



## WOHNUNGSMARKTBEOBSACHTUNG RHEINLAND-PFALZ

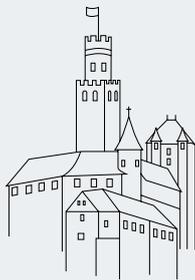
2016

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 · SÜDLICHE WEINSTRASSE ·  
SÜDWESTPFALZ · TRIER · TRIER-SAARBURG · VULKANEIFEL · WESTERWALDKREIS · WORMS · ZWEIBRÜCKEN



---

AKTUELLE ENTWICKLUNGEN  
AUF DEM WOHNUNGSMARKT IN RHEINLAND-PFALZ



---

DER RHEIN-LAHN-KREIS  
KULTURELLE VIELFALT UND GESUNDER BRANCHENMIX  
IN REIZVOLLER LANDSCHAFT

# INHALT

2  
VORWORT

4

AKTUELLE ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG UND DER  
WOHNUNGSMÄRKTE IN RHEINLAND-PFALZ

18

Z A K WOHNPAKT EG

Gemeinschaftlich wohnen und leben mit mehreren Generationen

24

SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG RHEINLAND-PFALZ – ERGEBNIS 2015

28

INTERVIEW MIT GERALD LIPKA

Geschäftsführer des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.

34

DER RHEIN-LAHN-KREIS

Kulturelle Vielfalt und gesunder Branchenmix in reizvoller Landschaft

40  
ANHANG

44  
IMPRESSUM

Doris Ahnen, Ministerin der Finanzen  
Rheinland-Pfalz

---



### Sehr geehrte Damen und Herren,

Rheinland-Pfalz ist ein außerordentlich attraktiver Wohnstandort: Bei der Eigentumsquote, der Wohnfläche pro Kopf und den Wohnungsgrößen nimmt Rheinland-Pfalz bundesweit einen Spitzenplatz ein. Unser Land hat das dichteste Straßennetz in Deutschland und einen hervorragenden Öffentlichen Personennahverkehr. Bei der Betreuungsquote der Drei- bis Sechsjährigen nehmen wir im Ländervergleich ebenfalls einen Spitzenplatz ein.

Auch in Bezug auf den Wohnungsmarkt können wir – pauschal betrachtet – durchaus von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt sprechen. Und dennoch brauchen wir mehr denn je eine aktive Wohnungs- und Städtebaupolitik in Rheinland-Pfalz, die Stadt und Land gleichermaßen in den Blick nimmt. Denn regional betrachtet gibt es erhebliche Diskrepanzen zwischen Angebot und Nachfrage. Wohnungsmangel und Leerstand liegen inzwischen oft dicht beieinander. So können die Ballungsräume Trier, Mainz/Wiesbaden und Ludwigshafen/Mannheim sowie die Vorderpfalz ihre Bevölkerungszahlen derzeit stabil halten, während die ländlichen Regionen – insbesondere die Westpfalz und die Regionen Hunsrück und Westerwald – Bevölkerungsverluste zu verzeichnen haben.

Vor diesem Hintergrund habe ich im Oktober 2015 das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz initiiert, in dem wir mit allen Institutionen und Verbänden, die sich dem Anliegen verbunden fühlen und sich engagieren, zusammenarbeiten.

Das Bündnis hat sich zum Ziel gesetzt,

- mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Zielgruppen zu schaffen, das heißt auch generationengerechtes sowie energieeffizientes Wohnen zu fördern,
- bestehenden bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und sozialverträglich weiterzuentwickeln,
- dabei innovatives und nachhaltiges Planen und Bauen im Sinne einer qualitätsvollen Baukultur zu sichern und
- eine sozial ausgewogene Durchmischung der Wohnquartiere in den rheinland-pfälzischen Kommunen zu erhalten und zu stärken.

In den Räumen mit großem Nachfragedruck und hohen Immobilien- und Mietpreisen haben wir den Schwerpunkt unserer Wohnungspolitik für die nächsten Jahre deshalb auf den Neubau von Mietwohnungen gelegt. In den Räumen mit Bevölkerungsrückgang und Abwanderung liegt der Fokus auf dem Umgang mit dem Wohnungsbestand.

Neben diesen regionalen Disparitäten wird die wohnungspolitische Diskussion stark von der demografischen Entwicklung bestimmt. Sie kann mit den Schlagworten „weniger, älter, bunter“ umschrieben werden. Deshalb ist Wohnungspolitik eine Querschnittsaufgabe und auch das Wohnen im Alter ein zentraler Schwerpunkt. Vor dem Hintergrund der älter werdenden Gesellschaft müssen wir uns diesen Herausforderungen stellen und mehr bedarfsgerechten Wohnraum für diese Zielgruppe schaffen.

Wir können unsere Ziele nur gemeinsam erreichen: Land und Kommunen, örtliche Initiativen und Investoren sowie solide, professionelle Finanzierungsberater und -partner.

An dieser Stelle geht mein besonderer Dank an die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), nicht nur für diese jährlichen Wohnungsmarktbeobachtungen, die sie gemeinsam mit dem Bauforum Rheinland-Pfalz herausgibt, sondern vor allem auch für ihren engagierten Einsatz zur Umsetzung der Programme zur sozialen Wohnraumförderung.



Doris Ahnen

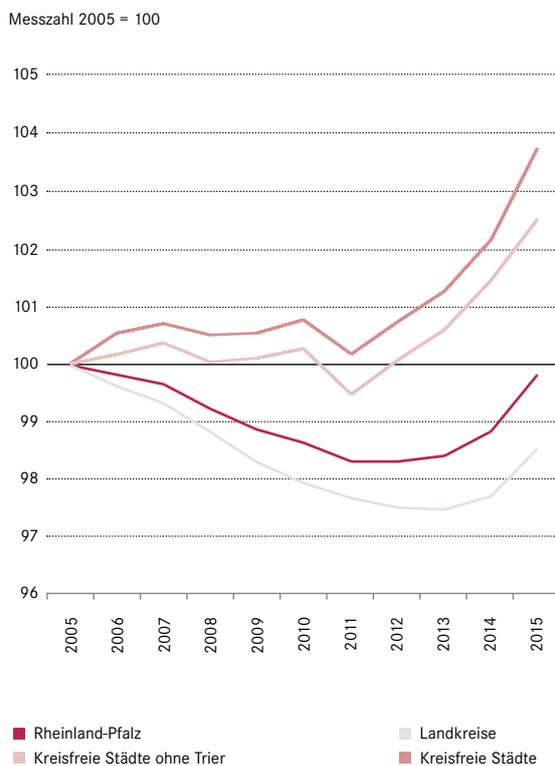
Ministerin der Finanzen  
Rheinland-Pfalz

## AKTUELLE ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG UND DER WOHNUNGSMÄRKTE IN RHEINLAND-PFALZ

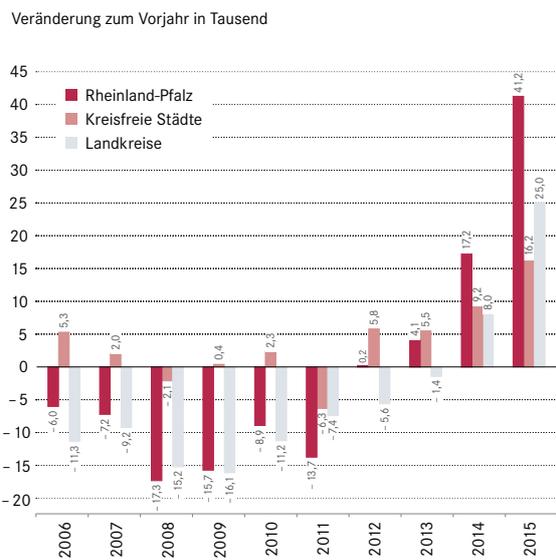
### Außergewöhnlich hoher Bevölkerungszuwachs 2015

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner von Rheinland-Pfalz stieg 2015 so stark wie seit Anfang der 1990er-Jahre nicht mehr; sie erhöhte sich um 41.200 auf 4,05 Mio. (+1%). Dieser Bevölkerungszuwachs ist allein auf eine kräftige Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen. Der Wanderungssaldo mit dem restlichen Bundesgebiet ist bereits seit Jahren negativ, und auch die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegung ist schon lange im Defizit.

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung  
2005 bis 2015**



**Abbildung 2: Veränderung der Bevölkerung  
2006 bis 2015**



Aus dem Ausland wanderten 2015 knapp 97.300 Menschen nach Rheinland-Pfalz zu, abgewandert sind 43.600 Menschen. Aus diesen beiden Bewegungen ergab sich für 2015 der mit Abstand höchste Wanderungsüberschuss gegenüber dem Ausland in der Geschichte des Landes (+ 53.600 Personen). Die Nationalität der Zuwanderer zeigt, dass etwa die Hälfte der per saldo zugewanderten Menschen aus Kriegs- und Krisengebieten stammt – fast 20.000 allein aus dem bürgerkriegsgeplagten Syrien. Eine hohe Zuwanderung gab es aber auch aus Bulgarien und Rumänien. Die Bürgerinnen und Bürger dieser beiden EU-Länder erlangten am 1. Januar 2014 die volle Arbeitnehmerfreizügigkeit in Deutschland. In der Folge hat sich die

Zuwanderung von dort deutlich verstärkt. Darüber hinaus kommen nach wie vor viele Menschen aus den acht mittel- und osteuropäischen EU-Ländern, deren Bürgerinnen und Bürger schon seit Mitte 2011 frei einen Arbeitsplatz in Deutschland suchen können. Die Zuwanderer aus dieser Ländergruppe kommen insbesondere aus Polen und Ungarn. Schließlich wandern seit einigen Jahren verstärkt Menschen aus ärmeren Ländern Europas zu, die nicht Mitglied der Europäischen Union sind. Sie kommen vor allem aus Albanien und dem Kosovo.

Bei den Wanderungen innerhalb Deutschlands ist Rheinland-Pfalz eine Abwanderungsregion. Das Land verlor 2015 netto mehr als 1.500 Einwohnerinnen und Einwohner an andere Bundesländer, insbesondere an Bayern, Berlin und Nordrhein-Westfalen. In der Summe ist die Wanderungsbilanz mit den anderen Bundesländern bereits seit 2007 durchgängig im Defizit.

Die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegung ist seit Anfang der 1970er-Jahre negativ und weist für 2015 ein Geburtendefizit in Höhe von 11.800 Personen aus. Zwar erhöhte sich die Zahl der Geburten auf gut 34.900 (+4,5% gegenüber 2014). Die Sterbefälle stiegen jedoch noch stärker auf knapp 46.800 (+5,6%). Deshalb nahm das Geburtendefizit – nach dem Rückgang 2014 – wieder kräftig zu (um etwa 1.000 Personen).

### Ausgeprägte regionale Disparitäten in der Bevölkerungsentwicklung

Für die Wohnungsmärkte ist die regionale Bevölkerungsentwicklung von Bedeutung. Sie wird am aktuellen Rand durch die Flüchtlingszuwanderung dominiert und durch institutionelle Besonderheiten bei der Registrierung dieser Zuwanderung deutlich verzerrt: Die

Flüchtlinge werden zunächst überwiegend in Aufnahmeeinrichtungen in ausgewählten Kommunen gelenkt und mit einer gewissen Zeitverzögerung auf andere Gemeinden im Land verteilt. Das führt in den Kommunen mit einer Aufnahmeeinrichtung einerseits zu einer hohen Zuwanderung aus dem Ausland und andererseits zu einer hohen (Binnen-)Abwanderung in andere Kommunen von Rheinland-Pfalz.

Die Stadt Trier, die bis Sommer 2015 der einzige Standort einer rheinland-pfälzischen Aufnahmeeinrichtung für Asylsuchende war, ist von diesen Verzerrungen am stärksten betroffen. Die Einwohnerzahl von Trier stieg 2015 um knapp 6%. Die Bevölkerungszahl in den kreisfreien Städten des Landes erhöhte sich um 1,6%; ohne die Stadt Trier stieg sie nur um 1,1%. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner der Landkreise nahm um 0,8% zu.

Während 2012 und 2013 etwa die Hälfte und 2014 noch ein Drittel der kreisfreien Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz geschrumpft sind, gab es 2015 für alle Verwaltungsbezirke Bevölkerungszuwächse, zum Teil aber nur als Folge der landesweiten Verteilung zugewanderter Flüchtlinge. Sogar Verwaltungsbezirke, die über Jahre hohe Bevölkerungsverluste hinnehmen mussten, wie zum Beispiel die Landkreise Birkenfeld, Kusel und Südwestpfalz oder die kreisfreie Stadt Pirmasens, konnten 2015 leichte Zuwächse erzielen.

Die längerfristigen Effekte der Flüchtlingszuwanderung auf die regionale Bevölkerungsentwicklung und damit ihr Einfluss auf den Bedarf an Wohnungen sind momentan schwer abzuschätzen. Erst in nächster Zeit wird sich zeigen, ob die kräftige Zuwanderung aus dem Ausland weiter anhält und wie viele der 2014 und 2015 zugewanderten Flüchtlinge dauerhaft in Rheinland-Pfalz und in den Kommunen bleiben, in die sie zugewiesen wurden.<sup>1</sup> Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) entscheidet über die Anerkennung

<sup>1</sup> Wanderungsstatistiken liegen für 2016 zurzeit noch nicht vor.

**Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen  
2005 bis 2015**

Land/Verwaltungsbezirke	Bevölkerung			Veränderung			
	2005	2014	2015	2005 bis 2015		2014 bis 2015	
	Anzahl			Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>4.058.843</b>	<b>4.011.582</b>	<b>4.052.803</b>	<b>- 6.040</b>	<b>- 0,1</b>	<b>41.221</b>	<b>1,0</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>1.015.714</b>	<b>1.037.786</b>	<b>1.054.012</b>	<b>38.298</b>	<b>3,8</b>	<b>16.226</b>	<b>2,0</b>
Frankenthal (Pfalz)	47.225	47.724	48.363	1.138	2,4	639	1,3
Kaiserslautern	98.372	97.382	98.520	148	0,2	1.138	1,2
Koblenz	106.501	111.434	112.586	6.085	5,7	1.152	1,0
Landau in der Pfalz	42.028	44.465	45.362	3.334	7,9	897	2,0
Ludwigshafen am Rhein	163.343	163.832	164.718	1.375	0,8	886	0,5
Mainz	194.372	206.991	209.779	15.407	7,9	2.788	1,3
Neustadt an der Weinstraße	53.628	52.564	52.999	- 629	- 1,2	435	0,8
Pirmasens	43.137	40.046	40.125	- 3.012	- 7,0	79	0,2
Speyer	50.501	49.855	50.284	- 217	- 0,4	429	0,9
Trier	99.843	108.472	114.914	15.071	15,1	6.442	5,9
Worms	81.545	81.010	82.102	557	0,7	1.092	1,3
Zweibrücken	35.219	34.011	34.260	- 959	- 2,7	249	0,7
<b>Landkreise</b>	<b>3.043.129</b>	<b>2.973.796</b>	<b>2.998.791</b>	<b>- 44.338</b>	<b>- 1,5</b>	<b>24.995</b>	<b>1,0</b>
Ahrweiler	130.467	126.643	127.770	- 2.697	- 2,1	1.127	0,9
Altenkirchen (Ww.)	136.425	128.228	129.171	- 7.254	- 5,3	943	0,7
Alzey-Worms	126.328	125.998	127.274	946	0,7	1.276	1,0
Bad Dürkheim	135.116	131.530	132.203	- 2.913	- 2,2	673	0,5
Bad Kreuznach	158.319	155.944	156.821	- 1.498	- 0,9	877	0,6
Bernkastel-Wittlich	112.849	110.981	111.828	- 1.021	- 0,9	847	0,8
Birkenfeld	87.783	80.591	80.615	- 7.168	- 8,2	24	0,0
Cochem-Zell	64.489	62.041	62.391	- 3.341	- 3,3	350	0,6
Donnersbergkreis	78.825	74.962	75.230	- 3.595	- 4,6	268	0,4
Eifelkreis Bitburg-Prüm	95.982	96.408	97.180	1.198	1,2	772	0,8
Germersheim	125.268	126.266	127.303	2.035	1,6	1.037	0,8
Kaiserslautern	109.202	104.288	104.966	- 4.236	- 3,9	678	0,7
Kusel	76.541	70.883	70.997	- 5.544	- 7,2	114	0,2
Mainz-Bingen	200.486	204.514	208.749	8.263	4,1	4.235	2,1
Mayen-Koblenz	213.667	210.441	211.925	- 1.742	- 0,8	1.484	0,7
Neuwied	185.259	179.317	180.655	- 4.604	- 2,5	1.338	0,7
Rhein-Hunsrück-Kreis	106.948	101.945	102.529	- 3.176	- 4,1	584	0,6
Rhein-Lahn-Kreis	128.095	121.487	123.543	- 4.552	- 3,6	2.056	1,7
Rhein-Pfalz-Kreis	148.902	150.051	151.546	2.644	1,8	1.495	1,0
Südliche Weinstraße	110.639	109.735	110.526	- 113	- 0,1	791	0,7
Südwestpfalz	103.309	96.410	96.474	- 6.835	- 6,6	64	0,1
Trier-Saarburg	141.043	145.227	147.999	6.956	4,9	2.772	1,9
Vulkaneifel	63.646	60.775	60.794	- 2.852	- 4,5	19	0,0
Westerwaldkreis	203.541	199.131	200.302	- 3.239	- 1,6	1.171	0,6

