

bauforum



Rheinland-Pfalz



WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG RHEINLAND-PFALZ 2010



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

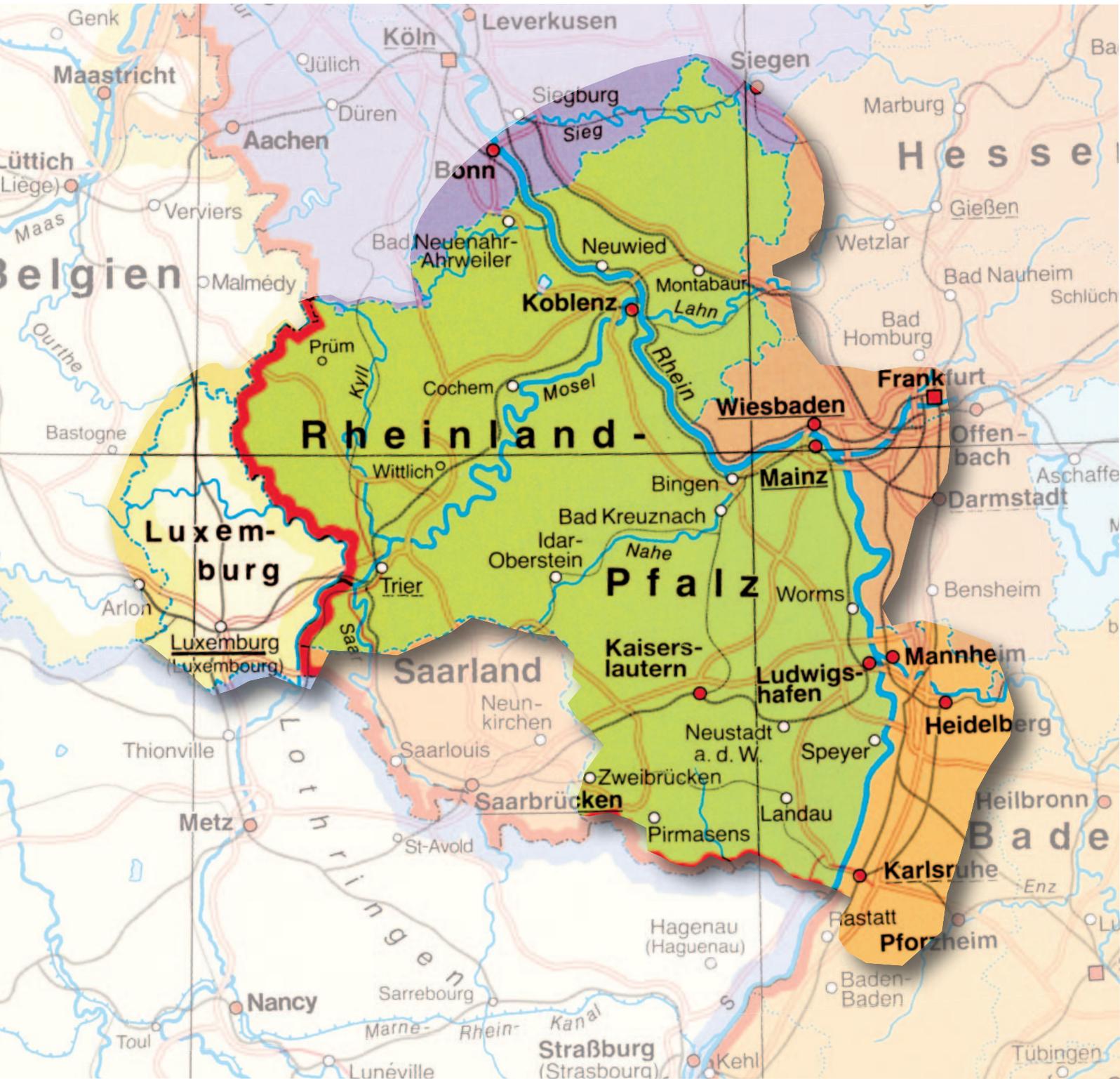
LTH

Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz

WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG RHEINLAND-PFALZ 2010

Bericht für das Bauforum Rheinland-Pfalz über das Jahr 2009

Erstellt von der Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH)



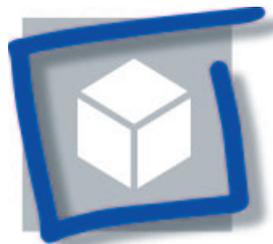
Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4	Die Wirtschaft fordert die Entwicklung der Metropolregion FrankfurtRheinMain	38
Die konjunkturelle Entwicklung	6	Anhang	41
Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz	11	Impressum	46
Wohnungsbau im Finanzministerium?	26		
Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz – Ergebnis 2009	33		

bauforum



Rheinland-Pfalz



Vorwort

Das Jahr 2009 war geprägt durch Entscheidungen der Politik angesichts der Herausforderungen der weltweiten großen Finanz- und Wirtschaftskrise, die sich in dem starken Rückgang des Bruttoinlandsproduktes in Deutschland um 5 % äußerte. Dass die Bau- und Wohnungswirtschaft nicht in gleichem Maße von der Krise erfasst wurde, hatte vor allem zwei Gründe: Zum einen konnte der Anstieg der Arbeitslosenzahlen durch die Ausdehnung der Kurzarbeit gebremst werden, sodass die Einkommens- und Vermögenslage vieler Haushalte geschont wurde, zum anderen führten aufkommende Inflationsängste zu einer stärkeren Nachfrage nach Wohnimmobilien, zum Beispiel von Eigentumswohnungen. Einen komprimierten Bericht über die konjunkturelle Entwicklung in diesem außergewöhnlichen Jahr finden Sie zu Anfang des Heftes. Er wurde – wie schon in den vergangenen Jahren – von Dr. Thomas Gitzel, Landesbank Baden-Württemberg, erstellt.

In unserer Reihe „Gesellschafter des Bauforums stellen sich vor“ berichtet das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, Initiator und größter Förderer des Bauforums, zugleich Sitz seiner Geschäftsstelle. Dort lesen Sie nicht nur eine politische Analyse des sozialen Wohnungsbaus, sondern auch Ausblicke auf die Wohnraumförderung des Landes. Autoren sind mit dem Leitenden Ministerialrat und Geschäftsführer des Bauforums Herbert Sommer und dem Regierungsdirektor Guido Espenschied die zuständigen Mitarbeiter des Ministeriums.

Einen Rückblick auf das Ergebnis 2009 der sozialen Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz liefert Michael Back, Leiter der Abteilung Markt in der Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH). Von Interesse dürfte die rege Nachfrage nach den neuen Programmen „Förderung hochenergieeffizienter Gebäude“ und „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“ sein. Den größten Block der Wohnraumförderung bilden Maßnahmen der Modernisierung in rund 3.400 Wohneinheiten. Dagegen ist die Zahl des geförderten Neubaus von Eigenheimen und Mietwohnungen rückläufig, angesichts des historisch niedrigen Standes an Baugenehmigungszahlen nicht verwunderlich.

Unsere Serie über die benachbarten Wirtschaftsregionen des Landes Rheinland-Pfalz befasste sich bisher mit dem Rhein-Neckar-Dreieck, der Region Trier-Luxemburg sowie der Region Bonn und nördliches Rheinland-Pfalz. Die Reihe setzen wir fort mit einem Beitrag von Dr. Mathias Müller, dem Präsidenten der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main. Obwohl die Region Rhein-Main zu den älteren regionalen Zusammenschlüssen in Deutschland zählt, verliefen die integrativen Bemühungen unter der Führung der Stadt Frankfurt und des Landes Hessen im Vergleich zum Beispiel mit der Rhein-Neckar-Region nicht so dynamisch. Sicherlich schafft eine Region mit selbstbewussten Städten, wozu letztlich auch Mainz gehört, und vielen ungewöhnlich reichen Gemeinden im Speckgürtel – wie zum Beispiel Eschborn – keine Basis für einfache und rasche Entscheidungen. Aber hessische Diskussionskultur in Verbindung mit einer großen Zahl von Gremien entschleunigen eher die integrativen Prozesse. Die IHK Frankfurt am Main hat nun mit dem Vorschlag einer Holding den Versuch gestartet, endlich den gordischen Knoten durchzuhaue, um den Anschluss an die wirtschaftliche Entwicklung von anderen Metropolregionen in Deutschland und Europa nicht zu verpassen.

Zum Kernbereich einer Wohnungsmarktbeobachtung gehört zunächst eine gründliche Analyse des heimischen Wohnungsmarktes, sodann ein Ausblick auf die nähere Zukunft. Diese liefern in bewährter Weise Rainer Helsper, Thilo Mayer und Matthias Ensgraber von der IRP Immobilien-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH. Die zahlreichen Grafiken bringen in anschaulicher Weise viele interessante Informationen für Entscheider im Immobiliensektor.

Allen Autoren der elften Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz sowie Peter Bentz, Ministerium der Finanzen, und Holger Schmidt, Statistisches Landesamt, danke ich ganz besonders.

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

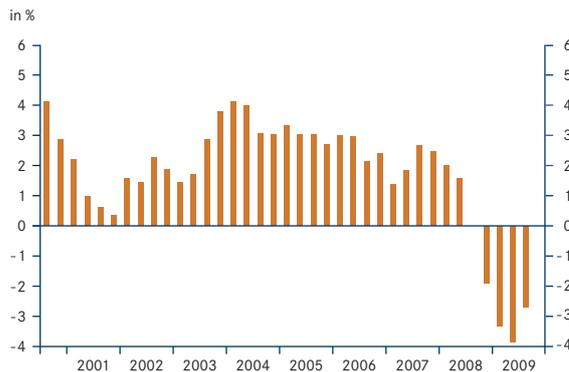
Die konjunkturelle Entwicklung

Weltwirtschaft

Das Jahr 2009 überraschte positiv. Wurde mancherorts bereits die Neuauflage der großen Depression der 1930er Jahre befürchtet, musste spätestens ab dem zweiten Halbjahr 2009 dieses Szenario ad acta gelegt werden. Die von den Regierungen der großen Volkswirtschaften initiierten Konjunkturprogramme und die Liquiditätszufuhr der wichtigsten Notenbanken verhinderten das Schlimmste. Nicht abgewendet werden konnte hingegen der schärfste wirtschaftliche Einbruch seit dem Zweiten Weltkrieg. Die Unsicherheit über den weiteren konjunkturellen Fortgang lähmte im ersten Halbjahr die globale Konjunktur: Der internationale Warenfluss geriet ins Stocken, die Auftragseingänge brachen dramatisch ein und die Kapazitätsauslastungen in den großen Industrienationen fielen infolgedessen stellenweise auf historische Tiefstände.

Die fiskal- und geldpolitischen Stimulierungen zeigten dann aber im zweiten Halbjahr ihre gewünschten Folgen. In den USA etwa legte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im dritten Quartal 2009 bereits wieder um 1,6% (annualisiert) gegenüber dem Vorquartal zu. In Anbetracht eines Rückgangs von 4,9% (annualisiert) im ersten Quartal war dies durchaus beachtlich. Auch in der Eurozone erblickte man im dritten Quartal mit einem Zuwachs von 0,4% im Quartalvergleich wieder Licht am Ende des Tunnels. Die Gesamtbilanz 2009 bleibt jedoch ernüchternd. Das US-amerikanische BIP ging im Jahr 2009 um 2,4% zurück, für die Eurozone stehen 4,0% zu Buche und das Welt-BIP musste ebenfalls einen Rückgang von 0,6% hinnehmen.

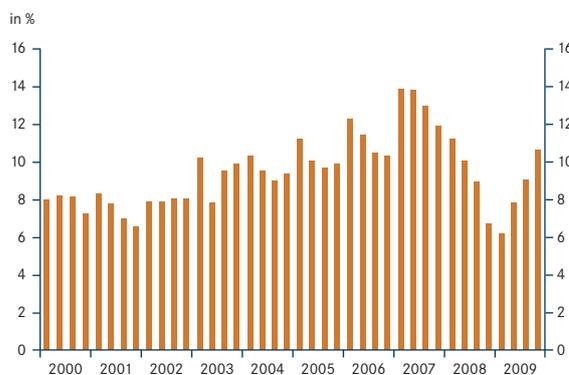
USA: BIP



Quelle: Thomson Reuters Datastream

Letzterer sähe ohne das robuste Wachstum der Schwellenländer noch deutlich prononcierter aus. Allen voran steht hierbei einmal mehr China. Die chinesische Regierung legte in Relation zum Bruttoinlandsprodukt den größten Konjunkturstimulus vor. Sowohl im Jahr 2009 als auch im Jahr 2010 standen und stehen finanzielle Mittel von rund 7,0% des BIP für Investitionsmaßnahmen zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund wuchs die chinesische Volkswirtschaft laut offiziellen vorläufigen Schätzungen um 8,7% im Jahr 2009.

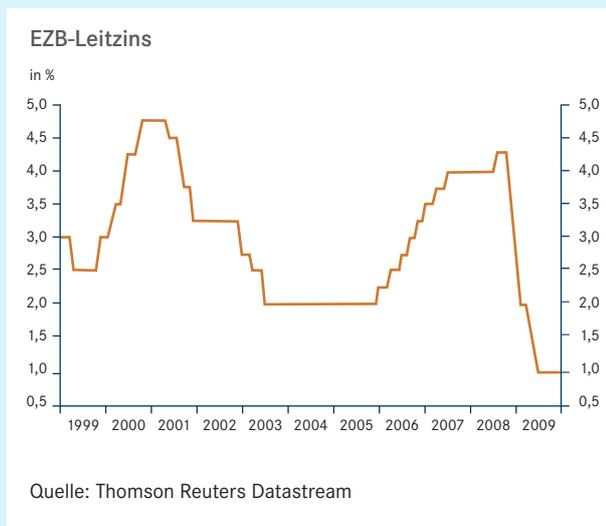
China: BIP (quartalsweise)



Quelle: Thomson Reuters Datastream

Der massive wirtschaftliche Einbruch und die weiterhin bestehenden Risiken im Bankensektor zwangen die großen Notenbanken zu einer Fortsetzung ihrer bereits im Jahr 2008 begonnenen drastischen Maßnahmen. In Anbetracht kurzzeitiger deflationärer Tendenzen zur Jahresmitte 2009 gab es hierfür auch von der Inflationsseite keine Störfeuer.

Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte ihren Leitzins im Zeitraum von März bis Mai um insgesamt 100 Basispunkte auf ein in der Geschichte der Notenbank historisches Tief von 1,0%.



Darüber hinaus erweiterte die EZB ihren Handlungsspielraum mit der Ausweitung des Liquiditätsangebotes. Hierzu gehörte unter anderem die Ankündigung des Kaufs von besicherten Bankanleihen von Emittenten aus dem Euroraum. Der Rahmen dieses Programms beläuft sich auf 60 Mrd. €. Zum Jahresende 2009 waren davon 28,74 Mrd. € ausgeschöpft. Darüber hinaus führte die Zentralbank Repogeschäfte mit einer Laufzeit von einem Jahr ein. In insgesamt drei Jahrestendern teilte die EZB den Geschäftsbanken per

saldo 614 Mrd. € im Jahr 2009 zu. Die Gebote der einzelnen Institute bediente die EZB dabei voll. Am Geldmarkt sind die Zinsen dank der expansiven Geldpolitik praktisch das ganze Jahr ununterbrochen gefallen. Lag der Dreimonats-EURIBOR zu Jahresbeginn noch bei 2,89%, wurde zu Ende des Jahres ein Zins von 0,70% quotiert. Die reichliche Liquiditätsversorgung durch die EZB zeigte also am Geldmarkt den gewünschten Erfolg.

Die Kapitalmarktteilnehmer warfen bereits im Jahr 2009 einen prüfenden Blick auf die Länder der Eurozone. Euro-Peripherieländer sahen sich in Anbetracht der hohen Risikoaversion im ersten Halbjahr 2009 mit großen Risikoaufschlägen gegenüber Bundesanleihen konfrontiert. Zu Jahresbeginn 2009 notierten griechische Staatsanleihen im 10-jährigen Laufzeitbereich mehr als drei Prozentpunkte über dem bundesdeutschen Pendant. Nach der Aufstockung des IWF-Budgets beim G20-Gipfel im April kam es zunächst zu einer Beruhigung. Doch erste Bonitätsherabstufungen zum Jahresende 2009 erhöhten den Druck auf die Hellenische Republik erneut. Die Entwicklung setzte sich im Jahr 2010 beschleunigt fort.

Deutschland

Die exportabhängige deutsche Wirtschaft traf der massive Einbruch der globalen Konjunktur ins Mark. Die Wachstumstreiber der vergangenen Jahre, die Investitionen und die Exporte, drückten das BIP nun kräftig in den roten Bereich. Die Wechselwirkung entfaltete eine fatale Wirkung. Die Exporte fielen um reale 14,2% im Jahr 2009. Ablesbar ist die Entwicklung auch an der Industrieproduktion und den Auftragseingängen in der Industrie. Beide Größen blicken auf Einbußen im hohen zweistelligen Bereich zurück. Das Bruttoinlandsprodukt verzeichnete einen Rückgang um 4,9%, was den stärksten wirtschaftlichen Einbruch seit Bestehen der Bundesrepublik markiert.



