

bauforum



Rheinland-Pfalz



# WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG RHEINLAND-PFALZ 2009



Ahrweiler · Altenkirchen · Alzey-Worms · Andernach · Bad Dürkheim · Bad Kreuznach · Berncastel-Wittlich · Bingen  
Birkenfeld · Cochem-Zell · Donnersbergkreis · Eifelkreis Bitburg-Prüm · Frankenthal · Germersheim · Idar-Oberstein  
Ingelheim · Kaiserslautern · Koblenz · Kusel · Lahnstein · Landau · Ludwigshafen · Mainz · Mainz-Bingen · Mayen  
Mayen-Koblenz · Neustadt · Neuwied · Pirmasens · Rhein-Hunsrück-Kreis · Rhein-Lahn-Kreis · Rhein-Pfalz-Kreis · Speyer  
Südliche Weinstraße · Südwestpfalz · Trier · Trier-Saarburg · Vulkaneifel · Westerwaldkreis · Worms · Zweibrücken

**LTH**

Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz



## WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG RHEINLAND-PFALZ 2009

---

Bericht für das Bauforum Rheinland-Pfalz über das Jahr 2008

Erstellt von der Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH)



# Inhaltsverzeichnis

|   |    |   |    |
|---|----|---|----|
| Vorwort .....   | 4  | Förderbanken –<br>Beständigkeit in turbulenten Zeiten .....                 | 36 |
| Die konjunkturelle Entwicklung .....  | 6  | Luxemburg:<br>Neues wohnungsbaupolitisches<br>Interventionsinstrument ..... | 40 |
| Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in<br>Rheinland-Pfalz .....   | 11 | Anhang .....  | 42 |
| Der Landesverband Freier Immobilien- und<br>Wohnungsunternehmen<br>Hessen / Rheinland-Pfalz / Saarland e. V. .... | 23 | Impressum .....   | 48 |
| Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz –<br>Ergebnis 2008 .....  | 31 |   |    |

bauforum



Rheinland-Pfalz



## Vorwort

Die neue Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz, die zehnte seit der Erstausgabe im Jahr 1999, berichtet über ein dramatisches Jahr, das den meisten noch lange in Erinnerung bleiben wird: Ausgehend von der US-Immobilienkrise war 2008 das Jahr einer weltweiten großen Finanzkrise, die nach und nach Folgen auch im Wirtschaftsbereich zeigte. Es lohnt sich daher besonders, die Analyse von Dr. Thomas Gitzel, Landesbank Baden-Württemberg, zu lesen.

Je mehr die Geschäftsbanken schwächelten und je mehr der Staat zu Rettungsmaßnahmen gezwungen war, umso größer wurde die Bedeutung der Förderbanken des Bundes und der Länder. Diese Entwicklung hat Dr. Brigitte Wesierski vom Verband öffentlicher Banken Deutschlands in ihrem Beitrag über die Förderbanken beschrieben.

Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sahen wir im vergangenen Jahr Regionen mit Wachstum, so zum Beispiel die Stadt Trier und die an Luxemburg angrenzenden Landkreise. Die Prognose der Zeitschrift Capital vom August dieses Jahres für das Jahr 2015 sieht für Trier ein Bevölkerungswachstum von 4,8% voraus, was im Zusammenhang stehen dürfte mit der gleichzeitigen Aussage, dass die Stadt Luxemburg die beste Wirtschaftsperspektive ganz Europas hat. Nachdem in der letzten Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung die Industrie- und Handelskammer Trier den Wirtschaftsraum Luxemburg / Region Trier beleuchtet hatte, stellte uns nun Daniel Miltgen vom luxemburgischen Ministerium für Mittelstand, Tourismus und Wohnen – dem Bauforum aufgrund seines Auftritts im Jahr 2004 in Trier bestens bekannt – seinen Beitrag zum neuen wohnungsbaupolitischen Interventionsinstrument in Luxemburg zur Verfügung.

Mit insgesamt 8.838 genehmigten Bauvorhaben verharrt das heimische Baugeschehen auf den Wohnungsmärkten auf einem historischen Tiefstand. Einzig die Baufreigabe von Eigentumswohnungen nahm gegenüber dem Vorjahr zu, und zwar um beachtliche 20,2% – möglicherweise Ergebnis aufkommender Inflationsängste. In bewährter Weise haben Rainer Helsper, Thilo Mayer, Matthias Ensgraber und Thomas Hotschicke von der IRP Immobilien-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH die Entwicklung auf dem heimischen Wohnungsmarkt analysiert, beschrieben und die Ergebnisse kartografisch aufbereitet.

Das Förderergebnis zeigte mit über 6.200 Wohneinheiten bei einem Kreditvolumen von 107,2 Mio. € eine aufsteigende Tendenz. Im Ländervergleich (geförderte Wohneinheiten je Einwohner) liegt Rheinland-Pfalz damit an dritter Stelle, was ein Beleg ist für den hohen Stellenwert der Wohnraumförderung in der Landespolitik. Michael Back, Leiter der neuen Abteilung Markt der Landestreuhandbank, gibt einen Überblick über die Förderprogramme des Landes Rheinland-Pfalz und die Fördertätigkeit der LTH. Für die hilfreichen Informationen und Ratschläge von Peter Bentz (Ministerium der Finanzen) und Holger Schmidt (Statistisches Landesamt) danke ich ganz besonders.

In diesem Jahr feiern wir drei Jubiläen: 10 Jahre Wohnungsmarktbeobachtung, 10 Jahre Bauforum sowie 60 Jahre Wohnraumförderung des Landes und damit 60 Jahre Landestreuhandbank. Ein Anlass, die Attraktivität und Lesbarkeit dieser Broschüre durch ein „Relaunch“ zu erhöhen.

Rückblickend lässt sich zumindest eines sagen: Die Mühen der Ebenen waren nicht vergebens. Die über 400.000 geförderten Wohnungen im Lande sprechen für sich. Mit Optimismus und neu gewonnener Selbstständigkeit wird die Landestreuhandbank auch in den kommenden Jahren ihren Beitrag zur Wohnungsmarktbeobachtung leisten.

Allen Autoren und Mitarbeitern dieser Broschüre gilt mein herzlicher Dank.

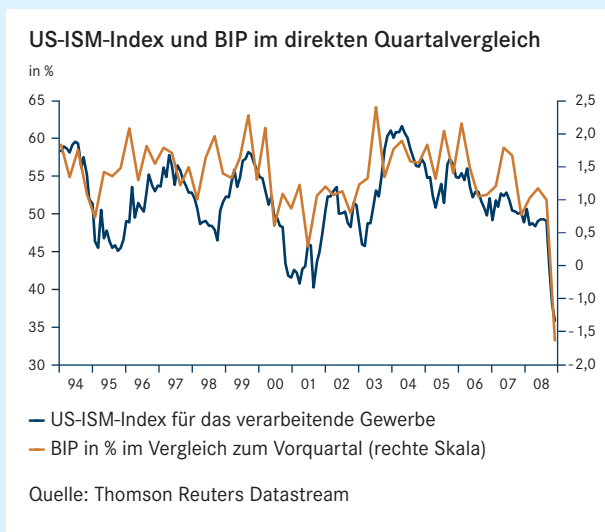
*Rainer Richarts*  
*Vorsitzender des Vorstandes*  
*Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH)*

# Die konjunkturelle Entwicklung

## Eurozone

In den Geschichtsbüchern wird das Jahr 2008 mit dem Beginn der schärfsten Wirtschaftskrise seit dem Zweiten Weltkrieg verbunden bleiben. Die konjunkturelle Vollbremsung war im historischen Vergleich einmalig. Dabei erwiesen sich selbst äußerst pessimistische Wirtschaftsausblicke als noch zu optimistisch. Zunächst aber fielen die Wachstumszahlen des Bruttoinlandsprodukts (BIP) sowohl in den USA als auch in der Eurozone äußerst robust aus. Die Entwicklung in den USA war umso bemerkenswerter als das amerikanische Forschungsinstitut NBER (National Bureau of Economic Research) offiziell festgestellt hatte, dass sich die USA bereits seit Dezember 2007 in der Rezession befand.

Ab dem Frühjahr gingen die Frühindikatoren in den freien Fall über. Gutes Beispiel hierfür ist der vielbeachtete Einkaufsmanagerindex ISM für das verarbeitende Gewerbe in den USA (siehe unten stehende Grafik). Die Kreditkrise aus den USA zeigte Wirkung in der Realwirtschaft. Seit dem zweiten Quartal gab es beiderseits des Atlantiks nur noch negative Wachstumszahlen.



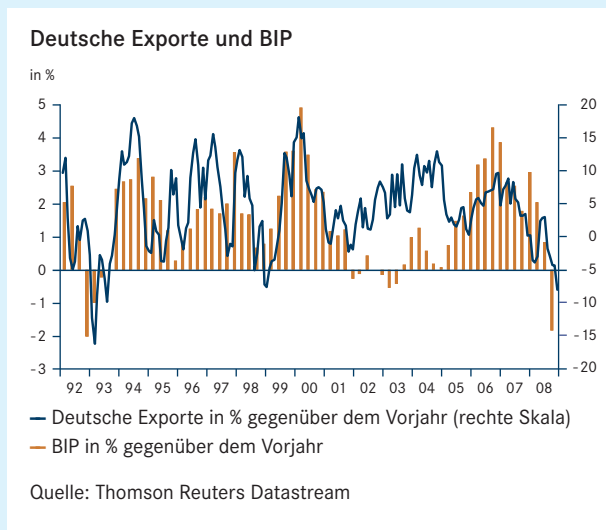
Das Ausmaß der Krise hat auch pessimistische Beobachter überrascht. Zwar hatten sich in den USA die Schwierigkeiten am Markt für Wohnimmobilien bereits abgezeichnet, aber dass daraus den Banken ein weltweiter Abschreibungsbedarf der Nachrichtenagentur Bloomberg zufolge von mehr als eine Billion US-Dollar entstehen würde, war zunächst kaum vorstellbar. Erst recht undenkbar war das Verschwinden international bekannter Bankadressen. Die realwirtschaftliche Krise vollzog sich in den Industrieländern nach dem Domino-Prinzip. Mit zunehmenden Schwierigkeiten im Bankensektor wurde für die Unternehmen und privaten Haushalte der Zugang zu Krediten erschwert, was die Gesamtnachfrage dämpfte. Fallende Hauspreise und die Baisse an den Aktienmärkten sorgten zudem für einen erheblichen negativen Vermögenseffekt, der eine Branche nach der anderen in seinen Strudel zog. Dabei gab es Staaten wie die USA, Irland, Spanien und Großbritannien, die eher am Anfang der Dominokette standen und die alle auf ihre Weise nach dem Platzen einer Blase am Wohnimmobilienmarkt ins Trudeln gerieten, und andere, die wie Deutschland weiter hinten standen und die über die internationalen Handelsverflechtungen getroffen wurden. Per saldo verbuchte die USA noch einen BIP-Zuwachs von 1,1%. Das Welt-BIP blickt auf einen Zuwachs von 3,2% zurück.

## Deutschland

Das deutsche Wachstum profitierte im ersten Halbjahr von den hohen Auftragseingängen im Vorjahr. Im verarbeitenden Gewerbe lag die Produktion noch auf einem hohen Niveau und auch die Ausrüstungsinvestitionen legten im zweiten Quartal überdurchschnittlich stark mit 7,6% im Jahresvergleich zu. Die rasch voranschreitende Abkühlung der Weltkonjunktur sowie die von immer mehr Vorsicht und Zurückhaltung geprägte



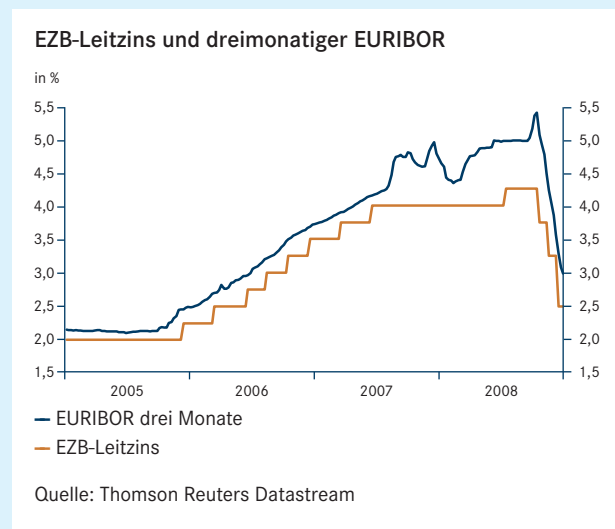
Grundstimmung führten schließlich zu einer Kehrtwende. War der Export stets der Garant für die prosperierende deutsche Wirtschaft, hat der Außenhandel zuletzt das BIP-Ergebnis bei leicht zurückgehenden Exportvolumina und zugleich überdurchschnittlich angestiegenen Einfuhren im dritten Quartal deutlich gedämpft.



Die hohe Exportabhängigkeit macht sich nun negativ bemerkbar. Der private Konsum hat sich hingegen angesichts der abrupten Kehrtwende des Rohölpreises und der anhaltend positiven Arbeitsmarktentwicklung sowie höherer Entgeltzuwächse noch gut behauptet. Allerdings blieb der deutsche Konsum mit Blick auf die schwache Grundtendenz der realen Verbrauchsausgaben und die Anschaffungsneigung auf einem niedrigen Niveau.

Die großen Notenbanken waren in Anbetracht der Krisensituation zu ungewöhnlichen Maßnahmen gezwungen. Zum einen musste der beschleunigten wirtschaftlichen Abwärtsdynamik begegnet werden, zum anderen erforderte das gegenseitige Misstrauen

am Interbankenmarkt ein deutliches Eingreifen der Zentralbanken. Deutlich wurden die Verspannungen beispielsweise am europäischen Interbankenmarkt an der Differenz des Dreimonats-Interbanken-Satzes zum Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB). Während die Differenz gewöhnlich bei rund 20 Basispunkten liegt, stieg sie in der Spitze auf 140 Basispunkte. Die Situation war dabei rings um den Globus sehr ähnlich. Die Notenbanken übernahmen vor dem Hintergrund der Störungen am Interbankenmarkt faktisch den Liquiditätsausgleich zwischen den Kreditinstituten.



Auf der Refinanzierungsseite erfolgte dies durch großzügige Gebotszuteilungen zum festen Zinssatz und auf der Einlagenseite durch eine Fazilität mit verringertem Zinsabschlag. Hinsichtlich der Zinspolitik verunsicherte die EZB im ersten Halbjahr jedoch mit ihrem Hervorheben der Inflationsrisiken und den dahinter zurückstehenden wirtschaftlichen Risiken. Noch im Juli hob die EZB den Leitzins um 25 Basispunkte auf 4,25 % an. Kurze Zeit nach ihrer überraschenden Zinsanhebung musste die EZB jedoch der sich verschärfenden Krise Tribut zollen und vollzog einen 180-Grad-Schwenk in

Richtung sinkender Leitzinsen. Die EZB senkte schließlich ihren wichtigsten Notenbanksatz um 175 Basispunkte auf 2,5% zum Jahresende 2008. Darunter befand sich auch ein historischer Schritt in Höhe von 75 Basispunkten im Dezember. In den USA senkte die Fed die Leitzinsen im Jahresverlauf von 4,25% auf praktisch Null (Zielband 0 bis 0,25%) zum Jahresende. Angesichts des Erreichens der Nullzinslinie kündigte die US-Notenbank an, alle verfügbaren geldpolitischen Instrumente zu nutzen. Dabei lag der Fokus auf Instrumenten einer „quantitativen Lockerung“ (Quantitative Easing). Die Maßnahmen umfassen dabei den Aufkauf von hypotheckenbesicherten Wertpapieren, auch der Kauf langlaufender US-Staatsanleihen wurde genannt. Darüber hinaus wurde ein neues Instrument geschaffen, mit dem die Ausgabe von Krediten an kleine Unternehmen und Verbraucher gefördert werden soll.

## Rheinland-Pfalz

Dem globalen Muster einer noch relativ robusten konjunkturellen Entwicklung in der ersten Jahreshälfte und eines Absturzes im zweiten Halbjahr folgte auch Rheinland-Pfalz. Ein solider Auftragsbestand sicherte der Industrie zunächst noch ansehnliche Zuwachsraten, doch der starke Ordereinbruch hatte im weiteren Jahresverlauf eine deutliche Drosselung des Ausstoßes zur Folge. Während in den vergangenen Jahren das verarbeitende Gewerbe aufgrund einer florierenden Exportwirtschaft zu den Schrittmachern in Rheinland-Pfalz gehörte, wendete sich nun das Blatt. Der Dienstleistungssektor übertraf im abgelaufenen Jahr mit einem Wachstum von realen 1,4% das verarbeitende Gewerbe, das nur noch ein Plus von 0,7% auswies. Per saldo steht beim rheinland-pfälzischen BIP-Wachstum 2008 ein Plus von 1,2% zu Buche.

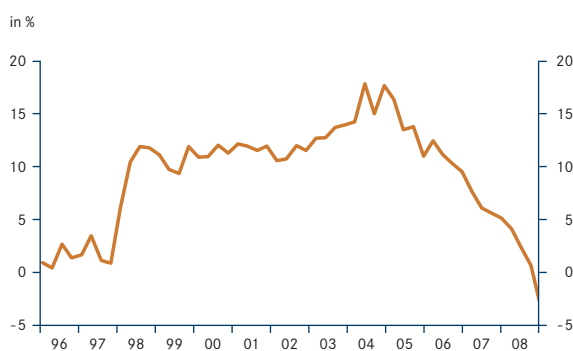
Der Arbeitsmarkt zeigte sich im Jahr 2008 von der Krise noch unbeeindruckt. Erfahrungsgemäß machen sich Abschwungphasen hier erst mit einer gewissen Verzögerung bemerkbar. Die Wirtschaftsleistung wurde von durchschnittlich 1,86 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren 24.400 oder 1,3% mehr als im Vorjahr. In fast allen Wirtschaftsbereichen war eine Zunahme der Beschäftigung zu verzeichnen. Den zahlenmäßig größten Beitrag zum Anstieg der Erwerbstätigkeit leisteten erneut die Dienstleistungsbereiche. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2008 bei 5,5%.

## Bauinvestitionen

### Eurozone

In einigen Ländern der Eurozone verschärfte sich die Korrektur am Immobilienmarkt. Waren die Preise für Wohneigentum bereits seit dem zweiten Halbjahr 2005 tendenziell rückläufig, beschleunigte sich dieser Trend im Jahr 2008. Einzig in Deutschland zogen die Wohnimmobilienpreise 2008 nach einer bis dahin moderaten Entwicklung geringfügig an. Nach Angaben der EZB lag die Preissteigerung für Wohneigentum in der Eurozone im vierten Quartal 2008 nur noch bei 0,6% im Jahresvergleich. Dies vergleicht sich noch mit einem Anstieg von 3,9% im vierten Quartal 2007. In einigen Ländern mussten sogar Preisrückgänge hingenommen werden; dazu zählen unter anderem Irland, Spanien und Malta.

