



2012

## **WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG RHEINLAND-PFALZ**

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



# Inhalt

Vorwort	4
Die konjunkturelle Entwicklung	6
Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz	10
Genossenschaftlich Wohnen – sicher und selbstverwaltet	20
Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz – Ergebnis 2011	24
Der Rhein-Hunsrück-Kreis – lebenswerter Landkreis im Herzen von Rheinland-Pfalz	28
„Ev alma, kom u al“ – „Kauf nicht das Haus, sondern die Nachbarn.“ Migranten und Wohneigentum	32
Anhang	36
Impressum	43



## Vorwort

Die dreizehnte Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz präsentiert sich im neuen Design. Als aus der Fusion von Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz und ISB GmbH im Januar 2012 hervorgegangene Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) haben wir die Broschüre an unser neues Layout angepasst. Neben der optischen Veränderung führen wir die Reihe jedoch in bewährter Form fort und berichten in gewohnter Weise über die vielfältigen Themen rund um das Bauen und Wohnen.

Die Jahre der Zurückhaltung privater und institutioneller Investoren im Wohnungsbau scheinen erst einmal überwunden. Die Wohnungsbautätigkeit, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch im Mietwohnungsbau, hat dank der guten konjunkturellen Entwicklung, einem damit einhergehenden hohen Beschäftigungsstand und stabilen Arbeitsplätzen, steigenden Realeinkommen bei gleichzeitig niedrigen Zinsen und der Suche nach einer inflationsgeschützten Anlagemöglichkeit deutlich an Fahrt aufgenommen. Zudem wirkt sich der verlangsamte Bevölkerungsrückgang positiv auf die steigende Nachfrage nach Mietwohnungen aus. Damit hat sich die bereits im Jahr 2010 gezeigte Tendenz steigender Baugenehmigungen weiter belebt: Im vergangenen Jahr wurde der Neubau von 10.600 Wohnungen ge-

nehmigt, was einem Anstieg von 30 Prozent entspricht – eine Entwicklung, die auch auf das Vorjahresergebnis der Wohnraumförderung Auswirkung hatte: Über alle Programme hinweg – von der Förderung des Wohneigentums und von Mietwohnungen über die Maßnahmen zur Modernisierung bis hin zum Experimentellen Wohnungs- und Städtebau sowie Konversionsprojekten – konnten 5.112 Wohneinheiten mit einem gegenüber dem Vorjahr um 40 Prozent gestiegenen Volumen in Höhe von 115,1 Millionen Euro gefördert werden. Über die Ergebnisse der sozialen Wohnraumförderung des Jahres 2011 informiert Michael Back, Bereichsleiter Wohnraumförderung Markt der ISB, in seinem Beitrag.

Auch die rheinland-pfälzische Wirtschaft entwickelte sich positiv: Das Bruttoinlandsprodukt lag 2011 preisbereinigt um 3,3 Prozent höher als im Vorjahr und liegt damit über dem durchschnittlichen Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 3 Prozent. Mit 5 Milliarden Euro hat das rheinland-pfälzische Baugewerbe zur Bruttowertschöpfung beigetragen. Den Bericht über die konjunkturelle Entwicklung haben wir auszugsweise der Publikation des Statistischen Landesamtes „Die Wirtschaft in Rheinland-Pfalz 2011“ entnommen, die wir mit Einwilligung des Amtes zitieren dürfen.

Zum Kernbereich der Wohnungsmarktbeobachtung gehört eine gründliche Analyse des heimischen Wohnungsmarktes und ein Ausblick in die Zukunft. Nachdem im vergangenen Jahr die „Wohnkaufkraftstudie Rheinland-Pfalz“ veröffentlicht wurde, berichtet in diesem Jahr die Kommunalbau Rheinland-Pfalz GmbH, welche die Dienstleistungen der IRP Immobilien-Gesellschaft Rheinland-Pfalz fortführt, wieder über die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz. In ihrem Beitrag kommt sie zu dem Ergebnis, dass die Herausforderungen der Zukunft vor allem in der Bereitstellung von qualitativ ansprechendem und bezahlbarem Wohnraum für das Breitensegment liegen – dies gilt auch für den in letzter Zeit etwas vernachlässigten Mietwohnungssektor.

Einen Einblick in seinen Landkreis gewährt der Landrat des Rhein-Hunsrück-Kreises, Bertram Fleck. Im Jahr 2004 hat der Kreis den „LivCom Award“ – The International Awards for Liveable Communities – gewonnen und ist somit in seiner Einwohnerkategorie sogar als lebenswertester Landkreis weltweit ausgezeichnet worden. Dies belegen neben der schönen Landschaft auch die guten Arbeitsbedingungen, wie die Arbeitsplatzdichte von 473 Erwerbstätigen pro 1.000 Einwohner zeigt, sowie der attraktive Wohnstandort mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern.

In dieser Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung stellen wir erstmalig keinen Gesellschafter des Bauforums vor, sondern befassen uns an dieser Stelle im Rahmen des Internationalen Jahres der Genossenschaften mit den 38 rheinland-pfälzischen Wohnungsgenossenschaften. Genossenschaftlich zu wohnen ist eine alte Idee, die heute nichts an Attraktivität verloren hat – dies beschreibt Andreas Gröhbühl vom VdW Rheinland-Westfalen.

Einen Exkurs in die Wohneigentumsbildung und Standortentscheidung von Migrantinnen und Migranten in Rheinland-Pfalz liefert Anne Kathrin Müller, die sich 2011 im Rahmen ihrer Magisterarbeit des Themas mit Unterstützung der LTH angenommen hatte. Ihre Ausführungen und Ergebnisse präsentiert sie in ihrem Beitrag.

Den Autoren dieser Ausgabe der Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz gilt der Dank, besonders Peter Bentz, Ministerium der Finanzen, und Holger Schmidt, Statistisches Landesamt. Allen Leserinnen und Lesern wünsche ich eine interessante Lektüre.



Jakob Schmid  
Mitglied des Vorstandes der  
Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

# Die konjunkturelle Entwicklung

Der Aufholprozess in der deutschen wie in der rheinland-pfälzischen Wirtschaft setzte sich auch im zweiten Jahr nach der globalen Wirtschaftskrise, die 2009 zu einem historischen Einbruch der Wirtschaftsleistung geführt hatte, fort. Die Jahre 2010 und 2011 waren durch einen kräftigen Aufschwung gekennzeichnet, allerdings hat sich die Konjunktur in der zweiten Hälfte des Berichtsjahres etwas abgeschwächt. Im Jahresverlauf 2011 wurde beim preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt das Vorkrisenniveau wieder überschritten.

## Wirtschaftliche Erholung setzt sich fort

Die rheinland-pfälzische Wirtschaft ist im vergangenen Jahr erneut kräftig gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt lag 2011 preisbereinigt um 3,3% höher als im Vorjahr. Nach dieser noch vorläufigen Berechnung des Arbeitskreises „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ war das Wirtschaftswachstum in Rheinland-Pfalz etwas höher als der durchschnittliche Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in Deutschland (+3%) und auch in den alten Ländern ohne Berlin (+3,1%). In den neuen Ländern ohne Berlin wuchs die Summe der erbrachten wirtschaftlichen Leistung preisbereinigt um 2,5%. Schon 2010 hatte sich die Wirtschaft in Rheinland-Pfalz deutlich von der Krise erholt. Das Bruttoinlandsprodukt war preisbereinigt um 3,4% gestiegen, nachdem die Wirtschaft 2009 mit einem Minus von 4,5% den stärksten wirtschaftlichen Einbruch der Nachkriegszeit erlebt hatte. Durch die kräftige Erholung 2010 und 2011 übersteigt das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Rheinland-Pfalz nun wieder das Niveau vor der Krise; es lag 2011 um 2,1% über dem Wert von 2008. In Deutschland wurde das Vorkrisenniveau um 1,3% übertroffen, ebenso in den alten Ländern ohne Berlin. In den neuen Ländern ohne Berlin lag die Wirtschaftsleistung nur um 0,3% höher als 2008. In jeweiligen Preisen erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt in Rheinland-Pfalz

im vergangenen Jahr um 4,6 Mrd. Euro bzw. 4,2% auf 113,2 Mrd. Euro (Deutschland: +3,8%). Der Anteil des Landes am deutschen Bruttoinlandsprodukt betrug 4,4%.

## Baugewerbe

Das Baugewerbe hat 2011 in Rheinland-Pfalz 5 Mrd. Euro zur Bruttowertschöpfung beigetragen, das waren 4,9% der gesamten Wertschöpfung (Deutschland: 4,4%). Im Berichtsjahr stieg die Bruttowertschöpfung in diesem Wirtschaftsbereich um 3,9% (Deutschland: +3,5%). Die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes wurde von 123.000 Arbeitskräften erbracht (6,5% aller Erwerbstätigen). Damit legte die Zahl der Erwerbstätigen in diesem Bereich um 1,8% zu.

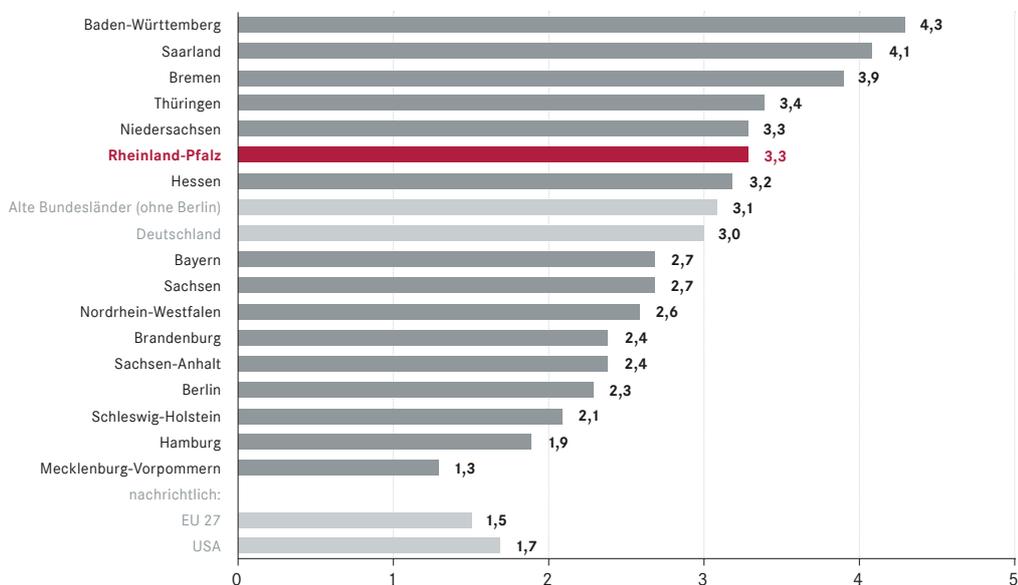
## Umsatz und Beschäftigung im Bauhauptgewerbe nehmen zu

In den Fachstatistiken zum Baugewerbe werden Ergebnisse zum Bauhauptgewerbe und zum Ausbaugewerbe veröffentlicht, und zwar für Betriebe von Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten. In Rheinland-Pfalz haben diese Betriebe im Berichtsjahr insgesamt 4,4 Mrd. Euro umgesetzt. Zum Gesamtumsatz des statistisch erfassten Baugewerbes trug das Bauhauptgewerbe zwei Drittel und das Ausbaugewerbe ein Drittel bei.

Im Bauhauptgewerbe hat sich die Zahl der Betriebe um 3% auf 370 Betriebe erhöht (Deutschland: +2,9%). Die baugewerblichen Umsätze dieser Betriebe stiegen deutlich. Im Vergleich zu 2010 erhöhten sie sich um 8,7% auf 2,9 Mrd. Euro (Deutschland: +12%). Ursache für diese positive Entwicklung waren niedrige Bauzinsen, gute Witterungsbedingungen sowie die verstärkte Nachfrage nach Wohnimmobilien als Kapitalanlage.

## Preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt 2011 nach Ländern

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Ein Blick auf die unterjährigen Entwicklungen in den vergangenen drei Jahren zeigt, dass der Umsatz im Bauhauptgewerbe einem ausgeprägten Saisonmuster folgt: Einem witterungsbedingt geringen Umsatz im ersten Quartal folgen steigende Umsätze in den nächsten drei Quartalen. Der Höchstwert wird jeweils im vierten Quartal erreicht.

Im ersten Quartal 2009 (-9,5%) und im ersten Quartal 2010 (-11%) brach der baugewerbliche Umsatz im Vorjahresvergleich aufgrund strenger Winter jeweils kräftig ein. Im Krisenjahr 2009 konnten diese Einbrüche durch die Effekte der Konjunkturpakete in den folgenden drei Quartalen wieder aufgeholt werden. Aufgrund des 2009 erreichten hohen Umsatzniveaus und der auslaufenden Konjunkturprogramme war dies 2010 nicht mehr der Fall. Im ersten Quartal 2011 ist der baugewerbliche Umsatz aufgrund der milden Witterung kräftig gestiegen. Die Bauwirtschaft holte in den ersten Monaten des Jahres Arbeiten nach, die aufgrund des frühen und heftigen Wintereinbruchs im Dezember 2010 nicht erledigt werden konnten. Im zweiten und dritten Quartal 2011 gab es keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zu den entsprechenden Vorjahresquartalen. Die günstige Witterung zum Jahresende wirkte

sich positiv auf den Umsatz im vierten Quartal 2011 aus, der im Vergleich zum Vorjahresquartal 18% höher war.

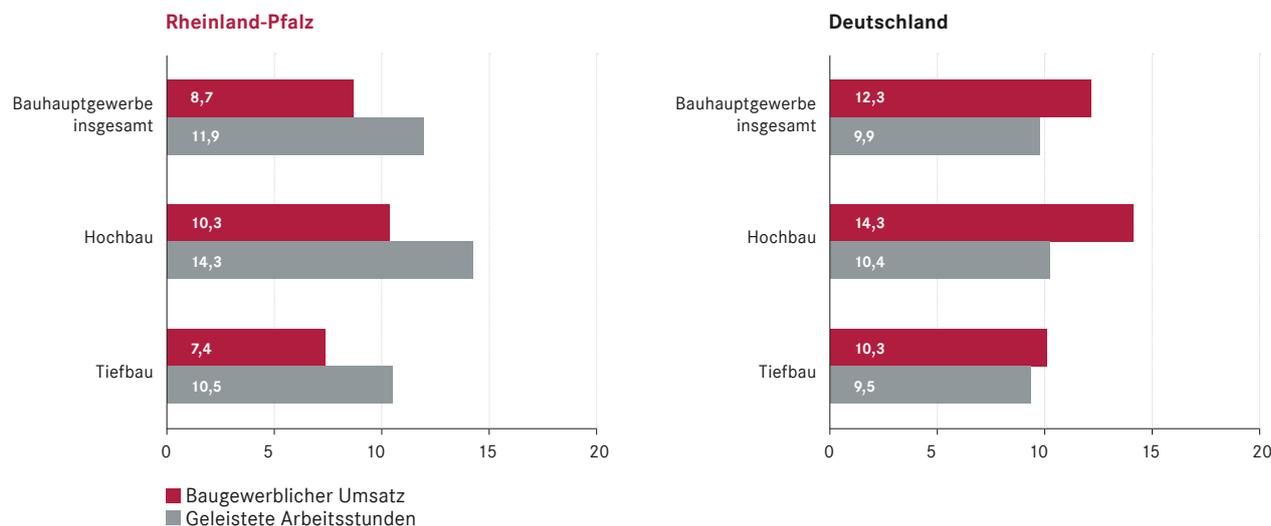
Im Zuge des Umsatzanstiegs ist die jahresdurchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe um 2,6% auf 18.800 gestiegen (Deutschland: +3%). Das ist der höchste Beschäftigungsstand der letzten sieben Jahre. Auch das Arbeitsvolumen hat sich im Berichtsjahr deutlich erhöht; es wurden 24 Mio. Arbeitsstunden geleistet. Das sind 12% mehr als im Jahr zuvor (Deutschland: +9,9%). Gleichzeitig stiegen die Bruttoentgelte der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Baugewerbe um 8,3% auf 654 Mio. Euro (Deutschland: +7,5%).

### Umsatzentwicklung nur im öffentlichen Hochbau negativ

Deutliche Umsatzsteigerungen konnten 2011 sowohl im Hochbau (+10%) als auch im Tiefbau (+7,4%) verzeichnet werden. Zum Hochbau zählt neben dem öffentlichen und dem gewerblichen Hochbau auch der Wohnungsbau (unabhängig vom Auftraggeber). Diese Bereiche hatten 2011 einen Anteil von 48% am gesamten bauhauptgewerb-

## Baugewerblicher Umsatz und geleistete Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe<sup>1</sup> in Rheinland-Pfalz und in Deutschland 2011

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



<sup>1</sup> Betriebe von Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten  
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

lichen Umsatz. Der Tiefbau umfasst den gewerblichen und öffentlichen Tiefbau sowie den Straßenbau. Der Anteil dieser Bereiche am gesamten bauhauptgewerblichen Umsatz belief sich im Berichtsjahr auf 52%. Der Umsatzanstieg im Jahr 2011 fiel sowohl im Hochbau als auch im Tiefbau in Rheinland-Pfalz niedriger aus als im bundesweiten Durchschnitt (Hochbau: +14%; Tiefbau: +10%). Bei den Arbeitsvolumina ergab sich in Rheinland-Pfalz ein Zuwachs von 14% im Hochbau (Deutschland: +10%) und von 11% im Tiefbau (Deutschland: +9,5%).

