



## WOHNUNGSMARKTBEOBSACHTUNG RHEINLAND-PFALZ

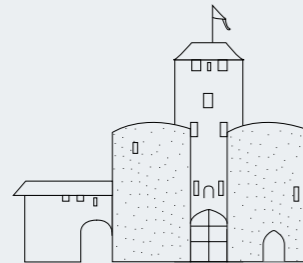
2018

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



---

AKTUELLE ENTWICKLUNGEN  
AUF DEM WOHNUNGSMARKT IN RHEINLAND-PFALZ



---

GEFRAGTER LEBENSMITTELPUNKT  
MIT HOHER WOHNZUFRIEDENHEIT  
DER LANDKREIS AHRWEILER

# INHALT

2

VORWORT

4

AKTUELLE ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG UND DER  
WOHNUNGSMÄRKTE IN RHEINLAND-PFALZ

22

WIE VISIONEN ZU WOHNRAUM WERDEN

Zwei Förderprojekte der ISB zeigen, was möglich ist

28

SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG RHEINLAND-PFALZ

Ergebnis 2017

32

HINTERLAND

Perspektiven für Wohnen und Arbeiten

38

DER LANDKREIS AHRWEILER

Die Rechnung geht auf: Wohnraumförderung ist ein Plus für den Kreis

42

ANHANG

49

IMPRESSUM

Doris Ahnen, Ministerin der Finanzen  
Rheinland-Pfalz



### Sehr geehrte Damen und Herren,

„Die Wohnungsfrage ist eine zentrale soziale Frage unserer Zeit. Wohlstand für alle setzt eine angemessene Wohnungsversorgung für alle voraus.“ Dieses Zitat aus dem Ergebnisbericht des Berliner Wohngipfels vom 21. September 2018 beschreibt in einem Satz die Herausforderung, vor der wir stehen und der wir uns zu stellen haben: die Wohnungspolitik des Bundes, der Länder und Kommunen, die Bau- und Immobilienwirtschaft, die Planer und Architekten sowie die zahlreichen Verbände und Institutionen rund ums Bauen. Wir haben gemeinsam eine soziale Verantwortung für das Wohnen in Stadt und Land.

Das bezahlbare und bedarfsgerechte Wohnen steht für mich an erster Stelle. Denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis jedes einzelnen Menschen und zugleich Voraussetzung für gesellschaftliche Teilhabe. Das gilt für alle Menschen überall in unserem Land gleichermaßen. Die rheinland-pfälzische Landesregierung setzt daher einen politischen Schwerpunkt auf „gutes Wohnen in Stadt und Land“.

Kernstück ist die soziale Wohnraumförderung des Landes. So vielfältig wie die Strukturen in unserem Flächenland Rheinland-Pfalz sind auch unsere Förderprogramme. Während wir in den ländlichen Regionen die Ziele verfolgen, Wohnen weiter attraktiv zu machen und örtliche Strukturen zu erhalten, brauchen wir in den Ballungsräumen, wo der Wohnraum knapp ist, zusätzliche Wohnungen. Mein Ziel als Bauministerin ist es, dass alle Menschen eine für sie geeignete Wohnung finden, die bezahlbar ist, denn ein „Zuhause“ hat eine große Bedeutung für jeden von uns, ist entscheidend für die Lebensqualität und ein wichtiger Beitrag für die soziale Stabilität.

Die Programme des Landes zur sozialen Wohnraumförderung evaluieren wir fortlaufend und nehmen bedarfsgerechte Anpassungen vor, wenn sich die Situation auf den Wohnungsmärkten in Rheinland-Pfalz verändert. So haben wir unter anderem bei der Mietwohnungsbauförderung Tilgungszuschüsse eingeführt und dann auf die Wohneigentumsförderung ausgedehnt, die Förderhöchstbeträge für Darlehen der Wohneigentumsförderung angehoben und die Fördermietenstufen angepasst. Dass die soziale Wohnraumförderung des Landes attraktiv ist, zeigt der deutliche Anstieg der Förderzahlen innerhalb der letzten beiden Jahre.

Interessant ist in diesem Zusammenhang die Beobachtung, dass sich die Fördermaßnahmen im Bereich Wohneigentum überwiegend auf Bestandsgebäude im Umland der größeren Städte beziehen: Junge Familien kaufen und renovieren Bestandswohngebäude, weil diese günstiger zu haben sind – und sie leisten dadurch einen Beitrag zur Erhaltung lebendiger, gemischter Orts- und Stadtkerne. Wir zeigen, dass sich die Förderung von mehr bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen und die Förderung der Gestaltung attraktiver Ortskerne sowie von bedarfsgerechtem Wohnraum in den ländlichen Regionen nicht ausschließen.

Hier zeigt sich auch, dass es richtig war, das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen frühzeitig zu gründen. Wir konnten vieles gemeinsam auf den Weg bringen, da sich die Partnerinnen und Partner mit ihren Ideen, Konzepten und Projekten zahlreich eingebracht haben. Gemeinsam werden wir auch in Zukunft einen wirksamen Beitrag zur Verbesserung der Wohnungsversorgung leisten.

Allen, die zu dieser Wohnungsmarktbeobachtung beigetragen haben, danke ich. Insbesondere gilt mein Dank der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), dem Bauforum Rheinland-Pfalz und dem Statistischen Landesamt für die Arbeiten zur Erstellung der Wohnungsmarktbeobachtung 2018. Der ISB danke ich vor allem auch für ihr Engagement und die aktive Unterstützung bei der Umsetzung unserer wohnungspolitischen Ziele und Programme.

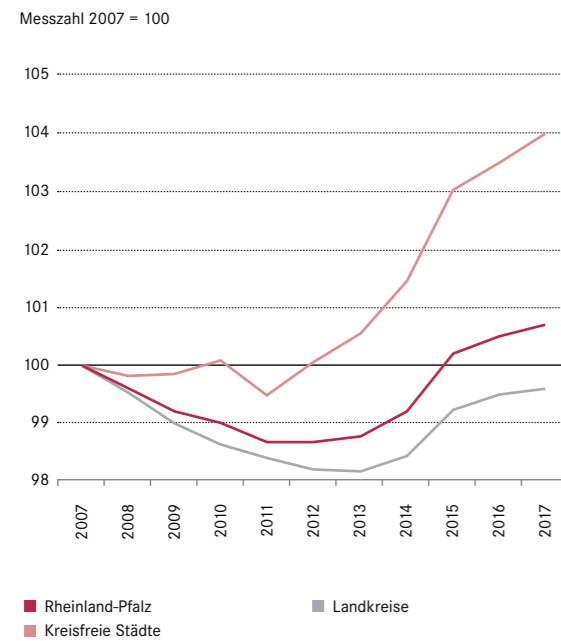
Doris Ahnen  
Ministerin der Finanzen  
Rheinland-Pfalz

## AKTUELLE ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG UND DER WOHNUNGSMÄRKTE IN RHEINLAND-PFALZ

### Bevölkerungszahl auf Höchststand

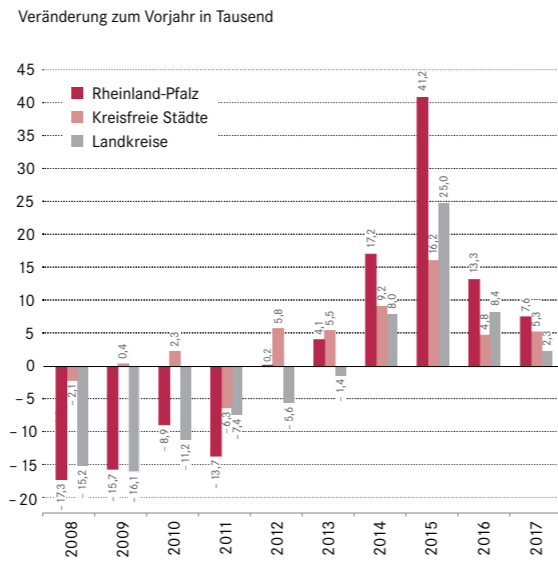
Am 31. Dezember 2017 lebten in Rheinland-Pfalz 4,07 Mio. Menschen – so viele wie noch nie zuvor. Nachdem sich die Bevölkerungszahl des Landes zwischen 2005 und 2011 stetig verringert hatte, ist sie seit 2012 wieder kontinuierlich gestiegen. Seitdem nahm die Einwohnerzahl um 83.600 Personen zu (+2,1%). Besonders kräftig stieg die Zahl im Jahr 2015 (+41.200 Personen bzw. +1%). In den beiden folgenden Jahren fiel der Zuwachs wieder deutlich geringer aus (2016: +13.300 Personen bzw. +0,3%; 2017: +7.600 Personen bzw. +0,2%).

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2017



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Abbildung 2: Veränderung der Bevölkerung 2008 bis 2017



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre ist vor allem auf die starke Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen. Die Bilanz der Wanderungen mit dem übrigen Deutschland war viele Jahre im Minus; erst in den letzten beiden Jahren wurden wieder vergleichsweise leichte Wanderungsgewinne erzielt. In der Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen, in der Geburten und Sterbefälle gegenübergestellt sind, weist Rheinland-Pfalz seit mehr als vier Jahrzehnten Defizite aus.

### Einwohnerzahl steigt durch Zuwanderung aus dem Ausland

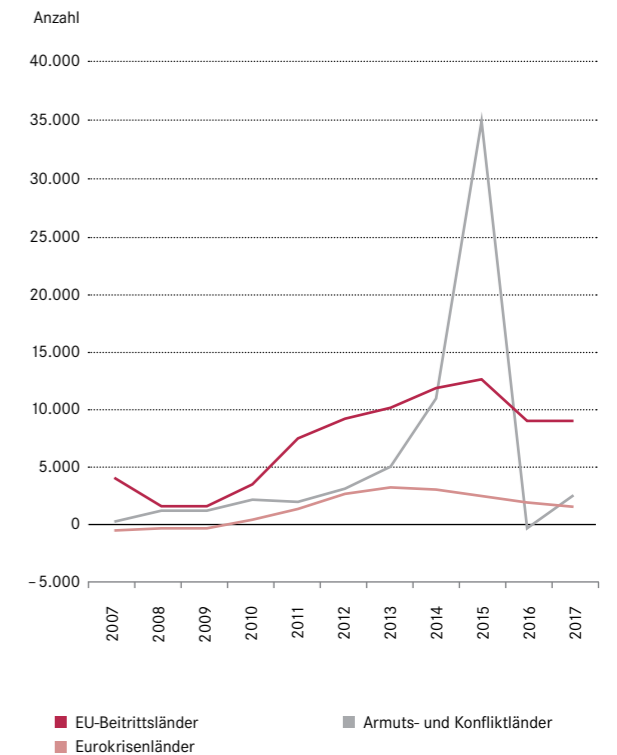
Insgesamt kamen 2017 aus dem übrigen Deutschland und dem Rest der Welt 141.400 Menschen nach Rheinland-Pfalz, nur 124.000 verließen das Land. Folglich ergab sich bei den Wanderungen über die Landesgrenze ein Überschuss in Höhe von 17.400 Personen. Der Wanderungsgewinn fiel deutlich geringer aus als in den drei Jahren zuvor. Er entstand hauptsächlich durch Nettozüge aus dem Ausland; von dort kamen per saldo 23.500 Personen. Im Jahr 2015 lag der Überschuss mit dem Ausland noch bei 53.600 Personen. Das war der höchste Wanderungsgewinn gegenüber dem Ausland in der Geschichte des Landes.

Im Jahr 2017 wurde das Wanderungsgeschehen nicht mehr durch die Migration aus den Armuts- und Konfliktregionen der Welt bestimmt. Während 2015 aus diesen Regionen 43.300 Personen nach Rheinland-Pfalz kamen, waren es 2016 noch 9.600 und 2017 nur noch knapp 8.000 Personen. Der Anteil der Zuzüge aus Konflikt- und Armutsregionen an den gesamten Zuzügen aus dem Ausland nach Rheinland-Pfalz sank von 45% im Jahr 2015 auf nur noch 11% im Jahr 2017. Relativ kamen in diesem Jahr die meisten Zuwanderer aus den EU-Beitrittsländern in Mittel- und Osteuropa (42% der gesamten Zuzüge; 2015: 31%). Allerdings ist auch diese Zuwanderung im Vergleich zu ihrem Höhepunkt im Jahr 2015 etwas schwächer geworden.

Bei den Wanderungen innerhalb Deutschlands war die rheinland-pfälzische Bilanz von 2007 bis 2015 durchgängig negativ. Erst seit 2016 werden wieder Überschüsse erzielt, die aber deutlich geringer sind als die Überschüsse gegenüber dem Ausland. Im Jahr 2017 belief sich der Wanderungsgewinn gegenüber den anderen Bundesländern in der Summe auf knapp 1.500 Personen. Sie wurden vor allem durch Zuzüge aus den unmittelbaren Nachbarländern (Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Saarland)

erzielt. Nach wie vor verliert Rheinland-Pfalz vor allem jüngere Menschen im Alter zwischen 18 und 30 Jahren durch Abwanderung in andere Bundesländer, insbesondere in die unmittelbaren Nachbarländer, aber auch nach Bayern, Berlin und Hamburg. Für diese Altersgruppe steht in der Wanderungsbilanz von Rheinland-Pfalz ein Verlust in Höhe von 4.200 Personen zu Buche. Motiv für diese Abwanderung dürften Studium, Berufsausbildung und erster Berufseinstieg sein. In allen anderen Altersgruppen erzielt Rheinland-Pfalz gegenüber den anderen Bundesländern Einwohnergewinne.

Abbildung 3: Wanderungssalden nach ausgewählten Ländergruppen 2007 bis 2017



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen ist für Rheinland-Pfalz bereits seit Anfang der 1970er-Jahre negativ. Sie weist 2017 ein Geburtendefizit in Höhe von 9.900 Personen aus. Die Zahl der Geburten blieb mit 37.400 gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert (-63 Geburten bzw. -0,2%). Im Vergleich zum Tiefststand im Jahr 2009 ist die Zahl der Neugeborenen heute allerdings um gut 20% höher. Besonders kräftig fiel der Geburtenanstieg 2016 aus (+2.600 Kinder bzw. +7,4%). Der leichte Geburtenrückgang 2017 ist darauf zurückzuführen, dass Frauen mit deutscher Staatsangehörigkeit weniger Kinder bekamen (-116 Geburten bzw. -0,4% gegenüber 2016). Die Geburten der ausländischen Frauen nahmen noch einmal leicht zu (+37 Geburten bzw. +0,4%). Der Zuwachs war aber wesentlich geringer als in den Jahren zuvor (2015: +1.000; 2016: +1.800). Die Sterbefälle erhöhten sich 2017 kräftig auf 47.400 (+1.500 bzw. +3,3%). Das ist die höchste Zahl in der Geschichte des Landes und im Wesentlichen eine Folge der demografischen Alterung der Gesellschaft. Zwar nimmt die Lebenserwartung der Menschen weiter zu, aber seit Jahren wachsen mehr Menschen in die Altersjahre mit höherer Sterbewahrscheinlichkeit hinein. Infolge der sinkenden Geburten und der steigenden Sterbefälle ist das Defizit in der Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegung – nach dem kräftigen Rückgang 2016 – wieder größer geworden (+1.600 Personen bzw. +19%).

### Ausgeprägte regionale Disparitäten in der Bevölkerungsentwicklung

Für die Wohnungsmarktbeobachtung ist die regionale Bevölkerungsentwicklung von Bedeutung. Disparitäten in der regionalen Bevölkerungsentwicklung spiegeln sich oft auf den regionalen Wohnungsmärkten wider. Während 2013 etwa die Hälfte und 2014 noch ein Viertel der 36 kreisfreien Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz demografisch geschrumpft sind, gab es 2015 für alle Verwaltungsbezirke Bevölkerungszuwächse. Sogar Kreise, die über Jahre hinweg hohe Bevölkerungsverluste hinnehmen mussten, wie zum Beispiel die Landkreise Birkenfeld, Donnersbergkreis, Kusel und Südwestpfalz oder die kreisfreie Stadt Pirmasens, erzielten Bevölkerungswachstum. Im Jahr 2016 verzeichneten aber bereits wieder neun und 2017 mehr als ein Drittel der Verwaltungsbezirke rückläufige Einwohnerzahlen.