#### Spanischer Hauspreisindex



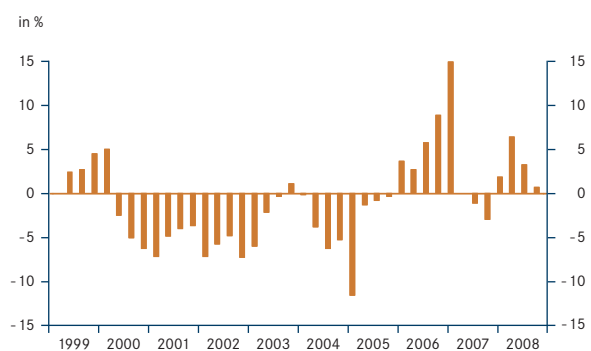
Quelle: Thomson Reuters Datastream,  
Spanisches Wohnungsbauministerium

Dementsprechend schwach entwickelte sich dort das Baugewerbe. Zwar kam es im ersten Quartal infolge der günstigen Witterung zu einem vorübergehenden Aufschwung, doch dabei handelte es sich letztendlich nur um ein Strohfeuer, und der abwärtsgerichtete Trend fand im weiteren Jahresverlauf seine Fortsetzung. Im vierten Quartal gingen die Bauinvestitionen in der Eurozone um 1,5% gegenüber dem Vorquartal zurück.

### Deutschland

Deutschland koppelte sich im vergangenen Jahr von der allgemeinen Entwicklung in der Eurozone ab. Zum einen stiegen die Preise für Wohnimmobilien geringfügig an, zum anderen verlief die Entwicklung bei den Bauinvestitionen per saldo noch relativ günstig. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stiegen die Bauinvestitionen 2008 um reale 2,7% gegenüber dem Vorjahr.

#### Bauinvestitionen



Quelle: Thomson Reuters Datastream

Während sich die Wohnungsbauinvestitionen nur verhalten entwickelten (+ 0,7 %), nahmen die Investitionen in Nichtwohnbauten um 5,6 % zu – das ist die höchste Zuwachsrate seit 1992. Insbesondere die Hochbauinvestitionen verzeichneten dabei mit einem Plus von 7,8 % eine sehr hohe Steigerung. Die beiden großen Bauverbände Deutschlands, der Zentralverband Deutsches Baugewerbe und die Deutsche Bauindustrie, ziehen deshalb eine zufriedene Bilanz. Die in den Organisationen vertretenen Unternehmen blicken auf eine gute Umsatzentwicklung zurück. So stieg der bau-gewerbliche Umsatz im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum Vorjahr um nominal 6,1 %. Entgegen den Erwartungen ist aber die öffentliche Baunachfrage, nicht die Nachfrage nach Wirtschaftsbauten zum Jahresende stark eingebrochen. Wie der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie mitteilte, ist der Auftragseingang im öffentlichen Bau im vierten Quartal 2008 um nominal 23,1 % zurückgegangen. Der Hauptverband begründet dies mit der Furcht der Kommunen vor dem Einbruch der Steuereinnahmen aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rezession und der Verunsicherung aufgrund der Diskussionen über die Konjunkturpakete. Beides hat die Gemeinden dazu veranlasst, auf die Investitionsbremse zu treten.

## Rheinland-Pfalz

Die rheinland-pfälzische Bauwirtschaft folgte dem Bundestrend und konnte diesen sogar noch überflügeln. Die Wertschöpfung stieg hierzulande im Baugewerbe um 3,6 %, was über dem Bundesdurchschnitt von 3,5 % lag. Sowohl das Bauhauptgewerbe als auch das Ausbaugewerbe konnten ihren Umsatz steigern. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes erzielte das Bauhauptgewerbe einen Umsatz in Höhe von gut 2,7 Milliarden Euro, das waren 6,8 % mehr als im Jahr 2007. Die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe lag im Dezember 2008 mit 17.584 auf dem Niveau des Vorjahres. Über alle Bauarten hinweg war das Urteil der Unternehmen überwiegend positiv. Auffallend waren die deutlichen Umsatzzuwächse im Hochbau. Aber auch der Tiefbau wies dank der günstigen Umsatzentwicklung ein positives Gesamtergebnis auf. Lediglich der öffentliche Tiefbau blieb hinter den Umsätzen des Jahres 2007 zurück. Die Auftragseingänge lagen im Jahr 2008 um 5,4 % über dem Vorjahresniveau (bezogen auf das Bauhauptgewerbe).

*Dr. Thomas Gitzel, Senior Economist  
Bond Research/Economics  
Landesbank Baden-Württemberg*

# Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz

Die Wirtschafts- und Finanzkrise wird sich im nächsten Jahr auf die kommunalen Haushalte auswirken. Für viele rheinland-pfälzische Kommunen bedeutet dies eine zusätzliche Verschärfung ihrer bereits jetzt schon prekären Haushaltslage. Gleichzeitig nehmen die demografischen Disparitäten auf Landesebene weiter zu: Regionen mit Wanderungsgewinnen und vergleichsweise junger Bevölkerungsstruktur stehen Regionen mit Abwanderungs- und vergleichsweise starken Alterungstendenzen gegenüber. Auch innerhalb von Städten und Gemeinden werden sich zukünftig die Wohnungsmärkte aufgrund veränderter Ansprüche an Wohnungen und Wohnumfeld weiter ausdifferenzieren. Beispielsweise führt die wachsende Mobilität breiter Bevölkerungsschichten zu einer sinkenden Verweildauer in einer Wohnung. Der Anstieg der Bevölkerung über 65 Jahre vergrößert die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen und Wohnformen. Abgeleitet aus den wirtschaftlichen und demografischen Veränderungen ergeben sich neue Aufgaben und Anforderungen an Städte und Gemeinden.

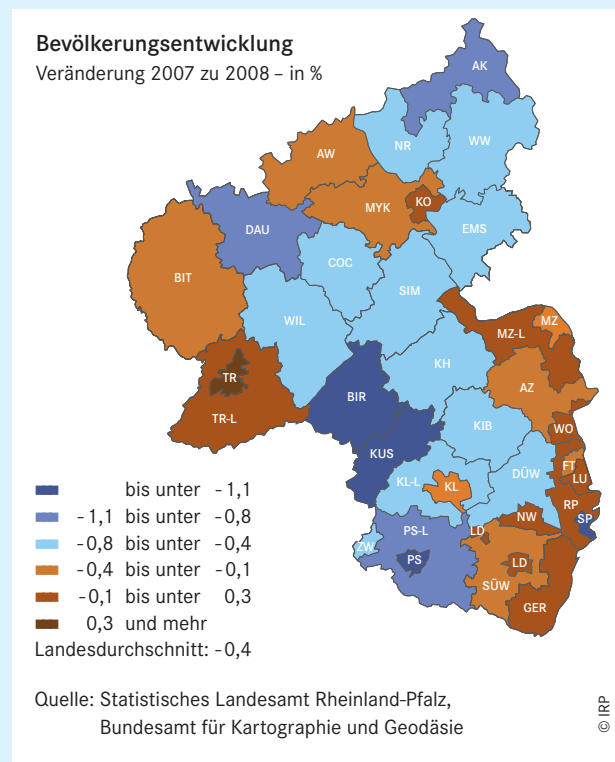
Für die Akteure auf dem Wohnungsmarkt und die kommunalen Entscheidungsträger bedeutet dies, dass auf die vielfältigen Anforderungen nicht immer mit bestehenden Instrumenten reagiert werden kann, sondern neue zielgruppenspezifische Maßnahmen ergriffen werden müssen. In Zukunft wird es beispielsweise nicht mehr genügen, ausschließlich den Neubau oder die Sanierung von Wohnungen zu fördern, es muss auch über die Möglichkeit der breiteren Abrissförderung von Wohnungsbeständen nachgedacht werden. Um die Auswahl und Dosierung geeigneter Maßnahmen zu ermöglichen, sind genaue Kenntnisse der regionalen Nachfrage und bestehender Angebote notwendig. Der vorliegende landesweite Wohnungsmarktbericht gibt einen ersten Überblick über die Entwicklungen auf Landesebene im Jahr 2008 und soll als Grundlage für tiefere regionale Teilmarktstudien dienen.

## Die Nachfrage

### Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in Rheinland-Pfalz hat gegenüber 2007 erneut abgenommen und liegt mit 4.028.351 Einwohnern im Jahr 2008 mittlerweile wieder auf dem Niveau von 1999. Der landesweite Rückgang betrug -0,4% und hat sich damit merklich beschleunigt, nachdem er von 2006 auf 2007 noch -0,2% betragen hatte.

Unter den Regionen konnten lediglich der Landkreis Trier-Saarburg (+0,1%) sowie die kreisfreien Städte Koblenz (+0,2%) und Trier (+0,7%) eine geringe Bevölkerungszunahme verbuchen. Während die Werte in Neustadt an der Weinstraße und dem Landkreis Mainz-Bingen stagnierten, ging die Bevölkerungszahl in den verbleibenden Landesteilen zurück. Dabei hatten die



Landkreise Vulkaneifel, Südwestpfalz, Kusel und Birkenfeld sowie die Städte Pirmasens und Speyer einen Bevölkerungsrückgang von mehr als 1 % zu verzeichnen.

In der räumlichen Gesamtbetrachtung der Veränderungen ergibt sich ein ähnliches Bild wie im letzten Jahr. Zum einen lässt sich eine Abhängigkeit zwischen demografischer Entwicklung und überregionaler Arbeitsmarktsituation erkennen. Dort wo eine bessere Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren Rhein-Main, Rhein-Neckar, Luxemburg und Köln-Bonn gegeben ist (vgl. hierzu die Karte im Anhang 6), können die flächendeckenden Schrumpfungsprozesse aufgrund natürlicher Bevölkerungsbewegungen (zunehmend mehr Sterbefälle als Geburten) in der Regel durch vergleichsweise positivere Wanderungssalden besser ausgeglichen werden als in ländlich-peripheren Regionen.

Zum anderen sind seit einigen Jahren – neben den nach wie vor stattfindenden Suburbanisierungsprozessen – vor allem in älteren Bevölkerungsgruppen signifikante Reurbanisierungstendenzen (Wanderungsbewegungen zurück in größere Städte) auszumachen, welche als Ausdruck einer gestiegenen Wertschätzung städtischer Standortfaktoren (besseres Versorgungs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Bildungsangebot) gewertet werden können.

## Haushalte

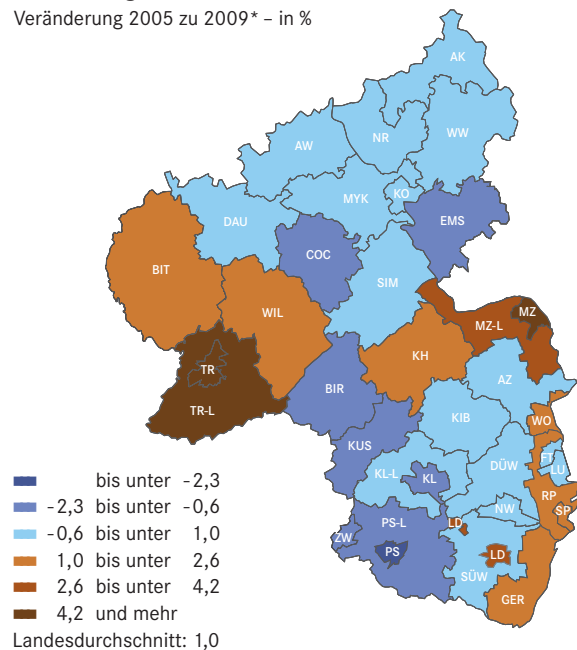
Die Entwicklung der Haushaltszahlen ist für den Wohnungsmarkt ausschlaggebend, da die Haushalte als Nachfrager nach Wohnraum auftreten. Die schon in den vergangenen Jahren beschriebenen Prozesse, welche der Entwicklung der Haushaltszahlen zugrunde liegen, dauern bundesweit wie landesweit weiter an. Im

Untersuchungszeitraum nimmt die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,2 Personen im Jahr 2005 auf 2,1 Personen (2009) ab. Die Ursachen hierfür liegen zum einen – bedingt durch eine weiterhin steigende Lebenserwartung – in einer Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten im Seniorenalter. Gleichzeitig sorgen eine niedrige Geburtenrate, die Zunahme von Partnerschaften mit getrennter Haushaltsführung und eine hohe berufliche Mobilität für eine Verkleinerung der Haushalte bei mittleren und jüngeren Altersgruppen.

Trotz sinkender Bevölkerungszahlen und der allgemeinen demografischen Entwicklung kann in Rheinland-Pfalz zwischen den Jahren 2005 und 2009 ein Anstieg der Haushalte um 18.059 auf 1.888.625 verzeichnet werden, was knapp einem Prozent entspricht.

### Entwicklung der Haushaltszahlen

Veränderung 2005 zu 2009\* – in %



Quelle: MB-Research,  
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Den stärksten Anstieg an Haushalten verbucht die Landeshauptstadt Mainz mit über 6% und erreicht gleichzeitig mit über 6.000 neuen Haushalten auch den höchsten absoluten Wert. Weiterhin deutlich steigende Haushaltszahlen sind in Trier, dem Landkreis Trier-Saarburg (jeweils knapp 4,5%) sowie Landau, dem Landkreis Mainz-Bingen und Worms (alle um 2,5%) zu beobachten. Räumlich gesehen sind die stärksten Anstiege entlang der Rheinschiene von Mainz über Worms bis Germersheim sowie an der Grenze zu Luxemburg zu verzeichnen. Etwas mehr als die Hälfte der Landkreise und kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz (20 von insgesamt 36) erzielten wachsende Haushaltszahlen, wobei nur die oben genannten die Grenze von 2% überschreiten.

Bei den verbleibenden sechzehn Gebietskörperschaften ist eine leichte Schrumpfung der Haushaltszahlen zu beobachten, wobei diese in der Mehrzahl unter einem Prozent liegt. Die stärksten Abnahmen verzeichnen die kreisfreie Stadt Pirmasens mit 3,9% sowie die Landkreise Kusel, Birkenfeld, Südwestpfalz und Zweibrücken mit 1,2% bis 2,3%.

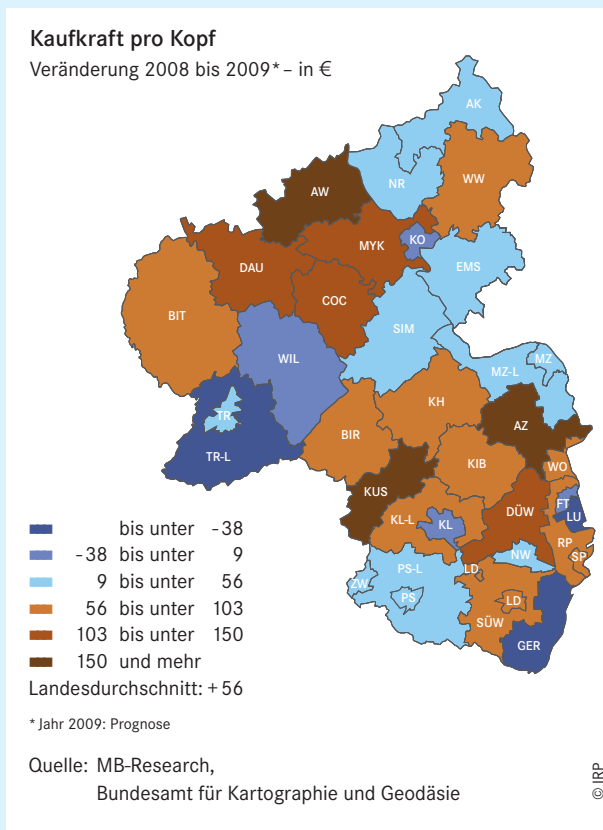
### Kaufkraft

Der landesweite Anstieg der Kaufkraft hat sich zwischen 2007 und 2008 nochmals deutlich stärker als im vorangegangenen Jahr fortgesetzt. Der Landkreis Alzey-Worms erzielte mit einem Plus von 622 € pro Kopf den höchsten absoluten Kaufkraftzuwachs und liegt damit deutlich über dem Landesdurchschnitt von +468 € sowie dem Bundesdurchschnitt von +483 €.

Tendenziell ist in der Veränderung zwischen 2007 und 2008 ein Ost-West-Gefälle auf Landesebene zu erkennen: Die Bereiche Westerwald, Hunsrück, Rheinhessen,

Vorderpfalz sowie der Landkreis Germersheim konnten stärker zulegen als die Landkreise und kreisfreien Städte im Westen des Landes. Beispielhaft für die durchgehend positive Gesamtentwicklung in Rheinland-Pfalz stehen dabei der Landkreis Trier-Saarburg und die Stadt Trier. Obwohl sie die geringsten Zunahmen auf rheinland-pfälzischer Ebene vorweisen, liegen die Werte bei verhältnismäßig hohen 311 € bzw. 281 € je Einwohner.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise wird jedoch im Laufe dieses Jahres zu einer erheblichen Abschwächung führen, wie ein Blick auf die Karte mit den Prognosewerten zeigt.



Laut aktueller Vorausberechnung von MB-Research liegt der Spitzenwert bezogen auf die Kaufkraftveränderung von 2008 zu 2009 zwar erneut beim Landkreis Alzey-Worms, jedoch ist die zu erwartende Steigerung von 197 € pro Kopf erheblich geringer als der schlechteste rheinland-pfälzische Vorjahreswert. In einigen Landesteilen wird die Kaufkraft vermutlich sogar abnehmen, so etwa in Trier-Saarburg (-93 €), Germersheim (-83 €) und Bernkastel-Wittlich (-6 €).

Unter den kreisfreien Städten wird ein besonders starker Rückgang in Ludwigshafen (-103 €) erwartet; eine leicht negative Entwicklung wird für Koblenz (-16 €), Kaiserslautern (-9 €) und Frankenthal (-8 €) errechnet. Insgesamt gesehen kann kein Landkreis den starken Zuwachs des Vorjahres wiederholen. Im Landesmittel zeichnet sich eine leichte Steigerung von 56 € je Einwohner ab (Bundestrend: +76 € je Einwohner).

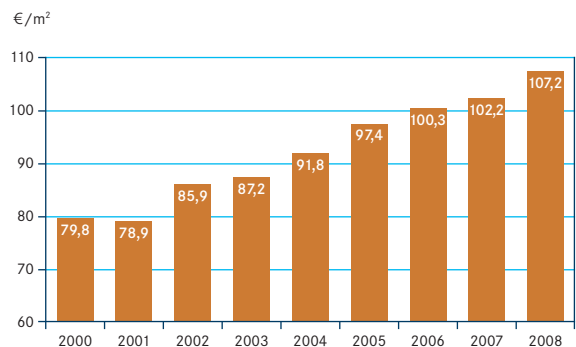
## Das Angebot

### Baulandpreisentwicklung

Die Baulandpreise steigen seit Jahren beständig an. Lag der Kaufwert für einen Quadratmeter baureifes Land 1988 im rheinland-pfälzischen Mittel noch bei 48 €, mussten 1998 bereits 74 € gezahlt werden. Mittlerweile wurde ein Niveau von 107 €/m<sup>2</sup> erreicht. Über die vergangenen zwanzig Jahre hinweg betrachtet entspricht dies einer Verteuerung von durchschnittlich 4,3% pro Jahr.