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

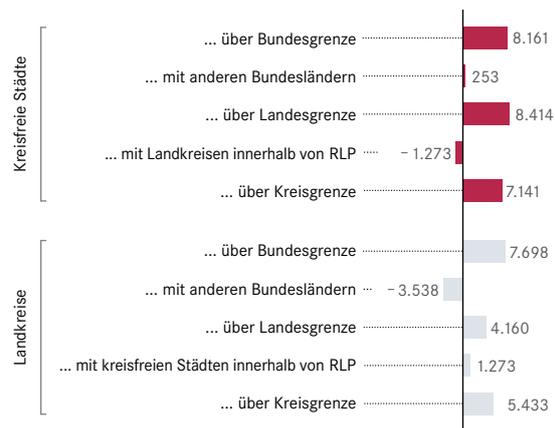
der Asylanträge. Abgelehnte Asylbewerberinnen und -bewerber müssen das Land wieder verlassen, sofern sie nicht aus bestimmten Gründen eine Duldung erhalten. Anerkannte Asylsuchende können ihren Wohnort – wenn sie keine Sozialleistungen beziehen – frei wählen.<sup>2</sup> Aus der Migrationsforschung ist bekannt, dass Zuwanderer aus dem Ausland bevorzugt in Ballungsräume ziehen. Nur zwei große Ballungsräume ragen mit ihren Rändern nach Rheinland-Pfalz hinein (Rhein-Main und Rhein-Neckar), die meisten liegen außerhalb des Landes.

### Sowohl kreisfreie Städte als auch Landkreise erzielen Wanderungsüberschüsse

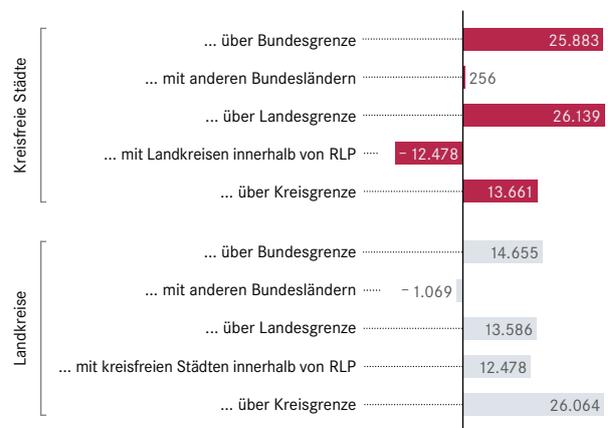
Die kreisfreien Städte und die Landkreise in Rheinland-Pfalz erzielten in den fünf Jahren von 2011 bis 2015 in der Summe durchgängig Wanderungsüberschüsse. Bei einer differenzierteren Betrachtung nach Herkunfts- und Zielgebieten zeigen sich allerdings einige Besonderheiten. Zunächst ist festzustellen, dass die kreisfreien Städte und auch die Landkreise in Rheinland-Pfalz gegenüber dem Ausland in allen Jahren Wanderungsüberschüsse ausweisen. Diese Überschüsse sind seit 2011 aufgrund von Sondereffekten sowohl in den kreisfreien Städten als auch in den Landkreisen stetig größer geworden und haben 2015 Spitzenwerte erreicht. Für die rheinland-pfälzischen Landkreise zeigen sich in der Wanderungsbilanz mit den anderen Bundesländern in jedem Jahr Defizite. Die kreisfreien Städte mussten nur 2013 und 2015 Bevölkerungsverluste gegenüber anderen Bundesländern hinnehmen, in den anderen Jahren erzielten sie Überschüsse.

Auffällig sind die (Binnen-)Wanderungsverflechtungen zwischen den kreisfreien Städten und den Landkreisen. Hier weist die Wanderungsbilanz der kreisfreien Städte seit 2012 wachsende Defizite und dementsprechend

**Abbildung 4a: Wanderungssaldo Jahresdurchschnitt, 2011 bis 2013**



**Abbildung 4b: Wanderungssaldo Jahresdurchschnitt, 2014 und 2015**



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

die Bilanz der Landkreise steigende Überschüsse aus. Für die Jahre 2014 und 2015 ist dies – wie bereits erwähnt – auf Sondereffekte zurückzuführen: Die starke Zuwanderung von Asylbewerberinnen und -bewerbern aus dem Ausland erfolgte zunächst überwiegend in die kreisfreie Stadt Trier. Anschließend ergab sich im Zuge der Verteilung der Flüchtlinge innerhalb des Landes eine (Binnen-)Abwanderung aus Trier in die anderen kreisfreien Städte und in die Landkreise.

<sup>2</sup> Zwischenzeitlich wurde das Integrationsgesetz verabschiedet. Es regelt unter anderem in Artikel 5, dass anerkannte Asylbewerber verpflichtet sind, für einen Zeitraum von drei Jahren ihren Wohnsitz in dem Bundesland zu nehmen, dem sie zur Durchführung des Asylverfahrens zugewiesen wurden. Ausgenommen sind anerkannte Asylbewerber, die einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen, ein Studium oder eine Ausbildung aufgenommen haben.

## Jüngere Menschen wandern in die Städte

Bei einer altersdifferenzierten Untersuchung der Wanderungen zeigt sich, dass die 18- bis 45-Jährigen besonders mobil sind. Im Schnitt hat diese Altersgruppe einen Anteil von mehr als 70% an der gesamten Zu- bzw. der gesamten Abwanderung. In der Wanderungsbilanz der kreisfreien Städte zeigen sich für alle Jahre des Betrachtungszeitraums hohe Überschüsse bei den jüngeren Menschen zwischen 18 und 30 Jahren. Die Mobilität der jüngeren Menschen steht im Zusammenhang mit Berufsausbildung und Studium sowie dem Berufseinstieg. Sie kommen sowohl aus den rheinland-pfälzischen Landkreisen als auch von außerhalb des Landes, also aus anderen Bundesländern und aus dem Ausland. Bei den 30- bis 45-Jährigen ist die Familiengründung ein häufiger Grund für die Abwanderungen aus den kreisfreien Städten in umliegende Landkreise. Die Landkreise gewinnen bei den 30- bis 45-Jährigen aber nicht nur aus den rheinland-pfälzischen kreisfreien Städten, sondern auch aus anderen Bundesländern und aus dem Ausland.

In den Jahren 2014 und 2015 wurde dieses bekannte Wanderungsmuster durch Sondereffekte überlagert. Im Jahr 2014 war die Nettoabwanderung von jüngeren Menschen zwischen 18 und 30 Jahren aus den Landkreisen in die kreisfreien Städte von Rheinland-Pfalz nur noch sehr gering, und 2015 verbuchten die Landkreise durch die Umverteilung von Flüchtlingen sogar eine Nettozuwanderung – in erster Linie natürlich aus der kreisfreien Stadt Trier. In der Gruppe der 30- bis 45-Jährigen gewannen 2014 und 2015 nicht nur die Landkreise, sondern auch die kreisfreien Städte Einwohnerinnen und Einwohner hinzu. Ursache hierfür war die Zuwanderung von Menschen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren aus dem Ausland; sie hat die Nettoabwanderung von Menschen in diesem Alter aus den Städten in die Kreise überkompensiert.

## Wohnungsbestand 2015 gestiegen

Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen hat sich 2015 rein rechnerisch leicht verschlechtert. Im Jahr 2015 gab es in Rheinland-Pfalz knapp 1,98 Mio. Wohnungen in 1,17 Mio. Wohngebäuden<sup>3</sup>. Werden die Wohnungen in Nichtwohngebäuden hinzugezählt, so erhöht sich der Bestand auf 2,06 Mio. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wohnungsbestand zwar gestiegen (+11.200 Wohnungen bzw. +0,6%), aber schwächer als die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner (+41.200 bzw. +1%). Rechnerisch kamen 2015 auf 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner 509 Wohnungen, im Jahr zuvor waren es noch 511 Wohnungen.

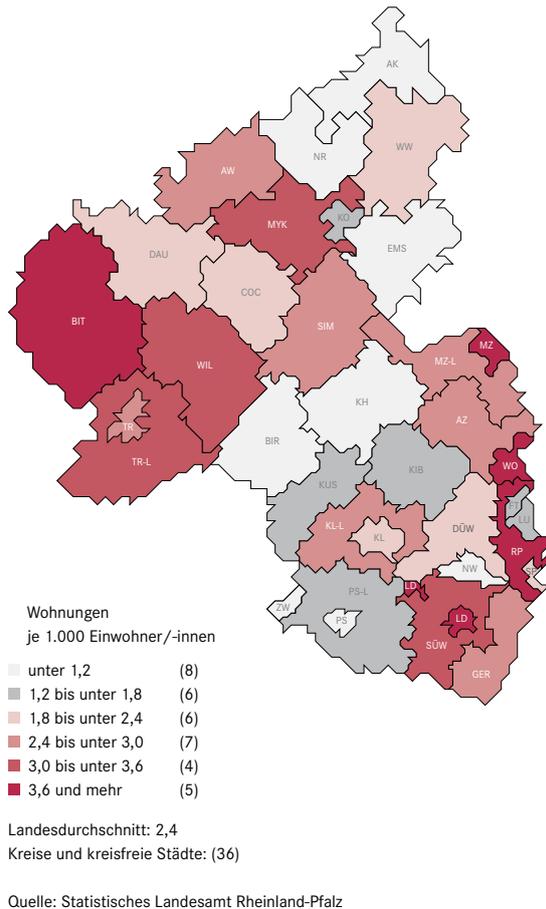
In den kreisfreien Städten waren 2015 rund 566.300 und in den Landkreisen 1,5 Mio. Wohnungen verfügbar. Die durchschnittliche Wohnungsdichte lag in den Städten bei 537 und in den Kreisen bei 499 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die höchste Wohnungsdichte findet sich in der kreisfreien Stadt Pirmasens mit 614, die geringste im Landkreis Alzey-Worms mit 460 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

## Wohnungsbautätigkeit rückläufig; Baugenehmigungen nehmen zu

Die Wohnungsbautätigkeit war in Rheinland-Pfalz 2015 erstmals seit 2010 wieder rückläufig. In Wohn- und Nichtwohngebäuden wurden rund 9.800 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1,2 Mio. m<sup>2</sup> neu errichtet. Das waren etwa 1.200 Wohnungen und 178.400 m<sup>2</sup> Wohnfläche weniger als 2014 (-11% bzw. -13%). Von den knapp 5.600 reinen Wohngebäuden, die 2015 fertiggestellt wurden, sind die meisten Einfamilienhäuser (4.600 Gebäude). Darüber hinaus wurden 553 neue Zweifamilienhäuser und 444 neue Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 5.200 Wohnungen gebaut.

<sup>3</sup> einschließlich Wohnheime

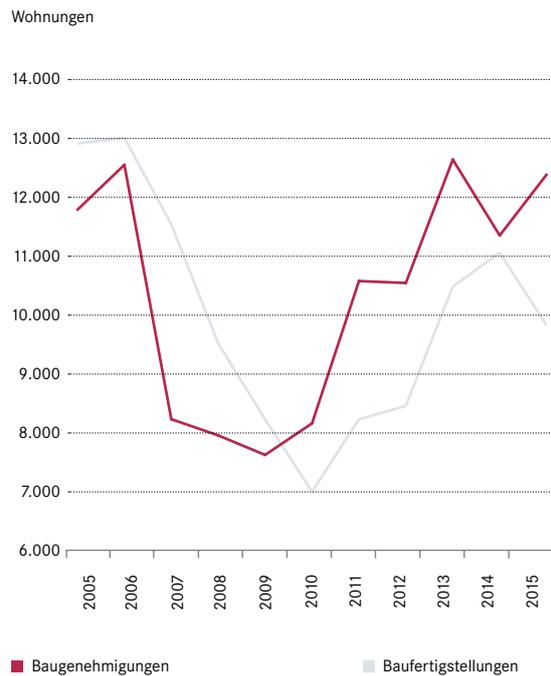
**Abbildung 5: Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau 2015**



Die Neubauintensität war in den kreisfreien Städten etwas höher als in den Landkreisen. In den Städten entstanden 2.700 neue Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden). Bezogen auf die Bevölkerung sind das 2,5 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. In den Landkreisen wurden knapp 7.200 neue Wohnungen und folglich 2,4 je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner fertiggestellt. Die Wohnungsbautätigkeit ließ in den kreisfreien Städten etwas stärker nach als in den Landkreisen. Im Jahr 2014 wurden in den Städten noch 2,9 und in den Kreisen 2,7 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner neu errichtet.

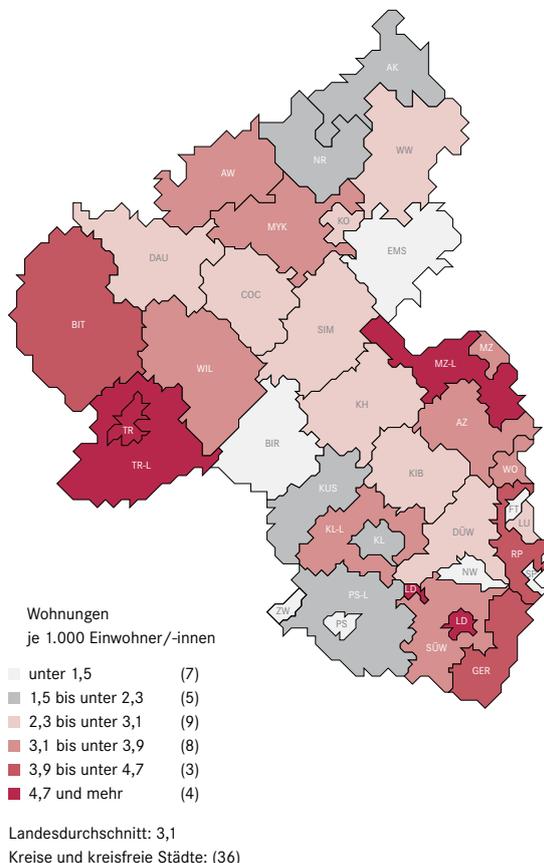
Die meisten neuen Wohnungen entstanden in Mainz (933 Einheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden), und zwar überwiegend in Mehrfamilienhäusern (696 Wohnungen). Damit belief sich die Neubauintensität in Mainz auf 4,4 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (2014: 5 Wohnungen). Im Vergleich der Landkreise kommt Mayen-Koblenz auf die höchste Neubauintensität. Hier wurden 2015 insgesamt 744 Wohnungen fertiggestellt; das sind 3,5 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (2014: 4,3 Wohnungen).