Ohne den relativ robusten privaten Konsum und den höheren Staatsverbrauch wäre die wirtschaftliche Talfahrt noch ausgeprägter ausgefallen. Die Ausweitung der Kurzarbeit führte zu einem weniger starken Anstieg der Arbeitslosenquote als allgemein befürchtet. Der dadurch vermiedene Arbeitsplatzabbau – die Arbeitslosenquote stieg lediglich von 7,7% im Dezember 2008 auf 8,1% im Dezember 2009 – hielt zusammen mit den hohen Lohnabschlüssen des Vorjahres und den Kaufanreizen der „Abwrackprämie“ die Kaufbereitschaft der Konsumenten aufrecht.

Rheinland-Pfalz

Rheinland-Pfalz konnte sich dem Abwärtssog nicht entziehen. Das hiesige BIP ging um 5,0% im Jahr 2009 zurück. Die hohe Abhängigkeit vom verarbeitenden Gewerbe machte sich im Umfeld der stellenweise gelähmten Weltwirtschaft negativ bemerkbar. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes waren die exportorientierten rheinland-pfälzischen Industriezweige Herstellung von chemischen Erzeugnissen, Fahrzeugbau und Maschinenbau besonders hart betroffen. Die einsetzende globale Erholung im zweiten Halbjahr hinterließ dann schließlich auch in Rheinland-Pfalz seine wohltuende Wirkung. Per saldo ging die Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe um real 15,2% gegenüber dem Jahr 2008 zurück. In Anbetracht dieses deutlichen Rückgangs blieb der Anstieg der Arbeitslosenquote von 6,3% auf 6,8% moderat. Die Ausweitung der Kurzarbeit verhinderte auch in Rheinland-Pfalz einen wesentlich stärkeren Anstieg der Erwerbslosigkeit.

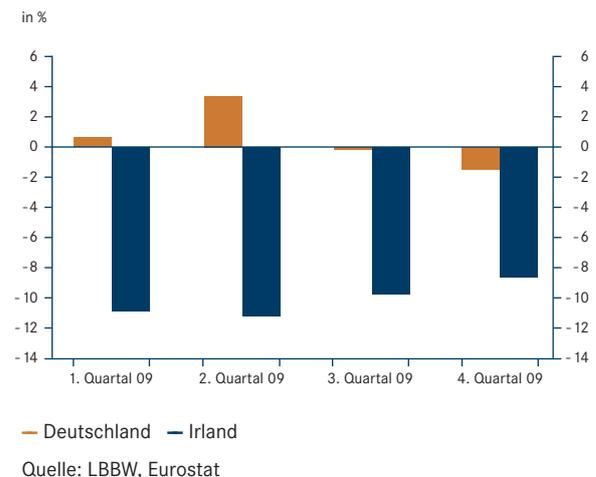
Bauinvestitionen

Euroraum

Die Wohnimmobilienpreise im Eurogebiet gingen laut Angaben der EZB im Jahr 2009 um 3,1% zurück. Der Preisrückgang fiel allerdings in den einzelnen Ländern unterschiedlich aus. Besonders markant waren die Preisrückgänge in Irland (-13,7%) und der Slowakei (-11,1%). Aber auch in Spanien, Frankreich und Slowenien sanken die Wohnimmobilienpreise merklich. In Deutschland verringerten sich die Wohnimmobilienpreise nur leicht um 0,2%. Der Kapitalwert von Gewerbeimmobilien im Euroraum setzt laut Zahlenwerk der EZB seinen seit Jahresbeginn 2008 bestehenden Abwärtstrend fort. Dieser Trend steht im Einklang mit der Einschätzung, dass der Wert von Gewerbeimmobilien im Eurogebiet im vergangenen Zehnjahreszeitraum eine größere Konjunkturabhängigkeit aufwies als die Wohnimmobilienpreise. Der Markt für gewerbliche Immobilien im Euro-Währungsgebiet hat sich auf breiter Front eingetrübt. Die Entwicklung ist allerdings auch hier von Land zu Land unterschiedlich, da in einigen Ländern ein jährlicher Preisverfall von 50%, in anderen jedoch nur geringe Preisrückgänge verzeichnet werden. In Ländern, die in den Jahren von 2004 bis 2007 kräftige Preiserhöhungen erfuhren, waren dann auch die Korrekturen besonders ausgeprägt.

Ablesbar ist die divergente Entwicklung auch an der Produktion im Baugewerbe. Während etwa in Irland im Quartalsdurchschnitt des Jahres 2009 die Produktion um 10,1% fiel, lag sie in Deutschland in etwa auf dem Vorjahresniveau.

Produktion im Baugewerbe:
Divergente Entwicklungen in Deutschland und Irland



Deutschland

Die Ausdehnung der Kurzarbeit und die dadurch verhinderten deutlicheren Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt sorgten dafür, dass die privaten Wohnungsbauinvestitionen nicht nennenswert beeinflusst wurden. Ausgehend von einem niedrigen Niveau am Jahresende 2008 bewegten sie sich langsam aufwärts. Zum stabilen Verlauf im privaten Wohnungsbausektor dürften letztlich auch die günstigen Zinskonditionen für Wohnungsbaukredite und der spürbar verringerte Auftrieb der Baupreise beigetragen haben. Die öffentlichen Bauinvestitionen haben sich durch die staatliche Konjunkturstabilisierung insbesondere im zweiten Halbjahr 2009 substantiell belebt.

Per saldo hat somit die deutsche Bauwirtschaft das erste Jahr der Wirtschaftskrise mit einem „blauen Auge“ überstanden: Die Konjunkturpakete haben zwar den Einbruch im Wirtschaftsbau nicht auffangen, aber doch mildern können. Wie der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie mitteilt, sei der Umsatz im Bauhauptgewerbe 2009 um nominale 4,0% zurückgegangen. Für die Unternehmen sei dies zwar schmerzlich; die Bauwirtschaft habe damit aber besser abgeschnitten als die meisten anderen Branchen des produzierenden Gewerbes. Als „Hoffnungsschimmer“ wertet der Hauptverband, dass sich die Baunachfrage gegen Jahresende stabilisiert hat: Die Auftragseingänge sind im vierten Quartal 2009 um nominal 1,9% gestiegen.

Rheinland-Pfalz

Die hiesige Baukonjunktur konnte sich vom Bundestrend abkoppeln. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes stieg die Wertschöpfung im Baugewerbe um 1,4% während es im Bundesdurchschnitt minus 1,7% waren. Die Konjunkturprogramme führten zu kräftigen Steigerungen des Gesamtumsatzes im Ausbaugewerbe von 6,5%. Im Bauhauptgewerbe fielen die Umsätze hingegen um 2,5%.

Trotz der im Bundesvergleich stabilen Entwicklung sollte der stellenweise deutliche Rückgang beim Auftragsbestand nicht in Vergessenheit geraten. So berichtet das Baugewerbe etwa beim Hochbau einen Auftragsrückgang im Jahr 2009 von 22,7%. Wesentlich besser schnitt dabei der Tiefbau ab, der per saldo bei den Eingängen neuer Aufträge sogar um 7,0% zulegen konnte. Auch die Beschäftigung konnte im Baugewerbe einen leichten Zuwachs von 1,2% verzeichnen.

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

Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz

Die immer enger werdenden internationalen Verflechtungen forcieren die Dynamiken der Märkte, gleichzeitig finden intensive gesellschaftliche Veränderungsprozesse statt. Sichtbar wird dies beispielsweise in Form zunehmender Unterschiede zwischen Arm und Reich oder im Umbruch der Sozialsysteme. Damit ändern sich auch auf regionaler und kommunaler Ebene die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in immer kürzeren Zeitabständen.

Gerade die enge Verknüpfung zwischen Wirtschafts- und Wohnstandortqualitäten bedeutet für Rheinland-Pfalz, dass die wirtschaftliche Entwicklung in den umliegenden Ballungsräumen auf den Konsum und somit auch auf die Wohnungsnachfrage in den Randbereichen des Landes durchschlägt. Dadurch erhöhen sich die Anforderungen an die Entscheidungsträger in Politik und Wirtschaft auf allen administrativen Ebenen, noch mehr als bisher die sich ändernden Nachfragemuster zu erkennen, zu bewerten und daraus die richtigen Schlüsse für eine erfolgreiche, das heißt nachhaltige und notwendigerweise verknüpfte Wirtschafts-, Standort- und Wohnungspolitik zu ziehen.

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht soll auch in diesem Jahr durch die Analyse einzelner Indikatoren, Entwicklungen und Strukturen in Rheinland-Pfalz und seinen Nachbarregionen einen wichtigen Beitrag zur Meinungsbildung und Erhöhung der Transparenz leisten.

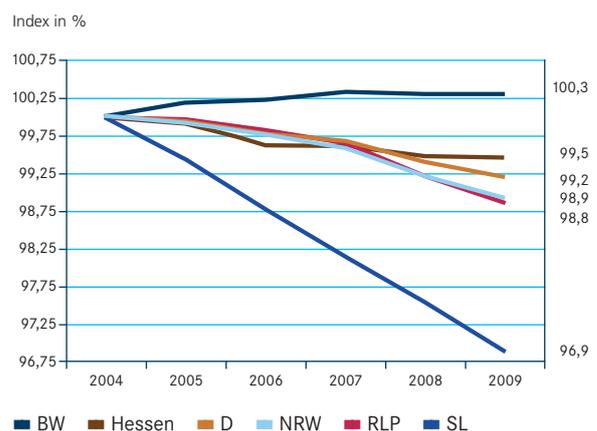
Die Nachfrage

Demografie

Bevölkerungsentwicklung

Der Bevölkerungsrückgang in Rheinland-Pfalz setzt sich mit nahezu unveränderter Geschwindigkeit fort. Wie schon im Vorjahreszeitraum ist auch zwischen 2008 und 2009 die Zahl der Bewohner um 0,4% geschrumpft. Somit werden im Land (Stichtag 31. Dezember 2009) nunmehr noch 4.012.675 Einwohner registriert. Eine Fortsetzung dieser Entwicklung vorausgesetzt, könnte bis Ende dieses Jahres die 4-Millionen-Marke unterschritten werden. Allerdings sind die Auswirkungen der Ergebnisse der Volkszählung 2011 auf die Statistik mit Spannung abzuwarten: Wird die seit 1987 lediglich fortgeschriebene Zahlenbasis im nächsten Jahr also nach oben oder nach unten korrigiert?

Bevölkerungsentwicklung Ländervergleich

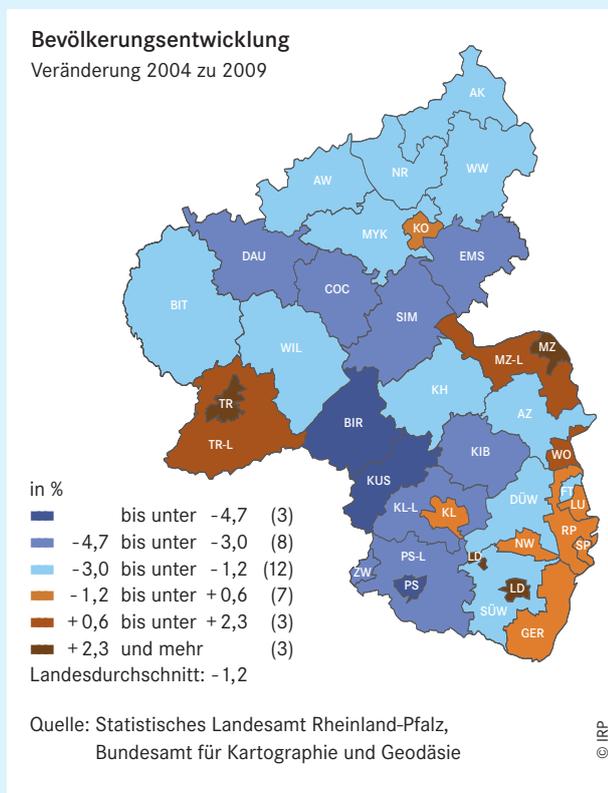


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

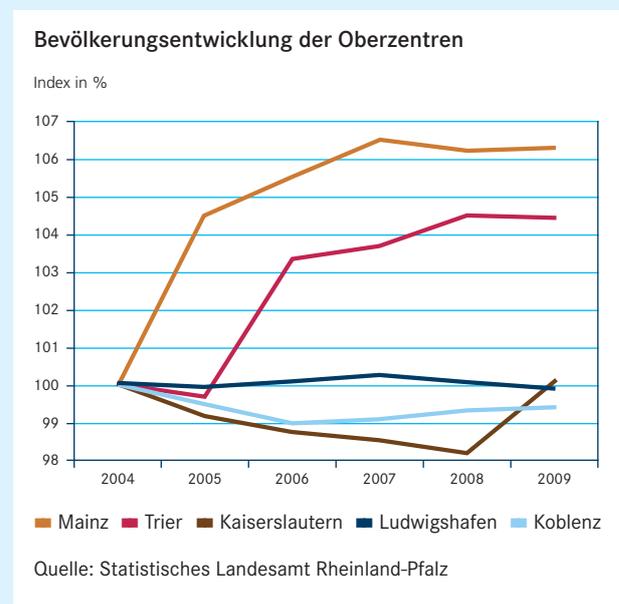
Nimmt man die umliegenden Bundesländer mit in den Blick, so fällt auf, dass – gemessen an der relativen Veränderung seit 2004 – sowohl die Rückgänge in Rheinland-Pfalz (-1,2%) und Nordrhein-Westfalen (-1,1%) als

auch in Hessen (-0,5%) ähnlich ausfallen wie im Bundestrend (-0,8%). Die Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg zeigt indes einen vergleichsweise günstigen Verlauf (+0,3%), während die Situation im Saarland bereits von einer starken Schrumpfung geprägt ist (-3,1%).

Innerhalb von Rheinland-Pfalz (vgl. Karte) stellt sich die Situation wie folgt dar: Merkliche Zuwächse konnten innerhalb der letzten fünf Jahre noch sechs Gebietskörperschaften verbuchen, während sechsundzwanzig Regionen Rückgänge unterschiedlicher Intensität zu verzeichnen hatten. In den restlichen vier Regionen war die Entwicklung stagnierend.



Das größte Bevölkerungswachstum während des Betrachtungszeitraumes weisen die Städte Mainz (+6,3%), Trier (+4,4%) und Landau (+2,8%) auf, wobei die beiden ersteren von der eingeführten Zweitwohnsitzsteuer profitieren, sodass hier ein Großteil des Zuwachses als einmaliger Sondereffekt zu bewerten ist. Ähnliches gilt für die Stadt Kaiserslautern, für die ohne diesen im Jahr 2009 eingetretenen Effekt wohl ein statistischer Rückgang errechnet worden wäre. Die Grafik mit indexierter Darstellung für die einzelnen Oberzentren verdeutlicht diesen Sachverhalt: Mittlerweile ist sowohl in Mainz als auch in Trier eine Stagnation eingetreten; eine Situation, die für Ludwigshafen bereits seit einigen Jahren kennzeichnend ist.



In der Gesamtschau bietet sich dem aufmerksamen Beobachter bei der Mittelfristbetrachtung ein mittlerweile bekanntes Bild: Bevölkerungswachstum bzw. Erhalt des Status quo findet man nur noch in größeren Städten oder an den Standorten, die von positiven Impulsen umliegender Wirtschaftsregionen profitieren. Dies sind

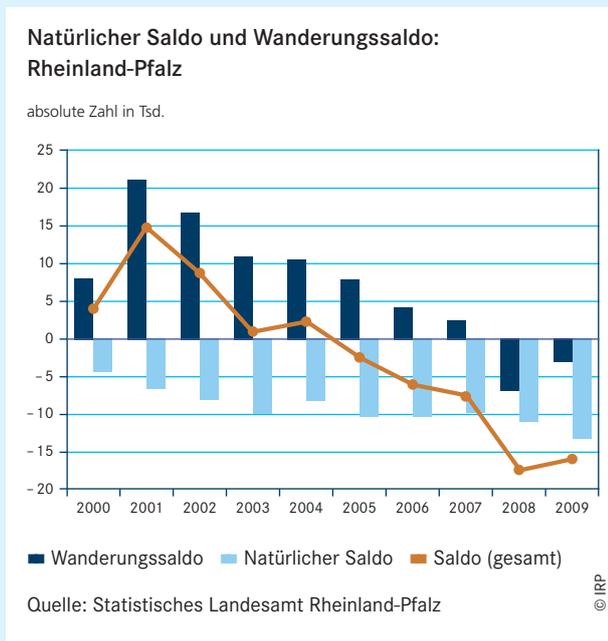
namentlich die Region Trier sowie Gebiete entlang der südlichen Rheinschiene. Die größten Bevölkerungsverluste treten hingegen im südwestlichen Bereich auf: Hier führt Pirmasens mit - 6,5% die Negativrangliste an, gefolgt von den Landkreisen Birkenfeld (- 5,1%), Kusel (- 5,0%) und Südwestpfalz (- 4,2%).

Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo

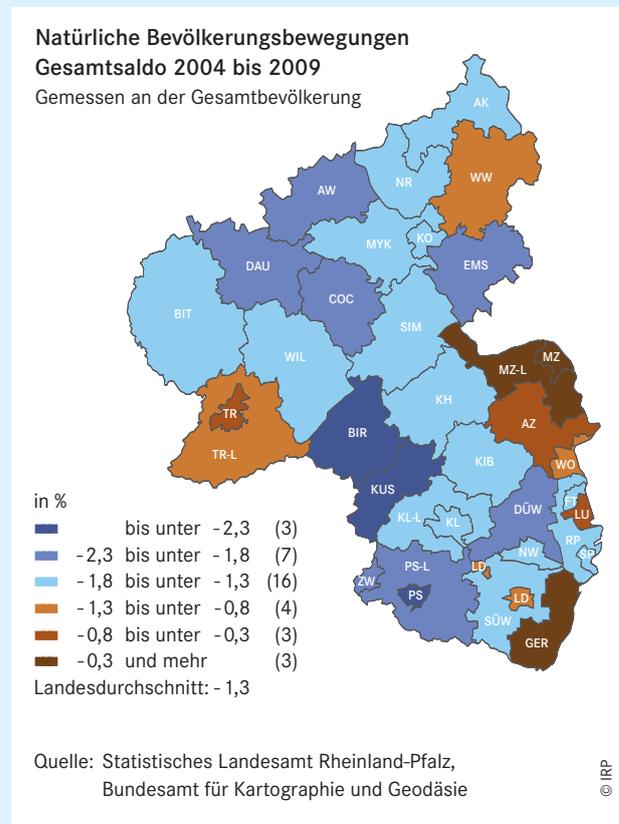
Interessant ist in diesem Zusammenhang eine weitergehende Beschäftigung mit den dahinterliegenden Prozessen, dem Verhältnis aus Geburten und Sterbefällen (natürlicher Saldo) sowie den Zu- und Abwanderungen (Wanderungssaldo).

derungszahlen mittlerweile nicht mehr möglich. Im Jahr 2008 war die Wanderungsbilanz sogar zum ersten Mal negativ.

Auch in den rheinland-pfälzischen Regionen unterliegen die natürliche Bevölkerungsbewegung und das Wanderungsverhalten einem starken Wandel. So war der Saldo aus Geburten und Sterbefällen im Betrachtungszeitraum 2004 bis 2009 mit Ausnahme der Stadt Mainz in allen Kreisen und kreisfreien Städten negativ. Allerdings bestehen hier zwischen den einzelnen Gebieten erhebliche Unterschiede.



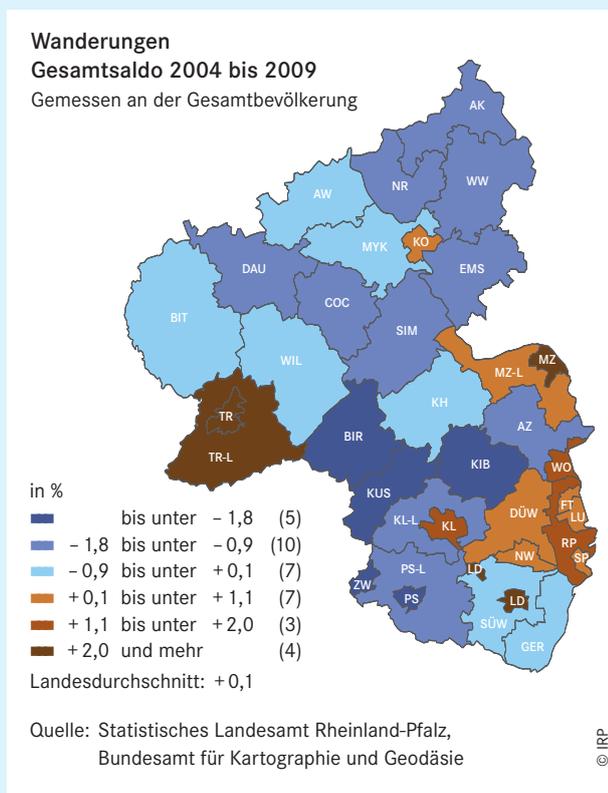
Die Rheinland-Pfalz-Grafik verdeutlicht den seit Jahren bestehenden Trend. Konnte der zunehmende Sterbeüberschuss in früheren Jahren durch Wanderungsüberschüsse noch mehr als ausgeglichen werden, so ist dies aufgrund sinkender Zu- und steigender Abwan-



Relativ moderat fällt der Sterbeüberschuss bzw. die Geburtenschwäche in Rheinhessen, der Region Trier, dem Landkreis Germersheim sowie der Stadt Ludwigshafen aus, während insbesondere die Stadt Pirmasens gemessen an ihrer Einwohnerzahl einen relativ hohen negativen natürlichen Saldo zu verzeichnen hat (-4,1%). Auch in zahlreichen weiteren Regionen bewegt sich der errechnete Indikator in einem deutlich negativen Bereich zwischen -1,9 und -2,6%. Hierzu gehören die Landkreise Kusel, Birkenfeld, Ahrweiler, Vulkaneifel, Südwestpfalz, Cochem-Zell und Rhein-Lahn sowie die kreisfreien Städte Zweibrücken und Bad Dürkheim. Insbesondere für diese Gebiete wäre es also wünschenswert, dass die Defizite durch positive Wanderungssalden ausgeglichen werden könnten. Der Blick auf die nachfolgende Karte zeigt jedoch, dass dies in keinem Fall gelingt.

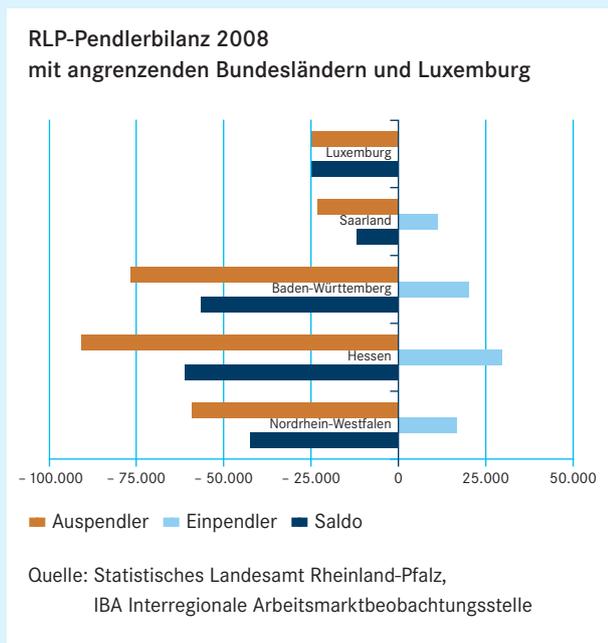
Von den genannten Gebietskörperschaften können allenfalls der Landkreis Ahrweiler und die Stadt Bad Dürkheim einen ausgeglichenen bzw. leicht positiven Wanderungssaldo aufweisen, alle anderen stellen sich auch hinsichtlich der Wanderungsbilanz als „Problemfälle“ heraus.

Insgesamt betrachtet stellt sich in Rheinland-Pfalz die Situation in Bezug auf die Wanderungsbilanz jedoch wesentlich besser dar als im Bereich der natürlichen Bevölkerungsbewegung. Immerhin vierzehn Gebiete verzeichneten zwischen 2004 und 2009 mehr Zu- als Abwanderungen, während in neunzehn Kreisen und kreisfreien Städten diejenigen in der Überzahl sind, die der Region den Rücken kehrten. Schaut man wo sich diese Gebiete befinden, so wird schnell klar, dass zwei Faktoren ausschlaggebend sind: Erstens ziehen die größeren Städte mehr Menschen an als aus ihnen abwandern und zweitens profitieren die Regionen, welche durch eine räumliche Nähe zu umliegenden Wirtschaftsmetropolen (Luxemburg, Rhein-Main, Rhein-Neckar) gekennzeichnet sind. Die Erklärung hierfür liegt quasi auf der Hand. Das primäre Kriterium für die Wahl des Wohnstandortes ist die Verfügbarkeit bzw. die Erreichbarkeit von Arbeits- und Ausbildungsplätzen.



Wirtschaft und Arbeitsmarkt

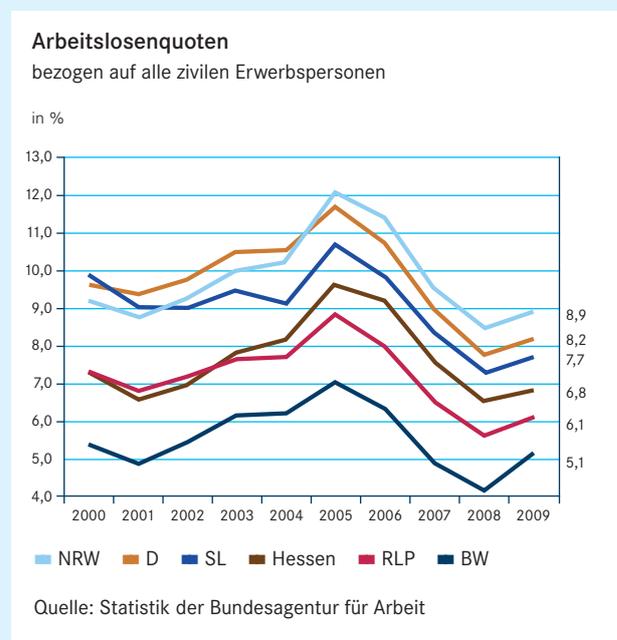
Rheinland-Pfalz als Flächenland verfügt aufgrund des vergleichsweise hohen Anteils ländlicher, strukturschwacher Räume über eine zu geringe Zahl von Arbeitsplätzen, um der gesamten arbeitsfähigen Bevölkerung – rechnerisch betrachtet – eine wohnortnahe Beschäftigung zu ermöglichen. Von daher waren und sind große Teile des Landes in erster Linie Pendlerstandorte, was sich in durchweg negativen Pendlerbilanzen gegenüber umliegenden Gebieten ausdrückt.



Hauptzielgebiet der Grenzgänger ist dabei das Rhein-Main-Gebiet. So pendelten im Jahr 2008 etwas über 90.000 Personen ins benachbarte Hessen aus, während lediglich knapp 30.000 Hessen den Rhein überquerten, um in Rheinland-Pfalz ihr Einkommen zu erzielen. Weitere wichtige Arbeitsmärkte sind das nördliche Baden-Württemberg und der südliche Bereich Nordrhein-Westfalens. Bemerkenswert ist auch die

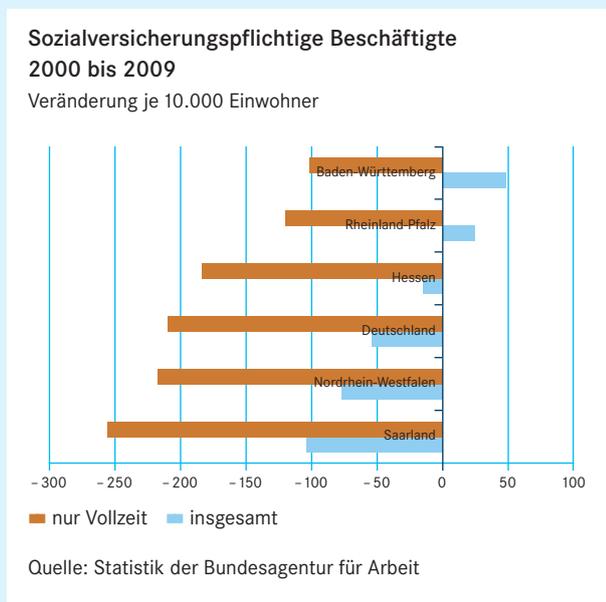
Bilanz gegenüber dem relativ kleinen Luxemburg. Die Zahl der Grenzgänger ins benachbarte Großherzogtum ist in den Jahren seit 2003 um etwa zwei Drittel angewachsen und beläuft sich mittlerweile auf über 25.000; eine Gegenbewegung nach Rheinland-Pfalz findet aufgrund der guten Arbeitsmarktlage so gut wie nicht statt.

Vergleichsweise günstige Bauland-, Miet- und Immobilienpreise (vgl. Angebotsindikatoren) in Verbindung mit einem hohen Freizeitwert lassen Rheinland-Pfalz und hier insbesondere die „Speckgürtel“ der oben genannten Wirtschaftsregionen als Wohnstandort attraktiv erscheinen. Dieser Tatsache ist es geschuldet, dass die entsprechenden Regionen weiterhin Zuwanderung erfahren und so von einem insgesamt positiven Wanderungssaldo profitieren.



Durch die kontinuierliche Schaffung neuer Arbeitsplätze im eigenen Land – nicht zuletzt im Rahmen zahlreicher Konversionsmaßnahmen – in Kombination mit seiner „Lage im Zentrum der Märkte“ kann Rheinland-Pfalz in den letzten Jahren eine vergleichsweise günstige Entwicklung am Arbeitsmarkt aufweisen. Sowohl zu Nordrhein-Westfalen (0,9 Prozentpunkte), Hessen (0,7 Prozentpunkte) als auch gegenüber Baden-Württemberg (0,9 Prozentpunkte) hat sich, bezogen auf die Arbeitslosenquote, die relative Wettbewerbsposition im Zeitraum seit 2000 signifikant verbessert. Nach seinem südlichen Nachbarn nimmt Rheinland-Pfalz mit einer Quote von 6,1% nunmehr im Reigen der umliegenden Bundesländer den zweiten Platz ein. Insbesondere die Region Trier mit Quoten von deutlich unter 4,0% hat durch den „Luxemburg-Effekt“ hieran einen entscheidenden Anteil.

Innerhalb des letzten Jahrzehnts ist es gelungen, die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen gegen den Bundestrend positiv zu gestalten. Dies war unter den übrigen Bundesländern nur in Baden-Württemberg der Fall. Allerdings muss einschränkend darauf hingewiesen werden, dass auch in Rheinland-Pfalz die Zahl der Vollzeitbeschäftigten abgenommen hat.



Das Angebot

Wohnungsbautätigkeit

Der Neubau von Wohnungen ist in Rheinland-Pfalz weiterhin deutlich rückläufig. Im Jahresverlauf 2009 wurden insgesamt 8.242 Wohneinheiten fertiggestellt, ein Minus von 13,6 % gegenüber dem Vorjahr. Innerhalb der letzten fünf Jahre betrug der Rückgang sogar 45 % und war damit ebenso stark wie in Nordrhein-Westfalen. In Baden-Württemberg, dem Land der Häuslebauer, wurden hingegen lediglich 34 % weniger neue Wohnungen errichtet.

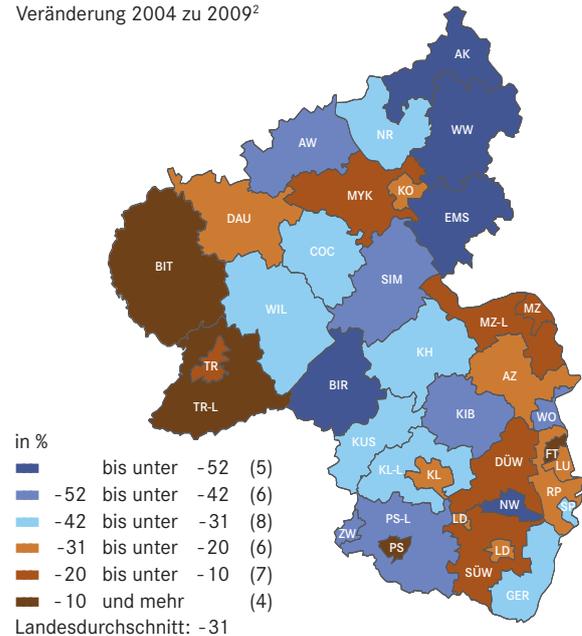
Die Zahl der Baugenehmigungen sinkt gegenüber 2008 um 4,2 % und liegt somit im Jahr 2009 noch bei 7.637 Fällen. Im Fünfjahresvergleich seit 2004 kann in Rheinland-Pfalz ein Minus von 46 % festgestellt werden. Im gleichen Zeitraum ging die Anzahl der Bescheide in Baden-Württemberg um 31 % zurück.