Die einzelnen Teilbereiche des Hochbaus haben sich in Rheinland-Pfalz 2011 sehr unterschiedlich entwickelt. Sowohl im Wohnungsbau als auch im gewerblichen Hochbau wurde ein kräftiger Aufschwung verzeichnet. Beide Bereiche hatten 2010 noch Umsatzeinbußen hinnehmen müssen (Wohnungsbau: -2,8%; Gewerblicher Hochbau: -17%). Im Jahr 2011 stieg der baugewerbliche Umsatz im Wohnungsbau im Vergleich zu 2010 um 34% (Deutschland: +22%), das Arbeitsvolumen wurde um 23% ausgedehnt (Deutschland: +17%). Hierbei spielte neben witterungs-

bedingten Nachholeffekten zu Beginn des Jahres auch die erhöhte Nachfrage nach Wohnimmobilien vor dem Hintergrund niedriger Hypothekenzinsen sowie der Nachfrage nach sicheren Anlagemöglichkeiten eine Rolle. Der gewerbliche Hochbau steigerte seinen Umsatz um 15% (Deutschland: +15%), das Arbeitsvolumen stieg um 16% (Deutschland: +10%). Hingegen fiel der Umsatz im öffentlichen Hochbau um 14% (Deutschland: -2,8%). In diesem Bereich war der Umsatz im Jahr 2010 um 9,9% gestiegen. Das Arbeitsvolumen im öffentlichen Hochbau sank 2011 leicht um 0,3% (Deutschland: -3%). Die Investitionszurückhaltung der öffentlichen Hand dürfte zum einen im Auslaufen des zweiten Konjunkturpakets, zum anderen mit Blick auf die „Schuldenbremse“ in verstärkten Bemühungen um Schuldenbegrenzung begründet sein.

Im Tiefbau haben sich in Rheinland-Pfalz 2011 alle Teilbereiche positiv entwickelt. Der Umsatz im Straßenbau (+9,2%; Deutschland: +10%) und im gewerblichen Tiefbau (+8,4%; Deutschland: +14%) stieg kräftig. Auch hinsichtlich des Arbeitsvolumens verzeichneten sowohl der Straßen-

bau (+12%; Deutschland: +10%) als auch der gewerbliche Tiefbau (+12%; Deutschland: +12%) deutliche Zugewinne. Im öffentlichen Tiefbau wuchs der Umsatz in Rheinland-Pfalz leicht um 3% (Deutschland: +6,1%) bei einem Anstieg des Arbeitsvolumens um 6,7% (Deutschland: +5,2%). Im Jahr 2010 war der Umsatz im Vergleich zu 2009 im Straßenbau und öffentlichen Tiefbau noch leicht gefallen, während der gewerbliche Tiefbau bereits steigende Umsätze verzeichnen konnte.

### **Verstärktes Wachstum im Ausbaugewerbe**

Zum Ausbaugewerbe zählen die Bereiche Bauinstallation sowie sonstige Baugewerbe. Die Zahl der Betriebe von Unternehmen mit zwanzig und mehr Beschäftigten in diesen Bereichen ist in Rheinland-Pfalz 2011 um 2,5% gesunken und belief sich im Jahresdurchschnitt auf 352. Die wirtschaftliche Entwicklung war im Ausbaugewerbe im Berichtsjahr ähnlich positiv wie im Bauhauptgewerbe. Der ausbaugewerbliche Umsatz betrug 2011 rund 1,5 Mrd. Euro; er lag damit um 9,3% über dem Umsatz des Vorjahres (Deutschland: +9%). Die Zahl der Beschäftigten in den erfassten Betrieben nahm um 2,3% auf rund 13.600 Personen zu (Deutschland: +3,5%). Die Zahl der geleisteten Stunden stieg um 2,6%. Bruttolöhne und -gehälter in Höhe von insgesamt 395 Mio. Euro wurden an die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer des Ausbaugewerbes ausgezahlt; das sind 5,5% mehr als im Vorjahr. Eine Ursache für die positive Entwicklung ist die Wiederaufnahme der Förderung energetischer Einzelmaßnahmen durch die KfW Bankengruppe. Seit März 2011 unterstützt die KfW Haus- und Wohnungseigentümer im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit zinsgünstigen Krediten und Investitionszuschüssen.

### **Ausblick 2012: Rückläufige Umsätze in den ersten fünf Monaten**

Die Bauwirtschaft startete mit einem schwachen Ergebnis in das Jahr 2012. In den Monaten Januar bis Mai fiel der baugewerbliche Umsatz der statistisch erfassten Betriebe des Bauhauptgewerbes im Vergleich zu den entsprechenden Vorjahresmonaten um 3,4%. Grund für dieses ungünstige Ergebnis ist der kräftige Umsatzrückgang im Tiefbau (-14%). Der öffentliche Tiefbau büßte sogar 18% ein. Im Hochbau gab es dagegen einen Zuwachs von 8,2%, der

insbesondere auf ein kräftiges Umsatzplus im Wohnungsbau zurückzuführen ist (+28%). Der öffentliche Hochbau musste allerdings eine Umsatzeinbuße hinnehmen (-1,1%).

Noch stärker als die Umsätze ging die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden zurück. Sie verringerte sich in den ersten fünf Monaten des Jahres 2012 um 4,9%. Dagegen erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten um 2,9%.

Für bessere Geschäfte im weiteren Jahresverlauf spricht die Zunahme der Auftragseingänge. Sie sind in den Monaten Januar bis Mai gegenüber den entsprechenden Vorjahresmonaten um 2,2% gestiegen. Diese Entwicklung ist insbesondere auf den Hochbau zurückzuführen (+4,5%). Vor allem im Wohnungsbau (+8%) und im öffentlichen Hochbau (+8,8%) stieg die Nachfrage nach Bauleistungen kräftig. Im Tiefbau ging der Auftragseingang in den ersten fünf Monaten um 0,1% zurück. Während der Straßenbau kräftige Zuwächse erzielte (+10%), wurden im öffentlichen Tiefbau (-5,9%) und im gewerblichen Tiefbau (-12%) weniger Auftragseingänge verzeichnet.

Aus: Statistische Analysen: „Die Wirtschaft in Rheinland-Pfalz 2011“, Herausgeber: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. Der komplette Bericht steht zum Download auf den Internetseiten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz unter [www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de) zur Verfügung.

# Die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz

Die Situation auf den Immobilienmärkten wird neben der mittel- bzw. langfristigen Entwicklung quantitativer und qualitativer Bedarfe wie Demografie und Wohntrends maßgeblich von den aktuellen konjunkturellen Rahmenbedingungen und dem daraus resultierenden Verhalten der Marktakteure beeinflusst. War die Wahrnehmung der Wohnungsmarktsituation in Deutschland bis vor Kurzem noch überwiegend durch Debatten über Bevölkerungsrückgang, drohende Leerstände, sinkende Nachfrage und im internationalen Vergleich moderate Preisentwicklungen geprägt, so hat sich die Situation zumindest im Blick auf die wirtschaftlich starken Teilmärkte mittlerweile grundlegend geändert.

Infolge der über Jahre hinweg geübten Zurückhaltung bei den Baufertigstellungen ist in vielen Städten mittlerweile ein neuer Mangel an Wohnraum entstanden, da insbesondere im mittleren und unteren Preissegment kaum neue Wohnungen gebaut wurden, während sich die Einwohnerzahlen angesichts genereller Wanderungsgewinne und einem verstärkten Zustrom von Studenten und jungen Erwerbstätigen vielerorts deutlich positiver entwickelt haben als noch vor einigen Jahren angenommen.

Hinzu kommt, dass der Standort Deutschland im Zuge der Eurokrise in seiner relativen Wettbewerbssituation gegenüber den meisten anderen europäischen Ländern eine massive Aufwertung erfahren hat. Während andernorts seit 2008 nach Ausbruch der weltweiten Immobilien- und Finanzkrise die Wirtschaftsleistung zurückgegangen und die Arbeitslosenzahlen zum Teil deutlich gestiegen sind, konnte die deutsche Wirtschaft nach einer kurzen Schwächeperiode im Jahr 2009 wieder auf den Wachstumspfad zurückkehren. Dank niedriger Zinsen und aufgrund von Inflationsängsten hat die Bereitschaft privater Haushalte, in Immobilien zu investieren, stark zugenommen. Die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung, gepaart mit einem bislang relativ stabilen Konsumklima unter den pri-

vaten Verbrauchern, hat den deutschen Wohnungsmarkt für internationale Investoren und Kapitalanleger zunehmend interessant werden lassen.

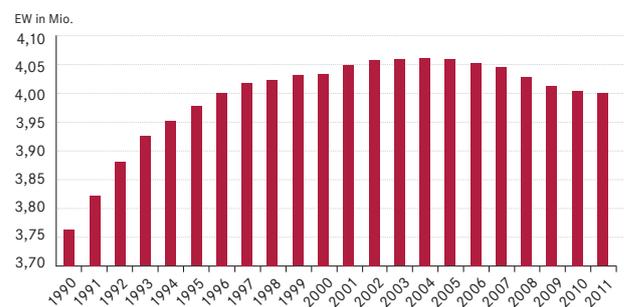
Deutschland und auch Rheinland-Pfalz verzeichnen nach zwischenzeitlichen Abwanderungstendenzen mittlerweile wieder Wanderungsgewinne mit neuen Perspektiven und auch Herausforderungen für die einzelnen Regionen und Teilmärkte.

## Die Nachfrage

### Demografie

Zum 31. Dezember 2011 waren in Rheinland-Pfalz offiziell 3.999.117 Einwohner registriert. Damit wurde zwar, wie bereits seit Längerem von den Statistikern erwartet, die „magische“ 4-Millionen-Marke wieder unterschritten, allerdings hat sich der 2005 begonnene Bevölkerungsrückgang in den letzten beiden Jahren deutlich verlangsamt. ▼

### Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz

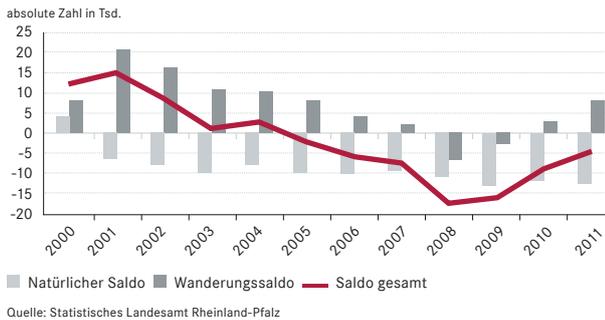


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Grund hierfür ist die Trendumkehr beim Wanderungssaldo. Es kamen 2010 und 2011 wieder mehr Menschen nach Rheinland-Pfalz, als aus dem Land wegzogen. Dies zeigt, dass angesichts bundesweit niedriger Geburtenraten die

Zukunft von Regionen verstärkt durch Wanderungsbewegungen bestimmt wird. Insofern wird der zunehmende „Kampf um die Köpfe“ auch die Bedeutung der Schaffung und Erhaltung attraktiver Wohn- und Arbeitsbedingungen weiter erhöhen. ▼

**Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo: Rheinland-Pfalz**



Folgt man der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes, so wird die strukturelle Veränderung der Einwohnerzahlen in den einzelnen Kreisen und kreisfreien Städten des Landes in Zukunft ähnlich verlaufen wie in den vergangenen Jahren. ▼

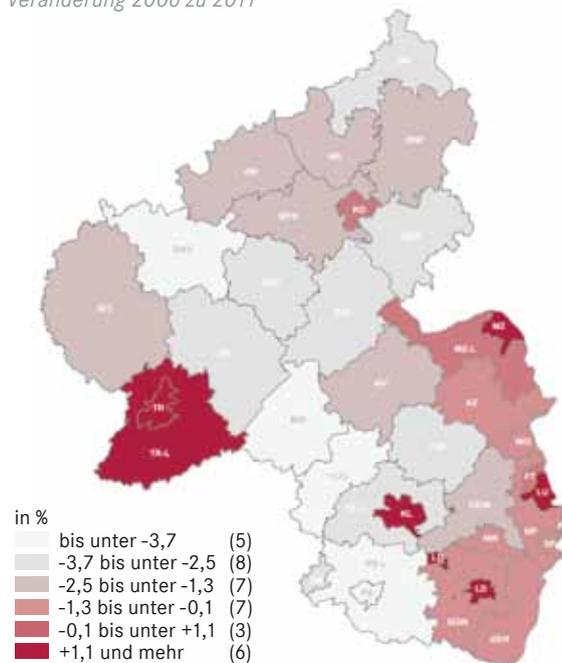
Zwischen 2006 und 2011 konnten lediglich in den oberzentralen bzw. den von umliegenden Wirtschaftsräumen positiv beeinflussten Teilmärkten moderate Bevölkerungszuwächse erzielt werden (zum Beispiel Mainz +2,3%), während die strukturschwachen ländlichen Regionen mehr oder weniger starke Einwohnerrückgänge hinnehmen mussten. Die westpfälzischen Gebiete waren hierbei mit Rückgängen um die 5% am stärksten betroffen.

Bis zum Jahr 2030 könnte dort die Bevölkerung um weitere 15 bis 20% zurückgehen, sollten sich Geburten, Sterbefälle und Wanderungsbewegungen ähnlich wie in den zurückliegenden Jahren entwickeln. ▶ Karte unten rechts

Auch für das Oberzentrum Kaiserslautern wird in den nächsten zwanzig Jahren ein deutlicher Einwohnerrückgang von ca. 8% erwartet. Bevölkerungverluste kleiner 5% wird es demnach nur entlang der südlichen Rheinschiene geben. Lediglich bei einigen wenigen Gebietskörperschaften gehen die Statistiker noch von leicht steigenden Einwohnerzahlen aus. Hierzu zählen die Städte Trier (+4%), Landau (+3%), Mainz (+2%) sowie die umliegenden Land-

**Bevölkerungsentwicklung**

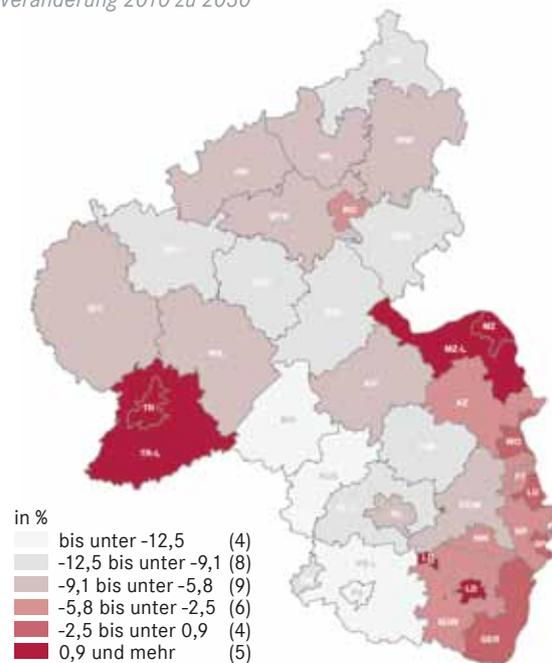
Veränderung 2006 zu 2011



Landesdurchschnitt: -1,3  
Kreise und kreisfreie Städte (36)

**Bevölkerungsvorausberechnung**

Veränderung 2010 zu 2030



Landesdurchschnitt: - 5,8  
Kreise und kreisfreie Städte (36)

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

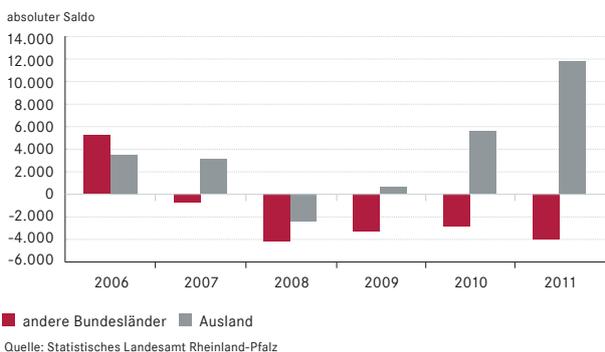
kreise Trier-Saarburg (+4%) bzw. Mainz-Bingen (+1%). Landesweit soll die Bevölkerung um knapp 6% schrumpfen.

Die vorliegende Vorausberechnung des Landesamtes ist natürlich eine Was-wäre-wenn-Betrachtung, das heißt, sie stellt in Abhängigkeit zugrunde liegender Annahmen zur Entwicklung von Geburtenrate, Lebenserwartung und Wanderungssaldo die zu erwartende Entwicklung der Bevölkerung dar. Daher ist davon auszugehen, dass es in erster Linie von der tatsächlichen Entwicklung der Zu- und Abwanderung abhängen wird, inwieweit die jeweiligen Prognosen zutreffen oder aber im Laufe der Zeit nach oben bzw. unten korrigiert werden müssen.

