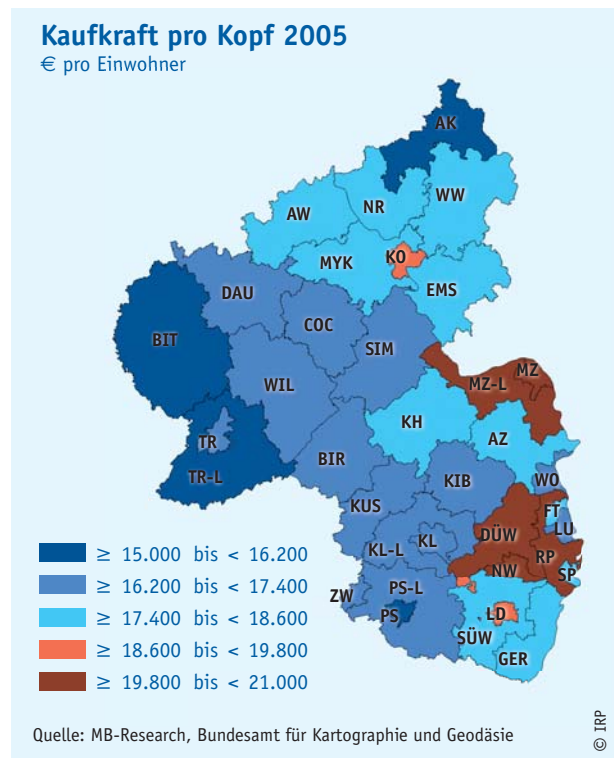


Die höchste Anzahl an Mehrpersonenhaushalten mit Kindern weist mit Abstand der Westwaldkreis auf (40,1%), gefolgt vom Landkreis Alzey-Worms (38,9%) sowie den Landkreisen Altenkirchen (38,5%) und Daun (38,3%). Unter den kreisfreien Städten führt Worms mit 32% das Feld an, während in den Haushalten der Universitätsstädte Mainz, Kaiserslautern, Trier und Koblenz, nicht zuletzt aufgrund der großen Anzahl von in Ausbildung befindlichen Personen, der geringste Kinderanteil zu finden ist.

### Kaufkraft

Der Indikator Kaufkraft bildet das jährliche Einkommensniveau ab (Einkommen ohne Steuern und Sozialversiche-

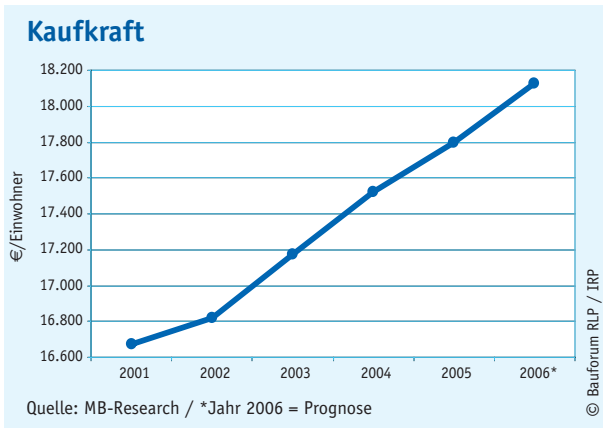
rungsbeiträge, inklusive empfangener Transferleistungen) und ist daher ein wichtiges Maß zur Charakterisierung des durchschnittlichen Nachfragepotenzials der privaten Haushalte in den einzelnen Regionen.



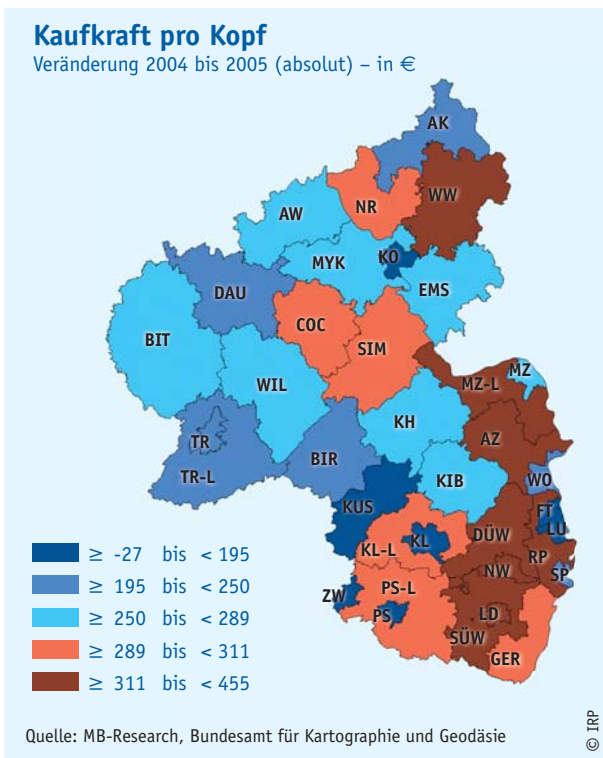
Die durchschnittliche Kaufkraft pro Kopf der Landkreise bzw. kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz variiert 2005 innerhalb einer Spanne von 15.000 bis knapp unter 21.000€ pro Einwohner. Während die Region um Ludwigshafen, die Rhein-Main-Region sowie die kreisfreien Städte Landau und Koblenz die kaufkräftigsten Gebiete des Landes sind, weisen die Landkreise im Westen und Südwesten sowie im Norden von Rheinland-Pfalz geringere Kaufkraftwerte auf. Die Spitzenposition hält mit 20.942€ pro Einwohner der Landkreis Mainz-Bingen, dicht gefolgt vom Rhein-Pfalz-Kreis (20.379€ pro Einwohner) und der Stadt Mainz (20.264€ pro Einwohner). Das Landesmittel liegt bei 17.795€ pro Einwohner und damit in etwa auf Bundesdurchschnitt (17.806€ pro Einwohner)

<sup>4</sup> Daten des Marktforschungsinstitutes MB-Research

sowie knapp hinter Schleswig-Holstein (17.812 € pro Einwohner) bzw. leicht über dem Wert von Niedersachsen (17.486 € pro Einwohner).

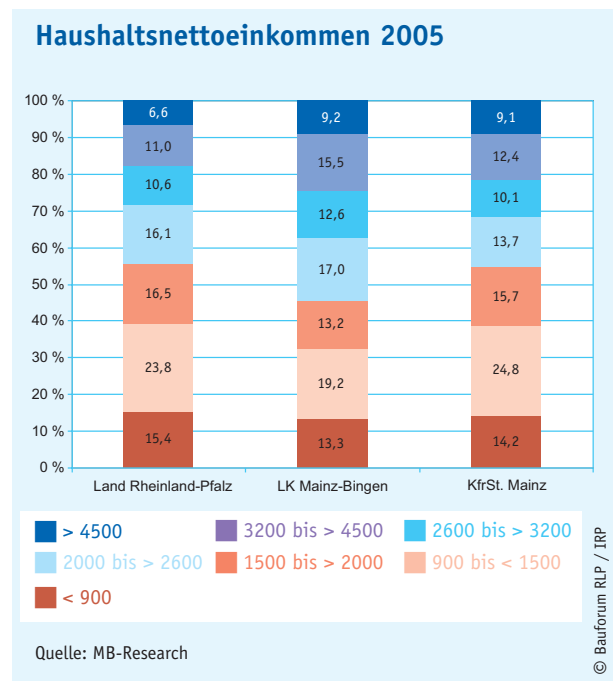


Im Zeitraum der letzten fünf Jahre (2001 bis 2005) konnte in Rheinland-Pfalz ein Anstieg um 1.122 € pro Einwohner (6,7 %) verzeichnet werden, innerhalb des letzten Jahres (2004 auf 2005) ergab sich ein Zuwachs von 273 € pro Einwohner (1,6 %). Die Dynamik innerhalb des Landes kann als äußerst heterogen bezeichnet werden.

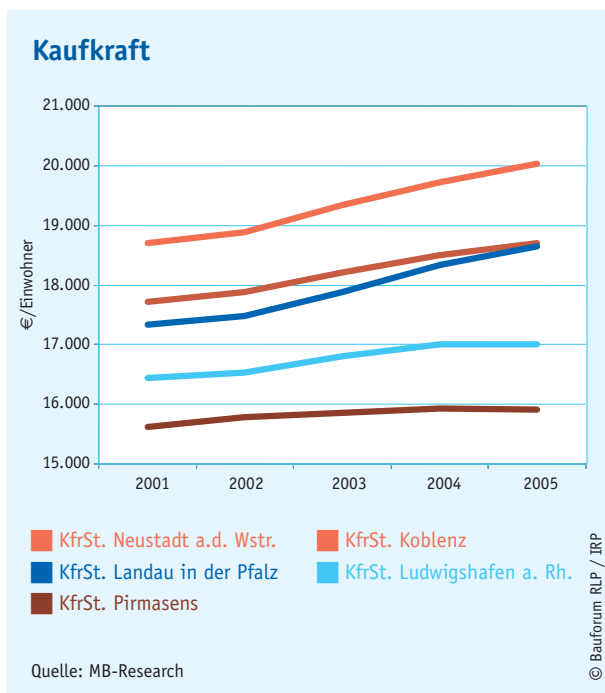


Bemerkenswert ist hierbei, dass die Zunahme in den kreisfreien Städten insgesamt geringer ausfällt als in den Landkreisen. Damit setzt sich der Aufholprozess des ländlichen Raumes fort. Insbesondere im Umland der Agglomerationen bzw. Städte gleicht sich das finanzielle Nachfragepotenzial weiter an das der Zentren an bzw. hat dieses bereits mehr oder weniger deutlich hinter sich gelassen (Suburbanisierungsräume Rhein-Main und Ludwigshafen). Stellt man zusätzlich einen strukturellen Vergleich an (siehe Grafik), so werden die dahinter liegenden Verschiebungen zwischen den Einkommensschichten ersichtlich.

Trotz nahezu gleicher Durchschnittskaufkraft sind z. B. die mittleren bzw. oberen Einkommensklassen im Landkreis Mainz-Bingen deutlich überrepräsentiert, während in Mainz die mittleren bis unteren Schichten überwiegen. Die Ursachen für die darin zum Ausdruck kommende Abwanderung entsprechender Bevölkerungsgruppen (junge Familien mit Kindern) sind mittlerweile weitgehend bekannt (vgl. auch Karte Haushaltsstruktur). Um diesen Trend zu stoppen bzw. umzukehren werden die Städte weiterhin neben allgemeinen Maßnahmen zur Stärkung der Wohnstandortattrakti-



vität vor allem für ein ausreichendes Vorhandensein von erschwinglichem Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser sorgen müssen. Angesichts des zu erwartenden demografischen Wandels können solche Maßnahmen jedoch nur durch eine enge Kooperation von Stadt und Umland im Rahmen regionalplanerischer Gesamtkonzeptionen zum langfristigen Erfolg führen.

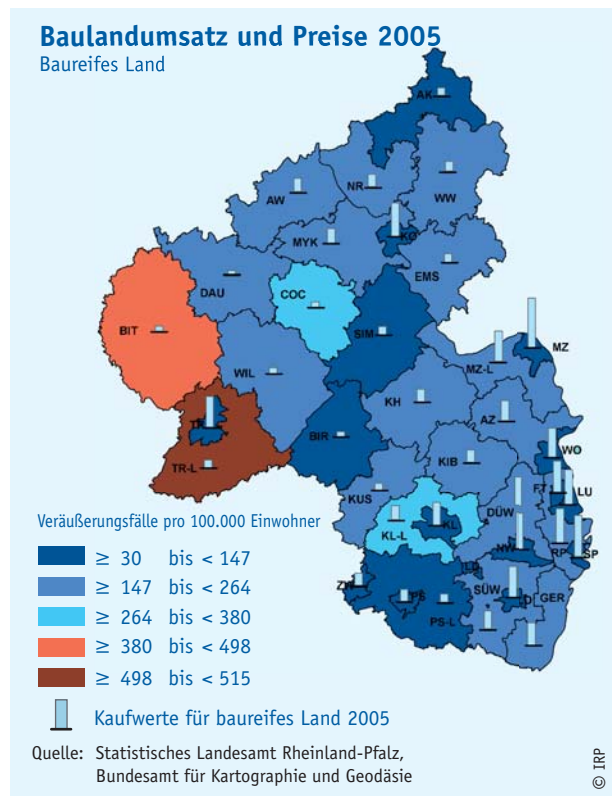


Unter den Städten heben sich insbesondere Landau und Neustadt durch eine überdurchschnittliche Zunahme deutlich ab, während z. B. Ludwigshafen und Pirmasens nahezu auf niedrigem Niveau stagnieren. Unter den Landkreisen konnten in jüngster Vergangenheit (2004 auf 2005) in erster Linie die vorderpfälzischen bzw. rheinhessischen Kreise sowie der Westerwaldkreis im Norden am stärksten zulegen. Mainz-Bingen (+ 454 € pro Einwohner) führt hier mit dem Rhein-Pfalz-Kreis (+ 404 € pro Einwohner) das Feld an. Interessanterweise konnte auch in der strukturschwachen Westpfalz (Landkreis Kaiserslautern + 309 € pro Einwohner, Landkreis Südwestpfalz + 296 € pro Einwohner) ein signifikanter Zuwachs wahrgenommen werden. Der Landkreis Kusel hat nach zuvor durchschnittlichen Steigerungsraten an Dynamik eingebüßt (+ 182 € pro Einwohner).