**Abbildung 6: Entwicklung der Baufertigstellungen und der Baugenehmigungen 2005 bis 2015**



Baugenehmigungen gelten als Frühindikator für die künftige Bautätigkeit. Die Entwicklung der Genehmigungen deutet darauf hin, dass die Baufertigstellungen 2015 nur vorübergehend gesunken sind. Bei unveränderten Rahmenbedingungen dürften in nächster Zeit wieder deutlich mehr Wohnungen gebaut werden: Die Genehmigungen für die Errichtung von neuen Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau stiegen 2015 um 9,1% auf mehr als 12.400. Am aktuellen Rand sind die Baugenehmigungen sogar noch kräftiger gestiegen: Im ersten Halbjahr 2016 wurden gegenüber dem zweiten Halbjahr 2015 rund 21% und im Vergleich zum ersten Halbjahr 2015 sogar 34% mehr neue Wohnungen genehmigt.

**Abbildung 7: Baugenehmigungen im Wohn- und Nichtwohnbau 2015**



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

In den kreisfreien Städten genehmigten die zuständigen Bauaufsichtsbehörden etwa 3.000 und in den Landkreisen knapp 9.400 Neubauwohnungen. Auf der Kreisebene zeigt sich eine große Spannweite: Im Vergleich der Städte wurden die meisten Baugenehmigungen in Trier erteilt; je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner waren es 5,8. Die wenigsten Wohnungen wurden in Neustadt und Zweibrücken genehmigt (jeweils 0,9 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Im Vergleich der Landkreise liegt Mainz-Bingen mit 5 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner vor Trier-Saarburg mit 4,7 Wohnungen. Beide Landkreise sind Teil einer Region, für die auch in Zukunft noch über eine längere Zeit wachsende Einwohnerzahlen erwartet werden.<sup>4</sup> Mit nur einer Wohnung je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner wurden die wenigsten Baugenehmigungen im Kreis Birkenfeld erteilt. Dieser Kreis muss bereits seit längerem Bevölkerungsrückgänge hinnehmen und – trotz eines leichten Bevölkerungszuwachses am aktuellen Rand – für die Zukunft mit rückläufigen Einwohnerzahlen rechnen. Im Landesdurchschnitt wurden 3,1 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner genehmigt, im Durchschnitt der kreisfreien Städte waren es 2,9 Wohnungen und im Landkreisdurchschnitt 3,1 Wohnungen.

### Wohnungsleerstand leicht gesunken<sup>5</sup>

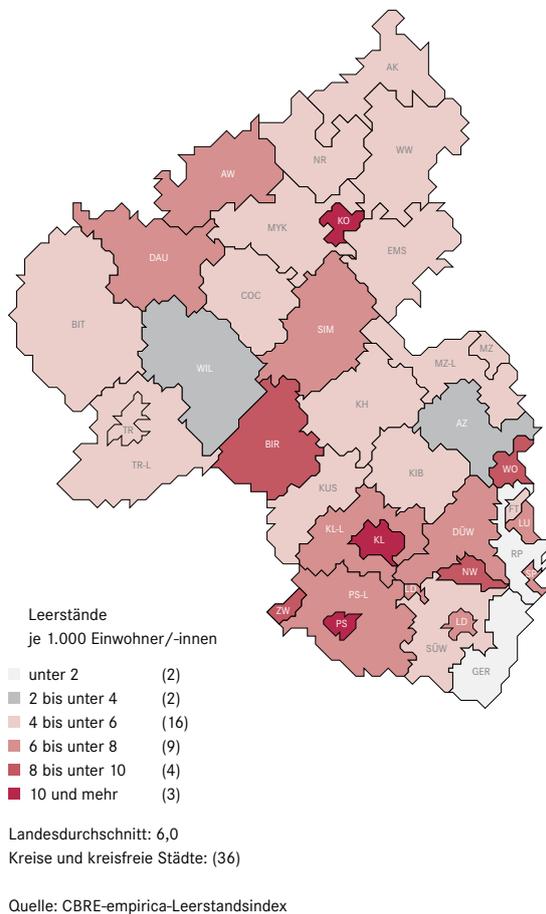
Leere Wohnungen, die unmittelbar oder innerhalb von sechs Monaten vermietet werden können, gelten als marktaktiv. Sinkende marktaktive Leerstände sind ein Indikator für relative Knappheit am Wohnungsmarkt. In Rheinland-Pfalz belief sich der marktaktive Leerstand 2014 auf 24.100 Wohnungen. Das sind 1.300 Wohnungen weniger als 2013 (-1,6%). Die Leerstandsquote verringerte sich leicht auf 3,3% (2013: 3,4%). In den kreisfreien Städten waren 9.300 und in den Landkreisen 14.800 leere Wohnungen im Angebot. Im Vergleich der kreisfreien Städte verzeich-

<sup>4</sup> Vgl. Statistisches Landesamt: Rheinland-Pfalz 2060. Vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2013). Bad Ems 2015.

<sup>5</sup> Quelle der Daten zum Leerstand: CBRE-empirica-Leerstandsindex (Basis: empirica-systeme.de); zurzeit liegen Daten bis zum Jahr 2014 vor.

nete Pirmasens mit einer Quote von 9,1% den höchsten marktaktiven Leerstand. Am geringsten war die Leerstandsquote in Mainz (1,2%). Im Vergleich der Landkreise zeigt sich die höchste Leerstandsquote im Landkreis Südwestpfalz (7,6%). Den landesweit geringsten Leerstand hatte der Kreis Germersheim mit einer Quote von nur 0,7%.

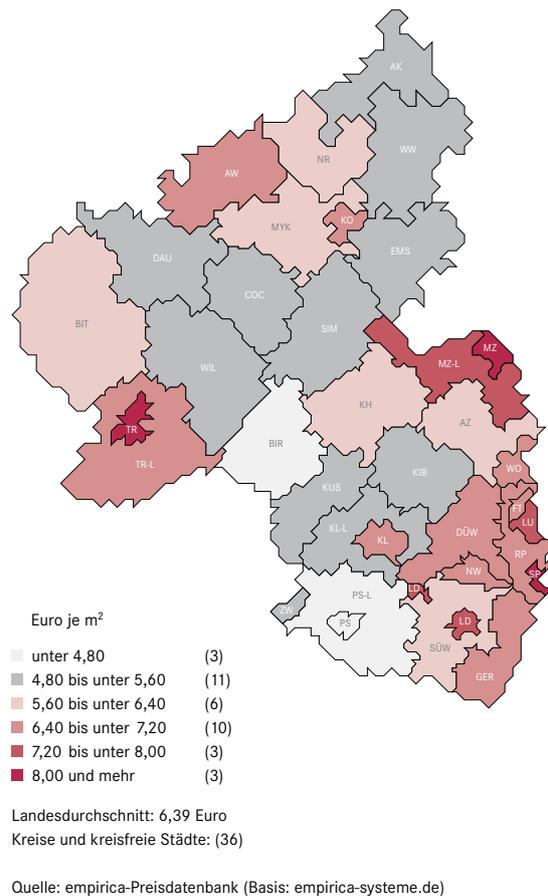
**Abbildung 8: Marktaktive Leerstände 2014**



**Mieten und Kaufpreise ziehen weiter an<sup>6</sup>**

Seit Längerem sind auf den Wohnungsmärkten steigende Preise zu beobachten. Diese Entwicklung hat sich am aktuellen Rand fortgesetzt. Die Medianmiete für eine neu vermietete Wohnung in Rheinland-Pfalz lag gegen Ende des ersten Quartals 2016 bei 6,39 Euro je m<sup>2</sup> und damit um 4,7% höher als im Jahresdurchschnitt 2014. Seit 2012 ist die Medianmiete bei Neuvermietung sogar um mehr als 10% gestiegen. Im landesweiten Vergleich zeigt sich allerdings eine große Spannweite der Mietpreisniveaus und -entwicklungen. Am teuersten sind Wohnungen in Mainz; hier lag die

**Abbildung 9: Neuvertragsmieten 2016**



<sup>6</sup> Quelle der Daten zu den Neuvertragsmieten sowie den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de); aktuellere Daten liegen zurzeit nicht vor.

Abbildung 10: Preise auf den Wohnungsmärkten 2012 bis 2016

Land/Verwaltungsbezirke	Neuvertragsmieten				
	2012	2014	1. Quartal 2016	Veränderung zu	
	Euro pro m <sup>2</sup>			in %	
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>5,78</b>	<b>6,10</b>	<b>6,39</b>	<b>10,5</b>	<b>4,7</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>6,87</b>	<b>7,31</b>	<b>7,65</b>	<b>11,4</b>	<b>4,7</b>
Frankenthal (Pfalz)	6,01	6,44	6,63	10,3	3,0
Kaiserslautern	5,73	6,07	6,43	12,3	6,0
Koblenz	6,04	6,53	7,10	17,5	8,8
Landau in der Pfalz	6,37	7,14	7,75	21,7	8,5
Ludwigshafen am Rhein	6,51	7,01	7,42	14,1	5,9
Mainz	9,17	9,80	10,00	9,0	2,1
Neustadt an der Weinstraße	6,26	6,56	6,87	9,7	4,7
Pirmasens	4,08	4,15	4,24	3,9	2,1
Speyer	7,12	7,49	8,00	12,4	6,8
Trier	7,91	8,14	8,38	5,9	3,0
Worms	5,97	6,42	6,96	16,5	8,4
Zweibrücken	4,75	4,95	4,92	3,5	-0,6
<b>Landkreise</b>	<b>5,36</b>	<b>5,63</b>	<b>5,90</b>	<b>10,0</b>	<b>4,7</b>
Ahrweiler	5,52	6,14	6,42	16,3	4,5
Altenkirchen (Ww.)	4,69	4,73	5,00	6,7	5,8
Alzey-Worms	5,56	5,93	6,22	11,9	4,8
Bad Dürkheim	5,90	6,27	6,55	11,0	4,5
Bad Kreuznach	5,53	5,73	6,05	9,4	5,6
Bernkastel-Wittlich	5,00	5,51	5,43	8,5	-1,5
Birkenfeld	4,46	4,46	4,62	3,6	3,5
Cochem-Zell	4,43	4,57	4,80	8,3	5,0
Donnersbergkreis	4,97	5,22	5,57	12,1	6,7
Eifelkreis Bitburg-Prüm	5,88	5,99	6,25	6,2	4,4
Germersheim	6,03	6,30	6,67	10,7	5,8
Kaiserslautern	5,43	5,60	5,59	3,0	-0,1
Kusel	4,71	4,97	4,84	2,9	-2,5
Mainz-Bingen	6,69	7,39	7,82	16,9	5,8
Mayen-Koblenz	5,02	5,25	5,69	13,4	8,4
Neuwied	5,13	5,30	5,60	9,2	5,7
Rhein-Hunsrück-Kreis	4,43	4,67	5,00	13,0	7,0
Rhein-Lahn-Kreis	5,00	5,06	5,33	6,6	5,4
Rhein-Pfalz-Kreis	6,22	6,51	6,88	10,7	5,7
Südliche Weinstraße	5,71	5,99	6,35	11,2	5,9
Südwestpfalz	4,66	4,58	4,65	-0,1	1,5
Trier-Saarburg	6,01	6,43	6,54	8,7	1,7
Vulkaneifel	4,47	4,76	5,00	11,8	5,1
Westerwaldkreis	4,90	5,09	5,37	9,5	5,5

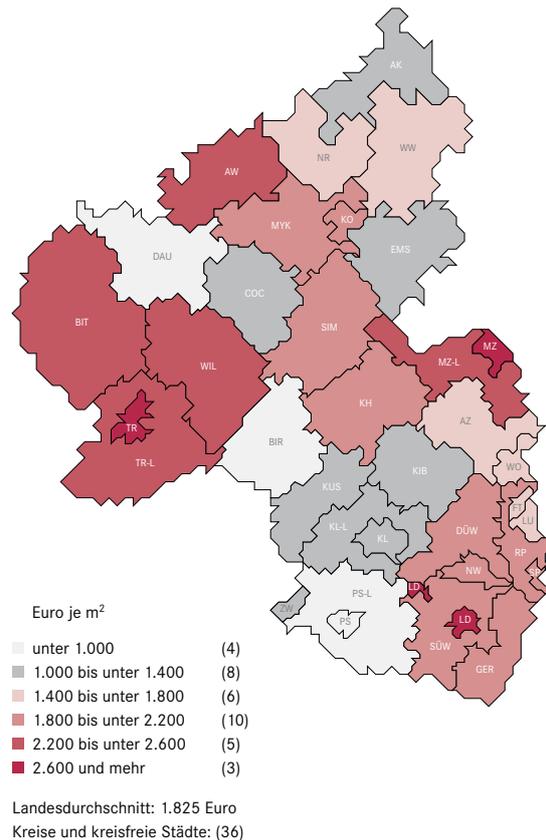
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Kaufpreise für Eigentumswohnungen					Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser				
2012	2014	1. Quartal 2016	Veränderung zu		2012	2014	1. Quartal 2016	Veränderung zu	
			2012	2014				2012	2014
Euro pro m <sup>2</sup>			in %		Euro pro m <sup>2</sup>			in %	
1.353	1.549	1.825	34,9	17,8	1.383	1.465	1.614	16,7	10,2
1.565	1.821	2.104	34,5	15,5	1.759	1.958	2.076	18,0	6,0
1.204	1.405	1.460	21,3	4,0	1.861	1.804	1.998	7,3	10,7
1.079	1.138	1.197	11,0	5,2	1.422	1.473	1.593	12,0	8,1
1.368	1.788	2.069	51,2	15,8	1.648	2.066	2.013	22,1	-2,6
1.574	2.414	2.691	71,0	11,5	1.840	2.069	2.334	26,8	12,8
1.238	1.420	1.627	31,5	14,6	1.632	1.759	1.887	15,6	7,3
2.085	2.453	3.128	50,0	27,5	2.366	2.658	2.952	24,8	11,1
1.645	1.926	2.189	33,1	13,6	1.743	1.807	1.667	-4,4	-7,8
678	676	663	-2,2	-1,9	955	1.083	1.000	4,7	-7,6
1.698	1.916	2.133	25,6	11,4	1.974	2.250	2.244	13,7	-0,3
2.459	2.687	2.971	20,8	10,6	1.797	1.990	2.143	19,2	7,7
1.196	1.341	1.437	20,1	7,2	1.391	1.642	1.732	24,6	5,5
1.007	971	1.063	5,6	9,4	1.147	1.182	1.199	4,5	1,4
1.270	1.443	1.717	35,2	19,0	1.237	1.273	1.434	16,0	12,7
1.550	1.721	2.291	47,8	33,1	1.316	1.467	1.592	21,0	8,5
904	963	1.086	20,1	12,7	837	833	876	4,7	5,2
1.178	1.265	1.521	29,2	20,3	1.330	1.482	1.837	38,1	24,0
1.410	1.685	1.984	40,8	17,8	1.452	1.567	1.650	13,6	5,3
1.329	1.366	1.925	44,9	40,9	1.161	1.203	1.784	53,6	48,3
1.604	2.157	2.551	59,0	18,3	963	927	878	-8,9	-5,3
720	613	876	21,7	43,1	710	680	713	0,5	4,9
977	1.017	1.233	26,3	21,3	831	840	874	5,1	4,0
962	985	1.143	18,8	16,0	1.154	1.111	1.289	11,6	16,0
2.150	2.256	2.351	9,3	4,2	1.230	1.106	1.056	-14,1	-4,5
1.467	1.555	2.010	37,0	29,3	1.726	1.764	2.086	20,8	18,2
1.020	1.100	1.088	6,7	-1,1	1.329	1.255	1.234	-7,2	-1,7
842	1.047	1.035	23,0	-1,2	746	783	891	19,4	13,7
1.566	1.985	2.211	41,2	11,4	1.729	1.751	2.203	27,4	25,8
1.194	1.482	1.811	51,8	22,2	1.200	1.340	1.495	24,5	11,6
1.103	1.226	1.524	38,2	24,3	1.181	1.265	1.360	15,1	7,5
917	1.199	1.843	100,9	53,8	907	1.004	1.129	24,4	12,4
1.045	1.196	1.327	27,0	11,0	1.053	996	1.120	6,4	12,5
1.541	1.673	2.048	32,9	22,4	1.667	1.891	2.001	20,0	5,8
1.403	1.679	1.892	34,9	12,7	1.653	1.673	1.712	3,6	2,3
837	929	871	4,0	-6,3	1.118	1.066	1.044	-6,6	-2,1
2.051	2.322	2.500	21,9	7,7	1.552	1.491	1.751	12,8	17,5
920	909	878	-4,6	-3,4	986	972	927	-6,0	-4,6
988	1.077	1.401	41,8	30,1	914	897	1.094	19,7	21,9

Medianmiete für neu vermietete Wohnungen Ende des ersten Quartals 2016 bei 10 Euro je m<sup>2</sup>. Die landesweit preiswertesten Wohnungen gibt es in Pirmasens (4,24 Euro je m<sup>2</sup>). Im Vergleich der Landkreise ist Mainz-Bingen für Wohnungssuchende am teuersten (7,82 Euro je m<sup>2</sup>). Besonders preiswert sind Mietwohnungen dagegen im Kreis Birkenfeld (4,62 Euro je m<sup>2</sup>). Die durchschnittlichen Mietpreissteigerungen liegen in den kreisfreien Städten und in den Landkreisen nicht weit auseinander. Regional zeigt sich jedoch eine große Spannweite. Besonders stark stiegen die Mieten seit 2014 in der kreisfreien Stadt Koblenz (+8,8%). Kräftige Preissteigerungen mussten aber auch in Landau (+8,5%) und Worms (+8,4%) hingenommen werden. Im Vergleich der Landkreise erhöhten sich die Mieten am stärksten in Mayen-Koblenz (+8,4%). Schwächere Entwicklungen zeigen sich dagegen für die Landkreise Bernkastel-Wittlich (-1,5%), Kaiserslautern (-0,1%) und Kusel (-2,5%) sowie für die kreisfreie Stadt Zweibrücken (-0,6%).