Die regionale Bevölkerungsentwicklung war 2015 und auch noch 2016 stark durch die Zuwanderung von Schutzsuchenden aus dem Ausland nach Rheinland-Pfalz und ihre Verteilung innerhalb des Landes geprägt. Extreme Entwicklungen waren dabei in der kreisfreien Stadt Trier zu beobachten. Im Jahr 2015 erzielte die Stadt mit weitem Abstand den stärksten Bevölkerungszuwachs (+6.400 Personen bzw. +5,9%), und 2016 musste sie den mit Abstand stärksten Bevölkerungsrückgang hinnehmen (-4.800 Personen bzw. -4,2%). Diese extremen Entwicklungen sind Folge der Zuwanderung und Umverteilung von Schutzsuchenden, die 2015 zunächst in Trier als Zuziehende registriert und anschließend – bis in das Jahr 2016 hinein – auf andere Kommunen im Land verteilt wurden.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> In der kreisfreien Stadt Trier befindet sich die größte (und bis Sommer 2015 einzige) Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende in Rheinland-Pfalz.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2017<sup>1</sup>

Land/Verwaltungsbezirke	Bevölkerung			Veränderung			
	2007	2016	2017	2007 bis 2017		2016 bis 2017	
	Anzahl			Anzahl	%	Anzahl	%
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>4.045.643</b>	<b>4.066.053</b>	<b>4.073.679</b>	<b>28.036</b>	<b>0,7</b>	<b>5.307</b>	<b>0,5</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>1.023.033</b>	<b>1.058.817</b>	<b>1.064.124</b>	<b>41.091</b>	<b>4,0</b>	<b>2.319</b>	<b>0,1</b>
Frankenthal (Pfalz)	47.090	48.445	48.417	1.327	2,8	-28	-0,1
Kaiserslautern	97.770	99.302	99.684	1.914	2,0	382	0,4
Koblenz	106.087	113.605	113.844	7.757	7,3	239	0,2
Landau in der Pfalz	43.063	46.006	46.292	3.229	7,5	286	0,6
Ludwigshafen	163.777	166.621	168.497	4.720	2,9	1.876	1,1
Mainz	198.118	213.528	215.110	16.992	8,6	1.582	0,7
Neustadt an der Weinstraße	53.683	53.209	53.353	-330	-0,6	144	0,3
Pirmasens	41.875	40.416	40.632	-1.243	-3,0	216	0,5
Speyer	50.673	50.551	50.931	258	0,5	380	0,8
Trier	103.888	110.111	110.013	6.125	5,9	-98	-0,1
Worms	82.290	82.595	83.081	791	1,0	486	0,6
Zweibrücken	34.719	34.428	34.270	-449	-1,3	-158	-0,5
<b>Landkreise</b>	<b>3.022.610</b>	<b>3.007.236</b>	<b>3.009.555</b>	<b>-13.055</b>	<b>-0,4</b>	<b>7.626</b>	<b>0,2</b>
Ahrweiler	129.096	128.455	128.914	-182	-0,1	459	0,4
Altenkirchen (Ww.)	134.912	128.961	128.791	-6.121	-4,5	-170	-0,1
Alzey-Worms	125.697	128.197	128.519	2.822	2,2	322	0,3
Bad Dürkheim	134.341	132.960	132.739	-1.602	-1,2	-221	-0,2
Bad Kreuznach	157.471	157.392	157.549	78	0,0	157	0,1
Bernkastel-Wittlich	111.945	112.006	112.134	189	0,2	128	0,1
Birkenfeld	86.469	80.799	80.728	-5.741	-6,6	-71	-0,1
Cochem-Zell	63.676	61.864	61.662	-2.014	-3,2	-202	-0,3
Donnersbergkreis	77.877	75.203	75.102	-2.775	-3,6	-101	-0,1
Eifelkreis Bitburg-Prüm	95.219	98.021	98.213	2.994	3,1	192	0,2
Germersheim	125.822	128.205	128.477	2.655	2,1	272	0,2
Kaiserslautern	107.875	105.504	105.649	-2.226	-2,1	145	0,1
Kusel	74.876	70.899	70.764	-4.112	-5,5	-135	-0,2
Mainz-Bingen	201.451	209.184	209.785	8.334	4,1	601	0,3
Mayen-Koblenz	212.944	212.968	213.554	610	0,3	586	0,3
Neuwied	183.618	181.537	181.655	-1.963	-1,1	118	0,1
Rhein-Hunsrück-Kreis	105.450	103.026	102.938	-2.512	-2,4	-88	-0,1
Rhein-Lahn-Kreis	126.258	122.553	122.381	-3.877	-3,1	-172	-0,1
Rhein-Pfalz-Kreis	149.202	153.043	153.629	4.427	3,0	586	0,4
Südliche Weinstraße	109.957	110.885	110.622	665	0,6	-263	-0,2
Südwestpfalz	101.596	95.957	95.474	-6.122	-6,0	-483	-0,5
Trier-Saarburg	142.107	147.833	148.532	6.425	4,5	699	0,5
Vulkaneifel	62.813	60.757	60.705	-2.108	-3,4	-52	-0,1
Westerwaldkreis	201.938	201.027	201.039	-899	-0,4	12	0,0

<sup>1</sup> 2007: Fortschreibung der Bevölkerungszahl 2007 auf Basis der Volkszählung 1987, der Bevölkerungszahlen 2016 und 2017 auf Basis des Zensus 2011.

Die starke Prägung der Bevölkerungsentwicklung durch die Zuwanderung aus dem Ausland zeigt sich auch bei einer Betrachtung der Entwicklung nach der Nationalität. Seit Jahren sinkt in den meisten kreisfreien Städten und Landkreisen die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner mit deutscher Staatsangehörigkeit. Im Jahr 2017 waren von dieser Entwicklung nur die kreisfreien Städte Landau und Mainz sowie der Rhein-Pfalz-Kreis ausgenommen. Der Bevölkerungsrückgang – als eine Ausprägung des demografischen Wandels – wird in den meisten Verwaltungsbezirken nur noch durch den Zuwachs an Einwohnerinnen und Einwohner mit ausländischer Staatsangehörigkeit aufgehalten.

### Sowohl kreisfreie Städte als auch Landkreise erzielen Wanderungsüberschüsse

Die kurz- und mittelfristige Veränderung der Einwohnerzahl wird vor allem durch Wanderungsbewegungen verursacht. Fast alle kreisfreien Städte und die Landkreise in Rheinland-Pfalz verbuchten 2017 in ihren Wanderungsbilanzen Überschüsse; ausgenommen waren nur die kreisfreien Städte Trier und Zweibrücken. Allerdings reichten die Wanderungsüberschüsse in vielen Verwaltungsbezirken nicht aus, um die Geburtendefizite in den Bilanzen der natürlichen Bevölkerungsbewegungen zu decken. Deshalb gab es eine Reihe von kreisfreien Städten und Landkreisen, in denen die Einwohnerzahlen trotz Wanderungsüberschuss sanken.

Die Überschüsse in den Wanderungsbilanzen gingen im Wesentlichen auf die hohen Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland zurück. Von der Zuwande-

rung aus dem Ausland profitierten – direkt oder indirekt über die Umverteilung – alle kreisfreien Städte und Landkreise des Landes. Infolge der Zuwanderung Schutzsuchender erzielten die kreisfreie Stadt Trier und der Landkreis Mainz-Bingen – durch die dort ansässigen großen Aufnahmeeinrichtungen – die höchsten Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland (Trier: +5.100 Personen; Mainz-Bingen: +2.200 Personen). Dem standen allerdings hohe Einwohnerverluste an die anderen Kreise in Rheinland-Pfalz gegenüber; sie wurden vor allem durch die Umverteilung der Schutzsuchenden verursacht (Trier: –4.700 Personen; Mainz-Bingen: –1.100 Personen). Ansonsten verloren die kreisfreien Städte Koblenz, Ludwigshafen, Worms und Zweibrücken sowie die Landkreise Altenkirchen, Eifelkreis Bitburg-Prüm sowie Vulkaneifel Einwohnerinnen und Einwohner an andere Kreise im Land.

Bei den Wanderungen zwischen den rheinland-pfälzischen Kreisen einerseits und den anderen Bundesländern andererseits wiesen 2017 fünf kreisfreie Städte und zwölf Landkreise in ihren Wanderungsbilanzen Verluste aus. Den mit Abstand höchsten Gewinn durch Zuwanderung aus anderen Bundesländern erzielte der Landkreis Ahrweiler (2017: +605 Personen). Die höchsten Einwohnerverluste gegenüber anderen Bundesländern mussten die Universitätsstädte Kaiserslautern (2017: –524 Personen) und Trier (2017: –226 Personen) hinnehmen.

Abbildung 5: Saldo der Wanderungen 2017

Land/Verwaltungsbezirke	Insgesamt	andere Bundesländer				Innerhalb Rheinland-Pfalz	Ausland	Ohne Angaben
		Insgesamt	Nachbarländer	andere westliche Länder	östliche Länder <sup>1</sup>			
Anzahl								
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>17.542</b>	<b>1.357</b>	<b>2.713</b>	<b>-737</b>	<b>-619</b>	<b>0</b>	<b>23.521</b>	<b>-7.336</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>6.279</b>	<b>105</b>	<b>663</b>	<b>-417</b>	<b>-141</b>	<b>-3.644</b>	<b>11.766</b>	<b>-1.948</b>
Frankenthal (Pfalz)	49	2	-7	5	4	40	151	-144
Kaiserslautern	633	-528	-369	-180	21	551	831	-221
Koblenz	415	66	68	20	-22	-97	639	-193
Landau in der Pfalz	333	154	176	18	-40	81	181	-83
Ludwigshafen	1.781	293	332	-81	42	-357	2.125	-280
Mainz	1.264	341	525	-118	-66	104	1.098	-279
Neustadt an der Weinstraße	276	-1	-28	5	22	115	224	-62
Pirmasens	563	-28	31	-30	-29	439	241	-89
Speyer	547	50	81	-7	-24	272	305	-80
Trier	-134	-232	-151	-69	-12	-4.680	5.078	-300
Worms	566	7	23	12	-28	-45	733	-129
Zweibrücken	-14	-19	-18	8	-9	-67	160	-88
<b>Landkreise</b>	<b>11.263</b>	<b>1.252</b>	<b>2.050</b>	<b>-320</b>	<b>-478</b>	<b>3.644</b>	<b>11.755</b>	<b>-5.388</b>
Ahrweiler	1.022	599	620	-16	-5	170	501	-248
Altenkirchen (Ww.)	338	230	335	-59	-46	-4	349	-237
Alzey-Worms	510	39	100	-30	-31	261	446	-236
Bad Dürkheim	344	4	36	-24	-8	228	339	-227
Bad Kreuznach	694	-40	-29	3	-14	515	540	-321
Bernkastel-Wittlich	485	-35	20	-46	-9	47	714	-241
Birkenfeld	502	-28	-2	2	-28	65	538	-73
Cochem-Zell	151	-77	-76	-15	14	132	216	-120
Donnersbergkreis	93	-22	-1	-10	-11	153	131	-169
Eifelkreis Bitburg-Prüm	375	137	7	132	-2	-176	518	-104
Germersheim	287	100	181	-45	-36	45	348	-206
Kaiserslautern	301	82	50	20	12	171	270	-222
Kusel	166	-15	37	-8	-44	277	58	-154
Mainz-Bingen	759	103	282	-75	-104	-1.111	2.203	-436
Mayen-Koblenz	1.078	-13	-30	-6	23	749	761	-419
Neuwied	710	287	370	-34	-49	221	615	-413
Rhein-Hunsrück-Kreis	314	-98	-102	3	1	98	467	-153
Rhein-Lahn-Kreis	363	205	317	-59	-53	61	341	-244
Rhein-Pfalz-Kreis	854	40	99	-52	-7	611	405	-202
Südliche Weinstraße	45	-35	-79	52	-8	2	257	-179
Südwestpfalz	15	-76	-52	-3	-21	39	166	-114
Trier-Saarburg	950	-201	-129	-19	-53	758	632	-239
Vulkaneifel	286	84	106	-20	-2	-1	283	-80
Westerwaldkreis	621	-18	-10	-11	3	333	657	-351

<sup>1</sup> einschließlich Berlin

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## Wohnungsbestand 2017 gestiegen

Den 4,07 Mio. Menschen, die Ende 2017 in Rheinland-Pfalz lebten, standen in 1,18 Mio. Wohngebäuden<sup>2</sup> 2 Mio. Wohnungen zur Verfügung. Der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern, das heißt Gebäuden mit einer Wohnung, ist mit 43% am höchsten. An zweiter Stelle folgen Wohnungen in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen (38%). Fast ein Fünftel der Wohnungen befinden sich in Zweifamilienhäusern (19%).

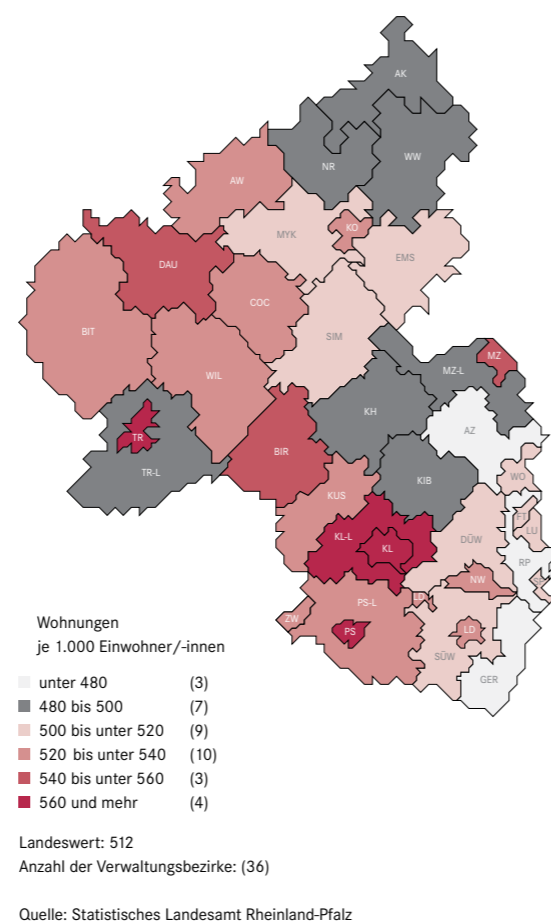
Werden die Wohnungen in Nichtwohngebäuden hinzugezählt, so erhöht sich der Wohnungsbestand auf 2,09 Mio. Folglich kommen in Rheinland-Pfalz im Durchschnitt etwas weniger als zwei Personen auf eine Wohnung. Fast drei Viertel der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden waren 2017 in den Landkreisen verfügbar und in den kreisfreien Städten demnach etwas mehr als ein Viertel.

Die Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden hat in den letzten zehn Jahren zugenommen. Im Jahr 2017 gab es 159.700 Wohnungen mehr als 2007 (+8,3%). Gegenüber dem Vorjahr ist der Bestand um 12.400 Wohnungen gestiegen (+0,6%). Da sich aber auch die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner 2017 leicht erhöhte (+7.600 bzw. +0,2%), verbesserte sich die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen gegenüber 2016 rein rechnerisch nur leicht: Bezogen auf 1.000 Rheinland-Pfälzerinnen und Rheinland-Pfälzer gab es 512 Wohnungen (2016: 510 Wohnungen).

Die durchschnittliche Wohnungsdichte in den kreisfreien Städten lag 2017 bei 538 und in den Kreisen bei 503 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Während die Wohnungsdichte in den

<sup>2</sup> einschließlich Wohnheime

Abbildung 6: Wohnungsbestand im Wohn- und Nichtwohnbau 2017



Städten gegenüber 2016 konstant blieb, erhöhte sie sich in den Landkreisen leicht um drei Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die meisten Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner standen 2017 in der kreisfreien Stadt Pirmasens zur Verfügung (609 Wohnungen). Im Landkreis Alzey-Worms war die Wohnungsdichte am niedrigsten (462 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner).

## Baufertigstellungen und neu errichtete Wohnflächen nehmen zu

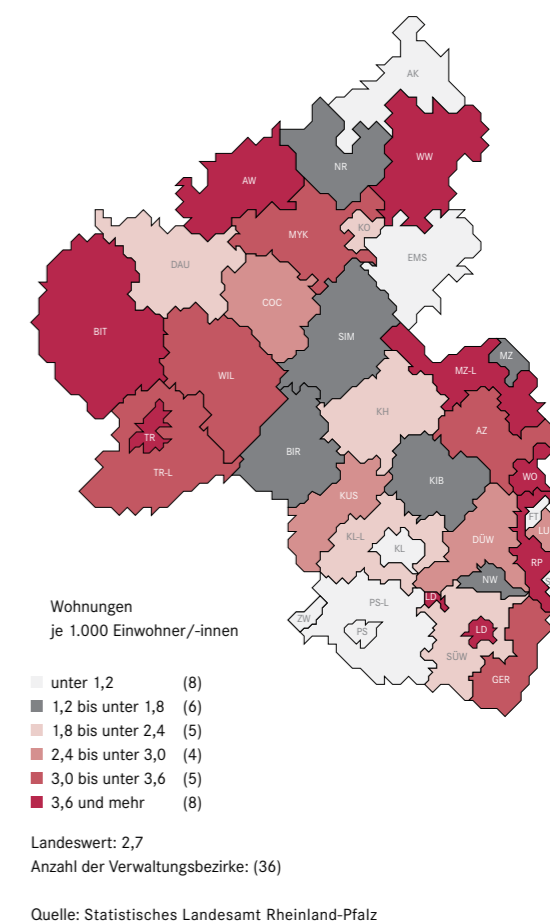
Im Jahr 2017 entstanden in Rheinland-Pfalz durch den Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden rund 10.900 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1,3 Mio. m<sup>2</sup>. Das waren etwa 330 Wohnungen bzw. 3.100 m<sup>2</sup> Wohnraum mehr als 2016 (+3,1 bzw. +0,2%). Fast alle Wohnungen, die 2017 errichtet wurden, befinden sich in neuen Wohngebäuden (98%). Davon sind 4.700 neu errichtete Wohnungen Einfamilienhäuser (44%). Ebenso viele neue Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern<sup>3</sup> und gut 11% in Zweifamilienhäusern (1.220 Wohnungen).

Landesweit wurden durchschnittlich 2,7 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Wohn- und Nichtwohnbau fertiggestellt. Gut 8.300 neue Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden entstanden in den Landkreisen. Das sind 2,8 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner und damit mehr als in den kreisfreien Städten, in denen 2.500 Wohnungen bzw. 2,4 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner neu gebaut wurden. Im Vergleich zu 2016 ließ die Wohnungsbautätigkeit nur in den kreisfreien Städten nach. Im Jahr 2016 wurden hier noch 2,5 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner neu errichtet. In den Landkreisen nahm die Zahl der Baufertigstellungen um 0,2 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner zu.