Die regionalen Unterschiede sind nach wie vor beachtlich. So hat ein Käufer in den Landkreisen Vulkaneifel und Birkenfeld im Jahr 2008 nur wenig mehr als 30 € für einen Quadratmeter Bauland gezahlt, während im Rhein-Pfalz-Kreis durchschnittlich 225 € aufgebracht werden mussten. Die stärkste Preissteigerung gegen-

Kaufwerte für baureifes Land in Rheinland-Pfalz



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

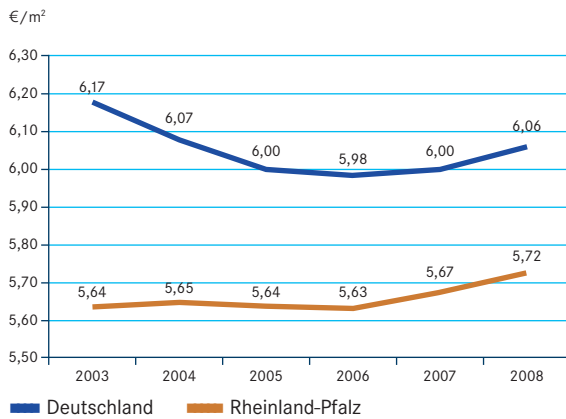
über 2007 erfuhren, allerdings ausgehend von einem niedrigen Niveau, die Landkreise Cochem-Zell und Vulkaneifel (jeweils +12%). Deutlich verbilligt hat sich baureifes Land hingegen in den Landkreisen Ahrweiler (-11%), Altenkirchen (-10%) sowie im Rhein-Lahn-Kreis (-10%). Unter den kreisfreien Städten verzeichneten Trier (+18%) und Kaiserslautern (+10%) den mit Abstand stärksten Anstieg. Sinkende Baulandpreise wurden hingegen in Worms (-20%), Mainz (-17%) und Frankenthal (-11%) registriert.

### Entwicklung der Miet- und Immobilienpreise

Durch seine fortlaufende Auswertung der Angebotsmieten liefert das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) einen guten Überblick über die flächendeckende Entwicklung des Mietpreisniveaus. Bezogen auf Rheinland-Pfalz ergibt sich für den Zeitraum 2007 bis 2008 im Mittel eine Zunahme von 0,9% (Deutschland: +1,0%). Von 2006 auf 2007 hatte das rheinland-pfälzische Mietniveau bereits um 0,7% zulegen können (Deutschland: +0,3%), nachdem es in den Jahren zuvor eher stagniert hatte.



## Entwicklung der Mietpreise



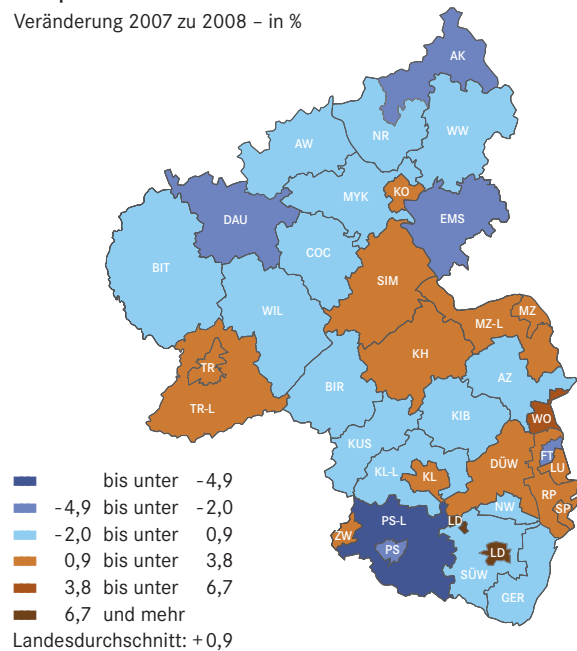
Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN Immodaten GmbH

Zwischen den rheinland-pfälzischen Regionen kann eine erhebliche Spannweite festgestellt werden, die von +10,3% (Landau) bis -7,8% (Landkreis Südwestpfalz) reicht. Tendenziell zugelegt haben die Mieten in einem Band westlich des Rheins, welches vom nördlichen Teil der Rheinpfalz über den Bereich Rheinhessen-Nahe bis hin zum Kreis Ahrweiler reicht. Wieder deutlich angezogen haben die Mieten in der kreisfreien Stadt Worms mit +5,6% – hier waren in den vorherigen Jahren von 2003 bis 2007 jeweils mit durchschnittlich -0,7% noch erhebliche Rückgänge zu verzeichnen. Ebenfalls eine positive Trendumkehr wurde in Speyer mit +2,1% (Vorjahre -0,6%), Koblenz (+1,8%, Vorjahre -1,9%), dem Rhein-Hunsrück-Kreis (+1,1%, Vorjahre -0,5%), dem Landkreis Ahrweiler (+0,4%, Vorjahre -0,3%) sowie in der kreisfreien Stadt Zweibrücken (+2,2%, Vorjahre -0,2%) erreicht.

Auf der anderen Seite verbuchen der Landkreis Südwestpfalz mit -7,8% (Vorjahre +2,0%) sowie der Rhein-Lahn-Kreis mit -2,5% (Vorjahre +0,9%) nach mehrjährigen Zuwächsen aktuell wieder signifikante Rückgänge. Gleiches gilt für große Bereiche der Eifel,

## Mietpreise

Veränderung 2007 zu 2008 – in %



Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

bestehend aus den Landkreisen Vulkaneifel (-3,2%, Vorjahre +0,9%), Bernkastel-Wittlich (-1,4%, Vorjahre +1,2%), Bitburg-Prüm (-0,8%, Vorjahre +1,4%) sowie Cochem-Zell (-0,4%, Vorjahre +1,2%).

Weiterhin in der Aufwärtsbewegung befinden sich die Angebotsmieten in der Stadt Trier (+3,4%, Vorjahre +3,5%) sowie dem Landkreis Trier-Saarburg (+2,8%, Vorjahre +1,4%), wobei die Zunahme in Letzterem nicht mehr die Dynamik des vergangenen Jahres aufweist – ein Anzeichen dafür, dass der starke Nachfragedruck aus dem benachbarten Luxemburg langsam nachlässt.

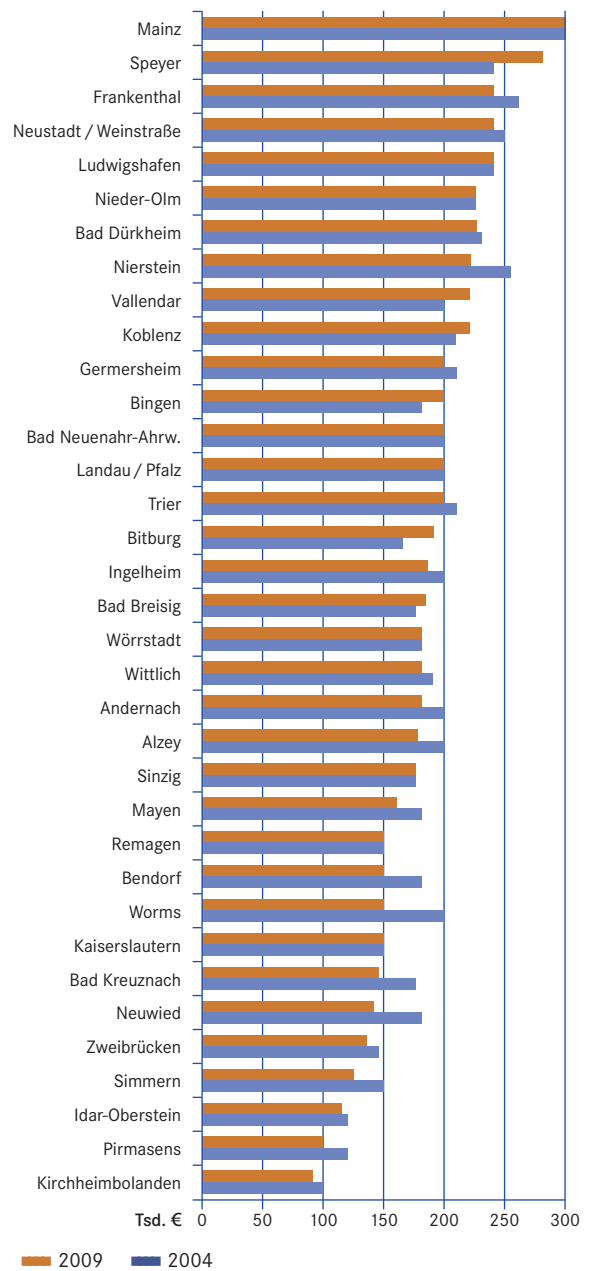
### Immobilienpreise – Einfamilienhäuser

Die nachfolgende Auswertung der Immobilienpreise erfolgt auf Basis von Daten des Immobilienverbandes Deutschland (IVD). Dieser stellt keine flächendeckenden Informationen bereit, sodass sich die Analyse auf eine gewisse Anzahl von Standorten in Rheinland-Pfalz beschränkt.

Wenngleich keine kartografische Darstellung vorliegt, wird deutlich, dass die Kaufpreise für freistehende Eigenheime im Pendlerland Rheinland-Pfalz stärker durch die großräumige Lage sowie die Erreichbarkeit umgebender Wirtschaftsräume bestimmt werden, als durch die Einwohnerzahl des jeweiligen Ortes. Dementsprechend müssen in der Landeshauptstadt Mainz als rheinland-pfälzischem „Brückenkopf“ zum Großraum Frankfurt nach wie vor mit 300.000 € für freistehende Eigenheime in mittlerer Lage die höchsten Preise gezahlt werden. Im Oberzentrum Kaiserslautern hingegen wechseln Einfamilienhäuser im vergleichbaren Segment – nicht zuletzt aufgrund der ungünstigeren Makrolage – bereits für 150.000 € den Besitzer, während das Niveau im rheinhessischen Nieder-Olm mit 225.000 € noch über den Koblenzer Preisen (220.000 € im Jahr 2009) liegt.

Im zurückliegenden Fünfjahreszeitraum sind die Preise für Einfamilienhäuser in Speyer mit +16% am stärksten angestiegen. Auch in Bitburg (+15%), Bingen (+11%) und Vallendar (+10%) müssen Nachfrager mittlerweile deutlich mehr investieren. Von allen übrigen neunundzwanzig Berichtsstandorten weisen lediglich Koblenz und Bad Breisig mit jeweils +5% noch moderate Steigerungen aus. Neun Kommunen verzeichnen gleichbleibende Preise, während Verkäufer freistehender Eigenheime in den übrigen zwanzig Städten aktuell gegenüber dem Jahr 2004 von erheblich niedrigeren Verkehrswerten auszugehen haben.

**Kaufpreise für freistehende Eigenheime**  
mittlere Lagen\*



\*bezogen auf Wohnumfeld, Erreichbarkeit, Versorgungsinfrastruktur  
Quelle: Immobilienverband Deutschland Region West e. V.

Die größten Preisabschläge werden in Worms (-25%), Neuwied (-22%) sowie in Bad Kreuznach, Pirmasens, Simmern und Bendorf mit jeweils -17% registriert. Wie gegensätzlich sich die Märkte selbst in unmittelbar benachbarten Standorten mit nahezu gleicher Makrolage entwickeln können wird dabei exemplarisch am Vergleich zwischen Bendorf und Vallendar deutlich. Lagen die Preise dort mit 180.000 bzw. 200.000 € im Jahr 2004 noch nahezu gleichauf, so sind vergleichbare Häuser in Bendorf (2009: 150.000 €) mittlerweile um ca. 70.000 € günstiger zu haben als in Vallendar, wo aktuell in der Mehrzahl der Fälle ca. 220.000 € gezahlt werden.

#### Immobilienpreise – Reihenhäuser

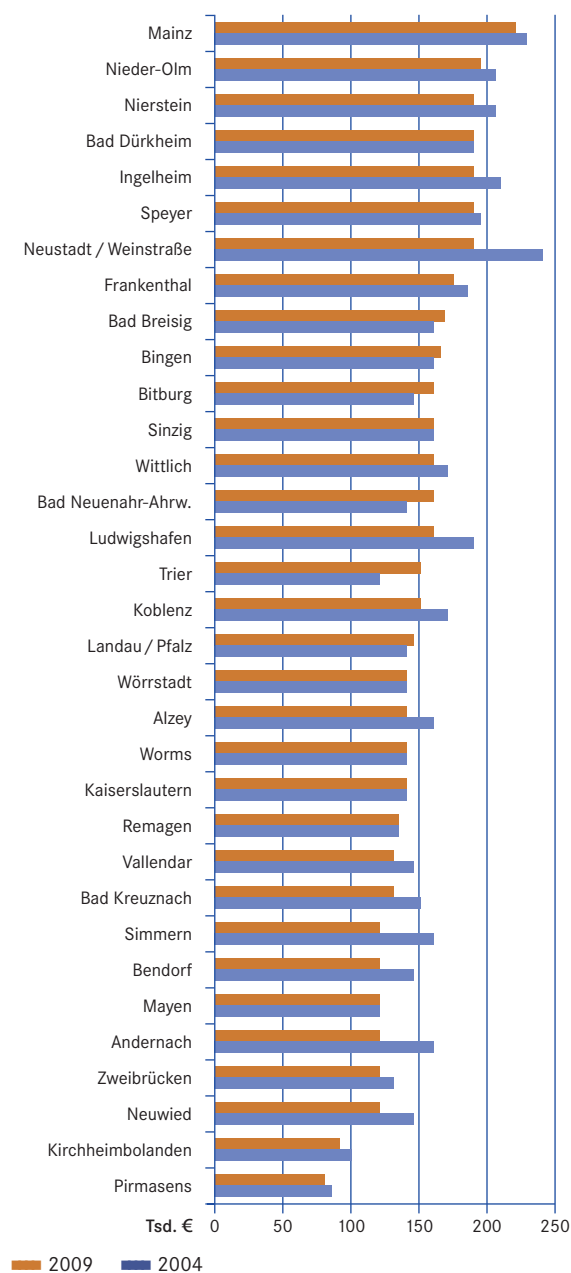
Im Segment der Reihenhäuser ist bei einer ebenfalls stark lagedifferenzierten Preisstruktur eine noch höhere Volatilität als bei Einfamilienhäusern erkennbar.

So lässt beispielsweise ein 25%iger Preisanstieg in Trier darauf schließen, dass die Nachfrage nach Reihenhäusern dort in den letzten fünf Jahren enorm gestiegen ist. Mittlerweile müssen in der Regel immerhin ca. 150.000 € für entsprechende Objekte gezahlt werden, nachdem das Preisniveau im Jahr 2004 mit 120.000 € noch als vergleichsweise moderat bezeichnet werden konnte. In Ludwigshafen (2004: 190.000 €; 2009: 170.000 €; Rückgang um 16%) und Koblenz (2004: 170.000 €; 2009: 150.000 €; Rückgang um 12%) hat unterdessen eine gegenläufige Entwicklung stattgefunden, sodass sich das Preisgefüge unter den Oberzentren – mit Ausnahme von Mainz – zwischenzeitlich deutlich homogener darstellt.

Die prozentual größten Preisrückgänge verzeichnen Andernach und Simmern mit jeweils -25%. Hier sanken die Reihenhauspriese von 160.000 € im Jahr 2004 auf aktuell ca. 120.000 €. Auch in Bendorf und Neuwied (jeweils -17%) sowie in Bad Kreuznach und Alzey

#### Kaufpreise für Reihenhäuser

mittlere Lagen\*



\*bezogen auf Wohnumfeld, Erreichbarkeit, Versorgungsinfrastruktur  
Quelle: Immobilienverband Deutschland Region West e. V.

(jeweils -13%) fallen die Abschlüsse deutlich aus. Signifikant verteuert haben sich Reihenhäuser außer in Trier lediglich in Bad Neuenahr-Ahrweiler (+14%) und Bitburg (+10%).

### Wohnungsbautätigkeit

Die aktuelle Wohnungsneubautätigkeit in Rheinland-Pfalz ist wiederum deutlich zurückgegangen. Nach einem Minus von 17,6% wurden 2008 lediglich noch 9.540 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden neu errichtet. Somit hat sich der von 2006 auf 2007 erfolgte starke Rückgang der Baugenehmigungen auf der Ebene der umgesetzten Maßnahmen spürbar bemerkbar gemacht.

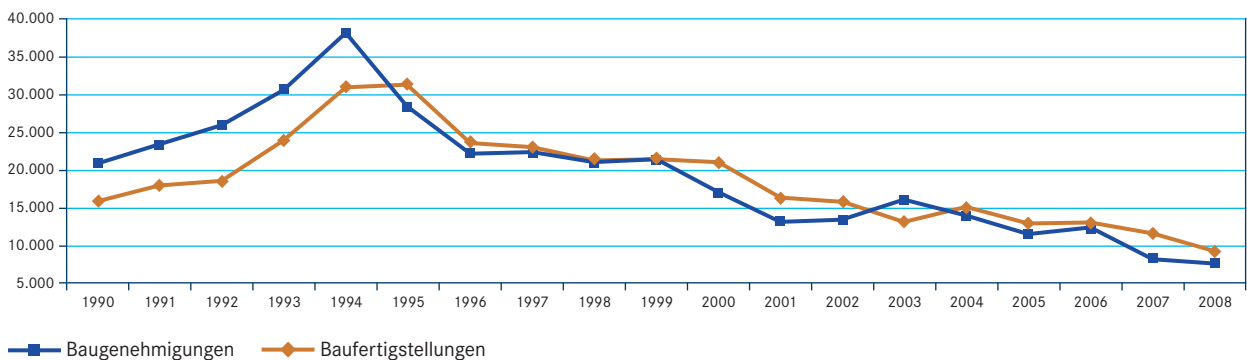
Zudem sank die Gesamtzahl der genehmigten Wohnungen im Jahr 2008 gegenüber dem Vorjahr leicht um 3,4% auf knapp 7.970 Einheiten ab. Nach der bisherigen Entwicklung in den ersten Monaten dieses Jahres ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend im Gesamtjahr 2009 fortsetzen wird.

### Baufertigstellungen

Die statistisch betrachtet stärksten Rückgänge bei den Baufertigstellungen können in den Landkreisen Cochem-Zell (-68%) und Vulkaneifel (-73%) beobachtet werden. In Cochem-Zell sank die Zahl der Fertigstellungen ausgehend vom Spitzenwert im Jahr 2006 (8,1 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner) über 4,9 im Jahr 2007 auf 1,6 im vergangenen Jahr. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass die hohen Werte der Jahre 2006 und 2007 in erster Linie durch Sondereffekte (Errichtung größerer Ferienwohnanlagen) induziert wurden. Gleiches gilt für den Landkreis Vulkaneifel, der nach 3,2 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner im Jahr 2006 und einem zwischenzeitlichen Ausreißer im Jahr 2007 (6,5) nun wieder moderate Zahlen ausweist (2008: 1,7). Unter den kreisfreien Städten sanken die Fertigstellungszahlen am stärksten in Speyer (-65% auf 1,2) und in Koblenz (-55% auf 1,2).

Die an der Grenze zu Luxemburg bzw. Nordrhein-Westfalen gelegenen Landkreise können ihre starken Zuwächse aus dem letzten Jahr zwar nicht wiederholen, jedoch bewegt sich die Neubautätigkeit in Trier-Saar-

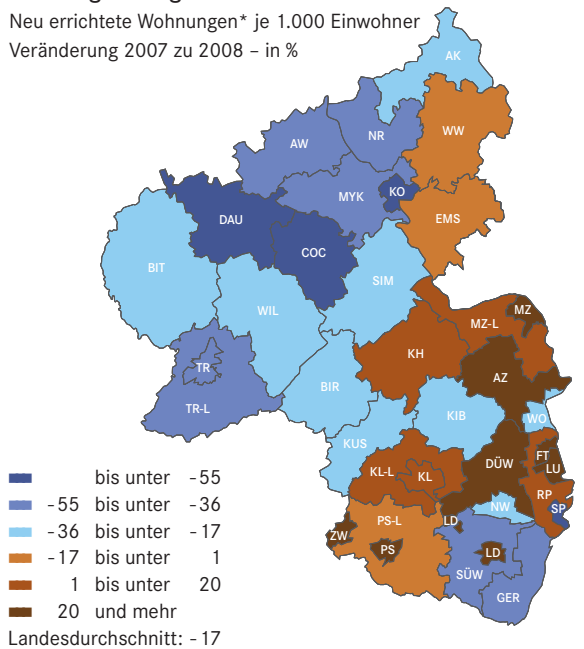
**Wohnungsbautätigkeit in Rheinland-Pfalz**  
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

### Baufertigstellungsdichte

Neu errichtete Wohnungen\* je 1.000 Einwohner  
Veränderung 2007 zu 2008 - in %



\*in Wohn- und Nichtwohngebäuden

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

© IRP

burg (3,2) und Bitburg-Prüm (4,0) im Jahr 2008 immer noch auf einem im Landesvergleich hohen Niveau.

