

bauforum



Rheinland-Pfalz



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

# Wohnungsmarkt- beobachtung Rheinland-Pfalz 2005

WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG RHEINLAND-PFALZ 2005

---

BERICHT FÜR DAS BAUFORUM RHEINLAND-PFALZ ÜBER DAS JAHR 2004

ERSTELLT VON DER LTH LANDESTREUHANDSTELLE RHEINLAND-PFALZ





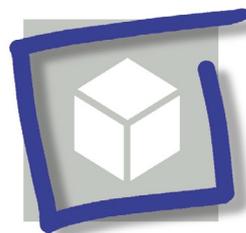
# Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	5
Die konjunkturelle Entwicklung .....	6
Auswirkungen der demografischen Entwicklung in Rheinland-Pfalz.....	9
Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz.....	18
Qualitätssicherung und Schadenvermeidung am Bau .....	23
Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz – Ergebnis 2004 .....	28
Positive Grenzerfahrung: Metropolregion Rhein-Neckar.....	32
Anhang.....	35

bauforum



Rheinland-Pfalz







# Vorwort

Beobachtungen der Wohnungsmärkte können zwar relative Veränderungen feststellen, nicht aber die absolute Richtigkeit eines Ist-Standes. So beruhen die Wohnungsmarktdaten des Jahres 2004 auf der Fortschreibung der Volkszählung 1987 und Ergebnissen, die mittels Mikrozensus erhoben wurden. Nach sieben Jahren ist eine neue Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung dringend notwendig, um der Bau- und Wohnungspolitik in Bund, Land und Kommunen eine verlässliche Grundlage zu schaffen. Auf eine folgenreiche Nebenwirkung der damals mehrfach verschobenen Volkszählung machte Frank Schirmacher am 24. Mai 2005 in der FAZ aufmerksam: Der „heldenmütige Protest“ gegen die Volkszählung habe „demografisch blind gemacht“.

In der vorliegenden 6. Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung ist das Statistische Landesamt prominent vertreten: Präsident Jörg Berres beschreibt und prognostiziert die Auswirkungen der demografischen Entwicklung in Rheinland-Pfalz und geht insbesondere auf die Wohnungsmärkte ein. Den Konjunkturbericht zu Beginn der Ausgabe liefert in bewährter Weise Dr. Manfred Hartmann von der LRP Landesbank Rheinland-Pfalz.

In der Reihe „Mitglieder des Bauforums stellen sich vor“ erscheint ein Aufsatz von Prof. Dr.-Ing. Martin Pfeiffer vom Institut für Bauforschung, der über Qualitätssicherung und Schadenvermeidung am Bau im Auftrag der VHV-Versicherung schreibt. Diese Versicherung hat mit neuen Produkten die Bauwirtschaft und

die Wohnungspolitik auf sich aufmerksam gemacht. Danach folgt als fester Bestandteil des Heftes der Bericht über das Ergebnis der sozialen Wohnraumförderung im Programmjahr 2004.

Neu aufgenommen wurde ein Beitrag der Metropolregion Rhein-Neckar: Die Außengrenzen des Landes sind dem deutschen Normalbürger weitgehend unbekannt; denn Rheinland-Pfalz hat eine diffuse Mittellage mit vielen Nachbarn – vier Länder und drei EU-Mitgliedsstaaten. Eine Herausforderung übrigens für jedes Landesmarketing. Die sich bietenden Vorteile der Lage „im Zentrum der Märkte“ werden von den Bürgern seit langem genutzt; die Grenzen sind für Einheimische äußerst permeabel und vermitteln positive Grenzerfahrungen. Mit der zweithöchsten Pendlerquote der deutschen Länder ist Rheinland-Pfalz auch in Zukunft auf Grenzen ohne Hemmnisse angewiesen. Die Grafiken verdeutlichen die Bedeutung der Pendler für das Land. Der Blick aus grenzüberschreitenden Märkten auf das Land und Informationen aus diesen Regionen sollten zur Beschreibung des Landes Rheinland-Pfalz wie selbstverständlich dazugehören.

Allen Autoren und Mitarbeitern dieser Ausgabe gilt mein herzlicher Dank.

*Rainer Richarts*

**LTH** Landestreuhandstelle  
Rheinland-Pfalz



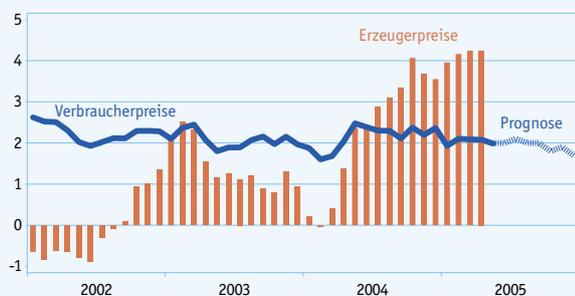
# Die konjunkturelle Entwicklung

## ... im Euroraum

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung hat sich im Euroraum 2004 im Zuge der deutlichen Festigung der Weltkonjunktur zunächst weiter beschleunigt, wurde dann jedoch durch den nachfragebedingten Anstieg der Rohstoffnotierungen mehr und mehr gebremst. So kam die Erholung des Geschäftsklimas gegen Jahresmitte zum Stillstand und es folgte eine ebenso markante Eintrübung, die sich nach der Jahreswende noch verstärkte. Infolgedessen blieb das Wachstum des realen Bruttoinlandprodukts in 2004 mit 2,0 % hinter den Erwartungen zurück und dürfte 2005 wesentlich niedriger ausfallen. Zur Schwäche neigt insbesondere der private Verbrauch, der durch die anhaltend hohe Arbeitslosigkeit und den Kaufkraftentzug infolge des Ölpreisanstiegs belastet ist.

### Preise im Euroraum

Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent

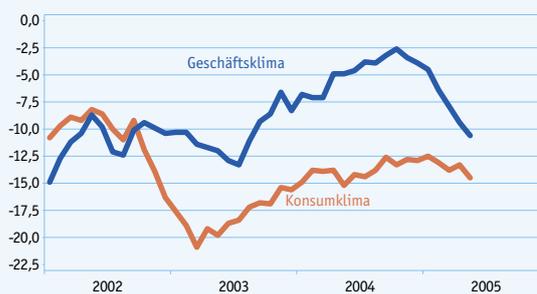


Quelle: Eurostat / eigene Berechnungen

Im Gegensatz zu früheren Ölpreisschüben blieben die Auswirkungen auf das binnenwirtschaftliche Preisklima begrenzt. Während die Unternehmen aufgrund des hohen internationalen Wettbewerbs nur über geringe Überwälzungsspielräume verfügten, fielen die Lohnerhöhungen infolge der schwierigen Arbeitsmarktlage recht moderat aus. Die gute Stabilitätsperspektive gestattete es der Europäischen Zentralbank, an ihrer expansiven Geldpolitik unverändert festzuhalten. Die niedrigen Inflationserwartungen kamen auch den Kapitalmarktzinsen zugute, die ab

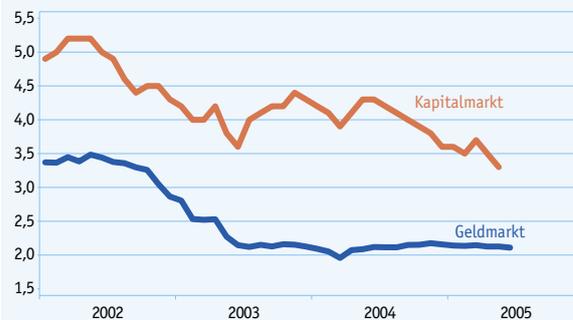
der Jahresmitte 2004 deutlich abwärts gerichtet waren und im ersten Halbjahr 2005 neue historische Tiefstände erreichten.

### Vertrauensindikatoren für den Euroraum



Quelle: EU-Kommission

### Zinsen



Quelle: Deutsche Bundesbank

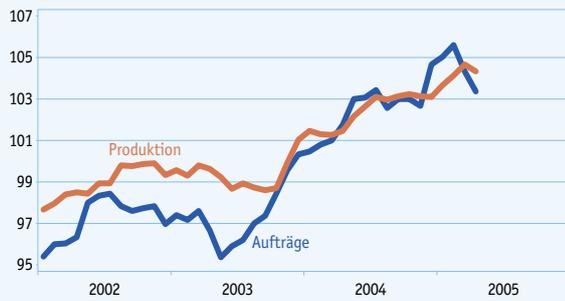
## ... in Deutschland

Die starke Expansion der Weltwirtschaft brachte den in besonderem Maße exportorientierten Unternehmen der Bundesrepublik Deutschland wichtige Impulse, führte jedoch im Gegensatz zu früheren Aufschwungsphasen nicht zu einer nachhaltigen Belebung der Binnennachfrage. Maßgeblich hierfür waren sowohl die Verunsicherung der Verbraucher durch die längerfristig angelegten Reformbemühungen der Bundesregierung als auch die erneute Verschlechterung der Arbeitsmarktlage. Zwar nahm die Zahl der offiziell ausgewie-



## Industriekonjunktur in Deutschland

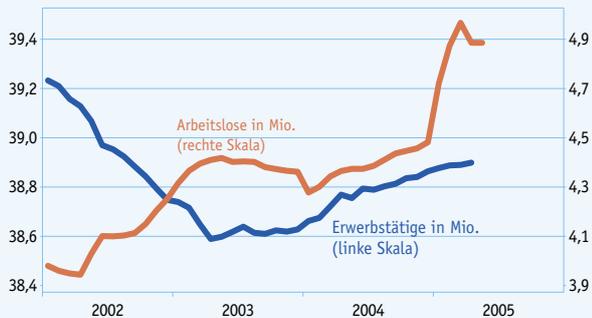
2000 = 100, Dreimonatsdurchschnitt



Quelle: Statistisches Bundesamt / ifo Institut

senen Erwerbstätigen wieder etwas zu, doch waren dafür nicht konjunkturelle Gründe maßgeblich, sondern arbeitsmarktpolitische Maßnahmen zur Förderung der geringfügigen Beschäftigung und der Selbstständigkeit. Im Zuge der Arbeitsmarktreformen spiegelten auch die Arbeitslosenzahlen mehr die Umstellungen der rechtlichen Rahmenbedingungen wider als die tatsächliche Entwicklung der Arbeitslosigkeit. Aufgrund dieser Belastungen erreichte der private Konsum 2004 nur knapp das Ergebnis des Vorjahres, während auch die Konsumausgaben des Staates angesichts der schlechten Haushaltslage der Gebietskörperschaften erneut gedrosselt werden mussten. In diesem Umfeld blieb die Investitionsneigung der Unternehmen verhalten. Insgesamt nahm das deutsche Bruttoinlandsprodukt

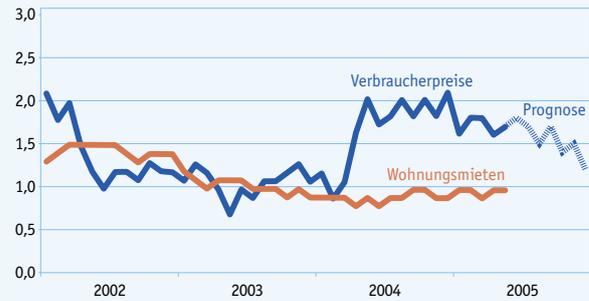
## Arbeitsmarkt Deutschland



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

## Preise in Deutschland

Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt / eigene Berechnungen

2004 in realer Rechnung um lediglich 1,6 % zu und dürfte 2005 noch etwas langsamer expandieren.

## ... in Rheinland-Pfalz

Mit einem Plus von preisbereinigt 2,0 % war der Anstieg des Bruttoinlandsprodukts in Rheinland-Pfalz 2004 etwas ausgeprägter als im übrigen Bundesgebiet. Maßgeblich hierfür waren eine deutlich bessere Entwicklung im Baugewerbe und ein etwas höherer Anstieg der realen Bruttowertschöpfung in Teilen des Dienstleistungssektors. Dagegen erreichte das Wachstum im verarbeitenden Gewerbe trotz weiterer Erfolge im Exportgeschäft nicht ganz den Bundesdurchschnitt.

Analog zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung verbesserte sich die Lage am rheinland-pfälzischen Arbeitsmarkt 2004 zunächst etwas und trübte sich im späteren Jahresverlauf zunehmend ein. Im Jahresdurchschnitt erreichte die Zahl der Arbeitslosen mit 155.000 wieder in etwa das Vorjahresniveau, am Jahresende lag sie um rund 10.000 höher als im Dezember 2003. Die Arbeitslosenquote nahm 2004 geringfügig von 8,5 auf 8,6 % zu und lag damit erneut deutlich unter dem Durchschnitt aller Bundesländer (10,5 %). Eine Besserung zeichnete sich nach der Jahreswende nicht ab und ist auch für den weiteren Jahresverlauf nicht zu erwarten.



## Bauinvestitionen

### ... im Euroraum

Die Bauinvestitionen wurden im Euroraum erstmals seit drei Jahren wieder ausgeweitet. Allerdings fiel der Anstieg mit 0,5 % recht bescheiden aus. Die Zuwächse waren im Wohnungsbau und im gewerblichen Baugewerbe, auf die jeweils rund die Hälfte der Bauinvestitionen entfällt, in etwa gleich hoch. Die Zahlen sind durch den negativen Trend in Deutschland stark gedrückt und unterzeichnen die Dynamik der Bauwirtschaft in den übrigen Ländern des Euroraums.

### ... in Deutschland

In Deutschland gingen die Bauinvestitionen 2004 in realer Rechnung erneut zurück und lagen um 2,6 % niedriger als im Vorjahr. Hierbei handelt es sich noch immer in erster Linie um eine Korrektur der Übertreibungen im Zuge der Wiedervereinigung,

von der im Wesentlichen alle Bausparten betroffen sind. Belastet wird die Entwicklung sowohl von hohen Leerständen bei Gewerbeimmobilien als auch von den geringen Kapazitätserweiterungen der Industrie, der Erwartung einer längerfristig sinkenden Wohnbevölkerung und der schlechten Finanzlage der öffentlichen Haushalte.

### ... in Rheinland-Pfalz

Im Gegensatz zur Entwicklung in der Bundesrepublik insgesamt konnte die Bruttowertschöpfung im rheinland-pfälzischen Baugewerbe 2004 preisbereinigt um 3,9 % ausgeweitet werden, wobei insbesondere die Umsätze im öffentlichen Hochbau deutlich zunahm. Darüber hinaus hatte auch der Wohnungsbau wieder einen Anstieg zu verbuchen. Dagegen wurde im Tiefbau das Vorjahresultat nicht mehr erreicht. Leichten Zuwächsen im öffentlichen Tiefbau und im Straßenbau stand erneut ein starker Rückgang im gewerblichen Tiefbau gegenüber.

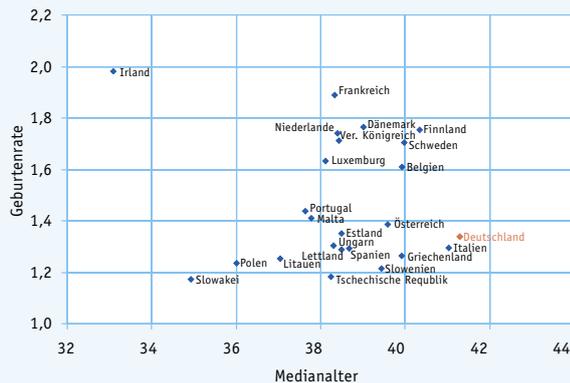
*Dr. Manfred Hartmann*



# Auswirkungen der demografischen Entwicklung in Rheinland-Pfalz\*

Der „demografische Wandel“ war noch bis vor kurzem ein Thema für Experten. Inzwischen ist die Problematik in der Politik und in der breiten Öffentlichkeit ins Zentrum der Diskussion gerückt. Von den Herausforderungen durch den Rückgang und die Alterung der Bevölkerung sind in den kommenden Jahrzehnten alle europäischen Staaten betroffen, insbesondere aber auch Deutschland. Dies zeigt sich bei einer Betrachtung der Medianalter<sup>1</sup> und der Geburtenraten in den EU-Ländern.

## Medianalter und Geburtenrate in den EU-Ländern 2003



Quelle: Eurostat, U. S. Census Bureau

Deutschland hat im Vergleich der EU-Länder bereits heute die älteste Bevölkerung und gehört gleichzeitig zu den Ländern mit den niedrigsten Geburtenraten. Die Geburtenrate liegt seit Anfang der 1970er Jahre bei rund 1,4 Kindern je Frau und damit deutlich unter dem Bestandserhaltungsniveau von 2,1 Kindern je Frau. Es zeigt sich zudem, dass die neuen EU-Länder im Osten eine relativ junge Bevölkerung haben, zugleich aber noch niedrigere Geburtenraten aufweisen als Deutschland. In Ländern mit ausgesprochen familienfreundlichen Rahmenbedingungen (wie beispielsweise in Frankreich) ist die Geburtenrate höher und die Bevölkerung jünger.

Den Menschen in Deutschland wird zunehmend bewusst, dass mit den ungünstigen demografischen Rahmenbedingungen steigende finanzielle Belastungen vor allem in der Rentenversicherung und im Gesundheitssystem verbunden sein werden. Diese eher gedämpften Erwartungen für die Zukunft machen sich nicht nur in einer sehr hohen Sparquote, sondern auch im Wohnungsbau bemerkbar.

Auf der Suche nach Konzepten, mit denen die großen demografischen Herausforderungen bewältigt werden können, müssen wir uns fragen, wie man dem Rückgang und der Alterung der Bevölkerung begegnen kann. Die Antwort auf diese Frage ist kurz: Letztlich hilft nur eine höhere Geburtenrate.