Den höchsten Wert an Baufertigstellungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner auf der Kreisebene wies die kreisfreie Stadt Trier auf (sechs Wohnungen). Hier wurden 665 Einheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden neu errichtet. Unter den Landkreisen erreichte Ahrweiler mit 5,5 neuen Wohnungen den höchsten Wert je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. In diesem Landkreis wurden 2017 insgesamt 705

<sup>3</sup> einschließlich Wohnheime

Abbildung 7: Baufertigstellungen von Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (Neubau) 2017

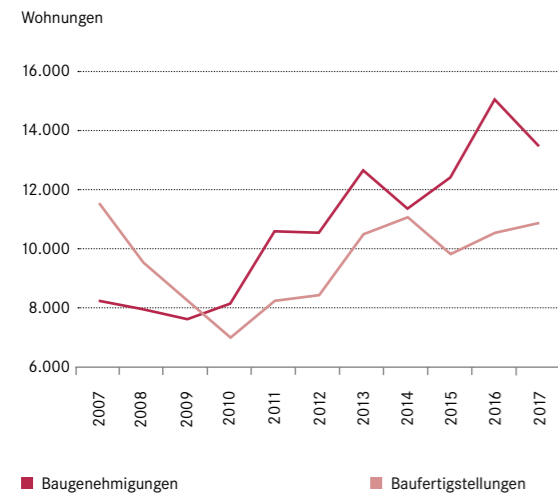


Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Sowohl in Trier als auch im Kreis Ahrweiler erhöhte sich die Zahl der Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Vergleich zum Vorjahr (2016: 2,5 bzw. 3,3 Wohnungen). Die geringste Neubautintensität wurde für die kreisfreie Stadt Frankenthal und den Rhein-Lahn-Kreis ermittelt (0,5 bzw. 0,7 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). In beiden Verwaltungsbezirken sank die Neubautintensität im Vergleich zum Vorjahr deutlich (2016: 2,9 bzw. 1,1 Wohnungen).

Zahl der Baugenehmigungen sinkt

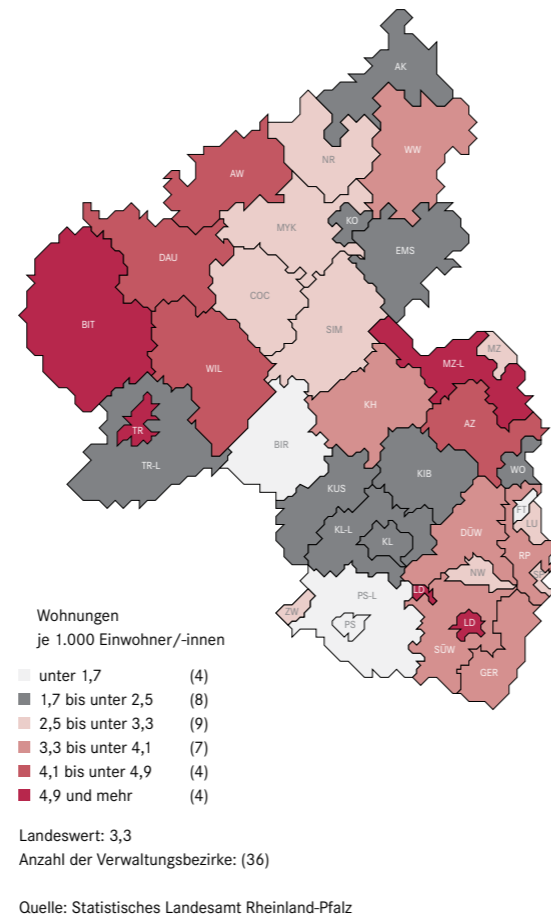
Baugenehmigungen gelten als Frühindikator der künftigen Bautätigkeit. Im Jahr 2017 wurden für die Errichtung von Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden 13.500 und damit deutlich weniger Genehmigungen erteilt als noch im Jahr zuvor (- 11%). Diese Entwicklung deutet auf sinkende Baufertigstellungen im kommenden Jahr hin. Auch im ersten Halbjahr 2018 wurde diese rückläufige Entwicklung nicht gestoppt: Gegenüber dem zweiten Halbjahr 2017 wurden 4,6% und im Vergleich zum ersten Halbjahr 4,9% weniger Baugenehmigungen erteilt.

Abbildung 8: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (Neubau) 2007 bis 2017



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Abbildung 9: Baugenehmigungen von Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (Neubau) 2017



Im Wohnbau betraf die Mehrzahl der Genehmigungen für Neubauten – wie für Rheinland-Pfalz üblich – Einfamilienhäuser (78% bzw. 5.100 Gebäude). Mit großem Abstand folgten Zwei- und Mehrfamilienhäuser<sup>4</sup> (jeweils 11%); mit der Realisierung entstünden 1.400 bzw. 6.800 Wohnungen. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in neu gebauten Wohngebäuden verringerte sich gegenüber 2016 in allen Gebäudarten. Besonders deutlich fiel der Rückgang bei neuen Mehrfamilienhäusern aus (- 12%). Bei Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern sank die Zahl der Genehmigungen um 6,8 bzw. 5,6%.

<sup>4</sup> einschließlich Wohnheime

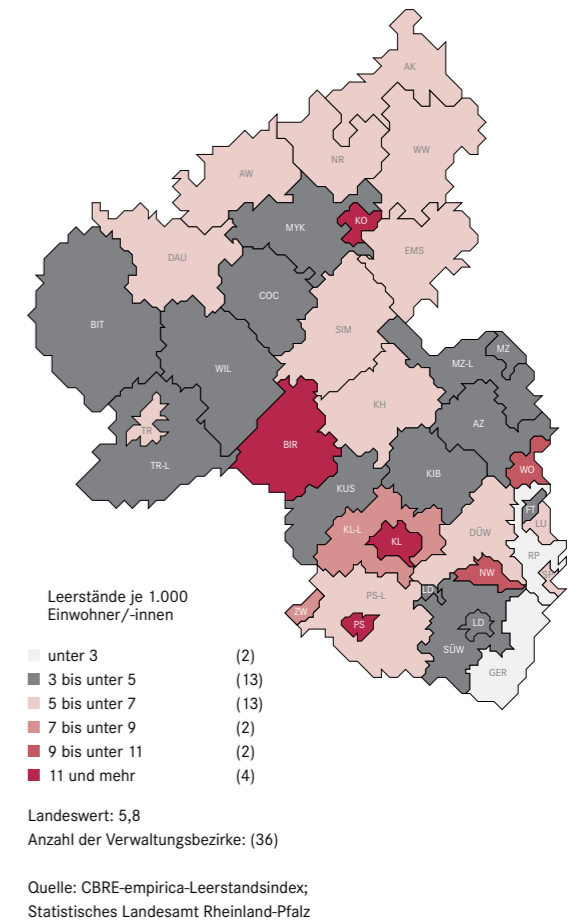
In den kreisfreien Städten genehmigten die zuständigen Bauaufsichtsbehörden den Neubau von etwa 3.000 und in den Landkreisen von rund 10.400 Wohnungen. Im Durchschnitt der kreisfreien Städte kamen auf 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner 2,9 Wohnungen und im Landkreisdurchschnitt 3,5 Wohnungen. Auf der Kreisebene zeigt sich eine große Spannweite: Deutlich über dem landesweiten Durchschnitt von 3,3 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner lag die kreisfreie Stadt Landau mit 7,4 Baugenehmigungen. Der geringste Wert ergab sich für die kreisfreie Stadt Frankenthal und den Landkreis Birkenfeld (jeweils 1,5 Wohnungen). Die meisten Baugenehmigungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner bei den Landkreisen wurden im Eifelkreis Bitburg-Prüm und in Mainz-Bingen erteilt (jeweils 5,5 genehmigte Wohnungen).

Weniger leer stehende Wohnungen<sup>5</sup>

Marktaktive leere Wohnungen sind ein Indikator für relative Knappheiten am Wohnungsmarkt. Leere Wohnungen gelten dann als marktaktiv, wenn sie unmittelbar oder innerhalb von sechs Monaten vermietet werden können. In Rheinland-Pfalz belief sich der marktaktive Leerstand 2016 auf 23.500 Wohnungen. Das entspricht einer Leerstandsquote von 3,2%. Die Leerstandsquote ist der Anteil der leer stehenden Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen. Im Vergleich zu 2015 ist die Zahl der leer stehenden Wohnungen etwas zurückgegangen (-700 Einheiten bzw. -2,9%), sodass sich die Leerstandsquote nur leicht verringerte (-0,1 Prozentpunkt).

<sup>5</sup> Quelle der Daten zum Leerstand: CBRE-empirica-Leerstandsindex; zurzeit liegen Daten bis zum Jahr 2016 vor.

Abbildung 10: Marktaktive Leerstände 2016



Das als „Landflucht“ bekannte Phänomen, dass es Menschen verstärkt in die Städte zieht, spiegelt sich nicht nur in der wachsenden städtischen Bevölkerung, sondern auch in der Veränderung der marktaktiven Leerstände wider. Im Jahr 2016 waren 8.800 leere Wohnungen in den kreisfreien Städten im Angebot. Das sind 300 Wohnungen weniger als noch im Vorjahr (-3,3%). Bei den Landkreisen sank der marktaktive Leerstand dagegen um 100 auf 14.700 Wohnungen (-0,7%).



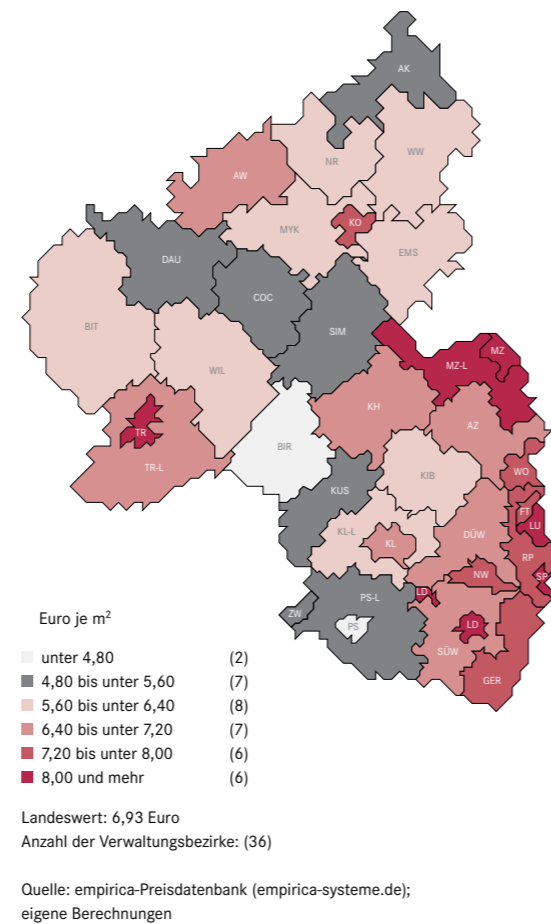
Auf der Kreisebene gab es die meisten leeren Wohnungen in den kreisfreien Städten Kaiserslautern und Koblenz (jeweils 1.500 leer stehende Wohnungen), Pirmasens (1.200 Wohnungen) sowie im Westerwaldkreis (1.100 Wohnungen). In Frankenthal und in Landau in der Pfalz standen die wenigsten Wohnungen im Vergleich der kreisfreien Städte leer (jeweils 200 Wohnungen). Von allen Landkreisen in Rheinland-Pfalz hatte der Kreis Germersheim den geringsten Leerstand (100 Wohnungen). Im Vergleich der kreisfreien Städte war der Anteil der Leerstände an den Wohnungen insgesamt in Pirmasens am höchsten (9%) und in Mainz am geringsten (1%). Unter den Landkreisen wurde im Kreis Südwestpfalz die höchste Leerstandsquote registriert (8,1%). Den landesweit geringsten Leerstand gab es im Kreis Germersheim mit einer Quote von nur 0,7%.

### Mieten und Kaufpreise steigen weiter<sup>6</sup>

Seit Längerem sind auf den Wohnungsmärkten steigende Preise zu beobachten. Die Medianmiete für eine neu vermietete Wohnung in Rheinland-Pfalz lag gegen Ende des ersten Halbjahres 2018 bei 6,93 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Medianmiete ist der mittlere Wert der Mietpreise aller Inserate zur Neuvermietung von Wohnungen in Rheinland-Pfalz. Sie war damit um 3,6% höher als im Jahresmittel 2017. Seit 2012 stieg die Medianmiete bei Neuvermietung um rund 20%. Regional sind größere Unterschiede der Mietpreinsniveaus und -entwicklungen zu beobachten. In Mainz mussten die landesweit höchsten Mieten bei Abschluss eines neuen Mietvertrages bezahlt werden. Hier lag die Medianmiete für neu vermietete Wohnungen Ende des ersten Quartals 2018 bei 11 Euro je m<sup>2</sup>.

<sup>6</sup> Quelle der Daten zu den Neuvertragsmieten sowie den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de). Die Angaben für die kreisfreien Städte und die Landkreise insgesamt sowie für Rheinland-Pfalz wurden vom Statistischen Landesamt berechnet, indem die einzelnen Verwaltungsbezirke mit ihrer durchschnittlichen Bevölkerungszahl im Jahr 2017 gewichtet wurden.

**Abbildung 11: Neuvertragsmieten 2018 (erstes Halbjahr, Median)**



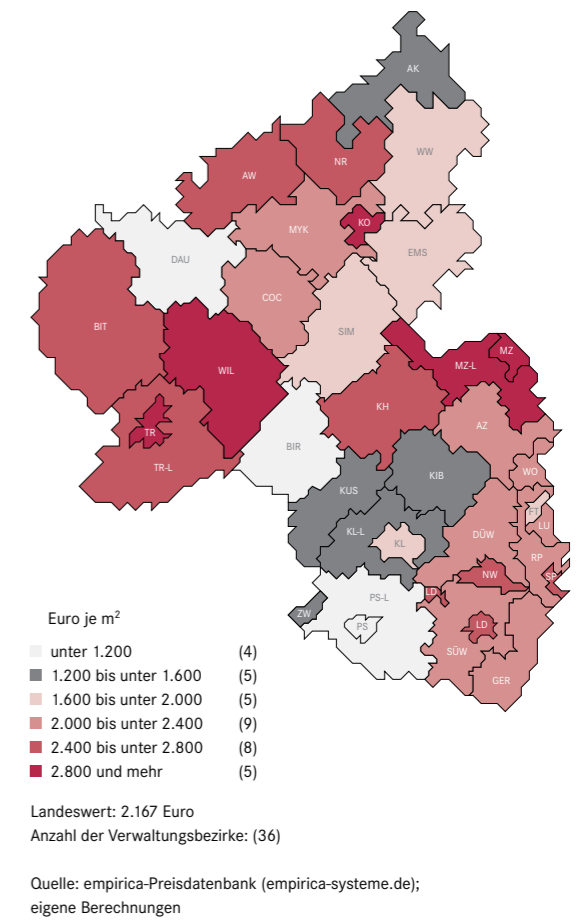
Am preiswertesten waren Wohnungen in Pirmasens (4,61 Euro je m<sup>2</sup>). Im Vergleich der Landkreise ist Mainz-Bingen für Wohnungssuchende am teuersten (8,38 Euro je m<sup>2</sup>). Besonders preiswert sind Mietwohnungen dagegen im Kreis Birkenfeld (4,76 Euro je m<sup>2</sup>).

In allen Landkreisen und kreisfreien Städten erhöhten sich die Mieten im ersten Halbjahr 2018. Lediglich im Eifelkreis Bitburg-Prüm waren die Neuvertragsmieten im Vergleich zu 2017 annähernd stabil (+0,1%). Besonders stark stiegen sie seit 2017 im Kreis Germersheim (+7,4%). Den stärksten Mietpreisanstieg unter den kreisfreien Städten gab es in Neustadt an der Weinstraße (+6,7%). Kräftige Preissteigerungen mussten von Interessenten aber auch in Koblenz (+6,3%) und in Zweibrücken (+6,1%) hingenommen werden. Von den Städten Landau, Mainz und Trier, die von der Landesregierung zu Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt wurden und in denen deshalb die Mietpreisbremse<sup>7</sup> greift, erhöhten sich die Mieten lediglich in Landau überdurchschnittlich (+5% gegenüber 2017). Mit einem Plus von 0,9% fiel die Mietsteigerung in Trier sogar am geringsten im Vergleich der kreisfreien Städte aus.

Auch Eigentumswohnungen verteuerten sich 2018. Im ersten Halbjahr 2018 wurden in Rheinland-Pfalz Eigentumswohnungen im Mittel zu einem Preis von 2.167 Euro je m<sup>2</sup> angeboten. Damit musste 8,2% mehr für einen Quadratmeter bezahlt werden als 2017. Gegenüber 2012 belief sich der Anstieg sogar auf knapp 61%. Auch bei den Quadratmeterpreisen von Eigentumswohnungen zeigen sich landesweit größere Spannweiten. In den kreisfreien Städten waren Eigentumswohnungen im Mittel 460 Euro je m<sup>2</sup> teurer als in den Landkreisen. Besonders hoch sind die Preise für Eigentumswohnungen in der Landeshauptstadt Mainz. Dort lag der Kaufpreis bei 3.450 Euro je m<sup>2</sup>. Nur etwa ein Viertel des Preises in Mainz musste für eine Eigentumswohnung in Pirmasens gezahlt werden (873 Euro je m<sup>2</sup>). In Mainz stieg der Kaufpreis gegenüber 2017 um 6,9%, in Pirmasens

<sup>7</sup> Diese bundesgesetzliche Neuregelung sieht vor, dass Mietpreise bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt maximal 10% höher als die ortsübliche Vergleichsmiete sein dürfen. Die Mietpreisbegrenzungsverordnung trat am 8. Oktober 2015 in Kraft.