Auch Eigentumswohnungen haben sich weiter verteuert. Die Angebotspreise stiegen bis Ende des ersten Quartals 2016 im Landesdurchschnitt gegenüber dem Durchschnittspreis des Jahres 2014 um 18% auf 1.825 Euro je m<sup>2</sup>; gegenüber 2012 belief sich der Anstieg sogar auf 35%. Bei den Eigentumswohnungen zeigt sich regional ebenfalls eine sehr große Spreizung der Quadratmeterpreise und auch eine größere Spannweite bei den Änderungsraten. Der höchste Kaufpreis für eine Eigentumswohnung musste gegen Ende des ersten Quartals 2016 in Mainz gezahlt werden; er lag in der Landeshauptstadt bei 3.128 Euro je m<sup>2</sup>. Der Preisanstieg gegenüber 2014 belief sich auf 28%. Gegenüber 2012 stieg der Preis sogar um die Hälfte. Nur etwa ein Fünftel des Preises in Mainz muss aktuell für eine Eigentumswohnung in Pirmasens gezahlt werden (663 Euro je m<sup>2</sup>). Dort waren die Kaufpreise sogar leicht rückläufig (gegenüber 2014: -1,9%; gegenüber 2012: -2,2%). Der teuerste Landkreis für Käufer von Eigentumswohnungen ist momentan der Kreis Bernkastel-Wittlich. Hier lag der mediane Quadratmeterpreis Ende des ersten Quartals 2016 bei 2.551 Euro (+18% gegenüber 2014;

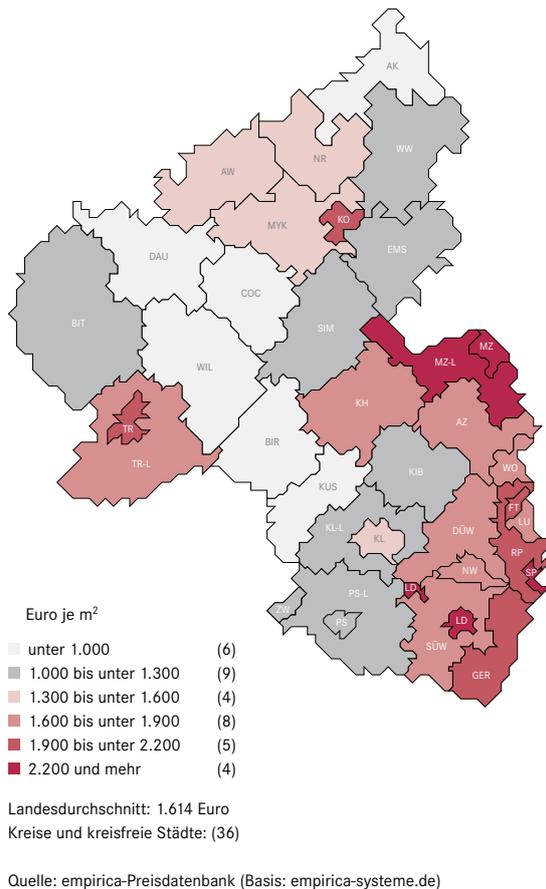
**Abbildung 11: Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2016**



+59% gegenüber 2012). Vergleichsweise preiswert sind dagegen Eigentumswohnungen in den Landkreisen Birkenfeld (876 Euro je m<sup>2</sup>), Südwestpfalz (871 Euro) und Vulkaneifel (878 Euro).

Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in Rheinland-Pfalz gegen Ende des ersten Quartals 2016 im Schnitt für einen Preis von 1.614 Euro je m<sup>2</sup> angeboten. Im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2014 mussten Käufer 10% und gegenüber 2012 knapp 17% mehr zahlen. Der relative Unterschied zwischen den Preisen in den kreisfreien Städten und den Landkreisen ist bei den Ein- und Zweifamilienhäusern höher als bei den Eigen-

**Abbildung 12: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2016**



tumswohnungen. Für ein Haus wurden in den kreisfreien Städten am aktuellen Rand 2.075 Euro je m<sup>2</sup>, in den Landkreisen dagegen nur 1.441 Euro gefordert. Besonders teuer sind Ein- und Zweifamilienhäuser in der Landeshauptstadt Mainz. Hier lag der Quadratmeterpreis Ende des ersten Quartals bei 2.952 Euro. Das sind 11% mehr als 2014 und 25% mehr als 2012. In Pirmasens lag der Angebotspreis bei etwa einem Drittel des Preises in Mainz. Dort wurden Ein- bzw. Zweifamilienhäuser für 1.000 Euro pro m<sup>2</sup> angeboten. Das waren 7,6% weniger als 2014, aber 4,7% mehr als 2012. Im Vergleich der Landkreise sind Ein- und Zweifamilienhäuser in Mainz-Bingen am teuersten. Interessenten mussten in Mainz-Bingen

Ende des ersten Quartals 2016 im Schnitt 2.203 Euro je m<sup>2</sup> zahlen (+ 26% gegenüber 2014; + 27% gegenüber 2012). Am preiswertesten sind Häuser im Kreis Birkenfeld mit 713 Euro je m<sup>2</sup> (+ 4,9% gegenüber 2014; + 0,5% gegenüber 2012).

**Fazit**

Die Einwohnerzahl von Rheinland-Pfalz ist 2015 kräftig gestiegen. Ursächlich waren mehrere sich überlagernde Sondereffekte, vor allem die Flüchtlingszuwanderung. Die weitere regionale Bevölkerungsentwicklung ist zurzeit unsicher, was hauptsächlich in der unklaren Entwicklung der Flüchtlingszuwanderung begründet liegt.

Die Bautätigkeit hat 2015 deutlich nachgelassen. Ein kräftiger Anstieg der Baugenehmigungen deutet aber darauf hin, dass in den kommenden Monaten wieder mehr Wohnungen gebaut werden. Die Mietpreise für Wohnungen und die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Landesdurchschnitt weiter gestiegen. Allerdings verlaufen die Entwicklungen regional sehr unterschiedlich. Sie korrespondieren mit der Bevölkerungsentwicklung. In den Ballungsräumen und ihren Einzugsbereichen ist der Wohnungsmarkt deutlich angespannter, während in strukturschwächeren Regionen sinkende Bevölkerungszahlen mit schwächerer Bautätigkeit, größeren Leerständen und moderateren Preissteigerungen einhergehen.

**Dr. Ludwig Böckmann**  
 Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

**KONTAKT**

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz  
 Mainzer Straße 14-16  
 56130 Bad Ems  
 Telefon: 02603 71-2940  
 Telefax: 02603 71-3150

> ludwig.boeckmann@statistik.rlp.de  
 > www.statistik.rlp.de

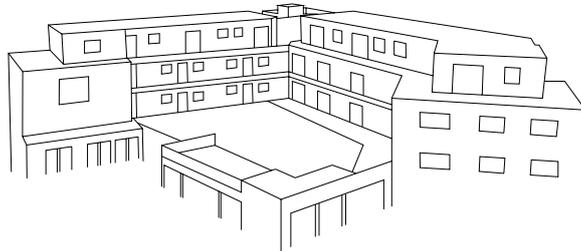


---

Die architektonische Umsetzung einer zukunftsweisenden Idee: Das Genossenschaftsprojekt von **zak** – „zusammen, aktiv, kreativ“ – orientiert sich an einem „Leitbild“ aus Gemeinschaft, Nachbarschaft und generationsübergreifendem Zusammenleben, Distanz und Nähe, Kommunikation, Außenwirkung etc. Die Genossenschaft wird von ihren Mitgliedern selbstbestimmt, selbstverantwortet, selbstverwaltet.

Rendering: Architekturbüro Lamberty, Trier





## Z A K WOHNPAKT EG

Gemeinschaftlich wohnen und leben mit mehreren Generationen

Wenn wir als Bewohnerinnen und Bewohner im Sommer 2017 in unser dann fertiggestelltes Wohngebäude in Trier-Filsch einziehen, wird eine rund zehnjährige Entwicklungsgeschichte hinter uns liegen.

Den Anstoß für unser Projekt gab eine Veranstaltung der damaligen Sozialministerin und heutigen Ministerpräsidentin Malu Dreyer zum Thema „Wohnen in Trier“: Die vier Mitglieder unserer Genossenschaft, die von Anfang an dabei sind, trafen sich dort erstmals im Dezember 2007. Wir haben danach Gleichgesinnte für ein gemeinschaftliches Mehrgenerationen-Wohnprojekt gesucht – nach dem Schammatdorf das erste dieser Art in Trier.

Bei zunächst unregelmäßigen Treffen im Rahmen der Lokalen Agenda 21 Trier – später immer am ersten Donnerstag im Monat – stimmten wir unsere Wünsche und Vorstellungen ab. Wir gingen auf die Suche nach passenden Objekten oder Grundstücken und nahmen

Kontakt zur Stadt Trier auf. Über die lokale Presse boten wir offene Informationsabende an, zu denen jeweils etwa zehn Interessenten kamen, in Einzelgesprächen gingen wir auf individuelle Fragen ein. Im

Rahmen der landesweiten Wochen zu den Themen „Demografie“, „Wohnen“ und „Energie“ informierten wir auch größere Foren über unser Vorhaben. Nach und nach bildete sich eine stabile Gruppe, wenn auch immer ein Kommen und Gehen aus unterschiedlichen Gründen zu verzeichnen war.



Der symbolische „Erste Spatenstich“ in Anwesenheit von Ministerpräsidentin Malu Dreyer im Februar 2016

Die Gruppe, die sich den Namen „zak – zusammen, aktiv, kreativ“ gab, entwickelte ein erstes Konzept, ein „Leitbild“. Wichtige Themen dieses Leitbildes waren: Gemeinschaft, Nachbarschaft, Mehrgenerationen, Distanz und Nähe, Kommunikation, Außenwirkung etc.

Wir organisierten Fahrten zu bestehenden Wohnprojekten und informierten uns über deren Werdegang. Das Projekt WohnArt in Bad Kreuznach begann damals seinen Bau, es war unserem in Intention und Größe ähnlich, wir haben es mehrfach besucht.



Das Grundstück im Neubaugebiet BU 13 in Universitätsnähe auf der Tarforster Höhe in Trier-Filsch

2012 wurde uns von der Stadt Trier ein Grundstück im Neubaugebiet BU 13 in Trier-Filsch angeboten. Dieses Grundstück war im Bebauungsplan für ein „Mehrgenerationenprojekt“ vorgesehen. Es liegt in Universitätsnähe auf der Tarforster Höhe und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie die frische Luft der Höhenlage und das Grün der ländlichen Umgebung. Und es fand unsere überwiegende Zustimmung, obwohl wir uns auf dem noch völlig unbebauten großen Gelände nicht einmal die Lage wirklich vorstellen konnten. Auch hier verließen Mitglieder, für die ein Wohnen nur in fußläufiger Entfernung zur Porta Nigra denkbar war, die Gruppe.

Um die Option auf dieses Grundstück von der Stadt Trier erwerben und fortan in einer Rechtsform auftreten zu können, gründeten wir im Juli 2012 den z a k e. V. Der Verein war inzwischen so weit angewachsen und das Vorhaben so konkret, dass in Arbeitsgruppen zu den Themen „Architektur“, „Rechtsform und Finanzen“ und „Öffentlichkeitsarbeit“ die jetzt wichtigen Fragen gestellt, Lösungen entwickelt und in gemeinsamen Treffen dann allen Mitgliedern vorgestellt wurden.

In einem kleinen Architektenwettbewerb entschieden wir uns für den Entwurf von Gustav Kannwischer, der durch das Projekt WohnArt in Bad Kreuznach bereits Erfahrung in der Planung eines gemeinschaftlichen Wohnvorhabens hatte. Von Interessenten wurden Fragebogen zu ihren Vorstellungen von gemeinschaftlichem Leben und gemeinsam genutzten Räumen sowie zu ihren individuellen Wünschen in Bezug auf die angestrebte Wohnung ausgefüllt.

Die Arbeitsgruppe „Rechtsform und Finanzen“ machte sich Gedanken über eine Wohneigentümergeinschaft, GbR oder aber Genossenschaft, für die wir uns letztlich entschieden. Hierfür sprachen viele Gründe:

Die Idee des gemeinschaftlichen, intergenerativen Zusammenlebens mit gegenseitiger Unterstützung schien uns nur in einer Genossenschaft nachhaltig gesichert zu sein. In einer Wohneigentümergein-

schaft wären die jeweiligen Besitzer grundsätzlich berechtigt, ihre Wohnungen an jedermann zu verkaufen – und damit wäre der gemeinsame Inhalt über kurz oder lang verloren gegangen.

Die Genossenschaft wird von ihren Mitgliedern selbstbestimmt, selbstverantwortet, selbstverwaltet. Das bringt viel Arbeit mit sich, vor allem für die Mitglieder der Gremien „Vorstand“ und „Aufsichtsrat“, macht aber auch unabhängig von Investorenvorgaben und bringt viel Gestaltungsraum mit sich. So konnten die Erstbewohnerinnen und -bewohner bei der Konzeption der Wohnungen und Gemeinschaftsräume ihre Vorstellungen einbringen.

Die Genossenschaft ist eine demokratische Gesellschaftsform – jedes Mitglied hat unabhängig von eingebrachtem Kapital oder Größe der Wohnung das gleiche Stimmrecht. Niemand erwirbt individuelles Eigentum, alle sind Miteigentümer am genossenschaftlichen Gemeinschaftseigentum.

Die Genossenschaft ist nicht gewinnorientiert, ihr Ziel ist ausschließlich die wirtschaftliche Förderung ihrer

Mitglieder – in unserem Fall einer Wohnungsgenossenschaft durch die Schaffung des gewünschten günstigen Wohnraums. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben ein lebenslanges Nutzungsrecht ihrer Wohnung bei stabilem Nutzungsentgelt (= Miete). In Regionen mit hohen Wohnungsmieten wie Trier ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums besonders notwendig.

Ermutigt auch durch den Projektbegleiter Wolfgang Kiehle, der uns seit 2012 berät, gründeten wir im August 2013 mit 19 Mitgliedern die Genossenschaft mit dem Namen „z a k Wohnpakt eG“, die inzwischen auf 49 Mitglieder angewachsen ist. Vorausgegangen waren die Arbeit am Satzungsentwurf und Überlegungen zur Finanzierung und zur Architektur des Gebäudes. Herr Kiehle bringt die Erfahrung als Berater zahlreicher Wohnprojekte vor allem in Nordrhein-Westfalen mit. Sein Engagement bei uns wird 2016 durch das Moderationsförderprogramm des Landes unterstützt.