## Das Angebot

### Bauland

Die höchste Aktivität auf den Baulandmärkten – gemessen an der Zahl der Veräußerungsfälle von baureifem Land pro 100.000 Einwohner – herrscht aktuell (Bezugsjahr 2005) in den westlichen Landkreisen nahe der luxemburgischen Grenze vor. Mit 615 Transaktionen je 100.000 Einwohner ist die Dynamik in Trier-Saarburg dabei noch erheblich größer als im Landkreis Bitburg-Prüm (398). Auch in den Landkreisen Kaiserslautern (372) und Cochem-Zell (323) sind hohe Umsätze zu verbuchen, wie der Vergleich mit dem rheinland-pfälzischen Mittelwert (181) zeigt. Darüber hinaus spiegelt die Karte das ungleich niedrigere Niveau in den kreisfreien Städten wider, wo Ludwigshafen (101) den höchsten Wert erreicht. Auch in einigen Landkreisen (Südwestpfalz, Birkenfeld, Rhein-Hunsrück und Altenkirchen) sind vergleichsweise wenige Kauffälle registriert worden.



Die Preise für baureifes Land sind in Rheinland-Pfalz insgesamt weiter kontinuierlich angestiegen und liegen im Jahr 2005 bei durchschnittlich 97 € pro m<sup>2</sup> (2004: 92 € pro m<sup>2</sup>), wobei die Grundstücke in der Landeshauptstadt mit 334 € pro m<sup>2</sup> nach wie vor mit Abstand am teuersten sind. Abgesehen von den Oberzentren Koblenz (228 € pro m<sup>2</sup>) und Trier (206 € pro m<sup>2</sup>) finden sich die übrigen „hochpreisigen“ Gebiete unter den zur Rhein-Main- bzw. Rhein-Neckar-Region gehörigen Städten und Landkreisen Rheinhessens bzw. der Vorderpfalz. Die Preise in Ludwigshafen haben im Vergleich zum Vorjahr deutlich nachgegeben (- 16%) und liegen nunmehr mit 235 € pro m<sup>2</sup> nur noch knapp über dem Niveau des umgebenden Rhein-Pfalz-Kreises (231 € pro m<sup>2</sup>). Neben den Städten Worms (+ 24 % auf 200 € pro m<sup>2</sup>) und Landau (+ 23 % auf 203 € pro m<sup>2</sup>) sind überdurchschnittliche Steigerungen in den Landkreisen Bitburg-Prüm (+ 40 % auf 35 € pro m<sup>2</sup>), Kusel (+ 30 % auf 47 € pro m<sup>2</sup>), Donnersbergkreis (+ 21 % auf 84 € pro m<sup>2</sup>), Ahrweiler (+ 18 % auf 90 € pro m<sup>2</sup>) erfolgt.

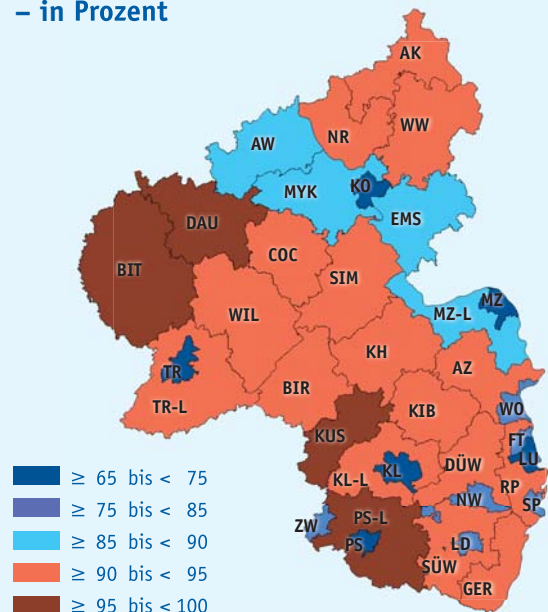
## Wohngebäudestruktur

Die Wohngebäudestruktur spiegelt in erster Linie Siedlungsform bzw. Verdichtungsgrad wider. Bezogen auf den Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohngebäuden liegt Rheinland-Pfalz im Ländervergleich mit 89,3 % auf Rang zwei hinter dem Saarland (90,3 %), gefolgt von Schleswig-Holstein (88,1 %). Gemessen am Bundesschnitt von 82,6 % wird der insgesamt geringe Verdichtungsgrad deutlich. Die Kartendarstellung bildet die heterogene Siedlungsstruktur des Landes ab.

In den Oberzentren sind die Ein- und Zweifamilienhaus-Anteile mit einer Spanne zwischen 72,4 % (Ludwigshafen) und 66,1 % (Koblenz) erwartungsgemäß am kleinsten. Bemerkenswerterweise befindet sich Pirmasens mit 72,4 % ebenfalls in dieser Kategorie, während beispielsweise Zweibrücken mit 84,4 % den höchsten Wert unter den kreisfreien Städten erreicht. Die im Verhältnis meisten Ein- und Zweifamilienhäuser stehen im Landkreis Kusel (95,7 %).

<sup>5</sup> Leerstehende Wohnungen und Zweitwohnungen werden mit erfasst.

## Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser 2004 – in Prozent



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

© IRP

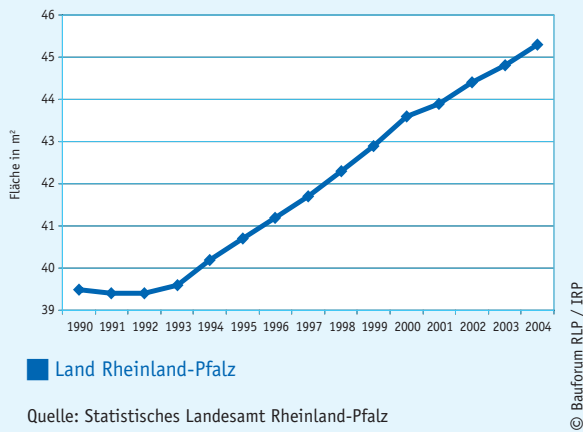
## Wohnfläche

Seit 1992 ist die Wohnfläche, die jedem Einwohner durchschnittlich zur Verfügung steht (Wohnfläche pro Kopf<sup>5</sup>), nahezu linear um ca. 6 m<sup>2</sup> bzw. 15 % angestiegen und hat mittlerweile (2004) einen Wert von 45,3 m<sup>2</sup> erreicht (vgl. Grafik). Damit verfügt der Rheinland-Pfälzer – gemessen am Raumangebot – rein rechnerisch über einen vergleichsweise hohen „Wohnkomfort“. Nur im Saarland wird dieser Wert mit 45,6 m<sup>2</sup> noch leicht übertroffen. Die anderen umliegenden Bundesländer (Hessen 41 m<sup>2</sup>, Baden-Württemberg 40,2 m<sup>2</sup>, Nordrhein-Westfalen 38,4 m<sup>2</sup>) liegen eher im Bereich des Bundesdurchschnitts (40 m<sup>2</sup>), eine Tatsache, die neben anderen Faktoren eine Erklärung für die hohe Attraktivität des Wohnstandortes Rheinland-Pfalz liefert.

Im regionalen Kontext (vgl. Karte) reicht das Spektrum von 39 m<sup>2</sup> (Stadt Ludwigshafen) bis 53,4 m<sup>2</sup> (Landkreis Kaiserslautern), wobei die Pro-Kopf-Wohnfläche des Letz-

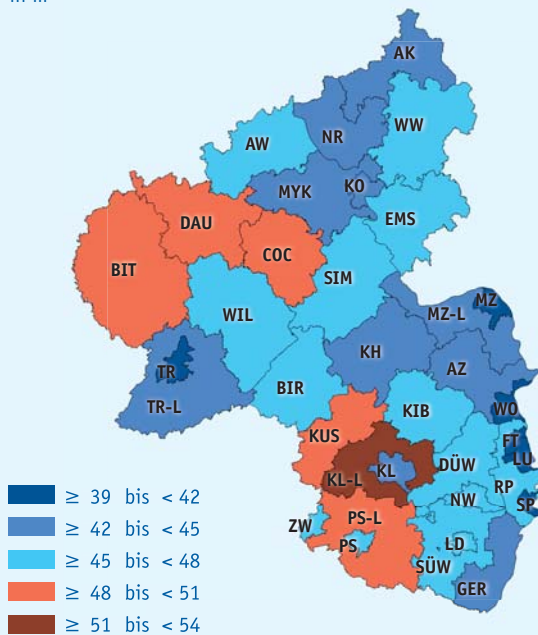


### Wohnfläche pro Kopf



teren mit Abstand über denen der nachfolgenden Kreise (Cochem-Zell und Daun je 50,4 m²) liegt, was vermutlich in erster Linie von der langjährigen Präsenz amerikanischer Soldaten und deren Familien in der Westpfalz herrührt, die bekanntlich große Wohnungen bevorzugen.

### Wohnfläche pro Kopf 2004 in m²



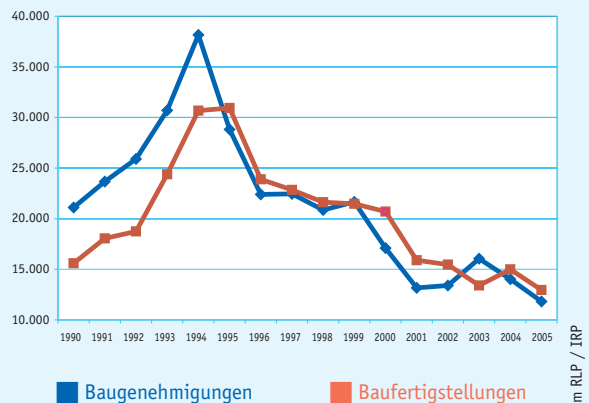
Die Situation in den Oberzentren bzw. unter den kreisfreien Städten stellt sich relativ heterogen dar, so liegt beispielsweise der Koblenzer Wert mit 44,4 m² erheblich über denen der anderen Oberzentren (gefolgt von Trier mit 41,7 m²) und leicht über den Zahlen umliegender Landkreise (Mayen-Koblenz 44,2 m², Neuwied 43,1 m²). Pirmasens führt mit 47,3 m² die Rangliste unter den kreisfreien Städten an und übertrifft auch die Werte zahlreicher Landkreise (z. B. Landkreis Altenkirchen) deutlich. Allerdings muss beachtet werden, dass in den Wohnflächen-Daten auch Leerstände mitberücksichtigt sind, deren Quoten innerhalb von Rheinland-Pfalz eine gewisse Spannweite aufweisen.

### Baufertigstellungen

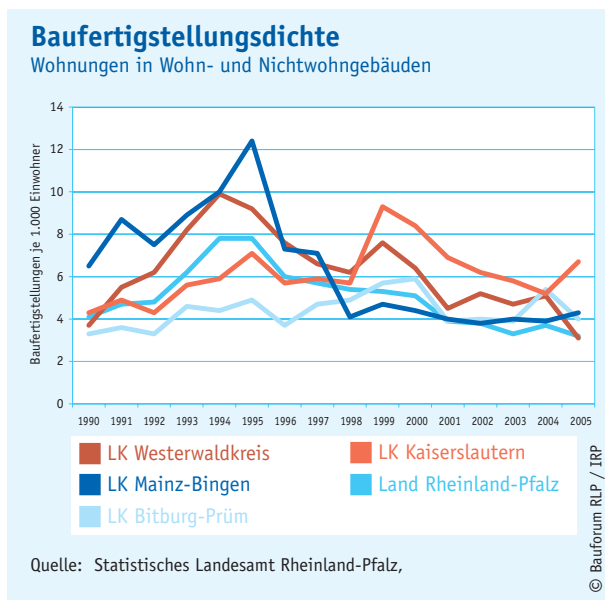
Nachdem die rheinland-pfälzischen Wohnungsbauaktivitäten in der Mitte der 1990er Jahre ihren Höhepunkt erreicht hatten (1994 wurden 30.700 und 1995 nochmals 30.900 Wohnungen fertig gestellt), sind die Gesamtzahlen seitdem kontinuierlich zurückgegangen und haben nach zwischenzeitlicher Erholung im Jahr 2004 aktuell (2005) mit 12.950 neu errichteten Wohneinheiten den bisherigen Tiefpunkt erreicht.