Wir müssen hierbei aber zur Kenntnis nehmen: Die demografischen Fehlentwicklungen sind inzwischen so weit fortgeschritten, dass ein Anstieg der Geburtenrate die Altersstruktur der Bevölkerung erst nach Generationen wieder normalisieren kann. Deshalb werden wir uns auch mit den mittel- und langfristigen Folgen des demografischen Wandels beschäftigen müssen und der Frage, wie wir damit umgehen wollen.

## Die Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz

Das Statistische Landesamt hat in den Jahren 2002 und 2004 zwei umfangreiche Veröffentlichungen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung und ihren Auswirkungen in Rheinland-Pfalz vorgelegt und damit die Diskussion über den demografischen Wandel in Gang gesetzt. In diesem Beitrag werden die wesentlichen Ergebnisse mit einem besonderen Blick auf die Auswirkungen für den Wohnungsbau vorgestellt.

In Rheinland-Pfalz gab es bereits von Anfang der 1970er bis Ende der 1980er Jahre eine Phase mit rück-

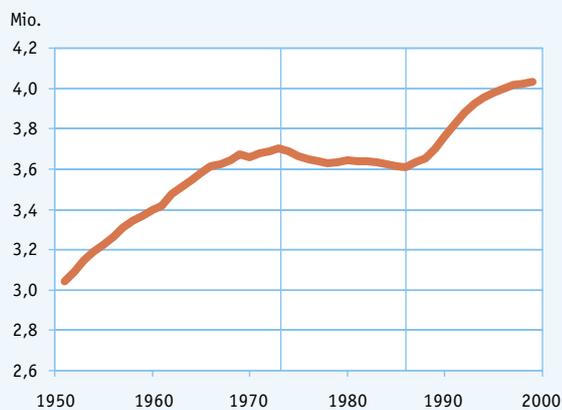
\* Redemanuskript von Jörg Berres, Präsident des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, anlässlich des 5. Bauforums am 8. Juni 2005 auf dem Flughafen Hahn.

<sup>1</sup> Das Medianalter teilt die Bevölkerung in zwei gleich große Gruppen – eine, die jünger, und eine, die älter als das Medianalter ist.



läufigen Bevölkerungszahlen. Ab Ende der 1980er Jahre konnte das Land durch hohe Wanderungsüberschüsse wieder kräftige Bevölkerungszuwächse verbuchen. Deren Ursache wiederum waren die großen Zuwanderungsströme nach dem Fall der Mauer und den politischen Umbrüchen in Mittel- und Osteuropa. In dieser Zeit kam mehr als die Hälfte der Zuwanderer aus diesen Regionen. Derzeit ist der Anteil deutlich niedriger.

### Bevölkerungsentwicklung 1950 bis 2000



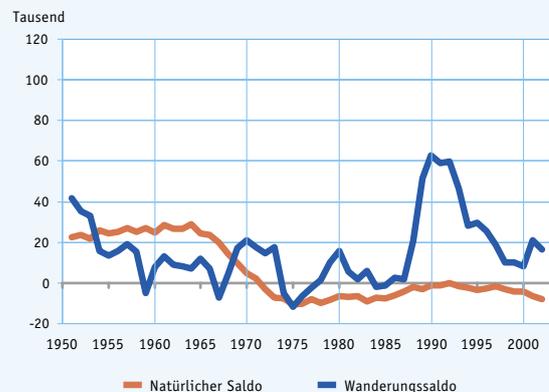
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Seit Mitte der 1990er Jahre sind die Wanderungsüberschüsse rückläufig. Angesichts der demografischen Entwicklungen in den mittel-, ost- und südosteuropäischen Ländern gehen wir davon aus, dass sich dieser Trend auch fortsetzen wird. Es ist unter Experten umstritten, ob die volle Freizügigkeit für die Bürgerinnen und Bürger der neuen EU-Mitgliedsländer ab 2011 noch einmal einen größeren Zuwanderungsschub bringen wird. Wir müssen davon ausgehen, dass die wirtschaftliche Entwicklung auch in diesen Ländern der EU weiter voranschreitet und damit gute Arbeitskräfte binden wird.

Darüber hinaus weist Rheinland-Pfalz seit Anfang der 1970er Jahre ein Geburtendefizit in seiner natürlichen Bevölkerungsbilanz auf. Seit Mitte der 1990er Jahre nimmt dieses Defizit stetig zu. Die Ursache hierfür sind sinkende Geburtenzahlen. Diese Entwicklung

lässt sich kurz- und mittelfristig auch nicht umkehren, weil seit Ende der 1980er Jahre nur noch Frauen aus geburtenschwachen Jahrgängen in das gebärfähige Alter hineinwachsen, so dass die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter seit 1997 stark rückläufig ist.

### Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo 1950 bis 2003



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

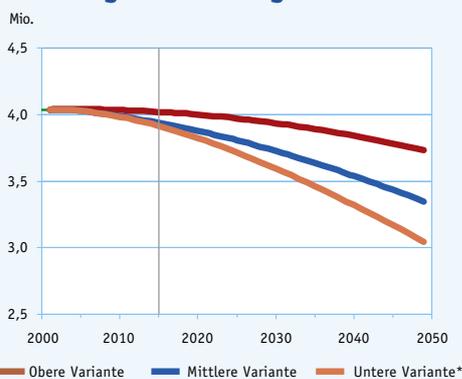
Wie sich die Bevölkerung vor diesem Hintergrund in den kommenden 50 Jahren entwickeln könnte, zeigen die Modellrechnungen des Statistischen Landesamtes. Die möglichen Auswirkungen auf die Kindergärten, die Schulen, das Arbeitskräftepotenzial, die Pflegeeinrichtungen, die Haushalte und den Wohnungsbedarf werden für einen Korridor untersucht, der durch drei Berechnungsvarianten aufgezeigt wird.

Die Bevölkerungsprojektionen des Statistischen Landesamtes gehen alle von einer bis 2050 konstanten Geburtenrate in Höhe von 1,4 Kindern je Frau aus. Es werden aber unterschiedliche Annahmen zur künftigen Lebenserwartung und zum Wanderungssaldo getroffen. Im Folgenden steht die mittlere Variante der Bevölkerungsvorausrechnungen im Vordergrund. In dieser Variante wird von einer Zunahme der Lebenserwartung bis 2050 um vier Jahre und von einem jährlichen Wanderungsüberschuss zugunsten von Rheinland-Pfalz in Höhe von 5.000 Personen ausgegangen.



Als Ergebnis kann festgehalten werden: Mittelfristig, bis 2015, gibt es – fast unabhängig von der gewählten Variante – keine größeren Veränderungen bei der rheinland-pfälzischen Einwohnerzahl. Langfristig, bis 2050, wird die Einwohnerzahl hingegen in der oberen Modellvariante um 8 % und in der mittleren Variante um 18 % abnehmen; bei pessimistischer Betrachtung könnte sie sogar um 25 % sinken.

### Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2050



\*Entspricht der Ausgangsvariante in „Rheinland-Pfalz 2050 – Band I“

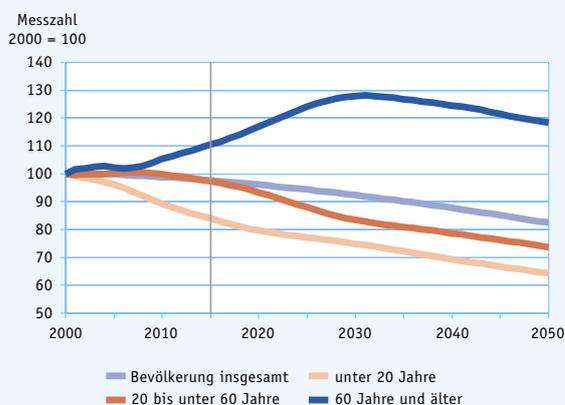
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Es sollte jedoch nicht so sehr auf den Rückgang der Bevölkerungszahl geschaut werden. Die jährlichen Abnahmeraten bewegen sich im Promillebereich. Die zentrale Frage lautet vielmehr: Welche strukturellen Veränderungen sind schon kurz- und mittelfristig zu erwarten?

Zwei Entwicklungen springen bei Betrachtung der vorausgerechneten Entwicklung direkt ins Auge: Die Zahl der jüngeren Menschen unter 20 Jahren nimmt bereits mittelfristig beträchtlich ab, nämlich um 16 %. Gleichzeitig nimmt die Zahl der älteren Menschen über 60 Jahren bis 2015 um 10 % zu. Die Altersgruppe der

20- bis 60-Jährigen verändert sich mittelfristig dagegen wenig. Erst langfristig wird es hier zu einem erheblichen Rückgang kommen, der größer sein wird als der Bevölkerungsrückgang.

### Altersstruktur 2000 bis 2050 Mittlere Variante



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Diese gravierenden Strukturverschiebungen können auch durch Zuwanderung nicht verhindert werden. Eine Studie der UN<sup>2</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass Deutschland bis 2050 eine Nettoeinwanderung in Höhe von insgesamt fast 182 Millionen jungen Menschen bräuchte, um den so genannten Altenquotienten auf dem heutigen Niveau konstant zu halten.<sup>3</sup> Für Rheinland-Pfalz wäre ein jährlicher Wanderungsüberschuss von rund 180.000 Menschen erforderlich, damit die jetzige Altersstruktur der rheinland-pfälzischen Bevölkerung bewahrt bliebe.<sup>4</sup> Im Jahr 2003 belief sich der Wanderungsüberschuss auf etwa 10.000 Personen. Das Altersstrukturproblem mit Zuwanderung lösen zu wollen, wäre also völlig unrealistisch. Es kann langfristig nur mit einer höheren Geburtenrate behoben werden, wobei „langfristig“ hier deutlich mehr als 50 Jahre bedeutet.

<sup>2</sup> Vgl. United Nations: Replacement Migration: Is It a Solution to Declining and Ageing Populations?; New York 2000, S. 39 (deutsche Zusammenfassung in: Vereinte Nationen: Bestandserhaltungsmigration: Eine Lösung für abnehmende und alternde Bevölkerungen? Zusammenfassung <http://www.un.org/esa/population/publications/migration/execsumGerman.pdf>).

<sup>3</sup> Der Altenquotient (in der auch vom Statistischen Landesamt verwendeten Definition) setzt die Zahl der über 60-Jährigen ins Verhältnis zur Zahl der 20- bis 60-Jährigen. In der genannten UN-Studie wurde der Altenquotient jedoch davon abweichend (Zahl der über 65-Jährigen in Relation zur Zahl der 15- bis 65-Jährigen) abgegrenzt. Die Zahlenangaben beziehen sich auf den Zeitraum 2000 bis 2050.

<sup>4</sup> In Rheinland-Pfalz belief sich der Altenquotient im Jahr 2000 auf 45; bis 2050 wird er nach der mittleren Variante auf 72 steigen.

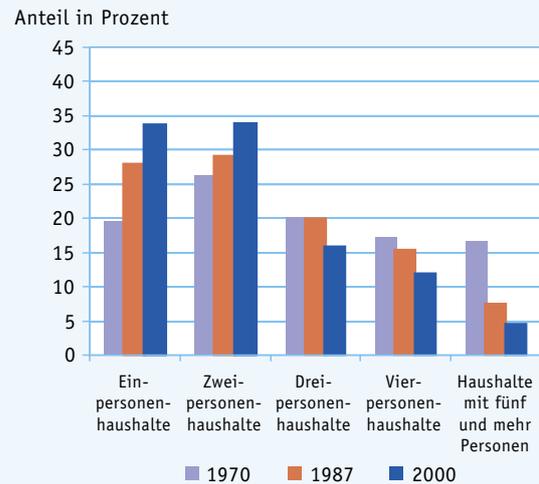


## Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf die Zahl und die Struktur der Haushalte

Insbesondere die Altersstrukturverschiebungen haben erhebliche Auswirkungen, und zwar vor allem auf kommunale Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten, Schulen oder auch die Einrichtungen für ältere Menschen. Darüber hinaus wird die demografische Alterung Auswirkungen auf das Arbeitskräftepotenzial haben. Privaten und öffentlichen Arbeitgebern stehen künftig allein aufgrund der Demografie deutlich weniger Arbeitskräfte zur Verfügung. Sie werden um das knapper werdende Arbeitskräftepotenzial konkurrieren. Hinzu kommt, dass das Angebot an privaten und öffentlichen Gütern und Dienstleistungen in Zukunft von immer älteren Belegschaften, aber auch immer älteren Unternehmern erbracht werden muss.

Für den Wohnungsbau ist nicht so sehr die Bevölkerungszahl und -struktur als vielmehr die Zahl und Struktur der Haushalte von Bedeutung. Bei den Haushalten durchläuft das Land zurzeit eine Entwicklung, die keineswegs neu ist. Sie hat allerdings in den 1990er Jahren an Dynamik gewonnen: Die Haushalte werden immer kleiner. Im Jahr 1970 lebten in Rheinland-Pfalz im Durchschnitt noch drei Personen in einem Haushalt, im Jahr 2000 waren es nur noch 2,2 Personen. Dies ist vor allem auf gesellschaftliche Veränderungen zurückzuführen: Die Familien werden kleiner, viele Menschen leben bewusst allein (Individualisierungstrend). In manchen Großstädten bilden Single-Haushalte schon heute den Hauptteil der Haushalte. Rheinland-pfälzische Beispiele solcher „Single-Städte“ sind dem Prognos-Familienatlas<sup>5</sup> zufolge Koblenz, Trier, Frankenthal (Pfalz), Kaiserslautern, Mainz und Worms, d. h. Universitätsstädte oder Verwaltungsstandorte. Andererseits sind die Lebensstile vielfältiger geworden (Pluralisierung der Lebensformen). Experten sind sich weitgehend einig, dass dieser Trend noch anhalten

### Haushalte 1970, 1987 und 2000 nach Haushaltsgröße



wird. Darüber hinaus nehmen die Kleinhaushalte auch demografisch bedingt zu: Ältere Menschen leben heute häufig in kleinen Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Aus diesen Gründen ist das Statistische Landesamt bei seinen Vorausberechnungen davon ausgegangen, dass der Trend zur Verkleinerung der Haushalte in Zukunft anhalten wird.

Die steigende Zahl der Haushalte ist also insbesondere auf die Zunahme der kleinen Haushalte zurückzuführen: Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat in den vergangenen 30 Jahren deutlich von knapp 20 bzw. 26 % auf jeweils etwa 34 % zugenommen. Die Anteile der übrigen Haushaltskategorien haben abgenommen, besonders stark gesunken ist der Anteil der Haushalte mit fünf oder mehr Personen (von etwa 17 auf knapp 5 %).

Mit welcher Entwicklung ist in der Zukunft zu rechnen? Nach der mittleren Variante der Modellrechnungen des Statistischen Landesamtes wird der Anteil der Einpersonenhaushalte bis 2050 auf 40 % weiter

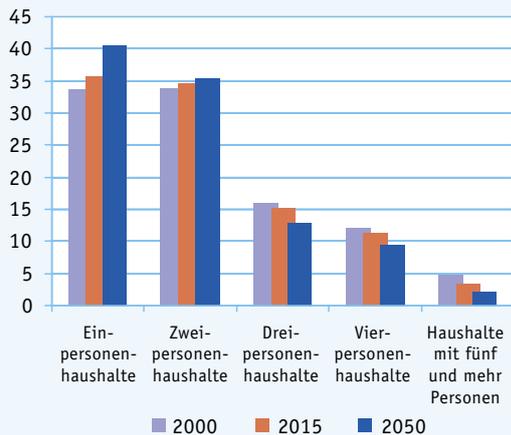
<sup>5</sup> Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.): Potenziale erschließen – Familienatlas 2005, Berlin 2005



## Haushalte 2000, 2015 und 2050 nach Haushaltsgröße

Mittlere Variante

Anteil in Prozent



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

ansteigen, während die Zweipersonenhaushalte anteilmäßig kaum noch zunehmen. Die Anteile aller größeren Haushaltskategorien nehmen weiter ab. Bis 2050 werden demnach in drei Vierteln der Haushalte nur noch eine oder zwei Personen leben.

## Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf und die Wohnungsnachfrage

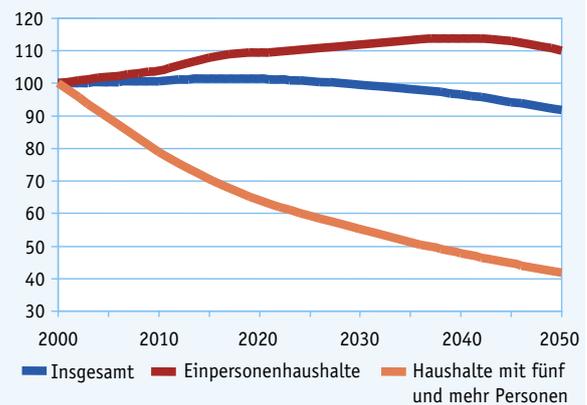
Was heißt das für die Wohnungswirtschaft? Folgt daraus schon mittelfristig eine bedenkliche Entwicklung? Die Frage lässt sich mit einem Blick auf die zukünftige Entwicklung der Zahl der Haushalte beantworten: Die Gesamtzahl der Haushalte wird bis 2015 noch um 1,3 % ansteigen und erst ab 2020 abnehmen. Die Struktur der Haushalte wird sich aber weiterhin zugunsten der Kleinhaushalte und zuungunsten der Großhaushalte verändern.

Welche Auswirkungen haben diese Entwicklungen nun auf den Wohnungsbedarf und auf die zukünftige Wohnungsnachfrage? Zunächst sollten einmal die Begrifflichkeiten geklärt werden. In wohnungspolitischen Diskussionen wird häufig von der Wohnungsnachfrage

## Haushalte mit Wohnungsbedarf 2000 bis 2050

Mittlere Variante

Messzahl  
2000 = 100



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

gesprochen, wenn eigentlich der Wohnungsbedarf gemeint ist (oder umgekehrt).