**Abbildung 12: Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2018 (erstes Halbjahr, Median)**



um 14%. Gegenüber 2012 belief sich der Preisanstieg in der Landeshauptstadt auf 65%; in Pirmasens auf 29%. Im Landkreis Berncastel-Wittlich lag der Quadratmeterpreis im ersten Quartal 2018 bei 2.872 Euro und damit 8,1% höher als 2017 (+79% gegenüber 2012). Vergleichsweise preiswert sind dagegen Eigentumswohnungen im Landkreis Birkenfeld (900 Euro je m<sup>2</sup>).

Abbildung 13: Preise auf den Wohnungsmärkten 2012 bis 2018

Land/Verwaltungsbezirke	Neuvertragsmieten				
	Euro pro m <sup>2</sup>			Veränderung zu	
	2012	2017	1. Halbjahr 2018	2012	2017
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>5,76</b>	<b>6,69</b>	<b>6,93</b>	<b>20,4</b>	<b>3,6</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>6,85</b>	<b>8,10</b>	<b>8,35</b>	<b>21,9</b>	<b>3,1</b>
Frankenthal (Pfalz)	6,01	7,17	7,55	25,5	5,2
Kaiserslautern	5,73	6,81	7,04	22,8	3,3
Koblenz	6,04	7,47	7,95	31,5	6,3
Landau in der Pfalz	6,37	8,18	8,59	34,9	5,0
Ludwigshafen am Rhein	6,51	7,85	8,07	24,0	2,8
Mainz	9,17	10,88	11,02	20,1	1,3
Neustadt an der Weinstraße	6,26	7,22	7,71	23,2	6,7
Pirmasens	4,08	4,55	4,61	13,1	1,4
Speyer	7,12	8,06	8,50	19,4	5,4
Trier	7,91	8,79	8,88	12,2	0,9
Worms	5,97	7,18	7,40	23,8	3,0
Zweibrücken	4,75	5,21	5,53	16,3	6,1
<b>Landkreise</b>	<b>5,37</b>	<b>6,20</b>	<b>6,43</b>	<b>19,8</b>	<b>3,8</b>
Ahrweiler	5,52	6,53	6,69	21,1	2,4
Altenkirchen (Ww)	4,69	5,14	5,38	14,7	4,6
Alzey-Worms	5,56	6,67	6,77	21,7	1,4
Bad Dürkheim	5,90	7,00	7,19	21,8	2,6
Bad Kreuznach	5,53	6,38	6,79	22,7	6,3
Bernkastel-Wittlich	5,00	5,86	6,00	20,0	2,3
Birkenfeld	4,46	4,74	4,76	6,7	0,4
Cochem-Zell	4,43	5,09	5,20	17,2	2,1
Donnersbergkreis	4,97	5,71	5,78	16,3	1,2
Eifelkreis Bitburg-Prüm	5,88	6,19	6,20	5,4	0,1
Germersheim	6,03	7,12	7,65	26,8	7,4
Kaiserslautern	5,43	5,86	6,01	10,7	2,6
Kusel	4,71	5,20	5,26	11,8	1,1
Mainz-Bingen	6,69	8,07	8,38	25,2	3,8
Mayen-Koblenz	5,02	5,85	6,15	22,6	5,1
Neuwied	5,13	5,85	6,09	18,7	4,0
Rhein-Hunsrück-Kreis	4,43	5,22	5,39	21,8	3,2
Rhein-Lahn-Kreis	5,00	5,66	6,00	19,9	5,9
Rhein-Pfalz-Kreis	6,22	7,31	7,58	22,0	3,8
Südliche Weinstraße	5,71	6,72	7,02	22,8	4,4
Südwestpfalz	4,66	4,89	5,13	10,2	4,9
Trier-Saarburg	6,01	6,88	7,10	18,1	3,1
Vulkaneifel	4,47	5,11	5,21	16,5	2,1
Westerwaldkreis	4,90	5,79	6,16	25,7	6,3

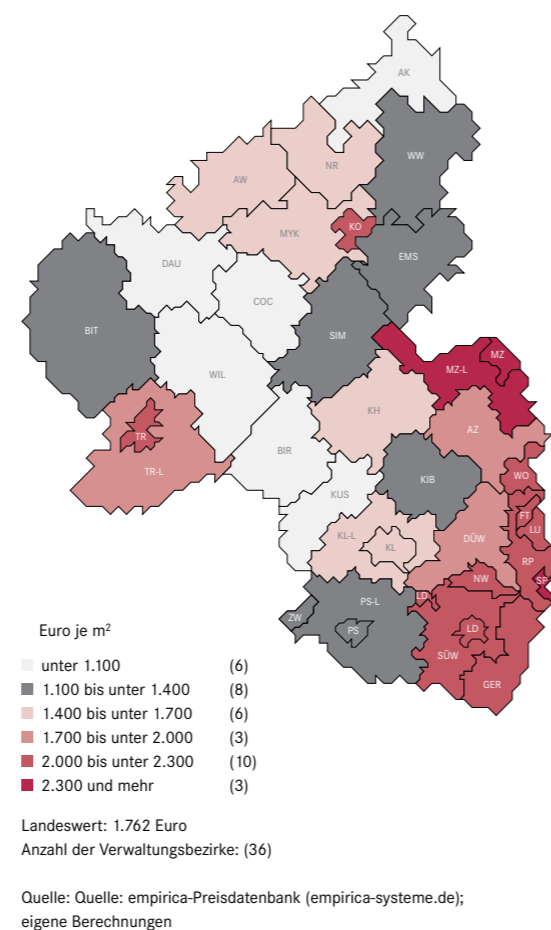
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de); eigene Berechnungen

Land/Verwaltungsbezirke	Kaufpreise für Eigentumswohnungen					Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser				
	Euro pro m <sup>2</sup>			Veränderung zu		Euro pro m <sup>2</sup>			Veränderung zu	
	2012	2017	1. Halbjahr 2018	2012	2017	2012	2017	1. Halbjahr 2018	2012	2017
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>1.348</b>	<b>2.002</b>	<b>2.167</b>	<b>60,8</b>	<b>8,2</b>	<b>1.376</b>	<b>1.674</b>	<b>1.762</b>	<b>28,1</b>	<b>5,3</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>1.555</b>	<b>2.312</b>	<b>2.510</b>	<b>61,4</b>	<b>8,5</b>	<b>1.756</b>	<b>2.269</b>	<b>2.377</b>	<b>35,3</b>	<b>4,8</b>
Frankenthal (Pfalz)	1.204	1.859	1.893	57,2	1,8	1.861	2.175	2.184	17,3	0,4
Kaiserslautern	1.079	1.429	1.654	53,3	15,7	1.422	1.539	1.687	18,7	9,7
Koblenz	1.368	2.427	3.010	119,9	24,0	1.648	2.240	2.241	36,0	0,0
Landau in der Pfalz	1.574	2.627	2.450	55,7	-6,7	1.840	2.271	2.260	22,8	-0,5
Ludwigshafen am Rhein	1.238	1.861	2.072	67,4	11,4	1.632	2.168	2.231	36,8	2,9
Mainz	2.085	3.226	3.450	65,5	6,9	2.366	3.288	3.518	48,7	7,0
Neustadt an der Weinstraße	1.645	2.463	2.551	55,1	3,6	1.743	2.065	2.153	23,6	4,3
Pirmasens	678	762	873	28,6	14,5	955	1.109	1.130	18,3	1,8
Speyer	1.698	2.394	2.538	49,4	6,0	1.974	2.681	2.830	43,3	5,5
Trier	2.459	3.170	3.273	33,1	3,2	1.797	2.154	2.217	23,4	2,9
Worms	1.196	1.857	2.025	69,3	9,1	1.391	1.901	2.152	54,7	13,2
Zweibrücken	1.007	1.191	1.270	26,1	6,6	1.147	1.222	1.222	6,6	0,0
<b>Landkreise</b>	<b>1.275</b>	<b>1.893</b>	<b>2.046</b>	<b>60,5</b>	<b>8,1</b>	<b>1.242</b>	<b>1.464</b>	<b>1.545</b>	<b>24,4</b>	<b>5,6</b>
Ahrweiler	1.550	2.263	2.583	66,7	14,2	1.316	1.533	1.577	19,9	2,9
Altenkirchen (Ww)	904	1.024	1.214	34,3	18,6	837	1.007	1.060	26,6	5,2
Alzey-Worms	1.178	1.976	2.058	74,8	4,1	1.330	1.690	1.819	36,7	7,6
Bad Dürkheim	1.410	1.859	2.184	54,9	17,5	1.452	1.814	1.931	33,0	6,4
Bad Kreuznach	1.329	2.336	2.449	84,3	4,8	1.161	1.454	1.691	45,6	16,3
Bernkastel-Wittlich	1.604	2.656	2.872	79,0	8,1	963	939	945	-1,9	0,6
Birkenfeld	720	819	900	25,0	9,9	710	719	804	13,2	11,8
Cochem-Zell	977	1.941	2.189	124,1	12,8	831	943	899	8,2	-4,6
Donnersbergkreis	962	1.170	1.250	30,0	6,8	1.154	1.306	1.340	16,1	2,6
Eifelkreis Bitburg-Prüm	2.150	2.492	2.538	18,0	1,8	1.230	1.105	1.253	1,8	13,3
Germersheim	1.467	2.047	2.238	52,5	9,4	1.726	2.057	2.255	30,6	9,6
Kaiserslautern	1.020	1.203	1.238	21,4	2,9	1.329	1.305	1.411	6,2	8,1
Kusel	842	1.348	1.240	47,3	-8,0	746	810	836	12,0	3,2
Mainz-Bingen	1.566	2.587	2.867	83,1	10,9	1.729	2.136	2.442	41,3	14,3
Mayen-Koblenz	1.194	1.777	2.038	70,8	14,7	1.200	1.480	1.453	21,1	-1,8
Neuwied	1.103	1.850	2.667	141,8	44,2	1.181	1.540	1.520	28,7	-1,3
Rhein-Hunsrück-Kreis	917	1.865	1.604	74,8	-14,0	907	1.134	1.161	28,0	2,4
Rhein-Lahn-Kreis	1.045	1.491	1.633	56,3	9,5	1.053	1.191	1.216	15,5	2,1
Rhein-Pfalz-Kreis	1.541	2.121	2.118	37,4	-0,2	1.667	2.130	2.285	37,1	7,3
Südliche Weinstraße	1.403	2.027	2.274	62,1	12,2	1.653	1.936	2.026	22,5	4,6
Südwestpfalz	837	1.026	1.013	20,9	-1,3	1.118	1.097	1.183	5,8	7,9
Trier-Saarburg	2.051	2.458	2.490	21,4	1,3	1.552	1.676	1.752	12,9	4,5
Vulkaneifel	920	1.435	1.189	29,2	-17,1	986	944	1.024	3,8	8,5
Westerwaldkreis	988	1.845	1.742	76,3	-5,6	914	1.223	1.145	25,3	-6,3

Die höchste Preissteigerung seit 2012 wurde im Landkreis Neuwied ermittelt. Dort stiegen die mittleren Kaufpreise um mehr als das Doppelte.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser bezahlten Käufer in Rheinland-Pfalz im ersten Halbjahr 2018 im Mittel 1.762 Euro je m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Jahresmittel 2017 mussten die neuen Eigenheimbesitzer damit 5,3% und gegenüber 2012 gut 28% mehr zahlen. Der relative Preisunterschied für Ein- und Zweifamilienhäuser in den kreisfreien Städten und den Landkreisen ist höher als bei den Eigentumswohnungen. Während ein Haus in den kreisfreien Städten im ersten Halbjahr 2018 fast 2.400 Euro je m<sup>2</sup> kostete, waren es in den Landkreisen nur 1.550 Euro. Die teuerste Stadt für Käufer von Ein- und Zweifamilienhäusern war im ersten Halbjahr 2018 Mainz. Hier lag der Quadratmeterpreis im Mittel bei 3.518 Euro. Im Vergleich zu 2017 mussten 7% und gegenüber 2012 knapp 49% mehr bezahlt werden. Knapp ein Drittel des Preises in Mainz kostete ein Haus dagegen in Pirmasens. Der Angebotspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser lag dort bei 1.130 Euro pro m<sup>2</sup>. Die Preissteigerung in Pirmasens belief sich auf 1,8% gegenüber 2017 und auf 18% gegenüber 2012. Im Vergleich der Landkreise sind Ein- und Zweifamilienhäuser in Mainz-Bingen am teuersten. Im ersten Halbjahr 2018 mussten im Mittel 2.442 Euro je m<sup>2</sup> aufgewendet werden (+ 14% gegenüber 2017; + 41% gegenüber 2012). Am preiswertesten sind Häuser im Kreis Birkenfeld, in dem nur ein Drittel des Kaufpreises in Mainz-Bingen gefordert wurde (+ 12% gegenüber 2017; + 13% gegenüber 2012).

**Abbildung 14: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2018 (erstes Halbjahr, Median)**



## Fazit

Die Einwohnerzahl von Rheinland-Pfalz stieg 2017, allerdings langsamer als in den Jahren zuvor. Die Zuwanderung aus den Armuts- und Konfliktregionen der Welt und aus den EU-Beitrittsländern erreichte 2015 ihren Höhepunkt und schwächt sich seitdem ab. Nachdem 2015 noch alle kreisfreien Städte und Landkreise Bevölkerungszuwächse verzeichneten, musste 2017 fast die Hälfte der Verwaltungsbezirke sinkende Einwohnerzahlen hinnehmen.

Die Bautätigkeit stieg 2017; es wurden mehr Wohnungen fertiggestellt als im Jahr zuvor. Die Baugenehmigungen, ein Indikator für die künftige Bautätigkeit, nahmen 2017 allerdings deutlich ab, lagen aber immer noch auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Die Zahl leer stehender Wohnungen, die als Indikator für relative Knappheiten am Wohnungsmarkt gelten, sind im Vergleich zu 2015 etwas zurückgegangen; die Leerstandsquote verringerte sich leicht.

Das Wohnen in Rheinland-Pfalz wurde im ersten Halbjahr 2018 teurer; die Preise für Wohnungen stiegen. Das galt nicht nur für Mietwohnungen, sondern auch für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser. Am stärksten erhöhten sich die Preise im Jahresmittel für Eigentumswohnungen.

Dr. Ludwig Böckmann

Dr. Melanie Nofz

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## KONTAKT

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz  
Dr. Ludwig Böckmann, Dr. Melanie Nofz  
Mainzer Straße 14-16  
56130 Bad Ems  
Telefon: 02603 71-2940  
Telefax: 02603 71-3150

> ludwig.boeckmann@statistik.rlp.de  
> melanie.nofz@statistik.rlp.de  
> www.statistik.rlp.de







## WIE VISIONEN ZU WOHNRAUM WERDEN

In Zeiten, in denen bezahlbarer Wohnraum knapp ist, werden Menschen mit Visionen gebraucht. Und die gibt es zum Glück: das Paar, das statt einer Wohnung gleich 20 kauft und günstig vermietet. Und die Familie, die sich aus 44 Quadratmetern ein Wohlfühl-Zuhause schafft.

Eigentlich war es viel zu klein. 44 Quadratmeter Wohnfläche für vier Personen? Und das auf einem Grundstück, das nicht weiter bebaubar erschien, eng und schmal, dazu mit sieben Nachbarn? Keine Chance, hätten viele gesagt – doch so schnell wollte Christine Fritzen nicht aufgeben. „Das ist schließlich mein Elternhaus“, sagt sie und deutet auf das charmante Backsteinhäuschen im Mini-Format, erbaut im Jahr 1890. Bis zur fünften Klasse hat sie hier in der Nähe von Mainz gewohnt, dann wurde es den Eltern zu eng. Gemeinsam mit ihrem Mann ist Christine Fritzen später wieder eingezogen, sie haben viel renoviert und modernisiert – für zwei Personen ging es vom Platz her, als das erste Kind kam, gerade noch so eben. „Aber als wir dann zwei Kinder hatten, haben wir natürlich überlegt, was wir tun. Wir wollten gerne in der Gegend bleiben, wir fühlen uns hier wohl. Ein größeres Haus zu finden ist schwierig und teuer.“

Also doch ausbauen. Nur – wie? Einzige freie Fläche war der kleine Garten, fünf Meter breit, zehn Meter lang. Vielleicht genug Fläche für Küche, Wohn- und Esszimmer. Aber wie bekommt man Licht in einen Raum, wenn Fenster nicht erlaubt sind, weil man den Nachbarn direkt in den Garten gucken würde? „Wir haben lange überlegt, Pläne gemacht und wieder verworfen“, erinnert sich Christine Fritzen noch gut. Schließlich war es ein Architekturbüro, das die zündende Idee für das Wohnzimmerlicht hatte.

Rund 30 Kilometer weiter den Rhein entlang in Weiler bei Bingen stehen zwei Neubauten in strahlendem Sonnengelb, darin jeweils zehn Wohnungen, jede hat einen eigenen Balkon. „Eigentlich wollten mein Mann und ich als Kapitalanlage eine Eigentumswohnung kaufen, vielleicht auch zwei“, erzählt Genia Kreling und muss heute noch schmunzeln, wenn sie sieht, was aus diesen Plänen geworden ist.