**Arbeitsmarkt**

Neben dem Faktor Wohnstandortattraktivität ist vor allem die Entwicklung der regionalen Arbeitsmarktsituation von entscheidender Bedeutung. Nicht zuletzt aufgrund der aktuell guten internationalen Wettbewerbsposition der deutschen Wirtschaft kamen in den letzten Jahren wieder mehr Menschen nach Deutschland. Dazu beigetragen hat unter anderem die mittlerweile in Deutschland geltende volle Arbeitnehmerfreizügigkeit für Bürgerinnen und Bürger aus mittel- und osteuropäischen EU-Staaten. Infolge der deutlich schlechteren Wirtschaftssituation in den südeuropäischen Euro-Krisenstaaten besteht zudem ein wachsender Anreiz für gut ausgebildete junge Menschen aus Spanien, Portugal, Italien oder Griechenland, ihr Glück am Standort Deutschland zu versuchen. ▼

**Wanderungsbilanz Rheinland-Pfalz mit anderen Bundesländern und dem Ausland**

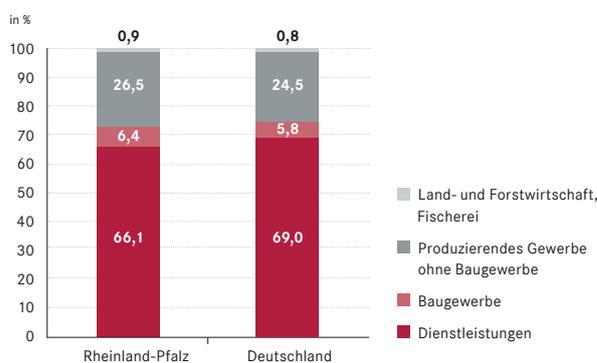


Auch Rheinland-Pfalz profitiert von steigender Zuwanderung aus dem Ausland, während die Wanderungsbilanz mit den umliegenden Bundesländern seit einigen Jahren leicht im Minus liegt. Die gute Wettbewerbsposition des Wirt-

schaftsstandortes Rheinland-Pfalz ergibt sich dabei wie auch im Fall von Deutschland insgesamt aus einem guten Branchenmix sowie einer großen Anzahl überwiegend mittelständischer Unternehmen, die mit ihren innovativen und hochspezialisierten Produkten in den Bereichen Automobil-, Elektro-, Chemie- und Pharmaindustrie sowie dem Maschinen- und Anlagenbau auf dem Weltmarkt zurzeit sehr erfolgreich sind. ▼

**Branchenstruktur 2011**

Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen



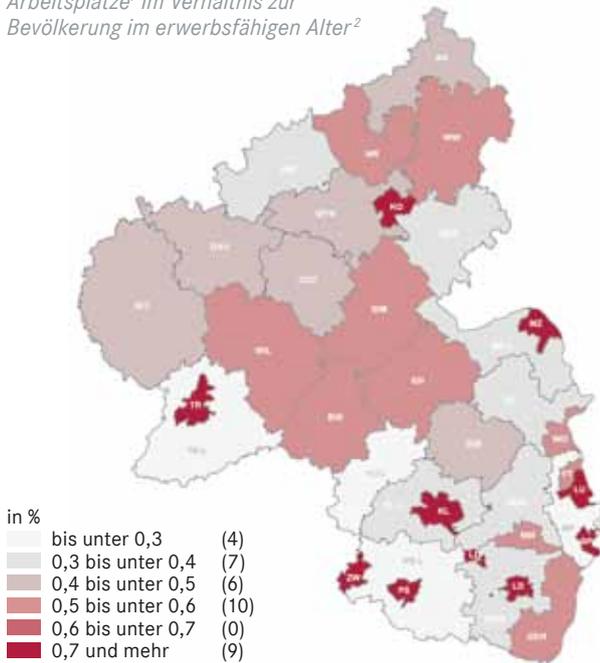
Die demografische Entwicklung in Deutschland und Rheinland-Pfalz wird daher vor allem davon abhängen, ob bzw. wie lange diese gute Wettbewerbsposition auch in Zukunft aufrechterhalten werden kann.

Obwohl sich die Mehrzahl der rheinland-pfälzischen Arbeitsplätze – insbesondere im Dienstleistungssektor – auf die Oberzentren und kreisfreien Städte konzentriert, liegt die Arbeitsplatzdichte auch in einigen ländlichen Bereichen deutlich oberhalb des Landesdurchschnitts. So sind zum Beispiel in den Landkreisen Birkenfeld, Bernkastel-Wittlich, Rhein-Hunsrück sowie dem Westerwaldkreis – bezogen auf die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter – relativ viele Arbeitsplätze vorhanden. Daher ist zur Sicherung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Rheinland-Pfalz die quantitative wie qualitative Weiterentwicklung der Infrastruktur in der Fläche von großer Bedeutung. Dies gilt insbesondere für die Bereiche Verkehr, Bildung und Kommunikation wie schnelles Internet. ▶ Karte S.13 links

Dass ein gezielter Ausbau der Verkehrsanbindung an die Metropolen messbar positive Effekte bringt, zeigt das Beispiel der ICE-Bahnhöfe Montabaur und Limburg. Gemäß einer regionalökonomischen Untersuchung leg-

### Arbeitsplatzdichte 2011

Arbeitsplätze<sup>1</sup> im Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter<sup>2</sup>

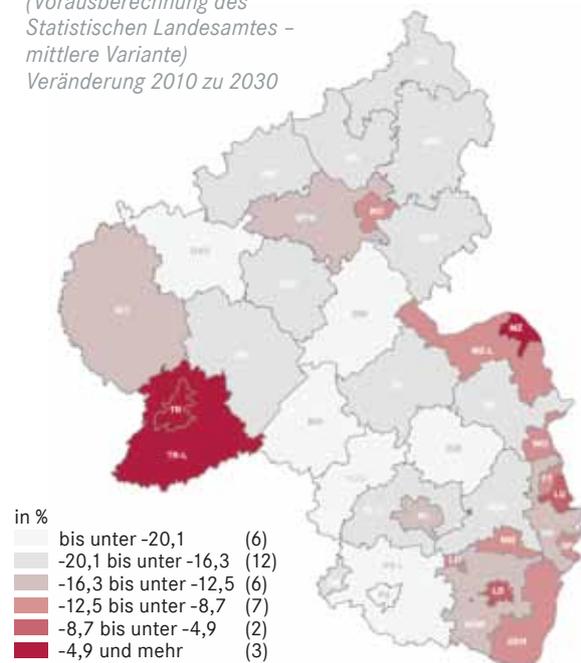


Landesdurchschnitt: 0,5  
Kreise und kreisfreie Städte (36)

<sup>1</sup> Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort  
<sup>2</sup> Anzahl der Bevölkerung zwischen 20 und 65 Jahren

### Entwicklung der erwerbstätigen Bevölkerung<sup>1</sup>

(Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes - mittlere Variante)  
Veränderung 2010 zu 2030



Landesdurchschnitt: -12,5  
Kreise und kreisfreie Städte (36)

<sup>1</sup> Anteil der 20- bis 65-jährigen

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

ten dort seit Realisierung der direkten Anbindung an die Wirtschaftszentren Köln und Frankfurt sowohl BIP, Beschäftigung als auch die Einwohnerzahl im Vergleich zu ähnlichen Städten überproportional zu. Dabei spielt nicht nur die Anbindung vom Land in die Stadt eine Rolle. Angesichts des demografischen Wandels und des damit verbundenen Rückgangs des Erwerbstätigenpotenzials wird es in Zukunft für die Unternehmen in ländlichen Bereichen von wachsender und zum Teil existenzieller Bedeutung sein, von den Stadtregionen aus gut erreichbar zu sein. Nach der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes wird der Anteil der 20- bis 65-Jährigen bis zum Jahr 2030 landesweit um knapp 13% abnehmen. In vielen Landkreisen jedoch werden Rückgänge von 20% und mehr erwartet. ▶ Karte oben rechts

Um dem damit verbundenen Fachkräftemangel zu begegnen und Produktion bzw. Wertschöpfung in diesen Gebieten aufrechtzuerhalten wird es notwendig sein, dass auch zunehmend mehr Arbeitnehmer aus den Städten auspendeln oder aber ihren Wohnsitz in den ländlichen Raum

verlegen. Hierdurch ergeben sich insbesondere neue Perspektiven und Herausforderungen für die städtebauliche Entwicklung der regionalen Zentren, die am ehesten in der Lage sind, potenziellen Stadt-Land-Wanderern ein urbanes Wohnumfeld mit entsprechender Wohnqualität und Infrastruktur anzubieten.

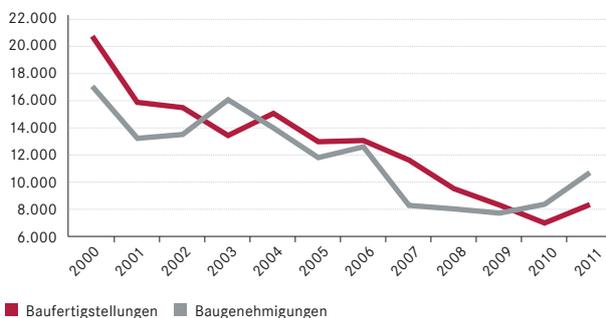
### Das Angebot

#### Wohnungsbautätigkeit

Erstmals seit Langem hat die Wohnungsbautätigkeit in Rheinland-Pfalz im letzten Jahr wieder deutlich an Fahrt aufgenommen. Nachdem 2010 nach jahrelangem Rückgang nur noch rund 7.000 neue Wohnungen fertiggestellt wurden, entstanden 2011 wieder knapp 7.250 neue Wohneinheiten, ein Zuwachs von 18%. Die Trendwende hatte sich durch einen leichten Anstieg der Baugenehmigungen bereits 2010 angedeutet, 2011 sind die Zahlen mittlerweile auf einen Wert von 10.600 genehmigten Neubauwohnungen angestiegen (+30%). ▶

**Wohnungsbautätigkeit in Rheinland-Pfalz**

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

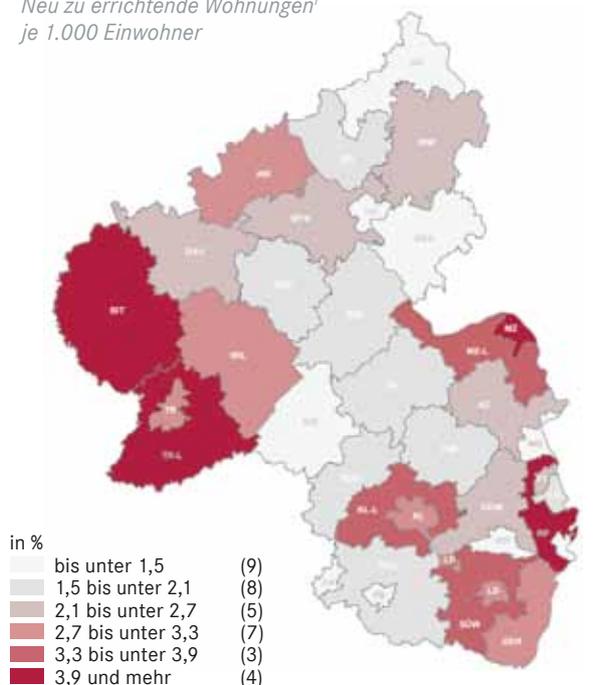
Die Gründe für die „Wiederbelebung“ der Wohnungsbautätigkeit liegen zum einen in der aktuell hohen Konsumbereitschaft der privaten Nachfrager, die angesichts der positiven wirtschaftlichen Entwicklung hierzulande ihr Geld bereitwillig für die Verwirklichung ihrer Immobilienwünsche einsetzen. In Zeiten von Euro-Krise und mangelnder attraktiver Anlagealternativen lassen darüber hinaus

die momentanen Niedrigzinsen verbunden mit vorhandenen Inflationsängsten eine Flucht ins sogenannte Betongeld für viele Anleger als Königsweg erscheinen.

Auf der anderen Seite sind in vielen größeren Städten durch die jahrelange Neubaurückhaltung bei gleichzeitiger Nachfragebelebung infolge von Wanderungszuwächsen zum Teil erhebliche Neubaubedarfe entstanden, welche mittlerweile von Bauträgern und Wohnungsbaugesellschaften verstärkt angegangen werden. In Rheinland-Pfalz ist hier insbesondere die im Bereich der Wohnungsmarktregion Frankfurt/Rhein-Main gelegene Landeshauptstadt betroffen. So erreichte Mainz bei den Baugenehmigungen im Jahr 2011 einen Wert von 4,7 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und belegte damit landesweit den dritten Rang. Über dem Landesdurchschnitt von 2,7 genehmigten Einheiten je 1.000 Einwohner lagen mit Kaiserslautern (2,7), Trier und Landau (je 2,9) lediglich drei weitere kreisfreie Städte. ▶ Karte S.14 links

**Baugenehmigungsdichte 2011**

Neu zu errichtende Wohnungen<sup>1</sup> je 1.000 Einwohner



Landesdurchschnitt: 2,7  
Kreise und kreisfreie Städte (36)  
<sup>1</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden

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

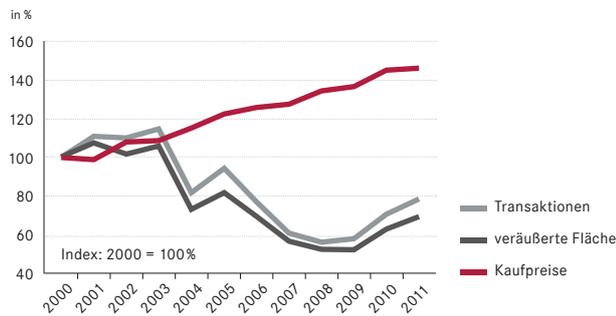
Die höchsten Neubaugenehmigungsraten wurden 2011 in den Landkreisen Bitburg-Prüm (6,0) bzw. Trier-Saarburg (5,0), also in der nach wie vor boomenden Wohnungsmarktregion Trier/Luxemburg, erreicht. Neben der Region Obermosel und dem Bereich direkt um Trier verzeichnet dabei vor allem die Stadt Bitburg als Zentrum des Eifelkreises eine rege Neubautätigkeit.

Für das laufende Jahr wird landesweit mit einer in etwa gleichbleibenden Zahl von neu genehmigten Wohneinheiten gerechnet. Nach Angaben der Statistiker wird dabei der Anteil von in Mehrfamilienhäusern bzw. im Geschosswohnungsbau geplanten Wohnungen zunehmen, während sich die Genehmigungszahlen bei den Einfamilienhäusern voraussichtlich wieder leicht abschwächen.

**Entwicklung einzelner Marktsegmente**

**Grundstücksmarkt**

Während Transaktionszahlen und Flächenumsatz zwischen 2003 und 2008 stark zurückgingen, sind die Grundstückspreise in Rheinland-Pfalz kontinuierlich weiter angestiegen. So hat sich der Quadratmeter baureifes Land im Zeitraum der letzten Dekade um durchschnittlich ca. 50% verteuert. Dabei ging der Preisauftrieb vorwiegend von der Baulandverteuerung in den Städten aus. ▶

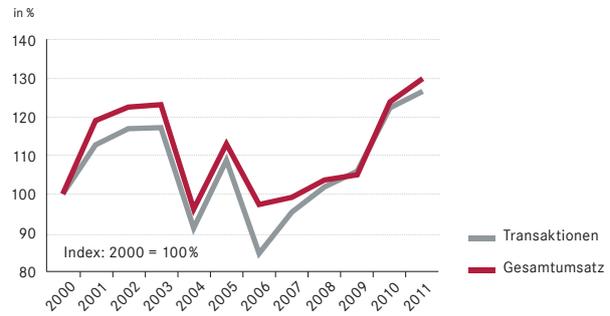
**Baulandmarkt Rheinland-Pfalz**

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

In Mainz verteuerte sich baureifes Land von 2001 bis 2010 um durchschnittlich 13%, in Trier um rund 9%. Nicht zuletzt durch die Aktivitäten rund um die Bundesgartenschau sind die Baulandpreise in Koblenz besonders stark angestiegen (+71%). Sie lagen 2010 im Mittel bei 310 Euro pro m<sup>2</sup>, während zum Beispiel in Kaiserslautern im gleichen Zeitraum ein Preisrückgang von 15% zu verzeichnen war, 2010 wurden hier lediglich 127 Euro pro m<sup>2</sup> notiert. Für das Jahr 2011 liegen in den beiden Städten jeweils keine Angaben vor. Die Mainzer Durchschnittspreise liegen bei 389 Euro pro m<sup>2</sup> (2010) bzw. 330 Euro pro m<sup>2</sup> (2011). In Ludwigshafen werden im Mittel rund 300 Euro pro m<sup>2</sup> gezahlt, dagegen erscheinen die Trierer Grundstückspreise von durchschnittlich 210 Euro pro m<sup>2</sup> vergleichsweise moderat – insbesondere angesichts des dort überaus stark angestiegenen Mietniveaus. Innerhalb der Städte differieren die Preise – je nach Lage und Standortqualität – erheblich. So werden beispielsweise in Mainz Grundstücke in einfachen Lagen für rund 350 Euro pro m<sup>2</sup> gehandelt, während in guten Lagen bis zu 500 Euro pro m<sup>2</sup> gezahlt werden müssen, Tendenz steigend. Ebenfalls große innerstädtische Spannen weisen Ludwigshafen (ca. 230 bis 400 Euro pro m<sup>2</sup>), Koblenz (ca. 140 bis 340 Euro pro m<sup>2</sup>) und Worms (ca. 190 bis 350 Euro pro m<sup>2</sup>) auf.

**Ein- und Zweifamilienhausmarkt**

Im Flächenland Rheinland-Pfalz stellt das Ein- und Zweifamilienhaussegment mit Abstand den bedeutendsten Wohnungsmarktbereich dar. Knapp drei Viertel aller rund 8.000 im Jahr 2011 neu hinzugekommenen Wohneinheiten wurden in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern errichtet. Gleichzeitig gewinnt der Handel mit gebrauchten Immobilien auf dem Eigenheimsektor kontinuierlich an Bedeutung. Wachsende Mobilitätsanforderungen, die Alterung der Bevölkerung, fehlendes Nutzungsinteresse aus dem Kreis der nachfolgenden Generation sowie eine beachtliche Anzahl

**Ein- und Zweifamilienhausmarkt Rheinland-Pfalz**

Quelle: Oberer Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz

von Hausverkäufen aufgrund von Scheidungssituationen oder sonstiger finanzieller Notlagen bewirken, dass dem Markt eine zunehmende Anzahl an Bestandsimmobilien zur Verfügung stehen. Dies gilt insbesondere für die strukturschwächeren Regionen.