Noch kein Thema war zum Zeitpunkt der Genossenschaftsgründung der geförderte Wohnungsbau. Dieser wurde erst durch das Wohnraumförderprogramm im Jahr 2014 interessant. Der Wegfall der Baukostenobergrenze, das Programm für Einkommen, die bis zu

In einem Architekturwettbewerb wurde der Entwurf von Gustav Kannwischer ausgewählt



60% über dem des § 13 LWoFG liegen, die Einstufung von Trier in die Mietstufe 5 und langfristig günstige Zinssätze führten dazu, dass heute 15 unserer 22 Wohnungen von der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) gefördert werden. Auch Förderkredite für den Einbau eines Aufzuges und standortbedingte Mehrkosten konnten wir in Anspruch nehmen. Zu guter Letzt haben die im Jahr 2016 eingeführten Tilgungszuschüsse die Attraktivität der Förderprogramme noch erhöht.

Ein weiteres Förderprogramm der ISB konnte von zwei Mitgliedern unserer Genossenschaft in Anspruch genommen werden: der Kredit zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen. Als neu gegründete Genossenschaft verfügt die z a k Wohnpakt eG nicht über Eigenkapital – dieses musste von den Mitgliedern in Höhe von rund 30% der Baukosten eingebracht werden. Gestaffelt nach der Förderhöhe können Genossenschaftsanteile zwischen 750 Euro und 1.050 Euro, bei den frei finanzierten Wohnungen 1.100 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche erworben werden. Dieses Kapital bleibt immer Eigentum des Mitglieds, bei Auszug wird es ausgezahlt, im Todesfall an die Erben. Im geförderten Wohnungsbereich ist die Möglichkeit eines Darlehens der ISB zu einem Zinssatz von 0,5% für diesen Zweck hilfreich.

Nach dem Erwerb des Grundstücks im Dezember 2015 und der Klärung der Finanzierung durch die Bank im Bistum Essen eG und die ISB erfolgte im Februar 2016 der symbolische „Erste Spatenstich“ in Anwesenheit von Ministerpräsidentin Malu Dreyer.

Wir freuen uns derzeit über den raschen Baufortschritt und vor allem auf den Beginn unseres gemeinsamen Lebens in Trier im Sommer 2017!

Für die z a k Wohnpakt eG:

Helga Büdenbender

#### KONTAKT

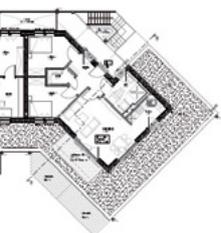
z a k Wohnpakt eG  
Auf der Ayl 57b  
54295 Trier  
Telefon: 0651 34576



z a k Wohnpakt



> [wohnpakt@web.de](mailto:wohnpakt@web.de)  
> [www.wohnpakt-trier.de](http://www.wohnpakt-trier.de)



## Wohnungsgenossenschaften – die nachhaltige Wirtschaftsform

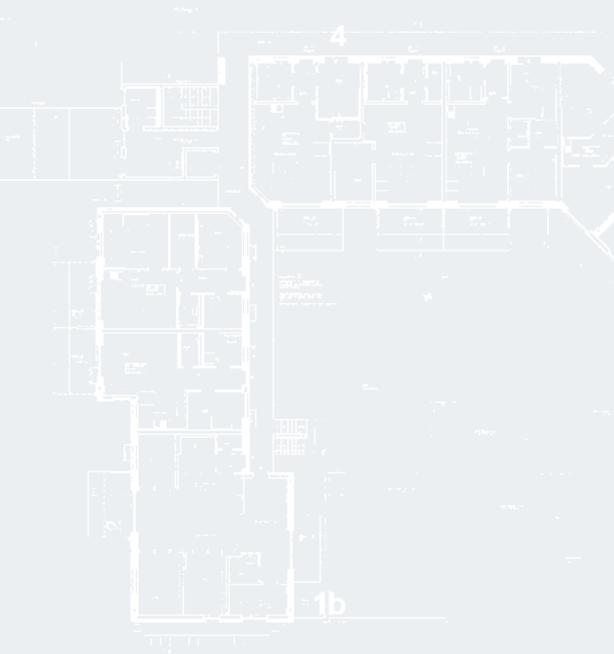
Rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit knapp drei Mio. Mitgliedern und über 2,1 Mio. Wohnungen engagieren sich in Deutschland für bezahlbares, nachhaltiges Wohnen. Gerade in Zeiten von Wirtschafts- und Finanzkrisen, in denen Menschen und Märkte teilweise stark verunsichert sind, hat sich die Unternehmensform der Genossenschaft als verlässliche Konstante bewährt. Nicht ohne Grund ist die in Deutschland Mitte des 19. Jahrhunderts begründete Genossenschaftsidee deshalb als Immaterielles Kulturerbe der UNESCO vorgeschlagen.

Die genossenschaftlichen Grundsätze der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung sowie die genossenschaftlichen Prinzipien der Identität, der Demokratie und der Förderung unterstreichen die in den Genossenschaften vorhandene Nachhaltigkeitskultur. Eine gute, sichere und sozial verantwortungsvolle Wohnraumversorgung der Mitglieder ist für Wohnungsgenossenschaften das zentrale Element. Dabei ist die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der Mitglieder ebenso selbstverständlich wie das soziale Engagement für und mit den Menschen vor Ort.

Wohnungsgenossenschaften fungieren dadurch aber auch als wichtige Partner der Städte. In Zeiten, in denen tausende Menschen vor Krieg und Terror fliehen, heißen Wohnungsgenossenschaften diese Menschen willkommen und geben ihnen ein neues Zuhause. Sie unterstützen die Städte nicht nur bei der Unterbringung, sondern leisten auch nicht zuletzt aufgrund der unermüdlichen Hilfsbereitschaft der eigenen Mitglieder einen wichtigen Beitrag zur Integration.

Gleichwohl stellen Wohnungsgenossenschaften für die Städte einen verlässlichen Partner sowohl bei dem Erhalt als auch bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums und bei der Entwicklung generationengerechter Quartiere dar. Ebenso tragen sie durch die Umsetzung gemeinschaftlicher und alternativer Wohnformen zur Vielfalt in den Städten bei. In den Kommunen, die über kein kommunales Wohnungsunternehmen verfügen, unterstützen die Wohnungsgenossenschaften ganz nebenbei noch bei städtischen Aufgaben.

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V.





---

Die Genossenschaft ist nicht gewinnorientiert, ihr Ziel ist ausschließlich die wirtschaftliche Förderung ihrer Mitglieder – im Fall einer Wohnungsgenossenschaft durch die Schaffung des gewünschten günstigen Wohnraums. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben ein lebenslanges Nutzungsrecht ihrer Wohnung bei stabilem Nutzungsentgelt (= Miete). In Regionen mit hohen Wohnungsmieten wie Trier ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums besonders notwendig.

## SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG RHEINLAND-PFALZ – ERGEBNIS 2015

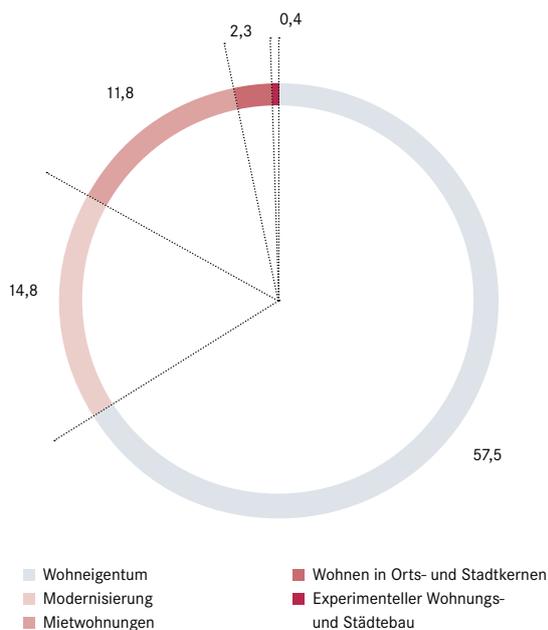
Bezahlbaren Wohnraum zu finden ist insbesondere in den Ballungsgebieten schwieriger geworden. Viele Haushalte können sich aus eigener Kraft nicht mehr angemessen mit Wohnraum versorgen. Das Land Rheinland-Pfalz unterstützt diese Haushalte über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) mit den Programmen der sozialen Wohnraumförderung bei der Finanzierung von Wohnimmobilien.

Als Förderinstrumente stehen im Wesentlichen Darlehen, die im sogenannten Eigengeschäft umgesetzt werden, und in drei kleineren Programmen Zuschüsse, die im Rahmen des Treuhandgeschäfts vergeben werden, zur Verfügung. Im Eigengeschäft nutzt die ISB als staatliches Förderinstitut ihre Finanzkraft und refinanziert die Mittel für die Programme Mietwoh-

nungsbau und selbst genutztes Wohneigentum am Kapitalmarkt. Im Bereich der Mietwohnraumförderung werden diese Darlehen vom Land zinsverbilligt. Für das Eigengeschäft insgesamt erhält die ISB eine Risikoabschirmung des Landes in Höhe von 80%. Die im Treuhandgeschäft vergebenen Zuschüsse erhält die ISB aus dem Landeshaushalt.

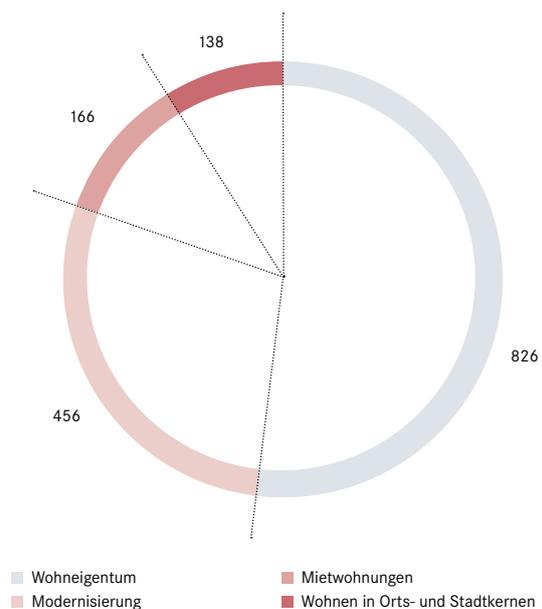
Im Jahr 2015 hat die ISB insgesamt rund 87,7 Mio. Euro (Vorjahr 66,9 Mio. Euro) an Fördermitteln für den Neubau, den Erwerb und die Modernisierung von 1.650 Wohneinheiten (Vorjahr 1.183) zugesagt. Dies ist das höchste bewilligte Fördervolumen seit dem Förderjahr 2011.

Förderergebnisse 2015 in Mio. Euro



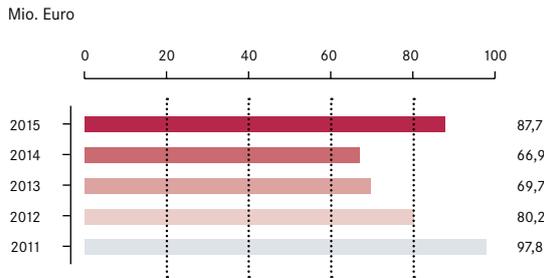
Quelle: ISB

Förderergebnisse 2015 in Wohneinheiten



Quelle: ISB

**Entwicklung der Fördervolumina von 2011 bis 2015 jeweils zum 31. Dezember**



Quelle: ISB

**Wohneigentum**

Der Wunsch, in den eigenen vier Wänden wohnen zu können, ist ungebrochen groß. Die Baugenehmigungszahlen im Bereich der Wohngebäude mit ein und zwei Wohnungen lagen zum 31. Dezember 2015 bei 588 Wohnungen; im Vergleichszeitraum 2014 bei 382. Dies ist ein Anstieg der Baugenehmigungen um rund 54%. Dabei profitieren interessierte Bauherren von dem unverändert niedrigen Kapitalmarktzinsniveau sowie dem zinsgünstigen ISB-Darlehen Wohneigentum mit einer Zinsfestschreibung für die gesamte Darlehenslaufzeit (ca. 30 Jahre).

Das ISB-Darlehen Wohneigentum steht Haushalten für den Neubau und den Erwerb von selbst genutzten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zur Verfügung. Voraussetzung ist, dass das Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze des § 13 des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) um nicht mehr als 60% überschreitet. Das ISB-Darlehen Wohneigentum ist immer eine Ergänzungsfinanzierung zu dem Darlehen der Hausbank: Es wird nachrangig nach der Grundschuld der Hausbank im Grundbuch besichert, wodurch die ISB ein wertvoller Risikopartner für die jeweilige Hausbank wird. Für die Förderung ist lediglich ein Eigenkapitalanteil von 10% der Gesamtkosten erforderlich. Damit ist dieses Darlehen für junge Familien mit Kindern eine ausgesprochen attraktive Unterstützung bei der Schaffung von selbst genutztem Wohneigentum.

Im Jahr 2015 konnten für 826 Eigentumsmaßnahmen (Vorjahr 651) rund 57,5 Mio. Euro (Vorjahr rund 43,0 Mio. Euro) ISB-Darlehen bewilligt werden. Mit 666 Wohneinheiten lag auch im Jahr 2015 der Schwerpunkt bei dem Erwerb von Bestandsobjekten.

**Mietwohnungen**

Die angespannte Situation auf den Mietwohnungsmärkten in Rheinland-Pfalz hat sich 2015 fortgesetzt. Die Baugenehmigungszahlen per 31. Dezember 2014 von 270 Wohneinheiten haben im Jahr 2015 zu keiner spürbaren Entlastung geführt. Auch die bis Ende 2015 ausgesprochenen Baugenehmigungen von 444 Wohneinheiten dürften die Situation nicht wesentlich entspannen.

Insbesondere im Bereich des Niedrigpreissegmentes stehen Haushalten mit niedrigem Einkommen kaum noch Wohnungsangebote zur Verfügung. Um einen Anreiz für den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen zu schaffen, verbilligt das Land die ISB-Darlehen und bietet Zinsfestschreibungen von 15 oder 20 Jahren und einer Nullzinsphase von 5 bzw. 10 Jahren. Im Jahr 2015 sind für 166 Wohneinheiten (Vorjahr 245) ISB-Darlehen in Höhe von 11,8 Mio. Euro (Vorjahr 16,3 Mio. Euro) bewilligt worden.

**Entwicklung der Mietwohnraumförderung**



Quelle: ISB

Erstmals wurden im Jahr 2015 im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung Fördermittel für die Errichtung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylberechtigte bereitgestellt. Bis zum 31. Dezember 2015 konnten ISB-Darlehen über insgesamt 849.000 Euro für 48 Wohneinheiten zugesagt werden.

Um aus dem vorhandenen Wohnungsbestand das Angebot von preiswertem Wohnraum zu erhöhen, können im Programm „Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten“ freie Wohnungen in den Wohnungsbeständen zur Vermietung an Haushalte mit mittlerem Einkommen mit Zuschüssen gefördert werden. Die ISB trifft im Gegenzug mit den Wohnungseigentümern eine Vereinbarung über Mietpreis- und Belegungsbindung. Im Jahr 2015 ist für 20 Wohneinheiten (Vorjahr 11) ein Zuschussvolumen von 171.000 Euro (Vorjahr 56.000 Euro) zur Verfügung gestellt worden.

## Modernisierung

Zur Förderung der Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum und von Mietwohnungen gewährt die ISB nachrangige Darlehen im Eigengeschäft. Für die Modernisierung von Mietwohnungen werden diese Darlehen durch das Land auf einen Zinssatz von 0,5% p.a. verbilligt. Ziele der Förderung sind die Verbesserung der energetischen Standards, die Anpassung des Wohnraums an die Bedürfnisse älterer und behinderter Menschen, die nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes einer Wohnung sowie die auf Dauer angelegte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse. Mit der Förderung von Mietwohnraum ist die Vereinbarung einer Mietpreis- und Belegungsbindung verbunden. Somit steht auch dieser Wohnraum Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen zu preiswerten Mieten zur Verfügung. Im Jahr 2015 wurden ISB-Darlehen für die Modernisierung über insgesamt 14,8 Mio. Euro für 456 Wohneinheiten zugesagt; das Förderergebnis stellt sich gegenüber dem Vorjahr mit einem Volumen von über 5,3 Mio. Euro für

231 Wohneinheiten deutlich besser dar. Mit 234 Wohneinheiten und einem Volumen von 8,2 Mio. Euro lag der Schwerpunkt bei der Modernisierung von Mietwohnungen.