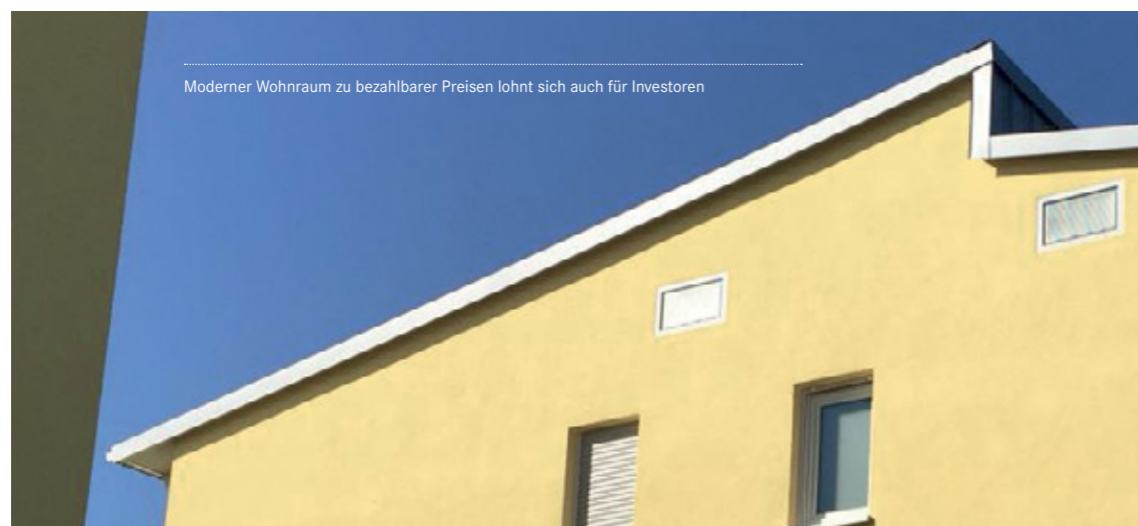
Ein winziges Haus für eine ganze Familie? Alles eine Frage geschickter Planung.

Die gelben Häuser stehen in einer ruhigen Seitenstraße in dem 2.700-Einwohner-Ort, der Rhein ist nahe, bis zum Waldrand sind es nur zwei Minuten zu Fuß. Doch auch wenn es ländlich ist, macht die Wohnungsknappheit hier nicht halt. Natürlich ist es in dieser Gegend nicht ganz so teuer wie in den Metropolen, doch es gibt genügend Menschen, die sich die übliche Kaltmiete von sieben oder acht Euro pro Quadratmeter einfach nicht leisten können. „Wir waren also bei der Bank und haben gemeinsam mit einem Bauträger über Immobilien als Geldanlage gesprochen. Irgendwann kam die Frage auf, ob wir nicht in diesen Objekten, die damals gerade geplant wurden, Wohnungen kaufen möchten.“ Warum nicht? Zwei Wohnungen vielleicht? Oder noch mehr? Im Laufe diverser Gespräche wurden die Ideen immer konkreter – und immer größer. Vielleicht doch ein ganzes Haus – mit den entsprechenden Zuschüssen? „Ich bin dann mal rausgegangen, habe meinen Mann und den Bauträger allein gelassen. Als ich wieder reinkam, fragte mein Mann: Wollen wir nicht beide Häuser kaufen?“

Sie sei anfangs schon etwas skeptisch gewesen, gibt Genia Kreling zu – schließlich lag das Projekt weit jenseits dessen, was sie und ihr Mann sich vorgestellt hatten. Doch die Berechnungen passten, vor allem die Unterstützung durch die ISB machte den Kauf attraktiv: Als Investoren würden die Krelings nicht nur

ein günstiges Darlehen bekommen, zusätzlich erhielten sie einen Tilgungszuschuss auf das ISB-Darlehen. Die Voraussetzung für eine Förderung durch die ISB: Die Wohnungen müssen an Menschen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen vermietet werden, und die Miete darf einen bestimmten, je nach Objektstandort festgelegten Betrag nicht übersteigen. „Wir haben uns dann recht schnell ganz bewusst für diese Häuser entschieden – weil wir es gut finden, bezahlbaren Wohnraum anzubieten für Menschen, die sonst nicht so einfach etwas bekommen. Und natürlich auch, weil es sich rechnet.“

So war es denn auch nicht verwunderlich, dass die Nachfrage groß war, als die Häuser 2017 fertiggestellt und vom Bauträger an die Krelings übergeben wurden. 13 Wohnungen haben jeweils drei Zimmer auf knapp 80 Quadratmetern Wohnfläche, sieben Wohnungen zwei Zimmer und 56 Quadratmeter. Die sechs Einheiten im Erdgeschoss sind barrierefrei. Das gesamte Haus ist hell und freundlich gestaltet, die Wohnungen mit modernem Vinylboden und großen Fenstern ausgestattet. „Uns war es wichtig, dass wir alle Mieter persönlich kennen“, so Genia Kreling. Heute leben ganz verschiedene Menschen in den beiden Häusern: vier ältere Damen, die sich gut verstehen und auch mal gemeinsam Kaffee trinken. Mehrere alleinerziehende Mütter, insgesamt elf Kinder. Im ver-



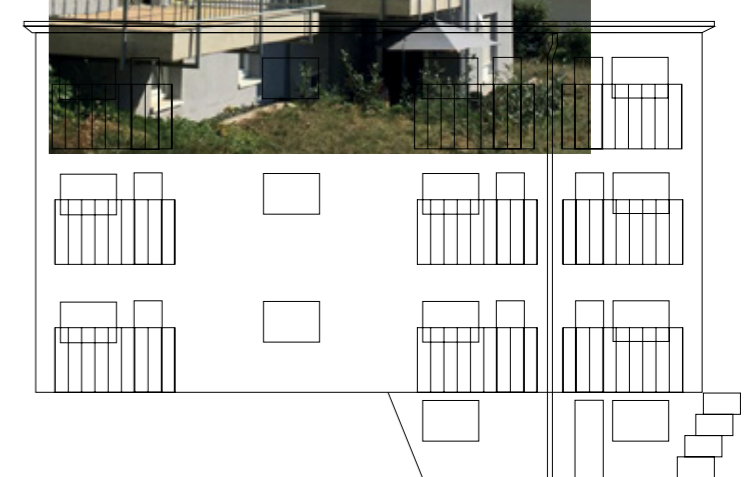
gangenen Jahr haben die Krelings ein kleines Sommerfest veranstaltet, damit sich alle besser kennenlernen, es gab Gegrilltes und Kuchen, jeder Mieter hat einen Salat mitgebracht. „Es ist schön zu sehen, dass alles so gut geklappt hat. Und natürlich freuen wir uns auch, dass wir eine so gute Geldanlage gefunden haben.“ Die Zusammenarbeit mit der ISB sei „sensationell“ verlaufen: „Da war immer jemand, der uns gut beraten hat. Man merkt: Die nehmen Dienstleistung wirklich ernst. Das hat uns die Scheu vor einem so großen Projekt genommen.“



#### WEITERE INFORMATIONEN

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

Mehr dazu erfahren Sie unter  
> [www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de)



Auch Christine Fritzen bekommt für den Umbau ihres Backsteinhäuschens Unterstützung von der ISB: Wer sich im Rahmen bestimmter Einkommensgrenzen bewegt, kann bei Neu- und Umbau, Renovierung und Kauf von selbst genutzten Immobilien durch Darlehen und Tilgungszuschüsse gefördert werden. „Als wir endlich eine Lösung für das Licht-Problem gefunden hatten, war für uns klar: Wir werden unser Haus so umbauen, dass wir zu viert hier leben können“, sagt sie. Die Lösung, die die Architekten ausgearbeitet haben: Zu den seitlichen Nachbarn hin werden stilvolle, geschlossene Mauern aus historischem Backstein das Haus und damit das Grundstück begrenzen.

Innerhalb dieser Mauern liegen das Wohnzimmer und zudem drei nach oben offene Lichthöfe, die den Raum hell machen und bepflanzt werden sollen, „so haben wir quasi Gärten im Wohnzimmer“. In eines der Atrien soll sogar im wahrsten Sinne des Wortes Leben einziehen – „unsere Frettchen“, erzählt Christine Fritzen. „Die Idee mit den Lichthöfen war der Durchbruch, dieser Entwurf hat uns sofort überzeugt.“

Die Arbeit am Anbau ist mittlerweile weit fortgeschritten, bald steht der Innenausbau an. Üppig ist die Wohnfläche auch künftig nicht, 77 Quadratmeter werden es am Ende sein: zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer und ein Bad im Altbau, Wohnzimmer und Küche im neuen Teil, dazu eine Mini-Terrasse am Ende des ehemaligen Gartens. „Natürlich müssen wir die vorhandene Fläche optimal ausnutzen“, erklärt Christine Fritzen. Und da hat sie einen großen Vorteil: Ihr Mann ist von Beruf Schreiner und wird die Innen-

**„ES IST SCHON SEHR AUFWENDIG, ABER WIR SIND SICHER: ES LOHNT SICH.“**

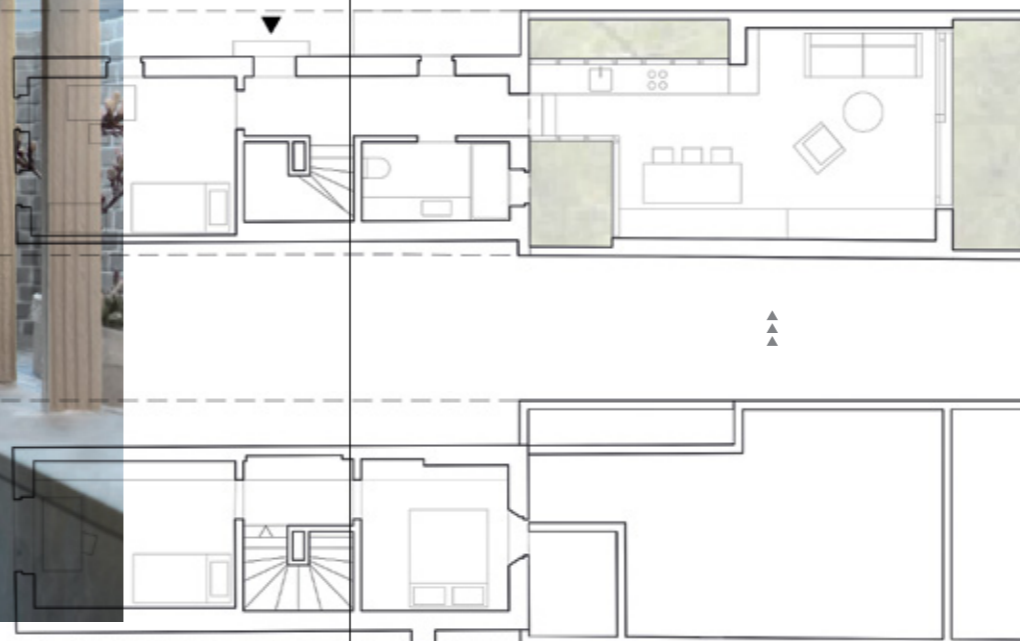
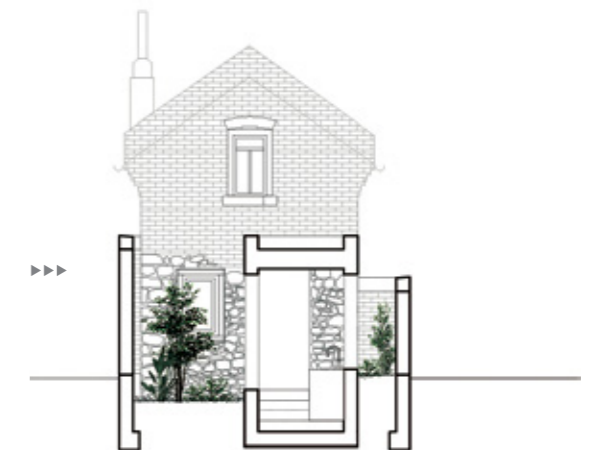
einrichtung größtenteils selbst bauen. Jede Nische und jede Sitzbank wird er als Stauraum ausbauen, in die Treppenstufen will er Schubladen einbauen. Eine Wohnzimmerwand wird zum durchgehenden Einbauschränk, in dem Computerarbeitsplätze verborgen sind.



Helligkeit durch Lichthöfe – das Modellfoto zeigt die Lösung des Architekturbüros Alma Maki



„Uns ist bei dem gesamten Projekt die Qualität wichtiger als die Quantität. Wir arbeiten bewusst mit nachhaltigen und hochwertigen Materialien, viel mit Holz, wir haben mit Holzwolle gedämmt, für die umfriedenden Mauern haben wir Backsteine aus Abbruchhäusern verwendet“, erklärt Christine Fritzen. Wenn alles gut läuft, soll das alte neue Familienhaus in der ersten Jahreshälfte 2019 fertig sein – und darauf freuen sich jetzt schon alle.



#### WEITERE INFORMATIONEN

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

Mehr dazu erfahren Sie unter  
> [www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de)



## SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG RHEINLAND-PFALZ - ERGEBNIS 2017

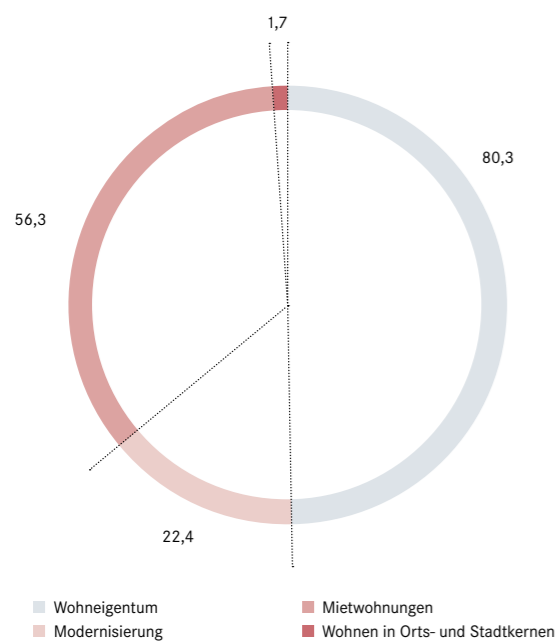
Das Thema bezahlbarer Wohnraum hat in den letzten Jahren immer weiter an Bedeutung gewonnen. Insbesondere in den Ballungsgebieten wird es schwieriger für viele Haushalte, sich aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum zu versorgen. So stehen insbesondere in den sogenannten Schwarmstädten auf der einen Seite zu wenig adäquate Grundstücke zur Verfügung, auf der anderen Seite steigt die Nachfrage nach Wohnraum genau dort immer weiter an. Das Land Rheinland-Pfalz unterstützt Haushalte über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) mit den Programmen der sozialen Wohnraumförderung bei der Finanzierung von Wohnimmobilien bzw. schafft Anreize, das Angebot an Wohnungen, die mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung versehen sind, zu verbreitern.

Als Förderinstrumente werden im wesentlichen Darlehen, die im sogenannten ISB-Eigengeschäft umgesetzt werden, und drei Zuschussprogramme, die im Rahmen des Treuhandgeschäfts vergeben werden, angeboten. Als staatliches Förderinstitut nutzt die ISB

im Darlehensbereich ihre Finanzkraft, um sich am Kapitalmarkt für die Programme Mietwohnungsbau und selbst genutztes Wohneigentum zu refinanzieren. Diese guten Konditionen werden an den Endkreditnehmer weitergegeben. Zusätzlich werden diese Darlehen vom Land zinsverbilligt. Für das Eigengeschäft insgesamt erhält die ISB eine Risikoabschirmung des Landes in Höhe von 80%. Die im Treuhandgeschäft vergebenen Zuschüsse stehen der ISB aus dem Landeshaushalt zur Verfügung.

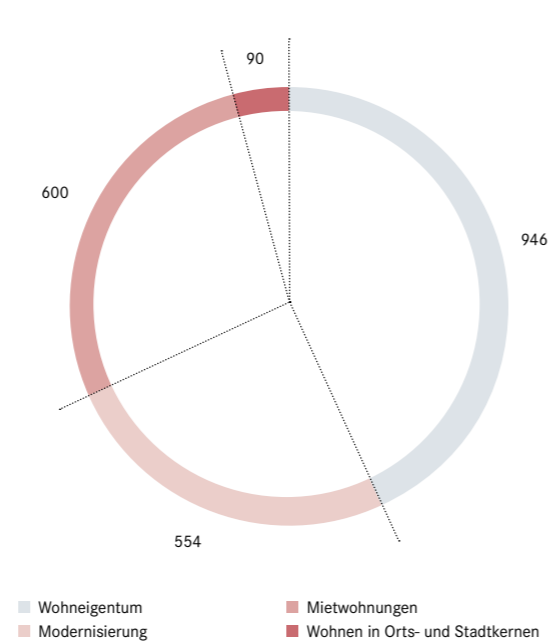
Im Jahr 2017 hat die ISB insgesamt rund 160,8 Mio. Euro (Vorjahr 133,0 Mio. Euro) an Fördermitteln für den Neubau, den Erwerb und die Modernisierung von 2.190 Wohneinheiten (Vorjahr 1.855) zugesagt. Auch an der stetigen Steigerung des Fördervolumens im sozialen Wohnungsbau gegenüber den Vorjahren erkennt man zum einen die gestiegene Relevanz des Themas Wohnen aber auch die zielgenaue Unterstützung, welche die Förderpalette der ISB hier bietet.

