



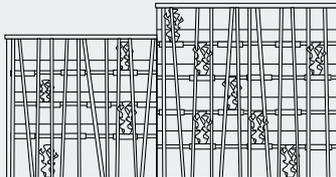
WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG RHEINLAND-PFALZ

2022

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



BEDEUTUNGSANSTIEG ALS ATTRAKTIVER WOHN- UND ARBEITSORT
DIE STADT WÖRTH AM RHEIN

INHALT

2

VORWORT

4

AKTUELLE ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG
IN RHEINLAND-PFALZ

15

DAS WOHNUNGSANGEBOT IN RHEINLAND-PFALZ

26

EIN HOCHHAUS WIRD ENERGETISCH SANIERT
Ein Wohnprojekt für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen

29

JETZT IST ES PLÖTZLICH MÖGLICH!
Ein Traum vom eigenen Haus wird wahr

32

SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG RHEINLAND-PFALZ
Ergebnis 2021

36

WIE GEHT ES WEITER MIT DEM WOHNUNGSBAU?
Ein Gespräch mit Karl-Heinz Seeger und Thomas Weiler

40

DIE STADT WÖRTH AM RHEIN
Eine attraktive Wohnlage in der Metropolregion Rhein-Neckar

46

ANHANG

52

IMPRESSUM

Doris Ahnen, Ministerin der Finanzen
Rheinland-Pfalz



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

der Wohnungsmarkt steht vor großen Herausforderungen, auch in unserem Land. Die Boden- und Kaufpreise sowie die Mieten sind bundesweit vielerorts gestiegen. Rohstoffe und Fachkräfte werden knapper und auch Bau- und Handwerkerleistungen verteuern sich deutlich. Zudem erhöht der massive Zinsanstieg der vergangenen Monate die Finanzierungskosten. Anteil daran haben die geopolitischen Verwerfungen durch den russischen Angriffskrieg, die pandemiebedingten Lieferkettenveränderungen und der spürbare Klimawandel. Sie machen die Wohnungspolitik zur komplexen Querschnittsaufgabe von höchster Wichtigkeit, die wir nur gemeinsam bewältigen können. Zentrale Frage dabei ist: Wie können bezahlbares Wohnen sowie klimagerechtes Bauen und Sanieren, Barrierefreiheit, Nutzungsflexibilität und neue, sozial ausgewogene Wohnformen für Jung und Alt vereint werden? Es muss eine möglichst gute Balance zwischen Gebäude-, Energie-, Klima-, Mobilitäts- und Umweltaforderungen zugunsten der Bewohnerinnen und Bewohner gelingen, die auch die Bezahlbarkeit nicht aus dem Blick verliert.

Die soziale Wohnraumförderung ist deshalb ein Kernstück unserer Wohnungspolitik. Die rheinland-pfälzischen Programme zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum bieten eine attraktive und ausgewogene Förderkulisse für die vielfältigen Bedarfe und fokussieren Angebote für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen. Zur Erreichung der Klimaschutzziele wird zudem der klimagerechte soziale Wohnungsbau besonders gefördert. Es werden vor allem mit hohen Tilgungszuschüssen zusätzlich finanzielle Anreize für den energetisch hochwertigen Neubau einerseits und die energetische Modernisierung andererseits gegeben. Ein Schwerpunkt liegt zudem auf Belegungs- und Mietbindungen von bis zu 30 Jahren. Damit soll der Wohnraum langfristig bezahlbar bleiben.

Neben der Mietwohnraumförderung bildet die Förderung des selbst genutzten Wohneigentums einen weiteren Schwerpunkt der Wohnungspolitik. Die Eigenheimförderung kann sich positiv auf den teils angespannten Mietwohnungsmarkt auswirken und dort unterstützen, wo der Wunsch nach Wohneigentum besteht.

Um solche Instrumente und Lösungen zielgerichtet für die vielfältigen wohnungspolitischen Herausforderungen in unserem Land entwickeln zu können, ist eine kontinuierliche und qualifizierte Wohnungsmarktbeobachtung unverzichtbar. Die vorliegende Broschüre setzt hier an und möchte die handelnden Akteurinnen und Akteure bei ihrer gemeinsamen Zukunftsaufgabe Wohnungspolitik, die auch ein Schwerpunkt der Arbeit der Landesregierung ist, unterstützen. Wir haben bereits seit dem Jahr 2015 im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz“ gemeinsam mit inzwischen 22 weiteren Institutionen eine Vielzahl an Maßnahmen erarbeitet und umgesetzt. Diese erfolgreiche Zusammenarbeit werden wir zukünftig fortsetzen.