### Wohnungsbautätigkeit in Rheinland-Pfalz

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

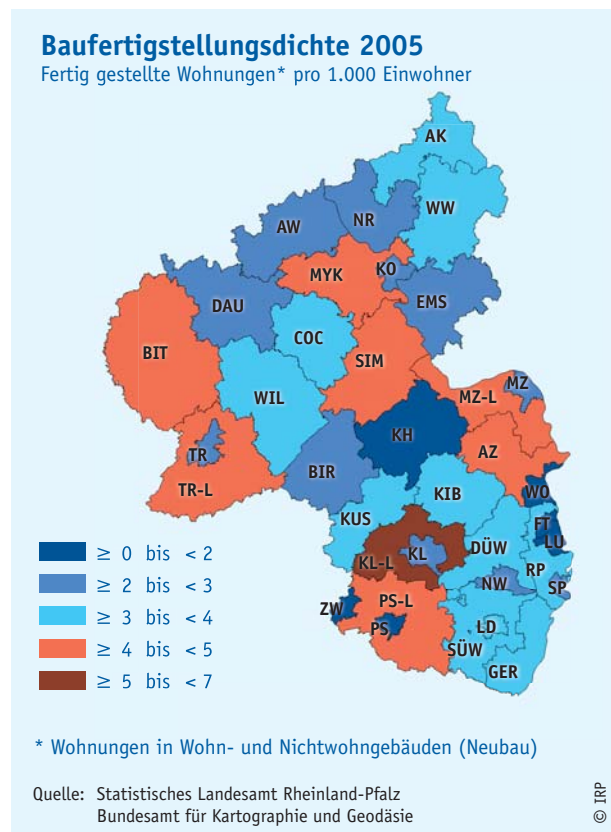


Doch nicht in allen Regionen ist der Trend einheitlich verlaufen, wie die nachfolgende Diagrammdarstellung aus ReWoB-Basis zeigt. Während einige Landkreise, die noch Anfang bzw. Mitte der 1990er Jahre hohe Fertigstellungszahlen aufwiesen, der Abwärtsbewegung auf Landesebene folgten (z. B. Mainz-Bingen, Westerwaldkreis, etc.) konnten andere Gebiete gegen den Trend zulegen. Hierzu gehören beispielsweise die Landkreise Trier-Saarburg und Bitburg-Prüm. Besonders hervorzuheben ist darüber hinaus die Entwicklung im Landkreis Kaiserslautern, wo die Bautätigkeit seit 1999 überdurchschnittlich hoch ist.



Auch in der kartografischen Darstellung der Fertigstellungsdichte für 2005 wird die herausgehobene Stellung des Landkreises Kaiserslautern deutlich. Mit einem Wert von 6,7 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner liegt er weit vor dem zweitplatzierten Landkreis Mayen-Koblenz (4,7). Von dort erstreckt sich ein „Band“ relativ hoher Bautätigkeit über den Rhein-Hunsrück-Kreis (4,6) und den Landkreis Mainz-Bingen (4,3) bis zum Landkreis Alzey-Worms (4,2). Neben den Landkreisen Trier-Saarburg und Bitburg-Prüm (jeweils 4,0) hatte auch der Landkreis Südwestpfalz (4,0) hohe Raten zu verzeichnen. Nur 1,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner wurden im Landkreis Bad Kreuznach gebaut, der sich mit diesem Wert im Umfeld

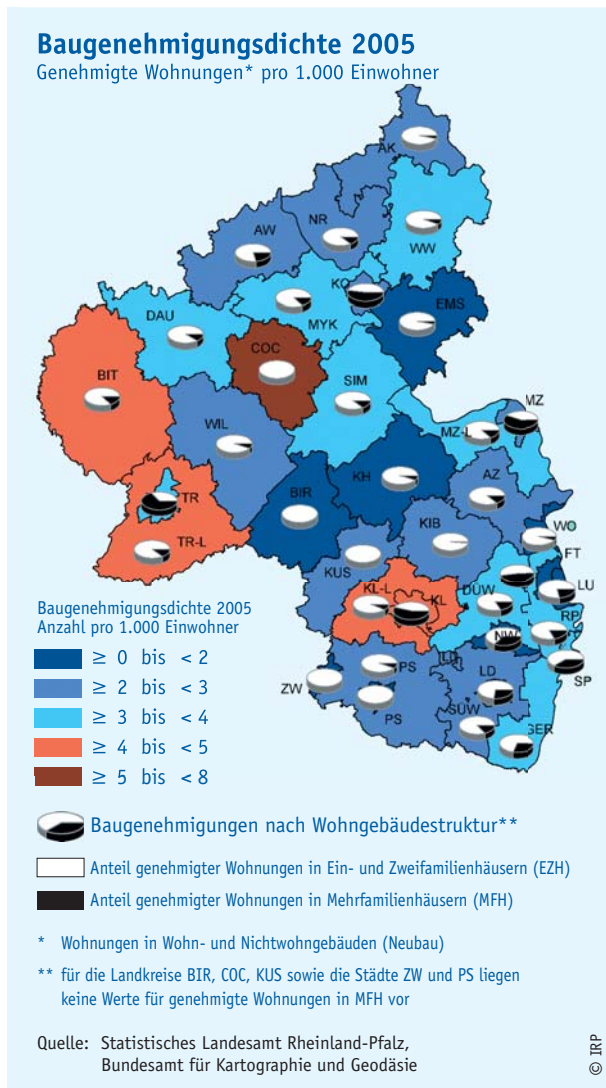
der kreisfreien Städte wiederfindet, die in der Regel (Ausnahme Landau mit 3,6) hinter den Aktivitäten des Umlandes zurückbleiben.



## Baugenehmigungen

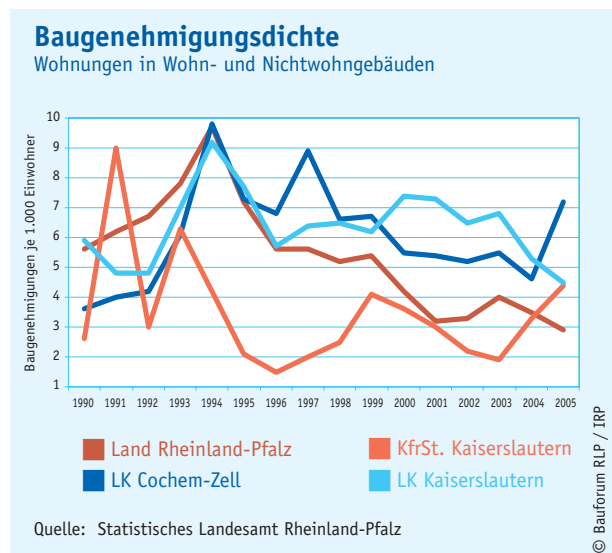
Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen ist ein Maß für die in naher Zukunft zu erwartende Bautätigkeit. Somit kann ein landesweiter Vergleich der Genehmigungsdichte neben anderen Faktoren Aufschluss über regionale Unterschiede im künftigen Zuwachs der Wohnungsbestände liefern.

Bei den Genehmigungen zum Bau neuer Wohnungen zeigt sich ein regional äußerst differenziertes Bild. Zum einen tritt der Landkreis Cochem-Zell, nachdem dort bereits in den letzten Jahren eine überdurchschnittliche Zahl an Bauanträgen genehmigt wurde (vgl. Grafik), mit



7,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner in 2005 deutlich aus den übrigen Regionen hervor. Zum anderen sorgte eine in den Jahren 2003 bis 2005 gegenläufige Entwicklung in Stadt und Landkreis Kaiserslautern dafür, dass beide Körperschaften in 2005 mit 4,4 bzw. 4,5 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner nahezu gleichauf in der Riege der höchsten Genehmigungsdichten liegen. Relativ viele Baugenehmigungen wurden ebenfalls im Grenzbereich zu Luxemburg erteilt (Bitburg-Prüm 4,4, Trier-Saarburg 4,3) – eine Reaktion auf die in den letzten Jahren starke grenzüberschreitende Nachfrage aus dem Großherzogtum am rheinland-pfälzischen Markt, deren Auswirkung beim

Bauland bereits sehr viel deutlicher zutage getreten ist. Insgesamt gesehen ist also im Neubaubereich zurzeit und in naher Zukunft die größte Dynamik eher im äußersten Westen des Landes auszumachen, während die Bedeutung anderer Regionen demgegenüber relativ betrachtet etwas zurückgeht. Unter den kreisfreien Städten erreichen neben Kaiserslautern die Städte Trier (3,3), Speyer (3,1) bzw. Koblenz (2,8) die höchsten Werte.



Landesweit ist im Wohnungsbau bei allen Gebäudearten ein leichter Abwärtstrend zu beobachten. Die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser sinkt im Jahr 2005 auf 7.302 Einheiten (8.111 im Jahr 2004). Im Zweifamilienhausbau gehen die Genehmigungen von 1.366 auf 1.096 zurück. Im Gebäudesegment „Geschosswohnungsbau“ ist der Rückgang noch deutlicher zu erkennen. Hier konnte im Jahr 2005 mit dem Bau von 1.939 Wohneinheiten (327 Gebäude) begonnen werden, im Jahr 2004 wurden noch 450 Gebäude mit 3.006 Wohnungen genehmigt. Von den insgesamt 11.647 genehmigten Neubauwohnungen entfallen rund 82 % (9.494) auf das Segment „Eigenheimwohnungen“, auf Miet- bzw. Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (1.939) entfällt ein Anteil von 16,6 %. Die übrigen Neubauwohnungen (214) liegen in Wohnheimgebäuden. Der Rückgang der erteilten Baugenehmigungen macht sich in einer spürbar gesunkenen Bauproduktion bemerkbar. Die landesweit geplante Wohnfläche summier-

te sich auf rund 1,5 Mio. m<sup>2</sup>, 15 % weniger als im Vorjahr. Die in Rheinland-Pfalz im Wohnbau veranschlagten reinen Baukosten liegen mit rund 1,85 Mrd. € um knapp 16 % niedriger als im Jahr 2004.

## Zusammenfassung und Ausblick

Der hier vorgestellte Kurzüberblick verdeutlicht zum einen, wo sich Rheinland-Pfalz im Vergleich zu anderen Bundesländern positioniert hat. Er macht aber zugleich auf regionale Unterschiede im Land aufmerksam und zeigt das Spektrum auf, innerhalb dessen sich einzelne Wohnungsmarktregionen im Vergleich zum Landesschnitt bewegen. Für diese ist es wichtig, sich mit den Nachbarn zu messen, ohne die Besonderheiten des eigenen Profils aus den Augen zu verlieren. Der Standort Rheinland-Pfalz verfügt als überwiegend ländlich geprägter Raum mit einer reizvollen Natur- aber auch einer reichhaltigen Kulturlandschaft über ein attraktives Wohnumfeld. Darüber hinaus sind die Städte und Gemeinden durch das moderate Preisniveau als Wohnstandorte für Erwerbstätige der umliegenden Wirtschaftszentren immer attraktiv.

In der zusammenfassenden Betrachtung werden einige grundlegende Entwicklungen erkennbar. So lässt sich in jüngster Zeit im Grenzbereich zu Luxemburg eine starke

Nachfrage nach Bauland und Wohnraum aus dem benachbarten Großherzogtum beobachten, was sich an mehreren Indikatoren (Baulandumsatz, Preise, Baugenehmigungen) ablesen lässt. Rheinhessen sowie die Kreise und Gemeinden der südlichen Rheinschiene sind aufgrund der guten Verkehrsanbindung seit Jahren bevorzugte Wohnstandorte für Pendler in umliegende Wirtschaftsagglomerationen. Bei hoher durchschnittlicher Haushaltskaufkraft und hohem Preisniveau ist die Marktdynamik (Baulandumsatz, Baugenehmigungen) im Neubaubereich hier jedoch vergleichsweise moderat.

Trotz der allgemeinen demografischen Herausforderungen und mittelfristig zu erwartender Bevölkerungsrückgänge (vgl. Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz) in zahlreichen Kommunen ergeben sich jedoch vielerorts immer wieder neue Entwicklungsmöglichkeiten. Ein gutes Beispiel für eine potenzielle Wachstumsregion ist die geografische Mitte des Landes rund um den Flughafen Hahn bzw. entlang der dort im Ausbau befindlichen Verkehrsachse (Ausbau der B 50, geplante Reaktivierung der Hunsrückbahn). Hier gilt es, wie auch in anderen Regionen, rechtzeitig die Weichen für eine vorausschauende, bedarfsangepasste und somit nachhaltige Siedlungsentwicklung zu stellen. Mit ReWoB steht hierzu ein geeignetes Instrument zur Verfügung.