Baufertigstellungen

Die Darstellung der Entwicklung in den einzelnen Kreisen und kreisfreien Städten des Landes erfolgt ebenfalls auf Basis einer Fünfjahresveränderung. Um zu vermeiden, dass die starken Schwankungen einzelner Jahre in die Messung eingehen, werden dabei die gemittelten Werte des Zeitraumes 2002 bis 2004 mit denen der Periode von 2006 bis 2009 verglichen. Im Ergebnis können nur die Stadt Pirmasens (+ 5 %) und der Landkreis Trier-Saarburg (+ 1 %) Zunahmen bei der Zahl neu errichteter Wohneinheiten verzeichnen, in allen anderen Regionen sind die Werte rückläufig. Besonders stark ist die Neubautätigkeit im nordöstlichen Bereich von Rheinland-Pfalz zurückgegangen (Rhein-Lahn-Kreis: - 63 %; Westerwaldkreis: - 61 %; Landkreis Altenkirchen: - 59 %). Ebenso gilt dies für den Landkreis Birkenfeld und die Stadt Neustadt (jeweils - 58 %).

Baufertigstellungsdichte

Neu errichtete Wohnungen¹ je 1.000 Einwohner
Veränderung 2004 zu 2009²



¹ in Wohn- und Nichtwohngebäuden

² jeweils bezogen auf die Durchschnittswerte des zurückliegenden 3-Jahres-Zeitraums

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

© IRP

Baugenehmigungen

Betrachtet man die Trends bei den Baugenehmigungen, so fallen im Wesentlichen drei Dinge ins Auge. Erstens sind die Unterschiede in den Dynamiken der einzelnen Gebiete noch größer als bei den Fertigstellungen. So stiegen die Genehmigungszahlen zwischen den Vergleichsperioden in der Stadt Trier um 59 %, während sie im Landkreis Birkenfeld um 76 % zurückgingen. Zum Zweiten sind die Entwicklungen in den Städten deutlich positiver als in den ländlichen Regionen, ein Effekt, der sich zukünftig auch verstärkt bei den Fertigstellungszahlen zeigen wird. Schließlich treten die strukturellen Unterschiede innerhalb des Landes besonders deutlich hervor: Die absolut bzw. relativ betrachtet

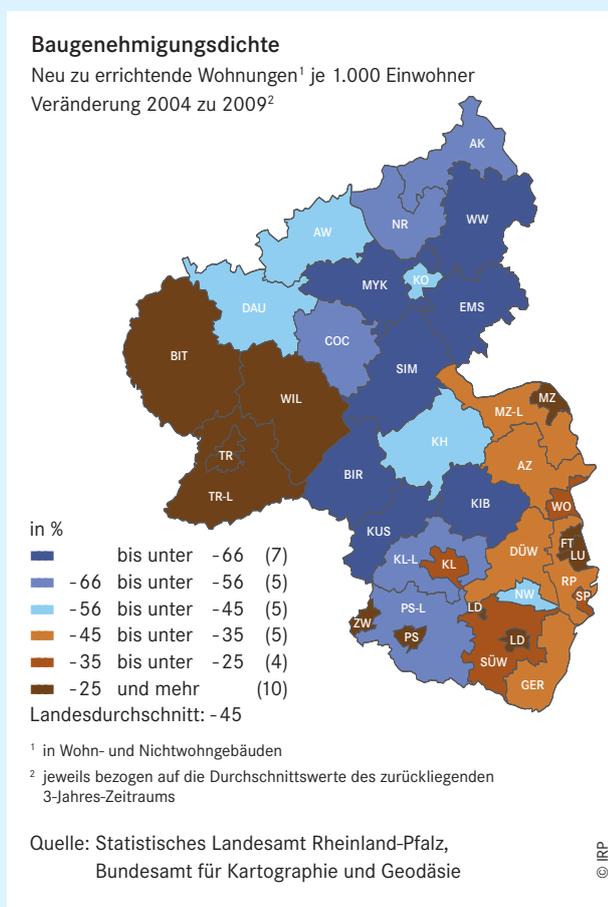
positivste Dynamik findet sich in den Gebietskörperschaften im Westen des Landes, in Rheinhessen sowie der Rheinpfalz, während die Mitte und der Norden des Landes die stärksten Rückgänge verzeichnen.

Es ist zu erwarten, dass alle drei Effekte zukünftig mehr oder weniger stark auch bei den Fertigstellungszahlen beobachtet werden können. Insbesondere mit einer noch stärkeren Ausdifferenzierung zwischen den Regionen ist zu rechnen.

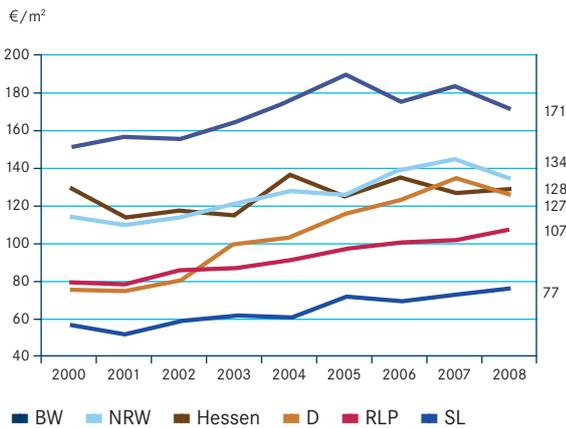
Baulandpreisentwicklung

Die Preise für baureifes Land sind in Rheinland-Pfalz weiter angestiegen und liegen im Jahresdurchschnitt 2009 bei 109 €/m². Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Verteuerung von 1,8 %. Im Rahmen von 4.535 Transaktionen (+ 3,2 % gegenüber 2008) wechselten somit insgesamt ca. 307 ha den Besitzer. Den größten Anteil an den Preissteigerungen der letzten fünf Jahre (2004 bis 2009) hatten die Landkreise Trier-Saarburg (+ 90 %) und Kusel (+ 50 %). Auf der anderen Seite verbilligten sich insbesondere in den Städten Zweibrücken (- 12 %), Ludwigshafen (- 11 %) und Landau (- 10 %) Bauplätze deutlich.

Im Ländervergleich liegen zum Berichtszeitpunkt lediglich Daten bis 2008 vor. Hier zeigt die Langzeitbetrachtung, dass Rheinland-Pfalz zwischen 2000 und 2008 unter seinen Nachbarn gemeinsam mit dem Saarland die höchste Teuerungsrate (je + 34 %) verzeichnet. In Hessen und Baden-Württemberg sind die Baulandpreise im Durchschnitt bereits seit einigen Jahren konstant bis leicht rückläufig, Letzteres gilt seit 2007 auch für Nordrhein-Westfalen. Gemessen an den absoluten Werten sind die hierzulande gezahlten Grundstückspreise jedoch noch immer relativ moderat.



Kaufwerte für baureifes Land



Quelle: Statistisches Bundesamt

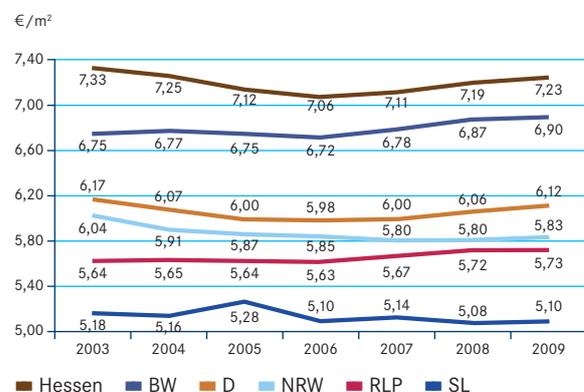
Entwicklung der Miet- und Immobilienpreise

Die Nettokaltmieten sind einer der zentralen Indikatoren zur Beobachtung des Marktgeschehens, spiegeln sie doch wie keine andere Kenngröße den Grad der An- bzw. Entspannung der regionalen Wohnungsmarktsituation wider. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die Miet- und Immobilienpreise erst zeitverzögert die Folgen von Entwicklungen auf der Angebots- und Nachfrageseite darstellen, welche oftmals bereits Jahre zuvor eingesetzt haben. Daher ist es im Rahmen einer fundierten Analyse wichtig, immer alle wesentlichen Nachfrage- und Angebotsindikatoren kontinuierlich zu beobachten, zumal diese sich in ihrer Wirkung entweder gegenseitig aufheben oder verstärken können. Die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zur Verfügung gestellten Neu- und Wiedervermietungsmieten basieren auf der bundesweit breitesten Datenbasis und sind somit für eine regionale Analyse bestens geeignet.

Nach Rückgängen zu Beginn des Jahrzehnts und einer Stagnation zwischen 2005 und 2007 befinden sich die Mieten im bundesweiten Durchschnitt seither wieder im kontinuierlichen Aufwärtstrend (+ 2,3% seit 2006). Neben der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Jahre 2005 bis 2007 mit ihren Impulsen für den Arbeitsmarkt und der damit einhergehenden Nachfragestimulation kann sicherlich die seit Jahren rückläufige Zahl der Wohnungsneubauten – insbesondere im Geschosswohnungsbau – sowie die hierdurch zumindest regional verursachte Angebotsverknappung ebenfalls zu den möglichen Ursachen dieser Entwicklung gezählt werden.

Auch in Rheinland-Pfalz ist eine moderate Erholung zu beobachten. Hier liegt die Durchschnittsmiete 2009 bei 5,73 €/m² Wohnfläche (Zuwachs seit 2006: + 1,7%). In den umliegenden Bundesländern sind unterschiedliche Entwicklungen zu verzeichnen: Während Hessen (+ 2,4%) und Baden-Württemberg (+ 2,7%) basierend auf einem vergleichsweise hohen Mietniveau deutliche Zuwächse verbuchen konnten, stagnieren die Mieten im Saarland auf einem niedrigen Level (2009: 5,10 €/m²). Trotz der insgesamt hohen Siedlungsdichte ent-

Entwicklung der Mietpreise



Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem

lang von Rhein und Ruhr liegt die Durchschnittsmiete in Nordrhein-Westfalen (2009: 5,83 €/m²) nur leicht über dem Wert in Rheinland-Pfalz, allerdings auf nahezu gleichbleibendem Niveau.

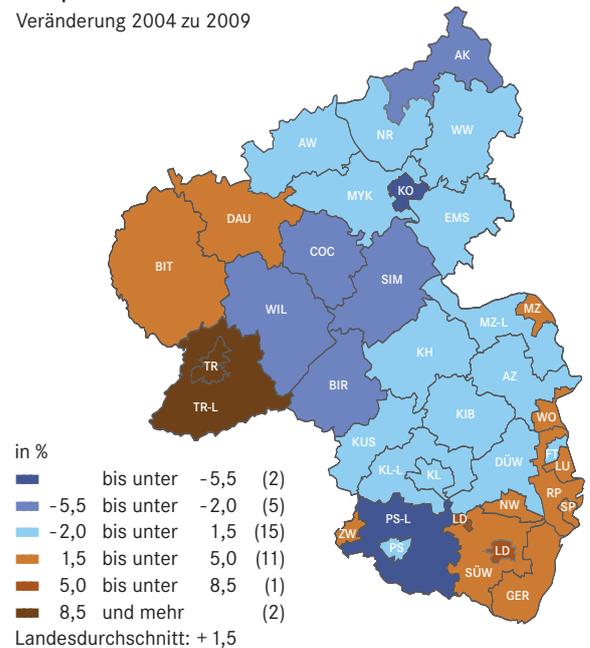
Die Dynamik der Mietentwicklung in den rheinland-pfälzischen Regionen spiegelt den positiven Landestrend wider. Betrachtet wird hier wie bei den anderen Indikatoren der Fünfjahreszeitraum von 2004 bis 2009, in welchem für ganz Rheinland-Pfalz die Zuwachsrate +1,5% beträgt.

Von den sechszwanzig Kreisen und kreisfreien Städten weisen zwei Drittel der Gebietseinheiten steigende Mieten auf, allerdings sind die Unterschiede in den Steigerungsraten erheblich: Mit Abstand am stärksten verteuert hat sich das Mietniveau in der Stadt Trier (+23,4%), gefolgt vom Landkreis Trier-Saarburg (+11,3%). Hier zeigt sich wieder einmal sehr deutlich der starke Einfluss, den das luxemburgische Marktgeschehen mit der vorhandenen Angebotsknappheit auf der einen sowie dem grenzübergreifenden Nachfrage- druck auf der anderen Seite im Gebiet östlich der Obermosel ausgelöst hat. Auch die Region Bitburg-Prüm (+2,0%) hat sicherlich, wenn auch in geringerem Maße, von diesem Effekt profitiert. Ebenfalls überdurchschnittlich positiv entwickelt haben sich die Quadratmetermieten entlang der südlichen Rheinschiene (zum Beispiel Landau: +5,5%; Landkreis Südliche Weinstraße: +4,3%; Mainz: +3,5%, Ludwigshafen: +3,0%).

Besonders stark verbilligt haben sich die Mieten in den letzten fünf Jahren in Koblenz. Lag der Durchschnittswert der Angebotsmieten 2004 noch bei 6,00 €/m², so ist der Wert im Jahr 2009 auf 5,50 €/m² gefallen (-9,0%). Auch der Landkreis Südwestpfalz (-5,7%) weist bei ohnehin moderatem Niveau eine deutlich negative Tendenz auf.

Mietpreise

Veränderung 2004 zu 2009



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

© IRP

Bei den absoluten Werten liegt die Stadt Mainz mit durchschnittlich 8,22 €/m² weiterhin „unangefochten“ an der Spitze. Auf Platz zwei der rheinland-pfälzischen Rangliste hat sich aufgrund der starken Dynamik mittlerweile die Stadt Trier vorgeschoben (2009: 6,74 €/m²), sie hatte 2004 mit 5,46 €/m² noch an sechzehnter Stelle gelegen. Es folgen eine Reihe von zwölf Städten und Landkreisen in Rheinhessen und der Vorderpfalz, in denen sich die Durchschnittsmieten zwischen 6,50 €/m² und 5,50 €/m² bewegen. Die günstigsten Mieten werden weiterhin in Pirmasens (4,07 €/m²) sowie den Landkreisen Birkenfeld (4,23 €/m²) und Cochem-Zell (4,30 €/m²) registriert.

Kaufpreise – Eigentumswohnungen Neubau

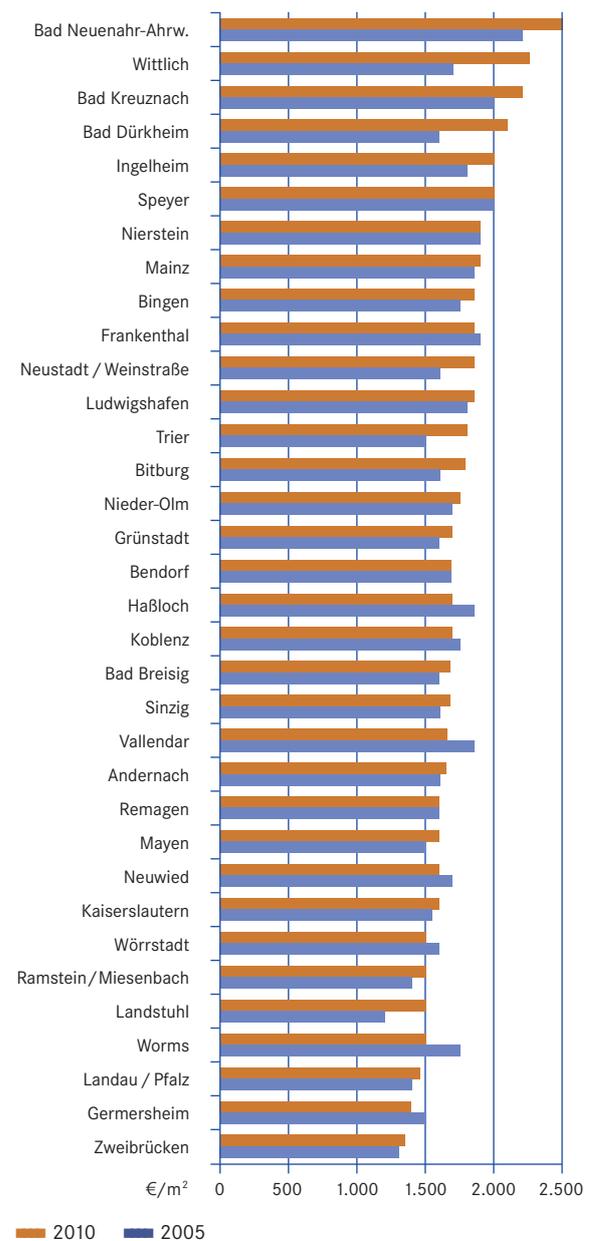
Der diesjährige Fokus bei den Immobilienpreisen liegt auf dem Segment der Eigentumswohnungen. Grundlage der Analyse bilden wie auch in den Vorjahren die Daten des Immobilienverbandes Deutschland (IVD). Die Situation stellt sich bezogen auf die rheinland-pfälzischen IVD-Erhebungsorte wie folgt dar:

Neu gebaute Eigentumswohnungen in der Qualitätskategorie „guter Wohnwert“ sind nicht etwa, wie zunächst zu vermuten, in den großen Oberzentren am teuersten. Die Rangliste wird vielmehr von einer Reihe von Mittelstädten angeführt. Am tiefsten in die Tasche greifen müssen potenzielle Interessenten derzeit in Bad Neuenahr-Ahrweiler, hier sind ca. 2.500 €/m² Wohnfläche beim Kauf eines entsprechenden Objektes fällig. Mit etwas Abstand folgen Wittlich (2.250 €/m²), Bad Kreuznach (2.200 €/m²), Bad Dürkheim (2.100 €/m²), Ingelheim und Speyer (je 2.000 €/m²). Lediglich 1.900 €/m² zahlen Käufer dagegen in der Landeshauptstadt Mainz. Ebenfalls moderat erscheinen die Preise in Ludwigshafen (1.850 €/m²) und Trier (1.800 €/m²). Das günstigste Preisniveau unter den Oberzentren weisen Koblenz (1.700 €/m²) und Kaiserslautern (1.600 €/m²) auf.