Förderergebnisse 2017 in Mio. Euro



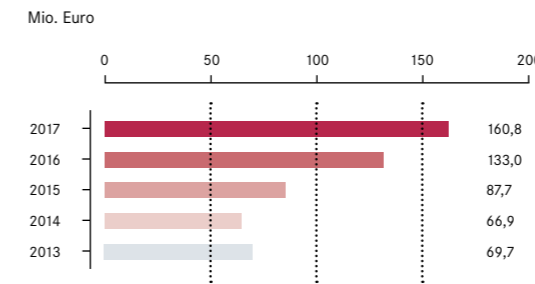
Quelle: ISB

Förderergebnisse 2017 in Wohneinheiten



Quelle: ISB

Entwicklung der Fördervolumina von 2011 bis 2017 jeweils zum 31. Dezember



Quelle: ISB

### Wohneigentum

Um dem ungebrochen großen Wunsch, in den eigenen vier Wänden wohnen zu können, Rechnung zu tragen, wurde das ISB-Förderprogramm Wohneigentum Ende 2017 noch attraktiver gestaltet. Durch die Vergabe von Tilgungszuschüssen und die Ausweitung der Förderhöchstbeträge insbesondere für kinderreiche Familien kann nun eine noch größere Anzahl an Haushalten, die bestimmte Einkommensgrenzen unterschreiten, bei der Finanzierung ihrer Immobilie unterstützt werden. 2017 stiegen die Förderzahlen gegenüber dem Vorjahr noch einmal leicht an, dies allerdings auf bereits hohem Niveau. So lagen die Förderfälle beim Wohneigentum zum 31. Dezember 2017 bei 946 Wohnungen und im Vergleichszeitraum 2016 bei 918 Wohnungen. Künftig ist jedoch damit zu rechnen, dass die Programmneuerungen zu deutlich steigenden Antragszahlen in diesem Bereich führen werden. Dabei profitieren interessierte Bauherren von dem unverändert niedrigen Kapitalmarktzinsniveau, dem zinsgünstigen und mit Tilgungszuschüssen versehenen ISB-Darlehen Wohneigentum und der Möglichkeit einer Zinsfestschreibung für die gesamte Darlehenslaufzeit (ca. 35 Jahre).

Das ISB-Darlehen Wohneigentum steht Haushalten für den Neubau und den Erwerb von selbst genutzten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zur Verfügung. Voraussetzung ist, dass das Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze des § 13 des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) um nicht

mehr als 60% überschreitet. Das ISB-Darlehen Wohneigentum ist immer eine Ergänzungsfinanzierung zu dem Darlehen der Hausbank: Es wird nachrangig nach der Grundschuld der Hausbank im Grundbuch besichert, wodurch die ISB eine wertvolle Risikopartnerin für die jeweilige Hausbank wird. Für die Förderung ist lediglich ein Eigenkapitalanteil von 10% der Gesamtkosten erforderlich. Damit ist dieses Darlehen für junge Familien mit Kindern eine ausgesprochen attraktive Unterstützung bei der Schaffung von selbst genutztem Wohneigentum.

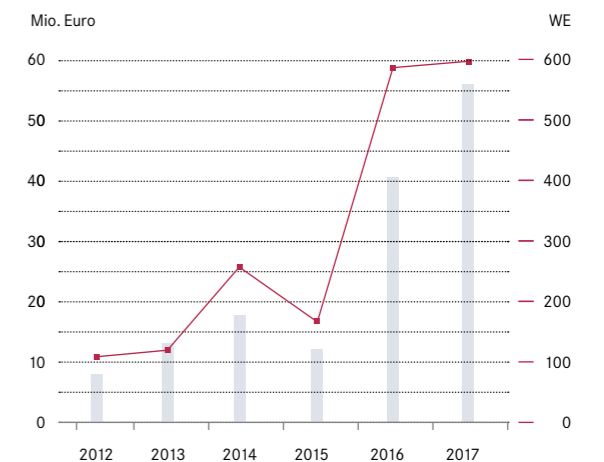
Im Jahr 2017 konnten für 946 Eigentumsmaßnahmen (Vorjahr 918) rund 80,3 Mio. Euro (Vorjahr rund 72,5 Mio. Euro) ISB-Darlehen bewilligt werden.

### Mietwohnungen

Die angespannte Situation auf den Mietwohnungsmärkten in Rheinland-Pfalz hat sich 2017 fortgesetzt. Auch die Baugenehmigungszahlen per 31. Dezember 2017 von 600 Wohneinheiten haben zu keiner spürbaren Entlastung geführt.

Im bezahlbaren Bereich stehen Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen vor allem in Ballungsgebieten wenige Wohnungsangebote zur Verfügung.

Entwicklung der Mietwohnraumförderung



Quelle: ISB

Quelle: ISB



Um einen Anreiz für den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen zu schaffen, verbilligt das Land die ISB-Darlehen und bietet Zinsfestschreibungen von 15, 20 oder 25 Jahren und einer Nullzinsphase von 5 bzw. 10 Jahren. Im Jahr 2017 sind für 474 Wohneinheiten (Vorjahr 548) ISB-Darlehen in Höhe von 55,3 Mio. Euro (Vorjahr 40,4 Mio. Euro) bewilligt worden.

Um aus dem vorhandenen Wohnungsbestand das Angebot von preiswertem Wohnraum zu erhöhen, können im Programm „Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten“ Wohnungen in den Wohnungsbeständen zur Vermietung an Haushalte mit mittlerem Einkommen mit Zuschüssen gefördert werden. Die ISB trifft im Gegenzug mit den Wohnungseigentümern eine Vereinbarung über Mietpreis- und Belegungsbindung. Im Jahr 2017 ist für 126 Wohneinheiten (Vorjahr 50) ein Zuschussvolumen von rund 1,0 Mio. Euro (Vorjahr 0,4 Mio. Euro) zur Verfügung gestellt worden. Die im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung vorgesehene Förderung für die Errichtung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende spielte 2017 mit lediglich 7 geförderten Wohneinheiten bei einem Fördervolumen von 0,2 Mio. Euro eine untergeordnete Rolle.

### Modernisierung

Neben der Schaffung neuen Wohnraums spielt der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum eine wichtige Rolle. Insbesondere die Verbesserung der energetischen Standards, die Anpassung des Wohnraums an die Bedürfnisse älterer und behinderter Menschen, die nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes einer Wohnung sowie die auf Dauer angelegte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse stehen hierbei im Fokus. Zur Förderung der Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum und von Mietwohnungen gewährt die ISB daher nachrangige Darlehen im Eigengeschäft. Für die Modernisierung von Mietwohnungen werden diese Darlehen durch das Land auf einen Zinssatz von 0,5 % p.a. verbilligt. Mit der Förderung von Mietwohnraum ist die Vereinbarung einer

Mietpreis- und Belegungsbindung verbunden. Somit steht auch dieser Wohnraum Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu preiswerten Mieten zur Verfügung. Im Wohneigentumsbereich erhalten Haushalte mit niedrigem Einkommen Tilgungszuschüsse für Modernisierungsmaßnahmen auf ihr zinsgünstiges ISB-Darlehen. Im Jahr 2017 wurden von der ISB für die Modernisierung insgesamt 22,4 Mio. Euro für 554 Wohneinheiten zugesagt; das Förderergebnis stellt sich gegenüber dem Vorjahr, in dem lediglich ein Volumen von rund 10,4 Mio. Euro für 299 Wohneinheiten erzielt wurde, deutlich besser dar.

Mit 309 Wohneinheiten und einem Volumen von 11,4 Mio. Euro lag 2017 der Schwerpunkt bei der Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum.

### Wohnen in Orts- und Stadtkernen

Mit diesem Förderangebot des Landes wird das Wohnen in Orts- und Stadtkernen unterstützt. Infrastrukturen sollen erhalten oder verbessert und die Zentren für Bewohner, aber auch für Besucher, attraktiver werden. So sollen über das Programm städtebauliche Missstände beseitigt, innerörtliche Brachflächen reaktiviert und die baukulturelle Identität gestärkt werden. Insbesondere sollen in den Orts- und Stadtzentren Angebote für junge Familien, Singles und ältere Menschen geschaffen werden, um eine soziale Durchmischung zu erreichen. Auch neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens werden in diesem Zusammenhang gefördert. Ein weiterer Schwerpunkt liegt darauf, bedarfsgerechten barrierefreien Wohnraum in Orts- und Stadtkernen zu schaffen. Die Förderung erfolgt für Objekte mit mindestens drei Wohneinheiten, in denen zumindest eines der aufgeführten Förderziele erreicht wird, mit einem Investitionszuschuss und wird für Ersatzbaumaßnahmen nach Abriss eines Bestandsgebäudes oder für Umbaumaßnahmen zur Verfügung gestellt. Die Nachfrage nach diesem Programmangebot ist im Jahr 2017 deutlich gestiegen. Für 90 Wohneinheiten (Vorjahr 40) sind Zuschüsse über insgesamt 1,7 Mio. Euro (Vorjahr 0,7 Mio. Euro) bereitgestellt worden.

### Konversion

Für die Umwidmung ehemals militärisch genutzter Wohnliegenschaften in zivile Mietwohnungen und selbst genutzte Eigentumswohnungen steht unverändert ein Zuschussprogramm des Landes zur Verfügung. Es kam jedoch zu keiner Inanspruchnahme dieser Mittel, da die Umstrukturierung der militärischen Liegenschaften in Rheinland-Pfalz weitgehend abgeschlossen ist.

### Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

Mit diesem Programm fördert das Land innovative Modellprojekte, insbesondere solche, die sich mit kostengünstigem und umweltgerechtem Planen und Bauen sowie mit neuen Wohnformen und generationsgerechtem Wohnen beschäftigen. Gefördert wird mit einem Zuschuss, der für Kosten der Planung, Projektmanagement, Begleitforschung und Dokumentation eingesetzt werden soll. Die ISB zahlt die Zuschüsse aus. Im Berichtsjahr sind Zuschüsse über insgesamt 0,1 Mio. Euro (Vorjahr 0,3 Mio. Euro) bewilligt worden.

### Ausblick

In den Schwarmstädten und ihren Einzugsgebieten besteht unverändert eine hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum. Fehlende Grundstücke und ausgelastete Kapazitäten bei Handwerkern erschweren den Neubau an Mietwohnungen in diesen Bereichen. Die Mietmarktverhältnisse sind daher angespannt und führen dazu, dass sich Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen nur schwer mit Wohnraum versorgen können. In bestimmten Märkten fehlen nicht nur Wohnungsangebote für die Berechtigten von Sozialwohnungen, sondern auch bezahlbare Wohnungen für die Mittelschicht. Es ist daher dringend erforderlich, das Angebot in diesem Wohnungssegment zu verbreitern. Dabei spielt der Neubau von bezahlbarem Wohnraum eine ganz entscheidende Rolle. Unterstützt wird diese Notwendigkeit von einer steigenden

Zahl rheinland-pfälzischer Städte, die bereits städtebauliche Regelungen über Quoten für den sozialen Wohnungsbau, der an die Vergabe von neuen Grundstücken geknüpft ist, eingeführt haben. Allerdings werden Erfolge erst mit einer erheblichen Zeitverzögerung am Markt spürbar. Daher muss auch weiterhin auf die Möglichkeit zurückgegriffen werden, Wohnungsbestände für den Bereich des bezahlbaren Wohnens zu aktivieren.

Hierzu hat das Land Rheinland-Pfalz in der Verwaltungsvorschrift Mietwohnungsbau eine Grundlage geschaffen. Danach können auch Wohnungen, die vermietet sind, durch den Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert werden. Für den Neubau ist das Förderangebot durch Erhöhung der Förderbeträge, durch Anpassungen in den Fördermietenstufen und insbesondere durch die Einführung von Tilgungszuschüssen deutlich attraktiver geworden. Die Modifizierungen in der Mietwohnraumförderung sollen helfen, die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu decken. In der Eigentumsförderung wird die seit Ende 2017 noch einmal deutlich attraktiver gestaltete Förderung zu einem spürbaren Anstieg der geförderten Eigenheime führen. Das Förderangebot der ISB mit zinsgünstigen Darlehen, Tilgungszuschüssen und einer Zinsfestschreibung bis zum Ende der Laufzeit ist dabei insbesondere für junge Familien eine wertvolle Unterstützung.

### Folker Gratz

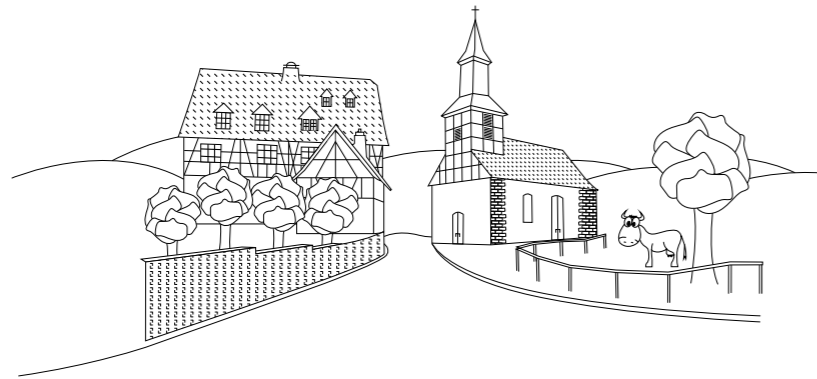
Stabsabteilungsleiter Kundenbetreuung, Beratung

### KONTAKT

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

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





## HINTERLAND – PERSPEKTIVEN FÜR WOHNEN UND ARBEITEN

Das Bauforum Rheinland-Pfalz lenkt in diesem Jahr den Fokus auf die Entwicklungsperspektiven der Landesräume jenseits der Schwarmstädte.

Die Jahresfachtagung 2018 in Boppard trug den Titel „HinterLAND – Perspektiven für Wohnen + Arbeiten“, der zu manchen Wortdeutungen beitrug.

Nachdem in den zurückliegenden Jahren die Herausbildung von Schwarmstädten und angepasste Strategien zur Milderung ihrer Wohnungsnot im Mittelpunkt standen, wendet sich eine Arbeitsgruppe von Gesellschaftern des Bauforums seit gut zwei Jahren dem Thema der Entwicklungsperspektiven von Räumen jenseits der sogenannten Hotspots im Land zu. Bewusst wählte das Bauforum nicht den Raumbegriff „ländlicher Raum“, um auch die vom Strukturwandel betroffenen Regionen und Städte mit zu erfassen. So entstand das Wort „HinterLAND“.

Es ist ein Anliegen des Bauforums, dem Land in beratender Funktion innovative Anstöße und Anregungen geben zu wollen. Die raumbezogene forschende Wissenschaft kümmert sich ebenfalls vermehrt um das Thema. Und aktuell hat die Bundesregierung eine Enquete-Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ eingesetzt. Auf die Ergebnisse darf gewartet werden.

### Noch viele Fragen offen – auch in Rheinland-Pfalz

Der Koalitionsvertrag der Regierungsparteien enthält das Kapitel „15. Kreative und lebendige Kommunen – ländliche Räume stärken“. Dort heißt es unter anderem: „Die Struktur der kommunalen Förderprogramme soll effizienter, wirtschaftlicher und nachhaltiger werden.“ Und: „Aufgabe der Landesplanung ist es, frühzeitig Entwicklungen und Bedürfnisse in der Gesellschaft zu erkennen und die daraus resultierenden unterschiedlichen Nutzungsansprüche im Rahmen einer koordinierten und integrativen Planung in Einklang zu bringen. Dazu ist eine Gesamtstrategie nötig, die die wirtschaftliche Entwicklung und die soziale Sicherheit mit dem langfristigen Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in Einklang bringt. Ziel ist dabei die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen. Dabei bedeutet, Gleichwertig-

keit‘ nicht die Schaffung ‚gleicher‘ Lebensverhältnisse, sondern Chancengleichheit zur Teilnahme an den kulturellen, sozialen und ökonomischen Angeboten.“

Mit der Fragestellung, wie die verschiedenen Förderprogramme des Landes für die Kommunen raumbezogen wirken und den Zielen auch zur Stärkung der Räume jenseits der Schwarmstädte dienen, hatte das Bauforum im Januar 2018 zu einem Expertenhearing mit Vertretern der verschiedenen Fachministerien des Landes eingeladen. Es wurde deutlich, dass es vielfältige fachbezogene Einzelstrategien und Förderlandschaften gibt, diese hinsichtlich des Postulats „Gleichwertigkeit der Lebensbedingungen“ jedoch

tiven für Wohnen + Arbeiten“ im Juni 2018 wurden erste Antworten und Hilfestellungen zum weiteren Vorgehen erwartet. Eliza McGownd von empirica ag, Berlin, gab in ihrem Vortrag „Wohnen und Baukultur nicht nur in den Metropolen“ erste hinweisende empirische Beobachtungen. Ausgehend von dem von empirica erstellten „Gutachten zur quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030“ erklärte sie, dass sich das früher großräumige Wanderungsverhalten mittlerweile in ein „Wanderungsverhalten in alle Richtungen“ verändert habe. In den im Jahr 2015 bundesweit definierten 30 Schwarmstädten, wovon drei auf Rheinland-Pfalz entfallen, schwächt sich der Bevölkerungsanstieg bereits ab. Die Chancen stehen gut, die Polyzentralität wieder zu beleben. Ortskerne und der Bestand sind baukulturell zu stärken. Dazu bedarf es einer aktiven Baulandpolitik der Kommunen. Und: Gleichwertige Lebensverhältnisse können nur durch ungleiche Maßnahmen hergestellt werden, so McGownd. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und die Bundesstiftung Baukultur haben bereits im Sommer letzten Jahres ein gemeinsames Positionspapier mit erforderlichen Weichenstellungen für Räume jenseits der Metropolen öffentlich vorgestellt. Das zugehörige Hintergrundpapier der empirica ag enthält die auch von McGownd vorgestellten „Handlungsansätze zur Stärkung der Ankerstädte und versteckten Perlen“.

Nach diesem strategisch richtungsweisenden Vortrag erläuterte Prof. Dr. Gabi Troeger-Weiß von der TU Kaiserslautern, ob und wie Mittelstädte Stabilisatoren für ländliche Regionen sein können, wobei deren Lage – ob stadtreional oder ländlich-peripher – zu berücksichtigen ist.