*Rainer Helsper*

*IRP Immobilien-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH*

## ReWoB RLP – Das Standortinformationssystem für Rheinland-Pfalz

...der gesamte Wohnungsmarkt in Rheinland-Pfalz auf einen Klick unter [www.rewob.de](http://www.rewob.de)



- Gezielte Standortrecherche (LK, VG, OG)
- Mehr als 30 Nachfrage- und Angebotsindikatoren
- Grafiken, Tabellen, Karten
- Zeitreihen, Gebietsvergleiche
- Planungs- und Entscheidungsunterstützung

### Analyse- und Informationsdienstleistungen

Wir erstellen auf Anfrage bedarfsgerechte Standort- und Marktanalysen (landesweit, regional, kleinräumig) oder führen Befragungen durch. Mit unseren kartografischen Auswertungen setzen wir Daten ins rechte Bild.



- Untersuchungen zum Wohnungsmarkt/Wohnstandort
- Untersuchungen zum Wirtschafts-/Gewerbestandort
- Monitoring und SWOT-Analysen
- GIS-basierte kartografische Auswertungen
- Primärerhebungen (Trendbefragungen)

**IRP Immobilien-Gesellschaft  
Rheinland-Pfalz mbH**  
(vormals S Service Gesellschaft  
Rheinland-Pfalz mbH)  
Hindenburgplatz 3  
55118 Mainz

**IRP**  
IMMOBILIEN-GESellschaft  
RHEINLAND-PFALZ MBH

**Telefon:** 06131 60292-0  
**Telefax:** 06131 60292-22  
**E-Mail:** [info@ssgrlp.de](mailto:info@ssgrlp.de)  
**Web:** [www.ssgrlp.de](http://www.ssgrlp.de)  
[www.rewob.de](http://www.rewob.de)

# Innovation bei der Sanierung historischer Bausubstanz

Hohe Wachstumsraten, wie wir sie aus der Vergangenheit her kannten, sind in der Bauindustrie vorbei. Seit Jahren ist dieser Bereich in Deutschland aufgrund geringerer Neubauaktivitäten sogar rückläufig. Nur langsam verbessert sich die Situation der Baubranche durch die Zunahme der Sanierungsmaßnahmen bei Bestandsgebäuden, die den Rückgang beim Neubau zunehmend kompensieren. Umfangreiche Regelwerke, Normen und Zulassungsprozeduren erschweren Veränderungen. Eine zunehmende Komplexität steigert die Kosten.

Gleichzeitig bleibt jedoch der Wunsch der Menschen nach Wohn- und Lebensraum, in dem man sich während der Arbeit und in der Freizeit wohlfühlen kann, unverändert erhalten. Die effiziente Nutzung von Energie für Gebäude (Heizung, Beleuchtung und Klimatisierung) und neue Erkenntnisse zur Wohnphysiologie verlangen veränderte Produkte. Höhere Ansprüche möchten befriedigt werden, ohne dass die Kosten über Gebühr zunehmen. In diesem Umfeld steigt die Notwendigkeit für Innovationen.

Die Bauwirtschaft gilt eher als tradierte und nicht als innovative Branche. „Innovativ“ wird häufig einfach mit „neu“ oder „neuartig“ gleichgesetzt. Aber die Neuheit allein – also die Erfindung eines neuen Stoffes oder Effektes – reicht nicht aus. Innovation beinhaltet die Durchsetzung einer technischen oder organisatorischen Neuerung, nicht allein ihre Erfindung.

Die Entwicklung neuer Materialien erfolgt unter Rahmenbedingungen, die den breiten Einsatz und die leichte Verfügbarkeit zumindest anfänglich häufig einschränken. Innovation setzt jedoch den Markterfolg zwingend voraus – und somit ist es nicht hinreichend, lediglich zu beschreiben, welche neuen Materialien oder Technologien existieren. Eine große Chance für Innovation bietet sich dann, wenn sich die Beteiligten am Innovationsprozess und innerhalb der Wertschöpfungskette der Bauindustrie besser verstehen lernen und ihre Prozesse abstimmen.

Welche Materialien tatsächlich verbaut werden, wird in einer Entscheidungskaskade von den „Akteuren an der

Baustelle“ entschieden. Die Hersteller von Bauprodukten bzw. die Rohstoffhersteller spielen dabei keine aktive Rolle und werden zu Fragen der Materialauswahl nur selten herangezogen.

Demgegenüber lassen sich unter Einbeziehung aller Beteiligten bereits in der Entwicklungsphase kostspielige Irrtümer vermeiden oder gar Fehlentwicklungen verhindern. Dabei muss eine angemessene Balance gefunden werden zwischen dem berechtigten Wunsch nach Exklusivität und Einzigartigkeit auf der „künstlerischen“ Ebene und dem berechtigten Interesse der Industrie an einem nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg, der auf vielfältigem Einsatz des Materials beruht.

Wenn dies gelingt, werden durch die Kombination der technologischen Kompetenz der Rohstoff- und Baustoffindustrie mit dem System-, Prozess- und Design-Know-how der übrigen Bauschaffenden ganz neue Ansätze für Erfindungen und Innovationen ermöglicht.<sup>1</sup>

Die BASF ist mit ihren Innovationen Neopor® – die silbergraue Produktmodifikation des weißen Styropor®-Schaumstoffes – und dem Latentwärmespeicher Micronal® PCM den oben beschriebenen Weg gegangen. Gemeinsam mit der LUWOG, dem Wohnungsunternehmen der BASF, den Akteuren der Wertschöpfungskette, Forschungsinstituten, dem Land Rheinland-Pfalz und der Stadt Ludwigshafen wurden in dem Projekt „Brunckviertelmodernisierung“ Potenziale und Grenzen dieser Innovationen bei der energetischen Sanierung (3-Liter-Haus) evaluiert.

Das im Brunckviertel gewonnene Know-how (Auswahl von Produkten, Produktmodifikationen und fachgerechte Bauausführung) wurde nun erfolgreich bei der Sanierung des Objektes „Sodastraße 40“ eingesetzt. Hier handelt es sich um ein so genanntes „Meisterhaus“ in der „Alten Kolonie“, einer der ersten Werksiedlungen der BASF Aktiengesellschaft in Ludwigshafen am Rhein. Dieses Meisterhaus ist ein 1892 gebautes Doppelhaus für jeweils zwei Mietparteien; es besitzt eine Klinkerfassade wie etwa sechzig weitere Objekte in dieser Siedlung.

<sup>1</sup> Vgl. Dirk Funhoff: Die Entwicklung innovativer Materialien, Baustoff Atlas, Prof. Manfred Hegger et al., Edition Detail/Birkhäuser, 2005



Objekt „Sodastraße 40“ vor der Sanierung



Objekt „Sodastraße 40“ heute

Die Kolonie wurde etwa zwischen 1890 und 1921 gebaut. Die Ausstattung der Häuser entspricht nicht mehr den heutigen Vorstellungen und Bedürfnissen der Mieter. Die Sanierung der Kolonie erfolgt in kleinen Schritten, da die Instandsetzung und Modernisierung der Objekte im leeren Zustand erfolgen muss, um die erforderlichen grundlegenden Verbesserungen durchführen zu können.

Mit dem Objekt „Sodastraße 40“ beteiligt sich die LUWOGÉ am Pilotprojekt „Niedrigenergiehaus im Bestand“ der Deutschen Energie-Agentur (dena). Erstmals wurde hier die Innendämmung eines freistehenden his-

torischen Altbaus mit dem Dämmstoff Neopor® der BASF durchgeführt.

Ziel des Projektes ist, den KfW-60-Standard für den Neubau auch im Bestand zu realisieren. Der Primärenergieverbrauch nach der Sanierung beträgt dann unter 6 Liter Heizöl pro m<sup>2</sup> und Jahr, das entspricht etwa einem Heizwärmebedarf von 4 Litern Heizöl pro m<sup>2</sup> und Jahr. Der Energiebedarf und die CO<sub>2</sub>-Emissionen reduzieren sich um mehr als 80 %.

Vor der Planung der erforderlichen Maßnahmen stand die Analyse der Bausubstanz, da aus der Bauzeit keine Unterlagen mehr verfügbar waren. Es wurden Kernbohrungen an der Kellerwand, der Hauswand und den Decken im Hause durchgeführt. Die Kellerwand besteht aus ca. 40 cm Beton und die Hauswand aus einer 24 cm dicken Ziegelmauer mit einer 12 cm Klinkervorsatzschale ohne Luftspalt.

Die Kellerdecken und die übrigen Decken im Haus sind als nichtarmierte Betondecken (Kappendecken) mit Doppel-T-Trägern im Abstand von ca. einem Meter ausgeführt worden. Anhand dieser Ergebnisse wurden mit Unterstützung durch das Passivhaus Institut Darmstadt Vorschläge zur Sanierung der thermischen Hülle und zur Energieversorgung ausgearbeitet.

Da die Klinkerfassade erhalten bleiben musste, entschied sich die LUWOGÉ für eine Innendämmung mit dem am Markt neu eingeführten Produkt der Rigips GmbH: Rigitherm® Doublissimo® mit Neopor®. Es handelt sich dabei um eine Verbundplatte aus dem Dämmstoff Neopor® und einer Gipskartonplatte. Die Produkte sind miteinander verklebt und es ist keine Dampfbremse oder Dampfsperre dazwischen angebracht. Die Platten der Abmessungen 2,50 m x 1,25 m mit einer Dämmstoffstärke von 8 cm (Gesamtdicke ca. 10 cm) wurden mit einem mineralischen Kleber auf den alten Putz geklebt. Der Putz wurde vorher auf seine Haltbarkeit überprüft; wenn Haftungsprobleme aufgrund alter Farbanstriche zu erwarten waren, wurde der Putz punktuell aufgeschlagen, um die Oberfläche zu vergrößern. Der Kleber wurde vollflächig auf den alten Putz aufgerakelt und die

Platte fest angedrückt. Vollständige Platten wurden zusätzlich dreifach gedübelt, erforderliche Dämmsegmente wurden nicht oder je nach Größe vereinzelt gedübelt.

Zur Vermeidung von Wärmebrücken ist es bei der Innendämmung unerlässlich, Dämmschürzen an den Decken, den einbindenden Wänden und am Boden anzubringen; gewählt wurden 50 cm lange Dämmschürzen.

An den Decken und Wänden entschieden wir uns für die Verwendung der Doublissimo® mit 4 cm Dämmung aus Neopor®. Die Dämmschürzen am Boden wurden mit der Bodendämmplatte NeoFloor® 031 der Rigips GmbH ausgeführt. Die gesamte Innendämmung, dazu gehören auch alle Dämmschürzen, wurden mit einer Dampfbremse luftdicht eingepackt und die Überlappungen und Anschlüsse zur Wand oder zum Boden mit Klebebändern oder Spezialkleber fachgerecht verklebt. Die Dichtungsebene liegt also über der Innendämmung und wird zum Schutz der Folie nochmals mit einer Gipskartonplatte verkleidet, die verschraubt wird. Die punktuellen Schädigungen der Dampfbremse wurden dabei wissentlich in Kauf genommen.

Durch die Dämmschürzen an der Decke und den einbindenden Wänden entstanden ca. 5 cm hohe Absätze, die in geeigneter Form verkleidet werden mussten. Die anfängliche Idee von auslaufenden Dämmkeilen wurde zu Gunsten



Innendämmung und Dämmschürzen mit Abdichtung

der Trockenausbauvariante verworfen. Durch die hohen und großen Räume entstand in keiner Richtung eine Einengung und alle neuen Installationen (Elektro-, Wasser-, Abwasser- und Lüftungsleitungen) konnten ohne aufwendiges Schlitzen der Wände hinter der Trockenbauwand bzw. hinter der abgehängten Decke untergebracht werden. Im Bereich der Küche wurde für die erforderliche Küchenelektrik sogar eine weitere Vorsatzwand installiert.

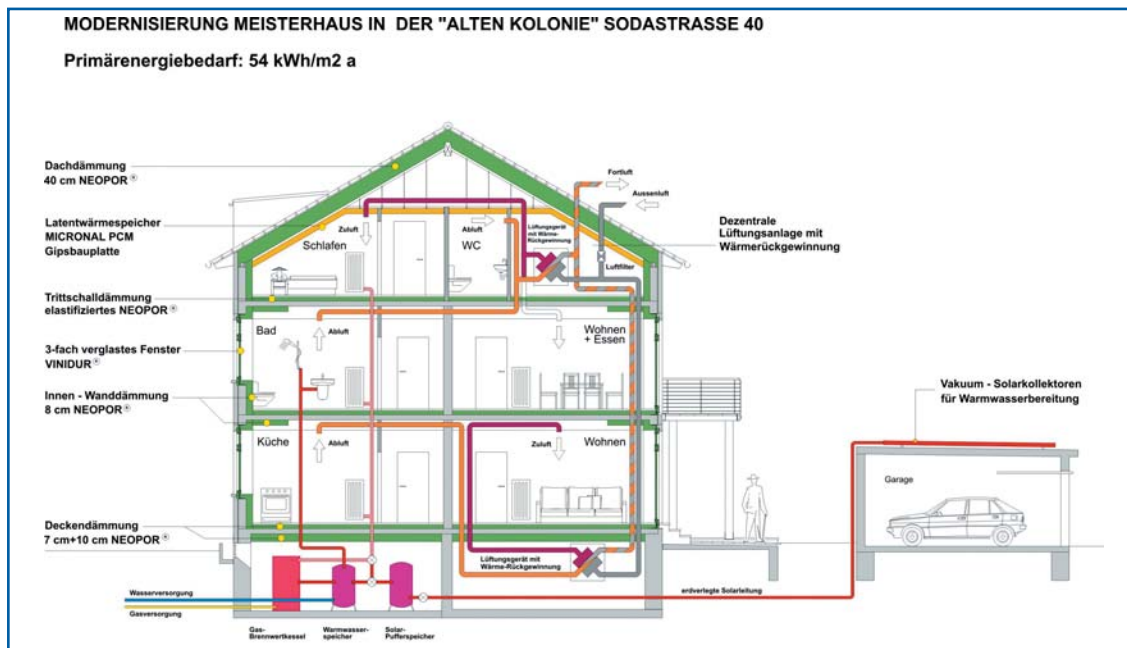
Eine Innendämmung zu installieren, ohne die sich daraus ergebenden Veränderungen (Temperatur, Feuchtigkeit) in der Außenwand zu beobachten, erschien nicht ratsam. In enger Zusammenarbeit mit dem Passivhaus Institut Darmstadt entwickelte die LUWOGÉ deshalb ein Messkonzept und baute die erforderlichen Sensoren ein. Außen an der Fassade wurden Schlagregensensoren installiert, um die Regenereignisse mit den Messergebnissen korrelieren zu können.