Daneben haben wir uns als Land mit den Städten Koblenz, Landau, Ludwigshafen, Mainz, Speyer und Trier im Rahmen von Kooperationsvereinbarungen auf konkrete Ziele für noch mehr geförderten Wohnraum verständigt. Ein wesentlicher Baustein dafür ist die Umsetzung von Quotenregelungen für geförderten Wohnungsbau in neuen Baugebieten, die erfreulicherweise nicht nur in diesen sechs Städten, sondern inzwischen in immer mehr Städten landesweit zur Anwendung kommen. Auch an der verstärkten Anwendung von Konzeptvergabeverfahren als unterstützendes liegenschaftspolitisches Instrument arbeiten wir gemeinsam mit unseren Bündnispartnerinnen und -partnern.

Ich freue mich deshalb, dass wir die seit vielen Jahren bestehende Zusammenarbeit zwischen dem Ministerium der Finanzen, der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) und dem Statistischen Landesamt auch in diesem Jahr produktiv gestalten konnten. So geben wir nun schon im vierten Jahr die ergänzende Online-Broschüre „Wohnungsmarkt Rheinland-Pfalz – Basisindikatoren“ heraus. Sie ist eine wichtige Grundlage für lokale, wohnungspolitische Aktivitäten.

Mein besonderer Dank gilt allen, die durch intensive Mitarbeit zum Gelingen der „Wohnungsmarktbeobachtung 2022“ beigetragen haben. Insbesondere unseren Partnerinnen und Partnern in der ISB, im Bauforum Rheinland-Pfalz und im Statistischen Landesamt. Der ISB danke ich vor allem für ihr langjähriges Engagement in der Wohnungsmarktbeobachtung und die aktive Unterstützung bei der praktischen Umsetzung unserer wohnungspolitischen Ziele und Programme vor Ort.



Doris Ahnen

Ministerin der Finanzen
Rheinland-Pfalz

AKTUELLE ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG IN RHEINLAND-PFALZ

Einwohnerzahl von Rheinland-Pfalz steigt

Die Bevölkerungszahl von Rheinland-Pfalz erreichte 2021 ein Allzeithoch. Sie wuchs innerhalb eines Jahres um 8.100 Personen bzw. 0,2% auf 4,11 Mio. Die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen, in der Geburten und Sterbefälle gegenübergestellt sind, wies 2021 ein Defizit aus. Dieses natürliche Defizit wurde jedoch durch einen Überschuss in der Bilanz der räumlichen Bevölkerungsbewegungen ausgeglichen. Der Wanderungsüberschuss fiel größer aus als im Jahr 2020, das durch coronabedingte Wanderungsbeschränkungen geprägt war, und übertraf sogar leicht den Vorkrisenwert von 2019.

Geburtenzahl auf hohem Niveau

Im Jahr 2021 wurden in Rheinland-Pfalz 38.600 Kinder geboren. Das waren rund 1.000 Kinder mehr als im Jahr zuvor (+2,7%). Deutsche Staatsbürgerinnen brachten 1.100 Kinder mehr zur Welt (+3,7%); die Zahl der Neugeborenen ausländischer Frauen sank dagegen leicht um 62 Kinder (-0,7%).

Die Geburtenentwicklung wird maßgeblich von zwei Faktoren beeinflusst: von der Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter und vom Geburtenverhalten. Die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter (zwischen 15 bis 44 Jahre) sank um 777 auf 681.400 (-0,1%). Innerhalb eines Jahres verringerte sich die Zahl der deutschen Frauen im gebärfähigen Alter um 2.800 bzw. 0,5%. Der Rückgang wurde gedämpft durch einen Zuwachs bei den nichtdeutschen Frauen zwischen 15 und 44 Jahren; ihre Zahl stieg um 2.000 (+1,8%). Der zweite Einflussfaktor auf die Zahl der Lebendgeborenen, das Geburtenverhalten, wird statistisch durch die Geburtenrate gemessen. Dieser Indikator gibt an, wie viele Kinder eine Frau im Laufe