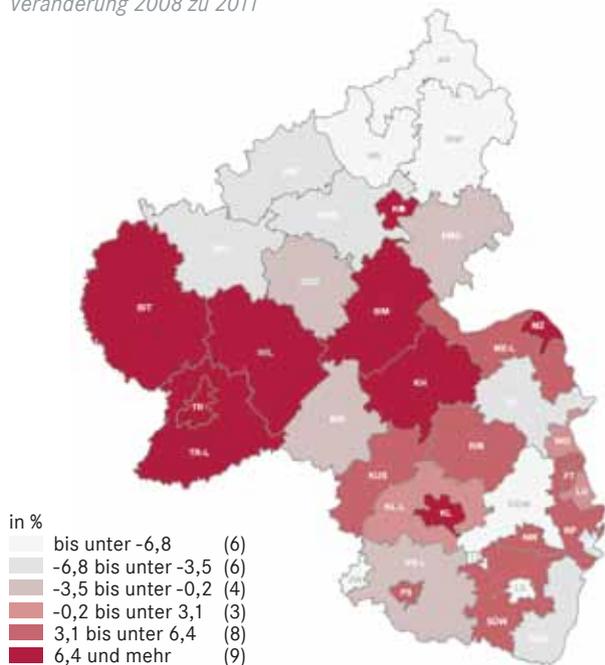
Die Gesamtzahl der Transaktionen auf dem rheinland-pfälzischen Ein- und Zweifamilienhausmarkt hat in den letzten fünf Jahren kontinuierlich zugenommen. 2011 wurden landesweit Häuser im Gesamtwert von knapp 2,5 Mrd. Euro erworben. 2006 hatte der Gesamtumsatz noch bei gut 1,8 Mrd. Euro gelegen.

Im landesweiten Durchschnitt entwickelten sich die Eigenheimpreise nahezu stabil, doch in den einzelnen Regionen können unterschiedliche Tendenzen beobachtet werden. So waren im Zeitraum 2008 bis 2011 vor allem in den nördlichen Landkreisen die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise um 4 bis 10% rückläufig. Gleiches gilt für einzelne pfälzische Gebiete, darunter die kreisfreien Städte Zweibrücken, Landau und Speyer. In allen sonstigen kreisfreien Städten haben sich Eigenheime verteuert, in den Oberzentren sind die Preise im Mittel sogar um 10% und mehr angestiegen. Hohe Steigerungsraten verzeichneten auch einige Landkreise im Westen und der Mitte des Landes. ▶ Karte S.16 links

Neben der allgemeinen Nachfragesituation hat auch die Verfügbarkeit von Bauland bzw. die Entwicklung der Baulandpreise einen großen Einfluss auf das Preisniveau der angebotenen Ein- und Zweifamilienhäuser. Insbesondere in den Städten sowie der Region Trier lässt sich daher ein direkter Zusammenhang zwischen gestiegenen Grundstückspreisen und der Verteuerung von Eigenheimen konstatieren.

### Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser<sup>1</sup>

Veränderung 2008 zu 2011

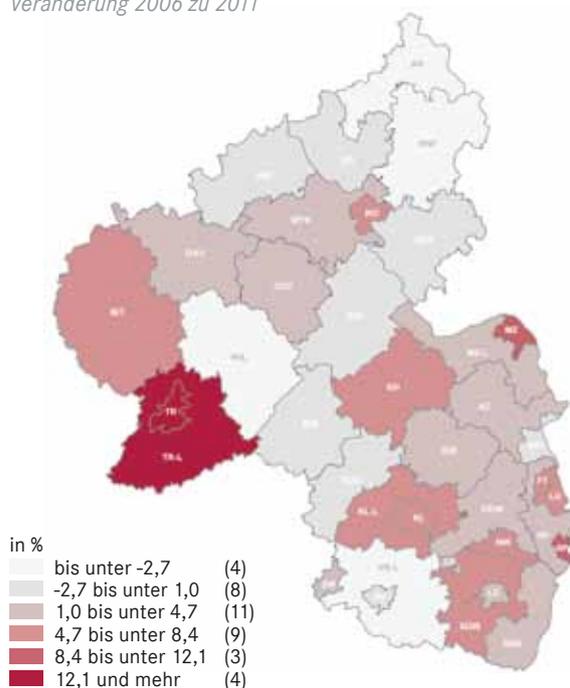


Landesdurchschnitt: -0,2  
 Kreise und kreisfreie Städte (36)  
<sup>1</sup> Bestand und Neubau kumuliert

Quelle:  
 Oberer Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz,  
 Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

### Mietpreise

Veränderung 2006 zu 2011



Landesdurchschnitt: 4,7  
 Kreise und kreisfreie Städte (36)

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

Die in der Kartendarstellung oben links verwendeten globalen Kaufpreisstatistiken des Oberen Gutachterausschusses geben zwar allgemeine Preisdynamiken im Segment wider, enthalten jedoch keine spezifischen Aussagen zu Lage- und Objektqualitäten der registrierten Kauffälle. Zieht man weitere Datenquellen sowie eigene Preisrecherchen heran, so ergibt sich ein differenzierteres Bild der Preissituation an einzelnen Standorten.

In Mainz müssen bereits seit geraumer Zeit für hochwertige Objekte in guten bzw. sehr guten Lagen Kaufpreise von 400.000 bis 500.000 Euro und zum Teil darüber hinaus gezahlt werden. Auch in weiten Teilen der Vorderpfalz liegt selbst in Klein- und Mittelstädten wie zum Beispiel Speyer, Bad Dürkheim, Mutterstadt oder Limburgerhof erfahrungsgemäß ein vergleichsweise hohes Preisniveau von 300.000 bis 500.000 Euro vor. In den letzten Jahren lassen sich darüber hinaus in einer Reihe weiterer Städte Eigenheimpreise ähnlicher Größenordnung beobachten. Vor allem Koblenz – in der Vergangenheit für vergleichsweise moderate Kaufpreise von bis zu 350.000 Euro bekannt – hat einen enormen Preisauftrieb erfahren. Hier müssen in sehr guten Lagen

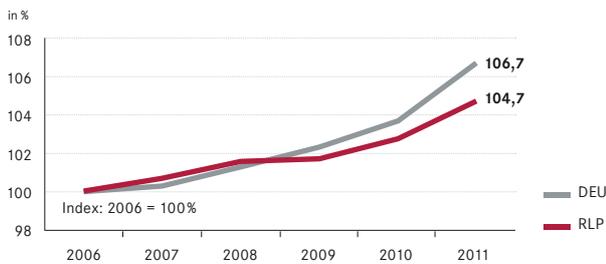
mittlerweile ebenfalls deutlich mehr als 500.000 Euro für den Kauf eines frei stehenden Einfamilienhauses ausgegeben werden. Somit hat sich das Preisgefälle zwischen dem wirtschaftlichen Zentrum im Norden des Landes und seinem relativ preisgünstigen Umland weiter vergrößert. Merklich verteuert haben sich Eigenheime ebenfalls in Trier (Kaufpreisniveau in guten bzw. sehr guten Lagen von 350.000 bis 500.000 Euro), aber auch in Mittelzentren wie Bingen oder Ingelheim (je 300.000 bis 500.000 Euro).

### Mietwohnungsmarkt

Während die Bestandsmieten aufgrund der im deutschen Mietrecht vorgegebenen Bestimmungen zu Mieterhöhungsobergrenzen zwar kontinuierlich aber nur moderat ansteigen, zeigt der Trend bei den Neuvertragsmieten in vielen Regionen Deutschlands seit 2006/2007 klar nach oben. In den letzten fünf Jahren sind die Angebotsmieten bundesweit um knapp 7% nach oben geklettert, in Rheinland-Pfalz waren es immerhin nahezu 5%. Damit haben sich die Kosten für Wohnungssuchende hierzulande zwar nicht so stark erhöht wie in Baden-Württemberg und Hessen, wo die Entwicklung im Vergleichszeitraum mit jeweils

rund +7% dem Bundestrend entsprach, allerdings stiegen die rheinland-pfälzischen Neuvertragsmieten stärker als im Saarland (+4%) und sogar zweieinhalb mal so schnell wie in Nordrhein-Westfalen (+2%). ▼

**Entwicklung der Mietpreise**



Quelle: BBSR Wohnungsmarkbeobachtungssystem

Der Preisanstieg hat sich dabei seit 2010 merklich verstärkt, was insbesondere in den dynamischen Regionen dazu führt, dass der Abstand zwischen Neuverträgen und bestehenden Mietverträgen (Mietspiegel) immer größer wird.

Die regionalen Unterschiede in der Mietpreisentwicklung sind erheblich. Während auf der einen Seite die Angebotsmieten in der Stadt Trier von 2006 bis 2011 um 18% sowie im umgebenden Landkreis Trier-Saarburg um 15% angestiegen sind, gingen sie im Landkreis Südwestpfalz um gut 6% zurück. Auch in den Landkreisen Altenkirchen (-5%), dem Westerwaldkreis (-3%) sowie dem Landkreis Bernkastel-Wittlich (-5%) waren im Durchschnitt Rückgänge zu beobachten. Allerdings können sich einige regionale Zentren wie etwa Wittlich oder Montabaur aufgrund ihrer Lagegunst und Standortattraktivität vom Negativtrend des Umlandes abkoppeln. In Wittlich beispielsweise werden Neubauwohnungen in guten Lagen mittlerweile für bis zu 6,50 Euro pro m<sup>2</sup> vermietet, Tendenz steigend. Vor einigen Jahren noch hatte der Preis bei knapp über 5,00 Euro pro m<sup>2</sup> notiert. ▶ Karte S.16 rechts

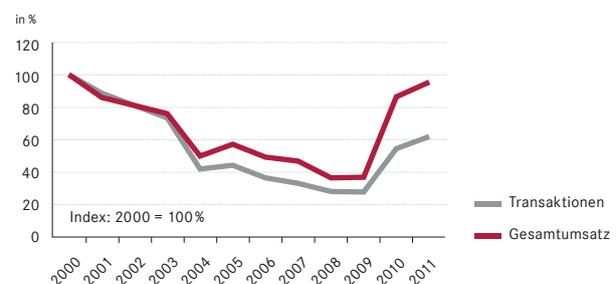
In Rheinland-Pfalz verzeichneten zwei Drittel aller Gebietskörperschaften auf Kreisebene steigende Quadratmetermieten, unter den dreizehn Regionen mit Zuwächsen über dem Landesdurchschnitt waren dabei allein acht kreisfreie Städte. Dies zeigt, dass es sich bei den hohen Steigerungsraten der Angebotsmieten in erster Linie um ein urbanes Phänomen handelt, welches vor allem in den größeren Städten durch eine veränderte Angebotsstruktur hervorgerufen wird. Während der Sozialwohnungsbau in den vergangenen Jahren vielerorts praktisch zum Stillstand gekommen ist und auch für das Breitensegment nur in begrenztem Aus-

maß neuer Mietwohnraum geschaffen wurde, hat der Trend zum Luxuswohnen dazu geführt, dass Projektentwickler und Wohnungsbaugesellschaften sich verstärkt auf die Realisierung von teuren Immobilienprojekten in sogenannten Top-Lagen konzentrieren (zum Beispiel Mainz: „Winterhafen“, Ludwigshafen: „Rheinufer-Süd“, Trier: „In Spee“). Diese werden jedoch größtenteils als Eigentumswohnungen vermarktet, wodurch dem Markt insgesamt nur wenige und wenn, dann vor allem hochpreisige Neubaumietwohnungen zur Verfügung gestellt werden. Diese Entwicklung und der infolgedessen eingetretene Run nationaler wie internationaler Investoren und Entwickler auf die attraktiven Neubaulflächen in deutschen Städten sorgen für eine Verknappung und Verteuerung von Baulandpotenzialen für das mittlere Preissegment, was in Kombination mit weiteren Faktoren wie gestiegenen Baustoffpreisen und erhöhten energetischen Anforderungen dazu führt, dass auf dem freien Markt vielerorts kein aus Sicht der Nachfrager wirklich preisgünstiger Wohnraum mehr geschaffen werden kann. In Mainz ist momentan unter 8,50 Euro pro m<sup>2</sup> keine neuwertige Mietwohnung zu bekommen, in sehr guten Lagen reichen die Preise bis 14,00 Euro pro m<sup>2</sup>. In Trier bewegen sich die Spannen aktuell zwischen 8,00 und 12,50 Euro pro m<sup>2</sup>. Nur noch knapp dahinter liegt Bitburg (7,50 bis 10,50 Euro pro m<sup>2</sup>), wo die Preise mittlerweile deutlich höher liegen als beispielsweise in Bad Kreuznach (6,50 bis 9,50 Euro pro m<sup>2</sup>). Wesentlich entspannter stellt sich die Situation für Wohnungssuchende hingegen in Koblenz (6,50 bis 10,00 Euro pro m<sup>2</sup>) und Ludwigshafen (6,00 bis 9,00 Euro pro m<sup>2</sup>) dar.

**Eigentumswohnungsmarkt**

Eigentumswohnungen werden vor allem dort stark nachgefragt, wo Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser knapp bzw. teuer ist. Sie stellen daher in den Städten bzw. den höher verdichteten Teilmärkten eine bevorzugte Eigenheimvariante dar. ▼

**Eigentumswohnungsmarkt Rheinland-Pfalz**



Quelle: Oberer Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz

Nach Jahren rückläufiger Transaktionszahlen sind Eigentumswohnungen mittlerweile wieder so gefragt wie lange nicht mehr. Waren im gesamten Jahr 2009 landesweit nur noch rund 800 neue Eigentumswohnungen verkauft worden, so hat die Zahl der Veräußerungsfälle im Jahr 2011 wieder auf über 1.800 zugenommen – ein Wert, der seit 2003 nicht mehr übertroffen worden war. Noch stärker als die Zahl der Transaktionen hat indes der Gesamtumsatz zugelegt, was ein Ausdruck der stark gestiegenen Quadratmeterpreise ist. Im Rheinland-Pfalz-Durchschnitt sind die Angebotspreise von 2008 bis 2011 um rund 12% nach oben gegangen, wobei die höchsten Steigerungsraten in den Oberzentren bzw. den angrenzenden Umlandkreisen zu verzeichnen waren. Hier wurden Zuwächse von bis zu 40% erreicht. ▾

**Eigentumswohnungen – Entwicklung der Angebotspreise**



Die Durchschnittspreise werden dabei auch durch den Trend zum qualitativ hochwertigen Bauen in die Höhe getrieben, da sich die Masse der dem Markt neu zugeführten Eigentumswohnungen merklich in Richtung teurer Objekte verschoben hat. In Mainz werden Neubauwohnungen zurzeit kaum unter einem Preisniveau von 2.500 Euro pro m<sup>2</sup> Neubau angeboten. Die Mehrzahl der Angebote bewegt sich in einem Preiskorridor zwischen 2.600 und 3.800 Euro pro m<sup>2</sup>, wobei in den absoluten Spitzenlagen der Landeshauptstadt Preise zwischen 4.500 und 5.000 Euro pro m<sup>2</sup> gezahlt werden müssen. Auch in den größeren Umlandgemeinden wie Ingelheim oder Bingen beginnt das Angebotsspektrum erst bei deutlich über 2.000 Euro pro m<sup>2</sup>, wobei hier die Preise in den Top-Lagen bei rund 3.000 bis 3.500 Euro pro m<sup>2</sup> liegen.

In Ludwigshafen ist die Situation auf dem Eigentumswohnungsmarkt trotz ebenfalls deutlich gestiegener Durchschnittspreise noch wesentlich entspannter. Hier finden sich Neubaueigentumswohnungen bereits ab ca. 1.800 Euro pro m<sup>2</sup>, wobei sich die Masse der Objekte in

einem Spektrum zwischen 2.000 und 3.000 Euro pro m<sup>2</sup> bewegt. Selbst im Rahmen der neuen Rheinufer-Süd-Bebauung werden zahlreiche Wohnungen zu Preisen von 2.200 bis 2.500 Euro pro m<sup>2</sup> angeboten. Insgesamt ist das Preisniveau der zweitgrößten rheinland-pfälzischen Stadt nicht merklich höher als im angrenzenden vorderpfälzischen Umland. So liegen die Preise in Städten wie zum Beispiel Frankenthal oder Bad Dürkheim ebenfalls größtenteils in einem Spektrum zwischen 2.000 und 2.700 Euro pro m<sup>2</sup>.

Die allgemeine Belebung im Eigentumswohnungsbau macht sich auch in den ländlichen Teilmärkten bemerkbar. Mittlerweile entstehen immerhin rund ein Fünftel aller in Rheinland-Pfalz neu gebauten Eigentumswohnungen im sogenannten ländlichen Raum. Dabei wird dem steigenden Bedarf an modernen Wohnungen für Singles, Paare und junge Senioren Rechnung getragen, wobei sich die Aktivitäten der Projektentwickler in erster Linie auf die dortigen Regionalzentren konzentrieren, in welchen sich die vorhandene Nachfrage nach urbanen Wohnformen konzentriert. Insbesondere in Bitburg ist momentan eine beachtliche Anzahl an Neubauvorhaben zu verzeichnen mit Größenordnungen von 10 bis 25 Wohneinheiten je Projekt. Die Preise in Bitburg reichen von etwa 1.800 bis 2.700 Euro pro m<sup>2</sup> und liegen damit nahezu auf oberzentralem Niveau. Die höchsten Werte aller Zentren im ländlichen Raum erreicht Bad Kreuznach, wo Preise zwischen 2.300 und 2.900 Euro pro m<sup>2</sup> gezahlt werden. Aufgrund der guten Anbindung zum Rhein-Main-Gebiet und entsprechender Nachfragepotenziale wird in der Kurstadt zurzeit sogar ein Projekt im sogenannten Luxussegment mit Verkaufspreisen von bis zu 3.800 Euro pro m<sup>2</sup> umgesetzt.