Bezogen auf die Dynamik innerhalb der letzten fünf Jahre haben sich die Preise in der überwiegenden Mehrzahl der betrachteten Erhebungsorte nach oben bewegt. Der stärkste Preisanstieg ist an den Standorten Wittlich (+ 32 %), Bad Dürkheim (+ 31 %), Landstuhl (+ 25 %) und Trier (+ 20 %) zu beobachten. Ebenfalls deutlich zugelegt haben Bad Neuenahr-Ahrweiler (+ 14 %), Bitburg (+ 11 %), Ingelheim (+ 11 %) und Bad Kreuznach (+ 10 %), während in Worms (- 14 %) sowie in Vallendar (- 10 %) neu errichtete Eigentumswohnungen mittlerweile deutlich günstiger erworben werden können.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Neubau – guter Wohnwert¹



¹ Dreizimmerwohnung, ca. 70 m², ohne PKW-Stellplatz, modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, gegebenenfalls Fahrstuhl, gute Wohnlage

Quelle: Immobilienverband Deutschland Region West e. V.

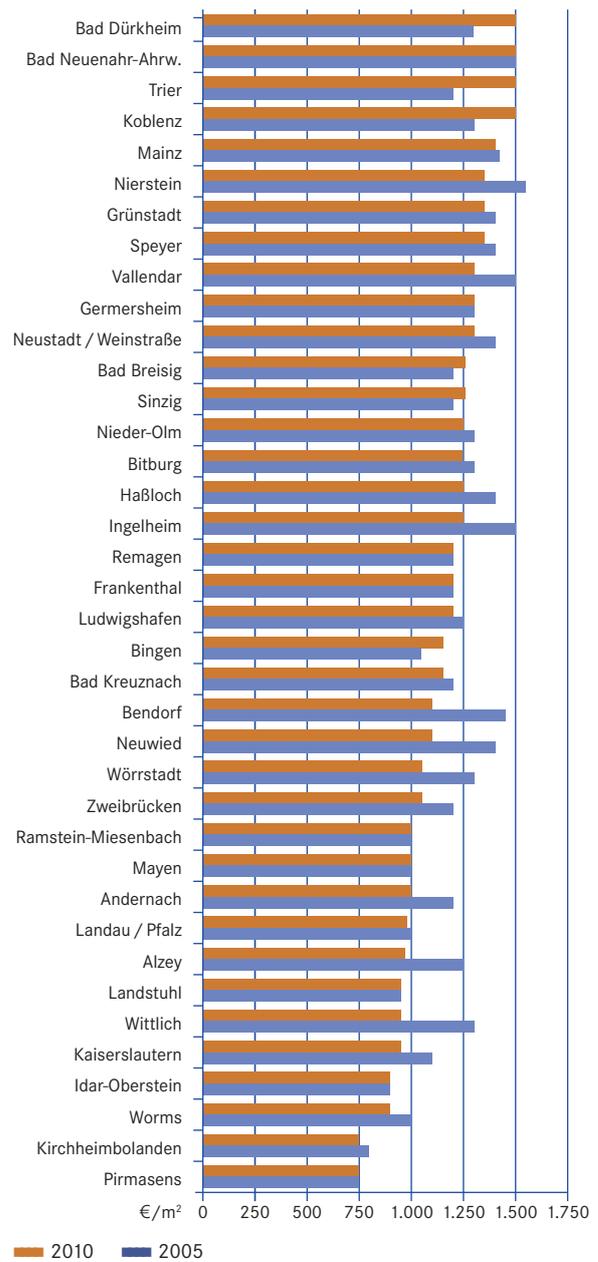
Kaufpreise – Eigentumswohnungen Bestand

Bei den Wohnungen im Bestand ist insgesamt eher ein Preisverfall zu verzeichnen. Hier waren an dreiundzwanzig der achtunddreißig analysierten Standorte die Kaufpreise zwischen 2005 und 2010 rückläufig, lediglich in sechs Orten konnten Zuwächse registriert werden. Die stärksten Steigerungen gab es in Trier (+ 25 %), Koblenz und Bad Dürkheim (je + 15 %). Auch in Bingen (+ 9,5 %), Sinzig sowie Bad Breisig (jeweils + 5 %) wechseln „ältere“ Objekte mittlerweile zu höheren Preisen den Besitzer als noch vor fünf Jahren. Stark verbilligt haben sich hingegen Bestandswohnungen unter anderem in Wittlich (- 27 %), Bendorf (- 24 %), Alzey (- 22 %), Neuwied (- 21 %), Wörrstadt (- 19 %), Ingelheim und Andernach (je - 17 %).

Das höchste Preisniveau findet sich mit je 1.500 €/m² in den Kurstädten Bad Dürkheim und Bad Neuenahr-Ahrweiler sowie den Oberzentren Trier und Koblenz, unmittelbar gefolgt von Mainz mit Preisen von 1.500 €/m². Am günstigsten sind Wohnungen in Pirmasens und Kirchheimbolanden (je 750 €/m²), Worms und Idar-Oberstein (je 900 €/m²) sowie Kaiserslautern, Wittlich und Landstuhl (je 950 €/m²) zu haben.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Bestand – guter Wohnwert¹



¹Dreizimmerwohnung, ca. 70 m², ohne PKW-Stellplatz, modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, gegebenenfalls Fahrstuhl, gute Wohnlage

Quelle: Immobilienverband Deutschland Region West e. V.

Fazit

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Wohnungsmärkte einem fortschreitenden Heterogenisierungsprozess unterliegen. Ablesbar ist dies an der zunehmenden Spannweite innerhalb einzelner Indikatoren im regionalen Vergleich.

So findet beispielsweise ein Bevölkerungswachstum bzw. ein Erhalt des Einwohner-Status-quo in Rheinland-Pfalz mittlerweile nur noch in größeren Städten sowie an den Standorten statt, die von positiven Impulsen umliegender Wirtschaftsregionen profitieren. Dies sind in erster Linie die Region Trier sowie Gebiete entlang der südlichen Rheinschiene. Die größten Bevölkerungsverluste treten hingegen im südwestlichen Bereich auf. Eine Analyse der dahinterliegenden Prozesse verdeutlicht, dass sich die Situation in Bezug auf die Wanderungsbilanz dabei insgesamt betrachtet wesentlich besser darstellt als im Bereich der natürlichen Bevölkerungsbewegung. Allerdings können gerade diejenigen Regionen, die unter einem Sterbeüberschuss leiden, ihre Defizite beim natürlichen Saldo nicht durch eine positive Wanderungsbilanz ausgleichen. Zu deren Nachteil treten Wanderungsüberschüsse mittlerweile nahezu ausschließlich in denjenigen Kreisen und kreisfreien Städten auf, die durch eine räumliche Nähe zu den Agglomerationen Luxemburg, Rhein-Main und Rhein-Neckar gekennzeichnet sind.

Ähnliche Prozesse lassen sich auf der Angebotsseite beobachten. Unter dem Vorzeichen einer in den letzten Jahren insgesamt rückläufigen Zahl erteilter Baugenehmigungen fällt zum einen die Entwicklung in den Städten deutlich positiver aus als in den ländlichen Regionen, zum anderen driftet die Entwicklung unter den einzelnen Gebieten immer stärker auseinander. Während die positivste Dynamik in den Gebietskörperschaften im Westen des Landes sowie in Rheinhessen und der Rheinpfalz zu finden ist, haben die Mitte und der Norden gleichzeitig sehr starke Rückgänge bei der Zahl erteilter Baugenehmigungen zu verzeichnen.

Im Vergleich zu den umliegenden Bundesländern hat sich die „Wettbewerbsposition“ von Rheinland-Pfalz in den letzten Jahren deutlich verbessert, wie vor allem der Blick auf die Arbeitsmarktindikatoren zeigt. Maßgeblichen Anteil hieran hat sicherlich die Lage „im Zentrum der Märkte“ Rhein-Main, Köln-Bonn, Rhein-Neckar und Luxemburg. Besonders der Boom im benachbarten Luxemburg hat sich positiv auf Rheinland-Pfalz ausgewirkt (vgl. insbesondere die positive Entwicklung der Nachfrageindikatoren in der Region Trier). Die Verflechtungen mit den angrenzenden Wirtschaftsmetropolen Rhein-Main und Rhein-Neckar sorgen in den Regionen Rheinhessen und Vorderpfalz bereits seit Jahren dafür, dass diese Gebiete vergleichsweise positive Kennzahlen in den Bereichen Demografie und Arbeitsmarkt aufweisen.

Die positiven Impulse von außen dürfen jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass eine krisenfeste und nachhaltige Standort- und Wohnungspolitik auch die Stärkung endogener Potenziale erfordert. Für ein Pendlerland wie Rheinland-Pfalz ist in diesem Zusammenhang der Erhalt und Ausbau von Verkehrsinfrastrukturen von großer Bedeutung. Insbesondere der positive

Trend bei den Beschäftigtenzahlen zeigt, dass Rheinland-Pfalz im Vergleich mit den umliegenden Bundesländern bei der Weiterentwicklung des eigenen Standortpotenzials durchaus Erfolge aufweisen kann. Diese resultieren nicht zuletzt aus zahlreichen, in den vergangenen beiden Jahrzehnten erfolgreich umgesetzten Konversionsmaßnahmen, welche jedoch für das Land in den Anfangsjahren auch hohe Investitionskosten mit sich bringen. Angesichts zunehmend leerer Kassen darf man daher gespannt sein, wie es in Zukunft gelingen wird, die richtige Balance zwischen einem dringend notwendigen Sparkurs einerseits und einer im Flächenland Rheinland-Pfalz essenziellen Wirtschafts- und Städtebauförderung andererseits zu finden.

Rainer Helsper

Thilo Mayer

Matthias Ensgraber

IRP Immobilien-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH

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

Wohnungsbau im Finanzministerium?

Das Ministerium trägt seit 1971 die Bezeichnung Ministerium der Finanzen (vorher „Finanzen und Wiederaufbau“). Mit dem Ablegen des Zusatzes Wiederaufbau verabschiedete sich die Landesregierung nach einer Phase des konjunkturellen Aufschwungs von der Nachkriegszeit. Auch ohne einen Namenszusatz, der auf den Bereich Bauen hinwies, blieb das Finanzministerium oberste Baubehörde des Landes. Im Jahr 1979 nahm die Landesregierung in größerem Umfang Umressortierungen vor. Das Wohnungswesen wurde vom Sozialministerium dem Finanzministerium zugeschlagen. Dem Innenministerium wurde 1990 die Städtebauförderung übertragen.

Die Kombination von Bauen und Wohnen mit dem Finanzressort ist aufgrund der starken Bezüge des Wohnungsbaus zum Steuerrecht oft vorteilhaft. Als Beispiel sei nur die ehemalige Eigenheimzulage genannt, die aus einer Initiative des rheinland-pfälzischen Finanzministeriums entstanden war.

Wohnungspolitik zwischen Angebot und Nachfrage

Die aktuellen finanzpolitischen Rahmenseetzungen bestimmen und begrenzen ganz wesentlich die großen Linien einer jeden nachhaltigen und verantwortungsbewussten Baupolitik sowie in der Folge auch die Perspektiven für die öffentlichen Bauinvestitionen und den Wohnungsbau. In Zeiten, in denen die Mittel derart knapp sind, dass es bei politischen Entscheidungen künftig vor allem auch um die Frage gehen wird, in welchen Bereichen sinnvoll gekürzt werden kann, lässt sich die Bereitstellung zusätzlicher staatlicher Mittel nur durch ein überragendes öffentliches Interesse rechtfertigen.

Zudem droht keine flächendeckende Wohnungsnot in Deutschland. Eher im Gegenteil: So kommt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung in seiner Wohnungsmarktprognose 2025 in Bezug auf die demografische Entwicklung zu dem Ergebnis, dass „auf der regionalen Ebene in Zukunft die Schrumpfungregionen ein deutliches Übergewicht gegenüber den Wachstumsregionen besitzen.“ Die Bevölkerung wird nur in 69 von insgesamt 440 Kreisen wachsen, aber in 371 Kreisen schrumpfen. Insgesamt wird die Bevölkerungszahl um 4,5% sinken und die Zahl der Haushalte weniger stark – nämlich um 0,1% – sinken, während die Wohnflächennachfrage im Osten stagnieren und im Westen leicht – um 0,4% – steigen wird.

Alles in allem errechnet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung aus diesen Zahlen einen Neubaubedarf von jährlich 183.000 Wohnungen bis 2025. Ein Blick auf die aktuellen Zahlen zeigt, dass 2008 rund 176.000 Wohnungen fertig gestellt wurden und 2009 rund 178.000 – den Fertigstellungen ein Jahr vorausgehende – Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt wurden. Deshalb verwundert es nicht, dass Experten von einem insgesamt ausgeglichenen Wohnungsmarkt in Deutschland ausgehen. So sieht etwa die Bundesbank „keine größeren Verspannungen auf den hiesigen Wohnungsmärkten.“

Zu diesem Befund passt auch, dass die Deutsche Bank Research in einer internationalen Vergleichsstudie zu dem Fazit kommt, dass der deutsche Markt für Wohnimmobilien international eine „Sonderposition“ innehat, weil kein einziger Indikator auf eine Überbewertung hindeute, weil es weder zu einer Preisblase noch zu einem Angebotsboom gekommen sei. Sowohl für die (nachfrageseitige) Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien als auch für die (angebotsseitige) Preis-

Miet-Relation gilt, dass sich der Markt nahe an seinen historischen Tiefstständen bewegt.

Die Aussage, dass sich keine flächendeckende Wohnungsnot in Deutschland abzeichnet, heißt nicht, dass es keine Probleme gibt. So warnt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung davor, dass zukünftig regional und lokal „zu geringe Wohnbaufertigstellungen die Wohnungsmarktlage negativ beeinflussen und die Wohnungsversorgung insbesondere von einkommensschwachen Haushalten gefährden“ könnten. Die Landesregierung wird die Wohnungsmarktlage daher sehr genau beobachten. Sehr hilfreich sind hierbei kommunale Wohnungsmarktanalysen.

Die Förderprogramme werden noch zielgenauer regional zu differenzieren sein. So muss kritisch hinterfragt werden, ob es in Regionen mit äußerst preiswertem Wohnungsbestand einen Bedarf für den geförderten Wohnungsneubau einkommensschwacher Eigentümerhaushalte gibt. Zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne soll in diesen Regionen die Förderung noch stärker als schon bisher geschehen auf die Bestände und deren Ertüchtigung gerichtet werden.

Auch der Abriss (eventuell verbunden mit einem Neubau) darf hier kein Tabuthema sein. Eine generelle Privilegierung der Modernisierung gegenüber einem Abriss mit anschließendem Neubau durch staatliche Förderprogramme (etwa die der KfW) ist nicht sachgerecht. Das Förderprogramm des Ministeriums der Finanzen unter dem Titel „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“ berücksichtigt bereits seit Dezember 2006 Abrisskosten ausdrücklich als förderfähige Kosten. Auch im Rahmen der Neubauprogramme der sozialen Wohnraumförderung zählen Abrisskosten zu den förder-

fähigen Kosten. Zudem sind die Förderprogramme des Finanzministeriums so ausgestaltet, dass sie die Entscheidung eines Investors über Modernisierung oder Abriss und Neubau nicht durch Förderanreize für eine Variante beeinflussen. Die Förderung ist für beide Varianten nahezu identisch, sofern es sich um eine grundlegende und umfassende Sanierung handelt. Die Landesregierung hat dieses Thema mithin sehr frühzeitig aufgegriffen, auch wenn die Debatte sicherlich erst am Anfang steht.

Darüber hinaus gilt es, Förderinstrumente anzubieten, die es auch in Ballungsregionen einkommensschwachen Haushalten erleichtern, in angemessenem Umfang Wohneigentum zu erwerben. Hier liegt es nahe, die Förderintensität auch von dem regionalen Preisniveau abhängig zu machen, also auch die Förderhöhe regional zu differenzieren.