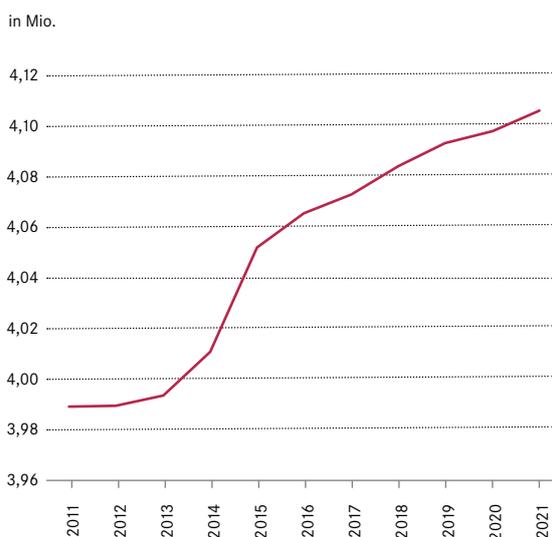
ihres Lebens bekommen würde, wenn ihr Geburtenverhalten so wäre wie das aller Frauen zwischen 15 und 44 Jahren im betrachteten Jahr. Zu Beginn des Jahrzehnts bekam eine rheinland-pfälzische Frau statistisch durchschnittlich 1,37 Kinder; im Jahr 2021 waren es 1,61 Kinder (+18%). Verändert sich das Geburtenverhalten in den kommenden Jahren nicht, so sind aufgrund schwächer besetzter Frauenjahrgänge weniger Geburten zu erwarten.

Im vergangenen Jahr stieg nicht nur die Zahl der Lebendgeborenen in Rheinland-Pfalz. Auch die Sterbefälle nahmen zu. Insgesamt starben 2021 in Rheinland-Pfalz 50.600 Menschen, 1.400 mehr als 2020 (+2,8%). Bereits seit Mitte der 2000er-Jahre steigt die Zahl der Sterbefälle tendenziell. Dies ist auf die Alterung der Gesellschaft zurückzuführen. Die Zahl der Menschen in höheren Altersjahren, die höhere Sterbewahrscheinlichkeiten aufweisen, nimmt seit Jahren stetig zu. So stieg die Zahl der 80-Jährigen und Älteren von 221.300 Personen im Jahr 2011 auf 299.800 im Jahr 2021; heute leben also 35% mehr Hochbetagte in Rheinland-Pfalz als vor zehn Jahren. Aber auch die Corona-Pandemie dürfte 2021 zu mehr Sterbefällen geführt haben. Vor allem in den Herbst- und Wintermonaten starben in Rheinland-Pfalz deutlich mehr Menschen als im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2019.

Defizit in der Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen wird größer

Der Saldo in der Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen ergibt sich als Differenz aus den Geburten und den Sterbefällen. Dieser Saldo ist bereits seit mehr als vier Jahrzehnten negativ. Im Jahr 2005 überschritt er erstmals die Marke von 10.000 Personen. Das bislang größte natürliche Defizit ergab sich 2013 (-13.500 Personen). Im Jahr 2021 lag es bei 11.900 Personen bzw.

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung
2011 bis 2021 in Rheinland-Pfalz**



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

2,9 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Im Vergleich zum Vorjahr vergrößerte sich das Defizit um 385 Personen. Die steigende Zahl Hochbetagter und die sinkende Zahl an Frauen im gebärfähigen Alter dürfte dazu führen, dass das Geburtendefizit künftig stetig zunehmen wird.