Die neuen passivhaustauglichen Fenster wurden in die alten, zum Teil deutlich erweiterten Laibungen eingesetzt und mit PUR-Ortschaum fixiert. Für die Innendämmung der Laibungen wurde die Doublissimo® mit 4 cm Dämmung aus Neopor® eingesetzt. Wo es vereinzelt möglich war, wurden auch 8 cm Neopor® verwendet. Die Hohlräume zwischen dem Neopor® und der erweiterten Fensterlaibung wurden zur Abdichtung mit PUR-Ortschaum aufgefüllt.

Beispielhaft für eine Vielzahl von gerechneten Wärmebrücken ist das Fenster. Wichtig ist hier die optimale Anbindung der Innendämmung an den gedämmten Kunststoffrahmen. Auch hier wurde die verwendete Verbundplatte mit der Dampfbremse abgedeckt, die wiederum mit der Dichtungsfolie des Fensterrahmens fachgerecht verklebt werden musste. Eine Gipskartonplatte bildet den Abschluss.

Die 7 cm dicken Dämmschürzen am Boden der Außenwände wurden alle mit der neuen Bodendämmplatte NeoFloor® 031 ausgeführt und wie bereits beschrieben abgedichtet. Der übrige Boden im Erdgeschoss wurde nachfolgend ebenfalls mit NeoFloor® 031 Dämmplatten





Modernisierung des Meisterhauses in der „Alten Kolonie“ Sodastraße 40 (Systemschnitt)

der Stärke 7 cm ausgelegt und darüber noch 3 cm Neopor® Trittschallplatten positioniert. Den Abschluss des Bodenaufbaus bildete der Estrich.

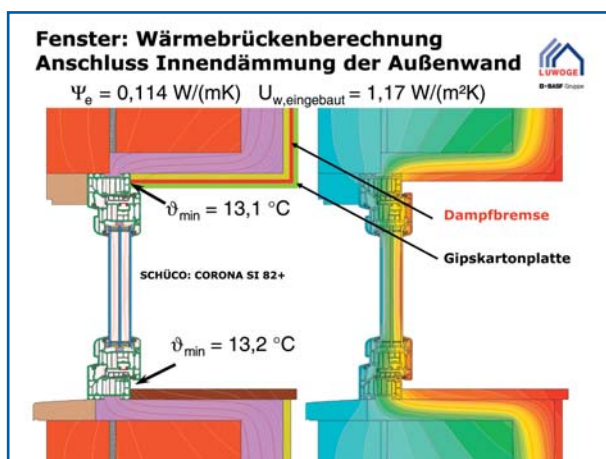
Die Erdgeschossdecke wurde von unten, also an der Kellerdecke, zusätzlich mit 10 cm Neopor® gedämmt. Für die herausstehenden Teile des Doppel-T-Trägers der Kappendecken wurden in den Dämmstoff Aussparungen geschnitten. Die Dämmplatten wurden alle mit der Kellerdecke verdübelt.

Der Dachstuhl wurde aus statischen Gründen vollständig ersetzt. Mit den Erfahrungen aus dem Bau der 1-Liter-Häu-

ser (Neubau) im Brunckviertel entschied sich die LUWOGÉ beim Dach für Fertigelemente der Firma Elsässer, Mannheim: 40 cm Neopor® zur Wärmedämmung zwischen den Sparren, Verschalung, Unterspannbahn und Konterlattung – alles komplett, modular und passend.

Zur Erhöhung der Wärmespeichermasse unter dem Dach wurde auf der Abdichtungsebene eine zusätzliche Dachverkleidung mit Micronal® PCM Gipsbauplatten der BASF (SmartBoard™) angebracht, die anschließend tapeziert wurden.

Das Micronal® PCM SmartBoard™ ist ein hervorragender Energiespeicher: Jeder Quadratmeter dieser gipsbasierenden Bauplatte enthält drei Kilogramm mikroverkapseltes Latentwärmespeichermaterial. Die Wärmespeicherkapazität der 15 mm schmalen Platten ist vergleichbar mit ca. 9 cm dickem Beton. Hierdurch wird dem Nachteil des geringen sommerlichen Wärmeschutzes in einer Leichtbau-Dachkonstruktion entgegengewirkt. Die LUWOGÉ als Bauherr hat damit erstmals in einer Dachkonstruktion diesen innovativen Baustoff eingesetzt, um durch den Einsatz von Latentwärmespeichern aktiv für ein angenehmes Raumklima unter dem Dach auch im Sommer zu sorgen.



Fachgerechter Fensteranschluss



Vorgefertigte Dachelemente mit 40cm Neopor®-Dämmung

chen Platz für das Latentwärmespeichermaterial. Sie sind im Trockenbau ebenso einfach zu verarbeiten wie konventionelle Gipsbauplatten und erzeugen darum keinen Mehraufwand für das Anwenden der latenten Wärmespeichertechnologie.

Für die Heizung wurde eine herkömmliche Gas-Brennwerttechnik gewählt und zur Unterstützung der Warmwasserbereitung eine kleine Solarthermieanlage (10 m<sup>2</sup> Vakuum-Röhrenkollektoren) auf die vorgelagerten Garagenbauten installiert.

Häuser mit hohen energetischen Anforderungen müssen quasi dicht sein. Das bedeutet, dass unbedingt eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (WRG) eingebaut werden muss. Die kontrollierte Be- und Entlüftung erfolgt dezentral. Die ausgewählte Anlage besitzt eine Luftwechselrate von ca. 0,5 bis 0,7 pro Stunde und einen Wärmerückgewinnungsgrad nach TÜV-Untersuchungen von über 80%. Mit den durchgeführten Maßnahmen konnten die meisten U-Werte um mehr als 80% verbessert werden. Der rechnerische Jahres-Primärenergiebedarf wird um ca. 85% gesenkt. Der frühere Bedarf ist nicht genau bekannt, da die Mieter mit Einzelöfen geheizt haben und nicht immer alle Räume tatsächlich beheizt wurden.

Neben der gezielten Auswahl von Handwerksbetrieben für spezielle Gewerke (z. B. der Innendämmung) wurde

### Latentwärmespeicher aus Micronal® PCM – High-Tech in Mikrokapseln

Das Wirkungsprinzip von Micronal® PCM ist verblüffend einfach: Mikroskopisch kleine Kunststoffkapseln mit einem Kern aus reinem Wachs, so genannte Latentwärmespeicher, werden bereits bei der Herstellung in die Gipsbauplatte eingebracht. Steigt die Raumtemperatur über die bei der Herstellung definierte Schmelztemperatur von 26 Grad Celsius an, verflüssigt sich das Wachs im Inneren der Mikrokapseln und absorbiert die überschüssige Raumwärme. Fällt die Temperatur, verfestigt sich das Wachs und die Kapseln geben ihre Wärme wieder an den Raum ab. Für die periodische Abfolge von Schmelzen und Erstarren sorgt die Natur durch die Temperaturunterschiede zwischen Tag und Nacht. Micronal® PCM trägt so dazu bei, übermäßige Wärmemengen am Tag abzufangen und in der Nacht wieder abzugeben.

Gewöhnlicher Trockenbau wird damit zu einem weiteren Funktionselement im Gebäude Sodastraße 40, das die Lüftungsanlage wirkungsvoll unterstützt. Die Kombination dieser beiden Technologien sorgt im Winter für geringe Energiekosten, in der Übergangszeit für die Nutzung überschüssiger Energie des Tages in der Nacht und im Sommer für erhöhten thermischen Komfort der Bewohner im Dachgeschoss.

Ausführliche Informationen zu Produkten, realisierten Projekten und Bezugsmöglichkeiten stehen unter [www.micronal.de](http://www.micronal.de) zur Verfügung.

zur Qualitätssicherung der Baumaßnahmen in erster Linie mit erhöhter Präsenz des Bauherren auf der Baustelle gearbeitet. Die Handwerker wurden in der Identifizierung der neuen Materialien und ihrer fachgerechten Anwendung geschult – teilweise auch mehrfach. Ohne diesen erhöhten Aufwand sind aus unserer Sicht Diskrepanzen zwischen der Planung und der Ausführung unvermeidlich und die Gefahr sehr groß, das gewünschte energetische Ziel nicht zu erreichen.

Blower-Door-Untersuchungen (Luftdichtheitsmessungen) müssen durchgeführt werden, bevor z. B. der Estrich gegossen wird und Verkleidungen angebracht werden.

Thermografieaufnahmen in der kühleren Jahreszeit runden das Bild ab.

Nach einer Hochdruckreinigung wurde die Fassade (Klinker und Fugen) mit einem Hydrophobierungsmittel (Siloxan) versiegelt. Insbesondere ist bei der Innendämmung darauf zu achten, dass die Wanddurchfeuchtung vermieden wird, da von innen kein Wärmefluss zum Austrocknen der Wand mehr möglich ist. Zur Evaluierung der möglichen Wanddurchfeuchtung trotz Hydrophobierung der Fassade dient das mit dem Passivhaus Institut vereinbarte Messprogramm, das über mindestens zwei Jahre laufen wird.

Nach Abschluss der Bauarbeiten erstrahlt das Haus „Sodastraße 40“ in neuem Glanz – ein interessantes Objekt. Die gewonnenen Erfahrungen können dazu genutzt werden, nach und nach weitere Objekte in der „Alten Kolonie“ wirtschaftlich zu sanieren.<sup>2</sup>

Der Dämmstoff Neopor® hat in der Praxis seine Qualitäten und sein vielseitiges Leistungsvermögen bewiesen. Neopor® verdrängt schrittweise das weiße Styropor® in Bauanwendungen, deshalb wird er zurecht als Innovation in der Wärmedämmung bezeichnet.

Micronal® PCM wird nach der Entwicklungsphase (BMFT-Projekt mit Forschungsinstituten, Herstellern von Bauprodukten und Rohstofflieferanten) heute verstärkt in bekannten Bauprodukten wie Gipskartonplatten, Putzen und sogar Porenbeton eingesetzt. Täglich kommen von den Akteuren am Bauproduktmarkt neue Produkt- und Anwendungsideen – auch hier stehen wir kurz davor, von einer Innovation sprechen zu können.