Zu den Landkreisen, die von einer starken positiven Dynamik der Bautätigkeit gekennzeichnet sind, zählen neben Alzey-Worms, wo sich die Fertigstellungszahlen von 2,2 im Jahr 2007 auf 4,4 im Jahr 2008 nahezu verdoppelten, die Landkreise Bad Dürkheim (+39% auf 3,1), Bad Kreuznach (+13% auf 2,4) und Kaiserslautern (+11% auf 4,2). Signifikant ist zudem die starke Zunahme in einigen kreisfreien Städten entlang der Rheinschiene. Beim Spitzenreiter Ludwigshafen am Rhein (Zunahme um 80%) bewegt sich diese jedoch mit 1,6 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner immer noch auf vergleichsweise niedrigem Niveau. Ein ebenfalls starkes

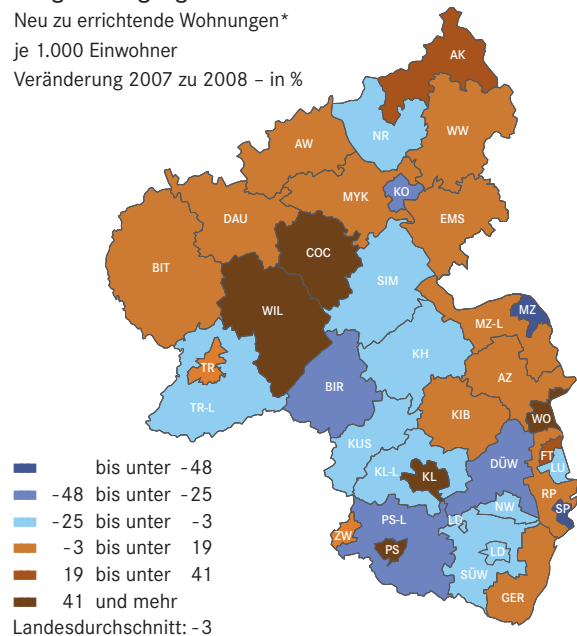
Wachstum weisen Frankenthal (+53% auf 2,3), Landau (+51% auf 2,6) und Mainz (+30% auf 3,0) auf.

### Baugenehmigungen

Bei der Entwicklung der Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohneinheiten gibt es eine sehr große Spannweite hinsichtlich der Dynamik in den einzelnen Gebietskörperschaften. So nahm in den Landkreisen Bernkastel-Wittlich und Cochem-Zell die Genehmigungsdichte von 2007 gegenüber 2008 deutlich zu: Cochem-Zell verzeichnete 2,4 Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner, was einem Plus von 54% entspricht. Die Zahlen in Bernkastel-Wittlich, wo der Wert um mehr als das Doppelte auf 5,7 angestiegen ist, müssen jedoch vor dem Hintergrund der geplanten Errichtung eines Ferienparks interpretiert werden.

### Baugenehmigungsdichte

Neu zu errichtende Wohnungen\*  
je 1.000 Einwohner  
Veränderung 2007 zu 2008 - in %



\*in Wohn- und Nichtwohngebäuden

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

© IRP

Hervorzuheben ist außerdem der starke Anstieg der Baugenehmigungen in den kreisfreien Städten Kaiserslautern (+74%), Worms (+114%) und Pirmasens (+283%). An letztgenanntem Standort sind die 2,9 Genehmigungen je 1.000 Einwohner ebenfalls einem Sondereffekt (Neubau eines Studentenwohnheims mit 144 Wohneinheiten) geschuldet, was die Verdreifachung der relativ niedrigen Vorjahreswerte erklärt.

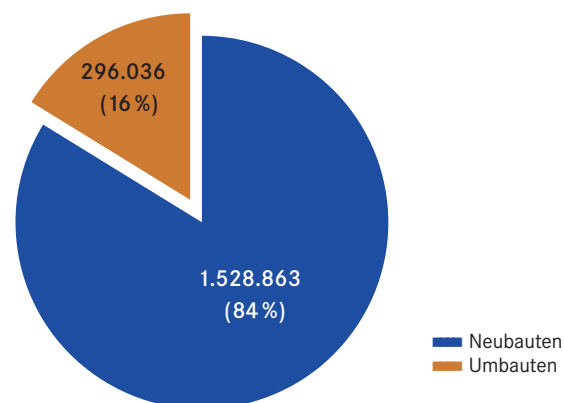
Die Landeshauptstadt Mainz sprach die hohe Zahl an Baugenehmigungen des Vorjahres (4,3 je 1.000 Einwohner) nicht mehr aus; hier sank der Wert auf 1,3 im Jahr 2008, was einem Rückgang um 70% entspricht.

Der Landkreis Birkenfeld, dessen Baugenehmigungsdichte 2006 noch bei 1,5 lag und der bereits 2007 einen Rückgang auf 0,9 zu verzeichnen hatte, konnte sein Vorjahresniveau erneut nicht halten. Er verlor weitere 44% und liegt nun mit 0,5 Genehmigungen je 1.000 Einwohner abgeschlagen an letzter Stelle im Rheinland-Pfalz-Vergleich. Diese Entwicklung muss als Folge der systematischen Nachfrageschwäche einer strukturschwachen Region verstanden werden (vgl. auch die Kapitel Bevölkerungsentwicklung und Haushalte).

#### Bauinvestitionen

Das Investitionsvolumen der im Jahr 2008 abgeschlossenen Wohnbaumaßnahmen beläuft sich in Rheinland-Pfalz nach Angaben des Statistischen Landesamtes auf insgesamt 1,82 Mrd. €. Hiervon entfielen 1,53 Mrd. € auf den Bau neuer Wohnungen. In Umbaumaßnahmen wurden knapp 300 Mio. € investiert, was einem Anteil von 16% an den Gesamtinvestitionen entspricht.

Baukosten der 2008 in Rheinland-Pfalz  
fertig gestellten Wohnbaumaßnahmen (in 1.000 €)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

#### Zunehmende Bedeutung von Bedarfsprognosen

Analysen, die sich mit der Frage der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung befassen, legen in der Regel bei ihren Vorausberechnungen die prognostizierte Entwicklung von Bevölkerungs- bzw. Haushaltszahlen zugrunde. Zudem wird der aktuelle Wohnungsbestand unter Berücksichtigung der zu erwartenden Neubautätigkeit fortgeschrieben. Vermindert um die Anzahl der Wohnungsabgänge (durch Abriss bzw. Umnutzung fällt jeweils ein bestimmter Anteil des Bestandes weg) ergibt sich die dem Markt zur Verfügung stehende Anzahl von Wohnungen. Vereinfacht ausgedrückt führt diese Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage im Ergebnis zur rechnerischen Feststellung eines Nachfrage- bzw. Angebotsüberhangs oder im Idealfall zu einem ausgeglichenen Markt. Regionalisierte und segmentscharfe Wohnungsmarktanalysen sind für Entscheidungsträger aus Politik sowie Bau- und Wohnungswirtschaft wichtige Hilfsmittel, um den zukünftigen Neubaubedarf richtig einzuschätzen.

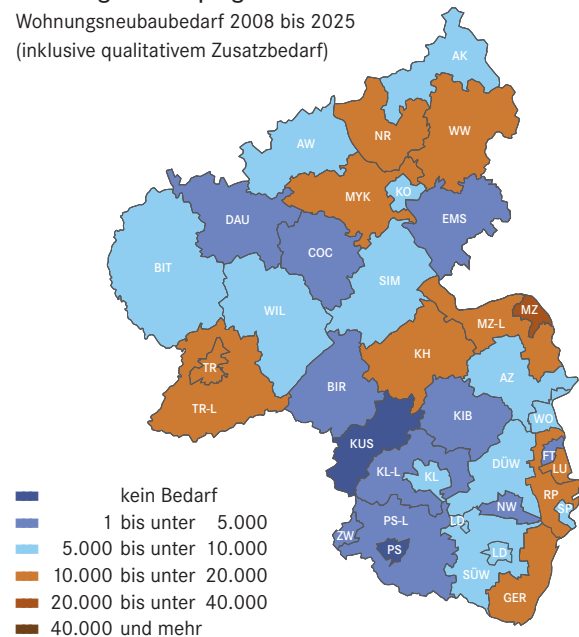
Eine im März dieses Jahres veröffentlichte Studie des Eduard Pestel Instituts für Systemforschung e. V. bringt diesbezüglich einen weiteren Aspekt in die Diskussion ein, indem sie neben einer quantitativen, demografisch bedingten Wohnungsnachfrage auch einen sogenannten qualitativen Zusatzbedarf berücksichtigt. Die Berechnung des qualitativen Zusatzbedarfs stützt sich dabei auf Schätzungen von Experten hinsichtlich des Anteils nicht mehr sanierungswürdiger Wohnungen in verschiedenen Baualtersklassen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass große Teile des aktuellen Wohnungsbestandes „strukturell veraltet“ bzw. nicht mehr dazu geeignet sind, die Ansprüche an moderne Wohn- und Lebensformen (Lebenszyklusimmobilie, energetische Optimierung) zu befriedigen. Die Frage, wie dieser Mangel zu beheben ist, wird vom Pestel Institut dahingehend beantwortet, dass Abriss und Neubau stärker als bisher zu den Handlungsalternativen der Bau- und Wohnungswirtschaft zählen müssten. Untermauert wird diese Forderung in erster Linie mit der Aussage, dass eine Komplettsanierung bzw. Modernisierung in vielen Fällen „(volks-)wirtschaftlich“ nicht sinnvoll sei. Dies treffe vor allem auf die Bestände der 1950er, 1960er und 1970er Jahre zu.

Folgt man dieser Argumentation, so ergibt sich – verglichen mit anderen Untersuchungen – ein rechnerisch bedeutend höherer Neubaubedarf. Dies spiegelt sich auch in den Werten der einzelnen Landkreise und kreisfreien Städten wider.

Stellt man die Pestel-Ergebnisse beispielsweise der Wohnungsmarktprognose 2020 des BBSR gegenüber, so wird deutlich, dass die Unterschiede zwischen den einzelnen rheinland-pfälzischen Regionen ähnlich beurteilt werden. Lediglich das Niveau des prognostizierten Bedarfs liegt aufgrund des in der Veröffentlichung des Pestel Instituts berücksichtigten qualitativen Zusatzbedarfs hier wesentlich höher.

#### Wohnungsbedarfsprognose

Wohnungsneubaubedarf 2008 bis 2025  
(inklusive qualitativem Zusatzbedarf)



Quelle: ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V.,  
eigene Bearbeitung

© IRP

Ungeachtet der gebotenen kritischen Wahrnehmung gegenüber den dargestellten konkreten Bedarfszahlen liefert die Pestel-Untersuchung neue Denkanstöße für die städtebauliche Praxis. Insbesondere stellt sich die Frage, ob es nicht angesichts des fortschreitenden demografischen Wandels und einer zunehmenden kleinräumigen Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte sinnvoll wäre, die Förderpolitik stärker in Richtung Abriss zugunsten von bedarfsgerechten Sanierungs- oder Neubaumaßnahmen auszurichten.

*Rainer Helsper*

*Thilo Mayer*

*Matthias Ensgraber*

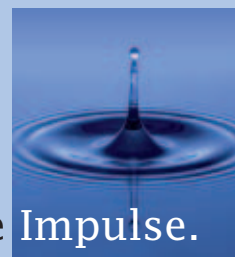
*Thomas Hotschicke*

## Dienstleistungen rund um die Immobilie.

Im Konzernverbund der LBBW Immobilien GmbH ist die IRP GmbH der professionelle Immobiliendienstleister und Partner für Städte, Gemeinden, Sparkassen, Eigentümer und Investoren in Rheinland-Pfalz sowie den angrenzenden Bundesländern.

Die IRP GmbH ist eine Beteiligungsgesellschaft der LBBW Immobilien GmbH, des Sparkassenverbandes Rheinland-Pfalz sowie der kommunalen Spitzenverbände in Rheinland-Pfalz.

Wir geben Marktimpulse und setzen Immobilienprojektentwicklungen professionell und kompetent um.



## Komplexe Systeme brauchen gezielte Impulse.

Unser Leistungsprofil im Überblick:

### **Stadtentwicklung, Dorferneuerung, Konversion:**

- Projektsteuerung, Projektmanagement, Mittelbewirtschaftung, Organisationsberatung.

### **Pre-Development:**

- Research/Marktbeobachtung, Städtebauliche Entwicklungsplanung
- Hochbau – Planung und Projektentwicklung, kaufmännische & technische Due Diligence

### **Baulandentwicklung:**

- Städtebauliche Verträge und Entwicklungsplanung, Projektsteuerung
- Grunderwerb und Finanzierung
- Realisierung (Erschließung) und Vermarktung.

### **Development (im Konzernverbund):**

- Projektentwicklung Hochbau, Investment, Bauträger
- Projektfinanzierung, Projektmanagement.

### **Sparkassen- und kommunale Immobilien:**

- Strategieentwicklung, Due Diligence, Vertrieb.

Der Immobiliendienstleister mit rheinland-pfälzischer Identität.

### **Kontakt**

IRP Immobilien-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH  
 Postanschrift: Postfach 3830 • 55028 Mainz  
 Geschäftssitz: Am Brand 41 • 55116 Mainz  
 Telefon: 06131 60292-0  
 Telefax: 06131 60292-22  
 E-Mail: info-irp@lbbw-im.de  
 Web: www.irp-mainz.de  
 www.rewob.de

**IRP**



# Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e. V.

## Interessenvertretung und Dienstleister für die unternehmerische Wohnungswirtschaft

### Strukturen und Aufgaben

Als einer von acht Landesverbänden des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW) in Berlin deckt der Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e. V. eine relativ große Fläche im Südwesten Deutschlands ab. Insgesamt betreut der Landesverband knapp hundert Mitglieder.

Die Mehrzahl der Verbandsmitglieder ist als Bauträger im Wohnungsneubau tätig. In seinen Aufgabenstellungen und Aktivitäten orientiert sich der Landesverband an der Interessenlage der Verbandsmitglieder. Dies gilt auch für die vom Verband angebotenen Dienstleistungen.

In der politischen Arbeit steht die Interessenvertretung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft im Vordergrund, ohne dass deshalb in der Argumentation des Verbandes politische Entscheidungen zum Wohle der Mitgliedsfirmen gefordert werden. Die Anliegen der Wohnungskäufer, Bauherren und Wohnungseigentümer als Kunden decken sich weitgehend mit den Belangen der Bauträger, Hausbaufirmen und Hausverwalter, die durch den Verband vertreten werden. Wenn beispielsweise durch eine Änderung des Baurechts Wohnungen schneller und billiger errichtet werden können, werden hiervon das Unternehmen und sein Kunde gleichermaßen profitieren.

Der Verband fordert aus dieser Überlegung heraus auch keine Subventionen für die unternehmerische Wohnungswirtschaft, sondern ausschließlich Fördermittel und Steuervorteile für deren Käufer und Bau-

herren. So ist das wichtigste wohnungspolitische Ziel des Landesverbandes derzeit die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Neubauwohnungen, die von Kapitalanlegern mit dem Ziel der Vermietung erworben werden, sowie eine verbesserte Förderung des selbst genutzten Wohneigentums, die die im Jahr 2006 abgeschaffte Eigenheimzulage wirksam ersetzt.

Die Zeiten, in denen für Unternehmen die Mitgliedschaft in der für sie zuständigen Landesorganisation eine Selbstverständlichkeit war, sind lange vorbei. Die meisten Firmen der unternehmerischen Wohnungswirtschaft sind in ihrem Verband organisiert, weil sie sich einen konkreten Nutzen erwarten, den sie höher als den aufzubringenden Jahresbeitrag einschätzen. Weiter ist bei der Mehrzahl der Mitglieder nicht davon auszugehen, dass sie allein für die politische Interessenvertretung einen Mitgliedsbeitrag zu zahlen bereit wären. Um auch diese Unternehmen im Verband zu halten, kann sich der Landesverband nicht auf die politische Arbeit beschränken, sondern bietet ein recht umfassendes Dienstleistungsprogramm in den Bereichen Information, Kommunikation, Beratung und Fortbildung an.

### Verbandsarbeit und Dynamik der Immobilienmärkte

Die Geschichte der Verbände der unternehmerischen Wohnungswirtschaft ist nicht sonderlich alt. Ende der zwanziger Jahre des letzten Jahrhunderts schlossen sich in Berlin Baubetreuer zusammen, die für betuchte Mitbürger Mietwohngebäude errichteten. Erst in der Phase des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg sammelte sich die Branche im Verband Freier Wohnungsunternehmen in Hamburg und im Bundesverband Privater Wohnungsunternehmen in Bonn. Nachdem

diese beiden Verbände fusioniert hatten, schloss sich noch der Deutsche Hausbauverband an, und es entstand der heute noch existente Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. mit seinen Landesverbänden.

Auf den deutschen Wohnungsmärkten veränderten sich in den zurückliegenden Jahrzehnten die Verhältnisse drastisch, und entsprechend hat sich auch die Aufgabenstellung des Verbandes gewandelt. Die Mitglieder des BFW waren von der Nachkriegszeit bis in die 1970er Jahre hinein vorrangig im sozialen Wohnungsbau tätig. Die damalige Konkurrenzsituation zwischen der gemeinnützigen und der unternehmerischen Wohnungswirtschaft und der Wettbewerb der Unternehmen um die staatlichen Fördermittel wirkten wie ein Treibsatz für das Wachsen des Verbandes. Unternehmen, die nicht über den Status der Gemeinnützigkeit verfügten, waren in vielen Bundesländern von der sozialen Mietwohnraumförderung ausgeschlossen, wenn sie nicht nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz als Betreuungsunternehmen zugelassen waren und ein Verbandstestat vorlegen konnten, das die finanzielle Stärke und Zuverlässigkeit des Wohnungsunternehmens bescheinigte. Dabei verfügte der Verband über keinen eigenen Prüfungsverband, sondern kooperierte mit Wirtschaftsprüfern, die auf die Wohnungswirtschaft spezialisiert waren.

Mit dem Überwinden der Wohnungsnot in Deutschland und dem damit verbundenen Nachfragerückgang nach Sozialmietwohnungen wandelten sich die Aufgaben und Ziele der unternehmerischen Wohnungswirtschaft. Viele Firmen entwickelten sich vom klassischen Wohnungsunternehmen zum Bauträger. Die vorhandenen Wohnungsbestände wurden nicht zuletzt aus steuerrechtlichen Gründen in separate Wohnungsverwaltungsgesellschaften oder in das Privatvermögen der

Gesellschafter ausgegliedert. Diese aus der Firma ausgegliederten Wohnungsbestände sind das finanzielle Rückgrad vieler unternehmergeführter Bauträgergesellschaften. Die Bereitschaft zur Übernahme der persönlichen Haftung und das dahinterstehende Immobilienvermögen sind gerade bei größeren Bauprojekten häufig die Voraussetzung, dass die Banken überhaupt zur Bereitstellung der Bauträgerzwischenfinanzierung bereit sind. Mangelnde Kenntnis bezüglich dieser Hintergründe führt in der öffentlichen Diskussion immer wieder zur Behauptung, die Kapitalausstattung der Bauträger wäre im Verhältnis zu ihren Umsatzvolumina zu gering.