Wanderungsüberschuss vergleichbar mit den Vorjahren

Das vergangene Jahrzehnt war durch hohe Zuwanderung geprägt: In der ersten Hälfte der 2010er-Jahre erhöhte sich der Wanderungsüberschuss kontinuierlich. Auf dem Höhepunkt der Zuwanderung Schutzsuchender im Jahr 2015 lag der Wanderungsgewinn für Rheinland-Pfalz bei 52.100 Personen. Seitdem fallen die Wanderungsüberschüsse zwar wieder geringer aus; sie sind aber immer noch auf einem vergleichsweise hohen Niveau. So kamen in den vergangenen fünf Jahren stets zwischen 17.300 und 22.500 Personen mehr über die Landesgrenze nach Rheinland-Pfalz als in andere Bundesländer oder ins Ausland fortzogen. Im Jahr 2021 belief sich die Zahl

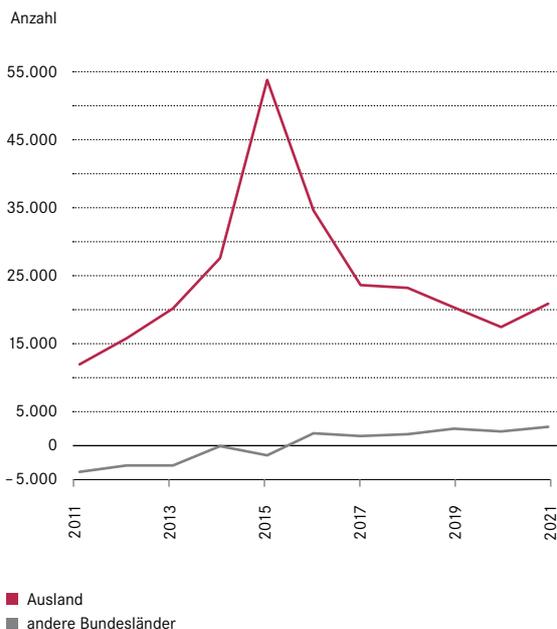
der Zuzüge auf 135.500 Personen. Da nur 114.800 Menschen über die Landesgrenze fortzogen, ergab sich in der Wanderungsbilanz ein Überschuss in Höhe von 20.700 Personen. Seit 2010 dominieren Nettozuwanderungen aus dem Ausland die Überschüsse in der Wanderungsbilanz. In den Jahren, in denen Wanderungsgewinne gegenüber den anderen Bundesländern erzielt wurden (seit 2016), waren sie stets deutlich kleiner als die Wanderungsgewinne aus dem Ausland.

Hohe Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland

Im Jahr 2021 wanderten per saldo 20.700 Menschen über die Bundesgrenze nach Rheinland-Pfalz zu.¹ Der Wanderungsgewinn gegenüber dem Ausland wuchs um 3.400 Personen. Sowohl die Zuzüge aus dem Ausland als auch die Fortzüge dorthin stiegen im Vergleich zu 2020, blieben aber unter dem Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2019 (- 14 bzw. - 18%). Ursächlich dafür dürften vor allem die Reisebeschränkungen gewesen sein, die zur Bekämpfung der Corona-Pandemie verhängt wurden. Die Betrachtung der Nettozuzüge zeigt, dass die meisten Menschen 2021 aus Syrien (+ 2.700), Rumänien (+ 2.100), Afghanistan (+ 1.800), Bulgarien (+ 1.100) und dem Kosovo (+ 1.100) kamen. Rheinland-Pfalz verbuchte 551 Nettozuzüge aus dem benachbarten Luxemburg. Das Besondere an der Zuwanderung aus Luxemburg ist, dass sie sich fast ausschließlich auf die kreisfreie Stadt Trier, den Landkreis Trier-Saarburg und den Eifelkreis Bitburg-Prüm konzentriert, während sich Zugewanderte aus Rumänien und Bulgarien, die ihren Wohnsitz frei wählen können, im Land verteilen. Bei den aus Luxemburg zugewanderten Menschen spielen vermutlich vergleichsweise günstige Miet- und Kaufpreise für Wohnungen und Häuser in Rheinland-Pfalz eine wichtige Rolle – wie auch für die Zuziehenden aus den angrenzenden Bundesländern.

¹ Fälle „ohne Angabe“: 6.317 Personen, die 2021 nach Rheinland-Pfalz kamen, machten keine Angaben zu ihrem Herkunftsort; 9.089 Personen verließen Rheinland-Pfalz, ohne Angaben zu ihrem Zielort zu machen. Daraus ergibt sich ein Wanderungsverlust von 2.781 Personen, der keinem Zielgebiet zugeordnet werden kann.