## Wohnen in Orts- und Stadtkernen

Mit diesem Förderangebot des Landes wird das Wohnen im Zentrum unterstützt. Infrastrukturen sollen erhalten oder verbessert und die Zentren für Bewohner, aber auch für Besucher attraktiver werden. Insbesondere sollen in den Orts- und Stadtzentren Angebote für junge Familien, Singles und ältere Menschen geschaffen werden, um eine soziale Durchmischung zu erreichen. Ein Augenmerk der Förderung liegt auch auf der Verbindung von Arbeiten und Wohnen, die in Zeiten zunehmender Digitalisierung an Bedeutung gewinnt. Die Förderung erfolgt durch einen Investitionszuschuss und wird für Ersatzbaumaßnahmen nach Abriss eines Bestandsgebäudes oder für Umbaumaßnahmen zur Verfügung gestellt. Maßgeblich ist auch, dass mindestens vier abgeschlossene Wohnungen errichtet werden, die der DIN 18040 Teil II ohne Merkzeichen „R“ entsprechen. Die Nachfrage nach diesem Programmangebot ist im Jahr 2015 deutlich gestiegen. Für 138 Wohneinheiten (Vorjahr 73) sind Zuschüsse von über insgesamt 2,3 Mio. Euro (Vorjahr 1,8 Mio. Euro) bereitgestellt worden.

## Konversion

Für die Umwidmung ehemals militärisch genutzter Wohnliegenschaften in zivile Mietwohnungen und selbst genutzte Eigentumswohnungen steht unverändert ein Zuschussprogramm des Landes zur Verfügung. Es kam jedoch zu keiner Inanspruchnahme dieser Mittel, da die Umstrukturierung der militärischen Liegenschaften in Rheinland-Pfalz weitgehend abgeschlossen ist.

## Städtebauförderung

Im Rahmen der Städtebauförderung ist die ISB mit der Auszahlung der Fördermittel für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen beauftragt. Die Bewilligung der Fördermittel erfolgt durch das Ministerium des Innern und für Sport. Im Berichtsjahr wurden Fördermittel von über rund 44,4 Mio. Euro ausgezahlt.

## Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

Mit diesem Programm fördert das Land innovative Modellprojekte, insbesondere solche, die sich mit kostengünstigem und umweltgerechtem Planen und Bauen sowie mit neuen Wohnformen und generationsgerechtem Wohnen beschäftigen. Gefördert wird mit einem Zuschuss, der für Kosten der Planung, Projektmanagement, Begleitforschung und Dokumentation eingesetzt werden soll. Die ISB zahlt die Zuschüsse aus. Im Berichtsjahr sind Zuschüsse von über insgesamt 0,4 Mio. Euro (Vorjahr 0,3 Mio. Euro) bewilligt worden.

## Ausblick

Für die Förderung von Miet- und selbst genutztem Wohnraum stehen im Jahr 2016 in Rheinland-Pfalz Fördermittel für ein Finanzierungsvolumen von über 203 Mio. Euro zur Verfügung.

In den Schwarmstädten und ihren Einzugsgebieten besteht unverändert eine hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum. Die geringe Bautätigkeit der letzten Jahre, der Verlust von Sozialbindungen durch Auslaufen der Förderverhältnisse sowie Bevölkerungszuwächse, zum Teil auch durch Zuwanderung, haben zu angespannten Mietmarktverhältnissen geführt, in denen sich Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen nur schwer mit Wohnraum versorgen können. In bestimmten Märkten fehlen nicht nur Wohnungsangebote für die Berechtigten von Sozialwohnungen, sondern auch bezahlbare Wohnungen für die

Mittelschicht. Es ist daher dringend erforderlich, das Angebot in diesem Wohnungssegment zu verbreitern. Dabei spielt der Neubau von bezahlbarem Wohnraum eine ganz entscheidende Rolle. Allerdings werden Erfolge erst mit einer erheblichen Zeitverzögerung am Markt spürbar. Daher muss auch auf die Möglichkeit zurückgegriffen werden, Wohnungsbestände für den Bereich des bezahlbaren Wohnens zu aktivieren.

Hierzu hat das Land Rheinland-Pfalz in der Verwaltungsvorschrift Mietwohnungsbau für das Jahr 2016 eine Grundlage geschaffen. Danach können auch Wohnungen, die vermietet sind, durch den Erwerb allgemeiner Belegungsrechte mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert werden. Für den Neubau ist das Förderangebot durch Erhöhung der Förderbeiträge, durch Anpassungen in den Fördermietenstufen und insbesondere durch die Einführung von Tilgungszuschüssen deutlich attraktiver geworden. Die Modifizierungen in der Mietwohnraumförderung sollen helfen, die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu decken.

In der Eigentumsförderung weisen die gleichbleibend günstigen Finanzierungsmöglichkeiten sowie die Baugenehmigungen zum Ende des letzten Jahres und im ersten Quartal 2016 auf einen unveränderten Trend hin zur Wohneigentumsbildung. Das Förderangebot der ISB mit zinsgünstigen Darlehen und einer Zinsfestschreibung bis zum Ende der Laufzeit ist dabei insbesondere für junge Familien eine wertvolle Unterstützung.

## Michael Back

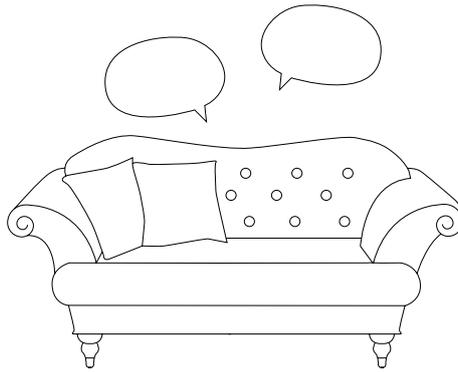
Bereichsleiter Wohnraumförderung Markt

### 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





## INTERVIEW MIT GERALD LIPKA

Geschäftsführer des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.

*Frage 1: Herr Lipka, als Geschäftsführer des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. vertreten Sie die Interessen der mittelständischen Wohnungswirtschaft. Welchen Herausforderungen müssen sich Ihr Verband und seine Mitglieder stellen?*

Die im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland organisierten mittelständischen Unternehmen sind überwiegend als Bauträger oder Projektentwickler aktiv. Im bundesweiten Vergleich sind unsere Mitgliedsunternehmen für rund 50% des Wohnungsneubaus in Deutschland verantwortlich und damit wesentliche Akteure des Städtebaus.

Schon bei Gründung des BFW kurz nach dem Zweiten Weltkrieg war eine maßgebliche Zielsetzung die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Auch heute werden die im BFW organisierten Unternehmen dieser gesellschaftlichen Verantwortung gerecht. Deshalb engagiert sich der BFW Landesverband auch für bezahlbares Bauen und Wohnen in Rheinland-Pfalz. In der öffentlichen Wahrnehmung, aber auch in der Politik wird dieser Beitrag der Bauträger für den Wohnungsbau nicht richtig erkannt. Unsere Unternehmen gehen persönlich hohe wirtschaftliche Risiken ein,

wenn sie Grundstücke erwerben, entwickeln und bebauen und sodann meist Eigentumswohnungen verkaufen. Schätzen sie den Markt falsch ein, wird man ihnen – im Gegensatz zu Banken – keinen Rettungsschirm ausbreiten. Da unsere Unternehmen in der Regel langfristig keine Wohnungsbestände halten, entscheidet sich die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens mit der Veräußerung. Die Vermarktung zielt in der Regel auf Privatpersonen, sodass viele Förderinstrumente nicht genutzt werden können. Der Zwang zur Wirtschaftlichkeit bedingt jedoch auch, dass unsere Unternehmen besonders stark von Kostensteigerungen des Bauens betroffen sind. Dies beginnt schon bei den Grundstückspreisen, die in den besonders nachgefragten Regionen – wie beispielsweise dem Rhein-Main-Gebiet – gezahlt werden müssen. Aber auch kommunale Festsetzungen in Bebauungsplänen, städtebaulichen Verträgen oder Konzeptvergaben wirken sich auf die Kosten des Bauvorhabens aus. Ebenso haben die Verschärfung der Energieeinsparverordnung durch den Bundesgesetzgeber oder verschärfte Anforderungen zur Barrierefreiheit durch den Landesgesetzgeber Einfluss auf die Kosten und müssen daher bei der Vermarktung an den Käufer oder Mieter weitergegeben werden.

## Über den Verband



Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ist ein Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er gliedert sich in acht rechtlich selbstständige Landesverbände. Die im BFW bundesweit organisierten Unternehmen haben im Jahr 2011 rund 12 Mrd. Euro in den Wohnungsbau investiert und 25.000 neue Wohnungen geschaffen. Sie verantworten damit knapp 50% des Wohnungsneubaus in Deutschland und 30% der neu gebauten Gewerbeimmobilien. Im BFW organisieren sich mittelständische Immobilienunternehmen.

Der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. ist einer der rechtlich selbstständigen Landesverbände des BFW. Er engagiert sich unter anderem im Bauforum Rheinland-Pfalz und im Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen Rheinland-Pfalz. Die Mitgliedsunternehmen sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler.

Natürlich gehen die Geschäfte für unsere Unternehmen derzeit gut, auch oder gerade weil die Rahmenbedingungen des internationalen Finanzmarktes Investitionen in Immobilien – Investitionen in das sogenannte Betongold – fördern. Mit Sorge betrachten wir als Verband jedoch Reaktionen aus der Politik, die mit immer mehr Restriktionen des Mietrechts – wie Mietpreisbremse oder Kappungsgrenzenverordnung – gerade Privatinvestoren immer mehr abschrecken, statt Investitionen in den Wohnungsmarkt zu fördern.

Aber ohne die Mobilisierung privaten Kapitals wird die große gesellschaftliche Herausforderung auf dem Wohnungsmarkt nicht zu lösen sein.

*Frage 2: Seit Anfang des Jahres 2016 bietet die ISB das Darlehen „ISB-Darlehen Mietwohnungen mit Tilgungszuschuss“ an. Welche Vorteile bietet das Programm Ihren Mitgliedsunternehmen?*

Das von der ISB neu angebotene Darlehen mit Tilgungszuschuss im Bereich Mietwohnungsbau halte ich – auch im bundesweiten Vergleich – für ein herausragendes Angebot und einen wichtigen neuen Denkansatz.

Warum neuer Denkansatz? Nach meiner Meinung ist die Unterscheidung zwischen dem Mietwohnungsbau und Wohneigentum irreführend.

Natürlich bauen unsere Unternehmen viele Häuser und Wohnungen für Erwerber, die als Eigentümer diese Immobilien selbst zu nutzen beabsichtigen. Hier können Förderinstrumente für selbst genutztes Wohneigentum für die Erwerber bedeutsam sein.

Im Übrigen verkennt die Unterscheidung zwischen Mietwohnungsbau und Wohneigentum, dass auch die Mehrzahl der neu gebauten Eigentumswohnungen vermietet wird. Bestätigt wird dies durch eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung vom April 2015 (BBSR-Onlinepublikation Nr. 2/2015) mit dem Titel „Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern“. Wesentlicher Inhalt der Studie ist die Feststellung, dass Privateigentümer mit einem Marktanteil von 64% die wichtigste Anbietergruppe auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt darstellen. In Westdeutschland liegt der Anteil sogar bei 66%. Bundesweit sind nach dieser BBSR-Studie knapp fünf Mio. Personen Eigentümer

von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Davon verfügen 57% nur über eine einzige Eigentumswohnung. Wie diese Studie weiter feststellt, ist der Anteil zur Vermietung investiv erworbener Eigentumswohnungen in den letzten fünf Jahren anteilig sogar auf 62% gestiegen.

Mit dem neuen ISB-Programm wird erstmals ein Förderprodukt angeboten, das den größten Anbietern auf dem Mietwohnungsmarkt – den Kleinanlegern – ermöglicht, zu wirtschaftlichen Bedingungen in den geförderten Wohnungsmarkt zu investieren. Während die klassischen Förderprogramme des Mietwohnungsbaus nur von institutionellen Anlegern genutzt werden konnten, eröffnet das Angebot, einzelne Eigentumswohnungen in die Förderung einzubeziehen, überhaupt erst die Möglichkeit, auch private Kleininvestoren zu einer Investition in den geförderten Wohnungsbau zu bewegen.

Dabei wird es in der Vermarktung wichtig sein, den potenziellen Kleininvestoren zu verdeutlichen, dass sie auch eine mit Belegungsbindungen belastete Wohnung an gut in unserer Gesellschaft verankerte Bürger vermieten dürfen. Denn die vorgesehenen Einkommensgrenzen für Wohnberechtigte liegen bei einem klassischen Vier-Personen-Haushalt, bestehend aus zwei Erwachsenen und zwei Kindern, bei einem Jahres-Bruttoeinkommen von 48.857 Euro (bis 40% über der Einkommensgrenze: 68.000 Euro; bis 60% über der Einkommensgrenze: 77.571 Euro). An einen Feuerwehrmann, Polizisten oder eine Krankenschwester kann auch ein Kleininvestor bedenkenlos vermieten!

Gerade beim derzeitigen Zinsniveau stellt der Tilgungszuschuss in diesem Programm einen wichtigen Faktor dar, um trotz Bindung der Miethöhe auch Kleininvestoren eine attraktive Rendite zu bieten.

Das Angebot der ISB ermöglicht unseren Unternehmen, die interne Quersubventionierung ihrer Bauvorhaben zu reduzieren und damit eine immer größere Kostenspreizung innerhalb eines Gebäudes zu durchbrechen. Gesellschaftlich bedeutet das Angebot die Möglichkeit, auch in Eigentumswohnungen – also dezentral und im Stadtgebiet gestreut – geförderten Wohnungsbau zu integrieren.

*Frage 3: Was sind die langfristigen Ziele Ihres Verbandes und welche Unterstützung benötigen Ihre Mitglieder konkret, um in den sozialen Mietwohnungsbau weiter investieren zu können? In welcher Hinsicht könnte das Mietwohnungsprogramm der ISB optimiert werden?*

Die grundsätzliche Aufgabe des BFW auf Bundes- und Landesebene war und ist es, die Interessen der mittelständischen Immobilienunternehmen zu vertreten. Nur wenn es uns als BFW gelingt, verlässliche Rahmenbedingungen für unsere Unternehmen zu schaffen und zu sichern, können diese ihre unternehmerische Kompetenz beim Entwickeln, Bauen und Erhalten von Immobilien voll entfalten. Als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft vertritt der BFW die Interessen seiner Unternehmen auf europäischer, bundes-, landes- und sogar kommunaler Ebene. Gerade in Zeiten, in denen sich die gesetzlichen und technischen Rahmenbedingungen in immer kürzeren Zyklen und auf verschiedensten Ebenen ändern, ist es notwendig, die praktischen Bedürfnisse der in unserem Verband organisierten Unternehmen zu kommunizieren, ihnen Gehör zu verschaffen und ihre Interessen kompetent und effektiv zu vertreten.

Ihre Frage nach Investitionen in den sozialen Mietwohnungsbau erinnert mich an die Reaktionen der Politik, die mehr als ein Jahrzehnt lang den Woh-

nungsbau vernachlässigt hat und nun mit Überraschung feststellt, dass gerade in den stark nachgefragten Ballungsgebieten, wie beispielsweise Mainz und dem Rhein-Main-Gebiet, bezahlbare Wohnungen fehlen.

Nach meiner Meinung ist es wichtig, dass wir die Bedürfnisse aller gesellschaftlichen Gruppen mit dem Grundbedürfnis Wohnen berücksichtigen und versorgen. Keine gesellschaftliche Gruppe darf bei dem Bedürfnis Wohnen gegen eine andere gesellschaftliche Gruppe ausgespielt werden. Vielmehr ist es wichtig, dass intensiv Wohnungsbau betrieben wird. Wohnungsbau in jedem Preissegment ist ein Beitrag zur besseren Wohnraumversorgung.