Zunächst zur Wohnungsnachfrage als der eigentlich zentral interessierenden Größe der Wohnungswirtschaft: Sie macht sich in der Realität in Form von Anträgen auf Genehmigung einer Bauleistung (Umbau, Neubau) bemerkbar und ist statistisch erfassbar. Allerdings ist sie von vielen Faktoren abhängig, so u. a. von den Präferenzen der Haushalte hinsichtlich Qualität, Lage und Größe der Wohnung und nicht zuletzt vom Einkommen der Haushalte. Diese komplexen Sachverhalte sind in einem Vorausberechnungsmodell aber nicht ohne weiteres abzubilden – zumindest nicht mit den der amtlichen Statistik verfügbaren Daten.

Stattdessen wurde eine Bedarfsbetrachtung angestellt. Der Wohnungsbedarf wird hierbei bestimmt durch die Zahl der Haushalte. Die Entwicklung des Wohnungsbedarfs ist daher nicht (primär) von der Entwicklung der Bevölkerung abhängig, sondern von der Entwicklung der Zahl und der Struktur der Haushalte. Diesen Haushalten als Bedarfsträger wird der Wohnungsbestand gegenübergestellt. Weniger Wohnungen



als Haushalte bedeuten dann einen Wohnungsmangel. Dieser Abgleich erfolgt sowohl für das Basisjahr („Wohnungsnachholbedarf“) als auch für die einzelnen vorausgerechneten Jahre („Wohnungsneubedarf“).

Bei der Bestimmung des Wohnungsbedarfs wird eine Referenzgröße, eine Norm, benötigt. Die Wohnungsversorgung ist dann als „Norm“-gemäß anzusehen, wenn jeder Haushalt über eine Wohnung verfügt, die – was die Zahl der Räume anbetrifft – zumindest seiner Größe (Mitgliederzahl) entspricht. Kurz: für jeden Haushalt eine Wohnung, für jedes Haushaltsmitglied ein Raum. Dies bedeutet, dass Wohnungsdefizite bei kleineren Haushalten durch Wohnungsüberschüsse bei großen Haushalten ausgeglichen werden können. Umgekehrt ist dies im Sinne der hier zugrunde gelegten Norm nicht möglich.

Um das Vorausberechnungsmodell handhaben zu können, wird zudem innerhalb einer abgegrenzten Region eine vollkommene Mobilität der Haushalte unterstellt. Die individuellen Präferenzen bezüglich Lage, Größe und Qualität der Wohnungen wie auch die finanziellen Möglichkeiten der Haushalte werden ignoriert. Des Weiteren werden in den Berechnungen unterschiedlich hohe Wohnraumreserven berücksichtigt, die dem Bedarf an einem zusätzlichen Wohnungsbestand für Wohnungswechsel (wegen vorübergehender Doppelbelegungen), für beruflich bedingte Zweitwohnsitze, aber auch für Freizeitwohnsitze Rechnung tragen. Schließlich wird der Wohnungsbestand unter Fortschreibung der regionenspezifischen Entwicklung der Abgänge aus dem Wohnungsbestand in der Vergangenheit „abgeschrieben“ („Wohnungsersatzbedarf“).

Der so ermittelte und über die Jahre summierte Wohnungsbedarf ist dann als die Bauleistung zu verstehen, die notwendig ist, um bis zum Abschluss der jeweils betrachteten Periode die Wohnungsversorgung gemäß der Norm in der Zukunft sicherzustellen.

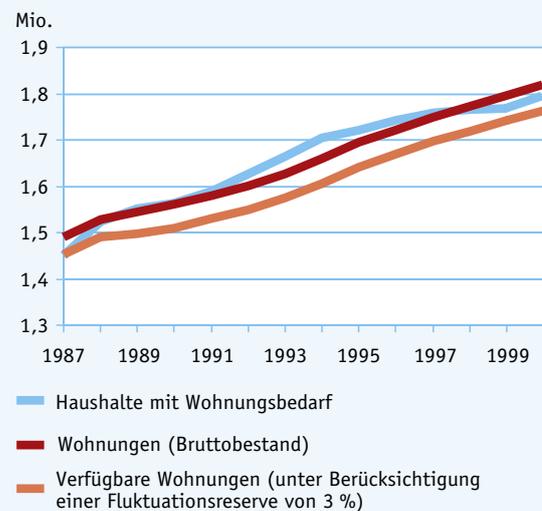
## Nachholbedarf

Zur Bestimmung des künftigen Nachholbedarfs ist ein Blick auf die Entwicklung der Wohnungsversorgung in

der jüngeren Vergangenheit notwendig. Hier zeigt sich bereits aufgrund einer unzureichenden Wohnungsversorgung ein Nachholbedarf für die Zukunft.

Im Jahr 1987 war die Wohnungsversorgung – selbst bei Berücksichtigung einer Wohnraumreserve (Fluktuationsreserve) von 3 % – noch ausgeglichen. Sie hat sich aber bis Mitte der 1990er Jahre deutlich verschlechtert. Die Zahl der Haushalte ist bis 1994 schneller angestiegen als die Zahl der Wohnungen. In der zweiten Hälfte des Jahrzehnts hat sich die Wohnungsversorgung aufgrund hoher Fertigstellungszahlen aber wieder deutlich verbessert. Allerdings kamen im Jahr 2000 nur 98 verfügbare Wohnungen auf 100 Haushalte mit Wohnungsbedarf. So ergab sich landesweit ein rechnerischer „Nachholbedarf“ von rund 32.000 Wohnungen, der regional unterschiedlich hoch ausfiel.

### Wohnungsversorgung 1987 bis 2000



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

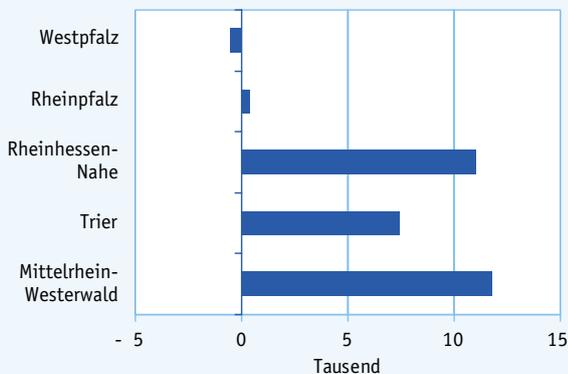
Die Regionen Mittelrhein-Westerwald und Rheinhessen-Nahe haben einen Nachholbedarf von 12.000 bzw. 11.000 Wohnungen. Für die Rheinpfalz und die Westpfalz ist ein geringer bis negativer Nachholbedarf festzustellen, also ein Wohnungsüberschuss, sofern mit einer Wohnraumreserve von 3 % gerechnet wird.

Dies suggeriert für die meisten Regionen in Rheinland-Pfalz eine Wohnungsknappheit, obwohl wir auch



## Wohnungsnachholbedarf 2000 nach Regionen

(bei Fluktuationsreserve von 3 %)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

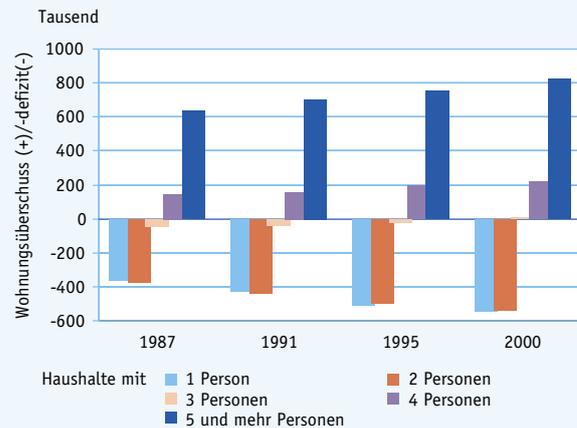
im Land zunehmend Wohnungsleerstände registrieren. Diese haben sich von knapp 2 % im Jahr 1987 auf rund 8 % im Jahr 2002 erhöht. Die letztere Zahl ist das Ergebnis einer Stichprobenerhebung. Nur bei einer Vollerhebung – die längst überfällig ist – könnte jedoch die tatsächliche Höhe zuverlässig ermittelt werden. Wie wichtig dies ist, zeigt folgender Widerspruch, der sich neuerdings aufgetan hat: Derzeit wäre aufgrund der aufgezeigten Entwicklung nicht auszuschließen, dass etwa jede zehnte Wohnung im Land leer steht. In regionalen Schwerpunkten könnte die Leerstandsquote durchaus auch höher sein. Andererseits deuten die Ergebnisse neuerer Studien, die auf anderen Datenquellen basieren, darauf hin, dass zumindest die Ergebnisse der letzten beiden Stichprobenerhebungen (Mikrozensus-Zusatzerhebungen 1998 und 2002) deutlich überhöht sind.<sup>6</sup>

Der Widerspruch zwischen Nachholbedarf einerseits und Leerständen andererseits löst sich auf, wenn man das Idealbild des Modells verlässt. Es gibt regionale und größenstrukturelle Diskrepanzen in den Beständen der Wohnungen und der Haushalte. Hinzu kommt, dass im Modell qualitative Aspekte des Wohnungsbestandes nicht berücksichtigt wurden. Es gibt Wohnraum, der dem Wohnungsmarkt aufgrund von Qualitätsmängeln faktisch nicht zur Verfügung steht.

Solche Diskrepanzen zwischen der Größenstruktur der Haushalte und der Größenstruktur des Wohnungsbestandes zeigen sich schon für die Vergangenheit: Bei den großen Haushalten (z. B. Haushalte mit fünf und mehr Personen) haben sich die Wohnungsüberschüsse seit 1987 von rund 600.000 auf über 800.000 erhöht. Gleichzeitig ist das Defizit bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten bis zum Jahr 2000 auf jeweils über 540.000 angewachsen. Ein faktischer Ausgleich des Wohnungsmarkts ist jedoch dadurch erfolgt, dass Kleinhaushalte – unter Umständen nicht ihren Präferenzen entsprechend – größere Wohnungen belegen.

## Wohnungsversorgung 1987 bis 2000 nach Haushaltsgröße

(bei Fluktuationsreserve von 3 %)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## Neubedarf

Werden in Rheinland-Pfalz in Zukunft – über den Nachholbedarf hinaus – noch Wohnungen gebaut? Die Frage ist sicherlich mit „Ja“ zu beantworten. Wahrscheinlich werden aber deutlich weniger Wohnungen gebaut und vielleicht auch andere als heute.

Die Gesamtzahl der Haushalte wird, wie bereits gezeigt, bis etwa 2020 noch ansteigen und erst dann zurückgehen. Bei der Zahl der Einpersonenhaushalte wird diese Trendwende erst im Jahr 2040 erreicht. Durch die Entwicklung der Zahl der Haushalte ergibt sich folglich in der mittleren Frist noch ein Neubedarf von insgesamt 24.400 Wohnungen.

<sup>6</sup> Vgl. Braun, R./Faller, B.: Techem-empirica-Leerstandsindex: Methodik, Länderergebnisse und Bestellformular, <http://www.empirica-institut.de/kufa/bestellung-leerstand.pdf> [06.07.05]. Die Studie ermittelt für Rheinland-Pfalz eine Leerstandsquote von 2,2 %.



## Ersatzbedarf

Da das Modell ab 2001 keinen Wohnungsneubau berücksichtigt (weil die Wohnungsnachfrage – wie erläutert – nicht Bestandteil des Modells ist), wird aufgrund der aus der Vergangenheit fortgeschriebenen Abgänge (das sind im Landesdurchschnitt 0,5 % p. a.) der Wohnungsbestand kleiner. Für diese Abgänge muss entsprechend Ersatz geschaffen werden. Die berechneten Abgänge kumulieren sich bis zum Jahr 2015 auf landesweit rund 13.200 Wohnungen.

## Gesamtwohnungsbedarf (notwendige Bauleistung)

Für die mittlere Variante der Vorausberechnungen ergibt sich damit bis zum Jahr 2015 ein Gesamtbedarf von rund 69.600 Wohnungen. Anders ausgedrückt: Um bis zum Ende des Jahres 2015 die Wohnungsversorgung normgemäß aufrechtzuerhalten, werden 69.600 zusätzliche Wohnungen benötigt, die entweder durch Wohnungsteilung aus dem Bestand zu schaffen oder neu zu errichten sind. Bis 2050 ergäbe sich entsprechend ein Wohnungsüberschuss von rund 86.200 Wohnungen,

bei Berücksichtigung einer Wohnraumreserve von 7 % wären dies lediglich 19.700 Wohnungen.

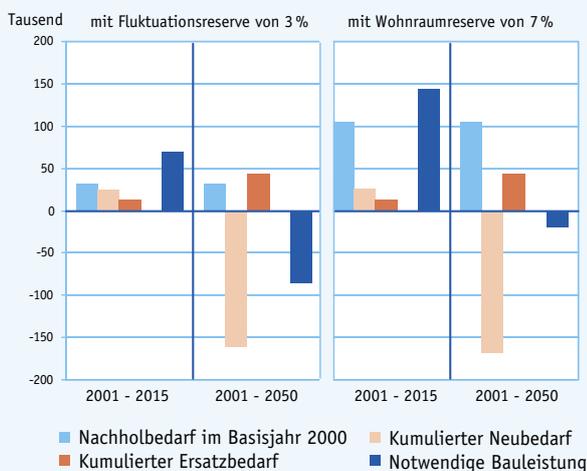
## Wohnungsnachfrage

Was bedeutet eine notwendige Bauleistung von rund 69.600 Wohnungen innerhalb von 15 Jahren? Wie stehen diese Ergebnisse in Relation zu einer künftig zu erwartenden Wohnungsnachfrage? Für 69.600 Wohnungen bedarf es einer Wohnungsnachfrage und damit eines Neubaus oder Umbaus (Teilung von Wohnungen im Bestand) von 4.640 Wohnungen pro Jahr, um das bis dahin aufgelaufene Defizit auszugleichen. Diese Leistung würde rund 19 % der jahresdurchschnittlichen Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau zwischen 1990 und 2000 entsprechen, aber mehr als 30 % der Fertigstellungszahlen von 2003. Die Wohnungsnachfrage und in der Folge die Fertigstellungszahlen waren im Durchschnitt der letzten Jahre stark rückläufig: Wurden 1995 beispielsweise noch fast 34.200 Wohnungen in Rheinland-Pfalz fertig gestellt, waren es 2003 nur rund 15.200. Der Weg, den die Vorausberechnungen andeuten, wird also durch die Zahlen der Vergangenheit bereits vorgezeichnet. Es ist an dieser Stelle allerdings nochmals darauf hinzuweisen, dass in den Modellrechnungen eine Reihe von Annahmen getroffen wurde, die dieses Ergebnis maßgeblich mitbestimmen.

Vieles deutet darauf hin, dass man aus den errechneten Bedarfszahlen nicht eins zu eins auf die tatsächlich zu erwartende Wohnungsnachfrage schließen kann. Der Bedarf – und damit die Nachfrage der Haushalte nach Wohnungen – wird sich auch künftig weiter verändern. Die Haushalte wandeln sich nicht nur in der Größenstruktur, auch die Änderung der Lebensstile wird weiterhin die Wohnungsnachfrage beeinflussen: Es werden weniger Familienwohnungen und dafür eher kleine und qualitativ höherwertige Wohnungen nachgefragt werden. Für ältere Menschen besteht ein wachsender Bedarf an barrierefrei und altengerecht gestalteten Wohnungen.

### Notwendige Bauleistung

Mittlere Variante



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



Neben dem qualitativ hochwertigen Neubau, vor allem für Kleinhaushalte, wird es einen verstärkten Umbau- und Modernisierungsbedarf vorhandener Wohnungen geben. Darüber hinaus wird sich die Wohnungswirtschaft in Bereichen mit steigenden Wohnungsleerständen mit dem Rückbau des Bestands befassen müssen; eine Aufgabe, die gemeinsam von Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit ihrer Stadt geplant und organisiert werden muss. Beispiele hierfür gibt es im Ruhrgebiet (Essen).<sup>7</sup> Andererseits wird zu fragen sein, wie Eigentümer wirksam dazu verpflichtet werden können, leer stehende Häuser vor dem Verfall zu schützen

und damit die Umgebung im Wohngebiet attraktiv zu halten. Aber auch die Stadtplanung und -entwicklung wird sich auf die Veränderungen einstellen müssen. Der Ausweis von neuem Bauland wird zu hinterfragen sein, um teure Überkapazitäten zu vermeiden. Insgesamt dürfte der Rückbau, der Umbau und die Modernisierung von bestehenden Immobilien gegenüber der Neuerrichtung von Wohnobjekten ein wachsender Markt werden, der, bezogen auf das Gebäude, auch für die Bauwirtschaft mit höheren Wertschöpfungspotenzialen verbunden sein kann. Hier ergeben sich gute Chancen für ein Wachsen im Schrumpfen.

*Jörg Berres*

*Präsident des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz*

<sup>7</sup> Vgl. Förster, H.: Entwicklung des Wohnungsangebotes im Bestand und durch innerstädtischen Neubau, unveröffentlichte Präsentation anlässlich des ISW-Fachseminars „Wohnungsmärkte im Wandel – Konzepte und Projekte von Kommunen und Wohnungswirtschaft“ am 14. und 15. September 2004 in Dortmund.



# Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz

- ▶ Die Einwohnerzahl des Landes wuchs im Jahr 2004 um 2.423 Personen auf 4.061.105 (gemäß Fortschreibung durch die Statistischen Ämter).
- ▶ Die Zahl der Privathaushalte stieg laut Mikrozensus um 1.400 auf 1.871.700 und liegt um 13.700 unter der Wohnungsbestandszahl von 1.885.400 Wohneinheiten.
- ▶ Es wurden im Laufe des Berichtsjahres 16.611 Wohnungen fertig gestellt. Dies ist zwar eine Steigerung um 9,3 % gegenüber 2004; allerdings wird der von empirica für erforderlich gehaltene Bau von jährlich 20.000 Wohnungen deutlich verfehlt.
- ▶ Mit 231.000 Berufspendlern erreicht Rheinland-Pfalz im Verhältnis zur Einwohnerzahl eine Quote von 5,6 % und liegt damit bundesweit an zweiter Stelle hinter Brandenburg und vor Schleswig-Holstein.