Abbildung 2: Saldo der Wanderungen mit den anderen Bundesländern und dem Ausland 2011 bis 2021



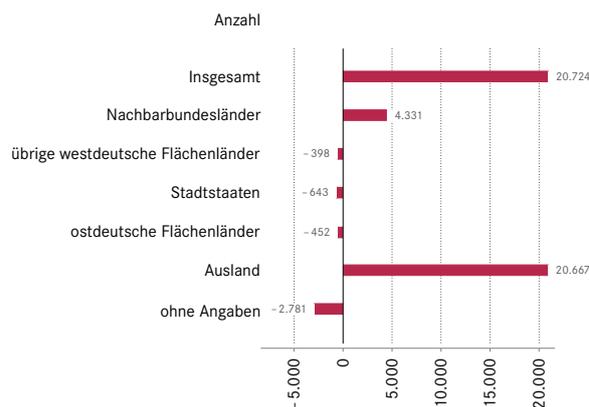
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Höhere Wanderungsgewinne gegenüber den Nachbarländern Hessen und Baden-Württemberg

Die rheinland-pfälzische Wanderungsbilanz mit den übrigen Bundesländern ist das sechste Jahr in Folge positiv (2021: +2.800 Personen). Im Vergleich zu 2020 vergrößerte sich der Überschuss um ein Drittel. Dieser Wanderungsgewinn entstand vor allem durch Nettozuzüge aus den angrenzenden Bundesländern (+4.300 Personen). So kamen per saldo 1.800 Personen aus Hessen, 1.700 aus Baden-Württemberg und 1.100 aus Nordrhein-Westfalen. Der Wanderungsüberschuss gegenüber Hessen und Baden-Württemberg stieg im Vergleich zu 2020 um 487 bzw. 284 Personen. Gegenüber dem Saarland weist die rheinland-pfälzische Wanderungsbilanz ein Defizit aus; es

vergrößerte sich 2021 auf 263 Personen. Der Wanderungsverlust gegenüber den Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen erreichte 2021 mit insgesamt 643 Personen wieder das Niveau der Jahre 2017 bis 2019, nachdem er 2020 geringer ausfiel. Dies dürfte auf Studierende zurückzuführen sein, die nach der Wiederaufnahme von Präsenzveranstaltungen an ihre Studienorte nach Berlin, Bremen oder Hamburg gezogen sind.

Abbildung 3: Saldo der Wanderungen 2021 nach Ländergruppen

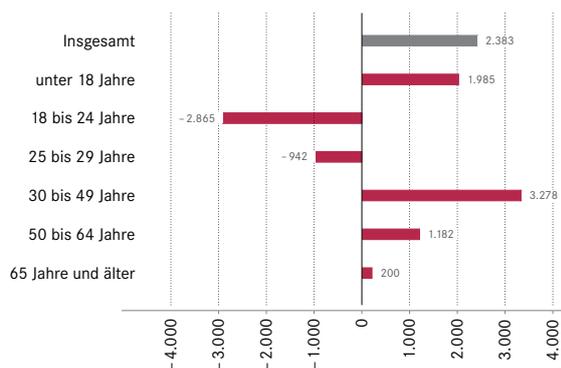


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Wanderungsgewinne in den Altersgruppen ab 30 Jahren

Rheinland-Pfalz verliert seit 2007 vor allem jüngere Menschen durch Fortzüge in andere Bundesländer. Auch 2021 verbuchte das Land in der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen ein Wanderungsdefizit von 14 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Mögliche Motive für Abwanderungen in dieser Altersgruppe sind Studium und Berufseinstieg. In allen anderen Altersgruppen verbuchte das Land Wanderungsüberschüsse. Bei den 30- bis 49-Jährigen (+6,6 Personen) und bei den „mitwandernden“

Abbildung 4: Saldo der Wanderungen mit anderen Bundesländern 2021 nach Altersgruppen



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren (+ 5,9 Personen) ergaben sich hohe Wanderungsgewinne. Auch bei den 50- bis 64-Jährigen (+ 2,4 Personen) und den 65-Jährigen und Älteren (+ 0,4 Personen) verzeichnete Rheinland-Pfalz mehr Zu- als Fortzüge.