Objekt: Fritz-Kalle-Straße, Wiesbaden  
Bauherr: Fischer + Co. GmbH & Co. KG, Mainz

Zumindest in Süddeutschland investierten in den zurückliegenden drei Jahrzehnten vor allem private Kapitalanleger im freifinanzierten Mietwohnungsbau, während sich die klassischen Wohnungsunternehmen und die institutionellen Investoren hier eher zurückhielten. Der Staat unterstützte diese Entwicklung teilweise durch massive Steuervorteile für die privaten Investoren. So kam die Zeit der Bauherrenmodelle, in

der viel Wohnraum neu geschaffen wurde. Gleichzeitig führten damals die relativ hohen Steuervorteile zu Investitionsfehlentkungen.

Eine ähnliche durch das Steuerrecht entstandene Fehlenkung von Kapital im Wohnungsbau führte nach der Wende zu einem Überangebot im Osten Deutschlands. Viele renommierte westdeutsche Bauträger trieb der durch die Sonderabschreibung entstandene Nachfragegedruck in die neuen Bundesländer. Durch den Bauboom im Osten bei gleichzeitigem Wegzug vieler Bürger in den Westen kam es zu erheblichen Leerständen und in der Folge zu einem Preisverfall bei den Wohnraummieten. Selbst vorsichtig angesetzte Mietgarantien der Bauträger erwiesen sich durch diese Marktentwicklung als völlig überhöht und wie in den früheren Bauherrenmodellzeiten kam es bei den Mietgarantiegebern zu einer Pleitewelle.

Nachdem die Unternehmen zumindest indirekt von den Steuervorteilen der Anleger profitierten, war es für einen wohnungswirtschaftlichen Verband schwierig, in Kenntnis der Marktsituation offen ein Ende der Sonderabschreibung Ost zu verlangen. Zudem waren Mahnungen kritischer Ökonomen in Zeiten der Vereinigungseuphorie politisch nicht gerade erwünscht. Die deshalb nur diskret vorgetragenen Mahnungen seitens des Verbandes wurden von der Politik geflissentlich überhört.

In dieser Zeit boomte der Wohnungsbau aber nicht nur in den neuen Bundesländern, sondern im Westen gleichermaßen. Bis zum Einbruch der Bautätigkeit im Jahr 1996 machten die Bauträger und Anbieter schlüsselfertiger Massivhäuser gute Geschäfte. Die damals begonnene Flaute im Wohnungsbau hält nun bis heute im Jahr 2009 an und seither wird auch die wohnungspolitische Grundsatzfrage diskutiert, inwieweit bei

einem bundesweit ausgeglichenen Wohnungsmarkt und schrumpfender Bevölkerung überhaupt noch ein Wohnungsneubau erforderlich ist.

### **Die unterschiedlich starke Nachfrage auf regionalen Teilmärkten**

Es ist wesentlich und unbestritten, dass es keinen einheitlichen bundesweiten Wohnungsmarkt gibt. Vielmehr besteht eine unendliche Zahl regionaler Teilmärkte, auf denen vorrangig Angebot und Nachfrage das Marktgeschehen bestimmen. Der wichtigste Einflussfaktor auf die Wohnungsnachfrage ist sicherlich der regionale Zuzug neuer Haushalte in Abhängigkeit von der Arbeitssituation vor Ort. Während aus Teilen Ostdeutschlands mangels Arbeitsplatzangebot die Menschen in arbeitsfähigem Alter in erheblichem Umfang weggezogen sind, profitierten wirtschaftlich starke Standorte wie das Rhein-Main-Gebiet vom Zuzug der Neubürger. Dadurch verschärfte sich die Leerstandsproblematik im Osten Deutschlands und gleichzeitig entstand in den süddeutschen Ballungsräumen und Großstädten eine erhebliche Verknappung an Wohnraum, die den Wohnungsneubau dringend erforderlich macht. Das Ignorieren dieser Zusammenhänge durch die Politik hat finanzielle Gründe. Das Leugnen des realen Bedarfs soll offensichtlich den Rückzug des Staates aus der steuerlichen Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und die Streichung der Eigenheimzulage im Jahr 2006 rechtfertigen.

Die Konsequenzen dieser verfehlten Politik schlagen sich in der Bautätigkeitsstatistik nieder. Der Wohnungsneubau ist weitgehend eingebrochen und an vielen Immobilienstandorten sind deutliche Verknappungstendenzen insbesondere bei Mietwohnungen zu beobachten. In der Folge ist ein weiterer Anstieg der

Wohnraummieten zu erwarten, und die Leidtragenden dieser Entwicklung werden im Endeffekt die Mieter sein. Der Nachfrageeinbruch bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen ab dem Jahr 1995 verschärfte zusätzlich die Verknappungssituation auf den Mietwohnungsmärkten. Wer in die eigenen vier Wände zieht macht in der Regel eine Mietwohnung frei. Dieser Sickereffekt wurde durch den starken Rückgang bei der Errichtung von Wohneigentum entsprechend reduziert.

Ein weiteres Hemmnis für den Wohnungsbau sind die seit vielen Jahren stagnierenden oder sogar sinkenden Realeinkommen in der Bevölkerung. Durch die gleichzeitige Reduzierung der staatlichen Förderung des selbst genutzten Wohneigentums ist die kaufkräftige Nachfrage bei potenziellen Wohnungskäufern und Bauherren mit mittleren oder niedrigeren Haushaltseinkommen erheblich reduziert.

### Staatliche Regulierung verteuert den Wohnungsbau

Verschärft wurde die negative Nachfrageentwicklung durch die Vertéuerung des Angebots im Wohnungsneubau, für die man keinesfalls die Bau- und Wohnungswirtschaft verantwortlich machen kann. Infolge staatlicher Auflagen – insbesondere unter dem Vorzeichen der Umweltpolitik – wurde die Errichtung neuen Wohnraums trotz weitgehend stagnierender Grundstückspreise und leicht sinkender Preise im Rohbau weiter verteuert.

Vor dem Hintergrund der dramatischen klimatischen Veränderungen schafft die Politik teure bautechnische Auflagen für den Wohnungsbau. Dabei werden von

seiten der EU noch weitergehende Richtlinien für den Wohnungsbau vorbereitet, die dann von den EU-Staaten in nationales Recht umzusetzen sind. Diese Aktivitäten der Gesetzgeber werden den Wohnungsbau in Deutschland vollends ausbremsen – und dies bei termingerechter politischer Planerfüllung bereits im Jahr 2012 mit der geplanten erneuten Verschärfung der Energieeinsparverordnung.

Umweltpolitische Diskussionen werden meist höchst emotional geführt. Wenn Bilder über die Auswirkungen der Klimakatastrophe durch die Presse gehen, kann man dem mit wirtschaftlichen Argumenten seitens der Wohnungspolitik wenig entgegensetzen. Da interessiert es nicht, wieviel Prozent der Bevölkerung sich überhaupt das Wohnen in einem Passiv-Haus leisten kann und wie die Effizienz und die Ökobilanz bei verschiedenen energetischen Maßnahmen im Wohnungsbestand und im Wohnungsneubau aussehen.

### Seniorenimmobilien

Wenn die Politik Baustandards vorschreibt, die nur noch eine wohlhabende Minderheit in der Bevölkerung finanzieren kann, wird sich zwangsweise das Angebot im Wohnungsneubau eben auf diese Zielgruppe konzentrieren. Die Errichtung hochwertiger, seniorenge-rechter Eigentumswohnungen in guten innerstädtischen Wohnlagen ist inzwischen eines der wichtigsten Marktsegmente im Baurärgeschäft. Die Käufer dieser anspruchsvollen Wohnungen gehören zum guten Teil der Generation 50 plus an. Viele der Wohnungskäufer sind bei diesen Objekten nicht auf eine Bankfinanzierung angewiesen, sondern bezahlen die Wohnung aus vorhandenem Vermögen.

Aufgrund der demografischen Entwicklung sind die besser situierten älteren Mitbürger eine wachsende Zielgruppe für die Wohnungswirtschaft. Wie sich allerdings die Nachfrage nach betreutem Wohnen entwickeln wird, ist bisher umstritten. Viele ältere Menschen – und hier vor allem die Eigenheim- und Eigentumswohnungsbesitzer – möchten im Alter so lange es geht in den eigenen vier Wänden bleiben. Sollte eine eigenständige Haushaltsführung altersbedingt nicht mehr möglich sein, dürfte in der Regel eine ambulante Betreuung dem Umzug in eine Seniorenimmobilie mit Heimcharakter vorgezogen werden. Bedingt durch diesen Trend sind beim Neubau von Altenheimen die dort einziehenden Bewohner im Schnitt über achtzig Jahre alt. Die Errichtung einer solchen Seniorenimmobilie in Form von Eigentumswohnungen ist deshalb schon aus vertriebstechnischen Gründen eher schwierig.

Ein weiteres Hemmnis für die Errichtung betreuter Seniorenwohnanlagen wird auch im Heimrecht einiger Bundesländer begründet sein. Bei einem hohen Anteil pflegebedürftiger Bewohner ist die Immobilie vom Charakter her nicht unbedingt mehr als Wohnanlage, sondern eher als Betreuungseinrichtung zu sehen. Dies könnte ohne Vorliegen einer präzisen gesetzlichen Abgrenzung durch den Gesetzgeber zur Konsequenz haben, dass die Wohnanlage nach dem Heimrecht zu beurteilen ist und die baulichen und personellen Voraussetzungen für ein Wohnheim erfüllen muss.

Das Nachrüsten einer Seniorenwohnanlage zur Erreichung der Anforderungen, die von der Bautechnik (beispielsweise für den Brandschutz) an Heime gestellt werden, ist finanziell außerordentlich aufwendig und häufig überhaupt nicht realisierbar. Die Verbände der Wohnungswirtschaft appellieren deshalb nachhaltig an

die Sozial- und Wohnungspolitik der Länder, eine klare rechtliche Abgrenzung zwischen dem betreuten Wohnen und Seniorenheimen zu schaffen. Schließlich wird kaum ein Investor für die Finanzierung einer Seniorenwohnimmobilie zu finden sein, wenn das Damoklesschwert des Heimrechts droht und nicht auszuschließen ist, dass die Immobilie bei einer Intensivierung der Betreuungsleistung in Anpassung an die immer älter und eventuell auch demenz werdenden Bewohner den Status eines Heims erhält.



Objekt: Yachthafen Süd, Speyer  
Bauherr: Steber Wohnbau GmbH, Speyer

Neben dem seniorengerechten und betreuten Wohnen entwickelt sich das Errichten und Betreiben von Altenpflegeheimen als Betätigungsfeld für die Wohnungswirtschaft. Im gehobenen Segment für Alten- und Pflegeheime lassen sich dabei bereits tendenzielle Überkapazitäten erkennen. Das Errichten und Betreiben von Pflegeheimen, die auch für Bezieher mittlerer und niedrigerer Renten bezahlbar sind, wird eine Herausforderung der Zukunft sein, die sich ohne erhebliches staatliches Engagement bei der Finanzierung kaum lösen lässt.

## Das Bauen im Bestand

Mit der rückläufigen Bedeutung des Wohnungsneubaus wird das Interesse am Bauen im Bestand weiter wachsen. Soweit eine steuerliche Förderung von Investitionen erfolgt, werden beispielsweise Konversionsprojekte mit durchdachter Konzeption und an guten Standorten bestens am Markt platziert. Die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten bei Objekten in Sanierungsgebieten sowie bei Denkmalschutzprojekten sichern hier den Vertriebs Erfolg der Bauträger. In ehemaligen Kasernen, Fabriken und Verwaltungsgebäuden entstehen großflächige Wohnungen und Lofts für anspruchsvolle Käufer und Mieter.

Eine andere Form des Bauens im Bestand ergibt sich im Zusammenhang mit dem Erwerb von Mietwohngebäuden und deren Umwandlung in Eigentumswohnungen. Die Eigentumswohnungen werden dann meist vorrangig den bisherigen Mietern zum Kauf angeboten, ansonsten an Privatanleger und bei leerstehenden Wohnungen auch an Eigennutzer verkauft. Einige auf dieses Marktsegment spezialisierte Unternehmen betreiben die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen professionell und im großen Stil. Verkäufer der Wohnbestände waren bisher vorrangig die Kommunen und auch die Industrie, die sich von Werkwohnungen trennte.

Beim Landesverband gingen in den zurückliegenden Jahren zahlreiche Anfragen von „Heuschrecken“ und anderen potenziellen Erwerbern von Wohnungsbeständen ein, die Kontakt zu den freien Wohnungsunternehmen suchten. Aber nur in den seltensten Fällen waren die Wohnungsunternehmen bereit und interessiert, sich



Objekt: An der Prall 10, Mainz-Gonsenheim  
Bauherr: Fischer + Co. GmbH & Co. KG, Mainz

von ihren Wohnungsbeständen teilweise oder ganz zu trennen. In der Regel sind die Wohnungsbestände der freien Wohnungsunternehmen im Südwesten Deutschlands an Standorten mit Wertsteigerungspotenzial gelegen, sind eher gepflegt und ohne Instandhaltungstau. Es ergibt sich deshalb für die Unternehmen aus wirtschaftlichen Gründen wenig Sinn, sich – abgesehen von Streubesitz – von ihrem Immobilienvermögen zu trennen.

Viele Mitgliedsunternehmen des Landesverbandes werden sich künftig verstärkt mit der Vermietung und Verwaltung von Immobilien befassen und sich im Bereich des Wohnungsneubaus auf die wenigen verbliebenen Marktlücken konzentrieren. Entsprechend wird auch der Landesverband sein Leistungsangebot verstärkt an der Interessenlage der Vermieter und Verwalter von Wohn- und Gewerbeimmobilien ausrichten. Dies gilt für die politische Interessenvertretung und die vom Landesverband angebotenen Dienstleistungen gleichermaßen.

## Der Verband als Dienstleistungsunternehmen

Neben der politischen Interessenvertretung bietet der Landesverband ein recht umfassendes Dienstleistungsprogramm für seine Verbandsmitglieder. Teilweise werden die Leistungen in enger Zusammenarbeit mit dem BFW in Berlin oder auch mit anderen Landesverbänden erbracht.

### Veranstaltungen

Entsprechend den sehr unterschiedlichen Tätigkeitsfeldern in den Mitgliedsunternehmen ist auch das Veranstaltungsangebot des Landesverbandes breit gefächert. Das Programm reicht von Spezialseminaren für Hausverwalter und Mitarbeiter von Vermietungsabteilungen bis hin zu Verkaufstrainings. Der Verband organisiert Schulungen für Planer und Bauleiter, Informationsveranstaltungen über die Wohnungsbauförderung, die Errichtung von Seniorenimmobilien oder Marketing im Baurägerunternehmen.

Die wesentliche Stärke der Verbandsveranstaltungen liegt in ihrer Praxisnähe. Besonders viel Zuspruch bei den Verbandsmitgliedern finden Unternehmertreffen auf Baustellen. Bauräger stellen bei diesen Treffen ihre Projekte vor und stehen im Kreis der Kollegen zur Beantwortung bautechnischer und wirtschaftlicher Fragen zur Verfügung. Der Fortbildung und insbesondere der Kommunikation untereinander dienen auch die vom Verband angebotenen Arbeitskreise für die Geschäftsleitung der Mitgliedsunternehmen. Beispielsweise sind Arbeitskreise für die Themen Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Seniorenimmobilien, Wohnungsprivatisierung und Baufinanzierung vom BFW eingerichtet worden.

### Informationen

In kaum einem anderen Bereich der Wirtschaft wird das tägliche Handeln der Unternehmen so stark von einer nur noch schwer übersehbaren Vielfalt rechtlicher Vorgaben beherrscht. Hunderte von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen, baurechtlichen Vorschriften und DIN-Normen sind zu beachten. Es ist deshalb eine der wichtigsten Aufgaben des Verbandes, die Mitglieder über Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen auf dem Laufenden zu halten. Zudem veröffentlicht der Landesverband eine monatlich erscheinende Rechtsprechungsübersicht mit den wichtigsten aktuellen Entscheidungen für die unternehmerische Wohnungswirtschaft. Dabei arbeitet der Landesverband eng mit der juristischen Fachzeitschrift IBR Immobilien- und Baurecht zusammen.

Damit die Mitglieder immer auf dem neuesten Stand sind, informiert der Verband in regelmäßig erscheinenden Publikationen über die aktuelle Marktentwicklung. Weiter wird den Unternehmen frühzeitig berichtet, auf welche Änderungen der politischen Rahmenbedingungen sie sich in der Immobilienwirtschaft einstellen müssen. Dabei kann der Verband zumindest teilweise den Informationsvorsprung an die Mitglieder weitergeben, über den er aus seiner politischen Arbeit heraus verfügt.

### Rechtsberatung

Der Bundesverband beschäftigt mehrere Juristen, die auf alle Rechtsfragen rund um die Immobilie spezialisiert sind. Die Inanspruchnahme der Beratungsleistung ist für die Verbandsmitglieder kostenlos. Die meisten Anfragen der Unternehmen beziehen sich auf das private und öffentliche Baurecht. Daneben werden häufig

auch Fragen zum Wettbewerbsrecht an die Rechtsberatung gestellt. Für die Bereiche Steuerrecht, Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht stehen Fachanwälte des Verbandes für Auskünfte zur Verfügung.

#### Qualitätssicherung

Für Bauträger, Generalübernehmer und Generalunternehmer, deren besonderes Anliegen eine hohe Bauqualität ist, wurde in Zusammenarbeit mit dem Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e.V. im Jahr 1995 in Mannheim der BPS Bau-Prüfverband Südwest e.V. gegründet. Die dem BPS angeschlossenen Firmen haben es sich zum Ziel gesetzt, über eine baubegleitende Qualitätssicherung die Bauqualität zu verbessern und Baumängel zu vermeiden. Die Betreuung der Baustellen übernehmen vom BPS benannte Gutachter, die als besonders kompetent und zuverlässig bekannt sind und als Sachverständige öffentlich bestellt und vereidigt sind. Die Vermeidung von Bauschäden ist preiswerter als deren Beseitigung. Banken, Vertriebspartner

und nicht zuletzt die Kunden der Unternehmen verlangen zunehmend den Nachweis einer aktiven externen Qualitätssicherung. Die baubegleitende Qualitätssicherung dient allen am Bau Beteiligten. Sie ist inzwischen eine der wichtigsten Dienstleistungen, die der Verband für seine Mitglieder erbringt.