Siebzehn Jahre nach der letzten Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung in Westdeutschland scheint bei den fortgeschriebenen Daten allmählich eine gewisse Vorsicht geboten. Wie richtig, wie zuverlässig sind nach so langer Zeit die amtlichen Daten?

Erinnern wir uns an die letzte Volkszählung: Auch damals lag eine amtliche Zählung siebzehn Jahre zurück; auch damals waren die amtlichen Daten fortgeschrieben worden. Der Praxistest im März 1987 zeigte: Exakt eine Million Wohnungen waren tatsächlich weniger auf dem Markt, als die Statistik für Ende 1986 auswies. Eine Million Wohnungen entsprachen damals einer Bautätigkeit von drei Jahren. Der Bundesbauminister hat das Ergebnis politisch nicht überlebt.

Auf die Notwendigkeit einer neuen Volkszählung hat inzwischen die ARGEBAU Ministerkonferenz hingewiesen. Ihren Gremien lag eine Stellungnahme des Bundesarbeitskreises Wohnungsmarktbeobachtung vor, die angesichts der Risiken der bloßen Fortschreibung nicht nur auf die Eilbedürftigkeit einer Zählung hinwies, sondern sich auch kritisch mit der von der Innenministerkonferenz vorgesehenen neuen Methode eines Registerabgleiches statt einer Vollzählung beschäftigte.

## Das Angebot

Der Wohnungsbestand in Rheinland-Pfalz beträgt 1.849.660 Wohneinheiten. Damit ist er seit 2003 um 15.975 Wohneinheiten angewachsen.

## Baugenehmigungen

Die öffentliche Debatte über den möglichen Wegfall der Eigenheimzulage hat im Jahr 2004 nicht mehr zu vorgezogenen Investitionen geführt. In Rheinland-Pfalz wurde im vergangenen Jahr der Bau (inklusive Umbau) von 15.763 Wohneinheiten genehmigt; das sind 11,9 % Freigaben weniger als noch im Jahr zuvor und das viertniedrigste Ergebnis seit 1950. Der Abwärtstrend setzt sich zur Jahresmitte 2005 mit minus 28,6 % dermaßen stark fort, dass am Ende des Jahres wahrscheinlich das niedrigste Ergebnis erteilter Baugenehmigungen seit Bestehen des Landes – das lag bisher im Jahr 1987 mit 13.301 Freigaben – erreicht wird. Im Berichtsjahr sank die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser (Neubau) um 15,4 %, die der Eigenheime mit Einliegerwohnung um 24 %. Allerdings stieg die Zahl der Freigaben der Mietwohnungen um 16,4 % auf 3.006 Wohneinheiten – das beste Ergebnis seit dem Jahr 2000.



Regional verzeichnen der Norden und die Mitte des Landes die meisten Baugenehmigungen. Mit 896 Baufreigaben liegt der Landkreis Mayen-Koblenz an der Spitze, gefolgt von dem Westerwaldkreis (812), der Stadt Mainz (790), dem Landkreis Mainz-Bingen (787) und dem Landkreis Trier-Saarburg (625).

Die Schlusslichter bei den kreisfreien Städten und Landkreisen bilden Zweibrücken mit 29 Baufreigaben, Pirmasens (46), der Landkreis Daun (228) sowie der Landkreis Birkenfeld und der Donnersbergkreis mit je 238 Baugenehmigungen.

## Baufertigstellungen

Im Jahr 2004 wurden bundesweit 278.000 Wohnungen errichtet – das sind 10.000 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Für das Jahr 2005 wird eine Fertigstellung von ca. 250.000 Wohnungen erwartet, was einen Nachkriegstiefstand darstellen würde.

Entsprechend der in 2003 zugenommenen Zahl der Baugenehmigungen sind die Baufertigstellungen in Rheinland-Pfalz um 9,3 % gestiegen. Am stärksten nahm mit 15 % der Bau von Eigentumswohnungen zu, es folgte der Bau von Einfamilienhäusern mit einer Zunahme von 14,7 % und der Bau von Mietwohnungen mit einem Plus von 13 %.

In Westdeutschland lag das Land mit der Zunahme an Baufertigstellungen auf dem fünften Platz, hinter den Flächenländern Bayern und Schleswig-Holstein, aber vor Baden-Württemberg.

## Preise

Die Baulandpreise (durchschnittlicher qm-Preis von baureifem Land) haben in Westdeutschland seit 2002 um 33,7 % von 92 € auf 123 € zugenommen. Seit Mitte der 1990er Jahre haben sich die Baulandpreise fast verdoppelt. Angesichts rückläufiger Bautätigkeit muss diese Entwicklung überraschen. Die offenbar künstliche Verknappung von Bauland führt zu Marktversagen und schreit geradezu nach einer Aufrechterhaltung von Subventionen.

In Rheinland-Pfalz beliefen sich die Kaufpreise für baureifes Land auf durchschnittlich 92 € pro qm. Mit 340 € pro qm war baureifes Land in Mainz am teuersten; es folgten die Städte Speyer (295 € pro qm) und Ludwigshafen (279 € pro qm).

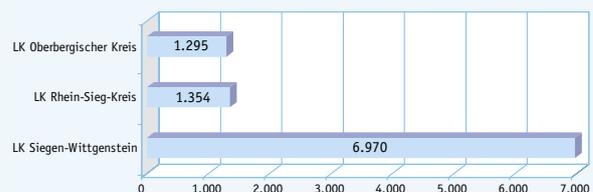
Die Kaufwerte für Baden-Württemberg betragen 175 €, für Hessen 136 €, für Nordrhein-Westfalen 128 €, und für das Saarland 62 €. Damit bleibt Rheinland-Pfalz für Zuwanderer aus den großen Nachbarländern mit Wunsch nach Wohneigentum attraktiv.

### Von insgesamt 18.538 Auspendlern des Landkreises Ahrweiler arbeiten in ...



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

### Von insgesamt 18.683 Auspendlern des Landkreises Altenkirchen arbeiten in ...



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



Auch die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen waren im Jahr 2004 in Rheinland-Pfalz mit durchschnittlich 144.000 bzw. 100.300 € deutlich günstiger als bei den Nachbarn Baden-Württemberg (190.000 €/126.500 €), Hessen (177.400 €/132.300 €) und Nordrhein-Westfalen (168.900 €/110.400 €).

Moderat stiegen mit 0,8 % die Nettokaltmieten – die niedrigste Steigerungsrate seit dem Jahr 2000. Dagegen haben sich die Wohnnebenkosten im Jahr 2004 in Deutschland um 2,2 % verteuert und liegen über der Inflationsrate von 1,5 %. Signifikant hat mit 11,9 % der Heizölpreis zugenommen, während die Strompreise mit 4 % und die Kosten der Abwasserentsorgung mit 2,9 % deutlich niedrigere Wachstumsraten aufwiesen. Zwar sind die Gaspreise im vergangenen Jahr nur um 1 % angewachsen; seit Mitte des Jahres 2005 jedoch klettern sie um einen zweistelligen Prozentsatz. Der Importpreis für Erdgas liegt auf dem höchsten Stand seit 14 Jahren. Das sind 23 % mehr als im Vorjahr und erinnert an das Jahr 2001, in dem die Gaspreise um 21,2 % gestiegen waren. Die Wirtschaftsministerien einiger Länder halten die Gaspreise bis zu 19 % für überhöht und vermuten, dass Gasversorger ihre Monopolstellung zulasten der Kunden missbrauchen. Seit Jahresbeginn sind nun auch die Strompreise stark gestiegen. Inzwischen prüft das Bundeskartellamt, ob auf dem Strommarkt ausreichend Wettbewerb vorhanden ist.

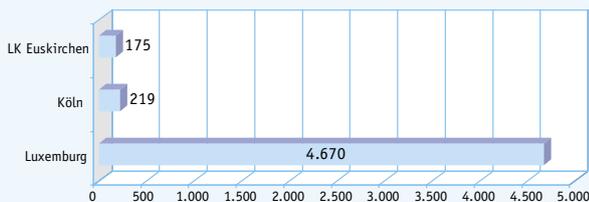
## Nachfrage

### Bevölkerung

Zum Jahresende 2004 wurde die Bevölkerungszahl von Rheinland-Pfalz auf 4,061 Mio. Einwohner fortgeschrieben. Damit zählt das Land zu den sechs Ländern, die Bevölkerungswachstum ausweisen. Die relativen Wachstumsunterschiede sind nur gering: So nahm die Bevölkerung in Bayern, Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein um 0,2 % zu, während Hessen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz ein Wachstum von 0,1 % erreichten. Den stärksten Rückgang weisen Thüringen mit einem Minus von 0,8 % und Mecklenburg-Vorpommern mit einem Minus von 0,7 % auf. Insgesamt wohnen in Deutschland 82,5 Mio. Einwohner, das sind 30.822 Personen weniger als im Jahr 2003.

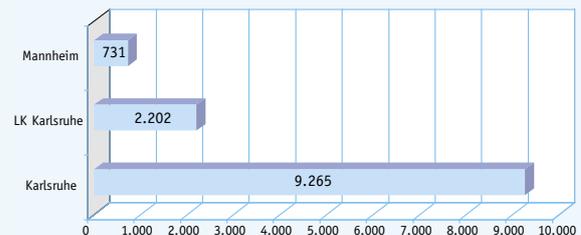
Die regionalen Veränderungen innerhalb des Landes Rheinland-Pfalz sind nur gering. Die Stadt Landau nahm mit 0,8 % relativ am meisten zu; bei den Landkreisen war es Mainz-Bingen mit einem Wachstum von 0,6 %. Mit einem Minus von 0,8 % nahmen der Landkreis Birkenfeld und die Stadt Pirmasens am stärksten ab, gefolgt von dem Kreis Südwestpfalz mit einem Minus von 0,7 % und dem Kreis Kusel mit minus 0,6 %. Diese Daten belegen die anhaltende Strukturschwäche des Südwesten von Rheinland-Pfalz.

### Von insgesamt 11.382 Auspendlern des Landkreises Bitburg-Prüm arbeiten in ...



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Kreisverwaltung Bitburg-Prüm

### Von insgesamt 23.242 Auspendlern des Landkreises Gersheim arbeiten in ...



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



## Haushalte

Die Fortschreibung der Zahl der Privathaushalte mittels Mikrozensus führt zu einem Anstieg um 1.400 Haushalte auf 1,871 Mio. Haushalte im Land. Während sich das Verhältnis der Einpersonen- zu Mehrpersonenhaushalten mit 35,3 % zu 64,7 % gegenüber dem Jahr 2003 nicht verändert hat, ist die Zahl der Zweipersonenhaushalte um 7.400 gestiegen. Die Zahl der Drei- und Vierpersonenhaushalte nahm leicht ab. Dagegen wuchs die Zahl der Haushalte mit fünf und mehr Personen um 2.200.

## Exkurs 1: Pendler

Die Wirtschaftlichkeitsverflechtung von Rheinland-Pfalz mit anderen Ländern und Staaten verdient eine besondere Beachtung. Für die Zuordnung von Wohn- zu Wirtschaftsstandorten wird die Zahl der Auspendler herangezogen. In Rheinland-Pfalz werden 5,7 % der Einwohner statistisch als Pendler erfasst. Dies ist nach Brandenburg (7,7 %) der zweithöchste Wert und unterstreicht die Bedeutung der Pendler für die Landespolitik. Während die Pendler aus Brandenburg überwiegend in Berlin arbeiten, verteilen sich die Pendlerströme in Rheinland-Pfalz vor allem auf die fünf Oberzentren innerhalb und fünf Wirtschaftszentren außerhalb des Landes. Die Frankfurter Rundschau bezifferte in ihrer Ausgabe

vom 12. August 2005 die Zahl der Pendler in die Stadt Frankfurt aus Rheinland-Pfalz mit 18.981 Personen. Während die hessischen Herkunftsgebiete der Pendler nach kreisfreien Städten und Landkreisen geordnet sind, wird die Zahl der Pendler in das Land Hessen auf Ebene der Herkunftsländer zusammengefasst. Aber, soweit es sich um Rheinland-Pfalz handelt, geht es genauer:

In die Stadt Frankfurt am Main pendeln

aus der Stadt Mainz	5.537 Personen
aus dem Landkreis Mainz-Bingen	3.591 Personen
aus dem Landkreis Alzey-Worms	1.268 Personen
aus dem Landkreis Bad Kreuznach	900 Personen
aus der Stadt Worms	356 Personen

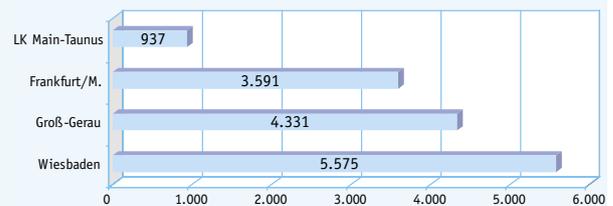
Die Grafiken in diesem Bericht zeigen die Bedeutung der Auspendler unseres Landes, indem die Gesamtzahl der Pendler innerhalb der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten einer rheinland-pfälzischen Kommune und die wichtigsten Zielorte der Pendler außerhalb des Landes dargestellt werden. Im Westen pendeln 15.652 Personen nach Luxemburg. Nähere Informationen enthält der Bericht „Die Arbeitsmarktsituation in der Großregion“, herausgegeben vom Info-Institut, Saarbrücken.

### Von insgesamt 16.117 Auspendlern des Landkreises Kusel arbeiten in ...



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

### Von insgesamt 46.000 Auspendlern des Landkreises Mainz-Bingen arbeiten in ...



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



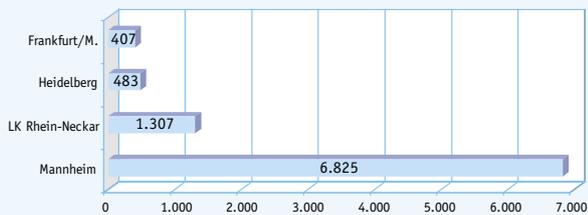
## Exkurs 2: Wüstungen

Demografische Veränderungen hat es immer gegeben. Einige Beispiele von extremer Zu- oder Abnahme sind im Anhang 8 dargestellt. Die stärkste Form der Veränderung war die Wüstung, d. h. die völlige Aufgabe einer ganzen Siedlung, eines einzelnen Hofes, einer Mühle usw. Gründe waren Krankheit, Kriege, Migration. Noch im 19. Jahrhundert sind die Einwohner ganzer Dörfer

in den Mittelgebirgen nach Amerika ausgewandert. Die Wüstungsforschung, ein Zweig der Landeskunde, hat sich mit diesem jahrhundertelangen Phänomen in den Gebieten des heutigen Rheinland-Pfalz befasst und hat die erstaunliche Summe von über 1.000 Wüstungen ermittelt. Im Anhang 9 ist eine Memorienliste mit einer Auswahl untergegangener Siedlungen abgedruckt.

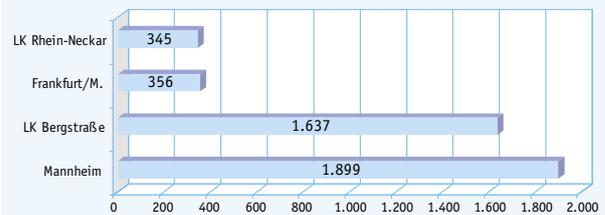
*Rainer Richarts*

### Von insgesamt 40.350 Auspendlern des Rhein-Pfalz-Kreises arbeiten in ...



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

### Von insgesamt 12.036 Auspendlern der Stadt Worms arbeiten in ...



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



# Qualitätssicherung und Schadenvermeidung am Bau

Seit 59 Jahren ist das Institut für Bauforschung e. V. (IFB) eine der ersten Adressen für renommierte Bauforschung in Deutschland. Kurz nach dem Zweiten Weltkrieg ist das IFB aus der „Arbeitsgemeinschaft für wirtschaftliches Bauen“ und der späteren Deutschen Akademie für Bauforschung hervorgegangen. Die Kernaufgabe ist die wissenschaftliche Forschung und dessen Förderung auf den Gebieten Planung im Bauwesen, Baustoffe, Bauarten, Baubetrieb sowie die Vermeidung von Bauschäden und deren Ursachen. Unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher, funktionaler, technischer, rechtlicher, ökologischer, ökonomischer und soziokultureller Belange, die nachhaltig der Förderung des Bauwesens dienen, stellt das Institut eigene Untersuchungen an, evaluiert, analysiert sowie bewertet wissenschaftliche Ergebnisse und formuliert praktische Erfahrungen.

Die Erkenntnisse werden, etwa in Form von Berichten, Gutachten, Veröffentlichungen und Tagungen, den mehr als 100 Mitgliedern und allen am Bau Beteiligten zur Verfügung gestellt. Mitglieder sind u. a. die für das Bauwesen zuständigen Ministerien des Bundes und mehrerer Bundesländer, Spitzenverbände der Bau-, Wohnungs-, Immobilien- und Energiewirtschaft, Universitäten, Städte, Wohnungsunternehmen und Unternehmen der Wirtschaft.

## Nachhaltige Bauforschung

Ausgangspunkt für die Bauforschung ist die Suche nach Methoden zur Qualitätssicherung und der Schadenvermeidung am Bau. Die Experten des IFB beraten, begutachten, vermitteln und forschen heute in den drei Abteilungen Forschung, Bildung und Praxis.