Bevölkerungsentwicklung regional sehr unterschiedlich

Die Bevölkerungsentwicklung verläuft in Rheinland-Pfalz regional sehr unterschiedlich. Dies beeinflusst die Nachfrage auf den regionalen Wohnungsmärkten, die in einigen Landesteilen (Rheinschiene, Region Trier) sehr hoch und in anderen Landesteilen (Hunsrück, Westpfalz) eher gering ist. Im Vergleich der kreisfreien Städte stieg die Bevölkerungszahl in Landau und Worms am stärksten (jeweils + 0,5%). Einwohnerverluste mussten dagegen Kaiserslautern (- 0,4%), Pirmasens und Speyer (jeweils - 0,3%) hinnehmen. Die größten Bevölkerungszuwächse erzielten 2021 der Eifelkreis Bitburg-Prüm (+ 0,9%) sowie die Landkreise Neuwied (+ 0,7%) und Vulkaneifel (+ 0,6%). Die Bevölkerung im Landkreis Ahrweiler schrumpfte um 1,8%, nachdem durch die Flutkatastrophe viele Häuser im Ahrtal unbewohnbar geworden sind.

Geburtenüberschüsse nur in der Landeshauptstadt und im Landkreis Kaiserslautern

Fast alle kreisfreien Städte und Landkreise weisen in ihren natürlichen Bilanzen Geburtendefizite aus. Nur in der Landeshauptstadt Mainz und im Landkreis Kaiserslautern wurden 2021 mehr Kinder geboren als Menschen starben (+ 1,5 bzw. + 0,3 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Die höchsten natürlichen Defizite ergaben sich in der kreisfreien Stadt Pirmasens (- 10,6 Personen) und in den Landkreisen Vulkaneifel und Birkenfeld (jeweils - 6,5 Personen). Summarisch betrachtet ist das Defizit in der Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen in den kreisfreien Städten deutlich geringer als in den Landkreisen (- 1,6 gegenüber - 3,3 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner).

33 von 36 Verwaltungsbezirken erzielen Wanderungsgewinne

Der Wanderungsgewinn der Landkreise übertraf den der kreisfreien Städte um ein Vielfaches (6,1 zu 2,2 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Zehn der zwölf kreisfreien Städte verbuchten 2021 einen Wanderungsüberschuss. Die höchsten Überschüsse wiesen Neustadt (+ 8,1 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner), Pirmasens (+ 7,7 Personen) und Landau (+ 7,6 Personen) aus. Die Landeshauptstadt Mainz hatte eine nahezu ausgeglichene Wanderungsbilanz. Nur Kaiserslautern und Ludwigshafen registrierten im vergangenen Jahr weniger Zu- als Fortzüge (- 1,4 bzw. - 1,5 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner).

Mit einer positiven Wanderungsbilanz schlossen 23 der 24 Landkreise das Jahr 2021 ab. Die höchsten Wanderungsgewinne verzeichneten der Landkreis Vulkaneifel und der Eifelkreis Bitburg-Prüm (+ 13 bzw. + 12 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner).

Abbildung 5: Bevölkerung und Bevölkerungsbewegungen 2021 nach kreisfreien Städten und Landkreisen