Sozialer Wohnungsbau – ein Auslaufmodell?

Insgesamt gibt das Land Rheinland-Pfalz jährlich rund 35 Millionen Euro aus, insbesondere für den sozialen Wohnungsbau. Rheinland-Pfalz tut also viel – und wird auch in Zukunft viel tun, schon weil zu einer sozialen und gerechten Gesellschaft bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten gehört.

Hierbei wird es von großer Bedeutung sein, inwieweit der Bund sich weiter an der Wohnraumförderung beteiligt. Denn ohne Unterstützung des Bundes wird es für viele Länder nur sehr schwer möglich sein, eine angemessene Wohnraumförderung zu gewährleisten. Nach dem Übergang der sozialen Wohnraumförderung auf die Länder erhalten diese seit 2007 Kompensationsmittel als Ausgleich für den Wegfall der bis dahin

gewährten Bundesfinanzhilfen. Diese Mittel in Höhe von jährlich 518,2 Mio. € werden bis zum Jahr 2013 gezahlt und sind zweckgebunden für Investitionen im sozialen Wohnungsbau einzusetzen. Auf Rheinland-Pfalz entfallen davon rund 18,7 Mio. €. Sowohl das Grundgesetz als auch die Koalitionsvereinbarung enthalten einen Prüfauftrag über die Fortführung und Bemessung der Kompensationszahlungen an die Länder über das Jahr 2013 hinaus bis zum Jahr 2019.

Die Länder setzen in ihrer Gesamtheit zusätzlich zu dem erheblichen Einsatz eigener Mittel die Kompensationsmittel entsprechend ihrer Zweckbestimmung vollständig für investive Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung ein. Die Art des Mitteleinsatzes variiert entsprechend den jeweiligen Wohnungsmarktgegebenheiten und den wohnungspolitischen Schwerpunkten der Länder. Für den Bereich Wohnraumförderung zeichnet sich deutlich ab, dass auch im Zeitraum bis 2019 Kompensationsmittel des Bundes zur Aufgabenerfüllung der Länder im Bereich Wohnraumförderung erforderlich sind, damit Länder mit einem investiven Mitteleinsatz über 2013 hinaus effizient und zielgerichtet auf unterschiedliche wohnungspolitische Herausforderungen reagieren können.

Wohnungspolitik als Querschnittsaufgabe

Rheinland-Pfalz ist ein außerordentlich attraktiver Wohnstandort. Bei der Eigentumsquote, bei der Wohnfläche pro Kopf und bei den Wohnungsgrößen nimmt Rheinland-Pfalz bundesweit einen Spitzenplatz ein. Die Attraktivität allein danach zu bemessen greift allerdings zu kurz. Denn die Perspektiven der Wohnungspolitik haben sich in den letzten Jahren grundlegend geändert und verändern sich weiter: Pauschal gesehen sind die Wohnungsmärkte – wie schon erwähnt – ausgeglichen. Regional betrachtet gibt es allerdings erhebliche Dis-

krepanzen zwischen Angebot und Nachfrage. Hinzu kommt, dass sich die Wohnungs- und Städtebaupolitik in den letzten Jahren immer mehr zu einer Querschnittsaufgabe entwickelt hat mit enger Verzahnung zu anderen Politikbereichen – vor allem zur Sozialpolitik und zur Umweltpolitik.

Gesellschaftlicher Wandel

In unserer Gesellschaft haben sich einige zentrale Motive und Trends herausgebildet, die für die Gestaltung einer zukunftsorientierten Wohnungs- und Siedlungspolitik von Bedeutung sind und erheblichen Einfluss auf sie haben:

- Die Attraktivität der Städte und Verdichtungsräume als Wohnstandorte:
Es gibt tendenziell Wanderungsbewegungen aus den ländlichen und strukturschwachen Räumen in die Zentren und zunehmend weniger Abwanderungen aus den Städten ins Umland. Der Druck auf die Immobilienmärkte in den Ballungs- und Verdichtungsräumen wird zunehmen.
- Die Sesshaftigkeit alternder Menschen:
Trotz aller Diskussionen und zunehmender Nachfrage nach neuen, altersgerechten Wohnformen hat bei der großen Mehrheit der Älteren der Wunsch, so lange wie möglich in der vertrauten Wohnung oder zumindest im ansässigen Quartier zu leben, weiterhin eine hohe Priorität.
- Beruflich bedingte Mobilität:
Sie wird zunehmen. Das bedeutet einerseits, dass die Möglichkeiten des Zusammenlebens im Familienverband in räumlicher Nähe geringer werden, und andererseits wird dies Auswirkungen auf die Dynamik der Immobilienmärkte haben.



Touchscreen mit Komfort-, Sicherheits- und Multimediafunktionen
Foto: Barbara Heinz für CIBEK technology + trading GmbH

Hinzu kommen die statistischen Fakten, die in gleichem Maße die Wohnungspolitik in den nächsten Jahren bestimmen werden: Schon heute sind in Deutschland 16 Millionen Menschen – das heißt fast jeder fünfte – älter als 60 Jahre. Im Jahr 2050 wird dann sogar jeder dritte Deutsche zur Generation der über 60-Jährigen zählen – mit einer Lebenserwartung, die, so weiß man es heute, deutlich über 80 Jahren liegen wird. Soweit die Fakten.

Niedrige Geburtenraten und steigende Lebenserwartung haben das Thema „selbstbestimmtes Wohnen und Leben im Alter“ in den Vordergrund gerückt – nicht nur in der Wohnungspolitik. Leider wird das Thema von vielen nur unter dem Gesichtspunkt „Problembewältigung“ gesehen; dabei ergeben sich aus dieser Herausforderung doch auch ganz neue Chancen und Perspektiven: für die Verbesserung der Lebenssituation der Älteren und für die Realisierung neuer, innovativer – auch generationsübergreifender – Wohnkonzepte. Nicht zuletzt entsteht hier auch ein neues Betätigungsfeld für die Bau- und Wohnungswirtschaft sowie für die Forschung und Produktentwicklung.

Warum hat der Markt in diesem Segment bisher so wenig anzubieten? Welchen Beitrag kann die Wohnungspolitik leisten, das zu ändern?

- Wohnimmobilien sind langlebige Güter. Insofern liegt es nahe, dass der Markt – anders als beispielsweise in der Autoindustrie – sehr viel langsamer auf Veränderungen der Nachfrage reagiert.
- Die Realisierung innovativer Konzepte für neue Wohnformen erfordert das Zusammenwirken von Stadtplanung, Wohnungswirtschaft und örtlicher Initiativen mit einem zusätzlichen Koordinierungsaufwand.
- Gebraucht werden neue Organisations- und Finanzierungskonzepte. Der Erfolg solcher Vorhaben hängt ganz wesentlich davon ab, dass es örtliche Multiplikatoren gibt, die die beteiligten Akteure zusammenführen und dass es letztlich auch Investoren und Finanzierer gibt, die Projekte realisieren.

Aus diesen Zusammenhängen und Erkenntnissen ergeben sich Handlungsansätze für die Wohnungspolitik. Im Finanzministerium hat man sich immer schon frühzeitig mit neuen Trends befasst und entsprechende Maßnahmen ergriffen sowie die Instrumente an aktuelle Entwicklungen angepasst:

Ein zentrales Instrument sind die klassischen Wohnraumförderprogramme, die immer wieder bedarfsgerecht und flexibel ausgerichtet werden. So hat Rheinland-Pfalz beispielsweise bereits seit Anfang der 1990er Jahre ein eigenes Programm zur Förderung des betreuten Wohnens. Zum Förderkatalog gehört seit vielen Jahren nicht nur die barrierefreie Anpassung der Wohnung, sondern inzwischen auch die Nachrüstung

von Aufzügen. 2010 neu hinzugekommen ist die Förderung von „intelligenten, technischen Maßnahmen zur Unterstützung eines selbstbestimmten Wohnens im Alter“, sogenannte Maßnahmen des Ambient Assisted Living (AAL).



Objekt: Wohnanlage „Assisted Living“, Kaiserslautern
Foto: Barbara Heinz für CIBEK technology + trading GmbH

Klimaschutz

Umweltzerstörung und Klimawandel sind die größten Herausforderungen der Menschheit. Die Erderwärmung und die Zerstörung unserer Umwelt sowie die Verschwendung unserer natürlichen Ressourcen betreffen jeden Einzelnen von uns. Der Klimaschutz ist eine globale Aufgabe – die Beiträge zur Lösung der Probleme werden jedoch regional und vor allem örtlich erbracht.

Der gesamte Gebäudesektor hat einen Anteil von mehr als 40 % am Endenergieverbrauch in der EU und ist verantwortlich für ca. 35 % der Emissionen von Treibhausgasen. Das größte Einsparpotenzial liegt dabei

nicht im Wirtschafts-, sondern im Wohnungsbau, dessen Anteil am Energieverbrauch 26 % beträgt, also mehr als ein Viertel des gesamten Endenergieverbrauchs europaweit. Diese Energie wiederum wird zu 90 % für Heizung und Warmwasser verwendet.

Diese Zahlen verdeutlichen die enge Verzahnung zwischen Wohnungs- und Umweltpolitik. Mit der Energieeinsparverordnung 2009 wurde in Deutschland das sogenannte „Niedrigenergiehaus“ zum allgemeinen Stand der Technik. Das geht den einen zu weit – mit Blick auf die höheren Investitions- bzw. Mietkosten – und anderen geht es nicht weit genug.

Dabei dreht sich die Diskussion hauptsächlich um die Bestandsgebäude. Dort liegen einerseits die größten Einsparpotenziale, andererseits lassen sich die Ziele dort nur mit erhöhtem Kostenaufwand erreichen. Und weil die Kosten der energetischen Sanierung von Wohnraum im Regelfall zu höheren Kaltmieten führen, die Wirtschaftlichkeit für den Investor sich aber trotzdem häufig nicht rechnet, werden in diesem Segment weiterhin Förderanreize gebraucht. Deshalb fördert die Landesregierung das energieeffiziente Bauen und Sanieren (in Ergänzung der KfW-Bundesförderprogramme) mit verschiedenen, zielgerichteten Förderangeboten schon seit vielen Jahren.

Im Modernisierungsprogramm des Finanzministeriums beispielsweise können alle wichtigen Maßnahmen zur Energieeinsparung gefördert werden: Von der Wärmedämmung der Fassade, dem Ersatz veralteter Heizungen bis zum Einbau neuer Fenster. Unterstützt wird auch der Einbau von Anlagen und Technologien, die alternative oder regenerative Energien nutzen wie Solarthermie, Biogas, Holzpellets oder Holzhackschnitzel; auch Wärmepumpen können gefördert werden.

Vor etwa zwei Jahren hat das Umweltministerium zusätzlich ein spezielles Programm aufgelegt, mit dem hochenergieeffiziente Passiv- und Energiegewinnhäuser gefördert werden können. Dieses Programm will die Verbreitung hochenergieeffizienter Bauweisen in Verbindung mit regenerativer Energiegewinnung in Pilotprojekten beschleunigen.

Das Finanzministerium Rheinland-Pfalz hat 2008 und 2009 Modernisierungen in einem so hohen Umfang gefördert wie noch nie zuvor. Das Kreditvolumen in den Modernisierungsprogrammen der sozialen Wohnraumförderung lag im vergangenen Jahr bei über 42 Mio. €, gegenüber 31 Mio. € im Jahr 2008. Interessant war dabei zu beobachten, dass sich die durchschnittliche Investitionssumme deutlich erhöht hat. Die Bauherren gehen ihre Gebäude wegen der hohen Energiepreise viel intensiver an, aber auch weil viele energetische Maßnahmen inzwischen preiswerter geworden sind, so dass sich die Investitionen schneller amortisieren.

Förderung der Innovation

Gesetzliche Vorgaben und Förderprogramme sind wichtige Instrumente; sie alleine reichen jedoch nicht aus, um die Erreichung der hochgesteckten Energieziele zu beschleunigen oder um „neue Wohnformen“ nachfrageorientiert und schneller am Markt einzuführen.

Zur gezielten Förderung innovativer Konzepte für das Wohnen oder zum energieoptimierten Bauen bedarf es weiterer Instrumente. Gerade mit Blick auf die Querschnittsfunktion der Wohnungspolitik sind Netzwerke zur Förderung von Innovation und neuer wirtschaftlicher Betätigungsfelder hervorragend geeignet. Voraussetzung ist, dass die Akteure fach- und ressort-

übergreifend zusammenarbeiten. So wurde beispielsweise 1999 auf Initiative des damaligen Finanzministers Gernot Mittler das Bauforum Rheinland-Pfalz gegründet. Hier arbeiten Politik, Wirtschaft und Wissenschaft eng zusammen und entwickeln gemeinsam neue Strategien und Instrumente. Das Bauforum wird von allen wichtigen Institutionen und Verbänden, die sich mit dem Bauen befassen, getragen: der Architekten- und Ingenieurkammer, den Verbänden der Bauwirtschaft, den Handwerkskammern, der Wohnungswirtschaft, der BASF als einem bedeutenden Baustoffhersteller, den Kommunalen Spitzenverbänden, der Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH) sowie den Hochschulen des Landes. Die Geschäftsstelle ist in der Bauabteilung des Finanzministeriums angesiedelt. Das Bauforum trägt dazu bei, das Planen und Bauen auf qualitativ hohem Niveau wettbewerbsfähig weiterzuentwickeln, die Innovation zu fördern und eine Transferstelle für neues Wissen zu sein.

Die Netzwerkarbeit „in den Köpfen“ ist eine wichtige Voraussetzung zur Förderung von Innovation. Entscheidend für den nachhaltigen Erfolg neuer Ideen und Konzepte ist jedoch, dass sie auch praktisch ausprobiert und umgesetzt werden. Auch darum bemüht sich das Finanzministerium und unterstützt seit den 1970er-Jahren immer wieder entsprechende Modell- und Pilotprojekte im Programm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“. Vom ökologischen über das kostengünstige Bauen bis hin zu generationsübergreifenden Modellprojekten reicht die Palette. Die ersten Modellprojekte zum energieeffizienten Bauen wurden bereits Ende der 1980er-Jahre durchgeführt. Die Unterstützung und Durchführung von Modellprojekten und die Dokumentation von „Best-Practice-Beispielen“ sind hervorragende Instrumente, um ganz praktisch Innovation und Nachhaltigkeit, aber auch die Bau- und Immobilienwirtschaft zu fördern.

Leider befassen wir uns in Deutschland oft intensiver mit der wissenschaftlichen Analyse der Vergangenheit, als mit der Zukunft. Die Befassung mit der Zukunft, mit Zukunftsthemen, ist jedoch die wichtigste Grundlage für nachhaltiges Handeln in Wirtschaft, Wissenschaft und Politik. Der Bau- und Immobiliensektor hat einen gewichtigen Anteil am Bruttoinlandsprodukt und ist daher für den Arbeitsmarkt und die gesamte Volkswirtschaft von erheblicher Bedeutung. Die Gebäude haben einen wesentlichen Anteil am Volksvermögen. Von hohen Qualitätsstandards beim Bauen profitieren nicht nur die Mieter und Wohneigentümer, sondern sie stärken die Beschäftigung und internationale Wettbewerbsfähigkeit unseres Landes. Gerade in einer wirtschaftlich schwierigen Phase müssen wir diesen Aspekten besondere Beachtung schenken.

Guido Espenschied

Herbert Sommer

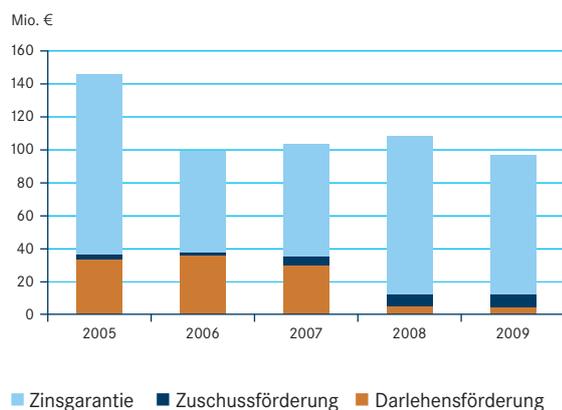
Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz
Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz
Telefon: 06131 16-0
Telefax: 06131 16-4331
E-Mail: poststelle@fm.rlp.de
Internet: www.fm.rlp.de

Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz – Ergebnis 2009

Für die Umsetzung der Wohnraumförderprogramme des Landes hat das Ministerium der Finanzen im Programmjahr 2009 Fördermittel in Höhe von 34,1 Mio. € (Vorjahr 32,7 Mio. €) bereitgestellt. Das entspricht einem Kreditvolumen von 136,1 Mio. €. Damit haben 4,3% mehr Fördermittel zur Verfügung gestanden als zu Beginn des Programmjahres 2008.