Wie lange die derzeit günstige Vermarktungssituation auf dem Eigentumswohnungsmarkt anhalten wird, bleibt abzuwarten, denn das Nachfragevolumen im gehobenen Segment ist begrenzt. Die Herausforderungen der Zukunft liegen daher für die Angebotsseite vor allem in der Bereitstellung von qualitativ ansprechendem und bezahlbarem Wohnraum für das Breitensegment. Dies betrifft den Eigentumswohnungsbau, gilt jedoch insbesondere für den in letzter Zeit etwas vernachlässigten Mietwohnungssektor.

Kommunalbau Rheinland Pfalz

Rainer Helsper

# Dienstleistungen rund um die Immobilie

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

Seit 40 Jahren sind wir der Immobiliendienstleister mit rheinland-pfälzischer Identität. 1.200 Projekte im Bereich Projektmanagement sowie 70 Erschließungsprojekte - eine Erfahrung, auf die Sie bauen können.

## Projektsteuerung

- Ganzheitliche Baubetreuung
- Vergabeverfahren und Wettbewerbe
- Projektbuchhaltung
- Fördermittelmanagement
- Baucontrolling für Immobilienfinanzierungen



## Bauland- und städtebauliche Entwicklung

- Treuhänderische Baulandentwicklung
- Eigenwirtschaftliche Baulandentwicklung
- Stadtentwicklung und Dorferneuerung



**Kommunalbau  
Rheinland-Pfalz**

**Kommunalbau Rheinland-Pfalz GmbH**

Löwenhofstr. 6  
55116 Mainz  
Telefon 06131 2349-0  
Telefax 06131 2349-49  
[www.kommunalbau.de](http://www.kommunalbau.de)  
[info-kommunalbau@lbbw-im.de](mailto:info-kommunalbau@lbbw-im.de)



# Genossenschaftlich Wohnen – sicher und selbstverwaltet

Genossenschaftlich zu wohnen ist eine alte Idee, aber sie ist heute nicht minder attraktiv, schließt sie doch etwa Kündigungen wegen Eigenbedarfs aus. Um diese Idee noch bekannter zu machen, haben die Vereinten Nationen das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Die Wohnungswirtschaft, und dabei natürlich allem voran die Wohnungsgenossenschaften, beteiligt sich an dem Internationalen Jahr – auch in Rheinland-Pfalz.

Der Eiffelturm war nicht einmal zwei Monate alt, als das vom Reichstag verabschiedete Genossenschaftsgesetz im Mai 1889 die Erfolgsgeschichte der Baugenossenschaften möglich machte. Seitdem sorgen Genossenschaften für sicheren Wohnraum – für Wohnraum, der von den Mitgliedern selbst verwaltet wird und deshalb in besonde-

rer Weise den Bedürfnissen der Bewohner gerecht wird. Denn wer genossenschaftlich wohnt, dem gehört ein Teil des Wohnungsunternehmens, er darf mitbestimmen, hat er doch vor dem Einzug sogenannte Genossenschaftsanteile erworben. Und: Die Genossenschaftsanteile werden verzinst.

Selbstverantwortung, Selbstverwaltung und Selbsthilfe sind die Schlagworte, die noch heute für die Genossenschaften gelten. UN-Generalsekretär Ban Ki Moon hatte daher sicher Recht, als er in der Begründung des Aufrufs zum Internationalen Jahr sagte: „Genossenschaften sind eine Erinnerung an die internationale Gemeinschaft, dass es möglich ist, sowohl nach wirtschaftlicher Rentabilität als auch sozialer Verantwortung zu streben.“ Auf dem

Wohnungsmarkt stehen für dieses Prinzip die Wohnungsgenossenschaften.

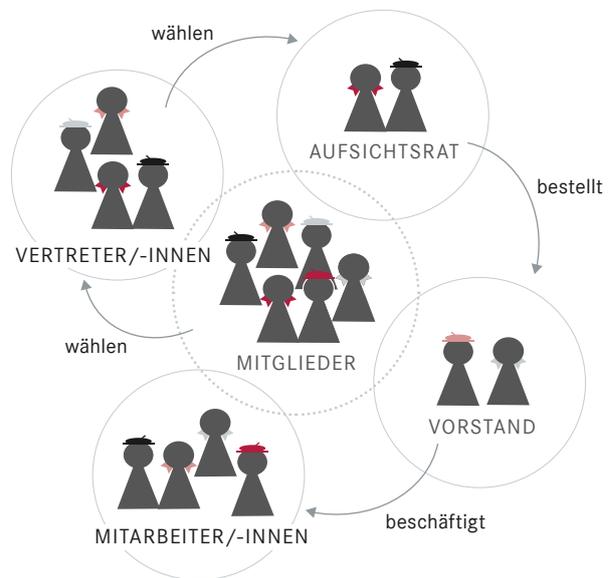
In Rheinland-Pfalz existieren 38 Wohnungsgenossenschaften. Sie verwalten etwa 16.000 Wohnungen und machten im Jahr 2011 mehr als 65 Mio. Euro Umsatz. Mit dem Geld investieren sie vor allem in die Modernisierung, die Instandhaltung und das Wohnumfeld. Mehr als 90 Prozent ihrer Bestände sind teilweise oder vollständig modernisiert. Das geht aus den Statistiken der genossenschaftlichen Prüfungsverbände VdW südwest und VdW Rheinland Westfalen hervor.

Bundesweit verwalten Wohnungsgenossenschaften etwa 2,2 Mio. Wohnungen. Dass es im ländlich geprägten Rheinland-Pfalz relativ wenige Wohnungsgenossenschaften gibt, mag auch damit zusammenhängen, dass die wohnungsgenossenschaftliche Idee Ende des 19. Jahrhunderts vor allem in verstädterten Regionen regen Zuspruch erfahren hat. Schließlich herrschte damals in den Großstädten Wohnungsnot, gerade Arbeiter konnten sich keine angemessene Wohnung leisten. Also schlossen sie sich zusammen, um sich ihren eigenen Wohnraum zu schaffen. Dennoch spielen Wohnungsgenossenschaften auch in Rheinland-Pfalz eine wichtige Rolle bei dem Bau altersgerechter und energetisch modernisierter Wohnungen und bei der Stadtentwicklung.

In Ludwigshafen etwa stellte die damals noch junge Stadt 1909 einer Wohnungsgenossenschaft Erbbaugrundstücke zur Verfügung, um die Idee einer Gartenstadt umzusetzen – seitdem kümmert sich die Baugenossenschaft Gartenstadt um die Grundstücke. 2003 lief der Erbbauvertrag aus, die Genossenschaft erwarb die Grundstücke. Inzwischen bewirtschaftet die Baugenossenschaft 130 Einfamilienhäuser und 170 Wohnungen. Und auch heute noch sind Wohnungsgenossenschaften ganz natürlich Partner der Politik bei der Stadtentwicklung.

Allerdings müssen sich die Wohnungsgenossenschaften nun anderen Herausforderungen stellen als zu Zeiten ihrer Gründung. Ging es vor mehr als 100 Jahren darum, den Wohnungsmangel zu beseitigen, so geht es heute vielerorts darum, mit der immer älter und weniger werdenden Bevölkerung umzugehen. Konzepte für mehr altersgerechten Wohnraum sind dringend notwendig, um der demografischen Entwicklung gerecht zu werden. Und die

## So funktioniert eine Wohnungsgenossenschaft



Quelle: Berliner Wohnungsgenossenschaften



Logo der Vereinten Nationen  
zum Internationalen Jahr der  
Genossenschaften



Logo der deutschen  
Genossenschaften zum  
Internationalen Jahr der  
Genossenschaften



Logo der Marketinginitiative  
der Wohnungsbaugenossen-  
schaften Rheinland-Pfalz

Genossenschaften in Rheinland-Pfalz arbeiten an solchen Konzepten. In Simmern beispielsweise hat sich auf Initiative der Volksbank Hunsrück-Nahe eigens für ein altersgerechtes Wohnprojekt eine Genossenschaft gegründet: die Seniorenfreundliches Wohnen eG. Die Genossenschaft ist Bauherrin für Häuser im „Wohnpark am Simmerbach“, in denen auch ein Pflegedienst angesiedelt ist, der – je nach Bedarf – die sozialpflegerische Betreuung der Bewohner übernimmt.

Zugleich gehören rheinland-pfälzische Genossenschaften zu Vorreitern, was technische Innovationen beim altersgerechten Wohnen angeht. So arbeitet die Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG gemeinsam mit dem Deutschen Roten Kreuz Kaiserslautern und anderen Partnern an PAUL, dem „persönlichen Assistent für unterstütztes Leben“, ein System des „Ambient Assisted Living“. Über einen Tablet-PC können nicht nur bequem Herd und Ofen ausgeschaltet und Rollläden heruntergelassen werden. PAUL erkennt zudem über Fenster- und Türenkontakte, Bewegungsmelder und andere Sensoren, ob die Bewohner ihren gewohnten Alltagsbeschäftigungen nachgehen, oder ob sie unter Umständen reglos auf dem Boden liegen. Stellt das System ungewöhnliche Inaktivität fest, ruft PAUL automatisch Hilfe.

Gleichzeitig gilt es, den Klimaschutz voranzutreiben. Dazu zählt die Errichtung von Photovoltaikanlagen, wie sie beispielsweise die Modernes Wohnen Koblenz eG im vergangenen Jahr vorgenommen hat. Durch die Anlage können 25 kleinere Haushalte mit Strom versorgt werden. Aber natürlich geht es vor allem um die energetische Sanierung der Gebäude. Die Häuser werden modernisiert und gedämmt und das in Abstimmung mit den Mitgliedern. Schließlich ist die gelebte Nachbarschaft ein Kern des wohnungswirtschaftlichen Genossenschaftsprinzips.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat sich deshalb zur Feier des Internationalen Jahres einen besonderen Wettbewerb einfallen lassen. „Bring Deinen Nachbarn zum Kochen“ heißt der Wettbewerb, der die Nachbarschaft stärken soll und an dem sich alle Genossenschaftsmitglieder beteiligen können. Wer seine Nachbarn zum gemeinsamen Kochen einlädt, informiert vorher den GdW über die Internetseite [www.gdw.de](http://www.gdw.de), bekommt ausreichend Kochschürzen zugeschickt und bannt die ganze Aktion auf Fotos oder auf

Video. Schon jetzt haben sich ziemlich viele Genossenschaftler von dieser Aktion hinter dem Ofen hervor und vor den Herd locken lassen. Genossenschaftler sind eben echte Nachbarn.

Darüber hinaus machen verschiedene Logos auf das Internationale Jahr aufmerksam. Zum einen natürlich das der Vereinten Nationen, das sich der VdW Rheinland Westfalen als genossenschaftlicher Prüfungsverband gesichert hat – und das er in diesem Jahr auf seinen Publikationen zum Genossenschaftsjahr verwendet. Zum anderen haben sich die Genossenschaften in Deutschland über alle Wirtschaftsbereiche hinweg das Motto gegeben: „Ein Gewinn für alle – die Genossenschaften“. Die Internetseite [www.genossenschaften.de](http://www.genossenschaften.de) informiert unter diesem Leitsatz über das Genossenschaftswesen. Und die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften hat sich den Claim einfallen lassen: „Wir bauen eine bessere Welt“. Zahlreiche Veranstaltungen und Publikationen verwenden diese Mottos, die Genossenschaften nutzen das Internationale Jahr also weidlich.

Auch in Rheinland-Pfalz wird es eine überregionale Veranstaltung mit den Wohnungsgenossenschaften geben. Die Landesregierung plant gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen eine Fachveranstaltung am 15. Oktober 2012. In der Arbeitsgemeinschaft sind Unternehmen vertreten, die im VdW Rheinland Westfalen und dem VdW südwest organisiert sind. Der VdW Rheinland Westfalen wird zu der Veranstaltung eine kleine Broschüre zum Internationalen Jahr und den Wohnungsgenossenschaften in Rheinland-Pfalz erstellen.

Die Genossenschaften in Rheinland-Pfalz zu feiern, hat einen besonderen Anlass. Denn Rheinland-Pfalz kann als ein Epizentrum der Genossenschaftsbewegung gesehen werden. Schließlich wirkte hier einer der Begründer der Bewegung: Friedrich Wilhelm Raiffeisen. Seine Idee hat sich in alle Erdteile und über alle Wirtschaftsbranchen hinweg ausgebreitet – und dafür gesorgt, dass die Politik mit den Genossenschaften auch in der Wohnungswirtschaft einen starken Partner hat, der wirtschaftliche Nachhaltigkeit mit sozialer Verantwortung verbindet.

So soll das Internationale Jahr zeigen, dass die Genossenschaften nicht nur eine große Tradition haben, sondern

eine große Zukunft. Genauso wenig, wie der Eiffelturm aus dem Stadtbild von Paris wegzudenken ist, ist die Wohnungswirtschaft ohne Genossenschaften vorstellbar.

Andreas Gröhbühl  
Pressesprecher des Verbands der  
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW)  
Rheinland Westfalen

**Kontakt:**

Dr. Gerhard Jeschke  
VdW Rheinland Westfalen  
Goltsteinstraße 29  
40211 Düsseldorf  
Telefon: 0211 16998-70  
Telefax: 0211 16998-51  
[g.jeschke@vdw-rw.de](mailto:g.jeschke@vdw-rw.de)  
[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)

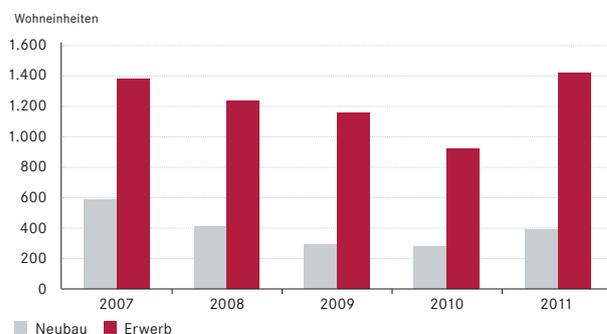
# Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz – Ergebnis 2011

Das Förderjahr 2011 hat mit dem zweitbesten Ergebnis seit dem Jahrtausendwechsel abgeschlossen. Mit einem Volumen von 115,1 Mio. Euro (Vorjahr 69,4 Mio. Euro) hat das Land Rheinland-Pfalz insgesamt 5.112 Wohneinheiten (Vorjahr 4.306) gefördert und damit einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Wohnqualität im Land geleistet. Das Ergebnis spiegelt den bereits im Jahr 2010 einsetzenden Anstieg der Baugenehmigungszahlen wider. Etwa 86,2% des Kreditvolumens sind über Hausbanken in den Zinsgarantieprogrammen vergeben worden. Mit rund 69,0 Mio. Euro hat die Eigentumsförderung neben der Modernisierungsförderung mit etwa 30,2 Mio. Euro dabei den größten Anteil am Fördervolumen.

## Wohneigentum

Durch eine stärkere Regionalisierung in der Wohneigentumsförderung konnten im Programmjahr auch Maßnahmen an höherpreisigen Standorten des Landes gefördert werden. Hierfür sind im Jahr 2011 rund 5,9 Mio. Euro bereitgestellt worden. Insgesamt sind für die Errichtung und den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum im Jahr 2011 rund 69,0 Mio. Euro (Vorjahr 38,0 Mio. Euro) an Krediten bewilligt worden. Dies ist eine Steigerung gegenüber 2010 um 82% und unterstreicht den hohen Stellenwert des Eigenheims als stabile Wertanlage und Sicherheitsfaktor für das Alter bei den Bürgerinnen und Bürgern unseres Landes. Die Förderung für den Erwerb aus dem Bestand war auch 2011 wieder deutlicher nachgefragt als für Neubaumaßnahmen: 1.407 Bestandsimmobilien, das sind 78,5% (Vorjahr 76,9%) aller geförderten Eigentumsmaßnahmen, haben mit Unterstützung des Landes den Eigentümer gewechselt.

## Entwicklung der Wohneigentumsförderung



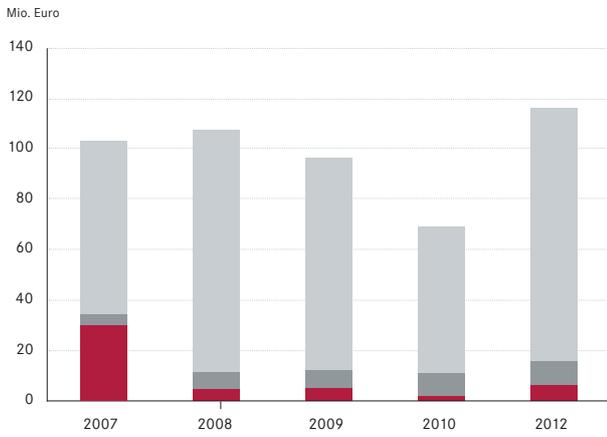
Quelle: Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

Für 1.317 Wohneinheiten konnten 45,3 Mio. Euro Kredite zugunsten von Haushalten mit niedrigen Einkommen zur Verfügung gestellt werden. Damit werden die Personengruppen erreicht, für die die Realisierung eines Eigenheims ohne den Einsatz des zinsverbilligten Darlehens und der Landesbürgschaft nicht möglich ist.