Organigramm des IFB



Das IFB finanziert sich als Institut in Vereinsform fast ausschließlich aus Aufträgen der Bauwirtschaft. Als Gründungsmitglied des Internationalen Rates für Forschung und Dokumentation im Bauwesen (CIB) steht das IFB in internationalen Beziehungen zu vielen renommierten Institutionen.

### Starker IFB-Partner

Die Vereinigte Hannoversche Versicherung a.G. (VHV) ist als starker Partner im Vorstand des Institutes vertreten und wichtiger Auftraggeber aus der Versicherungswirtschaft. Stellvertretender Vorsitzender des Instituts ist Herr Dietrich Werner, Vorstandsmitglied bei den VHV Versicherungen. Mit Deutschlands größtem Bauversicherer werden insbesondere Studien zur Qualitätssicherung, zu Bauschäden, zum Baumanagement und zu bauwirtschaftlichen Themen in Kooperation durchgeführt.



IFB-Qualitätssicherung

Gemeinsame Ausstellungen, Fachtagungen und die Unterstützung der Bauwirtschaft spiegeln die Synergieeffekte wider.

Die Bauwirtschaft vertraut der VHV und empfiehlt sie. Insbesondere sind die Leistungen der Baugewährleistungs-Versicherung der VHV anzuführen; Mängel an der Bauleistung nach der Bauabnahme können damit abgesichert werden. Dieses Thema ist für das komplette Bauhaupt- und -nebgewerbe von größter Bedeutung. Die Baugewährleistungs-Versicherung der VHV schließt eine Deckungslücke, indem sie Schutz vor den finanziellen Folgen bietet, die mit Verpflichtungen aus der Mängelhaftung verbunden sind. Sie komplettiert damit den Schutz des verantwortungsbewussten Unternehmers, der mit der Betriebshaftpflicht- und der Bauleistungs-Versicherung bereits vorgesorgt hat. Die Baugewährleistungs-Versicherung garantiert somit erweiterten Versicherungsschutz.

Ein Unternehmer ist nicht nur verpflichtet, seine Bauleistung mangelfrei herzustellen, sondern auch Mängel zu beseitigen, die nach der Bauabnahme auftreten – und das über einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren.

Die Folge: Die Absicherung von Ansprüchen aus der Mängelhaftung steht bei der Durchführung einer Baumaßnahme daher immer häufiger im Vordergrund – auch im Insolvenzfall. Bisherige Sicherungsformen sind nicht selten mit einem hohen Maß an Eigenkapitalbindung für den Auftragnehmer verbunden und schränken den Liquiditätsspielraum ein. Kann keine Einigung erzielt werden, trifft man sich oft vor Gericht wieder. Diese Risiken können durch den Abschluss einer Baugewährleistungs-Versicherung abgesichert werden.

Auch eine noch so sorgfältige Bauabnahme kann nicht immer alle vorhandenen Mängel aufdecken. Oft treten diese erst nach Abnahme auf, wie beispielsweise Rissbildungen, Ablösungen oder Aufschlüsselungen, z. B. an Außenwänden. Damit verbundene Mängelbeseitigungsarbeiten sind häufig umfassend, teuer und zeitaufwän-



dig und können zu einer nicht unerheblichen finanziellen Belastung für das Bauunternehmen führen.

Bei den Verpflichtungen aus der Mängelhaftung sind insbesondere zu nennen:

- Nachbesserung bzw. Minderung
- Zugänglichmachung der mangelhaften Werkleistung
- Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes

Die wichtigsten Vorteile durch die Baugewährleistungs-Versicherung:

- Liquidität durch eine Sicherungsform, die den Liquiditätsspielraum nicht einschränkt und so zusätzliches Investitionspotenzial schafft
- Verbesserung der Bauqualität durch die Möglichkeit einer Baubegleitung
- Rechtsschutz durch die Abwehr unberechtigter Ansprüche (inklusive der Übernahme eventuell anfallender Gerichts-, Rechtsanwalts- und Sachverständigenkosten)
- Verbraucherschutz durch die Absicherung des Bauherrn in Form der Übernahme der Aufwendungen zur Mängelbeseitigung im Falle einer möglichen Insolvenz und Dokumentation in einem Zertifikat für den Bauherrn

Somit bietet sie einen Wettbewerbsvorteil bei Auftragsverhandlungen in Deutschland.

In Frankreich haftet der Hersteller eines Bauwerkes – gemäß dem code civil (BGB in Frankreich) – zehn Jahre lang für Gewährleistungen. Hierfür muss nachweislich eine Versicherung abgeschlossen werden. In Frankreich ist es Pflicht, eine so genannte Gewährleistungs-Versicherung abzuschließen. Französische Versicherer übernehmen nicht ohne Weiteres Risiko für deutsche Bauunternehmen. Das Verbands- und Kooperationsmanagement Bau, als Partner der VHV, gibt die Möglichkeit, dieses Risiko abzudecken.

## Qualitätssicherung und Schadenvermeidung

Nachhaltiges Planen, Bauen, Bewirtschaften und Rückführen von Bauten bedarf der Qualitätssicherung und Schadenvermeidung auf allen Ebenen.

Die deutsche Bauwirtschaft steckt in einer Krise: Wirtschaftsbaue, Wohnungsbau und Öffentlicher Bau verzeichnen einen Abschwung. Es hat in der Bauforschung einen Paradigmenwechsel gegeben; nachhaltig werden zunehmend tagesaktuelle Probleme gelöst,

### ✓ FORSCHUNG

- **Wirtschaftlichkeit** (Senkung von Baukosten/Baunutzungskosten, Wertschöpfung)
- **Qualitätsbewusstsein** (Qualitätsmanagement, Qualitätssicherung)
- **Umweltverträglichkeit** (Ökologie, Wohngesundheit, Lebensdauer, Baustoffe)
- **Energieeinsparung** (Energetische Optimierung Neubau und Bestand)
- **Nutzergerechtigkeit** (Bedarfsplanung, Sozialgerechtigkeit, Behaglichkeit)
- **Generationsgerechtigkeit** (Servicegerechtigkeit, altersgerechtes Wohnen)
- **Nachhaltigkeit** (Ganzheitliche Netzwerkforschung)

### ✓ BILDUNG

- **Weiterbildung** (Inhouse-Seminare, Fachtagungen, Workshops, Fachexkursionen)
- **Beratungsstellen** (Gesundes Bauen und Wohnen – ökologisches Bauen)
- **Fachexkursionen/Ausstellungen** (Erkenntnisse der Bauforschung)
- **Rechtliche Belange** (Feststellungen, Anregungen)
- **Sammlungen/Auswertungen** (Information aller am Bau Beteiligten)
- **Förderungen/Erfindungen** (Nachhaltigkeit, Wissenschaft)
- **Datenbankerstellung** (Neutrale Wissensdatenbanken)

### ✓ PRAXIS

- **Gebäudemanagement** (Systemaufbau, Managementstrategien, Baubetrieb)
- **Sachverständigenwesen** (Gutachten, Bauschäden)
- **Planungsberatung** (Planungsoptimierung, Planungsprozessmanagement)
- **Bauphysikalische Leistungen** (Berechnungen, Messungen, Diagnosen)
- **Bauberatung** (Baubegleitung, Bauprozessmanagement)
- **Wettbewerbsberatung** (Betreuung, Prüfung, Dokumentation)
- **Qualitätssicherung** (Planungs- und Baubegleitung)

IFB-Leistungsspektrum



Aufgaben und Märkte gesucht – das IFB und die VHV werden mit ihrer Qualitätssicherung und Schadenprävention zum wichtigen Partner der Bauwirtschaft im notwendigen Strukturwandel.

Das erhöhte Fehlerrisiko heutzutage führt zu Mängeln bei der Planung und Bauausführung und als Folge zu Schäden am Bauwerk. Die Sicherung der geforderten Qualitäten verlangt eine Qualitätskontrolle mit der Folge weitgehender Mängelfreiheit, Wettbewerbsvorteilen bei Verkauf und Vermarktung, Imageverbesserung und Werbungsargumenten. Das IFB bietet Qualitätssicherung durch Gebäudepässe, Kontrolle der Planung und Bauausführung sowie Abnahmen an.

QUASI, die elektronische Bibliothek zur Qualitätssicherung von VHV und IFB, soll zukünftig Veröffentlichungen und Informationen zum Thema der Qualitätssicherung in ausführlicher Form bereitstellen.



IFB und VHV: Qualitätssicherung

QUASI beinhaltet u. a. Texte zum Thema Qualitätssicherung, die die VHV in ausführlicher Form veröffentlicht hat, wie beispielsweise „Haftung am Bau“, Leitfaden für Architekten und Ingenieure sowie Checklisten zur Schadenprophylaxe etc.

Des Weiteren werden aktuelle Berichte des IFB, z. B. Berichtshefte des IBF/IFB, IFB-Forschungsberichte, IFB-Sonderdrucke, die in der Regel Nachschlagecharakter haben, aufgeführt. Zugriffsmöglichkeiten auf

offizielle Texte und Arbeitsmaterialien, welche im Besonderen Merkblätter, Leitfäden, Musterverträge, Prüfberichte, Checklisten sowie Literaturlisten zum Gebiet der Qualitätssicherung umfassen, werden durch diese elektronische Bibliothek bereitgestellt. Abgerundet wird diese große deutschsprachige Sammlung des Fachwissens anerkannter Bausachverständiger und Bauforscher zur Qualitätssicherung durch die Darstellung aktueller Seminarprogramme und News über aktuelle Veröffentlichungen des IFB und der VHV sowie Veranstaltungen und Projekte.

## Leitbild der Bauwirtschaft

Aufgrund 59-jähriger Erfahrung mit intensiver Beobachtung des Baumarktes sieht das IFB Chancen zur Reduzierung der Mängel und Schäden, aber auch zur Optimierung der Qualität am Bau: Die Betriebe müssen sich stärker auf Betätigungsfelder konzentrieren, die ihren Stärken und Kernkompetenzen entsprechen sowie Nischen und Spezialbereiche suchen. Neben dem Staat als Investor muss die Bauindustrie mit anderen privaten Unternehmen mehr investieren und somit mehr Bedarf selbst entwickeln.

Public Private Partnership (PPP) ist ein Zukunftsfeld – sowohl für die öffentliche Hand als auch für die Privatwirtschaft. Völlig undenkbar ist angesichts des enormen Investitionsstaus und leerer Haushaltskassen eine zukünftige Beschränkung öffentlicher Investitionen auf das Modell der konventionellen Eigendurchführung. Es hängt von allen Beteiligten ab, die großen Chancen zu nutzen, die PPP bietet. Die Politik, die öffentliche Verwaltung, Architekten, Bauunternehmer, Finanzdienstleister sowie andere Privatunternehmer müssen ihre Professionalität, Flexibilität und Risikobereitschaft unter Beweis stellen, denn lediglich dann können öffentlich-private Partnerschaften auch in Deutschland gedeihen.

Das PPP-Modell wird definiert als die ganzheitliche privatwirtschaftliche Realisierung einer Immobilien-



oder Infrastrukturaufgabe der öffentlichen Hand. Unter ganzheitlich ist die unternehmerische Verantwortung für das Planen, Bauen, Finanzieren und das langfristige Betreiben zu verstehen. Alles liegt somit in einer Hand und erstreckt sich über die gesamte Vertragsdauer von 25 bzw. 30 Jahren. Anschließend geht das Objekt lastenfrei und in gebrauchsfähigem Zustand in das Eigentum der öffentlichen Hand über. Die Refinanzierung der Gesamtinvestition erfolgt während der Betriebsphase durch Nutzungsgebühren.

Des Weiteren optimiert PPP Synergiepotenzial. Die Aufgabenverteilung basiert auf dem Prinzip, dass jeder Partner die Aufgaben übernimmt, die er am besten und effektivsten leisten kann. Je nach Art des Projektes oder der Dienstleistung können Aufgaben und jeweilige Verantwortung unterschiedlich gewichtet werden. Beide Partner wollen dabei einen Mehrwert erzielen – die so genannte „win-win-Situation“.

Somit gibt es im Rahmen des PPP eine klare Aufgabenverteilung: Die öffentliche Hand agiert nicht mehr als Investor, sondern als Nutzer von Dienstleistungen. Sie formuliert ihren Bedarf für die gewünschte Dienstleistung oder Infrastruktur, die sie braucht, und Privatunternehmen treten in einen Wettbewerb, die gestellten Anforderungen zu erfüllen.

Ein weiterer Schritt zu erneutem Wachstum ist die Förderung von Aus- und Weiterbildung, die Bereitschaft, sich für vorhandene Zukunftsmärkte zu öffnen und diese kompetent zu besetzen. Die Forderung nach nachhaltiger Bauqualität und -produktivität, insbesondere durch schadenfreies und qualitätsbewusstes Bauen, muss innerhalb der Bauwirtschaft in den Vordergrund gestellt und Lösungen für die Schnittstellen-, Informations- und Kommunikationsprobleme der Bauwirtschaft gefunden werden.

## Erfolgreicher Wandel

Aus dem Bauforschungs- und Versicherungsalltag werden insbesondere fehlende Kompetenzvermittlung, Betriebsverzettlung, ruinöser Preiswettbewerb, Kapitulation vor ausländischer Konkurrenz sowie illegale Beschäftigung beobachtet. Das Institut für Bauforschung e. V. setzt durch Erfahrung auf den erfolgreichen zukunftsweisenden Wandel: „Aufschwung am Bau gibt es erst dann, wenn Reformen des Staates und die Überwindung der Strukturkrise der Bauwirtschaft wirken – oder frei nach Goethe: Es ist nicht genug zu wissen, man muss auch anwenden; es ist nicht genug zu wollen, man muss auch tun“.

Zu allen genannten Themen der Bauforschung informiert das

### **Institut für Bauforschung e. V.**

An der Markuskirche 1, 30163 Hannover  
 Telefon: (05 11) 9 65 16-0  
 Telefax: (05 11) 9 65 16-26  
 E-Mail: [office@bauforschung.de](mailto:office@bauforschung.de)  
 Internet: [www.bauforschung.de](http://www.bauforschung.de)

Zum Thema der Gewährleistungs-Versicherung informiert die

### **VHV Versicherung**

Inselstraße 9, 55116 Mainz  
 Telefon: (0 61 31) 2 87 99-0  
 Telefax: (0 61 31) 2 87 99-19  
 E-Mail: [GSTMainzInternet-Service@vhv.de](mailto:GSTMainzInternet-Service@vhv.de)  
 Internet: [www.vhv.de](http://www.vhv.de)

*Prof. Dr.-Ing. Martin Pfeiffer, Direktor  
 Dipl.-Ing. Hans-Thomas Damm, Leiter Forschung  
 Dipl.-Ing. (FH) Julia Zedler, wiss. Mitarbeiterin  
 Institut für Bauforschung e. V.*

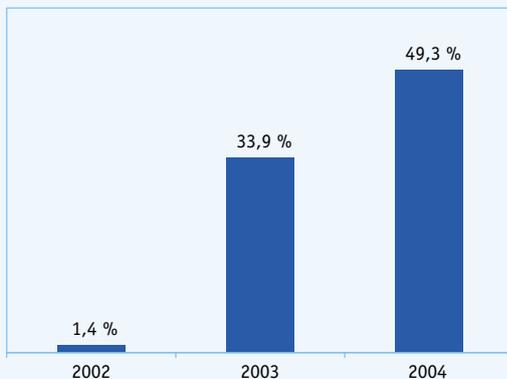


# Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz – Ergebnis 2004

Im Jahr 2004 stellte das Land Rheinland-Pfalz für die soziale Wohnraumförderung ein Programmvolumen von insgesamt 81,4 Mio. € zur Verfügung – 5,8 % mehr als im Vorjahr. Rund die Hälfte dieser Fördermittel war für Programme mit Zinsverbilligung vorgesehen. Damit stieg der Anteil der Programme im Hausbankenverfahren von 33,9 % im Jahr 2003 auf 49,3 %. Auch beim Bewilligungsvolumen war ein Plus zu verzeichnen. Mit 77,5 Mio. € gegenüber 71,6 Mio. € im Vorjahr konnte der Bau bzw. der Erwerb von 1.984 Wohneinheiten gefördert werden; hinzu kommen 1.461 Modernisierungsmaßnahmen. Dies entspricht einer Auslastung des Kontingents von 95,2 %.

Der Anteil der Programme mit Zinsverbilligung am gesamten Programmvolumen ist signifikant gestiegen.

## Anteil der Programme mit Zinsverbilligung am gesamten Programmvolumen



Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

## Eigentumsmaßnahmen

Auch im Jahr 2004 lag der Schwerpunkt der rheinland-pfälzischen Wohnraumförderung in der Bereitstellung von Fördergeldern für Eigentumsmaßnahmen. Rund 73 % der bewilligten Mittel flossen in den Eigenheimbereich. Bei 18,5 % der in 2004 fertig gestellten Einfamilienhäuser in Rheinland-Pfalz war die LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz durch die Vergabe von Landesmitteln unterstützend tätig.

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

Mit dem **Ergänzungsprogramm**, der Fortführung des im Vorjahr aufgelegten **Sonderprogramms 2003 (Zinsgarantie)**, bedient das Land eine konjunkturbedingte Nachfrage auf eine den Haushalt schonende Weise. Zinsverbilligungsprogramme unterscheiden sich erheblich von den klassischen Landesdarlehen: Im Gegensatz zum Sozial- und Normalprogramm stellt hier nicht die LTH den Darlehensbetrag zur Verfügung, sondern die Hausbank des Antragstellers. Die Förderung besteht in der Zusage der LTH, sicherzustellen, dass der Antragsteller ein im Zins verbilligtes Kapitalmarktdarlehen erhält, das durch Grundpfandrechte besichert ist. Die LTH vereinbart dabei mit der Hausbank die Zinsgarantie sowie die halbjährliche Zahlung eines Zinsausgleichs für die Dauer des jeweiligen Förderungszeitraums. Basis für die Berechnung des Zinsausgleichs ist der 6-Monats-EURIBOR-Zins. Gleichzeitig besichert die LTH das Darlehen durch eine Landesbürgschaft.