Denn jeder Wohnungsneubau führt zu einem sogenannten Sickerereffekt. Das empirica-Institut beschreibt diesen Effekt in einer Studie vom Mai 2016 für die LBS Westdeutsche Landesbausparkasse (Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in Nordrhein-Westfalen) wie folgt: „So wie hochwertige Sanierung von Bestandswohnungen preiswerten Wohnraum ‚vernichtet‘, so schafft hochwertiger Neubau die freien Wohnungen für Einkommensschwächere im preiswerten Altbestand.“

Nach dieser Untersuchung löst der Auszug einer Familie oder einer einzelnen Person in der Folge ganze Umzugsketten aus, von denen am Ende auch sozial Schwächere profitieren.

Aber natürlich ist es auch notwendig, gezielt Wohnungen im preiswerteren Segment zu schaffen. Abstrakt formuliert ist es hier wichtig, die ganz unterschiedlichen wirtschaftlichen Geschäftsmodelle der für den Wohnungsbau verantwortlichen Unternehmen zu analysieren und Anreize zu schaffen, die auf diese Ge-

schaftsmodelle abgestimmt sind. Dabei stellt das von der ISB angebotene neue Programm zur Mietwohnraumförderung einen wichtigen Schritt dar, da erstmals überhaupt die Möglichkeit eröffnet wird, auch neu geschaffene Eigentumswohnungen für den sozial geförderten Wohnungsbau zu erschließen und damit gleichzeitig das Potenzial privater Investitionen im geförderten Wohnungsbau erheblich zu vergrößern.

Was wir benötigen, ist eine verbesserte Kommunikation dieses Förderprogramms und den hieraus resultierenden erweiterten Möglichkeiten. Der BFW Landesverband unterstützt die ISB gerne bei der Kommunikation. Und natürlich muss nachjustiert werden, wenn erste Erfahrungen aus der Praxis vorliegen. Im Übrigen benötigen unsere Unternehmen Grundstücke und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, um Wohnungen zu bauen.



**Gerald Lipka**, geboren in Worms, Abitur in Alzey, Studium in Mainz, seit 11/2013 Geschäftsführer der BFW Landesverbände Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland und Baden-Württemberg, seit 1989 Rechtsanwalt und seit 2005 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, seit 1995 Mitglied im Aufsichtsrat der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft, Frankfurt, von 2001 bis 2013 geschäftsführender Vorstand im Verband der Immobilienverwalter Hessen, seit 2015 Sprecher der Arbeitsgemeinschaft der hessischen Wohnungs- und Immobilienverbände (AWI) und der Impulse für den Wohnungsbau Hessen.

## KONTAKT

BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.  
Friedrich-Ebert-Anlage 56  
60325 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 768 039-10  
Telefax: 069 768 039-11

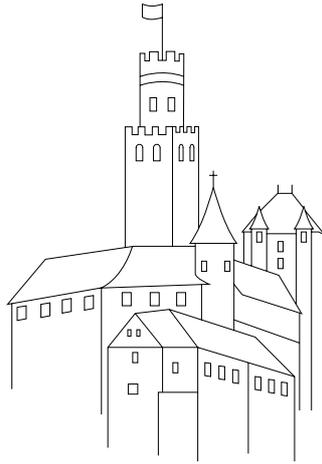
> [info@lfw-h-rp-s.de](mailto:info@lfw-h-rp-s.de)  
> [www.lfw-h-rp-s.de](http://www.lfw-h-rp-s.de)







Abendlicher Blick vom Loreley-Felsen



## DER RHEIN-LAHN-KREIS

Kulturelle Vielfalt und gesunder Branchenmix in reizvoller Landschaft

Was haben die weltberühmte blonde Dame auf dem Felsen mit dem schönen Namen Loreley und der Begründer der deutschen Kommunalverfassung, der preußische Reformler Karl Freiherr von und zum Stein, gemeinsam? Oder der Erfinder des Otto-Motors, Nicolaus August Otto, und die bekannten Haushaltsgeräte der Firma Leifheit? Richtig: Ihrer aller Heimat ist der Rhein-Lahn-Kreis!



Der berühmte Loreley-Felsen  
im Welterbe Oberes Mittelrheintal

Zwischen Koblenz und Limburg, zwischen Köln/Bonn und dem Rhein-Main-Gebiet gelegen, gehört der Rhein-Lahn-Kreis zu den landschaftlich reizvollsten Flecken Deutschlands: Hier treffen die Ausläufer von Westerwald und Taunus aufeinander, hier fließt die sanfte Lahn durch unberührte Natur ihrem Ziel entgegen, hier kann man sehen, warum die UNESCO sowohl das Obere Mittelrheintal als auch den Obergermanisch-Raetischen Limes zum Welterbe erklärt hat. Doch die vielen Burgen und Schlösser, die

romantischen Naturlandschaften oder das herrliche Kurbad Bad Ems sind nicht alles, was der Rhein-Lahn-Kreis zu bieten hat! Hier leben mehr als 120.000 Einwohnerinnen und Einwohner in weitgehend intakten Gemeindefstrukturen mit einem vielfältigen Vereinsleben und Kulturangebot. Und hier sind große Firmen wie der Haushaltswarenhersteller Leifheit, das Baustoffunternehmen Schaefer-Kalk oder die Chemiewerke Zschimmer & Schwarz ebenso zu Hause wie eine Fülle kleinerer und größerer Spezialfirmen im Bereich

der Medizintechnik, der EDV oder des Handwerks. Ein fleißiger, bodenständiger Menschenschlag, eine herrliche Kultur- und Naturlandschaft, eine starke, mittelständische Wirtschaft und die günstige Anbindung „in alle Welt“ machen den Rhein-Lahn-Kreis zu etwas ganz Besonderem.

Für diejenigen, die den Rhein-Lahn-Kreis zum ersten Mal besuchen, ist natürlich zunächst die herrliche Landschaft mit ihrer unglaublichen Fülle von historischen Burgen, Städten und Monumenten geradezu überwältigend. Da ist zunächst der Rhein mit der Loreley, den steilen Weinbergen und seinen vielen Burgen – allen voran die Marksburg, die sogar in Japan im Maßstab 1:1 nachgebaut wurde. Altehrwürdige Städtchen wie Braubach, Kaub oder St. Goarshausen locken mit historischem Ambiente, Wein und Gastlichkeit. Wanderer kommen in Scharen, um den Premium-Wanderweg „Rheinsteig“ zu erklimmen, Weinfeste oder die Großveranstaltung „Rhein in Flammen“ bringen alljährlich hunderttausende Besucher von weit her. Immer stärker besucht wird aber auch die Lahn: Das romantische Tal ist ein Paradies für Paddler, Motorbootfahrer und Angler, aber – dank des gut ausgebauten Radweges – auch für die Radfahrer aller Generationen.

Kein Wunder also, dass der Tourismus ein wichtiger Faktor für die Wirtschaft im Rhein-Lahn-Kreis ist und bleibt. Die statistischen Zahlen sprechen eine deutliche Sprache. In den 343 vom Statistischen Landesamt in Bad Ems erfassten Betrieben des Kreises mit etwas mehr als 7.000 angebotenen Betten wurden im Jahr 2015 knapp 837.000 Übernachtungen von 255.000 Gästen mit einer durchschnittlichen Verweildauer von drei Tagen gezählt, Tendenz im Vergleich zum Vorjahr: steigend! Am beliebtesten unter ausländischen Gästen war der Kreis übrigens bei Niederländern (27,9%) und Briten (24,7%). Der Anteil an Übernachtungsgästen aus Großbritannien ist mit 29,7% allerdings höher als der der Holländer.

Und es gibt noch mehr Indikatoren für das wachsende Interesse an der Region mit Limes und Oberem Mittelrheintal – beides UNESCO-Welterbe. Unsere Wirtschaftsförderungs-Gesellschaft hat allein fünf touristische Themenkarten für das Kreisgebiet herausgegeben, die nach wie vor reißenden Absatz finden. Am begehrtesten sind noch immer die Radtouren im



Blick über die Taunushöhe

Kreis, deren Themenkarte bislang mehr als 150.000 Abnehmer fand. Die anderen Karten führen zu Museen, Burgen, Kirchen und über den Jakobsweg.

Auch das kulturelle Angebot in unserem Kreis findet ein breites Echo. Da ist die Loreley-Freilichtbühne – nach Kennermeinung neben der Berliner Waldbühne eine der schönsten Open-Air-Locations Deutschlands. Mittlerweile seit mehr als 40 Jahren locken internationale und nationale Stars – 2016 waren es beispielsweise Rainbow, Deep Purple und PUR – die Fans zu Tausenden auf den Felsen oberhalb von St. Goarshausen. Doch der weltberühmte Felsen ist natürlich auch ohne rockige Stars und Klassik-Events ein besonderes „Highlight“. Und damit er ein Publikumsmagnet bleibt, soll er im Herbst in einen attraktiven Landschaftspark umgestaltet werden.



---

Die einzig unzerstörte Höhenburg  
am Rhein: die Marksburg hoch über  
Braubach

Lahnidylle mit Kloster Arnstein



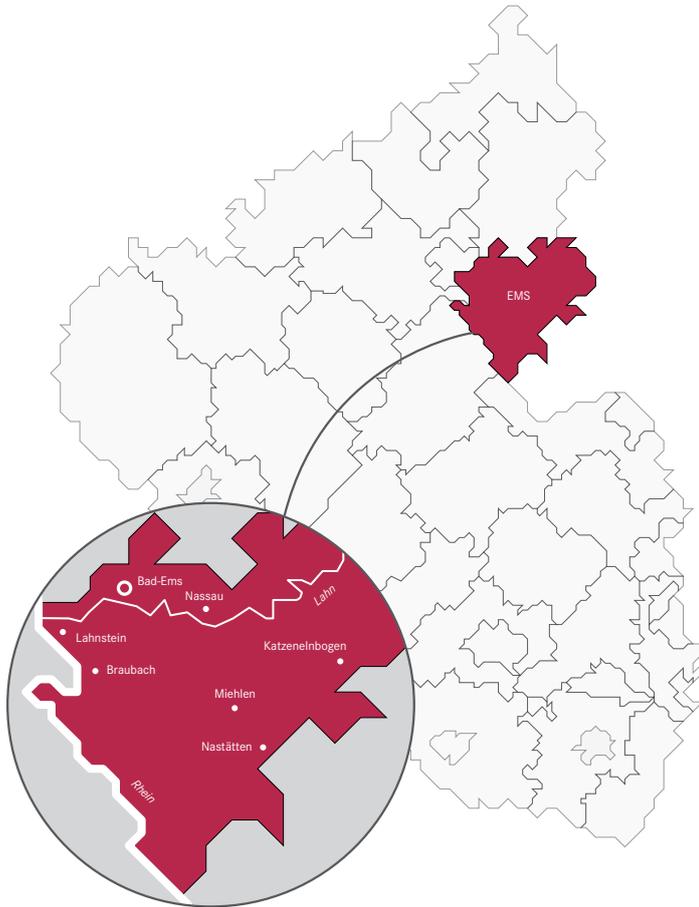
An der Lahn ist es das Festival „Gegen den Strom“, das mit einem ebenso anspruchsvollen wie abwechslungsreichen Programm die Liebhaber von Jazz, Klassik, Kirchenmusik, Theater, Ballett und Literatur zu attraktiven Veranstaltungsorten entlang des idyllischen Flusses anzieht. Doch das ist längst nicht alles: „Lahneck Live“ in Lahnstein, die Oraniensteiner Konzerte und das Kalkwerk-Festival in Diez oder „Limes Live“ in Pohl sind nur einige der zahlreichen Kulturangebote im Kreis.

Diese kulturelle Vielfalt ist auch historisch bedingt. Die insgesamt 137 Gemeinden und Städte des Rhein-Lahn-Kreises mit heute mehr als 120.000 Einwohnerinnen und Einwohnern waren über Jahrhunderte von den unterschiedlichsten Herrschaften und Einflüssen geprägt, was auch eine erhebliche Zersplitterung des heutigen Kreisgebietes bedeutete. Waren es zunächst Römer, Germanen und Kelten, die die Region prägten,

so folgten vom Mittelalter bis in die Neuzeit die Grafen von Katzenelnbogen, Nassau und Diez, die Erzbischöfe von Mainz und Trier, der Pfalzgraf bei Rhein oder diverse Reichsritter nach- und oftmals auch nebeneinander und sorgten so für die Ausprägung der unterschiedlichsten Mentalitäten und Bräuche. Die Reformation tat das ihrige dazu, und erst mit dem Nassauischen Herzogtum (ab 1816) und den ihm nachfolgenden Preußen (ab 1867) begann sich die Region politisch und kulturell zu vereinheitlichen.

Seit dieser Zeit blüht auch das Wirtschaftsleben im Kreis. War es bis um 1850 fast vollständig und bis vor wenigen Jahrzehnten zumindest teilweise von der Landwirtschaft geprägt, so zeichnet heute ein gesunder Branchenmix, der zuletzt nicht von ungefähr auch großen Finanzkrisen die Stirn bot, die Wirtschaft im Dreieck von Rhein, Lahn und der kleinen Aar aus. Zwischen einem und tausend Angestellten zählen die Unternehmen; der Mittelstand hat also das meiste

### Der Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz



Gewicht. Die Palette reicht vom Bier aus Lahnstein über Haushaltsgeräte aus Nassau bis zu Backformen aus Diez, vom kleinen Handwerksbetrieb gleich um die Ecke über innovative Dienstleister bis zum Global Player, der High-Tech-Produkte in alle Welt liefert.

Manche Maschine, die in Brasilien rotiert, trägt Technik „made in Rhein-Lahn“ in sich. Haushaltsgeräte von der Lahn sind dort genauso gefragt wie in Amerika, ganz zu schweigen von den vielen Teilen und Modulen, die Rhein-Lahn-Unternehmen für die Automobilindustrie fertigen. Medizintechnik und Gesundheitsbranche nehmen im wirtschaftlichen Branchenmix am Standort Rhein-Lahn ebenfalls eine wichtige Rolle ein – dies gleich in mehrfacher Hinsicht. Da ist zum einen die Produktion von Geräten, Technologien und Grundstoffen für sensibelste medizinische Bereiche. Außerdem gibt es zwischen Diez und Lahnstein ein pulsierendes Angebot an Spezialkliniken und zur Rehabilitation, insbesondere in Bad Ems, das sich bereits im 19. Jahrhundert zu einem der renommiertesten deutschen Kurbäder entwickelt hat. Und schließlich ist der Rhein-Lahn-Kreis immer wieder Treffpunkt für Gesundheitsexperten unterschiedlichster Disziplinen aus ganz Deutschland, wenn es wie in Lahnstein um ganzheitliche Medizin geht oder um Ayurveda-Kuren wie in Bad Ems. Apropos Gesundheit: In aller Munde ist das weltweit bekannte Mineralwasser aus Fachingen ebenso wie die Tatsache, dass Opernsänger und Schauspieler aus aller Welt ihre Stimmbänder gern mit Pastillen pflegen, die aus den gesunden Bad Emser Heilquellen gewonnen werden.

Der Rhein-Lahn-Kreis und seine Wirtschaftsförderungsgesellschaft engagieren sich schon seit Jahren stark dafür, die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Rhein-Lahn zu erhalten und weiter auszubauen. Auch um dem drohenden Fachkräftemangel vorzubeugen, investiert der Kreis enorme Summen in den weiteren Ausbau seiner Schullandschaft und kooperiert eng mit den benachbarten Hochschulen. Der Rhein-Lahn-



Der „Dom des Aartals“, die Rundkirche in Oberneisen

Kreis ist daneben einer der ersten Kreise in Rheinland-Pfalz, die den flächendeckenden Ausbau des Breitbandnetzes nicht nur planen, sondern mit Unterstützung des Landes bereits umsetzen. Bis Ende 2017 werden die Orte im Kreis mit schnellen Internetverbindungen ausgestattet sein, ein Standortvorteil, der seinesgleichen sucht.

Ganz oben auf der Agenda steht auch der weitere Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, der flächendeckenden Gesundheitsversorgung oder des regionalen Tourismusmarketings. Diese Agenda hat der Kreis sich selbst in einem jüngst verabschiedeten „Kreientwicklungsplan“ vorgegeben. All dies hat das Baseler Prognos-Institut in seiner jüngsten Zukunftsstudie vor wenigen Wochen bestätigt: Der Rhein-Lahn-Kreis ist im deutschlandweiten „Ranking“ um 83 Plätze nach oben geklettert – der drittbeste Wert aller deutschen Städte und Kreise!