## Mietwohnungen

Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum nimmt auch in Rheinland-Pfalz kontinuierlich ab. Um künftig in diesem Marktsegment über ausreichend Wohnraum zu verfügen, bietet die ISB auf der Grundlage des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) und der Förderbestimmungen des Landes zinsgünstige Darlehen für die Schaffung von Miet- und Genossenschaftswohnungen für Haushalte an, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Hierfür werden aus dem Landeshaushalt auskömmliche Förder-

**Entwicklung der Wohnraumförderung**



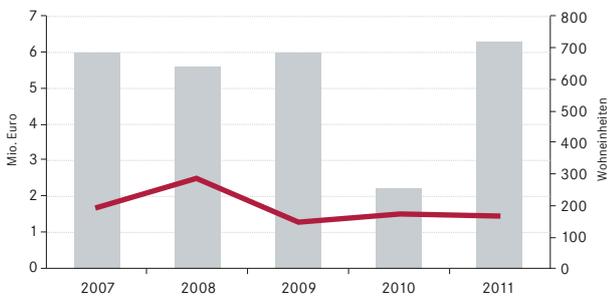
■ Zinsverbilligung  
 ■ Zuschussförderung  
 ■ Darlehensförderung

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

beträge mit attraktiven Zinsen zur Verfügung gestellt. Im Jahr 2011 wurden 163 Mietwohnungen (Vorjahr 170) mit einem Fördervolumen von 6,3 Mio. Euro (Vorjahr 2,2 Mio. Euro) bewilligt. Erfreulich ist, dass mit diesem Fördervolumen 113 neue bezahlbare Mietwohnungen (Vorjahr 29) geschaffen werden konnten. Der Fördermitteleinsatz betrug dafür 5,9 Mio. Euro (Vorjahr 1,2 Mio. Euro).

Zur Nutzung der vorhandenen Wohnungsbestände für Haushalte mit Wohnungsversorgungsproblemen steht im Mietwohnungsbau die Programmvariante „Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten“ zur Verfügung. Die Förderung erfolgt mit Zuschüssen. Das Ergebnis in diesem Programm ist rückläufig: Im vergangenen Jahr wurden 50 Wohneinheiten (Vorjahr 141) mit einem Zuschussvolumen von 0,3 Mio. Euro (Vorjahr 1,0 Mio. Euro) gefördert.

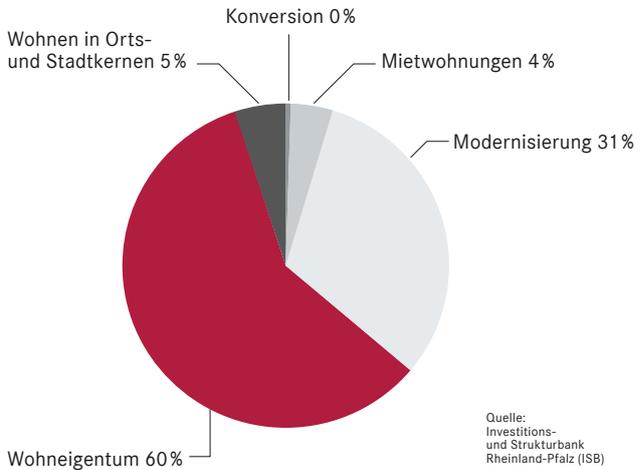
**Entwicklung der Mietwohnraumförderung**



■ Kreditvolumen — Wohneinheiten

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

**Förderschwerpunkte im Programmjahr 2011**



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

**Modernisierung**

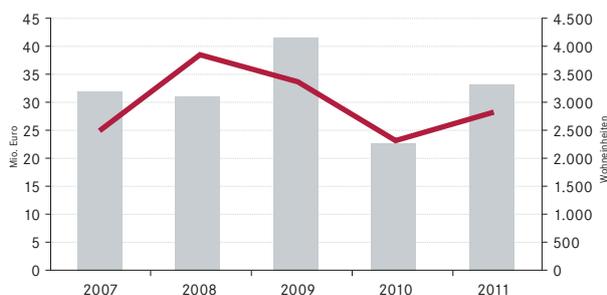
Die Anpassung der Wohnungsbestände an aktuelle Wohnbedürfnisse, an energetische Standards und an die Bedürfnisse älterer und behinderter Menschen ist für die Qualität des rheinland-pfälzischen Wohnungsbestandes und für die Attraktivität des Wohnstandorts Rheinland-Pfalz von großer Bedeutung. Das Land will mit seinen Modernisierungsprogrammen Haushalten mit einem begrenzten Einkommensbudget die Möglichkeit bieten, Wohnraumanpassungsmaßnahmen durchzuführen – insbesondere zur Einsparung von Energie und zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum.

Für die Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum und von Mietwohnungen kann auf zwei Programmvarianten zurückgegriffen werden. Kleine Modernisierungsmaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von nicht mehr als 10.000 Euro werden mit Zuschüssen bis zu 25% der Investitionskosten unterstützt. Im Programmjahr 2011 konnten 1.561 Wohneinheiten (Vorjahr 1.516) mit einem Volumen von 2,5 Mio. Euro (Vorjahr 2,3 Mio. Euro) gefördert werden. Der Schwerpunkt lag mit 863 Wohneinheiten (Vorjahr 798) bei der Modernisierung von Mietwohnungen.

Modernisierungsvorhaben mit einer Investitionssumme von mehr als 10.000 Euro werden mit zinsverbilligten Darlehen im Rahmen des Hausbankenverfahrens gefördert.

Das Kreditvolumen hierfür betrug im Jahr 2011 30,2 Mio. Euro (Vorjahr 20,2 Mio. Euro). Damit sind 1.285 Wohneinheiten (Vorjahr 800) modernisiert worden.

#### Entwicklung der Modernisierungsförderung



■ Kreditvolumen — Wohneinheiten

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

### Wohnen in Orts- und Stadtkernen

Dieses Programm ist auf die Stärkung der Innenstädte und Innerortslagen ausgerichtet. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, der Zunahme von Leerständen in den Orts- und Stadtkernen und der ökologischen Notwendigkeit, die Neuausweisung von Bauland zu vermeiden, will das Land mit diesem Förderinstrument stärkere Impulse für das Wohnen in den Orts- und Stadtzentren geben. Dabei werden vorrangig solche Maßnahmen gefördert, bei denen barrierefreier Wohnraum sowie Wohnraum für gemeinsames Wohnen von älteren Menschen und jungen Familien geschaffen wird oder die sich in Gebieten mit besonderer Bedeutung für den Tourismus befinden. Gefördert werden Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Nachfrage ist 2011 noch einmal deutlich gestiegen. Für 298 Wohneinheiten (Vorjahr 256) sind Zuschüsse in Höhe von 6,2 Mio. Euro (Vorjahr 4,3 Mio. Euro) bewilligt worden. Wie schon in den Vorjahren lag der Schwerpunkt mit 247 (Vorjahr 225) Wohneinheiten bei Mietobjekten.

### Konversion

In diesem Programm wurde im letzten Jahr erkennbar, dass die Umwidmung militärisch genutzter Wohnliegenschaften bedingt durch den Abbau von Militärstandorten in den 90er Jahren weitgehend abgeschlossen ist.

Nur an wenigen Standorten ist die Umwandlung in zivile Mietwohnungen und selbst genutzte Eigentumswohnungen noch nicht abgeschlossen. Dies spiegelt sich in den Bewilligungszahlen 2011 wider. Mit einem Fördervolumen von 0,6 Mio. Euro (Vorjahr 2,3 Mio. Euro) und 30 Wohneinheiten (Vorjahr 37) wurde das Vorjahresergebnis erheblich unterschritten.

### Städtebauförderung

Mit dem Einsatz der Fördermittel soll die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung von Städten und Gemeinden im Land gewährleistet werden. Über diese Förderung konnte die Wohn- und Umweltqualität vieler Gemeinden und Städte nachhaltig verbessert, der wirtschaftliche Strukturwandel angestoßen bzw. begleitet werden. Die Fördermittel in diesem Programm werden vom Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur bewilligt und über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) ausgezahlt. Im Berichtsjahr wurden Fördermittel in Höhe von 62,3 Mio. Euro bewilligt (Vorjahr 74,4 Mio. Euro)

### Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

Mit diesem Programm fördert das Land innovative Planungen und Maßnahmen zu wichtigen wohnungs- und städtebaulichen Themen. Innovative Ideen sollen am gebauten Beispiel konkret angewendet und erprobt werden. Förderfähig sind insbesondere solche Kosten, die durch modellbedingte Mehrkosten für Planung, Vorbereitung, Prozessbegleitung, Projektmanagement, Begleitforschung, Dokumentation und ähnliches entstehen. Nicht förderfähig sind investive Maßnahmen. Die Bewilligung erfolgt durch das Ministerium der Finanzen, die Auszahlung durch die ISB. Im Berichtsjahr sind Zuschüsse über 0,3 Mio. Euro (Vorjahr 0,02 Mio. Euro) bewilligt worden.

### Förderung von Investitionen im Bereich der Energieeffizienz

Mit dem Förderprogramm für hochenergieeffiziente Gebäude sollen Bauherren und Eigentümer von Bestandsimmobilien motiviert werden, durch den Einsatz erneuer-

barer Energien in Verbindung mit hocheffizientem Wärmestandard Objekte zu errichten, die den Standard von Passivhäusern oder Energiegewinnhäusern haben. Darüber hinaus sollen durch den Einsatz der Fördermittel innovative energiesparende Technologien im Markt etabliert bzw. weiterentwickelt werden. Gefördert wird mit einem einmaligen Zuschuss. Die Bewilligung erfolgt durch das Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung; die Auszahlung des Zuschusses erfolgt durch die ISB. Im Jahr 2011 sind 2,0 Mio. Euro ausgezahlt worden. Neben der Förderung hochenergieeffizienter Gebäude gibt es eine Förderung kommunaler Infrastrukturinvestitionen im Bereich der Energieversorgung. Im Rahmen des Konjunkturpakets II sind im Jahr 2011 Zuschüsse für kommunale Infrastrukturinvestitionen und Zinszuschüsse für Investitionen im Bereich der Energieeffizienz und der Energieversorgung einschließlich der erneuerbaren Energien in Höhe von 14,5 Mio. Euro (Vorjahr 9,1 Mio. Euro) ausgezahlt worden.

## Ausblick

Nach dem erfolgreichen Jahr 2011 ist die Nachfrage nach Fördermitteln des Landes – insbesondere in der Eigentumsförderung – rückläufig. Sie liegt knapp unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre. Ursächlich hierfür dürften zum einen die sich wieder abflachende Kurve der Baugenehmigungen sein und zum anderen der günstige Kapitalmarktzins, der es den Kreditinstituten ermöglicht, Immobilienfinanzierung nahe an den Förderzinsen zu gewähren.

Weiterhin positiv entwickelt sich das Mietwohnungsprogramm: Die Nachfrage nach Fördermitteln in diesem Programm macht sich aufgrund dem in verschiedenen regionalen Märkten benötigten bezahlbaren Wohnraum deutlich bemerkbar.

Im Rahmen der Mietwohnraumförderung bietet das Land in diesem Jahr eine Programmvariante an, die auf starkes Interesse stößt: Mit dem Programm „Förderung von Wohngruppen“ fördert das Land die Schaffung von Mietwohnraum für gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen in ambulant betreuten Wohngruppen mit zinsgünstigen Baudarlehen als Modellvorhaben. Zum 1. August 2012 ist das Kontingent für die Förderung von Mietwohnungen mit rund 60% belegt.

Insgesamt ist das Kontingent für alle Wohnraumförderprogramme zum 15. August 2012 zu 50% belegt (Vorjahreswert rund 58%).

Michael Back  
Bereichsleiter Wohnraumförderung Markt

### **Kontakt:**

Investitions- und Strukturbank  
Rheinland-Pfalz (ISB)  
Löwenhofstraße 1  
55116 Mainz  
Telefon 06131 6172-1640  
Telefax 06131 6172-1642  
michael.back@isb.rlp.de  
www.isb.rlp.de



Das Welterbe Oberes Mittelrheintal bei Oberwesel

# Der Rhein-Hunsrück-Kreis – lebenswerter Landkreis im Herzen von Rheinland-Pfalz

Viele Bürgerinnen und Bürger werden über den Landkreis, in dem sie leben, behaupten, der ihrige sei ein sehr lebenswerter Landkreis. Wir im Rhein-Hunsrück-Kreis haben den Vorteil: Wir haben es schwarz auf weiß. Der Rhein-Hunsrück-Kreis hat im Jahr 2004 den „LivCom Award – The International Awards for Liveable Communities“ – gewonnen und ist somit in seiner Einwohnerkategorie sogar als lebenswertester Landkreis weltweit ausgezeichnet worden.

Warum ist der Rhein-Hunsrück-Kreis so lebenswert? Was macht den Wohnstandort Rhein-Hunsrück-Kreis so attraktiv?

Hier spielen viele Faktoren eine Rolle: Zunächst einmal die Lage zwischen Rhein und Mosel. Der Rhein-Hunsrück-Kreis liegt im Herzen von Rheinland-Pfalz. Auf einer Fläche von 963 km<sup>2</sup> leben rund 102.000 Einwohner. Im Nordosten grenzt der Rhein-Hunsrück-Kreis, getrennt durch den Flusslauf des Rheins, an den Rhein-Lahn-Kreis, im Süden und Südosten an die Kreise Mainz-Bingen, Bad Kreuznach und Birkenfeld, im Westen an den Landkreis Bernkastel-Wittlich, im Norden und Nordwesten an die Landkreise Mayen-Koblenz und Cochem-Zell. Charakteristisch für den Landkreis sind die unterschiedlichen Landschaftsbilder: Das Kreisgebiet reicht vom klimabegünstigten und

steilhängigen Oberen Mittelrheintal im Nordosten über den Hunsrück bis zum Soonwald und Idarwald im Süden und Südwesten. Es liegt zum größten Teil auf der welligen Hunsrück-Hochfläche und mit einem kleineren Teil auf den Flächen des Moselhunsrücks.

Das linksrheinische Mittelrheintal des Kreises befindet sich zwischen den Städten Oberwesel und Boppard. Die Landschaft am Rhein besticht nicht nur durch Burgen, Schlösser und sehenswerte Orte – auch unter kulinarischen Aspekten lohnt sich eine Entdeckungstour. Besucher des Tals haben die Möglichkeit, die erlesenen Mittelrheinweine im Rahmen einer genussvollen Weinprobe, in romantischen Straußwirtschaften, offenen Weinkellern oder auf einem der traditionsreichen Weinfeste zu genießen. Übrigens wurde das „Obere Mittelrheintal“ zwischen Koblenz und Bingen im Juni 2002 als erste deutsche Kulturlandschaft in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen.

Der Regisseur Edgar Reitz hat mit seiner „Heimat“-Trilogie, die in über 50 Länder exportiert wurde, den Hunsrück weltweit bekannt gemacht. Der Hunsrück ist Natur pur – immerhin besteht der Kreis zu rund 45 Prozent aus Waldfläche. Tourismus heißt hier vor allem Wandern und Radfahren, sei es im Naturpark Soonwald-Nahe, auf den Spuren der Römer auf der Ausoniusstraße oder in den wildromantischen Tälern des Baybachtals und der Ehrbachklamm. Im Jahr 2009 wurde im Naturpark Soonwald-Nahe, der eine Fläche von 732 km<sup>2</sup> umfasst, mit dem Soonwaldsteig ein neuer attraktiver Qualitätswanderweg eröffnet. Zusätzlich gibt es im Landkreis mehrere Premiumwanderwege: die Traumpfade, aber auch der Rheinburgenweg, der im Mittelrheintal den Flusslauf des Rheins begleitet.

Festivals und Feste machen den Rhein-Hunsrück-Kreis über Landes- und Bundesgrenzen hinaus bekannt, so zum Beispiel die Open-Air Techno-Party Nature One auf der ehemaligen Militärbasis Pydna bei Kastellaun, das mittelalterliche Spectaculum in Oberwesel oder das Gourmetfestival „à la région – Hunsrück und Rhein – Kulinarisches und Wein“. Der Tourismus stellt insbesondere im Welterbe Oberes Mittelrheintal einen bedeutenden Faktor dar. 600.000 Übernachtungen alleine in der Verbandsgemeinde St. Goar-Oberwesel und der Stadt Boppard wurden im Jahr 2011 gezählt, hinzu kommt eine Vielzahl von Tagesgästen.



Blick auf die Burg Rheinfels, St. Goar



Der Hunsrückdom in Ravengiersburg

Der Rhein-Hunsrück-Kreis hat eine zentrale Lage in Europa und einen guten Standort zwischen den Ballungsgebieten Rhein-Main, Köln-Bonn und Mannheim-Ludwigshafen. Mit der Autobahn A 61 und den Bundesstraßen B 9, B 50 und B 327 verfügt er über eine optimale Verkehrsanbindung. Die gute verkehrliche Anbindung ermöglicht es vielen Bürgerinnen und Bürgern, im Rhein-Hunsrück-Kreis zu wohnen und schnell zu ihren Arbeitsplätzen in den umliegenden Ballungsgebieten zu gelangen. Dies belegt ein Auspendlerüberschuss von rund 5.100 Beschäftigten.

Als Wirtschaftsstandort selbst ist der Rhein-Hunsrück-Kreis aber auch sehr attraktiv. Eine wichtige Rolle spielt dabei der seit 1993 zivil genutzte Flughafen Frankfurt-Hahn, einziger internationaler Verkehrsflughafen in Rheinland-Pfalz. Im Cargobereich nimmt der Flughafen

mittlerweile den vierten Rang aller Flughäfen in der Bundesrepublik ein, auch als Passagierflughafen ist er mit knapp 2,9 Millionen Passagieren im Jahr 2011 von hoher Bedeutung. Auf dem umfangreichen Areal der ehemaligen US-Airbase haben sich über 100 Unternehmen mit mehr als 3.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern angesiedelt. Darüber hinaus ist die Wirtschaftsstruktur des Landkreises eher mittelständisch geprägt. Große Unternehmen mit einer Vielzahl von Beschäftigten sind eher selten im Rhein-Hunsrück-Kreis. Größter Arbeitgeber ist das Maschinenbauunternehmen Bomag mit rund 1.400 Beschäftigten.