Auch die Förderung im Ergänzungsprogramm ist an bestimmte Einkommensgrenzen und Fördervoraussetzungen gebunden. Durch den Förderantrag, den der Kunde gemeinsam mit seiner Hausbank an die LTH stellt, bestätigt diese die Einhaltung der jeweiligen Voraussetzungen. Das Angebot der Programme im Hausbankenverfahren umfasst außerdem das Zinsgarantieprogramm und die Modernisierungsförderung durch Zinsverbilligung.



### Konditionen der Förderprogramme mit Zinsverbilligung 2004

Förderprogramm	Laufzeit	Zinssatz
Zinsgarantieprogramm	12 Jahre	5 Jahre 4 %, restliche Laufzeit 6 %
Ergänzungsprogramm	15 Jahre	10 Jahre 1 %, restliche Laufzeit 3 %
Modernisierung mit Zinsverbilligung	15 Jahre	10 Jahre 2 %, restliche Laufzeit 4 %

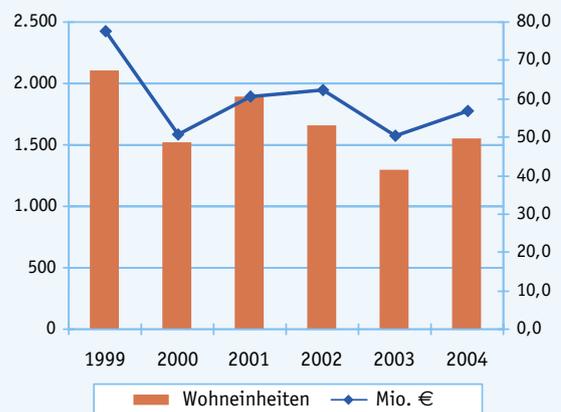
Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

Im Ländervergleich zeigt sich, dass die im Hausbankverfahren angebotenen Zinsverbilligungsprogramme des Landes Rheinland-Pfalz in dieser Form einmalig in Deutschland sind. Zwar bieten einige Landesförderinstitute Darlehen mit Zinsverbilligung an, jedoch erfolgt die Bereitstellung des Darlehensbetrages nicht durch die Hausbank des Kunden, sondern aus eigenen Mitteln bzw. mit Unterstützung der KfW Förderbank. Auch die Zahlung des Zinsausgleichs ist unterschiedlich geregelt. Analog der Programmgestaltung in Rheinland-Pfalz trägt entweder das jeweilige Land die Zinsverbilligung oder der Zinsausgleich erfolgt aus Eigenmitteln des Förderinstituts.

Im Programmjahr 2004 standen insgesamt 57 Mio. € für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen zur Verfügung. Davon bewilligten die Unteren Verwaltungsbehörden Bau- und Aufwendungsdarlehen in Höhe von 23,4 Mio. €. Die Nachfrage nach dem Ergänzungsprogramm stieg gegenüber dem Vorjahr stark an. Hier konnten Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 32,7 Mio. € im Zins verbilligt werden. Das ursprüngliche, seit 1998 angebotene **Zinsgarantieprogramm** ist im Berichtsjahr ausgelaufen. Die Förderung in diesem Programmteil umfasste noch acht Wohneinheiten mit einem Volumen von 0,5 Mio. €.

In den vergangenen Jahren haben sich die für den Eigenheimbereich bewilligten Mittel und die geförderten Wohneinheiten wie folgt entwickelt:

### Entwicklung bewilligte Mittel und geförderte Wohneinheiten Eigenheimbereich



Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

### Mietwohnungen

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

Der im letzten Jahr beobachtete Anstieg sowohl bei den bewilligten Mitteln wie auch bei den Wohneinheiten hat sich im Jahr 2004 nicht weiter fortgesetzt. Für die Förderung von 196 Wohneinheiten (Vorjahr 292 Wohneinheiten) wurden insgesamt Bau- und Aufwendungsdarlehen in Höhe von 9,3 Mio. € (Vorjahr 12,1 Mio. €) zur Verfügung gestellt. Damit wurde in etwa das Niveau des Jahres 2002 erreicht.

Das Programm Erwerb von **allgemeinen Belegungs- und Benennungsrechten** dient der Förderung von Wohnungen aus dem Bestand. Um die Wohnungsversorgung von berechtigten Haushalten zu sichern, erwirbt das Land bzw. die jeweilige Kommune Belegungs- und Benennungsrechte an bestehenden Mietwohnungen.

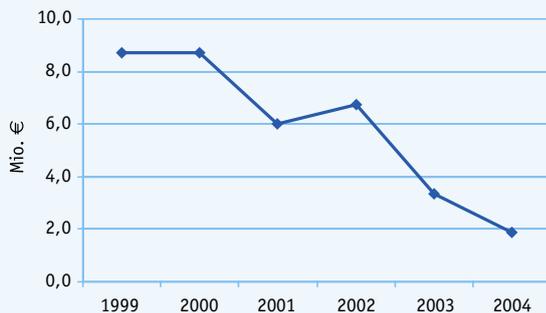


Die LTH gewährt hierbei einen einmaligen Zuschuss. Das Förderergebnis in diesem Programmteil liegt deutlich unter dem des Vorjahres. Für 152 Wohneinheiten (Vorjahr 364 Wohneinheiten) wurden Zuschüsse in Höhe von 0,7 Mio. € (Vorjahr 1,4 Mio. €) bewilligt. Offenbar nutzen Kommunen die derzeit günstigen Bedingungen zum Erwerb solcher Rechte nicht, um für Nachfragesteigerungen gerüstet zu sein.

## Konversionsprogramm

Fördermittel aus dem Konversionsprogramm unterstützen die Umwandlung ehemaliger Militärwohnsiedlungen der amerikanischen und französischen Streitkräfte sowie der Bundeswehr in zivile nutzbare Mietwohnungen und selbst genutzte Eigentumswohnungen. Im Programmjahr 2004 hat die Nachfrage nach Konversionsmitteln deutlich nachgelassen. Mit einem bewilligten Volumen von insgesamt 1,9 Mio. € wurden 30 Sozialwohnungen und 53 Eigentümerwohnungen gefördert. Im Vorjahr beliefen sich die Bewilligungen auf 3,4 Mio. € für 94 Sozialwohnungen und 69 Eigentümerwohnungen.

### Entwicklung der bewilligten Mittel im Konversionsprogramm



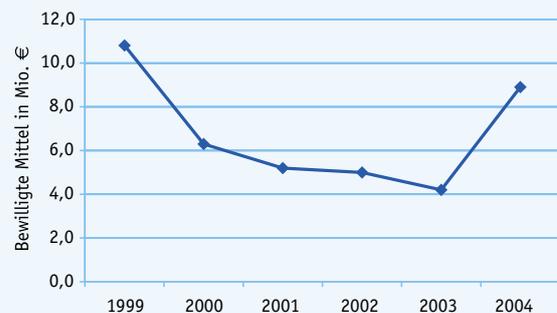
Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

## Modernisierungsprogramm

Im Modernisierungsprogramm gewährt das Land Fördermittel, die der qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestands in Rheinland-Pfalz dienen sollen. Bei kleineren Investitionen erfolgt die Förderung durch Bauzuschüsse. Größere Modernisierungsmaßnahmen im Mietwohnungsbereich werden in Verbindung mit dem Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten durch Baudarlehen unterstützt. Des Weiteren bietet das Land erstmalig im Programmjahr 2004 die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen durch Zinsverbilligung an. Hier werden – vergleichbar mit dem Ergänzungsprogramm – im Hausbankenverfahren Kapitalmarktdarlehen zinsverbilligt.

Durch die Umgestaltung des Modernisierungsprogramms stieg die Nachfrage nach Fördermitteln im Jahr 2004 erstmalig wieder an.

### Nachfrage nach Fördermitteln im Modernisierungsprogramm



Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

Im Jahr 2004 wurden für 1.099 Wohneinheiten (Vorjahr 1.277 Wohneinheiten) Baudarlehen und Bauzu-



schüsse in Höhe von insgesamt 2,4 Mio. € bewilligt. Im Rahmen der Zinsverbilligung konnten mit Darlehen der Hausbanken in Höhe von 6,5 Mio. € insgesamt 362 Wohneinheiten modernisiert werden. Rund ein Drittel dieser Modernisierungsmaßnahmen (118 Wohneinheiten) befindet sich in Worms. Des Weiteren konzentrieren sich die geförderten Wohneinheiten auf die Städte Trier (42), Neuwied (40), Neustadt (34) und Ingelheim (27).

### Weitere Fördermaßnahmen

Zur Verbesserung von innerstädtischen Strukturen und zur Erhaltung von schützenswerten Bausubstanzen erhalten Kommunen **Städtebauförderungsmittel**. Hierfür stellte das Land Rheinland-Pfalz im Berichtsjahr ein Volumen in Höhe von 53,8 Mio. € zur Verfügung. Die Mittel werden vom Ministerium des Innern und für Sport bewilligt. Die Auszahlung erfolgt durch die LTH.

Im Programm **Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)** werden innovative Modellprojekte zu aktuellen Entwicklungen im Wohnungs- und Städtebau in Rheinland-Pfalz gefördert. Der Schwerpunkt der Projekte liegt im kostengünstigen und zugleich umweltgerechten und energiesparenden Planen und Bauen. Modellvorhaben im sozialen Bereich, etwa zu familien- und altersgerechtem Wohnen, finden ebenfalls Beachtung.

Im Jahr 2004 wurden Fördermittel in Höhe von 0,1 Mio. € bewilligt. Während die Bewilligung durch das Ministerium der Finanzen erfolgt, zahlt die LTH die Fördermittel aus.

### Weitere Tätigkeiten

Als neue Aufgabe hat die LTH die Forderungsverwaltung für Dritte sowie eine Funktion im Rahmen von Kommunalfinanzierungen übernommen.

*Ruth Möser*



## Positive Grenzerfahrung: Metropolregion Rhein-Neckar

Am 26. Juli 2005 haben die Ministerpräsidenten von Rheinland-Pfalz, Hessen und Baden-Württemberg im Mannheimer Rosengarten einen Staatsvertrag über die Zusammenarbeit bei der Raumordnung und Weiterentwicklung im Rhein-Neckar-Gebiet unterzeichnet.

Für die Region Rhein-Neckar bricht damit eine neue Zeit an, denn der Staatsvertrag initiiert zahlreiche weitere Aktivitäten und ebenso neue Strukturen. Direkte Auswirkungen des Vertrages sind die Auflösung des Regionalverbandes Rhein-Neckar-Odenwald, der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz und des Raumordnungsverbandes Rhein-Neckar zum 1. Januar 2006. Rechtsnachfolger und Träger der einheitlichen Regionalplanung ist der Verband Region Rhein-Neckar.

Das neue Verbandsgebiet umfasst in Rheinland-Pfalz das gesamte Gebiet der bisherigen Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, also auch den Kreis Südliche Weinstraße, den Kreis Germersheim und die Stadt Landau, in Baden-Württemberg kommt der Neckar-Odenwald-Kreis hinzu.

Statt des rahmensetzenden Raumordnungsplanes, des Regionalplanes Rhein-Neckar-Odenwald und des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz wird es künftig nur den einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar geben, wobei der Regionalplanteil für den hessischen Kreis Bergstraße als Planentwurf gilt, der die Zustimmung der Regionalversammlung Südhessen braucht.

Der neue Staatsvertrag erweitert die Kompetenzen der regionalen Akteure spürbar. So soll der neue Verband wesentliche Entwicklungsaufgaben wie die regionale Wirtschaftsförderung und das Standortmarketing, einen regionalen Landschaftspark, Kongresse, Messen, Kultur- und Sportveranstaltungen sowie das regionale Tourismusmarketing erstmals selbst – oder über eine eigene Managementgesellschaft – übernehmen und koordinieren. Bei der integrierten Verkehrsplanung,

beim Verkehrsmanagement sowie der Energieversorgung auf der Grundlage regionaler Entwicklungskonzepte bleibt die Kompetenz auf die Koordinierung beschränkt.

Wichtig ist, dass der Verband nur regional bedeutende Aufgaben als Trägerschaftsaufgaben übernehmen kann. Die neue Verbandsversammlung wird 96 Sitze haben. In der Verbandsversammlung ist Rheinland-Pfalz mit 39, Hessen mit 11 und Baden-Württemberg mit 46 Sitzen vertreten. Die Verbandsversammlung besteht aus den Landrätinnen und Landräten der Kreise sowie den Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeistern und den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern der Städte mit mehr als 25.000 Einwohnern sowie aus weiteren gewählten Vertretern.

Die Neuformulierung des Staatsvertrages und ihre Auswirkung auf die Weiterentwicklung der Region muss im Zusammenspiel mit der Anerkennung als Europäische Metropolregion und mit den Aktivitäten der Zukunftsinitiative gesehen werden. Ohne jeden Zweifel haben sich Staatsvertragsverhandlungen, Zukunftsinitiative und Aktivitäten zur Anerkennung als Europäische Metropolregion gegenseitig gefördert und Synergieeffekte bewirkt.

Die regionalen Akteure aus Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Kommunen konnten deutlich machen, dass sich in der Region vieles bewegt; mehr und wichtiger noch, dass es verbindliche Absprachen gibt, wer welchen Part übernimmt und wer wo zielgerichtet seine Kompetenzen und Netzwerke einbringt. Die Region ist jetzt in jeder Beziehung neu aufgestellt. Die Kompetenzen und Entwicklungschancen sind gewachsen und damit auch die Herausforderungen.

Die Metropolregion Rhein-Neckar gehört drei Bundesländern an – dass diese Situation den Kommunikationsbedarf erhöht, ist unbestritten. Unbestritten ist aber ebenso, dass die Länder ihrer Verantwortung gerecht wurden und mit dem neuen Staatsvertrag



ein zukunftsfähiges Fundament geschaffen haben. Es besteht heute Konsens, dass eine prosperierende Metropolregion Rhein-Neckar allen drei Ländern nutzt.

Dieser Konsens ist das Ergebnis einer transparenten und vertrauensvollen Zusammenarbeit der letzten Jahre und ein gutes Startkapital für die Zukunft.

*Klaus Mandel  
Raumordnungsverband Rhein-Neckar*







# Anhang 1

## Fortgeschriebene Bevölkerung

Stadt/Kreis	2000	2001	2002	2003	2004
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>4.034.557</b>	<b>4.049.066</b>	<b>4.057.727</b>	<b>4.058.682</b>	<b>4.061.105</b>
Ahrweiler	129.462	130.141	130.772	130.900	130.976
Altenkirchen	137.223	137.659	137.410	137.285	136.892
Alzey-Worms	124.183	125.303	126.103	126.772	126.814
Bad Dürkheim	133.815	134.303	134.726	134.818	135.061
Bad Kreuznach	157.576	157.843	158.047	158.389	158.746
Berncastel-Wittlich	113.899	113.998	114.293	114.160	114.389
Birkenfeld	90.294	90.201	89.932	89.471	88.755
Bitburg-Prüm	96.468	96.308	96.098	95.850	95.762
Cochem-Zell	65.664	65.860	65.998	66.062	66.067
Daun	64.367	64.464	64.241	64.285	63.934
Donnersberg	78.401	78.740	78.942	79.215	79.317
Frankenthal (Stadt)	47.763	47.827	47.699	47.564	47.516
Germersheim	123.362	124.380	124.669	124.852	125.348
Kaiserslautern	110.103	110.207	110.145	110.029	109.637
Kaiserslautern (Stadt)	99.825	99.794	99.469	99.095	99.182
Koblenz (Stadt)	107.950	107.730	107.891	107.608	107.039
Kusel	78.685	78.530	78.111	77.667	77.184
Landau (Stadt)	41.122	41.089	41.396	41.502	41.821
Ludwigshafen (Stadt)	162.233	162.458	162.436	162.836	163.383
Mainz (Stadt)	182.870	185.293	186.103	185.532	186.061
Mainz-Bingen	194.156	196.072	197.739	198.824	200.112
Mayen-Koblenz	210.812	212.344	213.052	213.249	213.963
Neustadt (Stadt)	53.917	53.822	53.892	53.939	53.894
Neuwied	184.278	185.004	185.653	185.739	186.046
Pirmasens (Stadt)	45.212	44.822	44.367	43.971	43.637
Rhein-Hunsrück	105.380	105.591	106.018	106.094	106.076
Rhein-Lahn	129.082	129.608	129.684	129.486	129.022
Rhein-Pfalz	146.986	147.396	148.060	148.270	148.718
Speyer (Stadt)	49.776	49.956	50.156	50.247	50.347
Südliche Weinstraße	109.375	109.694	110.276	110.524	110.938
Südwestpfalz	105.378	105.271	105.168	104.730	104.018
Trier (Stadt)	99.410	100.024	100.234	100.180	100.163
Trier-Saarburg	137.610	138.196	138.836	139.280	139.613
Westerwald	201.840	202.714	203.154	203.636	203.925
Worms (Stadt)	80.361	80.625	81.111	81.100	81.250
Zweibrücken (Stadt)	35.719	35.799	35.846	35.521	35.499