Es lohnt sich also, den Rhein-Lahn-Kreis kennenzulernen! „Leben, arbeiten und genießen“ sind in unserem Kreis keine Gegensätze, sie ergänzen sich aufs Vorteilhafteste. Die Menschen – ob Alteingesessene oder Hinzugezogene – wissen die Vorteile unseres Kreises zu schätzen: Wohnen in herrlicher Umgebung und trotzdem Kindergärten, Schulen, Sportanlagen und vor allem gute Arbeitsplätze in gut erreichbarer Nähe. Ich lade Sie herzlich ein, sich persönlich ein Bild von unserem schönen Rhein-Lahn-Kreis zu machen!

**Frank Puchtler**

Landrat des Rhein-Lahn-Kreises



**Frank Puchtler** (geb. 1962, verheiratet, ein Sohn) ist seit 1. Juli 2014 Landrat des Rhein-Lahn-Kreises. Zuvor gehörte der begeisterte Läufer aus Oberneisen 13 Jahre lang dem rheinland-pfälzischen Landtag an und war unter anderem Vorsitzender des Haushalts- und Finanzausschusses des Landtags. 2010 wurde Frank Puchtler in die Landessynode der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau gewählt.

## KONTAKT

Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises  
 Insel Silberau 1  
 56130 Bad Ems  
 Telefon: 02603 972-159  
 Telefax: 02603 972-6159

> [frank.puchtler@rhein-lahn.rlp.de](mailto:frank.puchtler@rhein-lahn.rlp.de)  
 > [www.rhein-lahn-kreis.de](http://www.rhein-lahn-kreis.de)



## ANHANG 1

## Fortgeschriebene Bevölkerung

	2011	2012*	2013*	2014*	2015*
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>3.990.033</b>	<b>3.990.278</b>	<b>3.994.366</b>	<b>4.011.582</b>	<b>4.052.803</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>					
Frankenthal (Pfalz)	46.617	47.035	47.332	47.724	48.363
Kaiserslautern	96.963	97.112	97.162	97.382	98.520
Koblenz	107.954	109.779	110.643	111.434	112.586
Landau in der Pfalz	43.476	43.641	43.825	44.465	45.362
Ludwigshafen am Rhein	158.637	160.179	161.518	163.832	164.718
Mainz	201.002	202.756	204.268	206.991	209.779
Neustadt an der Weinstraße	52.322	52.268	52.400	52.564	52.999
Pirmasens	40.655	40.267	40.101	40.046	40.125
Speyer	49.712	49.764	49.740	49.855	50.284
Trier	106.284	106.544	107.233	108.472	114.914
Worms	79.526	79.727	80.296	81.010	82.102
Zweibrücken	34.161	34.064	34.084	34.011	34.260
<b>Landkreise</b>					
Ahrweiler	125.951	125.837	126.102	126.643	127.770
Altenkirchen (Ww.)	129.962	129.166	128.373	128.228	129.171
Alzey-Worms	125.109	125.173	125.213	125.998	127.274
Bad Dürkheim	130.920	130.927	131.041	131.530	132.203
Bad Kreuznach	155.404	155.306	155.297	155.944	156.821
Bernkastel-Wittlich	111.250	110.833	110.643	110.981	111.828
Birkenfeld	82.323	81.135	80.673	80.591	80.615
Cochem-Zell	63.890	63.475	63.202	62.041	62.391
Donnersbergkreis	75.822	75.508	75.192	74.962	75.230
Eifelkreis Bitburg-Prüm	95.751	95.946	96.158	96.408	97.180
Germersheim	124.294	124.889	125.434	126.266	127.303
Kaiserslautern	104.910	104.443	104.117	104.288	104.966
Kusel	72.458	71.766	71.098	70.883	70.997
Mainz-Bingen	201.264	202.222	203.338	204.514	208.749
Mayen-Koblenz	210.246	210.035	209.785	210.441	211.925
Neuwied	180.497	179.812	179.454	179.317	180.655
Rhein-Hunsrück-Kreis	101.639	101.002	100.770	101.945	102.529
Rhein-Lahn-Kreis	122.609	121.838	121.375	121.487	123.543
Rhein-Pfalz-Kreis	147.341	148.079	149.068	150.051	151.546
Südliche Weinstraße	108.300	108.752	109.026	109.735	110.526
Südwestpfalz	98.008	97.180	96.599	96.410	96.474
Trier-Saarburg	143.552	143.893	144.337	145.227	147.999
Vulkaneifel	61.533	61.073	60.765	60.775	60.794
Westerwaldkreis	199.691	198.852	198.704	199.131	200.302
<b>Planungsregionen</b>					
Mittelrhein-Westerwald	1.242.439	1.239.796	1.238.408	1.240.667	1.250.872
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	861.619	865.534	869.384	876.022	883.304
Rheinhessen-Nahe	844.628	846.319	849.085	855.048	865.340
Trier	518.370	518.289	519.136	521.863	532.715
Westpfalz	522.977	520.340	518.353	517.982	520.572

Stand: 31. Dezember 2015

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

\* Fortschreibung des Bevölkerungsstandes; Basis Zensus 2011

## ANHANG 2

## Baugenehmigungen, alle Baumaßnahmen im Jahr 2015

	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>14.598</b>	<b>8.665</b>	<b>7.816</b>	<b>2.709</b>	<b>53</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>					
Frankenthal (Pfalz)	74	32	49	16	0
Kaiserslautern	252	101	175	13	5
Koblenz	368	91	303	27	2
Landau in der Pfalz	310	72	270	47	-1
Ludwigshafen am Rhein	583	190	500	39	-1
Mainz	806	182	710	97	27
Neustadt an der Weinstraße	77	53	56	37	1
Pirmasens	58	51	26	26	1
Speyer	76	34	72	26	-1
Trier	907	123	838	62	-1
Worms	285	91	215	32	0
Zweibrücken	43	46	13	32	1
<b>Landkreise</b>					
Ahrweiler	510	328	249	94	4
Altenkirchen (Ww.)	230	221	55	90	3
Alzey-Worms	521	355	208	99	10
Bad Dürkheim	460	332	225	89	-10
Bad Kreuznach	489	307	241	95	7
Bernkastel-Wittlich	446	305	225	132	15
Birkenfeld	106	101	33	80	-5
Cochem-Zell	194	169	51	81	5
Donnersbergkreis	231	152	115	40	0
Eifelkreis Bitburg-Prüm	418	329	124	103	-2
Germersheim	617	411	295	83	-26
Kaiserslautern	374	315	106	52	17
Kusel	149	159	13	24	-2
Mainz-Bingen	1.106	752	485	152	24
Mayen-Koblenz	830	547	369	188	13
Neuwied	455	314	220	116	-1
Rhein-Hunsrück-Kreis	332	254	119	98	1
Rhein-Lahn-Kreis	151	157	27	52	0
Rhein-Pfalz-Kreis	703	388	394	61	0
Südliche Weinstraße	399	319	154	112	10
Südwestpfalz	187	206	41	71	-2
Trier-Saarburg	775	514	326	121	-41
Vulkaneifel	171	166	38	80	-5
Westerwaldkreis	905	498	476	142	5
<b>Planungsregionen</b>					
Mittelrhein-Westerwald	3.975	2.579	1.869	888	32
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	3.299	1.831	2.015	510	-28
Rheinhessen-Nahe	3.313	1.788	1.892	555	63
Trier	2.717	1.437	1.551	498	-34
Westpfalz	1.294	1.030	489	258	20

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

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## ANHANG 3

## Baufertigstellungen, alle Baumaßnahmen im Jahr 2015

	Wohnungen in	davon mit Anzahl Wohnungen		Nichtwohngebäude	
	Wohngebäuden <sup>1</sup>	1 bis 2	3 und mehr	insgesamt	Wohnungen
	insgesamt				
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>11.017</b>	<b>7.251</b>	<b>5.249</b>	<b>2.440</b>	<b>180</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>					
Frankenthal (Pfalz)	79	28	54	12	0
Kaiserslautern	209	103	134	28	4
Koblenz	165	80	105	34	29
Landau in der Pfalz	227	68	188	68	1
Ludwigshafen am Rhein	284	142	207	36	-4
Mainz	1.003	149	939	94	10
Neustadt an der Weinstraße	122	75	84	23	0
Pirmasens	29	34	9	26	1
Speyer	114	49	103	32	2
Trier	361	89	345	48	3
Worms	321	90	251	32	12
Zweibrücken	32	38	4	25	3
<b>Landkreise</b>					
Ahrweiler	424	303	166	83	3
Altenkirchen (Ww.)	164	182	28	96	-2
Alzey-Worms	365	337	78	80	11
Bad Dürkheim	340	273	141	86	14
Bad Kreuznach	250	175	104	70	-2
Bernkastel-Wittlich	430	315	206	115	6
Birkenfeld	84	87	18	61	-7
Cochem-Zell	166	138	52	82	5
Donnersbergkreis	133	137	17	38	2
Eifelkreis Bitburg-Prüm	419	356	110	108	21
Germersheim	388	303	145	64	7
Kaiserslautern	338	302	75	46	5
Kusel	104	114	10	26	-1
Mainz-Bingen	603	314	347	83	15
Mayen-Koblenz	798	577	298	207	20
Neuwied	223	220	51	111	-1
Rhein-Hunsrück-Kreis	273	216	87	66	18
Rhein-Lahn-Kreis	188	133	76	47	5
Rhein-Pfalz-Kreis	621	453	232	70	1
Südliche Weinstraße	397	222	205	78	-6
Südwestpfalz	166	157	42	66	1
Trier-Saarburg	578	459	169	103	2
Vulkaneifel	134	128	24	77	-2
Westerwaldkreis	485	405	145	119	4
<b>Planungsregionen</b>					
Mittelrhein-Westerwald	2.886	2.254	1.008	845	81
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	2.572	1.613	1.359	469	15
Rheinhessen-Nahe	2.626	1.152	1.737	420	39
Trier	1.922	1.347	854	451	30
Westpfalz	1.011	885	291	255	15

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

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## ANHANG 4

## Bewilligte Maßnahmen in den Förderprogrammen des Landes

	Geförderte Wohneinheiten			Bewilligtes Kreditvolumen in Mio. Euro		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
<b>Wohneigentum</b>	<b>628</b>	<b>622</b>	<b>822</b>	<b>35,4</b>	<b>43,0</b>	<b>57,5</b>
davon Zinsverbilligung	220	0	0	8,8	0,0	0,0
<b>Mietwohnungen</b>	<b>94</b>	<b>256</b>	<b>234</b>	<b>4,9</b>	<b>16,3</b>	<b>12,8</b>
davon Erwerb von allgemeinen Belegungs- und Benennungsrechten	18	11	20	0,1	0,1	0,2
<b>Konversion</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,1</b>	<b>0</b>
<b>Modernisierung</b>	<b>1.060</b>	<b>231</b>	<b>456</b>	<b>10,7</b>	<b>5,3</b>	<b>14,8</b>
davon Zinsverbilligung	260	0	0	6,7	0,0	0,0
<b>Experimenteller Wohnungs- und Städtebau</b>	<b>95</b>	<b>73</b>	<b>138</b>	<b>2,5</b>	<b>2,1</b>	<b>2,6</b>
<b>Summe</b>	<b>1.907</b>	<b>1.182</b>	<b>1.650</b>	<b>54,4</b>	<b>66,8</b>	<b>87,7</b>
<b>Städtebauförderung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62,4</b>	<b>62,1</b>	<b>64,1</b>
<b>Hochenergieeffiziente Gebäude</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,0</b>	<b>1,1</b>	<b>0,6</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.907</b>	<b>1.182</b>	<b>1.650</b>	<b>118,8</b>	<b>130,0</b>	<b>152,4</b>

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

## ANHANG 5

## Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Jahr 2015

	Wohneinheiten				Wohneinheiten		
	Neubau	Erwerb	insgesamt		Neubau	Erwerb	insgesamt
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>160</b>	<b>660</b>	<b>820</b>	<b>Landkreise</b>			
<b>Kreisfreie Städte</b>				Ahrweiler	9	17	26
Frankenthal (Pfalz)	1	9	10	Altenkirchen (Ww.)	5	6	11
Kaiserslautern	0	10	10	Alzey-Worms	3	8	11
Koblenz	1	15	16	Bad Dürkheim	3	14	17
Landau in der Pfalz	0	3	3	Bad Kreuznach	11	28	39
Ludwigshafen am Rhein	6	9	15	Berncastel-Wittlich	7	22	29
Mainz	4	16	20	Birkenfeld	4	28	32
Neustadt an der Weinstraße	1	8	9	Cochem-Zell	0	8	8
Pirmasens	0	3	3	Donnersbergkreis	1	5	6
Speyer	0	7	7	Eifelkreis Bitburg-Prüm	9	33	42
Trier	2	14	16	Germersheim	5	9	14
Worms	0	11	11	Kaiserslautern	2	12	14
Zweibrücken	0	4	4	Kusel	2	7	9
				Mainz-Bingen	10	18	28
				Mayen-Koblenz	15	59	74
				Neuwied	9	74	83
				Rhein-Hunsrück-Kreis	7	32	39
				Rhein-Lahn-Kreis	6	33	39
				Rhein-Pfalz-Kreis	8	22	30
				Südliche Weinstraße	1	11	12
				Südwestpfalz	1	4	5
				Trier-Saarburg	14	36	50
				Vulkaneifel	4	8	12
				Westerwaldkreis	9	57	66

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

## ANHANG 6

## Anzahl der Empfänger von Wohngeld in Rheinland-Pfalz 2015

	Anzahl
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>19.771</b>
<b>Kreisfreie Städte</b>	
Frankenthal (Pfalz)	249
Kaiserslautern	403
Koblenz	945
Landau in der Pfalz	302
Ludwigshafen am Rhein	713
Mainz	836
Neustadt an der Weinstraße	308
Pirmasens	453
Speyer	248
Trier	1.035
Worms	445
Zweibrücken	232
<b>Landkreise</b>	
Ahrweiler	707
Altenkirchen (Ww.)	751
Alzey-Worms	450
Bad Dürkheim	407
Bad Kreuznach	818
Bernkastel-Wittlich	364
Birkenfeld	516
Cochem-Zell	323
Donnersbergkreis	488
Eifelkreis Bitburg-Prüm	298
Germersheim	311
Kaiserslautern	525
Kusel	388
Mainz-Bingen	682
Mayen-Koblenz	1.278
Neuwied	1.130
Rhein-Hunsrück-Kreis	510
Rhein-Lahn-Kreis	737
Rhein-Pfalz-Kreis	487
Südliche Weinstraße	371
Südwestpfalz	360
Trier-Saarburg	369
Vulkaneifel	388
Westerwaldkreis	944
<b>Planungsregionen</b>	
Mittelrhein-Westerwald	7.325
Rhein-Neckar (rh.-pf. Teil)	3.396
Rheinhessen-Nahe	3.747
Trier	2.454
Westpfalz	2.849

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## Impressum

<b>Herausgeber</b>	Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
<b>Redaktion</b>	Claudia Belz, Pressesprecherin ISB
<b>Fotos</b>	Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB); Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz; z a k Wohnpakt eG; BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/ Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.; Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises; Tobias Arhelger – fotolia.com
<b>Design</b>	Hilger & Boie Design, Wiesbaden
<b>Druck</b>	odd GmbH & Co. KG Print + Medien, Bad Kreuznach
<b>Wir danken</b>	dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz, dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, der z a k Wohnpakt eG, dem BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V. sowie der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises für die gute Zusammenarbeit bei der Erstellung dieser Broschüre.

November 2016



---

Z A K WOHNPAKT EG  
GEMEINSCHAFTLICH WOHNEN UND LEBEN  
MIT MEHREREN GENERATIONEN  
AB SEITE 18

DER RHEIN-LAHN-KREIS  
KULTURELLE VIELFALT UND GESUNDER BRANCHENMIX  
IN REIZVOLLER LANDSCHAFT  
AB SEITE 34



---

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

Holzhofstraße 4

55116 Mainz

Telefon 06131 6172-0

Telefax 06131 6172-1299

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