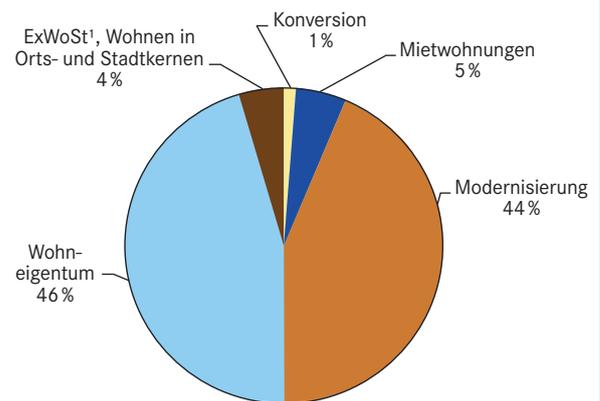
Mit 5.230 Wohneinheiten (Vorjahr 6.234) und einem Kreditvolumen von 95,0 Mio. € (Vorjahr 107,2 Mio. €) konnte das Ergebnis des Jahres 2008 nicht ganz erreicht werden. Im Hinblick auf die gesamtwirtschaftliche Lage und die rückläufigen Baugenehmigungszahlen im Jahr 2009 kann insgesamt von einem noch guten Ergebnis gesprochen werden. Etwa 90% des Kreditvolumens sind im Förderjahr 2009 über Hausbanken in den Zinsgarantieprogrammen abgewickelt worden. Der Schwerpunkt lag mit 44,4 Mio. € bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen; für Modernisierungsmaßnahmen sind 41,5 Mio. € Mittel zur Verfügung gestellt worden.

Entwicklung der Wohnraumförderung



Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

Förderschwerpunkte im Programmjahr 2009



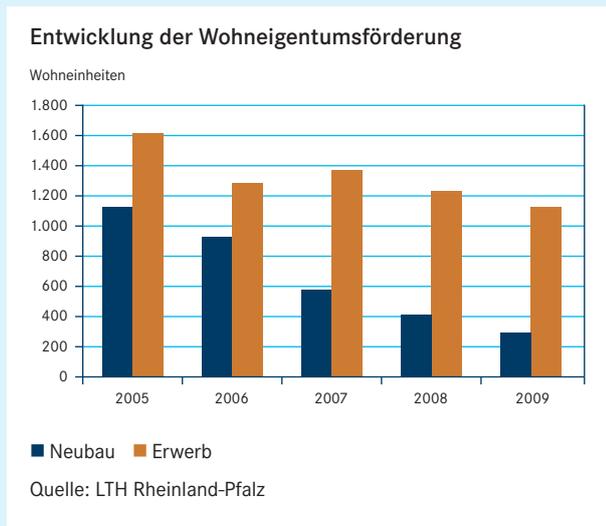
¹ Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

Wohneigentum

In der Wohneigentumsförderung hat sich im Jahr 2009 der Trend zum Erwerb von Immobilien aus dem Bestand fortgesetzt. Von den insgesamt 1.440 geförderten Wohneinheiten sind 1.147 Wohneinheiten Bestandsobjekte. Aufgrund attraktiver Förderbedingungen, günstiger Kapitalmarktzinsen und einem unverändert niedrigen Preisniveau für Gebrauchtimmobilen haben sich viele potenzielle Bauherren für den Erwerb aus dem Bestand entschieden. Dabei wird die eigengenutzte Immobilie unverändert als wertstabile Kapitalanlage und als wesentlicher Beitrag zur Alterssicherung gesehen. Dennoch waren im Programmjahr die Bewilligungen sowohl bei den Wohneinheiten als auch bei den Volumen gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Für 1.440 Maßnahmen (Vorjahr 1.927) ist ein Kreditvolumen von 44,4 Mio. € (Vorjahr 66,6 Mio. €) bewilligt

worden. 50% des bewilligten Kreditvolumens und damit 634 Wohneinheiten waren für Haushalte bestimmt, die die Einkommensgrenze des § 9 Wohnraumförderungsgesetz unterschreiten. Damit konnten Haushalte unterstützt werden, die nach den Förderkriterien an der untersten Einkommensgrenze liegen und die ohne den Einsatz der Zinsverbilligung und der Landesbürgschaft chancenlos wären bei der Errichtung oder dem Erwerb einer eigengenutzten Immobilie. Das Jahresbruttoeinkommen eines Dreipersonenhaushalts in dieser Einkommenskategorie beträgt rund 26.700 €.



Mietwohnungen

Zur Förderung des Mietwohnungsbaus gewährt die Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH) zinsgünstige Baudarlehen zur Verbilligung der Gesamtfinanzierung und zur Erzielung einer für den begünstigten Personenkreis tragbaren Miete. Gefördert werden Investoren, die preiswerte Mietwohnungen für Haushalte errichten, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht

überschreiten. Trotz eines sehr attraktiven Zinssatzes für die Fördermittel und günstiger Konditionen für Kapitalmarktdarlehen war die Bereitschaft für Investitionen in Mietobjekte auch 2009 gering. Für 82 (Vorjahr 95) neu geschaffene Mietwohnungen wurden Fördermittel über 4,1 Mio. € (Vorjahr 3,9 Mio. €) bewilligt.

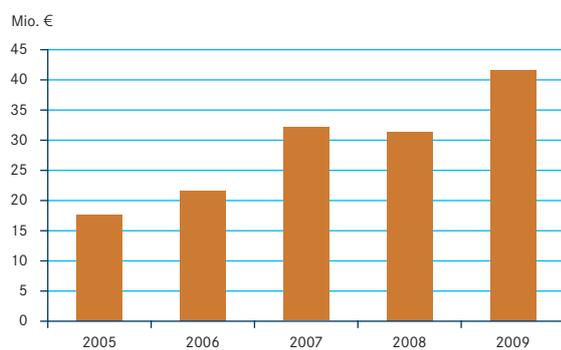
Im Programm „Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten“, mit dem Mietwohnungen aus dem Bestand für Haushalte zweckgebunden werden, die über geringe Einkommen verfügen, waren die Bewilligungszahlen deutlich rückläufig. Für 59 Wohneinheiten (Vorjahr 183) sind Zuschüsse über 0,3 Mio. € (Vorjahr 1,0 Mio. €) bewilligt worden.

Modernisierung

Positiv weiterentwickelt hat sich die Nachfrage nach Mitteln aus den Modernisierungsprogrammen. Mit einem Fördervolumen von 41,5 Mio. € (Vorjahr 31,3 Mio. €) wurde gegenüber 2008 ein um 32,4% höheres Kreditvolumen abgefragt. Damit konnten 3.368 Wohneinheiten (Vorjahr 3.850) gefördert werden. Der Förderbetrag je Wohnung ist gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen. Die Ursache dürfte zum einen in aufwendigeren Modernisierungen, insbesondere bei energetischen Maßnahmen, zum anderen in den höheren Anforderungen der seit 2009 geltenden Energie- und Einsparverordnung liegen.

Obwohl in den letzten Jahren die Modernisierungsförderung deutlich zugenommen hat, entspricht der größte Teil der rheinland-pfälzischen Wohnungen weder dem Energiesparstandard noch sind sie im Hinblick auf die demografische Entwicklung altersgerecht bzw. barrierefrei ausgestattet. Mit dem Zinsgarantieprogramm, das wie die KfW-Förderung über die regionalen Hausbanken zur Verfügung gestellt wird, bietet das Land Eigenheimbesitzern sowie Vermietern ein attraktives Finanzierungsinstrument an, das auch unter Einbindung von KfW-Mitteln eine Modernisierung finanzierbar macht.

Entwicklung der Modernisierungsförderung



Quelle: LTH Rheinland-Pfalz

Wohnen in Orts- und Stadtkernen

Dieses noch relativ junge Programm ist schon ein fester Bestandteil in der Wohnraumförderlandschaft des Landes geworden. Im Wesentlichen soll die Aufwertung von Stadtkernen und Innerortslagen unterstützt werden. Dabei haben Maßnahmen des generationsübergreifenden oder des seniorengerechten Wohnens und Objekte, bei denen Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ermöglicht werden, eine hohe Priorität. Mit 236 Wohneinheiten (Vorjahr 119) und einem Fördervolumen von 3,6 Mio. € (Vorjahr 2,4 Mio. €) konnte das beste Ergebnis seit Bestehen dieses Programms erzielt werden.

Konversion

Die Umwandlung ehemals militärisch genutzter Wohnliegenschaften in zivile nutzbare Mietwohnungen und selbst genutzte Eigentumswohnungen war eine große Aufgabe für das Land Rheinland-Pfalz nach dem Truppenabbau bei den Stationierungskräften und bei der Bundeswehr. Erfolgreich konnte diese Aufgabe bisher durch das 1992 aufgelegte Konversionsprogramm des Landes gelöst werden. Bis zum heutigen Tag sind bis auf wenige Ausnahmen die militärischen Wohnsiedlungen umgewandelt worden. Insgesamt konnten unter Einsatz des Konversionsprogramms 3.574 Wohneinheiten mit einem Fördervolumen von 82,9 Mio. € gefördert werden. Im Programmjahr 2009 sind für 33 Wohneinheiten (Vorjahr 53) Zuschüsse über 0,7 Mio. € (Vorjahr 1,2 Mio. €) bewilligt worden.

Städtebauförderung

Die Städtebauförderung hat das Ziel, durch die Bereitstellung von Fördermitteln die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung von Städten und Gemeinden zu gewährleisten. Im Wesentlichen soll die Wohnqualität nachhaltig verbessert, der wirtschaftliche Strukturwandel angestoßen und begleitet und das baulich kulturelle Erbe gepflegt und bewahrt werden. Hierfür stellte das Land Rheinland-Pfalz im Berichtsjahr ein Volumen in Höhe von 82,4 Mio. € (Vorjahr 74,8 Mio. €) zur Verfügung. Die Mittel werden vom Ministerium des Inneren und für Sport bewilligt. Die Auszahlung der Mittel erfolgt durch die LTH.

Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

In dem Programm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ fördert das Land Rheinland-Pfalz innovative Modellprojekte im Wohnungs- und Städtebau. Der Schwerpunkt liegt im Bereich des kostengünstigen und zugleich umweltgerechten und energiesparenden Planens und Bauens. Berücksichtigt werden auch Modellvorhaben im Bereich des familien- und altersgerechten sowie generationsübergreifenden Wohnens. Die Bewilligung erfolgt durch das Ministerium der Finanzen. Die LTH zahlt die Mittel aus. Im Kreditjahr wurden Zuschüsse von 0,3 Mio. € zugesagt.

Förderung hochenergieeffizienter Gebäude

Mit diesem Förderangebot unterstützt das Land im Neubau als auch im Bestand hochenergieeffiziente Bauweisen in Verbindung mit dem Einsatz erneuerbarer Energien. Durch dieses Programm soll

- innovative energiesparende Technologie im Markt etabliert und weiterentwickelt,
- der Einsatz von erneuerbaren Energien zu Zwecken der Wärmeversorgung gesteigert und dadurch die Nachhaltigkeit der Energieversorgung verbessert und
- der Wissenstransfer hinsichtlich hochenergieeffizienter Bauweisen beschleunigt

werden.

Die Förderung erfolgt durch einen einmaligen Zuschuss. Bewilligungen spricht das Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz aus. Anträge nimmt die EffizienzOffensiveEnergie (EOR) e.V. in Kaiserslautern entgegen. Die Auszahlung der Zuschüsse erfolgt durch die LTH. Im Programmjahr 2009 sind Mittel über 1,3 Mio. € bewilligt worden. Die LTH hat insgesamt ein Fördervolumen von 3,1 Mio. € ausgezahlt.

Verwaltung von Kommunaldarlehen

Auf Initiative des Ministeriums der Finanzen haben sich verschiedene Kommunen zu kommunalen Darlehensgemeinschaften zusammengeschlossen, um über größere Nachfragevolumen bessere Konditionen am Kapitalmarkt zu erzielen. Die LTH ist in die Organisation des Zahlungsverkehrs für diese Darlehensgemeinschaften eingebunden. Sie hat die Zahlstellenfunktion für einen Gesamtbetrag von bisher über 100 Mio. € übernommen.

Ausblick

Aufgrund des Landeshaushaltes 2009/2010 hat das Ministerium der Finanzen Haushaltsmittel in Höhe von rund 35 Mio. € für die Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt. Mit einem daraus zu erzielenden Kreditvolumen von rund 137 Mio. € können die Modernisierung des Wohnungsbestandes und die Bildung von Wohneigentum als Schwerpunkte der Wohnungspolitik des Landes unterstützt werden.

Das Programmjahr 2010 führt die erfolgreichen Förderinstrumente des Landes fort und bietet namentlich die günstigen Zinskonditionen des Vorjahres weiter an. Der Mietwohnungsbau, von einem historischen Tief im Jahr 2008 kommend, dürfte seinen Aufwärtstrend fortsetzen. Deshalb ist auch mit einer stärkeren Nachfrage nach den ausreichend angebotenen Fördermitteln für die Schaffung von sozialem Mietraum zu rechnen.

Michael Back
Leiter Abteilung Markt
Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH)

Die Wirtschaft fordert die Entwicklung der Metropolregion FrankfurtRheinMain

„Die Region ist die Stadt der Zukunft“! Unter dieser kurzen Formel lassen sich die Ziele, Vorstellungen und Forderungen der Wirtschaft zusammenfassen, wenn es um die Frage der regionalen Entwicklung in FrankfurtRheinMain (FRM) geht. Mit Blick auf die institutionellen Strukturen passiert in der Region zu wenig, als dass man von einer sichtbaren und effizient arbeitenden Metropolregion sprechen könnte. Dabei dominieren Regionen bereits heute die weltweite Entwicklung – zwischen ihnen besteht ein ausgeprägter Wettbewerb. Höchste Zeit also, dass auch wir uns straffer und verbindlicher organisieren und Kräfte nachhaltig bündeln. Wie dies funktionieren kann, beschreibt die Wirtschaft in einem eigens entwickelten Konzept, das vor Kurzem der hessischen Landesregierung und der Öffentlichkeit vorgestellt wurde – ein stärkeres Mitwirken der rheinland-pfälzischen Teile der Metropolregion wäre erstrebenswert.

Bedeutung des Themas für die Wirtschaft

Nur um Missverständnissen vorzubeugen: Vieles läuft gut in unserer Metropolregion. Sie ist wirtschaftlich und wissenschaftlich stark, hat einen hohen Freizeitwert und eine weltoffene tolerante Bevölkerung. Die vorhandenen Strukturen in FRM können als Netzwerk allerdings weiter optimiert werden. Insbesondere gilt es, die Gesamtsteuerung zu verbessern, um die Region im weltweiten Wettbewerb voranzubringen. Dieser Wettbewerb dreht sich zunehmend um gut ausgebildete Menschen, denn sie sind der Garant für Innovationen, Wachstum und Prosperität einer Gesellschaft.

Einzelne Städte werden den zunehmenden Wettbewerb um Talente nicht allein bewältigen können. Entscheidend ist, dass in einem Umfeld zunehmender regionaler Konzentration ganze Regionen der Kristallisationspunkt für das Wohnen, Arbeiten und Leben sein müssen.

Deshalb das einleitende Credo: „Die Region ist die Stadt der Zukunft“. Die Attraktivität eines Standortes wird entscheidend von der Zusammenarbeit von Gemeinden, Kreisen und Städten beeinflusst. Und hier finden wir in unserer polyzentrischen Region – deren Struktur wir keinesfalls ändern wollen – noch zu viel territoriales Kirchturmdenken vor, das einer sinnvollen regionalen Entwicklung im Wege steht.

Wo kommen wir her ...

Die institutionellen Schwächen unserer Metropolregion werden deutlich, wenn wir uns fragen, mit wem sich ein Landes-, Bundes- oder Europapolitiker trifft, um zu erfahren, was die Region eigentlich möchte. Bislang, so mein Eindruck, weiß die Region selbst nicht, was sie will. Wer koordiniert auch nur ansatzweise die unübersichtliche Anzahl von Gesellschaften, Organisationen und Vereinen, die sich alle auf unterschiedlichsten Feldern um regionale Belange kümmern? Es gibt derzeit keine Antworten auf diese Fragen – und das ist genau unser Problem: Das Gesamtinteresse der Metropolregion wird weder gebildet noch vertreten, wir haben eine verwirrend hohe Anzahl von Organisationen, deren Abstimmung untereinander gering ist. Ergebnis: Doppelarbeit, Synergie- und Effizienzverluste sowie Geldverschwendung.

Dreh- und Angelpunkt dieser Bewertung ist, dass es durch das hessische Ballungsraumgesetz nicht gelungen ist, dass sich die Metropolregion FRM überzeugend dar- und aufstellt. Das Gesetz legt einen hohen Grad an Freiwilligkeit und ein geringes Maß an regionaler Verfasstheit fest – kein Wunder, dass letztlich jeder macht, was er will. Nun soll dieses Gesetz allerdings demnächst novelliert werden – ein idealer Aufhänger, sich in den Diskussionsprozess einzuklinken.