#### **LUWOG GmbH**

Brunckstraße 49, 67063 Ludwigshafen

Telefon: 0621 60-41001  
Telefax: 0621 60-41555  
E-Mail: [info@luwoge.com](mailto:info@luwoge.com)  
Internet: [www.luwoge.de](http://www.luwoge.de)

Weitere Informationen unter:  
[www.neopor.de](http://www.neopor.de)  
[www.micronal.de](http://www.micronal.de)

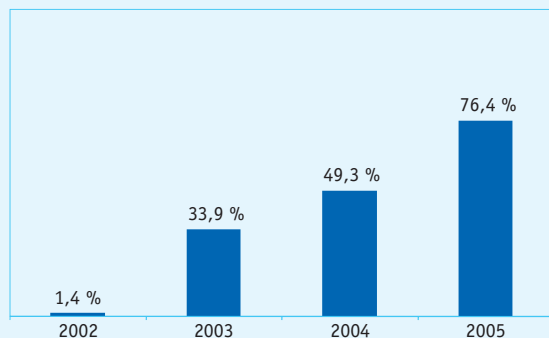
*Dr.-Ing. Jörg Vogelsang*  
**LUWOG**  
*Das Wohnungsunternehmen der BASF*

<sup>2</sup> Dr. Jörg Vogelsang, Sodastraße 40 – Innendämmung in historischer Bausubstanz; Beitrag in „Energieeffizienz in Gebäuden – Jahrbuch 2006“, vme-Verlag, 2006; Vortrag 6. Bauforum „Baustoffe der Zukunft – Dialog der Innovationen“ am 30. Mai 2006 in Ludwigshafen

# Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz – Ergebnis 2005

Zu Beginn des Jahres 2005 stellte das Land Rheinland-Pfalz für die soziale Wohnraumförderung ein Programm-volumen von 70 Mio. € einschließlich Kreditvolumen für Zinsverbilligung im Hausbankenverfahren zur Verfügung. Aufgrund des frühen Programmstarts und der großen Nachfrage war das Kontingent bereits zur Jahresmitte fast vollständig belegt. In der Folge stellte das Land weitere Mittel für Zinsverbilligungen bereit und hob das Planvolumen bis zum Jahresende auf 145,6 Mio. € an. Damit stieg der Anteil der Programme im Hausbankenverfahren von 49,3% im Jahr 2004 auf 76,4% im vergangenen Jahr. Auch beim Bewilligungsvolumen war gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg von 78,4% zu verzeichnen. Mit 145,1 Mio. € – dem höchsten Wert seit 1997 – konnte der Bau bzw. der Erwerb von 3.435 Wohneinheiten gefördert werden; hinzu kommen 2.711 Modernisierungsmaßnahmen. Dies entspricht einer Auslastung des Kontingents von nahezu 100%.

## Anteil der Programme mit Zinsverbilligung am gesamten Programmvolumen



Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

## Eigentumsmaßnahmen

Wie auch im Vorjahr lag der Schwerpunkt der rheinland-pfälzischen Wohnraumförderung bei den Eigentumsmaßnahmen. Maßgeblich für die große Nachfrage dürfte das Auslaufen der Eigenheimzulage zum Jahreswechsel gewesen sein. Rund 77% der bewilligten Mittel flossen in die Wohneigentumsförderung. Bei 30,9% der im Jahr 2005 fertig gestellten Einfamilienhäuser und Eigentumswohnun-

gen in Rheinland-Pfalz war die LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz durch die Vergabe von Landesmitteln unterstützend tätig. Das entspricht einer Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr.

Durch die Vergabe von zinsgünstigen Landesdarlehen in der klassischen **Eigentumsförderung** – im Vorjahr Sozial- und Normalprogramm – unterstützt das Land Rheinland-Pfalz Haushalte mit Kindern oder Schwerbehinderten beim Neubau bzw. Ersterwerb von selbst genutztem Wohnraum. Voraussetzung für den Erhalt der Fördermittel ist u. a. die Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen nach § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Die Bewilligung der Darlehen erfolgt durch die Unteren Verwaltungsbehörden, während die LTH unmittelbar an die Bauherren auszahlt.

Die Verbilligung von Kapitalmarktdarlehen im Zins ist seit 2003 fester Bestandteil der Wohnraumförderung. Damit reagiert das Land flexibel und in einer den Haushalt schonenden Weise auf den konjunkturbedingten Anstieg der Nachfrage. Im **Ergänzungsprogramm** gewährt die Hausbank dem Antragsteller das Darlehen. Die Förderung besteht in der zwischen LTH und Hausbank für den Förderungszeitraum vereinbarten Zinsgarantie. Gleichzeitig besichert die LTH das Darlehen durch eine Landesbürgschaft. Auch die Förderung im Ergänzungsprogramm ist an bestimmte Einkommensgrenzen und Voraussetzungen gebunden.

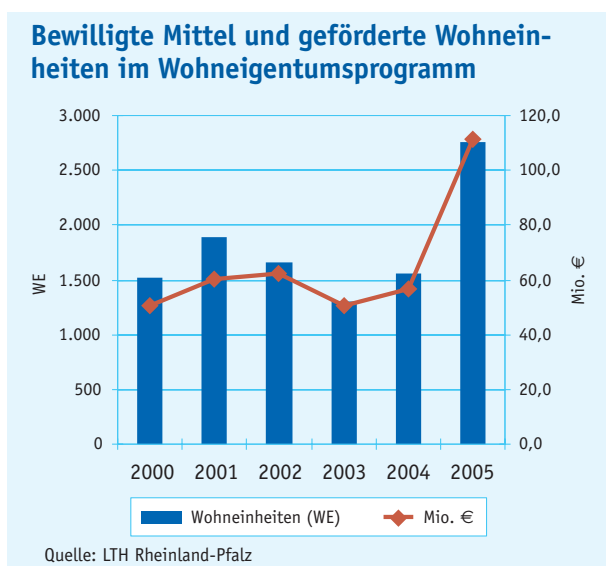
Das Angebot der Programme im Hausbankenverfahren umfasst außerdem die Modernisierungsförderung durch Zinsverbilligung.

## Konditionen der Förderprogramme mit Zinsverbilligung 2005

Förderprogramm	Laufzeit	Zinssatz
Ergänzungsprogramm	15 Jahre	10 Jahre 1%, restliche Laufzeit 3%
Modernisierung mit Zinsverbilligung	15 Jahre	10 Jahre 2%, restliche Laufzeit 4%

Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

Im Programmjahr 2005 standen insgesamt 111,4 Mio. € für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen zur Verfügung. Davon bewilligten die Unteren Verwaltungsbehörden Bau- und Aufwendungsdarlehen in Höhe von 18,1 Mio. €. Die Nachfrage nach dem Ergänzungsprogramm stieg gegenüber dem Vorjahr weiter an. Hier konnten Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 93,3 Mio. € im Zins verbilligt werden.



## Mietwohnungen

Im Rahmen der Förderung von Mietwohnungsbauvorhaben unterstützt die LTH Investoren, die preiswerte Mietwohnungen errichten. Die Mieterhaushalte dürfen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Durch die Vergabe von Bau- und Aufwendungsdarlehen trägt die LTH so zur Verbilligung der Gesamtfinanzierung und zur Erzielung einer für den begünstigten Personenkreis tragbaren Miete bei.

Sowohl bei den geförderten Wohneinheiten wie auch bei den bewilligten Mitteln war ein starker Anstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Für die Förderung

von 305 Wohneinheiten (Vorjahr 196 Wohneinheiten) wurden insgesamt Bau- und Aufwendungsdarlehen in Höhe von 13,0 Mio. € (Vorjahr 9,3 Mio. €) zur Verfügung gestellt. Der Trend zurück in die Stadt ist auch in Rheinland-Pfalz spürbar. Der sich daraus ergebende Bevölkerungszuwachs in Städten des Landes wird auch zu einer erhöhten Nachfrage nach Mietwohnraum führen, mit der Folge, dass preiswerte geförderte Wohnungen knapp bleiben.

In den größeren Städten des Landes stieg in den letzten Jahren die Nachfrage nach Fördermitteln aus dem Mietwohnungsprogramm **Betreutes Wohnen**. Beispielsweise hat die Wohnbau Mainz GmbH in den Jahren 2004 und 2005 Fördermittel für den Neubau von rund 300 Wohnungen im Komplex „Mehrgenerationenwohnen“ für ältere Menschen erhalten.



Mehrgenerationenwohnen in Mainz, Nackstraße/Leibnizstraße  
(Quelle: Wohnbau Mainz GmbH)

Wachstumspotenzial weist der Bereich der Spezialimmobilien auf, die die Angebote des Betreuten Wohnens mit innovativer Technik (smart-home) verbinden und den Bewohnern damit ein hohes Maß an Sicherheit in den eigenen vier Wänden bieten. Die GSG Neuwied mbH hat mit dem Pilotprojekt in der Rheinstraße 46, das 63 Wohnungen umfasst, Maßstäbe gesetzt.



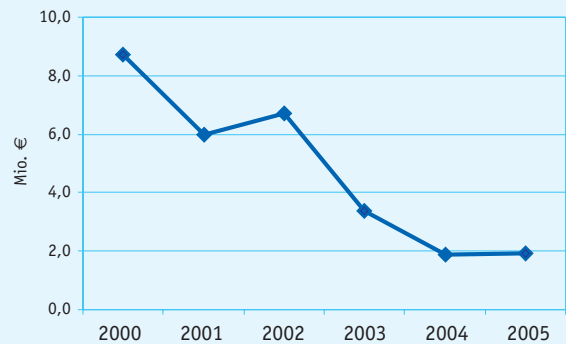
Betreutes Wohnen in Neuwied, Rheinstraße 46  
(Quelle: GSG Neuwied mbH)

Der **Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten** dient der Förderung von Wohnungen aus dem Bestand. Um die Wohnungsversorgung von berechtigten Haushalten zu sichern, erwirbt das Land bzw. die jeweilige Kommune Belegungsrechte an bestehenden Mietwohnungen. Die LTH gewährt hierbei einen einmaligen Zuschuss. Das Förderergebnis in diesem Programmteil liegt deutlich über dem des Vorjahres, aber noch unter dem Wert von 2003. Für 289 Wohneinheiten (Vorjahr 152 Wohneinheiten) wurden Zuschüsse in Höhe von 1,3 Mio. € (Vorjahr 0,7 Mio. €) bewilligt.

## Konversionsprogramm

Mit Fördermitteln aus dem Konversionsprogramm wird die Umwandlung ehemaliger Militärwohnsiedlungen der amerikanischen und französischen Streitkräfte sowie der Bundeswehr in zivile nutzbare Mietwohnungen und selbst genutzte Eigentumswohnungen unterstützt. Im Programmjahr 2005 lag die Nachfrage nach Konversionsmitteln mit 1,9 Mio. € und 80 geförderten Wohneinheiten auf Vorjahresniveau.

## Bewilligte Mittel im Konversionsprogramm



Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

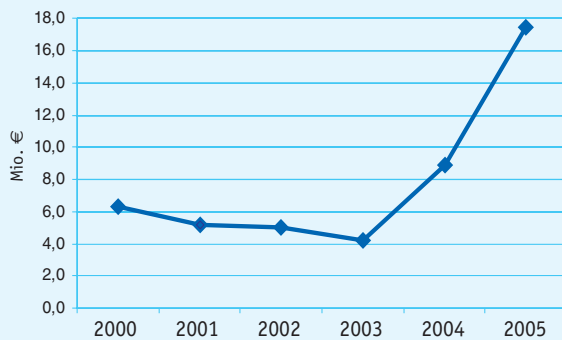
## Modernisierungsprogramm

Im Modernisierungsprogramm gewährt das Land Fördermittel, die der qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestandes in Rheinland-Pfalz dienen sollen. Bei kleineren Investitionen erfolgt die Förderung durch Zuschüsse. Größere Modernisierungsmaßnahmen im Mietwohnungsbereich werden in Verbindung mit dem Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten durch Baudarlehen unterstützt. Des Weiteren bietet das Land seit 2004 die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen durch Zinsverbilligung an. Hier werden wie im Ergänzungsprogramm im Hausbankenverfahren Kapitalmarktdarlehen im Zins verbilligt.

Durch die Umgestaltung des Modernisierungsprogramms stieg die Nachfrage nach Fördermitteln wieder an.

Im Jahr 2005 wurden für 1.339 Wohneinheiten (Vorjahr 1.099 Wohneinheiten) Investitionszuschüsse in Höhe von insgesamt 2,1 Mio. € bewilligt. Im Rahmen der Zinsverbilligung konnten mit Darlehen der Hausbanken in Höhe von 15,4 Mio. € insgesamt 1.372 Wohneinheiten (Vorjahr 362

### Nachfrage nach Modernisierungsmitteln



Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

Wohneinheiten) modernisiert werden. Der überwiegende Teil dieser Modernisierungsmaßnahmen befindet sich in der Stadt Trier und ist auf umfangreiche Sanierungsaktivitäten im Wohnungsbestand der gbt Wohnungsbau und Treuhand AG, Trier, zurückzuführen. Des Weiteren konzentriert sich die Förderung auf die Städte Mainz (75 Wohn-

einheiten), Worms (40), Idar-Oberstein (36), Birkenfeld (34) und Neustadt (32).

### Weitere Fördermaßnahmen

Zur Verbesserung von innerstädtischen Strukturen und zur Erhaltung von schützenswerten Bausubstanzen erhalten Kommunen **Städtebauförderungsmittel**. Hierfür stellte das Land Rheinland-Pfalz im Berichtsjahr ein Volumen in Höhe von 47,0 Mio. € zur Verfügung. Die Mittel werden vom Ministerium des Innern und für Sport bewilligt. Die Auszahlung erfolgt durch die LTH.

### Weitere Tätigkeiten

Das Geschäftsfeld Forderungsverwaltung für Dritte sowie die Mitwirkung bei Kommunalfinanzierungen wurde im vergangenen Jahr weiter ausgebaut.