*Dr. Lutz Wentlandt*  
*Geschäftsführer*

Landesverband Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen  
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.  
Friedrich-Ebert-Anlage 18  
60325 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 768039-10  
Telefax: 069 768039-11  
E-Mail: [info@lfw-h-rp-s.de](mailto:info@lfw-h-rp-s.de)  
Internet: [www.lfw-h-rp-s.de](http://www.lfw-h-rp-s.de)

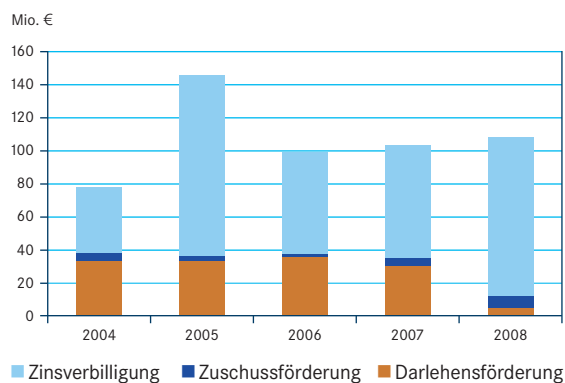


## Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz – Ergebnis 2008

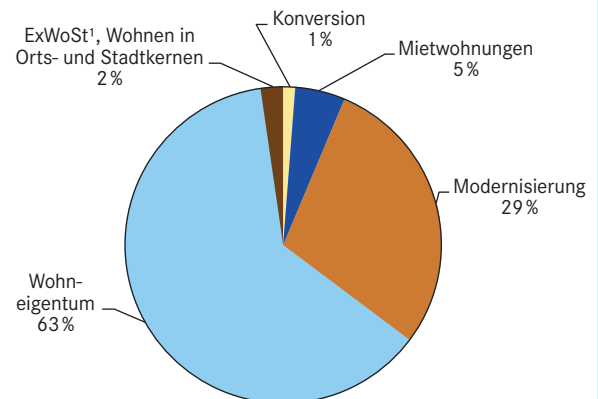
Das Förderergebnis im Jahr 2008 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4% verbessert und bewegt sich im Mehrjahresvergleich auf einem hohen Niveau. Auch im nationalen Vergleich schneidet Rheinland-Pfalz gut ab und belegt bei der Förderung pro Einwohner hinter Hamburg und Sachsen-Anhalt den dritten Platz. Mit einem Volumen von 107,2 Mio. € (Vorjahr 102,5 Mio. €) hat das Land Rheinland-Pfalz insgesamt 6.234 Wohneinheiten gefördert (Vorjahr 4.818) – seit 1999 das zweithöchste Ergebnis. Der überwiegende Teil der Wohnraumförderung, rund 98 Mio. €, wurde im Hausbankenverfahren durchgeführt.

Aufgrund der überaus großen Nachfrage nach dem Zinsgarantieprogramm für die Förderung von Wohneigentum hat das Land im Juni 2008 die Fördermittel von 32,7 Mio. € auf 49,0 Mio. € angehoben. Damit konnte insgesamt ein Kreditvolumen von rund 138 Mio. € zur Verfügung gestellt werden.

Entwicklung der Wohnraumförderung



Förderschwerpunkte im Programmjahr 2008



<sup>1</sup> Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

### Wohneigentum

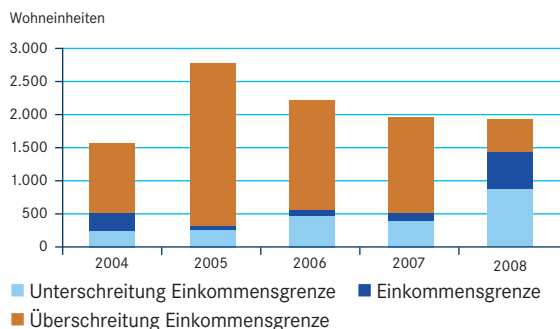
Im Jahr 2008 wurden der Neubau und der Erwerb von Häusern und Wohnungen ausschließlich mit zinsverbilligten Darlehen gefördert. Das Land bietet Haushalten, die die Einkommensgrenze des § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) um bis zu 30% überschreiten, ein Förderdarlehen über die jeweilige Hausbank an. Mit einem Kreditvolumen von 66,6 Mio. € (Vorjahr 61,0 Mio. €) entfallen 63% der insgesamt bewilligten Fördermittel auf die Eigentumsförderung. Es wurden 1.927 Wohneinheiten gefördert, wobei das Vorjahresergebnis von 1.958 Wohneinheiten nur knapp verfehlt wurde.

Die günstigen Immobilienpreise, das niedrige Kapitalmarktniveau und auch das steigende Bewusstsein, dass die Immobilie eine wertstabile Anlage sowie ein wertvoller Beitrag zur Alterssicherung ist, haben das Interesse an gebrauchten Objekten in den letzten beiden Jahren deutlich ansteigen lassen. Dies hat sich auch bei der Mehrzahl der Förderfälle im Jahr 2008 niedergeschlagen. Von 1.927 geförderten Wohneinheiten (Vorjahr 1.952) waren 1.478 Objekte (Vorjahr 1.371)

aus dem vorhandenen Wohnungsbestand. Das sind 76,7% der geförderten Wohneinheiten in diesem Programm. Im Jahr 2007 waren es 70,2% und im Jahr davor 57,9%.

Die Nachfrage im Förderjahr 2008 war in der untersten Einkommensgruppe – Haushalte, die die Einkommensgrenze des § 9 WoFG unterschreiten – am stärksten. Dieser Personengruppe wurden 36,9 Mio. € und damit mehr als 55% des Kreditvolumens zur Verfügung gestellt. Mithilfe der Förderung konnten 889 Haushalte Wohneigentum bilden, die im Hinblick auf ihre Einkommenssituation – beispielsweise beträgt das maximale Jahresbruttoeinkommen eines Dreipersonenhaushalts 26.749 € – ohne den Einsatz der Zinsgarantie des Landes in der Regel nur geringe Chancen haben, Wohneigentum zu erwerben oder zu schaffen. Für Haushalte, die die Einkommensgrenze des § 9 WoFG einhalten, wurden Fördermittel über 16,9 Mio. € für 545 Wohneinheiten bewilligt. Das Jahresbruttoeinkommen eines Dreipersonenhaushalts beträgt hier 33.206 €. Mit einem Kreditvolumen von 12,9 Mio. € wurden 493 Wohneinheiten für Haushalte gefördert, die die Einkommensgrenze des § 9 WoFG um bis zu 30% übersteigen – das Jahresbruttoeinkommen für einen Dreipersonenhaushalt beträgt hier 42.891 €.

Förderung nach Einkommen im Eigentumsprogramm



Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

## Mietwohnungen

In der Mietwohnraumförderung bietet das Land interessierten Investoren zwei Fördervarianten an: Zum einen werden zinsgünstige Darlehen für die Errichtung von preiswerten Mietwohnungen gewährt. Zum anderen wird in dem Programm „Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten“ die Förderung von Wohnungen aus dem Bestand mit Zuschüssen unterstützt. Insgesamt wurden 285 Wohneinheiten (Vorjahr 191) mit einem Fördervolumen von 5,6 Mio. € (Vorjahr 6,0 Mio. €) gefördert. Dabei entfielen 95 Wohneinheiten (Vorjahr 118) mit einem Fördervolumen von 4,4 Mio. € (Vorjahr 5,6 Mio. €) auf die Neubauförderung mit zinsgünstigen Darlehen.

In dem Programm „Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten“ wurden 183 Wohneinheiten (Vorjahr 73) mit einem Fördervolumen von 1,0 Mio. € (Vorjahr 0,3 Mio. €) gefördert. Mit dieser Fördervariante werden Wohnungen im Bestand für Haushalte zweckgebunden, die über geringe Einkommen verfügen.

Nach dem historischen Tiefstand des Jahres 2006 mit insgesamt 142 Wohneinheiten konnte der 2007 beginnende Aufwärtstrend im Jahr 2008 mit 285 Wohneinheiten fortgesetzt werden. Dennoch ist im Bereich der Neubautätigkeiten mit 95 geförderten Wohneinheiten kein deutlicher Aufwärtstrend im Jahr 2008 erkennbar.

## Modernisierung

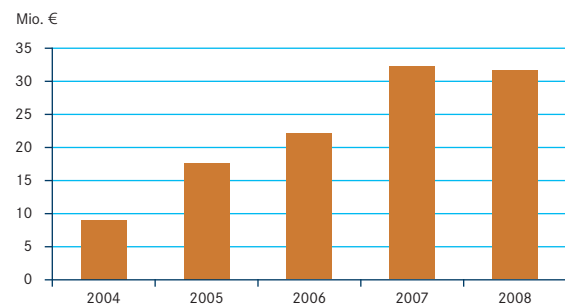
Etwa 73 % aller Gebäude sind älter als 30 Jahre und entsprechen nicht dem Energiesparstandard. Die Energiekosten haben sich in den letzten Jahren um mehr als 100 % verteuert. Im Althausbestand sind nach Auskunft der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) 85 % Energieeinsparung technisch durchaus möglich. Der Einbau neuer Fenster, die Dämmung von Decken und Außenwänden, die Anbringung von Solaranlagen zur Beheizung und Erwärmung von Brauchwasser sowie die Verbesserung der vorhandenen Heizungsanlage unterstützen die Einsparung von Energie und damit Kosten. Die Nachfrage nach Fördermitteln des Landes zur Finanzierung der energetischen Modernisierung von Wohnraum ist unverändert hoch.

Nicht nur Maßnahmen zur Energieeinsparung, auch bauliche Maßnahmen zur Erhöhung des Gebrauchswertes und zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse werden ebenso gefördert wie Maßnahmen zur Erzielung eines altengerechten und barrierefreien Wohnraums.

In einem schlanken Verfahren werden zinsverbilligte Darlehen über die Hausbanken zur Verfügung gestellt. Damit kann eine Modernisierung – auch in Kombination mit Fördermitteln der KfW Förderbank – mit nur einem Kreditinstitut finanziert werden. Im Jahr 2008 ist die Modernisierung von 2.205 Wohneinheiten (Vorjahr 1.628) mit einem Kreditvolumen von 28,8 Mio. € (Vorjahr 30,6 Mio. €) unterstützt worden. Dabei hat das Land Rheinland-Pfalz mit seiner Förderung nicht nur zur Verbilligung des Kapitalmarktzinses, sondern durch die Übernahme einer Ausfallbürgschaft auch zur Risikolastentlastung bei den Kreditinstituten beigetragen.

Kleinere Investitionen mit einem Modernisierungsaufwand von maximal 10.000 € können mit Investitionszuschüssen von bis zu 25 % des Modernisierungsaufwandes gefördert werden. Mit diesem Förderinstrument werden insbesondere Heizungsanlagen in Einfamilienhäusern und kleinere, aber für den Einzelnen oft wirkungsvolle Maßnahmen zur Erreichung der Barrierefreiheit unterstützt. Mit 1.645 Wohneinheiten (Vorjahr 888) hat sich die Anzahl der Fälle im Jahr 2008 fast verdoppelt. Die Summe der bereitgestellten Zuschüsse belief sich auf 2,6 Mio. € (Vorjahr 1,3 Mio. €). Die Bewilligung der Investitionszuschüsse erfolgt in der Regel über die Kreis- oder Stadtverwaltung, in deren Gebiet das zu modernisierende Objekt liegt. Die Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH) zahlt die Zuschüsse aus.

Fördervolumen im Modernisierungsprogramm



Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

## Konversion

Das Land Rheinland-Pfalz wies bis zum Ende des Ost-West-Konflikts und der Wiedervereinigung Deutschlands eine überdurchschnittlich große Truppenkonzentration auf. Nach dem Truppenabbau bei den

Stationierungsstreitkräften und der Bundeswehr in Rheinland-Pfalz hat die Landesregierung zur Umwandlung ehemals militärisch genutzter Wohnliegenschaften im Jahr 1992 das Konversionsprogramm aufgelegt, mit dem bisher insgesamt 3.550 Wohneinheiten mit einem Fördervolumen von 82,4 Mio. € gefördert wurden. Die größte Nachfrage in diesem Programm erfolgte in der Zeit von 1992 bis 2002. Mittlerweile sind die wohnwirtschaftlich nutzbaren Konversionsliegenschaften größtenteils umgewidmet, sodass nur noch an wenigen Standorten Konversionsmaßnahmen gefördert werden. Im Programmjahr sind für 53 Wohneinheiten (Vorjahr 35) Zuschüsse über 1,2 Mio. € (Vorjahr 0,8 Mio. €) bewilligt worden.

### Wohnen in Orts- und Stadtkernen

Die Zunahme von Leerständen in Orts- und Stadtkernen sowie die zunehmende Nachfrage nach neuen Wohnformen, etwa im Bereich des generationsübergreifenden oder des senioren gerechten Wohnens, haben das Land veranlasst, ein Förderprogramm anzubieten, mit dem die Aufwertung von Innerstädten und Innerortslagen unterstützt wird. Die Förderung ist für Maßnahmen in Kommunen vorgesehen, die in der Regionalplanung die Zuweisung der besonderen Funktion „Wohnen“ haben. Fördervoraussetzungen sind:

- Mindestens 60% der Fläche muss wohnwirtschaftlich genutzt werden.
- Es müssen mindestens vier in sich abgeschlossene Wohneinheiten geschaffen werden.
- Die Wohnungen sollen nach der DIN 18025 Teil II (barrierefreie Wohnung) geplant werden.

Die Nachfrage in diesem Programm bewegt sich 2008 auf dem Niveau des Vorjahres. Für 119 Wohneinheiten

(Vorjahr 118) wurden Zuschüsse in Höhe von 2,5 Mio. € (Vorjahr 2,6 Mio. €) zur Verfügung gestellt.

### Städtebauförderung

Neben der Wohnraumförderung hat die Städtebauförderung in Rheinland-Pfalz unverändert einen hohen Stellenwert. Für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse in Städten und Gemeinden stellt das Ministerium des Innern und für Sport Fördermittel zur Verfügung. Im Jahr 2008 sind aus sieben Teilprogrammen 172 Maßnahmen in über 100 Kommunen mit einem Investitionsvolumen von 88 Mio. € gefördert worden. Größtes Einzelprogramm im Jahr 2008 war das Strukturprogramm, mit dem Einzelmaßnahmen gefördert werden, die Leuchtturmcharakter haben und in den Regionen als Impulsgeber für weitere Aktivitäten gedacht sind. Insgesamt sind mit 18,7 Mio. € Maßnahmen in 32 Kommunen unterstützt worden.

Neu im Jahr 2008 war die Einführung des Sonderprogramms „Investitionspakt“. Mit diesem Förderangebot wird im Wesentlichen die energetische Sanierung von Schulen und Schulsportanlagen gefördert. Für drei Maßnahmen sind 8,7 Mio. € zur Verfügung gestellt worden. Seit 1991 hat das Ministerium insgesamt 1.050 Mio. € Städtebaufördermittel bewilligt. Die Auszahlung der Mittel erfolgt durch die LTH.

### Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

Bauvorhaben mit Modellcharakter insbesondere im Bereich des kostengünstigen, umweltgerechten und energiesparenden Bauens und des Mehrgenerationenwohnens werden in diesem Programm gefördert. Die Be-

willigung der Mittel erfolgt durch das Ministerium der Finanzen; die LTH zahlt die Mittel aus.

### Energieeffiziente Gebäude

Die LTH hat im Jahr 2008 die Zahlstellenfunktion für Förderprogramme des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz übernommen. Mit diesem Förderangebot unterstützt das Land sowohl bei Neubau- als auch Bestandsmaßnahmen hochenergieeffiziente Bauweisen in Verbindung mit dem Einsatz erneuerbarer Energien. Die Förderung erfolgt durch einmalige Zuschüsse und wird auch für Nichtwohngebäude zur Verfügung gestellt. Im Programmjahr 2008 sind insgesamt 83 Maßnahmen bewilligt worden. Die LTH hat 0,2 Mio. € an Fördermitteln ausgezahlt. Bewilligungsbehörde ist das Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz. Anträge nimmt die EffizienzOffensive Energie (EOR) e. V. in Kaiserslautern entgegen.

### Verwaltung von Kommunaldarlehen

Die LTH wirkt bei der Verwaltung von zinsgünstigen Kommunaldarlehen mit. Sie organisiert den Zahlungsverkehr für kommunale Darlehensgemeinschaften, die sich auf Initiative des Ministeriums der Finanzen gebildet haben, um durch die Vergrößerung des Nachfragenvolumens bessere Konditionen am Kapitalmarkt zu erzielen. Bisher übernahm die LTH die Zahlstellenfunktion für einen Betrag von über 100 Mio. €.

### Ausblick

Aufgrund des Doppelhaushalts steht im Jahr 2010 wiederum ein zu förderndes Kreditvolumen von rund 130 Mio. € zur Verfügung.

*Michael Back*  
*Abteilungsleiter Markt*  
*Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH)*

## Förderbanken – Beständigkeit in turbulenten Zeiten

Die internationale Finanzmarktkrise und die damit verbundenen Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung stellen erhebliche Herausforderungen auch an die nationalen Regierungen – möglichst eingebettet in internationale Absprachen. Maßnahmen der öffentlichen Hand und ihrer Fördereinrichtungen können helfen, Wirtschaft und Finanzmärkte zu stabilisieren. Insofern sind nicht nur die langfristigen Herausforderungen zu bewältigen; vielmehr ist im Konjunkturabschwung auch schnelles Handeln geboten. Die deutschen Förderbanken und ihre Instrumente sind jetzt mehr denn je gefragt.

### Förderbanken als stabile Elemente im Konjunkturabschwung

Zu den bewährten Strukturmerkmalen des Kreditgeschäfts in Deutschland gehört vor allem die langfristige Ausrichtung, um längerfristigen Investitions- und Projektfinanzierungswünschen der Unternehmen Rechnung zu tragen. Für die Kreditwirtschaft bedeutet dies vor allem die Anforderung, langfristige Kredite zu stabilen Konditionen auszureichen, was in der Vergangenheit eine Selbstverständlichkeit darstellte. Die jetzt eingetretenen Verwerfungen an den Geld- und Kapitalmärkten haben sowohl die Refinanzierungsbedingungen der Geschäftsbanken empfindlich verschärft als auch ihre Fähigkeit reduziert, neue Kredite zu vergeben. Insgesamt hat sich die Finanzierungssituation der Unternehmen verschlechtert, besonders bei längerfristigen und großvolumigen Darlehen. Hier ist ein wesentlicher Anknüpfungspunkt für die deutschen Förderbanken. Denn sie haben aufgrund ihrer staatlichen Garantien und der damit verbundenen Bonität weiterhin Zugang zu langfristigen Refinanzierungen am Kapitalmarkt bei vergleichsweise günstigen Konditionen. Auch können sie weiterhin in gewohntem Umfang

Kredite vergeben und Risiken übernehmen. Bei den aktuellen Marktverwerfungen und dem Versagen marktwirtschaftlicher Instrumente ist es Aufgabe der Förderinstitute, diesen Entwicklungen entgegenzutreten. Dies geschieht nicht nur durch ihre rechtliche Verankerung, die sie durch ihre staatlichen Auftraggeber, den Bund und die Länder, erhalten: Auch in Brüssel sind im Einklang mit dem Wettbewerbsrecht des Gemeinsamen Marktes ihre Aufgaben anerkannt.

Damit sind Förderbanken einerseits die idealen Partner zur Umsetzung der konjunkturellen Maßnahmen von Bund und Ländern, andererseits sind sie in der Lage, auf Basis ihrer staatlichen Garantien ihre Aufgaben dauerhaft wahrzunehmen und in Krisenzeiten – wie sie derzeit herrschen – die Wirtschaftsaktivitäten ein Stück weit mit Stabilität zu untermauern. Daher passt es gut zusammen, dass der Bund aktuell diese Ziele, die die Förderbanken ohnehin in staatlichem Auftrag verfolgen, mit Konjunkturpaketen unterstützt, die aus wirtschafts- und wachstumspolitischen sowie sozial- und klimaschutzpolitischen Gründen geboten sind. Der Rahmen der beihilferechtlichen Erleichterungen aus Brüssel bildet dabei eine wichtige Flankierung.