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



## Anhang 2

### Baugenehmigungen, neu errichtete Wohnungen im Jahr 2004 (ohne Um-, Ausbau und Erweiterung)

Stadt/Kreis	Wohnungen in Wohngebäuden			Nichtwohngebäude	
	insgesamt	davon in Gebäuden mit 1 - 2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen	insgesamt	Wohnungen
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>13.852</b>	<b>9.477</b>	<b>3.009</b>	<b>1.564</b>	<b>175</b>
Ahrweiler	405	272	89	37	5
Altenkirchen	441	351	42	70	11
Alzey-Worms	441	307	94	52	4
Bad Dürkheim	424	289	101	46	12
Bad Kreuznach	480	349	63	71	2
Berncastel-Wittlich	364	287	35	65	2
Birkenfeld	238	199	4	31	1
Bitburg-Prüm	436	360	30	93	2
Cochem-Zell	305	211	64	43	1
Daun	228	192	14	65	5
Donnersberg	238	198	13	28	2
Frankenthal (Stadt)	48	45	0	17	0
Germersheim	374	249	89	63	4
Kaiserslautern	576	454	32	39	3
Kaiserslautern (Stadt)	326	224	80	18	0
Koblenz (Stadt)	496	148	332	21	12
Kusel	311	232	40	36	0
Landau (Stadt)	89	47	39	8	1
Ludwigshafen (Stadt)	199	140	42	17	3
Mainz (Stadt)	790	161	613	25	2
Mainz-Bingen	787	602	96	79	23
Mayen-Koblenz	896	620	166	89	15
Neustadt (Stadt)	90	52	29	21	1
Neuwied	592	449	79	82	14
Pirmasens (Stadt)	46	43	0	12	3
Rhein-Hunsrück	441	327	59	70	7
Rhein-Lahn	340	267	36	49	3
Rhein-Pfalz	624	381	208	43	11
Speyer (Stadt)	149	128	21	18	3
Südliche Weinstraße	410	274	89	47	6
Südwestpfalz	344	288	16	45	4
Trier (Stadt)	305	75	217	14	0
Trier-Saarburg	652	510	62	25	0
Westerwald	812	640	78	102	9
Worms (Stadt)	126	80	37	17	4
Zweibrücken (Stadt)	29	26	0	6	0

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



## Anhang 3

### Baufertigstellungen, neu errichtete Wohnungen im Jahr 2004 (ohne Um-, Ausbau und Erweiterung)

Stadt/Kreis	Wohnungen in Wohngebäuden			Nichtwohngebäude	
	insgesamt	davon in Gebäuden mit 1 - 2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen	insgesamt	Wohnungen
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>14.643</b>	<b>9.928</b>	<b>3.194</b>	<b>1.602</b>	<b>343</b>
Ahrweiler	628	343	223	57	4
Altenkirchen	458	384	31	57	5
Alzey-Worms	496	383	55	61	99
Bad Dürkheim	424	309	64	67	19
Bad Kreuznach	475	281	147	53	9
Berncastel-Wittlich	336	286	28	55	3
Birkenfeld	269	216	10	31	1
Bitburg-Prüm	511	426	39	128	4
Cochem-Zell	295	213	47	40	2
Daun	239	201	18	37	3
Donnersberg	229	187	21	37	2
Frankenthal (Stadt)	49	35	9	15	3
Germersheim	554	298	206	64	6
Kaiserslautern	566	431	50	34	1
Kaiserslautern (Stadt)	218	165	33	19	1
Koblenz (Stadt)	228	125	88	12	44
Kusel	279	233	12	26	2
Landau (Stadt)	135	74	45	9	0
Ludwigshafen (Stadt)	250	174	57	20	2
Mainz (Stadt)	928	190	716	24	44
Mainz-Bingen	770	551	108	90	19
Mayen-Koblenz	1.030	757	143	87	15
Neustadt (Stadt)	148	56	85	15	1
Neuwied	549	408	67	61	4
Pirmasens (Stadt)	49	42	0	14	0
Rhein-Hunsrück	456	311	95	72	6
Rhein-Lahn	484	318	103	46	3
Rhein-Pfalz	578	443	81	35	8
Speyer (Stadt)	212	72	136	12	1
Südliche Weinstraße	421	278	103	82	8
Südwestpfalz	327	268	24	42	3
Trier (Stadt)	181	93	77	19	2
Trier-Saarburg	594	429	97	40	4
Westerwald	1.033	803	102	109	12
Worms (Stadt)	137	87	40	19	2
Zweibrücken (Stadt)	107	58	34	13	1

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



## Anhang 4

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

	Wohneinheiten			Mittel in Mio. €		
	2002	2003	2004	2002	2003	2004
Wohneigentum	1.660	1.299	1.553	62,5	50,5	56,6
<i>davon Zinsverbilligungsprogramme</i>	194	755	1.038	1,2	25,7	33,2
Mietwohnungen	408	656	348	12,3	13,5	10,0
<i>davon Erwerb von allgemeinen Belegungs- und Benennungsrechten</i>	217	364	152	1,1	1,4	0,7
Konversion	329	163	83	6,7	3,4	1,9
Modernisierung	1.614	1.277	1.461	5,0	4,2	8,9
<i>davon Modernisierung mit Belegungsbindung</i>	4	102	121	0,0	1,2	0,8
<i>davon Modernisierung mit Zinsverbilligung</i>	-	-	362	-	-	6,5
Experimenteller Wohnungs- und Städtebau	-	-	-	0,1	0,1	0,1
<b>Summe Landeswohnungsbaufonds</b>	<b>4.011</b>	<b>3.395</b>	<b>3.445</b>	<b>86,6</b>	<b>71,6</b>	<b>77,5</b>
Städtebauförderung	-	-	-	83,6	72,0	53,8
<b>Gesamtsumme</b>	<b>4.011</b>	<b>3.395</b>	<b>3.445</b>	<b>170,2</b>	<b>143,6</b>	<b>131,3</b>





## Anhang 5

### Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Jahr 2004 (Sozial-, Normal- und Zinsgarantieprogramm, ohne Sanierungsdarlehen)

Stadt/Kreis	Wohneinheiten
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>519</b>
Ahrweiler	9
Altenkirchen	20
Alzey-Worms	15
Bad Dürkheim	11
Bad Kreuznach	28
Bernkastel-Wittlich	9
Birkenfeld	20
Bitburg-Prüm	17
Cochem-Zell	5
Daun	16
Donnersberg	5
Frankenthal (Stadt)	1
Germersheim	20
Kaiserslautern	29
Kaiserslautern (Stadt)	23
Koblenz (Stadt)	8
Kusel	31
Landau (Stadt)	3
Ludwigshafen (Stadt)	24
Mainz (Stadt)	6
Mainz-Bingen	10
Mayen-Koblenz	35
Neustadt (Stadt)	3
Neuwied	49
Pirmasens (Stadt)	1
Rhein-Hunsrück	16
Rhein-Lahn	33
Rhein-Pfalz	6
Speyer (Stadt)	0
Südliche Weinstraße	10
Südwestpfalz	2
Trier (Stadt)	5
Trier-Saarburg	8
Westerwald	28
Worms (Stadt)	11
Zweibrücken (Stadt)	2

Quelle: LTH Rheinland-Pfalz



## Anhang 6

### Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Jahr 2004 (Ergänzungsprogramm)

Stadt/Kreis	Wohneinheiten
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>1.030</b>
Ahrweiler	63
Altenkirchen	14
Alzey-Worms	26
Bad Dürkheim	43
Bad Kreuznach	54
Berncastel-Wittlich	17
Birkenfeld	70
Bitburg-Prüm	30
Cochem-Zell	19
Daun	28
Donnersberg	18
Frankenthal (Stadt)	10
Germersheim	29
Kaiserslautern	44
Kaiserslautern (Stadt)	29
Koblenz (Stadt)	28
Kusel	25
Landau (Stadt)	4
Ludwigshafen (Stadt)	35
Mainz (Stadt)	12
Mainz-Bingen	29
Mayen-Koblenz	45
Neustadt (Stadt)	17
Neuwied	44
Pirmasens (Stadt)	2
Rhein-Hunsrück	55
Rhein-Lahn	16
Rhein-Pfalz	37
Speyer (Stadt)	21
Südliche Weinstraße	16
Südwestpfalz	11
Trier (Stadt)	15
Trier-Saarburg	11
Westerwald	95
Worms (Stadt)	16
Zweibrücken (Stadt)	2

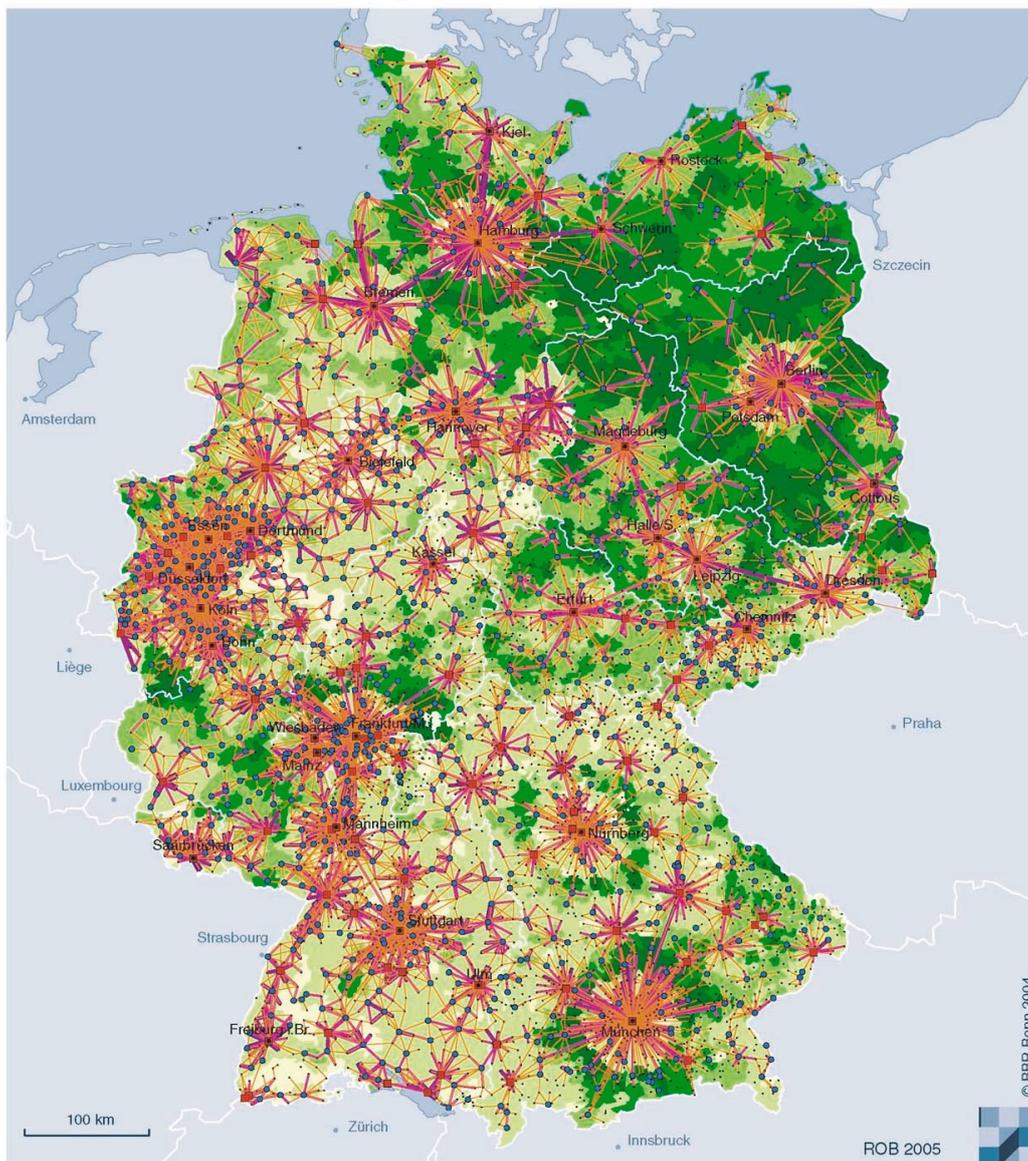
Quelle: LTH Rheinland-Pfalz



# Anhang 7

## Pendlerverflechtungen

(zum Beitrag „Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz“, Exkurs 1, Seite 21)



Quelle: BBR (2005): Raumordnungsbericht 2005, Berichte Bd. 21, Bonn, Seite 81

### Pendlerverflechtungen zwischen Gemeinden nach der Anzahl der Pendler 2003

- 200 bis unter 500
- 500 bis unter 1 000
- 1 000 bis unter 2 000
- 2 000 und mehr
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- . sonstige Gemeinde

### Anteil der Pendler mit mehr als 50 km Pendeldistanz an allen SV-Beschäftigten 2003 in %

- bis unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 bis unter 15
- 15 bis unter 20
- 20 und mehr

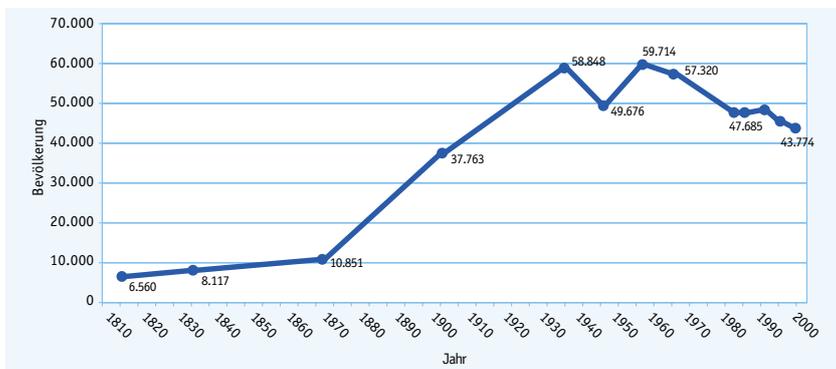


# Anhang 8

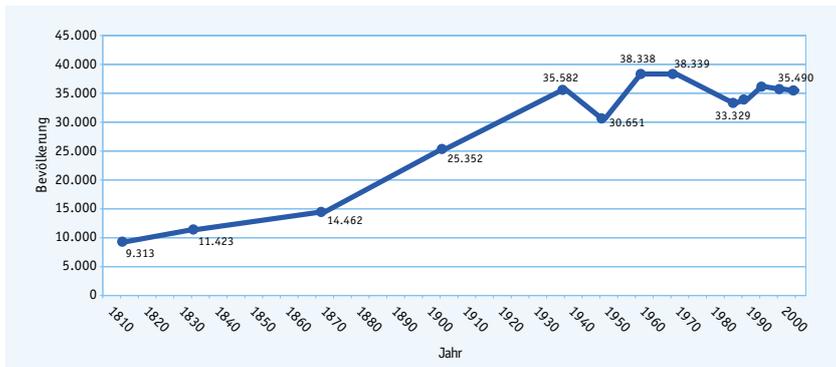
## Beispiele von extremer Bevölkerungsentwicklung im Gebiet des Landes Rheinland-Pfalz in den Jahren 1815 - 2004

(zum Beitrag „Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz“, Exkurs 2, Seite 22)