*Ralf Götz*

# Europäische Metropolregion Stuttgart

Das Interesse an Metropolregionen ist seit Beginn der 1990er Jahre gewachsen und hat sich bis in das neue Jahrtausend gehalten. Auch die Region Stuttgart ist mit der Gründung des Verbands Region Stuttgart 1994 in dieser Zeit entstanden und hat sich zu einem international beachteten Modell entwickelt. „Parallel zur Erkenntnis, dass Großstadregionen besonders wichtige sozio-ökonomische Funktionen und besonders gravierende Probleme besitzen, hat auch die Einsicht zugenommen, dass die Regierungsstrukturen und -prozesse in diesen Regionen erneuert werden müssen, um den gewandelten Erfordernissen gerecht zu werden.“<sup>1</sup>

## Herausforderungen an die Region Stuttgart

Die langfristige Entwicklung der Metropolregionen ist geprägt von den drei großen Herausforderungen Industrialisierung, Suburbanisierung und Globalisierung. Im Zuge der Globalisierung der Wirtschaft nimmt der Wettbewerb der Regionen und gerade auch zwischen Metropolen weiter zu. Sie konkurrieren um Firmenansiedlungen, qualifizierte Arbeitsplätze, Touristen, öffentliche Fördermittel oder Großveranstaltungen wie Olympische Spiele.<sup>2</sup>

Gemeinsamer Nenner für die Entwicklung in europäischen Verdichtungsräumen sind weiterhin die Intensivierung aller Lebensvorgänge, Rationalisierung und zunehmender Verbrauch natürlicher Ressourcen. Die Trends lassen sich auch an folgenden Beispielen aus der Region Stuttgart aufzeigen:

Der bislang noch andauernde Anstieg der Bevölkerung ist begleitet von einer überproportionalen Flächenversiegelung. Von 1965 bis 2005 hat die Bevölkerung der Region Stuttgart um 28 % zugenommen. Die Siedlungsflächen haben sich um 92 % vermehrt. Heute leben 2,6 Mio. Menschen auf 3.654 km<sup>2</sup>.

Wir erleben nicht nur ein „Jobless Growth“ sondern ein „Jobkilling Growth“ also ein Wachstum durch Rationalisierung; das bedeutet, dass Arbeitsplätze reduziert werden und gleichzeitig die Produktivität erhöht wird. Von 1991 bis 2003 ist das Bruttoinlandsprodukt der Region Stuttgart von 69 Mrd. € auf 92 Mrd. € gestiegen – gleichzeitig gingen 79.000 Arbeitsplätze verloren.

Zugenommen hat die Zahl der Verkehrsbewegungen, die zurückgelegten Entfernungen und die Anzahl der in der Region Stuttgart zugelassenen Kraftfahrzeuge – in den letzten Jahren hat sie sich von 826.000 auf 1,84 Mio. mehr als verdoppelt.

## Organisation des Verbands Region Stuttgart

Die Region Stuttgart besteht aus der Landeshauptstadt Stuttgart und den fünf umliegenden Landkreisen Esslingen, Göppingen, Böblingen, Ludwigsburg und Rems-Murr mit insgesamt 2,6 Mio. Einwohnern, die in 179 Städten und Gemeinden leben. Wichtige Kennziffern der Region Stuttgart sind neben der Bevölkerungsdichte mit 730 Einwohnern pro km<sup>2</sup> die hohe Wirtschaftskraft und eine besondere internationale Verflechtung, die sich an einer Exportquote der Industrie von 55 % zeigt.

Der Aufgabenkatalog des Verbands Region Stuttgart umfasst alle Bereiche des Lebens im Ballungsraum: Siedlung (Regionalplanung), Verkehr (S-Bahn-Trägerschaft, Regionalverkehrsplanung), Wirtschaft (Wirtschaftsförderung, Tourismusmarketing), Umwelt (Landschaftsrahmenplanung, Landschaftsparks) sowie Kultur und Sport in regionalen Zusammenhängen. Besonderes Kennzeichen der Region Stuttgart ist die direkt gewählte Regionalversammlung mit 93 direkt von den Bürgerinnen und Bürgern gewählten Mitgliedern. Die eigenständige politische Organisation und das demokratische Prinzip der

<sup>1</sup> Vgl. Blatter, Joachim 2005: Metropolitan Governance in Deutschland: Normative, utilitarische, kommunikative und dramaturgische Steuerungsansätze, in: Swiss Political Science Review 11 (1).

<sup>2</sup> Vgl. Röber, Manfred und Schröter, Eckhard 2004: Europäische Metropolen im Vergleich - Institutionenentwicklung zwischen Konvergenz und Divergenz, in: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften 2004/II.





Mehrheitsentscheidungen bilden ein gutes Fundament für regionale Kooperationen.

Der Verband Region Stuttgart bildet auch den Kernraum der Europäischen Metropolregion Stuttgart, die zusätzlich in ihrer Randzone Gemeinden der Landkreise Enz, Heilbronn, Reutlingen/Tübingen, Calw, Freudenstadt und Ostalb umfasst. Diese Abgrenzung hat für Baden-Württemberg der Landesentwicklungsplan von 2002 (LEP) festgelegt.

### Strategie der Metropolregion Stuttgart: Innere und äußere Integration

Metropolregionen sind die Motoren der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung eines Landes, die eine herausragende Stellung im nationalen und internationalen Städtesystem einnehmen. Die deutsche Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) hat mit ihrem Beschluss zum Raumordnungspolitischen Handlungsrahmen 1995 die Bedeutung der Metropolregionen

in Deutschland („Europäische Metropolregionen“) unterstrichen: Sie sollen Leistungs- und Konkurrenzfähigkeit Deutschlands und Europas erhalten. Übereinstimmend mit der großräumigen dezentralen und föderalen Struktur Deutschlands sind insgesamt sieben Metropolregionen in diesen Beschluss einbezogen: Hamburg, Berlin/Brandenburg, Rhein-Ruhr, Rhein-Main, Stuttgart, München, Halle/Leipzig-Sachsendreieck. 2005 hat die Ministerkonferenz für Raumordnung beschlossen, weitere vier Großstadtreionen in den Kreis der europäischen Metropolregionen aufzunehmen. Dies sind Nürnberg, Hannover-Braunschweig-Göttingen, Rhein-Neckar und Bremen/Oldenburg.

Die Strategie der Region Stuttgart ist als Metropolregion zweigleisig – sie verlangt eine innere und äußere Integration. Die innere Integration der europäischen Metropolregion stellt sicher, dass alle Kräfte in der Wirtschaft und öffentlichen Hand, die sich um erfolgreiche Projekte in einer Region bemühen, zusammenwirken. Diese innere Einheit wird ergänzt durch eine europaweite Vernetzung, die Einheit Europas im Wettbewerb der Kontinente. Die Förderung und Bildung neuer Cluster in der Region Stutt-

gart sind ein geeignetes Instrument, Betriebe und Arbeitsplätze in einer Region zu halten. Das Cluster-Management dient so zur Stärkung klassischer Kompetenzfelder und zur Entwicklung und Förderung neuer Technologien. Beispielsweise wurde der traditionelle Schwerpunkt Fahrzeugbau ausgebaut und im Rahmen des Projekts „MOBILIST“ ein Beitrag zur Weiterentwicklung von der Automobilregion zur Mobilitätsregion geleistet. Neue Technologiefelder sind die Brennstoffzelle, die Biotechnologie und die Luft- und Raumfahrt.

Die Notwendigkeit einer äußeren Integration europäischer Metropolregionen ergibt sich durch die Bedeutung und Größe der Weltmetropolen wie New York, Tokio oder Peking. Metropolregionen dieser Größenordnung sind in Europa nur Paris und London. Die Bündelung aller Großstadtreionen in Europa ist deshalb ein wichtiges europäisches Ziel.

Um diese äußere Integration der Region Stuttgart wahrzunehmen, muss sie eine Gateway-Funktion erfüllen. Hierzu bedarf sie realer Infrastruktur und virtueller Netzwerkstrukturen: Zur realen Gateway-Infrastruktur gehören Verkehrsverbindungen, Flughäfen, Straßen und Hochgeschwindigkeitsverbindungen auf der Schiene und Messen als Plattform für Handelsaustausch. Die Bedeutung von Infrastrukturprojekten wie einer Neuen Messe und des Bahnprojekts Stuttgart 21 sind aus regionaler Sicht hoch und als Leuchtturmprojekte zur Wahrnehmbarkeit des Standorts wichtig, so dass die Regionalversammlung für beide Großprojekte eine regionale Beteiligung beschlossen hat. Der Bau der Neuen Messe wird 2007 beendet.

Ballungsraumnetzwerke wie METREX (Network of European Metropolitan Regions and Areas) und die ständige Präsenz der Region Stuttgart in Brüssel mit einem eigenen

Europabüro sind für den Austausch und die Lobbyarbeit beispielhaft. Die Präsenz in Brüssel ist ein Signal dafür, dass der Verband Region Stuttgart Europa als eine Chance für die Region versteht.

### **Fazit: Kräfte bündeln als regionale Erfolgsstrategie**

Die Stärke der Regionalpolitik in der Region Stuttgart liegt darin, dass seit Bestehen des Verbands Region Stuttgart die Region als Handlungsebene in das Blickfeld gerückt ist, etwa wenn es um erfolgreiche Strategien der Wirtschaftsförderung, um einheitliche Verkehrskonzepte oder um die Realisierung von großen Infrastrukturvorhaben geht. Der Verband Region Stuttgart mit der Regionalversammlung erfüllt die Funktion eines Kristallisationskerns regionalen Handelns, regionaler Initiativen und Projekte. Dies gilt auch für die Metropolregion. Eine Besonderheit regionaler Steuerung stellt die erfolgreiche Netzwerkbildung dar. Die Netzwerke, die insbesondere Themen der Wirtschaftsförderung bearbeiten, können die Cluster-Bildung fördern, ganz nach dem regionalen Motto „Kräfte bündeln“.

Gerade europaweit ist ein eigenständiger, regionaler Akteur wichtig, um im Wettbewerb um Standorte, Großprojekte, Arbeitsplätze oder Förderprogramme konkurrieren zu können. Für die Wahrnehmbarkeit innerhalb Europas ist die regionale Beteiligung an Projekten wie Stuttgart 21 und Neue Messe von Bedeutung. Die Region Stuttgart will auch in der Zukunft wirtschaftlicher Motor des Bundeslandes Baden-Württemberg und europaweit konkurrenzfähig sein. Hierfür ist im Sinne der Europäischen Metropolregion die Stärkung der Kräfte innerhalb einer Region und die Integration dieser Metropolregionen in europäische und weltweite Zusammenhänge erforderlich.

*Dr. Bernd Steinacher  
Regionaldirektor Verband Region Stuttgart,  
Präsident von METREX*



# Anhang 1

## Fortgeschriebene Bevölkerung

Stadt/Kreis	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>4.049.066</b>	<b>4.057.727</b>	<b>4.058.682</b>	<b>4.061.105</b>	<b>4.058.843</b>
Ahrweiler	130.141	130.772	130.900	130.976	130.467
Altenkirchen	137.659	137.410	137.285	136.892	136.425
Alzey-Worms	125.303	126.103	126.772	126.814	126.328
Bad Dürkheim	134.303	134.726	134.818	135.061	135.116
Bad Kreuznach	157.843	158.047	158.389	158.746	158.319
Berncastel-Wittlich	113.998	114.293	114.160	114.389	113.960
Birkenfeld	90.201	89.932	89.471	88.755	87.783
Bitburg-Prüm	96.308	96.098	95.850	95.762	95.982
Cochem-Zell	65.860	65.998	66.062	66.067	65.732
Daun	64.464	64.241	64.285	63.934	63.646
Donnersberg	78.740	78.942	79.215	79.317	78.825
Frankenthal (Stadt)	47.827	47.699	47.564	47.516	47.225
Germersheim	124.380	124.669	124.852	125.348	125.268
Kaiserslautern	110.207	110.145	110.029	109.637	109.202
Kaiserslautern (Stadt)	99.794	99.469	99.095	99.182	98.372
Koblenz (Stadt)	107.730	107.891	107.608	107.039	106.501
Kusel	78.530	78.111	77.667	77.184	76.541
Landau (Stadt)	41.089	41.396	41.502	41.821	42.028
Ludwigshafen (Stadt)	162.458	162.436	162.836	163.383	163.343
Mainz (Stadt)	185.293	186.103	185.532	186.061	194.372
Mainz-Bingen	196.072	197.739	198.824	200.112	200.486
Mayen-Koblenz	212.344	213.052	213.249	213.963	213.667
Neustadt (Stadt)	53.822	53.892	53.939	53.894	53.628
Neuwied	185.004	185.653	185.739	186.046	185.259
Pirmasens (Stadt)	44.822	44.367	43.971	43.637	43.137
Rhein-Hunsrück	105.591	106.018	106.094	106.076	105.705
Rhein-Lahn	129.608	129.684	129.486	129.022	128.095
Rhein-Pfalz	147.396	148.060	148.270	148.718	148.902
Speyer (Stadt)	49.956	50.156	50.247	50.347	50.501
Südliche Weinstraße	109.694	110.276	110.524	110.938	110.639
Südwestpfalz	105.271	105.168	104.730	104.018	103.309
Trier (Stadt)	100.024	100.234	100.180	100.163	99.843
Trier-Saarburg	138.196	138.836	139.280	139.613	139.932
Westerwald	202.714	203.154	203.636	203.925	203.541
Worms (Stadt)	80.625	81.111	81.100	81.250	81.545
Zweibrücken (Stadt)	35.799	35.846	35.521	35.499	35.219