Das Instrumentarium der Förderbanken ist eingebunden in ein Geschäftsmodell, welches in vielfältiger Weise auf Kooperation angelegt ist. Das gilt sowohl für die effizient organisierte Zusammenarbeit der Förderbanken verschiedener staatlicher Ebenen untereinander wie auch für ihr wettbewerbsneutrales Agieren mit den anderen Kreditinstituten, die die Hausbankfunktion innehaben. Mit zusätzlichen Liquiditätshilfeprogrammen, einer Erweiterung der Risikoschirme durch Bürgschaften oder Haftungsentlastungen, einer Ausdehnung der Gewährung von Globaldarlehen, einer Intensivierung der programmgestützten Finanzierung, aber auch über verstärkte Konsortialfinanzierung mit

anderen Banken wird versucht, der aktuellen Krise entgegenzuwirken. Zusätzlich werden Beratungs-Hotlines eingerichtet oder Task-Forces geschaffen, die die mittelständischen Unternehmen beraten, wenn die Kreditbeschaffung schwieriger wird oder aber beginnt, sich existenzgefährdend auszuwirken.

### **Verbindung von Nachhaltigkeit und Konjunkturstabilisierung**

Durch die derzeitigen konjunkturellen Verwerfungen sehen sich Förderbanken der Herausforderung gegenüber, in ihren angestammten, auf Nachhaltigkeit ausgelegten Aufgabenfeldern mit kurzfristigen Maßnahmen für rasche Wirkungen zu sorgen. Dazu kommt die Notwendigkeit, ihre traditionell getrennten Fördersektoren wie Wohnungsbau-, Wirtschafts- und Agrarförderung mit langfristigen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Querschnittszielen zu verbinden, die in Deutschland und Europa nach wie vor zu bewältigen sind. Zu diesen Zielen gehören in vorderster Reihe der Klimaschutz, die volkswirtschaftliche Integration im gemeinsamen europäischen Markt sowie der demografische Wandel. Vor diesem Hintergrund ist kein Förderbereich mehr in sich geschlossen.

Beispielsweise verzahnt sich der Bereich Wohnungsbauförderung in wachsendem Maße mit Umwelt- und Klimaschutzziele. Andererseits führt der demografische Wandel dazu, dass die Themenfelder Infrastruktur und Stadtentwicklung mit den Aufgabenstellungen in der Wohnungswirtschaft verknüpft werden müssen. Schließlich greifen die Auswirkungen des Klimawandels tief in die Entwicklungen in Landwirtschaft und Ernährungsindustrie ein und bilden dort keineswegs nur Begrenzungsfaktoren. Vielmehr bieten sie im Rahmen der Erzeugung erneuerbarer Energien auf biologischer

Grundlage Raum für zahlreiche Chancen. Biogasanlagen, Fotovoltaikanlagen auf Scheunen oder energieeffiziente Heizungsanlagen sind hier Beispiele für sinnvolle Förderung und die notwendige Verbindung von Ökonomie und Ökologie. Außerdem wächst die Erkenntnis, dass die ländlichen Räume auch über die Agrarwirtschaft hinaus für mittelständische Unternehmen attraktiv sind, zum Beispiel im verarbeitenden Gewerbe und vor allem auch im Dienstleistungsgewerbe, wenn die Strukturentwicklung in der Fläche entsprechend gefördert wird.

### **Wohnungsbau, Stadtentwicklung und Infrastruktur – Was tun in der Krise?**

Ein klassisches Geschäftsfeld der Förderbanken ist der Wohnungsbau mit seiner wichtigen Bedeutung für Volkswirtschaft und Konjunkturentwicklung. Standen über viele Jahre das Dach über dem Kopf und möglichst eigene vier Wände im Mittelpunkt des Förderspektrums, so stellt sich die Aufgabe heute wesentlich differenzierter dar. So gilt es zum Beispiel mit Blick auf den demografischen Wandel, für die alternde Bevölkerung neue Perspektiven aufzuzeigen. Unter dem Stichwort „barrierefreies Wohnen“ bietet sich die Möglichkeit, in gewohnten Lebensräumen zu bleiben und sich dort angemessen zu bewegen. Daher werden zunehmend der Umbau für das Wohnen im Alter gefördert und die Förderprogramme nach und nach in ganzheitliche Konzepte überführt. So sind zum Beispiel einzelne Modelle bereits auf die Ansprache junger Familien ausgelegt, damit sie unter langfristigen Gesichtspunkten bereits beim Bau eines Hauses entsprechende Vorrichtungen für das Leben im Alter planen können. Die Gebäudesanierung unter Klimaschonenden Aspekten ist ein weiterer Ansatzpunkt der

Förderbanken, mit denen sie die Perspektive von Leben und Wohnen verbessern.

Dort wo die Auswirkungen von schrumpfender Bevölkerung und vor allem des Altersprozesses in Deutschland bereits angekommen sind, sind sich die Förderbanken der Tatsache bewusst, dass die staatlichen Mittel im Hinblick auf diese Herausforderungen neu fokussiert werden müssen. Bei Wohnungsleerständen ist nicht mehr das fehlende Dach über dem Kopf das Problem, sondern die Frage, ob in den noch genutzten Wohneinheiten alle Bewohner die Umlagen tragen können, die zur Erhaltung und Bewirtschaftung zwangsläufig anfallen. Sofern überflüssige Wohnhäuser zurückgebaut werden, muss dies also in einer Weise geschehen, dass die damit verbundenen Fixkosten deutlich reduziert werden. Das erfordert wiederum eine sorgfältige Stadtentwicklungsplanung, in die die Wohnungsbauförderung sinnvoll integriert werden muss.

Der nächste Schritt betrifft die Verbindung von Stadtentwicklung und Infrastrukturförderung, also Strukturplanung von Schulen, Krankenhäusern und Kindergärten, aber auch Verkehrswegen, deren Sinnhaftigkeit an der langfristigen, nachhaltigen Auslastung orientiert sein muss und die durch die Bevölkerungsentwicklung determiniert ist. Förderbanken sind im Rahmen der Wohnungsbauprogramme zwar noch immer damit befasst, insbesondere jungen Familien angemessene Wohnmöglichkeiten zu bieten. Gleichzeitig behalten sie aber auch die langfristige Strukturentwicklung in ihrer Region im Blick. Wenn also jetzt zur Bekämpfung der Krise die Infrastrukturentwicklung im Rahmen der Konjunkturpakete unterstützt wird, dann trifft sich dies mit dem von den Förderbanken langfristig verfolgten Ansatz.

## Förderbanken als Exportmodell für Europa

Die Aufgabenstruktur von Bundes- und Landesförderbanken in ihrer Vielfalt immer wieder neu zusammensetzen und in effizienter Zusammenarbeit an einem Strang zu ziehen, reflektiert die positiven Effekte des föderalen deutschen Staatsaufbaus. Die Tatsache, dass Ideen, die an unterschiedlichen Stellen hervorgebracht werden, schnell und zielgerichtet umgesetzt werden können, gehört dabei zu den eindeutigen Vorteilen. Dazu kommt die Funktion der Förderbanken, knappe staatliche Ressourcen durch bankwirtschaftliche Instrumente haushaltsschonend einzusetzen. Nicht umsonst gibt es in anderen Staaten der Europäischen Union Bestrebungen, diesen Transmissionsweg für sich zu nutzen bzw. zu entdecken. Deutschland ist hierbei eine Benchmark.

*Dr. Brigitte Wesierski  
Direktorin Bereichsleiterin Fördergeschäft  
und Corporate Finance  
Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands,  
VÖB*



## Förderbanken des Bundes und der Länder



## Luxemburg: Neues wohnungsbaupolitisches Interventionsinstrument

Seit dem 22. November 2008 ist im Großherzogtum Luxemburg ein – insbesondere von den Lobbyisten der Immobilienwirtschaft – stark angefochtenes Gesetz in Kraft getreten, welches das zukünftige Geschehen auf dem Grund- und Bodenmarkt nachhaltig verändern wird.

Bekanntlich wurde Luxemburg, im Windschatten seines wirtschaftlichen Erfolges, während der beiden letzten Dekaden ein begehrtes Einwanderungsland, eine Tatsache, die einen großen Druck auf die Nachfrage nach Wohnraum ausübte. Auch war und ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung Luxemburgs positiv. Das starke Anwachsen der Singlehaushalte verlangte ebenso nach mehr Wohnfläche. Es versteht sich von selbst, dass eine immer älter werdende Bevölkerung ihren Wohnraum immer länger nutzt, das heißt, die sogenannte Rotationszeit verlängert sich kontinuierlich.

Im Grunde genommen eigentlich keine außergewöhnlichen Entwicklungen, wären da nicht noch andere Faktoren, die zusätzlichen Nachfragedruck, der zudem wesentlich schwerer vorhersehbar und daher quasi nicht kalkulierbar ist, generierten: Als Folge eines unzureichenden Angebotes von Büroflächen auf dem Gebiet der Hauptstadt wurde quartierweise Wohnraum zweckentfremdet. Dementsprechend wurde das potenzielle Angebot an Wohnraum verkleinert. Die Bevölkerung vieler Quartiere wurde verdrängt. Leerstände prägten wegen eines reformbedürftigen Mietgesetzes bis Ende des Jahres 2006, dem Jahr, als das neue Mietrecht rechtskräftig wurde, die Stadtlandschaften. Fazit: Die Grundstückspreise stiegen stark an. Schleppende Genehmigungsprozeduren und das Fernhalten vom Markt aus Spekulationsgründen heizten den Preis von Grund und Boden zusätzlich an.

Die Folgen dieser Entwicklung sind bekannt: Viele Familien konnten sich den Traum der eigenen vier Wände nicht mehr erfüllen, dies trotz einer exemplarischen staatlichen Zuwendungspolitik. Bauprämien, einkommensabhängige Zinssubventionen, Zinsbonifikationen in Funktion der zum Haushalt gehörenden Kinder, superreduzierter Mehrwertsteuersatz von 3%, um nur die wichtigsten zu nennen, sollten die Solvabilität der Eigentumssuchenden erhöhen. Doch, trotz mehrfacher Warnungen der Politik an die Adresse der Immobilienwirtschaft, verpufften weiterhin enorme öffentliche Geldmittel auf dem Markt. Die Preise stiegen wegen der hohen staatlichen Zuwendungen weiter an. Die Gegner monierten diese Vorgehensweise.

Der öffentliche Wohnungsbau konnte ebenso die starke Nachfrage nicht befriedigen, und der Strom jener, die ins grenznahe Ausland auswichen, riss nicht ab und einmal mehr war die Politik ernsthaft gefordert. Wohnungsbauminister Fernand Boden reichte Ende 2006 ein umfangreiches Gesetzesprojekt ein, das unter der Bezeichnung „pacte logement“ in die wohnungsbaupolitische Geschichte Luxemburgs eingehen wird.

Dieser Text begreift einen wesentlichen Teil einer gesamten, kohärenten, integrativen, den Nachhaltigkeitsprinzipien entsprechenden Wohnungsbaupolitik. Es ging bei diesem Text darum, bestehende technische und legistische bodenordnungsbezogene Instrumentarien so zu richten und zu gestalten sowie neue Mechanismen zu schaffen, dass es der öffentlichen Hand ermöglicht wird, bei etwaigem Marktversagen regulierend einzugreifen und zu korrigieren. Es soll eine nachhaltige wohnungspolitische Handlungsfähigkeit der kommunalen und nationalen Entscheidungsträger gestaltet werden. Ziel war es auch, die geeigneten Instrumentarien im Vorfeld zu schaffen, damit ein in Ausarbeitung befindlicher nationaler Wohnbauplan kurz- und mittelfristig umgesetzt werden kann.

Der Gesetzestext umfasst im Prinzip fünf Themenschwerpunkte:

Zum ersten, dem eigentlichen „pacte logement“, ein Vertrag zwischen den Gemeinden und dem Staat, in dem sich die einzelne Gemeinde verpflichtet, ein Bevölkerungswachstum von mindestens 15 % in der nächsten Dekade zu garantieren. Im Gegenzug verpflichtet sich der Staat, die Unkosten, die mit dem Bevölkerungsanstieg verbunden sind, finanziell zu begleiten, und zwar in Funktion der Zentralörtlichkeit der jeweiligen Gemeinde. Landgemeinden, die entsprechend dem Landesplanungsgesetz nach dem Prinzip der Eigenentwicklung wachsen sollen, erhalten 4.500 € pro zusätzlichen Einwohner, der über ein Bevölkerungswachstum von 1 % p.a. hinausgeht. Sogenannte IVL-konforme Gemeinden (Gemeinden, die nach dem Integrativen Verkehrs- und Landesplanungskonzept wachsen sollen), erhalten eine um 50 % erhöhte staatliche Zuwendung und jene Gemeinden, die entsprechend dem Zentrale-Orte-Konzept das eigentliche Gerüst der sozio-ökonomischen Entwicklung des Landes bilden sollen, erhalten eine um 70 % erhöhte Subvention.

Zum zweiten soll eine neue, zeitgemäße Gesetzgebung über das Erbpachtrecht und das Bodennutzungsrecht den zeitlich begrenzten „Verkauf“ von Immobilien populärer gestalten. Ein intelligentes Instrumentarium, das es der öffentlichen Hand erlaubt, den Preis von Grund und Boden auszuklinken oder aber den Großgrundbesitzern die Möglichkeit gibt, ähnlich wie in der angelsächsischen Welt, ihren Besitz langfristig zu erhalten. Dies bei gleichzeitiger temporärer Nutzung durch Dritte gegen entsprechendes Entgelt.

Der dritte Schwerpunkt betrifft das Vorkaufsrecht, das für verschiedene Grundstücke je nach kommunaler Flächennutzungsplanung für Gemeinden und den öffentlich-rechtlichen Wohnbaufonds eingeführt wurde. Für

durch die örtliche Raumplanung ausgewiesenes Bau-erwartungsland, Gebiete, die städtebaulich restrukturiert werden sollen, Grundstücke, die als Grünfläche außerhalb der Baugrenze liegen, an dieselbe aber anstoßen, oder für rechtlich bestehende Reserveflächen kann die Kommune auf ihr Vorkaufsrecht zurückgreifen. Dies gilt ebenso für den Wohnbaufonds, mit Ausnahme der Gebiete, die städtebaulich restrukturiert werden sollen. Der Staat verfügt über ein Vorkaufsrecht bei Flächen, die im nationalen Wohnbauplan ausgewiesen sind.

Der vierte Schwerpunkt begreift eine Serie von Maßnahmen, die es den Gemeinden ermöglichen wird, gegen die Baulandhortung sowie den Leerstand von Wohngebäuden aus Spekulationsgründen vorzugehen. Mit der Einführung von Gemeindetaxen bis hin zur Enteignung soll diesem Phänomen mittel- bis langfristig ein Ende gesetzt werden. Auch hat der Gesetzgeber von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, verschiedenste Gesetzestexte mit Wohnungsbau hemmendem Inhalt punktuell zu ändern.

Abgeschlossen wird dieses neue Gesetz mit einer Mini-Reform des Grundsteuergesetzes, so wie es vom Okkupanten eingesetzt wurde. Die Gemeinden haben ab dem 1. Januar dieses Jahres die Möglichkeit, die Grundsteuer von bebauten und von unbebauten Bauplätzen differenziert zu besteuern – dies ohne Einfluss auf die Grundsteuer von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken.

*Daniel Miltgen*  
*Ministerialrat*

Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg  
Ministère du Logement  
Centre Arsenal  
6, av. Emile Reuter  
L-2420 Luxembourg

# Anhang 1

## Fortgeschriebene Bevölkerung

| Stadt / Kreis               | 2004             | 2005             | 2006             | 2007             | 2008             |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Rheinland-Pfalz</b>      | <b>4.061.105</b> | <b>4.058.843</b> | <b>4.052.860</b> | <b>4.045.643</b> | <b>4.028.351</b> |
| <b>Kreisfreie Städte</b>    |                  |                  |                  |                  |                  |
| Frankenthal (Pfalz)         | 47.516           | 47.225           | 46.938           | 47.090           | 46.948           |
| Kaiserslautern              | 99.182           | 98.372           | 98.044           | 97.770           | 97.436           |
| Koblenz                     | 107.039          | 106.501          | 105.888          | 106.087          | 106.293          |
| Landau in der Pfalz         | 41.821           | 42.028           | 43.048           | 43.063           | 43.008           |
| Ludwigshafen am Rhein       | 163.383          | 163.343          | 163.560          | 163.777          | 163.467          |
| Mainz                       | 186.061          | 194.372          | 196.425          | 198.118          | 197.623          |
| Neustadt an der Weinstraße  | 53.894           | 53.628           | 53.506           | 53.683           | 53.658           |
| Pirmasens                   | 43.637           | 43.137           | 42.427           | 41.875           | 41.358           |
| Speyer                      | 50.347           | 50.501           | 50.648           | 50.673           | 49.930           |
| Trier                       | 100.163          | 99.843           | 103.518          | 103.888          | 104.640          |
| Worms                       | 81.250           | 81.545           | 82.212           | 82.290           | 82.040           |
| Zweibrücken                 | 35.499           | 35.219           | 34.842           | 34.719           | 34.525           |
| <b>Landkreise</b>           |                  |                  |                  |                  |                  |
| Ahrweiler                   | 130.976          | 130.467          | 129.520          | 129.096          | 128.509          |
| Altenkirchen (Ww.)          | 136.892          | 136.425          | 135.752          | 134.912          | 133.785          |
| Alzey-Worms                 | 126.814          | 126.328          | 126.058          | 125.697          | 125.244          |
| Bad Dürkheim                | 135.061          | 135.116          | 134.628          | 134.341          | 133.576          |
| Bad Kreuznach               | 158.746          | 158.319          | 157.811          | 157.471          | 156.660          |
| Bernkastel-Wittlich         | 114.389          | 113.960          | 113.466          | 113.043          | 112.452          |
| Birkenfeld                  | 88.755           | 87.783           | 87.007           | 86.469           | 85.217           |
| Cochem-Zell                 | 66.067           | 65.732           | 65.282           | 64.863           | 64.489           |
| Donnersbergkreis            | 79.317           | 78.825           | 78.320           | 77.877           | 77.350           |
| Eifelkreis Bitburg-Prüm     | 95.762           | 95.982           | 95.409           | 95.219           | 94.828           |
| Germersheim                 | 125.348          | 125.268          | 125.425          | 125.822          | 125.603          |
| Kaiserslautern              | 109.637          | 109.202          | 108.364          | 107.875          | 107.192          |
| Kusel                       | 77.184           | 76.541           | 75.809           | 74.876           | 73.987           |
| Mainz-Bingen                | 200.112          | 200.486          | 200.938          | 201.451          | 201.410          |
| Mayen-Koblenz               | 213.963          | 213.667          | 213.236          | 212.944          | 212.102          |
| Neuwied                     | 186.046          | 185.259          | 184.518          | 183.618          | 182.537          |
| Rhein-Hunsrück-Kreis        | 106.076          | 105.705          | 105.050          | 104.263          | 103.609          |
| Rhein-Lahn-Kreis            | 129.022          | 128.095          | 127.218          | 126.258          | 125.477          |
| Rhein-Pfalz-Kreis           | 148.718          | 148.902          | 149.187          | 149.202          | 149.084          |
| Südliche Weinstraße         | 110.938          | 110.639          | 110.211          | 109.957          | 109.625          |
| Südwestpfalz                | 104.018          | 103.309          | 102.512          | 101.596          | 100.508          |
| Trier-Saarburg              | 139.613          | 139.932          | 140.265          | 141.009          | 141.201          |
| Vulkaneifel                 | 63.934           | 63.646           | 63.161           | 62.813           | 62.201           |
| Westerwaldkreis             | 203.925          | 203.541          | 202.657          | 201.938          | 200.779          |
| <b>Planungsregionen</b>     |                  |                  |                  |                  |                  |
| Mittelrhein-Westerwald      | 1.280.006        | 1.275.392        | 1.269.121        | 1.263.979        | 1.257.580        |
| Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil) | 877.026          | 876.650          | 877.151          | 877.608          | 874.899          |
| Rheinhessen-Nahe            | 841.738          | 848.833          | 850.451          | 851.496          | 848.194          |
| Trier                       | 513.861          | 513.363          | 515.819          | 515.972          | 515.322          |
| Westpfalz                   | 548.474          | 544.605          | 540.318          | 536.588          | 532.356          |

