



Bauforum
Rheinland-Pfalz



Rheinland-Pfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

ISB

Investitions-
und Strukturbank
Rheinland-Pfalz

5. September 2014

Gutachten zur quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030

Projektlaufzeit: September 2013 – September 2014

Auftraggeber:

Bauforum Rheinland-Pfalz
Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz
Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

Auftragnehmer:

empirica Forschung und Beratung

Anlass und Ausgangslage

Zunehmend suchen Menschen wieder Wohnraum in den großen Zentren (Reurbanisierung) sowie im Umland von wirtschaftsstarken Ballungsräumen (Suburbanisierungsprozesse). Dieser Nachfragetrend führt zusammen mit dem Bevölkerungsrückgang gerade in peripheren strukturschwachen ländlichen Räumen mit schlechter verkehrlicher Erreichbarkeit zu einem wachsenden Angebotsüberhang und ausbleibenden Investitionen in die Wohnungsbestände. Besonders betroffen sind bereits heute die Ortskerne mit starker Verkehrsbelastung und veralteter Bausubstanz.

Neue Ansprüche an Wohnungsgrundrisse sowie technische und energetische Standards, veränderte Familienstrukturen und höhere Mobilität führen insgesamt zu einer veränderten Wohnungsnachfrage. Barrierefreiheit, niedrige Energiekosten, ansprechende Architektur und eine zeitgemäße Infrastrukturversorgung - auch im Wohnumfeld - sind heute wichtige Nachfragekriterien.

- **Um Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen, ihnen entgegenzuwirken und zukunftsgerichtete Konzepte entwickeln zu können, bedarf es verlässlicher, empirischer und wissenschaftlicher Daten und Grundlagen.**

Untersuchungsgegenstand und Ziele des Gutachtens

Mit dem Gutachten wird - vor dem Hintergrund der vorausberechneten demografischen Entwicklung - die quantitative und qualitative Veränderung der Wohnungsnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030 prognostiziert.

Insgesamt kann in Rheinland-Pfalz von einem funktionierenden Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Mit dieser pauschalen Aussage lässt sich allerdings nicht viel anfangen. Denn

auf der regionalen, teils sogar auf kommunaler nachbarschaftlicher Ebene stellt sich die Situation völlig anders dar: Nachfragedruck und Abwanderung liegen oft nahe beieinander.

Die zentrale Besonderheit in Rheinland-Pfalz ist die z.T. extreme Spreizung der Wohnungsmärkte. So sind die Neuvertragsmieten zwischen den Jahren 2005 und 2013 in Trier um 32 %, in Mainz um 22 % gestiegen. In einigen weiteren Städten und Landkreisen sind die Mieten ebenfalls angestiegen. Zeitgleich haben sich z.B. in Pirmasens oder dem Rhein-Lahn-Kreis die Neuvertragsmieten hingegen praktisch nicht geändert. Im Landkreis Altenkirchen sind sie sogar nominal geringfügig gesunken. Auch im Niveau sind die Unterschiede beträchtlich. Was die Mieten betrifft, so ist Speyer, abgesehen von Baden-Baden, die bundesweit teuerste Stadt unter 100.000 Einwohner. Zweibrücken und Pirmasens sind hingegen die günstigsten.

- **Das Gutachten wurde beauftragt, um belastbare, regional und kleinräumig differenzierte Grundlagen für die weitere Gestaltung der Wohnungspolitik in Rheinland-Pfalz zu bekommen: Für die Ausgestaltung der Wohnraumförderung, insbesondere auch für den Bereich barrierefreier/seniorengerechter Wohnraum.**

Ergebnisse und Handlungsempfehlungen

Insgesamt kann in Rheinland-Pfalz von einem funktionierenden Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Auffällig sind jedoch zwei Besonderheiten:

1. Die extreme Spreizung, vor allem bei den Mieten und Kaufpreisen
2. Die räumliche Verteilung der wachsenden und schrumpfenden Bereiche (Wachstum an den Landesgrenzen, Schrumpfung in der Landesmitte)

Probleme des Schrumpfens und der damit einhergehenden Überalterung einerseits und des Wachstums andererseits können nicht durch die klassische Wohnungspolitik alleine gelöst werden. Es bedarf einer engen Verzahnung und Kooperation von Wohnungspolitik, Stadtentwicklungspolitik und Sozialpolitik auf Landes-, sowie regionaler und kommunaler Ebene.

Für die Umsetzung von Wohnungspolitik benötigt die Politik Ansprechpartner auf Seiten der Eigentümer. Diese sind in RLP weit überwiegend Privatpersonen, die als Selbstnutzer oder als meist Kleinvermieter nur wenige Wohnungen besitzen. Größere Bestandshalter i.S.v. juristischen Personen haben nur eine geringe Bedeutung. Einzig in den größeren Städten wird eine Quote von 20 % überschritten. Die Vereinbarung „Kommunaler Bündnisse für Wohnen“ mit allen Akteuren (Kommune, Land, Investoren, Eigentümern) sind ein geeigneter strategischer Ansatz.

Aufgabe der Landesregierung ist es Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Die Herausforderung liegt insbesondere darin, im Zusammenspiel zwischen Landesregierung, kommunaler Selbstverwaltung und privatwirtschaftlichem Handeln geeignete Strategien und Instrumente zu entwickeln, um den Wohnstandort Rheinland-Pfalz in allen seinen Teilräumen an die neuen Bedürfnisse anzupassen und weiter attraktiv zu halten.

- Ausweitung des Wohnungsangebotes in Städten mit anhaltendem Wanderungsdruck
- Instrumente für bezahlbares Wohnen einsetzen
- Steigerung der Attraktivität des Wohnens in der Fläche (in Bereichen mit guter Infrastruktur)
- Mehr und vielfältigere Wohnangebote für Senioren und gemischte Wohnformen
- Rückbauprozesse aktiv begleiten

PDF Download

Das Gutachten zur „quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zu Jahr 2030“ und das Vertiefungsgutachten „Besondere Wohnformen für Ältere und generationsübergreifendes Wohnen“ stehen im PDF Format als Download auf der Internetseite des Bauforums Rheinland-Pfalz zur Verfügung.

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

Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Herbert Sommer
Geschäftsführer

Bauforum Rheinland-Pfalz
Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz

Tel.: 06131 / 164259
Fax: 06131 / 16174346
Mail: bauforum@fm.rlp.de
Web: www.bauforum.rlp.de