### +++ DIE AKTUELLE ENTWICKLUNG +++

Zwischenzeitlich wurde im Mai 2018 die Antwort der Landesregierung auf die Große Anfrage der FDP betreffend „Zukunft des ländlichen Raums in Rheinland-Pfalz, Chancen erkennen – Herausforderungen meistern“ öffentlich. Jenseits einer zutreffenden Definition und statistischen Belegbarkeit von Merkmalen bietet die Antwort auf insgesamt 209 Fragestellungen einen umfangreichen Überblick über vielfältige Lagebeschreibungen des ländlichen Raums, zahlreiche Förderprogramme und Aktivitäten der Landesregierung und Kommunen. Auf Antrag von SPD, FDP und Bündnis 90/Die Grünen wurde die Große Anfrage und Antwort im Plenum des Landtags am 24. August 2018 besprochen.

(noch) nicht alle an einem Strang zu ziehen scheinen. Dennoch: Für das Bauforum sind noch viele Fragen offen. Von der Fachtagung „HinterLAND – Perspek-

Auch kamen Praktiker aus Rheinland-Pfalz zu Wort, die Mut machende Handlungsansätze aufzeigten. Es berichteten: Dr. Hans-Günther Clev aus der Zukunfts-

Region Westpfalz, Matthias Kuhl, Premosys GmbH, als Hidden Champion im ländlichen Raum, und Richard Haxel, über BITO Campus Meisenheim, ein Gründerzentrum für technologieorientierte Existenzgründer. In der Reihe der guten Praxisbeispiele folgten die erfolversprechenden und integrierten Handlungsansätze für ein aktives Stadtzentrum Wittlich sowie eine lebhaft Schilderung „Wie die junge Generation den ländlichen Raum erobert“ von Tobias Bals, Coworking Space Woidhub in Viechtach.

Die gezeigten Beispiele motivieren. Von weiteren positiven Einzelbeispielen wird immer wieder einschlägig berichtet. Dennoch bleibt die Kernfrage, wie jenseits von Einzelfällen strukturiert, strategisch und zielsicher das Anliegen der gleichwertigen Lebensverhältnisse gefördert und unterstützt werden kann. Es folgt die Frage, ob und wenn ja, welche allgemeingültigeren Konzepte es denn gibt, um Städte und

Gemeinden, die außerhalb der Wachstumsregionen liegen, zu attraktiven Wohn-, Arbeits- und Kommunikationsorten mit Ankerfunktion zu entwickeln. Welche empirischen Daten, quantitativer und/oder qualitativer Art, können die Frage, was denn die Attraktivität ausmacht, beantworten. Bisher erscheinen wissenschaftliche Studienergebnisse, die mal die Arbeitsplätze, mal die Lage und Größe eines Ortes in der Region, mal die Infrastruktur, mal andere Faktoren auch in unterschiedlicher Kombination als ausschlaggebend benennen. Zum Teil widersprechen sich die Beobachtungen der verschiedenen Studien. Weitere Fragen sind: Wenn es erste Antworten gibt, wer ist auf welcher Ebene im Land gefordert? Wie greifen die Aktivitäten von Landesplanung bis hin zur kommunalen Planungshoheit ineinander, top-down oder bottom-up oder eine Mischung davon?



## INFORMATIONEN UND WEITERFÜHRENDE PAPIERE

Gemeinsames Positionspapier des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW und der Bundesstiftung Baukultur sowie das zugehörige Hintergrundpapier der empirica ag stehen zum kostenlosen Download bereit:



[https://web.gdw.de/uploads/pdf/Presse-meldungen/empirica\\_Studie\\_GdW\\_BSBK\\_Wohnen\\_und\\_Baukultur\\_nicht\\_nur\\_in\\_Metropolen.pdf](https://web.gdw.de/uploads/pdf/Presse-meldungen/empirica_Studie_GdW_BSBK_Wohnen_und_Baukultur_nicht_nur_in_Metropolen.pdf)



[https://web.gdw.de/uploads/pdf/Presse-meldungen/PM\\_24-17\\_Schwarmstaedte\\_Baukultur.pdf](https://web.gdw.de/uploads/pdf/Presse-meldungen/PM_24-17_Schwarmstaedte_Baukultur.pdf)

Die Vorträge des 18. Bauforums am 13. Juni 2018 sowie die Dokumentation des Expertenhearings am 25. Januar 2018 stehen auf der Website des Bauforums Rheinland-Pfalz in der Rubrik Veranstaltungen zum Download bereit.



<http://bauforum.rlp.de/veranstaltungen/18-bauforum/>

Antwort des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau, Drucksache 17/6161 vom 7. Mai 2018 auf die Große Anfrage der Fraktion der FDP, Drucksache 17/5555 vom 23. Februar 2018, Zukunft des ländlichen Raums in Rheinland-Pfalz; Chancen erkennen – Herausforderungen meistern.



<https://www.landtag.rlp.de/landtag/drucksachen/5555-17.pdf>

## Daseinsvorsorge – ein anmaßendes Wort

Und zu guter Letzt: In seinem Vortrag „Daseinsvorsorge und räumliche Gerechtigkeit“ beim Bauforum rüttelte Prof. Dr. Dr. h. c. Wolfgang Huber, ehemaliger Ratsvorsitzender der Evangelischen Kirche in Deutschland, das Fachpublikum gründlich durch. Historisch beleuchtet ist für Huber das Handeln der öffentlichen Verwaltung als „Daseinsvorsorge“ zu beschreiben, eine deutsche Erfindung. Er plädierte dafür – auch im Abgleich mit anderen Ländern – doch bescheidenere Worte für den Beitrag des Staates zu Bedingungen zur (eigen-)verantwortlichen Lebensgestaltung zu finden.

Das Bauforum Rheinland-Pfalz und seine eingesetzte Arbeitsgruppe werden auf jeden Fall am Thema dranbleiben. Mit Spannung wird unter anderem das vom Innenministerium Rheinland-Pfalz an empirica ag Berlin in Auftrag gegebene Gutachten zur Erkundung von sogenannten „Haltefaktoren“ erwartet.



Dipl.-Ing. Roswitha Sinz, Interessenvertretung für die ARGE rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen

## KONTAKT

Interessenvertretung für die ARGE rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen

Agilolfstraße 1  
50678 Köln  
0173 7269489 1

> [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)



Blick auf Bad Neuenahr-Ahrweiler





## DER LANDKREIS AHRWEILER

Die Rechnung geht auf:  
Wohnraumförderung ist ein Plus für den Kreis Ahrweiler

Die Nachfrage nach Wohnraum wächst und wird es angesichts steigender Mieten in den Großstädten in den kommenden Jahren wohl weiterhin tun. Das zeigt auch die Entwicklung im Kreis Ahrweiler: Zurzeit gibt es dort 40.391 Wohngebäude mit 64.012 Wohnungen. In den letzten zehn Jahren sind 6.669 neue Wohnungen entstanden, alleine 2017 waren es 705. Die Wohnraumförderung der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) ist für viele eine große Hilfe, um den Traum vom Eigenheim wahrzumachen.

Auch aus Sicht des Landkreises hat das Programm positive Effekte: Besonders erfreulich ist die Tendenz vieler Bauherren, bereits vorhandene Immobilien zu erwerben und zu sanieren statt neu zu bauen. In vielen Ortschaften kann so der Leerstand deutlich verringert werden. Das ist ein Plus für das Ortsbild und damit wiederum ein Argument für die Verlegung des Wohnsitzes in den Kreis Ahrweiler. Von den bisher 82 Antragstellern 2018 haben sich 52 für den Ankauf mit gleichzeitiger Modernisierung eines bereits vorhandenen Gebäudes entschieden.

Schwerpunkt in der Wohnungspolitik des Kreises Ahrweiler bleibt aber nach wie vor das Bemühen um den Zuzug junger Familien. Wie viele andere Landstriche auch, wird der Kreis Ahrweiler in absehbarer Zukunft vor den bekannten Folgen des demografischen Wandels stehen. Deshalb sind die Ortsgemeinden schon jetzt sehr darum bemüht, neue Baugebiete auszuweisen und bezahlbare Grundstücke zu vermarkten, damit junge Familien im Kreis bleiben oder aus anderen Regionen zuziehen.

### **Gefragter Lebensmittelpunkt mit hoher Wohnzufriedenheit**

Für den Zuzug gibt es gerade für Familien gute Gründe. Die Nähe zu den Ballungsgebieten in Nordrhein-Westfalen, die gute Bahnbindung, die malerische Natur und die gute Infrastruktur für alles, was es für das tägliche Leben braucht, sowie die kostenlose Kita-Betreuung für Kinder ab zwei Jahren, die Rheinland-Pfalz im Gegensatz zu Nordrhein-Westfalen anbietet: Der Kreis Ahrweiler ist nicht nur als Urlaubsziel,



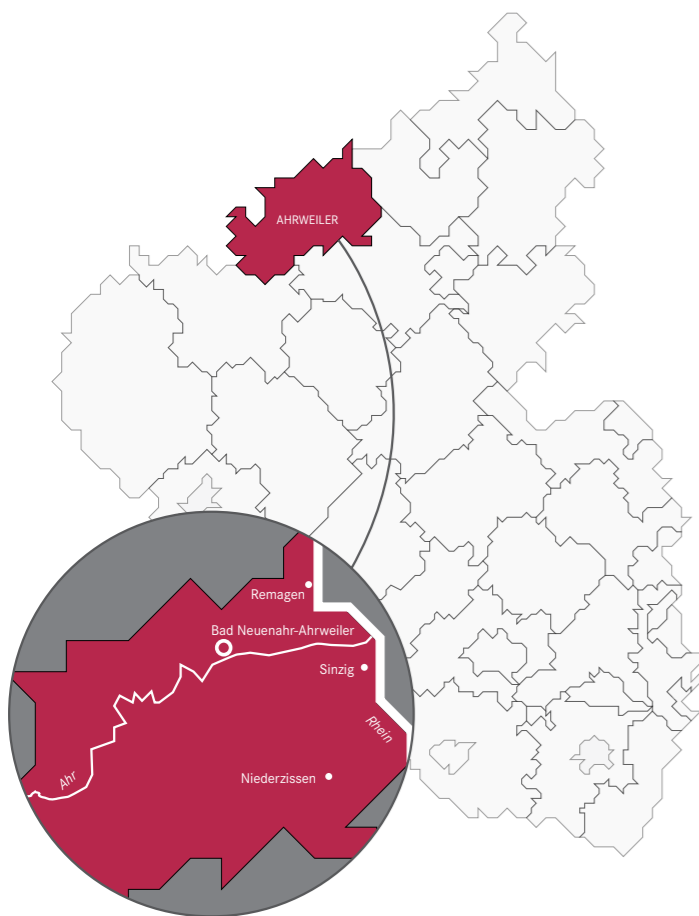
Die Ahr prägt vielerorts das Landschaftsbild.

sondern auch als Lebensmittelpunkt sehr gefragt. Laut eines aktuellen Presseberichtes ist besonders die Stadt Remagen wegen ihrer Anbindung über die Rhein-Schiene attraktiv für Berufspendler nach Bonn. Das zeigt sich auch daran, wie schnell die Bauplätze in neu erschlossenen Gebieten dort vermarktet und bebaut sind.

Wie hoch die Lebenszufriedenheit derer ist, die hier schon leben, zeigt eine aktuelle Studie, die das ZDF beim Meinungsforschungsinstitut Prognos AG in Auftrag gegeben hat. Von deutschlandweit insgesamt

401 Kreisen und kreisfreien Städten schaffte es der Kreis Ahrweiler auf Rang 64. Abgefragt wurden in der Studie 53 sozioökonomische Indikatoren, darunter die Wohnzufriedenheit. Insbesondere bei der jedem Bürger zur Verfügung stehenden Wohnfläche liegt der Kreis mit Rang 27 weit vorne. Das sehr gute Ergebnis der Studie zeigt, wie engagiert viele Gemeinden im Kreis Ahrweiler sind, um das Wohnumfeld für ihre Einwohner so attraktiv wie möglich zu gestalten. 128.456 Menschen leben heute im Kreis Ahrweiler. Am 30. November 1976 zählte der Kreis noch 109.172 Einwohner in 75 Gemeinden.

## Der Landkreis Ahrweiler in Rheinland-Pfalz



### DER KREIS IN ZAHLEN

Der Kreis Ahrweiler ist einer von 24 Landkreisen in Rheinland-Pfalz und grenzt direkt an Nordrhein-Westfalen. 128.914 Menschen leben hier auf einer Fläche von 787,02 Quadratkilometern. Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 163,8 Einwohnern pro Quadratkilometer. Im Durchschnitt aller Kreise sind es 160,2. 23.421 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pendeln aus dem Kreis heraus zu ihrem Arbeitsplatz, den umgekehrten Weg nehmen 9.816 Pendler. Die Arbeitslosenquote lag 2017 bei 3,8 Prozent und damit unter dem Durchschnitt aller rheinland-pfälzischen Landkreise von 4,1 Prozent.

### Potenzial für Freudentränen

Vor zwei Jahren wurden die Förderrichtlinien der Wohnraumförderung verbessert, die Antragstellung vereinfacht. Auch das ist für viele Bauherren im Kreis Ahrweiler ein Argument, mit Hilfe des ISB-Programms ein Eigenheim zu erwerben. So wird heute keine separate bautechnische Überprüfung von der wohnraumfördernden Stelle eingeholt und auch die Wohnfläche wird nicht erneut geprüft. Hier verlässt man sich jetzt auf die bereits vorhandenen Unterlagen aus dem Exposé oder dem Bauantrag. Auch die Fördersumme hat sich in vielen Fällen erhöht. Gab es früher je nach den Jahresbestimmungen eine Festbetragsfinanzierung, und das in manchen Jahren sogar nur für kinderreiche Familien, erhalten die Kunden bei Ankauf oder Neubau heute eine prozentuale Förderung ihrer Gesamtkosten. Das kann für eine fünfköpfige Familie, die im Stadtgebiet Bad Neuenahr-Ahrweiler eine Immobilie erwerben oder bauen möchte, unter Umständen bis zu 176.000 Euro als zinsverbilligtes Darlehen über die ISB bedeuten – sofern die Einkommens- und Wohnflächenobergrenzen eingehalten werden.

Seit September 2017 gewährt die ISB zusätzlich einen Tilgungszuschuss. Das, zusammen genommen mit der Einführung einer Zinsverbilligung durch das Land beim ISB-Darlehen Wohneigentum, kommt bei den Bauherren im Kreis Ahrweiler sehr gut an, die Akzep-

Mit 30.462 Stück sind die meisten Gebäude im Kreis Einfamilienhäuser, nur knapp 10.000 Gebäude haben zwei oder mehr Wohnungen. Der Kreis setzt sich aus acht Kommunen – vier Verbands- und vier verbandsfreie Gemeinden mit insgesamt 70 Ortsgemeinden – zusammen. Landrat ist seit dem Jahr 2000 Dr. Jürgen Pföhler (CDU).

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



Die Region ist als Weinanbaugebiet bekannt.

tanz der Wohnraumförderung steigt zusehends. Das zeigt die Entwicklung der Antragszahlen der vergangenen Jahre. 2016 stellten 37 Bürger Anträge für Bauvorhaben im Kreis Ahrweiler, 2017 waren es bereits 50. Bis zum 30. August 2018 gingen 74 Anträge bei der Kreisverwaltung ein. Bis Jahresende könnte sich das Darlehensvolumen im Vergleich zum Vorjahr damit leicht verdoppeln.

Die Zahlen zeigen also eine durchaus positive Entwicklung des Wohnraums im Kreis Ahrweiler. Viel schöner als das nackte Zahlenwerk ist aber immer noch die Freude des Einzelnen, wenn ihm bewusst wird, welche Möglichkeiten die Wohnraumförderung auf dem Weg ins Eigenheim eröffnet. So kam kürzlich etwa eine junge Familie mit drei kleinen Kindern in die Beratung. Sie kann mit einer Förderung in Höhe von 50 Prozent der Gesamtkosten (Kaufpreis inklusive Kaufnebenkosten sowie Modernisierungskosten) rechnen. Die Nachricht, dass zusätzlich ein Tilgungszuschuss möglich ist, trieb der jungen Mutter buchstäblich die Freudentränen in die Augen.

Dr. Jürgen Pföhler  
Landrat des Landkreises Ahrweiler



Dr. Jürgen Pföhler ist seit dem 2. Februar 2000 Landrat des Kreises Ahrweiler. Er wurde als erster Landrat des Kreises Ahrweiler von den Bürgerinnen und Bürgern für acht Jahre direkt gewählt. Seine Vorgänger wählte der Kreistag. Bei den Landratswahlen am 3. Juni 2007 und am 10. Mai 2015 wurde Dr. Pföhler jeweils in seinem Amt bestätigt. Als Leiter der Kreisverwaltung und als Vorsitzender des Kreistages erfüllt er eine Doppelfunktion.