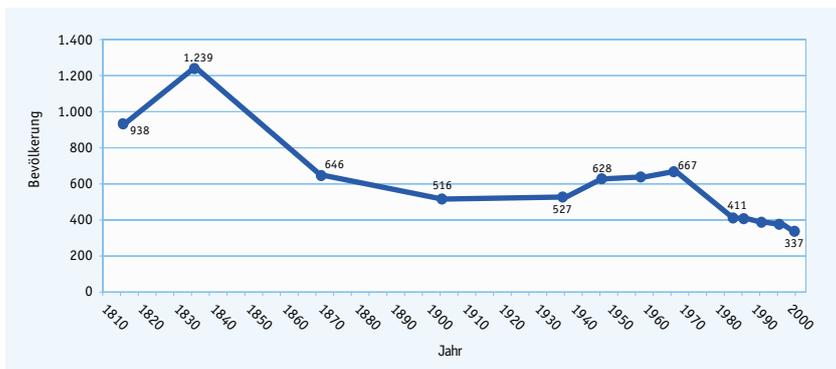
### Stadt Pirmasens



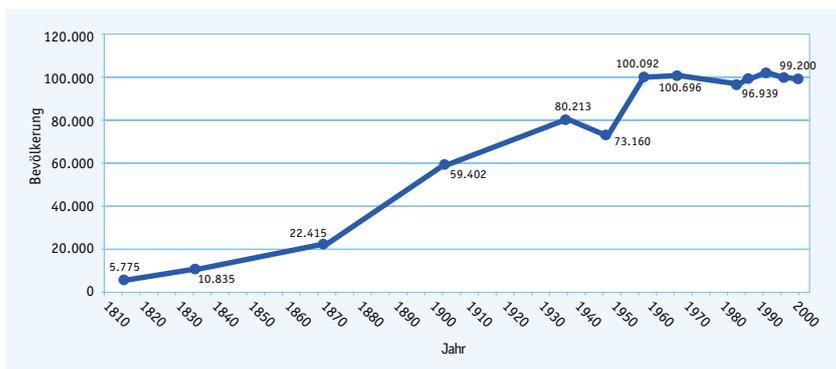
### Stadt Zweibrücken



### Gemeinde Eisenschmitt

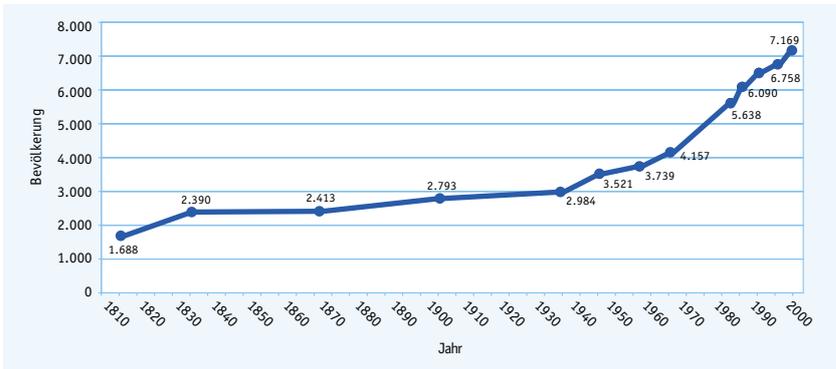


### Stadt Kaiserslautern

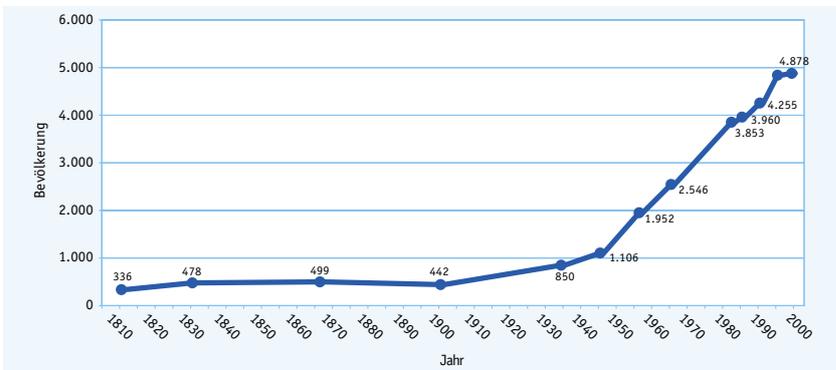




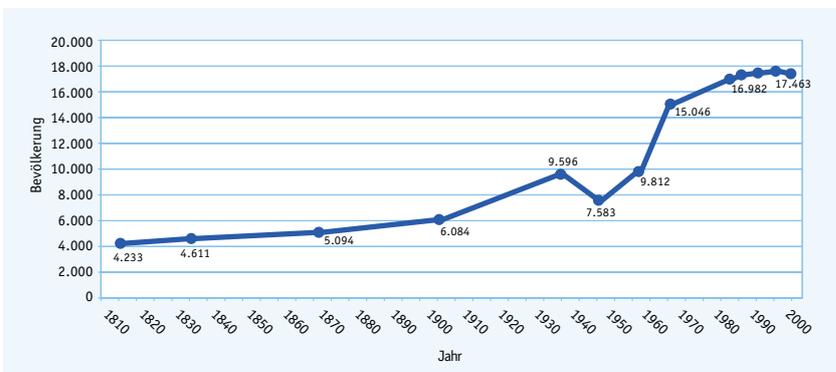
### Gemeinde Saulheim



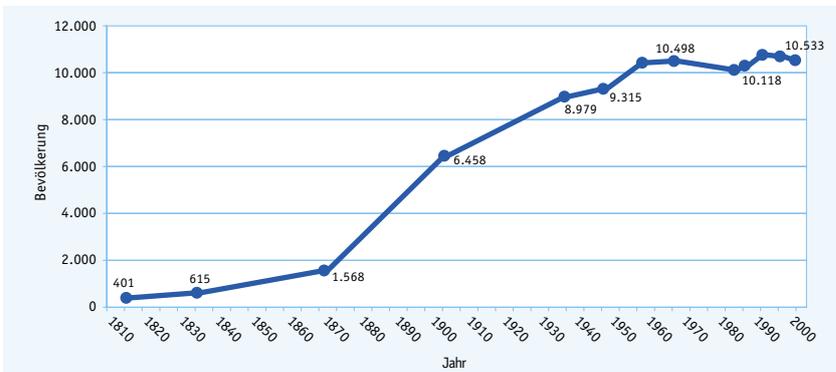
### Gemeinde Emmelshausen



### Stadt Wörth



### Stadt Betzdorf



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



# Anhang 9

## Dorfwüstungen

(zum Beitrag „Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz“, Exkurs 2, Seite 22)

Brunkweiler Autweiler Affenhausen Olschied Berghausen Altgesesse Einöde Annenfeld Balheim Altherchweiler Anzweiler Ahlenkirchen Enzendorf Baudweiler Babenheim Endebergs Blatmareshaim Abenhausen Derschbach Atzenhausen Dulmannsbrücke Buchholz Kitzingen Ainheim Affenstein Bubenhausen Bubenhausen Breunichweiler Keine Birkweiler Buchwilre Affelterloch Dessingen Atzenstein Regelborn Altenforst Diesenbach Einsideln Becherbach Abelungesburnen Billungsbach Altenbach Altzheim Winden Fauen Closenbergl Altenherde Forlach Etzingen Bosweiler Bilstein Begebenrot Einsideln Baldolffsfeld Bodalgises Marca Gerweiler Berweiler Allweiler Gorweiler Burgweiler Bärenbrunnen Fidenheim Endingheim Achtweiler Frenswiler Buchenau Kollenbach Hetzelbach Anselheim Einkeim Felsbach Exborn Heimbach Clausenthal Eckelsheim Winterneim Diefenauerbach Brentzwiler Weiler Blatmareshaim Heimbach Marnheim Bergweiler Buchenscheid Mosau Büdingen Forst Peterlingen Harwerden Bangart Oberwiesen Himbach Botwilre Borrahusden Breidenau Ihlhausen Bracheim Drinkichen Herzweiler Bistert Bann Helmershausen einsideln Bissersheim Gernesheim Lidarsheim Bickenbach Gertweiler Budenbach Nentersweiler Milchborn Dieptal Farenheim Kinnstatt Gabelsbach hertensweiler Hartheim Ginzfeld Drimborn Büdtweiler Weilertal Bornheim Sigulflingheim Geidershof Gundenbach Schwarzenbrunnen Eitzingen Heifanheim Sankt Ulrich Mundorf Morechenhofen Rotzenweiler Jochweiler Bremerich Guckenhausen Brunswiler Lewenstein Bertolfeswilre Mittelhofen Würzweiler Brücken Biedingen Hettern Froschpühl boumgarten Hangen Omersheim Bontweiler Heinsbach Hanbuch Ranfingen Reitzenborn Guntramesheim Medenheim Lutersweiler Hanfenheim Hockstein Kapshausen Hellinbach Druessen Dietersbach Bussingen Zusenkoben Hadenhausen Irmendal Schweighof Epperswilr Niederschweinheim Neurod Schenckenhofen Schweinheim Laudenberg Deitlingen Haen Eckweiler Ludolfesfeld Brambrunnen Ockenheim Dimschweiler Binet Inzmanshausen Kemmenade Gladebach Masenheim Holzweiler Holzhausen Harnischhausen Weiler Schlierental Hentesheim Mittelhaug Neipel Hölzlingen Homberg Munzinsheim Langquit Ehrbusch Eisberg Crothinheim Leichelbingen Rimeltal Vollach Forachheim Pfellenheim Wideho Hübshweiler Kengerhausen Heizenhausen Sendelborn Hermestein Offhausen Laudertshausen Schönenberg Wiensweiler Löffelhausen Eringen Emeswilre Forst Rudelingen Gleusheim Spiegelberg Versunkden-Dierbach Salmannshausen Hinterhausen Hergert Felsbach Winkel Gerlach Wile Flurkappeln Burghardshausen Lauterbach Oberweiler Kreishausen Sassenheim Hundhausen Leidenstall Hüttweiler Hochstättten Stenemoren Nensber Vinsterendal Northoven Fels Gireswilre Geitingen Ruppertingen Grasolfeshusen Schladt Monzenfeld Hobstättten Herschhausen Wüstengerbach Gössesheim Fockweiler Filhop Obernhausen Redelsen Kutenheim Sewe Neuenhausen Neunkirchen Königelnhusen Höhnhausen Weiler Niederlappach Schreinshausen Felshalben Großeinech Sankt Johann Kadeswilre Weiler Nauhofen Hundheim Hummertshausen Guntersheim Grehweiler Guntzweiler Rauhausen Rorouwa Mörsbach Übersheim Siertzweiler Rennweiler Lauben Hubenestat Weiler Stransweiler Sundhofen Geichlingen Hirtschnhausen Hoffen Schwalben Sankt Georgen Winden Neidecken Käsweiler Menzweiler Hausen Haunhausen Hechelhausen Rode Selgenstat Mückenhausen Wile Staßweiler Rintzweiler Mühlhausen Mittelhofen Werspach Sumsbach Unkdanksheim Gmünden Horsel Kleinhausen Serfelingen Rode Leikenbach Randecken Heidbusch Heuweiler Huntwilre Übersorf Staudenheim Rodenburg Winkel Roppach Reinboltshausen Osthofen Winklingen Weiler Lexweiler Hunschit Langenfelt Sübelsweiler Rohrbach Leitenberg Rodeha Morborn Katzenbach Kreppach Ungenbach Vogelsborn Wernersborn Sautershausen Rinsbach Richenesheim Westheim Lutzwiller Imshalben Leschweiler Vrowenhusen Sciefenberg Letzweiler Späßbrücken Regingisesfeld Kurtzenbach Kuttenhausen Weilerbach Weilerbach Zwingweiler Scheidenburg Schönweiler Schänfeld Zeiskam Mönchsfelden Ingelstat Mühlhausen Weiler Wasenbach Mannweiler Sachsenwiesen Peychnillenbach Lenzweiler Winenbach Schönau Steigen Steinheim Niederhausen Kellinge Steinbach Ziegernhausen Mittelhofen Waleswilre Pilgershausen Laufhausen Wundenberg Wegscheid Turnesheim Orlebach Kneuchweiler Strassfelt Niederaschbach Weidhof Ruental Melhausen Wildbach Ruppertsbronn Mühlhausen Udemarsheim Nirthausen Wirchenfeld Ruppertweiler Neidecken Wile Pfeffelberg Nörweiler Stolzenhausen Niederhausen Winifridesheim Quiechheim Gommersheim Hargesheim Hausen Heinenheim Höningen Hofheim Horcheim Kuckenhof Warneshoben Oppenstein Rodenbach Wetzenhausen Schwambach Roswiler Werth Schankhausen Zeißweiler Schönbach Zesselbach Scorbach Zweinkichen Steigen Steinbach Sulingen Auheim Axheim Barkheim Berkirheim Bettenheim Billenheim Blidesheim Blimesheim Bonheim Bunneheim Diesenheim Dreckweiler Dürkheim Düncinesheim Eiche Ergesheim Fockenhausen Geisenheim Getzonheim Gommersheim Gößelsheim Hargesheim Hausen Heinenheim Höningen Hofheim Horcheim Kuckenhof Kronkeutz Lauersheim Laurenzberg Lindesheim Meckenhausen Melsheim Nordelsheim Ottenhofen Reichelheim Rockenheim Rode Rodenbach Rommersheim Rudolfshausen Ruzelnshaim Sartesheim Sebelsheim Staufheim Sundheim Trebelsheim Ulzheim Walsheim Willenheim Windensheim Abrahams Mühle Bachhausen Callweiler Delingen Eckershausen Faust Gallenscheid Häusern Imzenrodern Jägerhaus Kaffelt Lätcher Mühle Mainz Mühle Neudorf Oberhausen Paule Hütte Quintenach Raitzweiler Schaffhof Tabernä Udenhausen Vadenenhausen Waalem Zechenhaus Aldegundis Baden Cheri Dickenroth Ehrenburg Fellershausen Heilig Geist Häusgen Jakobs Mühle Kanthei Lahrer Mühle Maria Raizborn Neufund Oberkrummenau Pellenz Rauschenschloß Schaffhof Taubhaus Valeriusgrube St. Walburgis Ziegelacker Allerheiligen Baldeneck Cloiß Dickweiler Einsiedelei Finkenhof Glashütten Hagen Karbacher Mühle Lamberger Hof Marienheller Mühle Neumühle Ochsenmühle Petersnach Reichardshof Schanz Teschenmühle Vancle Waldeck Ziegelhütte Altburg Bannmühle Cratzenhof Didelenbusch Einsiedelei Flemhausen Goldgraben Hahn Karst Lampertsen Mariaroth Nickelshausen Ockergrube Petrusgrube Reichweiler Schanze Testerhof Viereckshof Dalhausen Ziselbach Alteburg Basselscheider Mühle Curlingen Dillichs Mühle Eisenberg Fleschenmühle Goldgrub Hahn Keltrod Langenrode Maerschied Nideck Ölmühle Pfeifersmühle Reilhauserhof Scheidbach Theisenmühle Vilbach Walterdehausen Alte Burg Batzterter Hof Dommershausener Mühle Eisengrube-Märkere Fockenrot Goldgrube Hallgarten Kerpenstal Langscheid Mauerwiesen Niederhofen Orenburg Planceri Reitsteg Scheidbacher Mühle Traust Vockenrode Wannenmühle Alte Burg Bauhof Dorf Eisenkau Fohlenweide Goldgrub Halscheid Kessel Langweiler Mayenmühle Niederweiler Osterküß Potzweiler Relscheid Scheidhauer Mühle Vogt Mühle Wannenweiler Alte Burg Bausters Dorfbitzen Elchenhausen Folkenbach Goldgrub Hamm Kir Lenscheid Meginbodisburne St. Nikolaus Qytzenhausen Propha Riechenborn Scheidhauer Mühle Weiersweiler Alte Kirche Becksmühle Dorweiler Elira Frankenscheid Graftschafter Hof Hammer Kirbelhausen Liech Meits Nörteln Puzuilare Ringwall Scheuf Weinhaus Alte Mühle Beldenrait Dorweilerhof Emmelshausen Frankweiler Grebenich Hammesberger Mühle Kirweiler Lieg Mühle Mittelheim Nonnenheckshof Rinkweiler Schiedbeck Weirichs Mühle Altenhausen Belth Dütgesheim Enckelshausen Franzenburg Grube Hamscheid Kiwellhausen Liermunt Mörschberg Nunkirche Roderscheid Schindelberg Weirichs Mühle Altenwegsmühle Bennhausen Engeltrutküß Freidrichsfeld Guntzelberg Hanore Königsfelder Hof Lingenschied Molkenrode Rödelheim Schirbenhof Weissenfels Alte Schanze Bergen Engers Mühle Friedrichswald Gustavschacht Hanßorn Körze Litzelsoren Mühlbergers Mühle Rogelshausen Schleifmühle Weitersbacher Hütte Altes Kloster Berghaim Ensborn Frohnhif Gyselnhasen Hasenhof Kohlengrube Litzembergers Mühle Mühle Rolzbach Schlierschied Werchweiler Altes Schloßchen Bergwerk Erpscheidt Frohnhofen Hausen Koppenstein Löhr Mühle Ruchenborn Schloßchen Werchweiler Altgrube Bergwerk Erzbach Froschpuel Hausenbach Koppensteiner Hof Lortsch Mühle Ruchenhausen Schloßchen Wetzekudel Altmühle Betzenrod Erzgrube Froschpuel Hauweiler Kozzolfes Mühle Ruchenhausen Schloßerberg Wetzweiler Arbitarius Biedemhof Erzgrube Futenburne Heckenmühle Krähenmühle Mühle Ruchweiler Schmelze Koch-Wille Amtsberg Birkheimer Mühle Erzgrube Hedweiler Kreuzterter Hof Mühle Ruine Schmelzhütte Wiedemhof Anton-Rodt Bischofshof Erzkaul Heinzert Kriechersmühle Mühle Ruscheit Schmelzhütte Wildburg Appelhausen Bischofsrod Erzkaut Hellenpütz Kuchenhausen Mühle Schmidtburg Wilhausen Apperter Mühle Bickersau Erzkaut Hellkirche Kühhof Mühlentstadt Schmidburger Mühle Wile Atzweler Bockshof Erzkauten Helmerstrudt Küß Mühlhof Schmitthausen Windeck Atzenhausen Brandehof Eselsbruch Herchelhausen Kuhlweiler Mully Schormühle Windhof Augustinerinnen-Kloster Braschenhof Eskiresfeld Heriradessneida Kurzmühle Munzetal Schöllr Haus Winniggrub Auhart Breitscheid Evenhausen Herr-Ludwigs-Mühle Schönau Wintershaus Aulergrub Bremer Ställchen Hesseelt Schönberg Wirtzshaus Aulermühle Brittenach Heuchelheim Schönfeld Wittenhof Bruder-Thönnis-Haus Hirschhausen Schöneller Hof Wivers Brunkweiler Höntgeshof Schoppen Mühle Wolfenroth Buch Hof Schorweiler Wweiler Buchenhausen Hof Schuren Wuntental Buchstock Hof Schweikhausen Bullingsheim Holzhausen Schweikhausen Burg Hornbachs Mühle Scuppe Burg Hospital Seckenhausen Burg Hoxmühle Seesbach Burg Hüllenborn Sehenmühle Burg Hütte Selbach Burg Hüttenberg Selz Busmühle Hüttenberg Sibretshausen Hüttenfranzmühle Sikal Huhschied Sindeshausen Hunweiler Simons Mühle Hutstadt Sohns Mühle Sonnenbach Sonntagsmühle Soon Mühle Schorbronne Spitzweiler Springen Stadewiler Stadthof Stahlberg Steckelhausen Stegscheid Steidelheim Steilberg Steilheim Stein Steinesmühle Steinhausen Steinküß Steinmaer Stockhausen Strith Stuhlheim Sulzbach





bauforum  
Rheinland-Pfalz



## Impressum

### Herausgeber

LTH Landestreuhandstelle  
Rheinland-Pfalz  
Ernst-Ludwig-Straße 6 - 10  
55098 Mainz  
Telefon: (0 61 31) 13-21 00  
Telefax: (0 61 31) 13-30 05  
E-Mail: [landestreuhandstelle@lth-rlp.de](mailto:landestreuhandstelle@lth-rlp.de)  
Internet: [www.lth-rlp.de](http://www.lth-rlp.de)

### Design und Herstellung

SOMMER Druck und Verlag, 67269 Grünstadt

### Redaktion

Rainer Richarts (verantwortlich)  
Claudia Gödel  
Astrid Gibbert  
Ulrike Koch  
Ralf Götz

### Wir danken

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

für die gute Zusammenarbeit bei der Erstellung dieser Broschüre

Mainz, im September 2005