	Bevölkerung			Natürlicher Saldo	
	am 31.12.2021	Veränderung gegenüber 2020		Anzahl	je 1.000 Einwohner/ -innen
	Anzahl		in %		
Rheinland-Pfalz	4.106.485	8.094	0,2	- 11.922	- 2,9
Kreisfreie Städte	1.070.944	422	0,0	- 1.753	- 1,6
Frankenthal (Pfalz)	48.773	23	0,0	- 132	- 2,7
Kaiserslautern	99.292	- 370	- 0,4	- 267	- 2,7
Koblenz	113.638	250	0,2	- 294	- 2,6
Landau in der Pfalz	46.919	234	0,5	- 121	- 2,6
Ludwigshafen	172.145	- 412	- 0,2	- 68	- 0,4
Mainz	217.556	433	0,2	316	1,5
Neustadt an der Weinstraße	53.491	185	0,3	- 249	- 4,7
Pirmasens	40.054	- 122	- 0,3	- 425	- 10,6
Speyer	50.565	- 176	- 0,3	- 181	- 3,6
Trier	110.570	- 104	- 0,1	- 70	- 0,6
Worms	83.850	391	0,5	- 117	- 1,4
Zweibrücken	34.091	90	0,3	- 145	- 4,3
Landkreise	3.035.541	7.672	0,3	- 10.169	- 3,3
Ahrweiler	128.146	- 2.333	- 1,8	- 665	- 5,2
Altenkirchen (Ww.)	129.261	174	0,1	- 555	- 4,3
Alzey-Worms	131.330	615	0,5	- 146	- 1,1
Bad Dürkheim	133.206	202	0,2	- 670	- 5,0
Bad Kreuznach	159.402	656	0,4	- 603	- 3,8
Berncastel-Wittlich	113.194	509	0,5	- 388	- 3,4
Birkenfeld	80.849	19	0,0	- 524	- 6,5
Cochem-Zell	61.735	157	0,3	- 374	- 6,1
Donnersbergkreis	75.569	30	0,0	- 362	- 4,8
Eifelkreis Bitburg-Prüm	100.959	904	0,9	- 314	- 3,1
Germersheim	129.313	307	0,2	- 140	- 1,1
Kaiserslautern	106.853	533	0,5	35	0,3
Kusel	69.949	- 156	- 0,2	- 323	- 4,6
Mainz-Bingen	212.420	895	0,4	- 309	- 1,5
Mayen-Koblenz	215.446	660	0,3	- 658	- 3,1
Neuwied	184.390	1.259	0,7	- 461	- 2,5
Rhein-Hunsrück-Kreis	103.767	366	0,4	- 463	- 4,5
Rhein-Lahn-Kreis	122.724	150	0,1	- 631	- 5,1
Rhein-Pfalz-Kreis	155.050	296	0,2	- 419	- 2,7
Südliche Weinstraße	111.279	496	0,4	- 317	- 2,8
Südwestpfalz	94.819	- 93	- 0,1	- 521	- 5,5
Trier-Saarburg	151.167	634	0,4	- 362	- 2,4
Vulkaneifel	60.882	391	0,6	- 395	- 6,5
Westerwaldkreis	203.831	1.001	0,5	- 604	- 3,0

¹ Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Saarland² Bayern, Niedersachsen, Schleswig-Holstein³ Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen

Wanderungssaldo

Insgesamt		andere Bundesländer							Ausland	ohne Angaben
		Insgesamt	Nachbarländer ¹	andere west-deutsche Länder ²	Stadtstaaten	ost-deutsche Länder ³	innerhalb Rheinland-Pfalz			
Anzahl	je 1.000 Einwohner/-innen	Anzahl								
20.724	5,0	2.838	4.331	-398	-643	-452	0	20.667	-2.781	
2.355	2,2	-1.554	-914	-194	-439	-7	-7.489	12.419	-1.021	
136	2,8	81	59	4	0	18	-131	216	-30	
-142	-1,4	-874	-599	-181	-93	-1	-394	1.165	-39	
537	4,7	9	43	14	-33	-15	-290	935	-117	
356	7,6	14	69	-14	-14	-27	192	189	-39	
-266	-1,5	-356	-343	-30	1	16	-915	1.047	-42	
110	0,5	-363	-49	-50	-200	-64	-546	1.204	-185	
433	8,1	112	99	23	-8	-2	224	94	3	
308	7,7	4	-8	13	-4	3	165	215	-76	
18	0,4	-51	-25	-3	-21	-2	-1.831	1.984	-84	
70	0,6	-74	-107	45	-47	35	-4.234	4.729	-351	
548	6,5	-61	-59	-14	-28	40	155	509	-55	
247	7,2	5	6	-1	8	-8	116	132	-6	
18.369	6,1	4.392	5.245	-204	-204	-445	7.489	8.248	-1.760	
-1.637	-12,8	-1.141	-823	-235	-29	-54	-774	362	-84	
747	5,8	464	538	-47	-14	-13	113	243	-73	
775	5,9	83	134	-7	-21	-23	382	381	-71	
877	6,6	143	241	-64	-2	-32	650	168	-84	
1.288	8,1	296	195	66	13	22	675	420	-103	
972	8,6	211	262	-71	4	16	445	406	-90	
585	7,2	-36	11	-27	-22	2	242	394	-15	
532	8,6	170	149	37	-7	-9	187	183	-8	
408	5,4	99	127	6	-15	-19	337	0	-28	
1.247	12,4	154	171	-16	-20	19	116	1.010	-33	
474	3,7	476	544	-5	-24	-39	-214	297	-85	
445	4,2	-23	10	-2	-16	-15	350	218	-100	
186	2,7	92	103	-11	-2	2	288	-96	-98	
1.256	5,9	337	521	-72	-15	-97	407	610	-98	
1.364	6,3	149	130	76	-5	-52	664	645	-94	
1.716	9,3	937	908	57	-14	-14	405	523	-149	
838	8,1	190	203	-5	-7	-1	395	322	-69	
810	6,6	293	392	-42	-15	-42	270	321	-74	
731	4,7	220	308	-28	-22	-38	477	132	-98	
822	7,4	313	287	22	12	-8	329	209	-29	
433	4,6	76	83	-21	11	3	317	82	-42	
1.059	7,0	19	-88	120	-10	-3	564	664	-188	
799	13,1	401	424	14	-7	-30	47	348	3	
1.642	8,1	469	415	51	23	-20	817	406	-50	