Zu den wichtigsten Branchen im Landkreis zählen der Maschinen- und der Fahrzeugbau. Ein starker und aufstrebender Mittelstand mit rund 6.600 kleinen und mittleren

Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Handel und Dienstleistung bildet dabei das Herz der wirtschaftlichen Entwicklung im Rhein-Hunsrück-Kreis und sorgt mit dafür, dass die Arbeitslosenquote mit 4,3% im Juni 2012 weit unter dem rheinland-pfälzischen Landesdurchschnitt in Höhe von 5,2% liegt. Auch die Arbeitsplatzdichte von 473 Erwerbstätigen pro 1.000 Einwohnern als Indikator für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zeigt die wirtschaftliche Stärke des Landkreises – das Mittel der Landkreise in Rheinland-Pfalz liegt bei 384.

Eine schöne Landschaft und eine gute Wirtschaftsstruktur alleine machen einen Landkreis noch nicht zu einem attraktiven Wohnstandort. Hinzu kommen müssen noch andere Faktoren. Die Menschen im Rhein-Hunsrück-Kreis leben in 134 Städten und Gemeinden. 75% aller Dörfer haben weniger als 500 Einwohner. Der Landkreis ist somit bei einer Einwohnerdichte von 107 Einwohnern je km<sup>2</sup> sehr ländlich strukturiert. Er bietet attraktive Wohngebiete in bezaubernder landschaftlicher Lage und bezahlbare Grundstücks- und Immobilienpreise. Der Anteil an Einfamilienhäusern ist sehr hoch. Aufgrund der vielfach dörflichen Struktur gibt es noch ein Miteinander der Menschen, gegenseitige Hilfe, und das Vereinsleben wird hier noch groß geschrieben. Dies gilt auch für das Verhältnis von Jung und Alt. Die Menschen im Landkreis sind sehr bodenständig, fleißig, ehrlich und zuverlässig. Sie pflegen gerne noch die dörfliche Kultur und dörfliche Traditionen.

Der Rhein-Hunsrück-Kreis ist eben ein Stück Heimat! Die Menschen hier fühlen sich wohl und leben gerne im Rhein-Hunsrück-Kreis.

Bertram Fleck  
Landrat des Rhein-Hunsrück-Kreises

**Kontakt:**

Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück  
Ludwigstraße 3-5  
55469 Simmern  
Telefon: 06761 82-100  
Telefax: 06761 82-115  
landrat@rheinhunsrueck.de  
www.rheinhunsrueck.de



# „Ev alma, komşu al“ – „Kauf nicht das Haus, sondern die Nachbarn.“

*Wohneigentumsbildung türkischer Migrantinnen und Migranten in Rheinland-Pfalz*

Die wohnräumliche Verteilung von Menschen mit Migrationshintergrund spielt in der Integrationsdebatte seit Jahren eine wichtige Rolle. Zwar leben auch in Rheinland-Pfalz Migrantinnen und Migranten überwiegend in urbanen Mietwohnungen, demgegenüber steht aber ein steigender Anteil von Wohneigentümern mit Migrationshintergrund. Im Zuge der Debatte um die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund stellt sich neben den Gründen für die jeweilige Kauf- und Standortentscheidung auch die Frage danach, ob der Erwerb von Wohneigentum Ausdruck struktureller und identikativer Integration ist<sup>1</sup>. Um diese für Politik und Wohnungswirtschaft wichtigen Fragen zu

beantworten, wurde mittels in Mainz und Ludwigshafen durchgeführten, qualitativen problemzentrierten Interviews eine Typologie von Wohneigentümern mit Migrationshintergrund erstellt<sup>2</sup>.

## Typenübergreifende Merkmale

Zunächst wurden die Gründe der Wohneigentumsbildung beleuchtet. Die Befragten der Untersuchungsgruppe nannten dabei vor allem rational-ökonomische Gründe, wie die ökonomische Nachhaltigkeit von Wohneigentum. Dane-

ben spielten aber auch ideologisch-emotionale Gründe wie die Orientierung eine Rolle. Die Möglichkeit, Wohneigentum an kommende Generationen weiterzugeben bzw. die Erfahrung, im Wohneigentum aufgewachsen zu sein, begünstigten die Kaufentscheidung.

Rationale Gründe zeigten sich auch bei der Entscheidung für ein bestimmtes Objekt und damit einhergehend den jeweiligen Standort: In der Regel geht der Umzug in Wohneigentum mit einer höheren Quadratmeterzahl und der Erhöhung der Zimmeranzahl sowie bestimmter Anforderungen an den Grundriss einher; hier wurde betont, dass jedes Kind ein Zimmer haben soll. Auch das Vorhandensein eines Gartens wird als wichtiger Faktor der Entscheidung für ein Wohnobjekt genannt. Der Anspruch an ein Eigenheim ist damit stets höher als an ein Mietobjekt.

Was die Standortentscheidung betrifft, so fällt typenübergreifend vor allem die Lage ins Gewicht. Die Nähe zur Arbeit und zur Stadt spielt bei allen Befragten eine herausragende Rolle. Weiteres Kriterium für die Standortentscheidung ist die Infrastruktur im Stadtteil, vor allem die Anbindung an den Stadtkern durch den öffentlichen Nahverkehr, wie auch die Erreichbarkeit von Schulen. Gleiches gilt für die Kinderfreundlichkeit der unmittelbaren Umgebung, zum Beispiel durch Spielplätze, Grünflächen etc., die ebenfalls von allen Befragten als ausschlaggebend wichtig empfunden werden. Im Gegensatz dazu spielt die Nähe zu Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten nur bei den Familien eine Rolle, die auf den öffentlichen Nahverkehr angewiesen sind und größere Distanzen nicht mit einem eigenen PKW überwinden können. Hier werden von Familien mit eigenem PKW am ehesten Kompromisse eingegangen.

Neben diesen objektiven typenübergreifenden Merkmalen wurde vor allem eine gute Nachbarschaft als Faktor der Standortentscheidung genannt. Neben der Kinderfreundlichkeit und gegenseitigem Verständnis scheint für eine gute Nachbarschaft vor allem die Hilfsbereitschaft ausschlaggebend für die Güte der Nachbarschaft zu sein.

## Typologie der Wohneigentümer

In der weiteren Analyse zeigten sich zwei Merkmale als besonders charakteristisch für die Typen: Bewertungskonstruktionen und Handlungsorientierungen. Bewertungskonstruktionen werden von den Befragten verwendet, um sich von bestimmten Gruppen zu distanzieren. Dazu dienten unter anderem entweder durch Zuschreibung konstruierte partikularistische (beispielsweise ethnische) oder sozialstrukturelle und verhaltensbezogene universalistische Merkmale der Konstruktion von Differenz. Die Bewertungskonstruktion von Gruppen geht mit der Konstruktion von Räumen und damit die Bewertung bestimmter Stadtteile einher. Während Bewertungskonstruktionen der Abgrenzung dienen, zeigen Handlungsorientierungen die Verortung der Befragten in Bezug auf die als deutsch bewertete Lebensweise (assimilativ) und die Verortung zwischen der türkischen und deutschen Lebensweise (bikulturell). Assimilative Handlungsorientierungen zeigen sich in der Ausrichtung des alltäglichen Handelns auf die deutsche Gesellschaft, während sich bikulturelle Handlungsorientierungen als auf eine Vereinigung von Kulturen ausgerichtete Lebensweise darstellen. Handlungsorientierungen unterscheiden sich unter anderem in der Gestaltung der Freizeit sowie der Erwägung eines Umzugs in die Türkei.

Handlungsorientierung	Bewertungskonstruktion	
	Partikularistisch	Universalistisch
Bikulturell	Partikularistisch Bikulturelle	Universalistisch Bikulturelle
Assimilativ	Partikularistische Assimilative	Universalistisch Assimilative

Anhand dieser Merkmale können in der Untersuchungsgruppe vier Typen identifiziert werden: Partikularistisch Bikulturelle, Partikularistisch Assimilative, Universalistisch Bikulturelle und Universalistisch Assimilative.

<sup>1</sup> Integration wird hier nach Hartmut Esser definiert als „Zustand des Gleichgewichtes“ zwischen Mehrheitsbevölkerung und Bevölkerung mit Migrationshintergrund. Die Assimilation – definiert als „Zustand der Ähnlichkeit“ – wird in Essers Modell als wichtigster Schritt der personalen Eingliederung in eine

Gesellschaft in kognitive, strukturelle, soziale wie identifikative Assimilation unterschieden (Esser 1980: 67).

<sup>2</sup> Die Ergebnisse beruhen auf qualitativen Daten und sind somit nicht ohne Weiteres verallgemeinerbar.

Die Typen unterscheiden sich hinsichtlich der dem Wohneigentum zugeschriebenen Funktionen, der Suchstrategien und des Suchradius.

**Partikularistisch Bikulturelle** wurden aufgrund äußeren Drucks (Kündigung durch Sanierung oder Eigenbedarf) zum Umzug bewegt und erwägen erst durch diese Erfahrung den Kauf eines Wohnobjektes. Wohneigentum wird damit Sicherheit, Nachhaltigkeit und – wenn auch nicht explizit angestrebt – Status zugeschrieben. Aufgrund eingeschränkter Mobilität ist für diesen Typ die Nähe zur Stadt und zum Arbeitsplatz besonders wichtig. Zudem spielt die emotionale Verbundenheit zum ursprünglichen Wohngebiet eine große Rolle, was auch die Art der Suche nach geeignetem Wohneigentum beeinflusst. Umzüge über weite Distanzen zeichnen sich bei diesem Typ nicht ab. Ethnische Netzwerke und die Orientierung an Bezugsgruppen sind hier die unbewusst bevorzugten Strategien, obwohl auch auf dem freien Markt gesucht wird. Tendenziell zeigt sich aber eine Bevorzugung von Stadtteilen, in dem bereits Bekannte und Freunde leben, was aber keine Entscheidung gegen das Leben in einer deutschen Nachbarschaft bedeutet, denn es werden keine Gebiete als Wohnstandort ausgeschlossen. Die Identifikation mit Deutschland lässt zudem nicht darauf schließen, dass Handlungsüberlegungen im Hinblick auf eine Distanzierung von der Aufnahmegesellschaft überhaupt vorliegen. Vielmehr scheint die ethnische Zusammensetzung von Stadtteilen bei Partikularistisch Bikulturellen kein Kriterium und keine Überlegung bei der Standortentscheidung zu sein.

Bezüglich der Ausgangssituation der **Partikularistisch Assimilativen** fällt auf, dass sie die frühere Mietwohnung bzw. eine Nachbarwohnung erworben haben. Der Umzug in das spätere Eigentum erfolgte in der Regel aufgrund von Familienexpansion. Um den erhöhten Bedarf an Wohnfläche zu decken, wurde zunächst der Umzug in eine neue Mietwohnung vollzogen. Aufgrund von erwarteter oder tatsächlicher Mietbelastung entschlossen sich die Partikularistisch Assimilativen zum Kauf. Auch bei diesem Typ zeigte sich also eine äußere Gegebenheit als ausschlaggebend für die Kaufentscheidung. Zudem fiel durch den Kauf der Partikularistisch Assimilativen im Zuge der Wohneigentumsbildung also keine gesonderte Standortentscheidung an. Betrachtet man die Suchstrategie über öffentliche Organisationen und den freien Markt sowie

den Suchradius beim Umzug in das spätere Eigenheim aus dem ursprünglichen Gebiet, zeigt sich die Orientierung der Handlungsweisen auf die deutsche Gesellschaft. Die Vorstrukturierung der infrage kommenden Gebiete wurde nicht aufgrund von Lage oder Infrastruktur getroffen, sondern die Gebiete wurden in Abgrenzung zu „Ghettos“ ausgesucht. Die tatsächlichen Wohnstandorte werden aber dennoch als ethnisch geprägt beschrieben, was teilweise auf finanzielle Gegebenheiten zurückzuführen ist. Was die langfristige Bindung an Deutschland als Lebensmittelpunkt angeht, so zeichnet sich der Typ der Partikularistisch Assimilativen durch eine definitive Bleibeabsicht aus. Bezüglich der Funktion von Wohneigentum zeigen sich einerseits materialistische Werte, andererseits dient Wohneigentum aber auch der Selbstverwirklichung.

**Universalistisch Bikulturelle** entscheiden sich nicht aufgrund äußeren Drucks zur Wohneigentumsbildung, hier spielen klar postmaterialistische Werte wie Selbstverwirklichung und Freiheit die Hauptrolle. Die Entscheidung für einen bestimmten Wohnstandort wird dabei von dem Wunsch geleitet, in Gebieten mit einer gehobenen Sozialstruktur und einer Bevölkerung zu leben, deren Verhalten im öffentlichen Raum nicht als abweichend empfunden wird. Dies beeinflusst die Suchstrategien dahingehend, dass Netzwerke eine große Rolle spielen – Kompromisse bei der Lage des Stadtteils werden dabei gerne eingegangen, da die Nähe zu Freunden und Familie das priorisierte Kriterium darstellt. So zeigt sich im Ergebnis bei den Universalistisch Bikulturellen eine Tendenz zum Leben in Stadtteilen mit unterdurchschnittlichem Migrantanteil. Betrachtet man zudem die (angestrebte) Wohneigentumsform, fällt eine starke Tendenz zum Kauf eines Hauses oder Reihenhauses auf. Damit zeigt der Typ der Universalistisch Bikulturellen Anzeichen einer hohen strukturellen Assimilation im Bereich des Wohnens. Diese geht aber nicht mit einer eindeutigen Bleibeabsicht einher. Die Verbundenheit mit Deutschland, die sich in einer langfristig angelegten Bleibeabsicht ausdrückt, schließt eine Rückkehroption zumindest im Rentenalter nicht aus. Die bikulturelle Handlungsorientierung drückt sich darin aus, dass alle Möglichkeiten offen stehen.

Das Streben nach Eigentum ist bei dem Typ der **Universalistisch Assimilativen** sehr wichtig. Dies äußert sich darin, dass Eigentum bereits vor dem jetzigen Eigenheim in der Wohnbiographie eine Rolle gespielt hat, sei es als Ferien-

haus in der Türkei oder das durch Aufwachsen im elterlichen Wohneigentum. Wohneigentumsbildung wird damit zur Selbstverständlichkeit und häufig bereits beim Auszug aus dem Elternhaus realisiert. Bei der Standortentscheidung der Universalistisch Assimilativen spielt vor allem die soziostrukturelle Zusammensetzung und die Erfahrung mit dem Gebiet eine Rolle. Zwar gibt auch dieser Typ an, die Nähe zu Stadtteilen mit überdurchschnittlich hohem Migrantenanteil zu meiden, dies wird aber differenziert dargestellt und auf unterschiedliche Lebenseinstellungen zurückgeführt. Damit ist die Zusammensetzung der direkten Nachbarschaft und nicht der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund im Stadtteil ausschlaggebend für die Standortentscheidung. Was die Infrastruktur des Stadtteils und die Lage betrifft, so ist vor allem die Nähe zu guten Schulen ausschlaggebend. Aufgrund der hohen Mobilität dieses Typs sind zum Beispiel Einkaufsmöglichkeiten in Reichweite aber weniger wichtig. Wie die Universalistisch Bikulturellen streben die Universalistisch Assimilativen also danach, sich viele Möglichkeiten offenzuhalten und aus verschiedenen Optionen diejenige zu wählen, die ihren Ansprüchen zum gegebenen Zeitpunkt am besten gerecht wird. Ein Pendeln im Rentenalter schließt daher die assimilative Grundhaltung nicht aus. Dennoch ist die Abgrenzung zur türkischen Lebensweise deutlich und betrifft beispielsweise auch den eigenen Freundeskreis.

### Fazit<sup>3</sup>

Die Untersuchungsgruppe zeigte sich bei typenübergreifenden ausstattungsbezogenen Ansprüchen an das Wohnobjekt und die Wohnumgebung homogen. Die Zusammensetzung der Nachbarschaft zum Beispiel in Bezug auf die Familienstruktur fällt hier ebenfalls ins Gewicht. Angebote für Familien sollten für Politik und Wirtschaft ein Fokus sein. Bei den typenübergreifenden Merkmalen kann die Kinderfreundlichkeit der Umgebung wie auch die Gestaltung der Wohnobjekte eine Leitlinie für politische und wirtschaftliche Ansätze sein.

Neben diesen typenübergreifenden Positionen zeigte sich die Untersuchungsgruppe in mehreren Hinsichten hetero-

gen. Wohneigentumsbildung geht nicht immer mit einer endgültigen Bleibeabsicht einher, ist aber in der Untersuchungsgruppe immer ein Bekenntnis zu Deutschland als Lebensmittelpunkt. Die Tatsache, dass Wohneigentümer sich häufig mehrere Optionen freihalten möchten, könnte ein Ansatzpunkt für flexible Finanzierungsmodelle sein. Soll die integrative Wirkung von Wohneigentumsbildung bei Menschen mit Migrationshintergrund gefördert werden, sollten sowohl die Informations- als auch die Wohnungspolitik breit aufgestellt sein, um einerseits den unterschiedlichen Suchstrategien und andererseits den Unterschieden in Bezug auf soziostrukturelle und ethnische Präferenzen Rechnung zu tragen.

Anne Kathrin Müller, Mainz  
anne\_kathrin.mueller@gmx.de

<sup>3</sup> Es sei an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse der Untersuchung qualitativ und nicht ohne Weiteres verallgemeinerbar sind.