### KONTAKT

Kreisverwaltung Ahrweiler  
Wilhelmstraße 24–30  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Pressestelle  
Telefon: 02641 975-549  
> [presse@kreis-ahrweiler.de](mailto:presse@kreis-ahrweiler.de)

Wohnraumförderung  
Telefon: 02641 975-290  
> [u.goebel@kreis-ahrweiler.de](mailto:u.goebel@kreis-ahrweiler.de)  
> [www.kreis-ahrweiler.de](http://www.kreis-ahrweiler.de)





## ANHANG 3

## Baugenehmigungen 2017 (Neubau)

Land/Verwaltungsbezirke	Wohnungen <sup>1</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden				davon			
	insgesamt		Veränderung zu		in Wohngebäuden			in Nichtwohngebäuden
	Anzahl	je 1.000 Einwohner/-innen	2007	2016	insgesamt	mit 1 bis 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen	Anzahl
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>13.481</b>	<b>3,3</b>	<b>63,5</b>	<b>-10,5</b>	<b>13.356</b>	<b>6.530</b>	<b>6.826</b>	<b>125</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>3.036</b>	<b>2,9</b>	<b>46,6</b>	<b>-32,1</b>	<b>2.999</b>	<b>605</b>	<b>2.394</b>	<b>37</b>
Frankenthal (Pfalz)	75	1,5	23,0	38,9	75	14	61	0
Kaiserslautern	171	1,7	27,6	-18,6	170	57	113	1
Koblenz	209	1,8	29,0	-40,8	209	45	164	0
Landau in der Pfalz	341	7,4	207,2	96,0	331	45	286	10
Ludwigshafen am Rhein	436	2,6	138,3	-49,1	436	96	340	0
Mainz	527	2,5	-38,6	-58,9	519	72	447	8
Neustadt an der Weinstraße	170	3,2	169,8	-57,0	167	56	111	3
Pirmasens	64	1,6	100,0	82,9	64	29	35	0
Speyer	131	2,6	20,2	-34,2	116	27	89	15
Trier	688	6,2	174,1	36,5	688	87	601	0
Worms	137	1,7	107,6	-45,0	137	47	90	0
Zweibrücken	87	2,5	117,5	-47,0	87	30	57	0
<b>Landkreise</b>	<b>10.445</b>	<b>3,5</b>	<b>69,1</b>	<b>-1,4</b>	<b>10.357</b>	<b>5.925</b>	<b>4.432</b>	<b>88</b>
Ahrweiler	618	4,8	124,7	-19,1	618	286	332	0
Altenkirchen (Ww.)	231	1,8	43,5	-2,9	218	179	39	13
Alzey-Worms	580	4,5	107,9	-12,7	577	287	290	3
Bad Dürkheim	500	3,8	68,4	7,8	499	318	181	1
Bad Kreuznach	636	4,0	197,2	6,5	634	384	250	2
Bernkastel-Wittlich	523	4,7	125,4	-2,8	515	345	170	8
Birkenfeld	121	1,5	59,2	31,5	120	74	46	1
Cochem-Zell	177	2,9	82,5	8,6	175	124	51	2
Donnersbergkreis	181	2,4	112,9	1,1	181	115	66	0
Eifelkreis Bitburg-Prüm	539	5,5	51,8	18,5	539	316	223	0
Germersheim	427	3,3	40,5	-25,6	424	185	239	3
Kaiserslautern	244	2,3	-17,3	-1,6	241	204	37	3
Kusel	152	2,1	18,8	-15,1	152	112	40	0
Mainz-Bingen	1.144	5,5	105,0	7,9	1.133	404	729	11
Mayen-Koblenz	657	3,1	77,1	-18,8	648	363	285	9
Neuwied	590	3,2	112,2	46,8	586	300	286	4
Rhein-Hunsrück-Kreis	297	2,9	83,3	-10,5	297	215	82	0
Rhein-Lahn-Kreis	204	1,7	67,2	56,9	201	155	46	3
Rhein-Pfalz-Kreis	509	3,3	26,3	-23,6	505	294	211	4
Südliche Weinstraße	388	3,5	12,1	30,2	379	214	165	9
Südwestpfalz	155	1,6	-17,1	-6,6	155	134	21	0
Trier-Saarburg	570	3,8	2,0	-2,9	566	345	221	4
Vulkaneifel	248	4,1	123,4	62,1	245	126	119	3
Westerwaldkreis	754	3,8	168,3	-9,6	749	446	303	5

<sup>1</sup> einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## ANHANG 4

## Baufertigstellungen 2017 (Neubau)

Land/Verwaltungsbezirke	Wohnungen <sup>1</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden				davon			
	insgesamt		Veränderung zu		in Wohngebäuden			in Nichtwohngebäuden
	Anzahl	je 1.000 Einwohner/-innen	2007	2016	insgesamt	mit 1 bis 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen	Anzahl
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>10.892</b>	<b>2,7</b>	<b>-5,9</b>	<b>3,1</b>	<b>10.656</b>	<b>5.940</b>	<b>4.716</b>	<b>236</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>2.547</b>	<b>2,4</b>	<b>29,0</b>	<b>-4,9</b>	<b>2.540</b>	<b>615</b>	<b>1.925</b>	<b>7</b>
Frankenthal (Pfalz)	23	0,5	-67,1	-83,6	23	13	10	0
Kaiserslautern	106	1,1	-36,5	32,5	105	64	41	1
Koblenz	252	2,2	-12,8	36,2	252	63	189	0
Landau in der Pfalz	175	3,8	139,7	-27,4	174	54	120	1
Ludwigshafen am Rhein	476	2,8	228,3	43,8	476	130	346	0
Mainz	362	1,7	-20,6	-61,6	360	46	314	2
Neustadt an der Weinstraße	80	1,5	-1,2	-15,8	80	51	29	0
Pirmasens	31	0,8	63,2	-39,2	31	22	9	0
Speyer	52	1,0	-69,9	33,3	52	10	42	0
Trier	665	6,0	88,4	139,2	665	41	624	0
Worms	297	3,6	160,5	26,4	294	93	201	3
Zweibrücken	28	0,8	-17,6	-54,1	28	28	0	0
<b>Landkreise</b>	<b>8.345</b>	<b>2,8</b>	<b>-13,0</b>	<b>5,8</b>	<b>8.116</b>	<b>5.325</b>	<b>2.791</b>	<b>229</b>
Ahrweiler	705	5,5	72,4	65,9	560	375	185	145
Altenkirchen (Ww.)	142	1,1	-46,0	-33,3	140	114	26	2
Alzey-Worms	382	3,0	35,5	0,0	381	280	101	1
Bad Dürkheim	389	2,9	28,4	-6,0	384	233	151	5
Bad Kreuznach	284	1,8	-16,0	-2,4	282	184	98	2
Bernkastel-Wittlich	379	3,4	27,6	-13,5	366	233	133	13
Birkenfeld	101	1,3	-21,7	165,8	101	86	15	0
Cochem-Zell	160	2,6	-48,7	13,5	143	116	27	17
Donnersbergkreis	112	1,5	-52,5	-2,6	112	90	22	0
Eifelkreis Bitburg-Prüm	428	4,4	-12,5	25,1	425	265	160	3
Germersheim	417	3,2	-0,7	-11,1	412	255	157	5
Kaiserslautern	230	2,2	-43,6	-41,8	230	177	53	0
Kusel	170	2,4	-21,3	18,1	170	146	24	0
Mainz-Bingen	1.009	4,8	37,7	90,7	1.002	652	350	7
Mayen-Koblenz	688	3,2	-34,5	17,4	683	380	303	5
Neuwied	211	1,2	-64,7	-30,8	210	169	41	1
Rhein-Hunsrück-Kreis	169	1,6	-38,8	-6,1	169	124	45	0
Rhein-Lahn-Kreis	90	0,7	-45,8	-32,3	90	67	23	0
Rhein-Pfalz-Kreis	580	3,8	36,8	-11,2	577	266	311	3
Südliche Weinstraße	225	2,0	-49,4	-43,0	221	127	94	4
Südwestpfalz	82	0,9	-61,9	-34,4	82	82	0	0
Trier-Saarburg	442	3,0	-37,0	-19,3	430	276	154	12
Vulkaneifel	116	1,9	-71,4	-24,7	116	83	33	0
Westerwaldkreis	834	4,1	74,1	77,8	830	545	285	4

<sup>1</sup> einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



## ANHANG 5

## Wohnungsleerstand 2016

Land/Verwaltungsbezirke	Wohnungen <sup>1</sup>		Quote		Veränderung 2016 zu 2015
	2015	2016	2015	2016	
	Anzahl		insgesamt		Prozentpunkte
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>24.200</b>	<b>23.500</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>-0,1</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>9.100</b>	<b>8.800</b>	<b>3,9</b>	<b>3,8</b>	<b>-0,1</b>
Frankenthal (Pfalz)	200	200	1,5	1,5	0,0
Kaiserslautern	1.500	1.500	4,3	4,2	-0,1
Koblenz	1.600	1.500	4,1	3,9	-0,2
Landau in der Pfalz	300	200	2,0	1,9	-0,1
Ludwigshafen am Rhein	1.000	900	1,7	1,6	-0,1
Mainz	900	800	1,1	1,0	-0,1
Neustadt an der Weinstraße	500	500	3,7	3,7	0,0
Pirmasens	1.200	1.200	9,3	9,0	-0,3
Speyer	300	300	2,1	2,1	0,0
Trier	500	600	1,4	1,5	0,1
Worms	800	800	3,5	3,5	0,0
Zweibrücken	300	300	4,5	4,5	0,0
<b>Landkreise</b>	<b>14.800</b>	<b>14.700</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>	<b>-0,1</b>
Ahrweiler	800	800	3,6	3,5	-0,1
Altenkirchen (Ww.)	700	700	5,9	6,0	0,1
Alzey-Worms	400	400	3,2	3,1	-0,1
Bad Dürkheim	800	800	4,7	4,5	-0,2
Bad Kreuznach	900	900	3,7	3,7	0,0
Bernkastel-Wittlich	400	400	3,0	3,0	0,0
Birkenfeld	900	900	7,0	7,0	0,0
Cochem-Zell	300	300	5,0	5,1	0,1
Donnersbergkreis	300	300	3,4	3,4	0,0
Eifelkreis Bitburg-Prüm	400	300	3,8	3,7	-0,1
Germersheim	100	100	0,7	0,7	0,0
Kaiserslautern	800	800	6,4	6,3	-0,1
Kusel	300	300	5,8	5,9	0,1
Mainz-Bingen	800	800	2,4	2,4	0,0
Mayen-Koblenz	1.000	1.000	3,1	3,1	0,0
Neuwied	1.000	1.000	3,6	3,6	0,0
Rhein-Hunsrück-Kreis	700	700	5,4	5,3	-0,1
Rhein-Lahn-Kreis	700	700	3,4	3,6	0,2
Rhein-Pfalz-Kreis	300	300	1,5	1,4	-0,1
Südliche Weinstraße	500	500	3,5	3,5	0,0
Südwestpfalz	600	600	7,9	8,1	0,2
Trier-Saarburg	600	600	3,6	3,6	0,0
Vulkaneifel	400	400	6,8	6,9	0,1
Westerwaldkreis	1.100	1.100	5,6	5,5	-0,1

<sup>1</sup> Abweichungen in den Summen durch Runden der Zahlen  
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

## ANHANG 6

## Anzahl der Empfänger von Wohngeld in Rheinland-Pfalz 2017

Land/Verwaltungsbezirke	Anzahl
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>25.205</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>	
Frankenthal (Pfalz)	355
Kaiserslautern	579
Koblenz	1.149
Landau in der Pfalz	389
Ludwigshafen am Rhein	1.059
Mainz	1.180
Neustadt an der Weinstraße	410
Pirmasens	528
Speyer	397
Trier	1.293
Worms	587
Zweibrücken	288
<b>Landkreise</b>	
Ahrweiler	816
Altenkirchen (Ww.)	854
Alzey-Worms	560
Bad Dürkheim	605
Bad Kreuznach	1.237
Bernkastel-Wittlich	429
Birkenfeld	704
Cochem-Zell	413
Donnersbergkreis	562
Eifelkreis Bitburg-Prüm	436
Germersheim	497
Kaiserslautern	622
Kusel	391
Mainz-Bingen	947
Mayen-Koblenz	1.520
Neuwied	1.253
Rhein-Hunsrück-Kreis	554
Rhein-Lahn-Kreis	842
Rhein-Pfalz-Kreis	684
Südliche Weinstraße	534
Südwestpfalz	484
Trier-Saarburg	449
Vulkaneifel	405
Westerwaldkreis	1.193
<b>Planungsregionen</b>	
Mittelrhein-Westerwald	8.594
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	4.930
Rheinessen-Nahe	5.215
Trier	3.012
Westpfalz	3.454

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## ANHANG 7

### Bewilligte Maßnahmen in den Förderprogrammen des Landes

	Geförderte Wohneinheiten			Gesamtbewilligungen in Mio. Euro		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
<b>Förderung selbst genutztes Wohneigentum</b>	<b>822</b>	<b>918</b>	<b>946</b>	<b>57,5</b>	<b>72,5</b>	<b>80,3</b>
davon Tilgungszuschüsse	0	0	0	0,0	0,0	1,8
<b>Mietwohnraumförderung</b>	<b>234</b>	<b>598</b>	<b>600</b>	<b>12,8</b>	<b>49,2</b>	<b>56,3</b>
davon Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten	20	50	126	0,2	0,4	1,0
davon Tilgungszuschüsse	0	0	0	0,0	6,5	10,6
<b>Modernisierung</b>	<b>456</b>	<b>299</b>	<b>554</b>	<b>14,8</b>	<b>10,4</b>	<b>22,4</b>
davon Tilgungszuschüsse	0	0	0	0,0	0,1	2,5
<b>Experimenteller Wohnungs- und Städtebau</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>	<b>0,1</b>
<b>Wohnen in Orts- und Stadtkernen</b>	<b>138</b>	<b>40</b>	<b>90</b>	<b>2,3</b>	<b>0,7</b>	<b>1,7</b>
<b>Konversion</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.650</b>	<b>1.855</b>	<b>2.190</b>	<b>87,7</b>	<b>133,0</b>	<b>160,8</b>

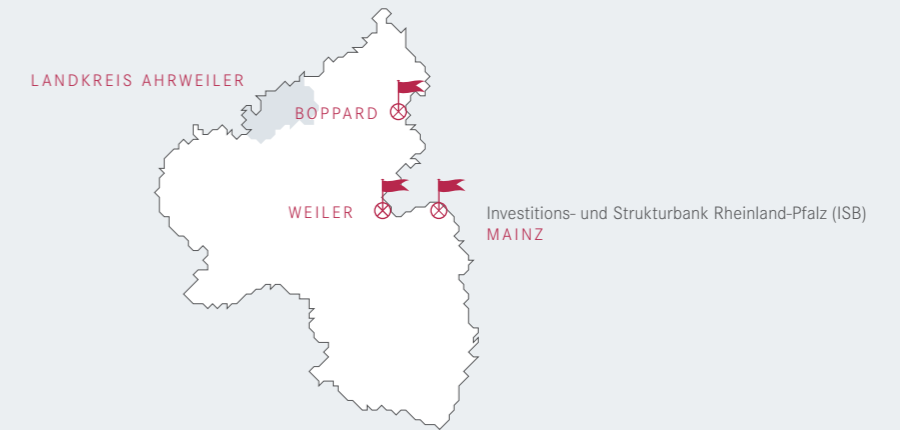
Quelle: Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

## ANHANG 8

### Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Jahr 2017

	Wohneinheiten				Wohneinheiten		
	Neubau	Erwerb	insgesamt		Neubau	Erwerb	insgesamt
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>199</b>	<b>744</b>	<b>943</b>	<b>Landkreise</b>			
<b>Kreisfreie Städte</b>				Ahrweiler	8	22	30
Frankenthal (Pfalz)	1	7	8	Altenkirchen (Ww.)	3	11	14
Kaiserslautern	3	7	10	Alzey-Worms	9	16	25
Koblenz	3	19	22	Bad Dürkheim	4	12	16
Landau in der Pfalz	1	1	2	Bad Kreuznach	17	28	45
Ludwigshafen am Rhein	5	11	16	Bernkastel-Wittlich	9	16	25
Mainz	3	7	10	Birkenfeld	4	21	25
Neustadt an der Weinstraße	4	10	14	Cochem-Zell	4	26	30
Pirmasens	0	7	7	Donnersbergkreis	6	12	18
Speyer	0	0	0	Eifelkreis Bitburg-Prüm	2	8	10
Trier	11	30	41	Germersheim	3	15	18
Worms	0	13	13	Kaiserslautern	1	16	17
Zweibrücken	0	4	4	Kusel	0	15	15
				Mainz-Bingen	8	34	42
				Mayen-Koblenz	11	61	72
				Neuwied	9	61	70
				Rhein-Hunsrück-Kreis	14	26	40
				Rhein-Lahn-Kreis	13	32	45
				Rhein-Pfalz-Kreis	4	22	26
				Südliche Weinstraße	2	16	18
				Südwestpfalz	0	12	12
				Trier-Saarburg	20	65	85
				Vulkaneifel	2	8	10
				Westerwaldkreis	15	73	88

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



WIE VISIONEN ZU WOHNRAUM WERDEN  
ÜBER ZWEI FÖRDERPROJEKTE IN WEILER  
BEI BINGEN UND IN MAINZ  
AB SEITE 22

HINTERLAND - PERSPEKTIVEN FÜR WOHNEN UND ARBEITEN  
WAR DER TITEL DER JAHRESFACHTAGUNG  
DES BAUFORUMS RHEINLAND-PFALZ IN BOPPARD  
AB SEITE 32

## Impressum

**Herausgeber** Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)  
**Redaktion** Claudia Belz, Pressesprecherin ISB  
**Fotos** Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB);  
 Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz/  
 HeikeRost.com; Alma Maki Architekten; Christine  
 Fritzen; Genia Kreling; Kristina Schäfer; SP-Photo-  
 graphy - fotolia.com; Kreisverwaltung Ahrweiler;  
 Gausmann  
**Design** Hilger & Boie Design, Wiesbaden  
**Druck** Nino Druck GmbH, Neustadt an der Weinstraße

**Wir danken** dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz,  
 dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz,  
 Christine Fritzen, Genia Kreling, der Interessen-  
 vertretung für die ARGE rheinland-pfälzischer  
 Wohnungsunternehmen sowie der Kreisverwaltung  
 des Landkreises Ahrweiler für die gute Zusammen-  
 arbeit bei der Erstellung dieser Broschüre.

November 2018



---

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

Holzhofstraße 4

55116 Mainz

Telefon 06131 6172-0

Telefax 06131 6172-1299

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