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## Anhang 2

### Baugenehmigungen, neu errichtete Wohnungen im Jahr 2005 (ohne Um-, Ausbau und Erweiterung)

Stadt/Kreis	Wohnungen in Wohngebäuden			Nichtwohngebäude	
	insgesamt	davon in Gebäuden mit 1 - 2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen	insgesamt	Wohnungen
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>11.647</b>	<b>9.494</b>	<b>2.153</b>	<b>1.410</b>	<b>172</b>
Ahrweiler	342	268	74	46	0
Altenkirchen	293	281	12	54	1
Alzey-Worms	351	304	47	57	4
Bad Dürkheim	402	331	71	48	10
Bad Kreuznach	311	291	20	71	6
Berncastel-Wittlich	330	308	22	70	5
Birkenfeld	150	150	0	26	2
Bitburg-Prüm	420	358	62	79	3
Cochem-Zell	475	472	3	32	1
Daun	191	170	21	70	3
Donnersberg	165	162	3	33	10
Frankenthal (Stadt)	74	39	35	16	0
Germersheim	465	325	140	46	7
Kaiserslautern	490	448	42	29	5
Kaiserslautern (Stadt)	429	195	234	9	2
Koblenz (Stadt)	276	131	145	10	24
Kusel	223	223	0	25	2
Landau (Stadt)	100	73	27	8	2
Ludwigshafen (Stadt)	182	142	40	18	1
Mainz (Stadt)	417	181	236	23	5
Mainz-Bingen	664	572	92	62	17
Mayen-Koblenz	784	670	114	68	9
Neustadt (Stadt)	93	59	34	19	2
Neuwied	407	355	52	78	5
Pirmasens (Stadt)	35	35	0	7	1
Rhein-Hunsrück	389	339	50	63	2
Rhein-Lahn	222	213	9	29	14
Rhein-Pfalz	547	445	102	44	8
Speyer (Stadt)	158	96	62	13	0
Südliche Weinstraße	303	257	46	42	5
Südwestpfalz	228	212	16	35	2
Trier (Stadt)	326	113	213	20	8
Trier-Saarburg	591	518	73	39	2
Westerwald	666	616	50	97	1
Worms (Stadt)	111	105	6	19	3
Zweibrücken (Stadt)	37	37	0	5	0

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## Anhang 3

### Baufertigstellungen, neu errichtete Wohnungen im Jahr 2005 (ohne Um-, Ausbau und Erweiterung)

Stadt/Kreis	Wohnungen in Wohngebäuden			Nichtwohngebäude	
	insgesamt	davon in Gebäuden mit 1 - 2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen	insgesamt	Wohnungen
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>12.773</b>	<b>10.389</b>	<b>2.384</b>	<b>1.406</b>	<b>177</b>
Ahrweiler	281	219	62	29	2
Altenkirchen	479	438	41	71	12
Alzey-Worms	524	441	83	63	6
Bad Dürkheim	460	282	178	39	16
Bad Kreuznach	295	263	32	57	5
Berncastel-Wittlich	394	338	56	76	8
Birkenfeld	209	209	0	31	0
Bitburg-Prüm	379	362	17	84	5
Cochem-Zell	224	197	27	30	2
Daun	174	167	7	49	2
Donnersberg	247	233	14	33	0
Frankenthal (Stadt)	78	78	0	9	0
Germersheim	460	343	117	45	2
Kaiserslautern	724	651	73	39	8
Kaiserslautern (Stadt)	236	187	49	7	0
Koblenz (Stadt)	213	125	88	12	0
Kusel	279	267	12	25	1
Landau (Stadt)	147	87	60	11	4
Ludwigshafen (Stadt)	271	204	67	18	6
Mainz (Stadt)	392	146	246	30	14
Mainz-Bingen	835	653	182	88	20
Mayen-Koblenz	993	849	144	50	6
Neustadt (Stadt)	132	64	68	16	2
Neuwied	449	422	27	62	1
Pirmasens (Stadt)	39	33	6	8	3
Rhein-Hunsrück	485	419	66	79	6
Rhein-Lahn	324	295	29	36	3
Rhein-Pfalz	547	405	142	41	4
Speyer (Stadt)	120	49	71	15	2
Südliche Weinstraße	370	260	110	47	6
Südwestpfalz	412	401	11	48	3
Trier (Stadt)	227	111	116	5	1
Trier-Saarburg	559	498	61	29	3
Westerwald	629	572	57	101	3
Worms (Stadt)	155	100	55	19	2
Zweibrücken (Stadt)	31	21	10	4	19

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## Anhang 4

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

	Wohneinheiten			Mittel in Mio. €		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Wohneigentum	1.299	1.553	2.761	50,5	56,6	111,4
<i>davon Zinsverbilligungsprogramme*</i>	755	1.038	2.444	25,7	33,2	93,3
Mietwohnungen	656	348	594	13,5	10,0	14,3
<i>davon Erwerb von allgemeinen Belegungs- und Benennungsrechten</i>	364	152	289	1,4	0,7	1,3
Konversion	163	83	80	3,4	1,9	1,9
Modernisierung	1.277	1.461	2.711	4,2	8,9	17,5
<i>davon Modernisierung mit Belegungsbindung*</i>	102	121	–	1,2	0,8	–
<i>davon Modernisierung mit Zinsverbilligung</i>	–	362	1.372	–	6,5	15,4
Experimenteller Wohnungs- und Städtebau	–	–	–	0,1	0,1	0,0
<b>Summe Landeswohnungsbaufonds</b>	<b>3.395</b>	<b>3.445</b>	<b>6.146</b>	<b>71,6</b>	<b>77,5</b>	<b>145,1</b>
Städtebauförderung	–	–	–	72,0	53,8	47,0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>3.395</b>	<b>3.445</b>	<b>6.146</b>	<b>143,6</b>	<b>131,3</b>	<b>192,1</b>



## Anhang 5

### Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Jahr 2005 Darlehensförderung, ohne Sanierungsdarlehen

Stadt/Kreis	Wohneinheiten
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>316</b>
Ahrweiler	7
Altenkirchen	5
Alzey-Worms	4
Bad Dürkheim	9
Bad Kreuznach	19
Bernkastel-Wittlich	3
Birkenfeld	12
Bitburg-Prüm	15
Cochem-Zell	6
Daun	6
Donnersberg	7
Frankenthal (Stadt)	0
Germersheim	12
Kaiserslautern	16
Kaiserslautern (Stadt)	4
Koblenz (Stadt)	4
Kusel	16
Landau (Stadt)	2
Ludwigshafen (Stadt)	8
Mainz (Stadt)	2
Mainz-Bingen	8
Mayen-Koblenz	26
Neustadt (Stadt)	6
Neuwied	30
Pirmasens (Stadt)	0
Rhein-Hunsrück	15
Rhein-Lahn	13
Rhein-Pfalz	2
Speyer (Stadt)	3
Südliche Weinstraße	11
Südwestpfalz	2
Trier (Stadt)	4
Trier-Saarburg	9
Westerwald	25
Worms (Stadt)	5
Zweibrücken (Stadt)	0

Quelle: LTH Rheinland-Pfalz



## Anhang 6

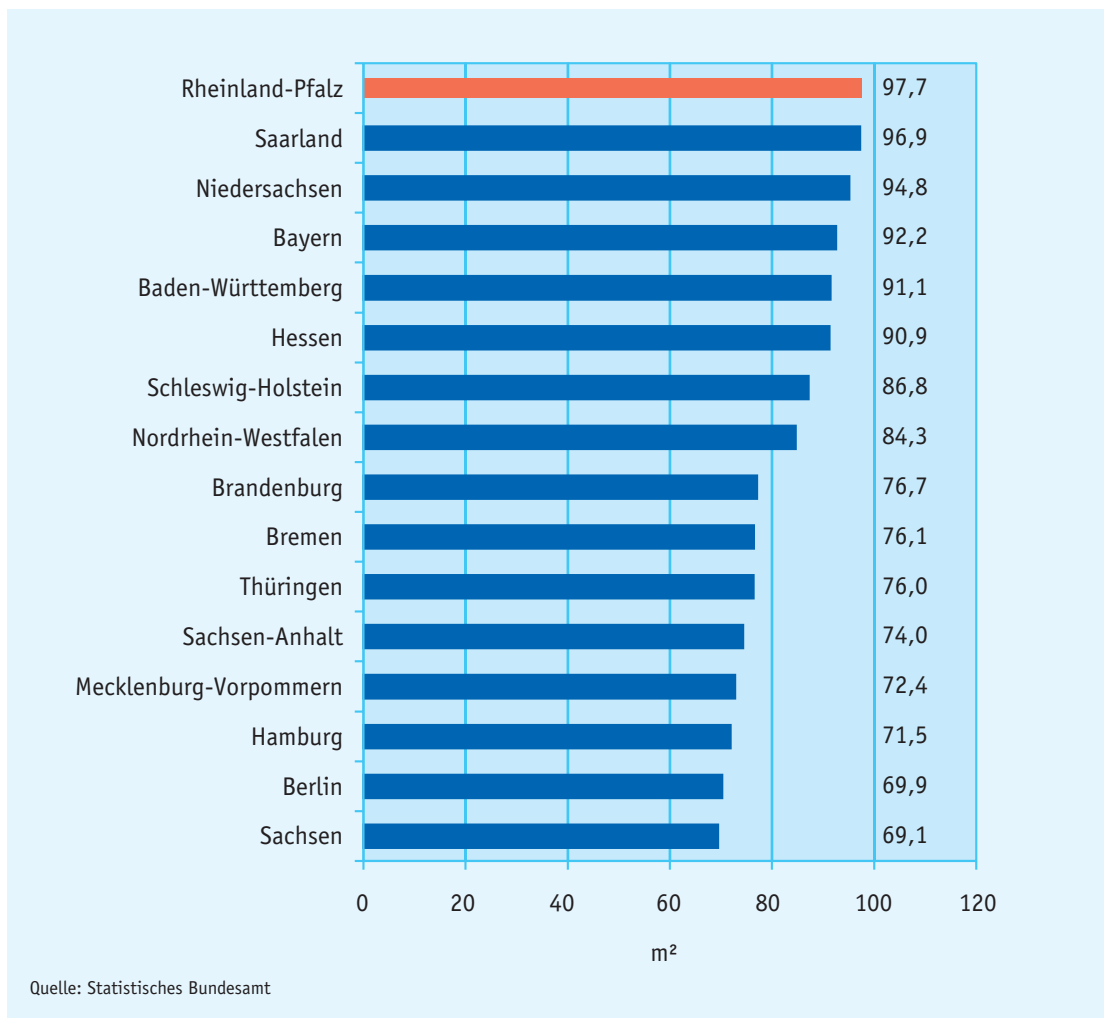
### Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Jahr 2005 Zinsverbilligung einschließlich Sonderkontingent

Stadt/Kreis	Wohneinheiten
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>2.444</b>
Ahrweiler	107
Altenkirchen	37
Alzey-Worms	65
Bad Dürkheim	41
Bad Kreuznach	164
Berncastel-Wittlich	36
Birkenfeld	96
Bitburg-Prüm	90
Cochem-Zell	36
Daun	86
Donnersberg	33
Frankenthal (Stadt)	41
Germersheim	71
Kaiserslautern	90
Kaiserslautern (Stadt)	70
Koblenz (Stadt)	49
Kusel	51
Landau (Stadt)	23
Ludwigshafen (Stadt)	93
Mainz (Stadt)	26
Mainz-Bingen	64
Mayen-Koblenz	178
Neustadt (Stadt)	33
Neuwied	141
Pirmasens (Stadt)	10
Rhein-Hunsrück	111
Rhein-Lahn	57
Rhein-Pfalz	89
Speyer (Stadt)	37
Südliche Weinstraße	82
Südwestpfalz	29
Trier (Stadt)	40
Trier-Saarburg	65
Westerwald	173
Worms (Stadt)	27
Zweibrücken (Stadt)	3

Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

# Anhang 7

## Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in Deutschland 2004



bauforum



Rheinland-Pfalz



## Impressum

### Herausgeber

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

### Design und Herstellung

SOMMER Druck und Verlag, 67269 Grünstadt

### Redaktion

Rainer Richarts (verantwortlich)  
Claudia Gödel  
Astrid Gibbert  
Ralf Götz

### Wir danken

dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz  
dem Statistischen Bundesamt  
dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz  
der LRP Landesbank Rheinland-Pfalz

für die gute Zusammenarbeit bei der Erstellung dieser Broschüre

Mainz, im September 2006