## Anhang 1

### Fortgeschriebene Bevölkerung

	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>4.045.643</b>	<b>4.028.351</b>	<b>4.012.675</b>	<b>4.003.745</b>	<b>3.999.117</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>					
Frankenthal (Pfalz)	47.090	46.948	46.874	46.793	47.002
Kaiserslautern	97.770	97.436	99.275	99.184	99.790
Koblenz	106.087	106.293	106.445	106.417	106.677
Landau in der Pfalz	43.063	43.008	42.994	43.615	43.957
Ludwigshafen am Rhein	163.777	163.467	163.340	164.351	165.560
Mainz	198.118	197.623	197.778	199.237	200.957
Neustadt an der Weinstraße	53.683	53.658	53.525	52.855	52.941
Pirmasens	41.875	41.358	40.808	40.384	40.006
Speyer	50.673	49.930	49.811	49.857	50.036
Trier	103.888	104.640	104.587	105.260	105.675
Worms	82.290	82.040	81.784	81.736	81.967
Zweibrücken	34.719	34.525	34.109	33.944	33.807
<b>Landkreise</b>					
Ahrweiler	129.096	128.509	128.063	127.443	127.161
Altenkirchen (Ww.)	134.912	133.785	132.873	131.952	130.850
Alzey-Worms	125.697	125.244	124.758	124.760	124.579
Bad Dürkheim	134.341	133.576	133.052	132.757	132.400
Bad Kreuznach	157.471	156.660	155.842	155.544	155.401
Bernkastel-Wittlich	113.043	112.452	111.543	111.073	109.918
Birkenfeld	86.469	85.217	84.201	83.243	82.492
Cochem-Zell	64.863	64.489	63.884	63.409	62.949
Donnersbergkreis	77.877	77.350	76.571	75.878	75.488
Eifelkreis Bitburg-Prüm	95.219	94.828	94.394	94.008	93.807
Germersheim	125.822	125.603	124.982	124.838	125.002
Kaiserslautern	107.875	107.192	106.149	105.428	104.607
Kusel	74.876	73.987	73.306	72.602	71.848
Mainz-Bingen	201.451	201.410	201.583	202.310	202.892
Mayen-Koblenz	212.944	212.102	211.079	210.269	209.718
Neuwied	183.618	182.537	181.492	180.995	180.538
Rhein-Hunsrück-Kreis	104.263	103.609	102.878	102.145	101.157
Rhein-Lahn-Kreis	126.258	125.477	124.474	123.601	122.615
Rhein-Pfalz-Kreis	149.202	149.084	148.733	148.475	149.012
Südliche Weinstraße	109.957	109.625	109.133	109.002	108.875
Südwestpfalz	101.596	100.508	99.605	98.887	98.114
Trier-Saarburg	141.009	141.201	141.481	141.646	142.940
Vulkaneifel	62.813	62.201	61.789	61.267	60.648
Westerwaldkreis	201.938	200.779	199.480	198.580	197.731
<b>Planungsregionen</b>					
Mittelrhein-Westerwald	1.263.979	1.257.580	1.250.668	1.244.811	1.239.396
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	877.608	874.899	872.444	872.543	874.785
Rheinessen-Nahe	851.496	848.194	845.946	846.830	848.288
Trier	515.972	515.322	513.794	513.254	512.988
Westpfalz	536.588	532.356	529.823	526.307	523.660

Stand: 31. Dezember 2011

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## Anhang 2

## Baugenehmigungen, alle Baumaßnahmen im Jahr 2011

	Wohnungen in Wohngebäuden <sup>1</sup>		davon mit Anzahl Wohnungen		Nichtwohngebäude	
	insgesamt	1 bis 2	3 und mehr	insgesamt	Wohnungen	
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>11.549</b>	<b>8.782</b>	<b>4.604</b>	<b>2.824</b>	<b>545</b>	
<b>Kreisfreie Städte</b>						
Frankenthal (Pfalz)	123	81	60	26	3	
Kaiserslautern	270	111	223	20	0	
Koblenz	153	76	104	33	17	
Landau in der Pfalz	190	91	147	54	7	
Ludwigshafen am Rhein	335	184	239	52	5	
Mainz	1.001	444	649	92	15	
Neustadt an der Weinstraße	112	106	31	17	3	
Pirmasens	49	36	22	19	0	
Speyer	70	27	53	27	3	
Trier	364	108	300	43	36	
Worms	125	119	44	44	1	
Zweibrücken	36	42	0	21	-2	
<b>Landkreise</b>						
Ahrweiler	408	229	213	68	9	
Altenkirchen (Ww.)	177	205	33	80	0	
Alzey-Worms	381	304	122	78	4	
Bad Dürkheim	398	322	167	87	2	
Bad Kreuznach	435	303	199	106	0	
Bernkastel-Wittlich	386	351	92	129	1	
Birkenfeld	120	115	45	65	-7	
Cochem-Zell	132	156	12	96	-1	
Donnersbergkreis	157	158	30	48	2	
Eifelkreis Bitburg-Prüm	587	431	203	154	25	
Germersheim	465	381	140	115	8	
Kaiserslautern	406	413	37	37	0	
Kusel	149	178	17	48	3	
Mainz-Bingen	719	610	188	150	129	
Mayen-Koblenz	611	517	186	140	32	
Neuwied	335	279	121	128	1	
Rhein-Hunsrück-Kreis	228	243	55	127	9	
Rhein-Lahn-Kreis	140	121	46	81	5	
Rhein-Pfalz-Kreis	667	486	277	78	11	
Südliche Weinstraße	398	297	167	133	18	
Südwestpfalz	190	210	23	60	14	
Trier-Saarburg	595	461	202	86	179	
Vulkaneifel	168	161	54	108	-1	
Westerwaldkreis	469	426	103	174	14	
<b>Planungsregionen</b>						
Mittelrhein-Westerwald	2.653	2.252	873	927	86	
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	2.758	1.975	1.281	589	60	
Rheinhessen-Nahe	2.781	1.895	1.247	535	142	
Trier	2.100	1.512	851	520	240	
Westpfalz	1.257	1.148	352	253	17	

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

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## Anhang 3

### Baufertigstellungen, alle Baumaßnahmen im Jahr 2011

	Wohnungen in Wohngebäuden <sup>1</sup>			Nichtwohngebäude	
	insgesamt	davon mit Anzahl Wohnungen		insgesamt	Wohnungen
		1 bis 2	3 und mehr		
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>9.122</b>	<b>7.716</b>	<b>2.988</b>	<b>2.592</b>	<b>117</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>					
Frankenthal (Pfalz)	130	97	59	19	10
Kaiserslautern	161	133	91	15	3
Koblenz	119	80	64	38	5
Landau in der Pfalz	188	85	134	36	-100
Ludwigshafen am Rhein	285	161	198	57	10
Mainz	631	286	441	91	-1
Neustadt an der Weinstraße	86	87	35	30	1
Pirmasens	20	23	4	21	-2
Speyer	65	22	52	24	1
Trier	444	106	366	48	10
Worms	122	93	62	41	-3
Zweibrücken	30	35	0	17	2
<b>Landkreise</b>					
Ahrweiler	284	210	103	62	2
Altenkirchen (Ww.)	154	204	8	92	9
Alzey-Worms	189	157	65	70	6
Bad Dürkheim	315	324	65	89	-3
Bad Kreuznach	262	215	89	79	-3
Bernkastel-Wittlich	356	325	73	120	12
Birkenfeld	56	74	6	68	-10
Cochem-Zell	163	152	50	67	-5
Donnersbergkreis	122	141	11	41	-2
Eifelkreis Bitburg-Prüm	472	402	98	162	13
Germersheim	395	295	164	106	5
Kaiserslautern	233	258	18	58	1
Kusel	85	91	8	32	-3
Mainz-Bingen	538	472	144	148	9
Mayen-Koblenz	534	530	96	129	5
Neuwied	199	206	40	87	-1
Rhein-Hunsrück-Kreis	213	234	36	140	108
Rhein-Lahn-Kreis	111	136	22	84	10
Rhein-Pfalz-Kreis	407	364	102	74	5
Südliche Weinstraße	322	330	58	90	6
Südwestpfalz	179	195	26	48	0
Trier-Saarburg	622	532	133	86	-2
Vulkaneifel	261	267	24	85	0
Westerwaldkreis	369	394	43	138	19
<b>Planungsregionen</b>					
Mittelrhein-Westerwald	2.146	2.146	462	837	152
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	2.193	1.765	867	525	-65
Rheinhessen-Nahe	1.798	1.297	807	497	-2
Trier	2.155	1.632	694	501	33
Westpfalz	830	876	158	232	-1

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

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## Anhang 4

### Bewilligte Maßnahmen in den Förderprogrammen des Landes

	geförderte Wohneinheiten			Bewilligtes Kreditvolumen in Mio. €		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Wohneigentum	1.440	1.186	1.792	44,4	38,0	69,0
Mietwohnungen	144	172	166	4,5	2,2	6,3
<i>davon Erwerb von allgemeinen Belegungs- und Benennungsrechten</i>	<i>59</i>	<i>141</i>	<i>50</i>	<i>0,3</i>	<i>1,0</i>	<i>0,3</i>
Konversion	33	376	30	0,7	2,3	0,6
Modernisierung	3.368	2.316	2.826	41,5	22,6	32,7
<i>davon Zinsverbilligung</i>	<i>1.533</i>	<i>800</i>	<i>1.265</i>	<i>38,6</i>	<i>20,2</i>	<i>30,2</i>
Experimenteller Wohnungs- und Städtebau	238	256	298	3,9	4,4	6,5
<b>Summe</b>	<b>5.223</b>	<b>4.306</b>	<b>5.112</b>	<b>95,0</b>	<b>69,5</b>	<b>115,1</b>
Städtebauförderung	0	0	0	97,3	74,4	62,3
Hochenergieeffiziente Gebäude	0	0	0	1,3	2,3	1,6
Konjunkturprogramm	0	0	0	17,3	7,1	0,0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>5.223</b>	<b>4.306</b>	<b>5.112</b>	<b>210,9</b>	<b>153,3</b>	<b>179,0</b>

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

## Anhang 5

### Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Jahr 2011

	Wohneinheiten		
	Neubau	Erwerb	insgesamt
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>385</b>	<b>1.407</b>	<b>1.792</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>			
Frankenthal (Pfalz)	4	16	20
Kaiserslautern	6	19	25
Koblenz	5	33	38
Landau in der Pfalz	6	20	26
Ludwigshafen am Rhein	11	49	60
Mainz	9	21	30
Neustadt an der Weinstraße	2	15	17
Pirmasens	1	13	14
Speyer	1	16	17
Trier	11	19	30
Worms	11	25	36
Zweibrücken	3	5	8
<b>Landkreise</b>			
Ahrweiler	13	73	86
Altenkirchen (Ww.)	16	29	45
Alzey-Worms	9	28	37
Bad Dürkheim	7	39	46
Bad Kreuznach	18	70	88
Bernkastel-Wittlich	7	40	47
Birkenfeld	8	65	73
Cochem-Zell	15	25	40
Donnersbergkreis	2	27	29
Eifelkreis Bitburg-Prüm	10	19	29
Germersheim	12	67	79
Kaiserslautern	8	25	33
Kusel	11	30	41
Mainz-Bingen	17	35	52
Mayen-Koblenz	33	102	135
Neuwied	21	89	110
Rhein-Hunsrück-Kreis	16	40	56
Rhein-Lahn-Kreis	11	35	46
Rhein-Pfalz-Kreis	17	51	68
Südliche Weinstraße	12	60	72
Südwestpfalz	4	15	19
Trier-Saarburg	23	45	68
Vulkaneifel	9	34	43
Westerwaldkreis	16	113	129

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

## Anhang 6

### Bewilligungen im Programm „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“ 2007 bis 2011

	geförderte Wohnungen	davon Miete	Eigentum	geförderte Wohnfläche <sup>1</sup>	bewilligter Zuschuss in €	Investitions- volumen in €
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>955</b>	<b>827</b>	<b>128</b>	<b>81.206</b>	<b>20.159.102</b>	<b>148.275.139</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>						
Frankenthal (Pfalz)	1	1	0	95	23.750	229.215
Kaiserslautern	60	52	8	6.037	1.509.250	9.810.703
Koblenz	0	0	0	0	0	0
Landau in der Pfalz	6	6	0	602	150.500	1.496.250
Ludwigshafen am Rhein	73	61	12	6.420	1.593.000	9.972.962
Mainz	0	0	0	0	0	0
Neustadt an der Weinstraße	44	38	6	4.472	1.118.000	7.440.517
Pirmasens	14	14	0	1.198	299.500	2.108.500
Speyer	35	24	11	2.931	732.750	7.533.300
Trier	0	0	0	0	0	0
Worms	32	32	0	2.289	572.250	3.473.000
Zweibrücken	23	23	0	1.504	376.000	3.446.500
<b>Landkreise</b>						
Ahrweiler	16	16	0	1.262	315.500	1.677.543
Altenkirchen (Ww.)	4	4	0	333	83.250	457.507
Alzey-Worms	14	11	3	1.072	268.000	2.794.082
Bad Dürkheim	57	41	16	4.459	1.114.750	10.103.188
Bad Kreuznach	61	40	21	6.275	1.533.500	12.245.406
Bernkastel-Wittlich	77	67	10	6.281	1.493.250	14.094.743
Birkenfeld	0	0	0	0	0	0
Cochem-Zell	90	88	2	7.695	1.923.750	11.548.154
Donnersbergkreis	0	0	0	0	0	0
Eifelkreis Bitburg-Prüm	5	2	3	360	90.000	769.050
Germersheim	20	13	7	1.899	474.750	3.550.621
Kaiserslautern	40	38	2	3.435	858.750	6.052.998
Kusel	0	0	0	0	0	0
Mainz-Bingen	16	16	0	1.172	293.000	1.619.942
Mayen-Koblenz	4	4	0	343	85.750	245.140
Neuwied	6	6	0	370	92.500	278.000
Rhein-Hunsrück-Kreis	43	43	0	2.645	661.250	3.400.450
Rhein-Lahn-Kreis	9	9	0	998	249.500	1.387.000
Rhein-Pfalz-Kreis	20	7	13	2.385	595.000	5.975.154
Südliche Weinstraße	68	58	10	6.443	1.593.852	15.628.843
Südwestpfalz	18	18	0	1.595	398.750	1.200.000
Trier-Saarburg	39	35	4	2.752	688.000	4.078.616
Vulkaneifel	0	0	0	0	0	0
Westerwaldkreis	60	60	0	3.884	971.000	5.657.756

<sup>1</sup> in m<sup>2</sup>

Quelle: Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

## Anhang 7

### Baugewerbe in Rheinland-Pfalz und in Deutschland 2011

	Rheinland-Pfalz		Deutschland	
	2011	Veränderung zu 2010 in %	2011	Veränderung zu 2010 in %
<b>Bauhauptgewerbe<sup>1</sup></b> (Vorbereitende Baustellenarbeiten, Hoch- und Tiefbau)				
Anzahl Betriebe <sup>2</sup>	370	3,0	7.275	2,9
Anzahl Beschäftigte <sup>2</sup>	18.846	2,6	389.202	3,0
Geleistete Arbeitsstunden (x 1.000)	23.559	11,9	479.964	9,9
davon Hochbau	9.210	14,3	228.559	10,4
· Wohnungsbau	3.205	23,1	91.057	17,2
· gewerblicher Hochbau	4.078	15,8	101.980	10,0
· öffentlicher Hochbau	1.926	-0,3	35.522	-3,0
davon Tiefbau	14.350	10,5	251.405	9,5
· gewerblicher Tiefbau	3.135	12,2	95.488	12,5
· öffentlicher Tiefbau	3.878	6,7	70.322	5,2
· Straßenbau	7.337	11,8	85.595	10,0
Bruttolöhne und -gehälter (Mio. Euro)	654	8,3	12.877	7,5
Baugewerblicher Umsatz (Mio. Euro)	2.889	8,7	60.047	12,3
davon Hochbau	1.372	10,3	31.407	14,3
· Wohnungsbau	398	34,0	10.651	22,3
· gewerblicher Hochbau	639	14,9	16.038	15,3
· öffentlicher Hochbau	335	-14,3	4.717	-2,8
davon Tiefbau	1.516	7,4	28.641	10,3
· gewerblicher Tiefbau	301	8,4	10.399	13,6
· öffentlicher Tiefbau	398	3,0	7.725	6,1
· Straßenbau	817	9,2	10.516	10,3
<b>Ausbaugewerbe<sup>1</sup></b> (Bauinstallation und sonstiges Baugewerbe)				
Anzahl Betriebe <sup>3</sup>	352	-2,5	7.491	2,6
Anzahl Beschäftigte <sup>3</sup>	13.629	2,3	299.895	3,5
Geleistete Arbeitsstunden (x 1.000)	17.792	2,6	382.271	4,5
Bruttolöhne und -gehälter (Mio. Euro)	395	5,5	8.752	5,8
Ausbaugewerblicher Umsatz (Mio. Euro)	1.501	9,3	35.789	9,0

<sup>1</sup> Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten

<sup>2</sup> Monatsdurchschnitt

<sup>3</sup> Quartalsdurchschnitt

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## Impressum

### **Herausgeber**

Investitions- und Strukturbank  
Rheinland-Pfalz (ISB)  
Holzhofstraße 4  
55116 Mainz  
Telefon 06131 6172-0  
Telefax 06131 6172-1299  
presse@isb.rlp.de  
www.isb.rlp.de

### **Gestaltung**

BESTFALL GmbH, Mainz  
in Zusammenarbeit mit seidedesign, Mainz

### **Druck**

Seltersdruck & Verlag Lehn GmbH + Co. KG, Niederselters

### **Redaktion**

Claudia Belz, Michael Back

### **Fotos**

beatuerk-fotolia.com, ARochau-fotolia.com, Volker Braun/Kreisbildstelle  
Rhein-Hunsrück, photo 5000-fotolia.com

### **Wir danken**

dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz  
sowie dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz  
für die gute Zusammenarbeit bei der Erstellung dieser  
Broschüre.

Mainz, im September 2012

## ANSCHRIFT

---

Investitions- und Strukturbank  
Rheinland-Pfalz (ISB)  
Holzhofstraße 4  
55116 Mainz

Telefon 06131 6172-0  
[isb@isb.rlp.de](mailto:isb@isb.rlp.de)  
[www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de)

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