... wo wollen wir hin

Im Frühsommer 2010 haben die Handwerkskammer Rhein-Main, die Vereinigung der hessischen Unternehmerverbände e.V. und die Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main ein Organisationsmodell für die FRM-Region vorgestellt, das konkrete Verbesserungsvorschläge unterbreitet.

Folgende Ziele verfolgen wir:

- a) Den Willensbildungsprozess der Metropolregion gilt es zu stärken. Die Region muss wissen, was sie selber möchte, und entscheiden können, wie sie es erreichen kann.
- b) Die Verbindlichkeit in der Zusammenarbeit der Gebietskörperschaften muss gestärkt werden. Nur so kann man Kräfte effizient bündeln.
- c) Die Sichtbarkeit der Metropolregion im In- und Ausland müssen wir verbessern – wir brauchen einen Ansprechpartner, eine Telefonnummer, ein Gesicht.
- d) Den Konsolidierungsprozess bei den zahlreichen Gesellschaften und Vereinen müssen wir vorantreiben – die Kakophonie und Verwirrung damit zurückfahren.
- e) Wir müssen in der Dimension einer Metropolregion FRM denken – nicht in der Dimension eines kleinen Ballungsraumes, der solch wichtige Städte wie Darmstadt und Wiesbaden ausgrenzt.

Das konkrete Modell

Nach unserer Auffassung wäre eine Verbandskonstruktion optimal, in deren Mittelpunkt ein öffentlich-rechtlicher Mehrzweckpflichtverband (FRM-Verband) stünde. In Anlehnung an Holdingmodelle in der Wirtschaft sollte dieser Verband drei grundsätzliche Funktionen erfüllen:

1. Vertretungsfunktion

Das Gesamtinteresse der Kommunen in der Metropolregion abwägend und ausgleichend zu bilden und dann gebündelt zu vertreten.

2. Koordinierungsfunktion

Die o.g. Aufgaben im Sinne des „Holdingsystems“ unter Einbindung privatrechtlicher Gesellschaften und Partner koordinierend zu begleiten.

3. Finanzierungsfunktion

Die Finanzierung der regionalen Aufgaben sicherzustellen. Dies würde über eine Verbandsumlage sowie Zuschüsse des Landes Hessen erfolgen – die Verteilung der Mittel würde der FRM-Verband vornehmen.

Die Gebietskulisse der Metropolregion sollte sich an den funktionalen Verflechtungen in der Region orientieren – dies sind z. B. die Pendler-, Einkaufs-, Freizeit- und Zulieferverflechtungen der Region. Die zur Region gehörenden Gebietskörperschaften außerhalb Hessens in Rheinland-Pfalz und Bayern sollten dem Verband freiwillig beitreten können, sofern sich die Option eines Staatsvertrages als nicht realisierbar herausstellt.

In unserem Strukturvorschlag definieren wir jene Aufgaben, die einer regionalen Koordinierung bedürfen. Klassische lokale oder kommunale Aufgaben blieben davon unberührt. Kommunalpolitiker würden also nicht befürchten müssen, dass die kommunale Selbstbestimmung durch unseren Vorschlag gefährdet wäre.

Eine rechtliche Prüfung unserer Vorschläge hat ergeben, dass unser Modell bei einer entsprechenden gesetzlichen Regelung verfassungskonform umsetzbar wäre.

Momentum nutzen

Aus zahlreichen Gesprächen gewinne ich den Eindruck, dass es einen beträchtlichen Drive, eine Aufbruchstimmung gibt, um die Region zu stärken. Sicherlich, der Vorschlag der Wirtschaft stellt einen ambitionierten Paradigmenwechsel zum bestehenden Ballungsraumgesetz dar – die hessische Landesregierung hat sich deshalb zurückhaltend bis kritisch zu unserem Konzept geäußert. Wir erfahren aber gleichzeitig auch viel Zuspruch von diversen Landes- oder Kommunalpolitikern. Auch wissenschaftliche Institutionen haben uns ermuntert, den eingeschlagenen Weg weiterzugehen. Wichtig ist, dass wir weitere Fürsprecher für eine verbindlichere Organisation unserer Metropolregion gewinnen. Signale aus jenen Teilen der Metropolregion, die in Rheinland-Pfalz liegen, wären dabei sehr hilfreich.

*Dr. Mathias Müller
Präsident der IHK Frankfurt am Main*

Unsere Vorschläge im Detail finden Sie in unserem Thesenpapier unter: www.frankfurt-main.ihk.de/standortpolitik/frankfurtrheinmain/

IHK Frankfurt am Main
Börsenplatz 4
60313 Frankfurt am Main
Telefon: 069 2197-0
Telefax: 069 2197-1490
E-Mail: info@frankfurt-main.ihk.de
Internet: www.frankfurt-main.ihk.de

Anhang 1

Fortgeschriebene Bevölkerung

Stadt / Kreis	2005	2006	2007	2008	2009
Rheinland-Pfalz	4.058.843	4.052.860	4.045.643	4.028.351	4.012.675
Kreisfreie Städte					
Frankenthal (Pfalz)	47.225	46.938	47.090	46.948	46.874
Kaiserslautern	98.372	98.044	97.770	97.436	99.275
Koblenz	106.501	105.888	106.087	106.293	106.445
Landau in der Pfalz	42.028	43.048	43.063	43.008	42.994
Ludwigshafen am Rhein	163.343	163.560	163.777	163.467	163.340
Mainz	194.372	196.425	198.118	197.623	197.778
Neustadt an der Weinstraße	53.628	53.506	53.683	53.658	53.525
Pirmasens	43.137	42.427	41.875	41.358	40.808
Speyer	50.501	50.648	50.673	49.930	49.811
Trier	99.843	103.518	103.888	104.640	104.587
Worms	81.545	82.212	82.290	82.040	81.784
Zweibrücken	35.219	34.842	34.719	34.525	34.109
Landkreise					
Ahrweiler	130.467	129.520	129.096	128.509	128.063
Altenkirchen (Ww.)	136.425	135.752	134.912	133.785	132.873
Alzey-Worms	126.328	126.058	125.697	125.244	124.758
Bad Dürkheim	135.116	134.628	134.341	133.576	133.052
Bad Kreuznach	158.319	157.811	157.471	156.660	155.842
Bernkastel-Wittlich	113.960	113.466	113.043	112.452	111.543
Birkenfeld	87.783	87.007	86.469	85.217	84.201
Cochem-Zell	65.732	65.282	64.863	64.489	63.884
Donnersbergkreis	78.825	78.320	77.877	77.350	76.571
Eifelkreis Bitburg-Prüm	95.982	95.409	95.219	94.828	94.394
Germersheim	125.268	125.425	125.822	125.603	124.982
Kaiserslautern	109.202	108.364	107.875	107.192	106.149
Kusel	76.541	75.809	74.876	73.987	73.306
Mainz-Bingen	200.486	200.938	201.451	201.410	201.583
Mayen-Koblenz	213.667	213.236	212.944	212.102	211.079
Neuwied	185.259	184.518	183.618	182.537	181.492
Rhein-Hunsrück-Kreis	105.705	105.050	104.263	103.609	102.878
Rhein-Lahn-Kreis	128.095	127.218	126.258	125.477	124.474
Rhein-Pfalz-Kreis	148.902	149.187	149.202	149.084	148.733
Südliche Weinstraße	110.639	110.211	109.957	109.625	109.133
Südwestpfalz	103.309	102.512	101.596	100.508	99.605
Trier-Saarburg	139.932	140.265	141.009	141.201	141.481
Vulkaneifel	63.646	63.161	62.813	62.201	61.789
Westerwaldkreis	203.541	202.657	201.938	200.779	199.480
Planungsregionen					
Mittelrhein-Westerwald	1.275.392	1.269.121	1.263.979	1.257.580	1.250.668
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	876.650	877.151	877.608	874.899	872.444
Rheinhessen-Nahe	848.833	850.451	851.496	848.194	845.946
Trier	513.363	515.819	515.972	515.322	513.794
Westpfalz	544.605	540.318	536.588	532.356	529.823

Stand: 31. Dezember 2009

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Anhang 2

Baugenehmigungen, alle Baumaßnahmen im Jahr 2009

Stadt / Kreis	insgesamt	Wohnungen in Wohngebäuden ¹ davon in Gebäuden mit		Nichtwohngebäude	
		1-2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen	insgesamt	Wohnungen
Rheinland-Pfalz	8.466	7.229	2.927	2.497	96
Kreisfreie Städte					
Frankenthal (Pfalz)	111	73	61	18	0
Kaiserslautern	186	119	101	36	-2
Koblenz	189	140	64	36	-2
Landau in der Pfalz	99	115	28	51	-11
Ludwigshafen am Rhein	298	135	252	49	-4
Mainz	411	217	288	91	4
Neustadt an der Weinstraße	54	64	17	32	2
Pirmasens	24	22	10	25	0
Speyer	133	49	103	27	16
Trier	576	142	477	48	6
Worms	142	104	67	29	0
Zweibrücken	66	44	34	15	3
Landkreise					
Ahrweiler	259	215	86	70	9
Altenkirchen (Ww.)	190	201	22	95	0
Alzey-Worms	273	266	66	87	8
Bad Dürkheim	235	255	98	68	8
Bad Kreuznach	249	208	122	99	8
Bernkastel-Wittlich	349	313	77	93	5
Birkenfeld	77	100	7	70	-7
Cochem-Zell	130	150	15	56	3
Donnersbergkreis	86	117	1	36	4
Eifelkreis Bitburg-Prüm	399	339	93	140	17
Germersheim	306	256	124	85	0
Kaiserslautern	234	257	16	46	3
Kusel	93	113	3	44	1
Mainz-Bingen	520	471	132	136	6
Mayen-Koblenz	308	332	44	109	10
Neuwied	267	278	47	111	-6
Rhein-Hunsrück-Kreis	177	175	49	104	-2
Rhein-Lahn-Kreis	129	136	30	55	3
Rhein-Pfalz-Kreis	360	353	84	66	5
Südliche Weinstraße	297	299	67	98	6
Südwestpfalz	143	164	8	49	3
Trier-Saarburg	567	474	144	70	-2
Vulkaneifel	210	217	21	91	-1
Westerwaldkreis	319	316	69	162	3
Planungsregionen					
Mittelrhein-Westerwald	1.968	1.943	426	798	18
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	1.893	1.599	834	494	22
Rheinhessen-Nahe	1.672	1.366	682	512	19
Trier	2.101	1.485	812	442	25
Westpfalz	832	836	173	251	12

¹ Wohnungen insgesamt = abzüglich negative Veränderungen (z. B. Abrisse)

Anhang 3

Baufertigstellungen, alle Baumaßnahmen im Jahr 2009

Stadt / Kreis	insgesamt	Wohnungen in Wohngebäuden ¹ davon in Gebäuden mit		Nichtwohngebäude	
		1-2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen	insgesamt	Wohnungen
Rheinland-Pfalz	9.224	8.055	2.837	2.424	112
Kreisfreie Städte					
Frankenthal (Pfalz)	45	52	0	18	-1
Kaiserslautern	203	120	89	28	0
Koblenz	271	89	203	34	10
Landau in der Pfalz	147	80	108	57	-12
Ludwigshafen am Rhein	210	165	125	27	1
Mainz	585	246	439	75	13
Neustadt an der Weinstraße	54	57	17	25	4
Pirmasens	162	29	140	27	-3
Speyer	98	79	49	37	17
Trier	212	172	120	39	6
Worms	85	112	45	25	2
Zweibrücken	48	52	2	13	-1
Landkreise					
Ahrweiler	323	281	87	79	9
Altenkirchen (Ww.)	242	235	57	105	-3
Alzey-Worms	236	156	94	66	5
Bad Dürkheim	342	261	145	70	10
Bad Kreuznach	246	259	65	113	0
Bernkastel-Wittlich	252	250	37	92	4
Birkenfeld	119	150	10	67	-3
Cochem-Zell	201	215	12	83	7
Donnersbergkreis	97	96	17	41	-3
Eifelkreis Bitburg-Prüm	448	357	135	125	4
Germersheim	336	299	100	84	8
Kaiserslautern	262	268	36	40	-1
Kusel	199	209	13	44	2
Mainz-Bingen	594	570	118	153	9
Mayen-Koblenz	632	653	77	149	6
Neuwied	169	202	16	76	-4
Rhein-Hunsrück-Kreis	262	293	26	81	3
Rhein-Lahn-Kreis	133	146	27	54	-2
Rhein-Pfalz-Kreis	406	389	104	68	0
Südliche Weinstraße	383	311	132	118	16
Südwestpfalz	191	194	27	47	3
Trier-Saarburg	590	520	126	63	4
Vulkaneifel	143	170	10	72	2
Westerwaldkreis	298	318	29	129	0
Planungsregionen					
Mittelrhein-Westerwald	2.531	2.432	534	790	26
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	2.021	1.693	780	504	43
Rheinhessen-Nahe	1.865	1.493	771	499	26
Trier	1.645	1.469	428	391	20
Westpfalz	1.162	968	324	240	-3

¹ Wohnungen insgesamt = abzüglich negative Veränderungen (z. B. Abrisse)

Anhang 4

Bewilligte Maßnahmen in den Förderprogrammen des Landes

	Wohneinheiten			Mittel in Mio. €		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Wohneigentum	1.958	1.927	1.440	61,2	66,6	44,4
<i>davon Zinsverbilligung¹</i>	1.440	1.927	1.440	37,0	66,6	44,4
Mietwohnungen	191	285	144	5,9	5,6	4,5
<i>davon Erwerb von allgemeinen Belegungs- und Benennungsrechten</i>	73	183	59	0,3	1,0	0,3
Konversion	35	53	33	0,8	1,2	0,7
Modernisierung	2.516	3.850	3.368	32,0	31,3	41,5
<i>davon Zinsverbilligung</i>	1.628	2.205	1.533	30,7	28,8	38,6
Experimenteller Wohnungs- und Städtebau	118 ²	119 ²	238	2,6	2,5	3,9
Summe Landeswohnungsbaufonds	4.818	6.234	5.223	102,5	107,2	95,0
Städtebauförderung	-	-	-	72,1	74,8	82,4
Hochenergieeffiziente Gebäude	-	-	-	-	0,2	1,3
Konjunkturprogramm	-	-	-	-	-	17,3
Gesamtsumme	4.818	6.234	5.223	174,6	182,2	196,0

¹ beinhaltet im Jahr 2008 das Sonderkontingent

² nur „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“

Anhang 5

Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Jahr 2009

Stadt/Kreis	Wohneinheiten		Wohneinheiten insgesamt
	Neubau	Erwerb	
Rheinland-Pfalz	293	1.147	1.440
Kreisfreie Städte			
Frankenthal (Pfalz)	5	18	23
Kaiserslautern	3	27	30
Koblenz	9	26	35
Landau in der Pfalz	2	12	14
Ludwigshafen am Rhein	3	35	38
Mainz	10	25	35
Neustadt an der Weinstraße	0	15	15
Pirmasens	0	4	4
Speyer	0	14	14
Trier	2	15	17
Worms	5	21	26
Zweibrücken	2	3	5
Landkreise			
Ahrweiler	12	73	85
Altenkirchen (Ww.)	6	23	29
Alzey-Worms	8	26	34
Bad Dürkheim	8	38	46
Bad Kreuznach	6	62	68
Berncastel-Wittlich	14	26	40
Birkenfeld	9	40	49
Cochem-Zell	12	16	28
Donnersbergkreis	3	12	15
Eifelkreis Bitburg-Prüm	13	14	27
Germersheim	8	47	55
Kaiserslautern	10	32	42
Kusel	3	21	24
Mainz-Bingen	11	40	51
Mayen-Koblenz	27	84	111
Neuwied	20	81	101
Rhein-Hunsrück-Kreis	14	29	43
Rhein-Lahn-Kreis	4	28	32
Rhein-Pfalz-Kreis	12	35	47
Südliche Weinstraße	9	44	53
Südwestpfalz	7	8	15
Trier-Saarburg	13	35	48
Vulkaneifel	6	23	29
Westerwaldkreis	17	95	112

Impressum

Herausgeber	Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH) Löwenhofstraße 1 55116 Mainz Telefon: 06131 4991-600 Telefax: 06131 4991-602 E-Mail: lth@lth-rlp.de Internet: www.lth-rlp.de
Gestaltung	NewType Fotosatz GmbH, Mainz-Kastel
Druck	Seltersdruck & Verlag Lehn GmbH & Co. KG, Selters
Redaktion	Rainer Richarts (verantwortlich) Claudia Belz Michael Back
Foto Titelseite	Jürgen Haack
Wir danken	dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz der Landesbank Baden-Württemberg für die gute Zusammenarbeit bei der Erstellung dieser Broschüre. Mainz, im August 2010

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

LTH

Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz

bauforum



Rheinland-Pfalz