## Anhang 2

### Baugenehmigungen, alle Baumaßnahmen im Jahr 2008

| Stadt / Kreis               | insgesamt    | Wohnungen in Wohngebäuden <sup>1</sup><br>davon in Gebäuden mit |                         | Nichtwohngebäude |            |
|-----------------------------|--------------|---|-------------------------|------------------|------------|
|                             |              | 1 - 2<br>Wohnungen  | 3 und mehr<br>Wohnungen | insgesamt        | Wohnungen  |
| <b>Rheinland-Pfalz</b>      | <b>8.838</b> | <b>7.720</b>  | <b>2.723</b>            | <b>2.813</b>     | <b>185</b> |
| <b>Kreisfreie Städte</b>    |              |   |                         |                  |            |
| Frankenthal (Pfalz)         | 93           | 89  | 19                      | 32               | 3          |
| Kaiserslautern              | 248          | 186   | 51                      | 29               | 7          |
| Koblenz                     | 92           | 73  | 57                      | 29               | 19         |
| Landau in der Pfalz         | 117          | 91  | 64                      | 67               | -89        |
| Ludwigshafen am Rhein       | 189          | 147   | 83                      | 42               | 13         |
| Mainz                       | 293          | 214   | 144                     | 76               | 1          |
| Neustadt an der Weinstraße  | 68           | 70  | 30                      | 28               | 10         |
| Pirmasens                   | 155          | 29  | 134                     | 25               | -4         |
| Speyer                      | 59           | 27  | 50                      | 26               | -1         |
| Trier                       | 303          | 172   | 166                     | 41               | 22         |
| Worms                       | 141          | 95  | 86                      | 29               | 1          |
| Zweibrücken                 | 76           | 42  | 40                      | 24               | 3          |
| <b>Landkreise</b>           |              |   |                         |                  |            |
| Ahrweiler                   | 288          | 236   | 95                      | 94               | 1          |
| Altenkirchen (Ww.)          | 231          | 179   | 105                     | 97               | 11         |
| Alzey-Worms                 | 298          | 226   | 103                     | 89               | 7          |
| Bad Dürkheim                | 237          | 207   | 96                      | 78               | 0          |
| Bad Kreuznach               | 241          | 222   | 109                     | 129              | 19         |
| Bernkastel-Wittlich         | 636          | 577   | 90                      | 120              | 62         |
| Birkenfeld                  | 55           | 73  | 6                       | 50               | -3         |
| Cochem-Zell                 | 170          | 149   | 40                      | 73               | 22         |
| Donnersbergkreis            | 114          | 133   | 10                      | 52               | -2         |
| Eifelkreis Bitburg-Prüm     | 435          | 364   | 109                     | 147              | 5          |
| Germersheim                 | 347          | 304   | 108                     | 108              | 5          |
| Kaiserslautern              | 204          | 227   | 58                      | 75               | -1         |
| Kusel                       | 120          | 128   | 17                      | 34               | 0          |
| Mainz-Bingen                | 607          | 571   | 119                     | 172              | 33         |
| Mayen-Koblenz               | 406          | 384   | 95                      | 156              | 13         |
| Neuwied                     | 252          | 267   | 47                      | 117              | 8          |
| Rhein-Hunsrück-Kreis        | 154          | 154   | 38                      | 102              | 10         |
| Rhein-Lahn-Kreis            | 137          | 141   | 42                      | 75               | 5          |
| Rhein-Pfalz-Kreis           | 520          | 407   | 221                     | 91               | -2         |
| Südliche Weinstraße         | 336          | 351   | 48                      | 101              | 0          |
| Südwestpfalz                | 144          | 151   | 19                      | 52               | 3          |
| Trier-Saarburg              | 621          | 506   | 168                     | 81               | 3          |
| Vulkaneifel                 | 131          | 169   | 24                      | 114              | -1         |
| Westerwaldkreis             | 320          | 359   | 32                      | 158              | 2          |
| <b>Planungsregionen</b>     |              |   |                         |                  |            |
| Mittelrhein-Westerwald      | 2.050        | 1.942   | 551                     | 901              | 91         |
| Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil) | 1.966        | 1.693   | 719                     | 573              | -61        |
| Rheinhessen-Nahe            | 1.635        | 1.401   | 567                     | 545              | 58         |
| Trier                       | 2.126        | 1.788   | 557                     | 503              | 91         |
| Westpfalz                   | 1.061        | 896   | 329                     | 291              | 6          |

<sup>1</sup> Wohnungen insgesamt = abzüglich negative Veränderungen (z. B. Abrisse)

## Anhang 3

### Baufertigstellungen, alle Baumaßnahmen im Jahr 2008

| Stadt / Kreis               | Wohnungen in Wohngebäuden <sup>1</sup><br>davon in Gebäuden mit |                  |                         | Nichtwohngebäude |            |
|-----------------------------|---|------------------|-------------------------|------------------|------------|
|                             | insgesamt   | 1-2<br>Wohnungen | 3 und mehr<br>Wohnungen | insgesamt        | Wohnungen  |
| <b>Rheinland-Pfalz</b>      | <b>10.449</b>   | <b>9.452</b>     | <b>3.022</b>            | <b>2.673</b>     | <b>335</b> |
| <b>Kreisfreie Städte</b>    |   |                  |                         |                  |            |
| Frankenthal (Pfalz)         | 116   | 119              | 17                      | 28               | 4          |
| Kaiserslautern              | 181   | 184              | 38                      | 23               | 5          |
| Koblenz                     | 138   | 92               | 80                      | 26               | -1         |
| Landau in der Pfalz         | 196   | 83               | 153                     | 65               | 4          |
| Ludwigshafen am Rhein       | 190   | 146              | 151                     | 44               | 77         |
| Mainz                       | 552   | 201              | 515                     | 54               | 26         |
| Neustadt an der Weinstraße  | 79  | 76               | 34                      | 29               | -47        |
| Pirmasens                   | 57  | 46               | 30                      | 36               | -4         |
| Speyer                      | 72  | 30               | 51                      | 17               | 2          |
| Trier                       | 218   | 143              | 129                     | 37               | 6          |
| Worms                       | 86  | 87               | 18                      | 46               | 6          |
| Zweibrücken                 | 51  | 41               | 13                      | 17               | 2          |
| <b>Landkreise</b>           |   |                  |                         |                  |            |
| Ahrweiler                   | 268   | 224              | 73                      | 73               | 8          |
| Altenkirchen (Ww.)          | 207   | 202              | 44                      | 84               | -6         |
| Alzey-Worms                 | 682   | 690              | 152                     | 155              | 26         |
| Bad Dürkheim                | 347   | 283              | 118                     | 76               | 109        |
| Bad Kreuznach               | 424   | 408              | 98                      | 146              | 30         |
| Bernkastel-Wittlich         | 286   | 275              | 41                      | 99               | 11         |
| Birkenfeld                  | 123   | 136              | 12                      | 59               | -1         |
| Cochem-Zell                 | 109   | 134              | 4                       | 60               | 2          |
| Donnersbergkreis            | 229   | 292              | 28                      | 62               | -3         |
| Eifelkreis Bitburg-Prüm     | 419   | 377              | 69                      | 94               | 0          |
| Germersheim                 | 330   | 324              | 66                      | 96               | 7          |
| Kaiserslautern              | 485   | 478              | 56                      | 63               | -2         |
| Kusel                       | 204   | 228              | 30                      | 52               | 0          |
| Mainz-Bingen                | 788   | 702              | 179                     | 142              | 15         |
| Mayen-Koblenz               | 700   | 631              | 177                     | 130              | 3          |
| Neuwied                     | 445   | 449              | 108                     | 206              | 5          |
| Rhein-Hunsrück-Kreis        | 253   | 257              | 33                      | 82               | 2          |
| Rhein-Lahn-Kreis            | 159   | 179              | 18                      | 53               | 6          |
| Rhein-Pfalz-Kreis           | 506   | 352              | 245                     | 76               | 5          |
| Südliche Weinstraße         | 286   | 310              | 46                      | 85               | 8          |
| Südwestpfalz                | 214   | 246              | 9                       | 60               | 1          |
| Trier-Saarburg              | 490   | 419              | 115                     | 53               | 4          |
| Vulkaneifel                 | 112   | 141              | 28                      | 78               | 14         |
| Westerwaldkreis             | 447   | 467              | 44                      | 167              | 11         |
| <b>Planungsregionen</b>     |   |                  |                         |                  |            |
| Mittelrhein-Westerwald      | 2.726   | 2.635            | 581                     | 881              | 30         |
| Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil) | 2.122   | 1.723            | 881                     | 516              | 169        |
| Rheinhessen-Nahe            | 2.655   | 2.224            | 974                     | 602              | 102        |
| Trier                       | 1.525   | 1.355            | 382                     | 361              | 35         |
| Westpfalz                   | 1.421   | 1.515            | 204                     | 313              | -1         |

<sup>1</sup> Wohnungen insgesamt = abzüglich negative Veränderungen (z. B. Abrisse)

## Anhang 4

### Bewilligte Maßnahmen in den Förderprogrammen des Landes

|  | Wohneinheiten |                  |                  | Mittel in Mio. € |              |              |
|--|---------------|------------------|------------------|------------------|--------------|--------------|
|  | 2006          | 2007             | 2008             | 2006             | 2007         | 2008         |
| Wohneigentum   | 2.217         | 1.958            | 1.927            | 73,9             | 61,2         | 66,6         |
| <i>davon Zinsverbilligung<sup>1</sup></i>                                | <i>1.649</i>  | <i>1.440</i>     | <i>1.927</i>     | <i>42,0</i>      | <i>37,0</i>  | <i>66,6</i>  |
| Mietwohnungen  | 142           | 191              | 285              | 1,5              | 5,9          | 5,6          |
| <i>davon Erwerb von allgemeinen<br/>Belegungs- und Benennungsrechten</i> | <i>116</i>    | <i>73</i>        | <i>183</i>       | <i>0,6</i>       | <i>0,3</i>   | <i>1,0</i>   |
| Konversion   | 31            | 35               | 53               | 0,7              | 0,8          | 1,2          |
| Modernisierung   | 4.160         | 2.516            | 3.850            | 21,9             | 32,0         | 31,3         |
| <i>davon Zinsverbilligung</i>  | <i>2.303</i>  | <i>1.628</i>     | <i>2.205</i>     | <i>19,1</i>      | <i>30,7</i>  | <i>28,8</i>  |
| Experimenteller Wohnungs- und Städtebau                                  | -             | 118 <sup>2</sup> | 119 <sup>2</sup> | 0,3              | 2,6          | 2,5          |
| <b>Summe Landeswohnungsbaufonds</b>                                      | <b>6.550</b>  | <b>4.818</b>     | <b>6.234</b>     | <b>98,2</b>      | <b>102,5</b> | <b>107,2</b> |
| Städtebauförderung   | -             | -                | -                | 57,8             | 72,1         | 59,9         |
| Energieeffiziente Neubauten  | -             | -                | -                | -                | -            | 0,2          |
| <b>Gesamtsumme</b>   | <b>6.550</b>  | <b>4.818</b>     | <b>6.234</b>     | <b>156,0</b>     | <b>174,6</b> | <b>167,3</b> |

<sup>1</sup> beinhaltet in den Jahren 2005 und 2008 das Sonderkontingent

<sup>2</sup> nur „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“

## Anhang 5

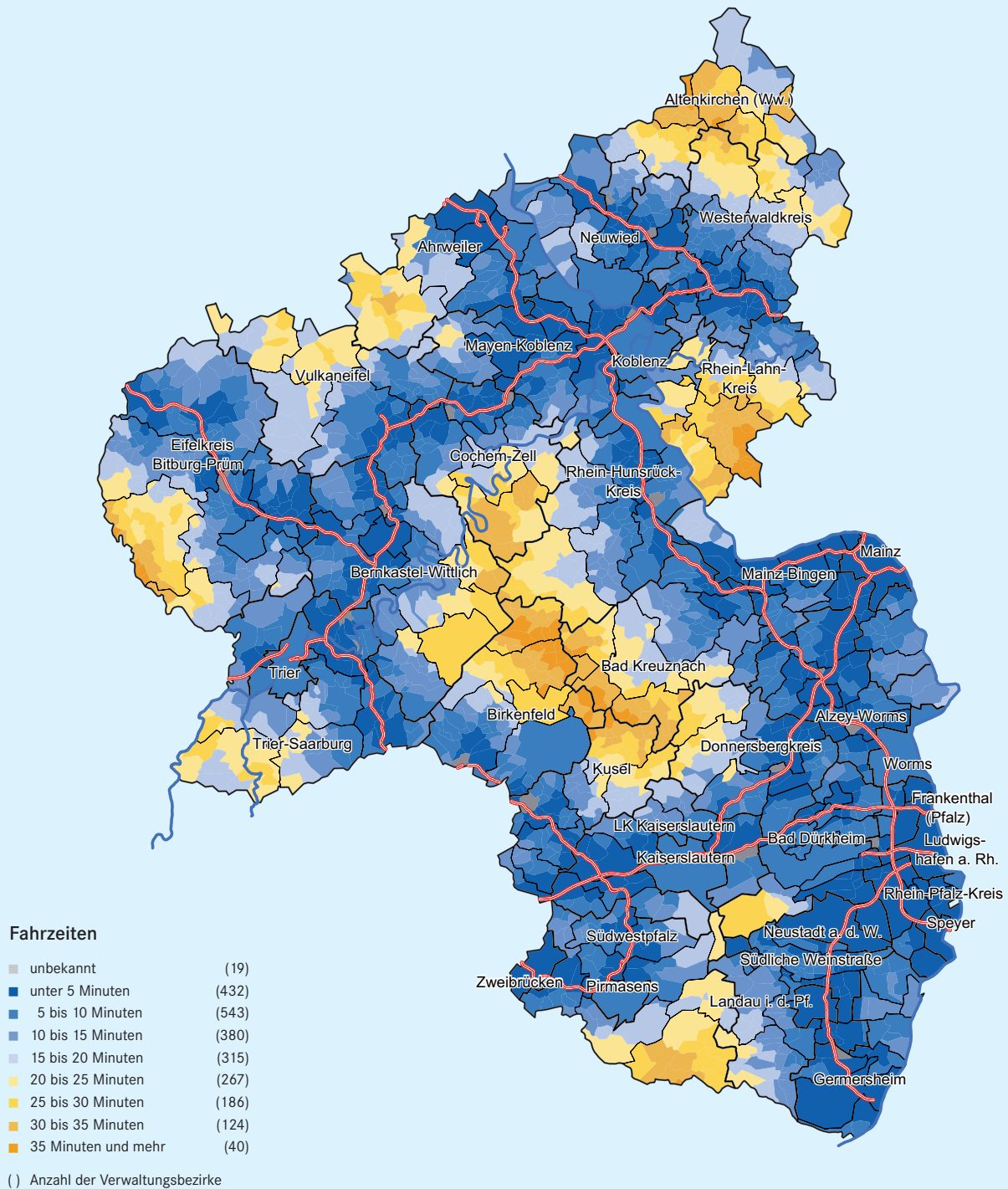
### Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Jahr 2008

| Stadt/Kreis                | Wohneinheiten |              | Wohneinheiten<br>insgesamt |
|----------------------------|---------------|--------------|----------------------------|
|                            | Neubau        | Erwerb       |                            |
| <b>Rheinland-Pfalz</b>     | <b>404</b>    | <b>1.235</b> | <b>1.639</b>               |
| <b>Kreisfreie Städte</b>   |               |              |                            |
| Frankenthal (Pfalz)        | 8             | 28           | 36                         |
| Kaiserslautern             | 11            | 33           | 44                         |
| Koblenz                    | 7             | 27           | 34                         |
| Landau in der Pfalz        | 2             | 24           | 26                         |
| Ludwigshafen am Rhein      | 7             | 40           | 47                         |
| Mainz                      | 13            | 19           | 32                         |
| Neustadt an der Weinstraße | 2             | 18           | 20                         |
| Pirmasens                  | 3             | 6            | 9                          |
| Speyer                     | 1             | 16           | 17                         |
| Trier                      | 6             | 17           | 23                         |
| Worms                      | 3             | 18           | 21                         |
| Zweibrücken                | 0             | 1            | 1                          |
| <b>Landkreise</b>          |               |              |                            |
| Ahrweiler                  | 11            | 47           | 58                         |
| Altenkirchen (Ww.)         | 9             | 18           | 27                         |
| Alzey-Worms                | 19            | 25           | 44                         |
| Bad Dürkheim               | 8             | 38           | 46                         |
| Bad Kreuznach              | 15            | 56           | 71                         |
| Bernkastel-Wittlich        | 16            | 29           | 45                         |
| Birkenfeld                 | 9             | 36           | 45                         |
| Cochem-Zell                | 13            | 18           | 31                         |
| Donnersbergkreis           | 6             | 24           | 30                         |
| Eifelkreis Bitburg-Prüm    | 18            | 29           | 47                         |
| Germersheim                | 17            | 42           | 59                         |
| Kaiserslautern             | 6             | 38           | 44                         |
| Kusel                      | 2             | 29           | 31                         |
| Mainz-Bingen               | 23            | 34           | 57                         |
| Mayen-Koblenz              | 23            | 81           | 104                        |
| Neuwied                    | 17            | 84           | 101                        |
| Rhein-Hunsrück-Kreis       | 20            | 40           | 60                         |
| Rhein-Lahn-Kreis           | 16            | 47           | 63                         |
| Rhein-Pfalz-Kreis          | 10            | 37           | 47                         |
| Südliche Weinstraße        | 19            | 37           | 56                         |
| Südwestpfalz               | 8             | 15           | 23                         |
| Trier-Saarburg             | 13            | 38           | 51                         |
| Vulkaneifel                | 17            | 36           | 53                         |
| Westerwaldkreis            | 26            | 110          | 136                        |



# Anhang 6

## Durchschnittliche Fahrzeiten zum nächsten Autobahnanschluss Gemeindeebene



## Impressum

|                 |   |
|-----------------|---|
| Herausgeber     | Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH)<br>Löwenhofstraße 1<br>55116 Mainz<br>Telefon: 06131 4991-600<br>Telefax: 06131 4991-602<br>E-Mail: lth@lth-rlp.de<br>Internet: www.lth-rlp.de   |
| Gestaltung      | NewType Fotosatz GmbH, Mainz-Kastel   |
| Druck           | Seltersdruck & Verlag Lehn GmbH & Co. KG, Selters   |
| Redaktion       | Rainer Richarts (verantwortlich)<br>Claudia Belz<br>Michael Back  |
| Foto Titelseite | Jürgen Haack  |
| Wir danken      | dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz<br>dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz<br>der Landesbank Baden-Württemberg<br><br>für die gute Zusammenarbeit bei der Erstellung<br>dieser Broschüre.<br><br>Mainz, im August 2009 |



Herausgeber: Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH)  
Löwenhofstraße 1  
55116 Mainz  
E-Mail: [lth@lth-rlp.de](mailto:lth@lth-rlp.de)  
Internet: [www.lth-rlp.de](http://www.lth-rlp.de)

**LTH**

Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz

bauforum



Rheinland-Pfalz