ner). Eine hohe Nettozuwanderung verbuchten auch die Landkreise Neuwied (+ 9,3 Personen), Bernkastel-Wittlich und Cochem-Zell (jeweils + 8,6 Personen). Nur der von der Flutkatastrophe betroffene Landkreis Ahrweiler musste ein hohes Wanderungsdefizit hinnehmen (- 13 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Die großen Schäden an den Gebäuden in der verbandsfreien Gemeinde Bad Neuenahr-Ahrweiler und in der Verbandsgemeinde Altenahr spiegeln sich in der hohen Abwanderung wider. Dort stehen Wanderungsverluste von 64 Personen bzw. 68 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner zu Buche. Ein Teil der Menschen zog innerhalb des Landkreises Ahrweiler um: Mehr Nettozuzüge als in den Vorjahren wiesen die verbandsfreie Gemeinde Remagen sowie die Verbandsgemeinden Bad Breisig und Brohltal auf. Die Zahl der Menschen, die den Landkreis Ahrweiler verließen, jedoch innerhalb von Rheinland-Pfalz ein neues Zuhause fanden, stieg deutlich gegenüber dem Vorjahr (+ 29%). Die Mehrheit dieser Menschen zog in die benachbarten Landkreise Mayen-Koblenz und Neuwied. Die Zahl der Nettofortzüge nach Nordrhein-Westfalen stieg ebenfalls kräftig im Vergleich zum Vorjahr (+ 58%). Nach der Flutkatastrophe verließen vor allem ältere Menschen den Landkreis: Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren an den Fortgezogenen lag bei 20%; 2019 und 2020 waren es lediglich jeweils 8%.

Nettozuwanderung aus dem Ausland kompensierte in den vergangenen Jahren oftmals die Wanderungsverluste gegenüber den anderen Kreisen in Rheinland-Pfalz oder den anderen Bundesländern. Im Jahr 2021 verzeichneten alle kreisfreien Städte Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland. Die extrem hohen Wanderungsgewinne der kreisfreien Städte Speyer und Trier stehen allerdings im Zusammenhang mit den Erstaufnahmeeinrichtungen, die dort ansässig sind (+ 39 bzw. + 43 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Viele Schutzsuchende werden nach ihrem Aufenthalt in den Erstaufnahmeeinrichtungen in Speyer bzw. in Trier auf andere Kommunen im Land verteilt. In der Wanderungsstatistik werden

sie dann als Wandernde innerhalb von Rheinland-Pfalz erfasst. Abgesehen von dieser besonderen Konstellation erzielten die kreisfreien Städte Kaiserslautern und Koblenz die höchsten Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland (+ 12 bzw. + 8,2 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Die niedrigste Nettozuwanderung aus dem Ausland verbuchte Neustadt (+ 1,8 Personen).

Während der Donnersbergkreis eine ausgeglichene und der Landkreis Kusel eine negative Wanderungsbilanz mit dem Ausland hatten, wiesen alle anderen Landkreise Wanderungsgewinne aus. Gemessen an der Einwohnerzahl erzielte der Eifelkreis Bitburg-Prüm die höchste Nettozuwanderung aus dem Ausland (+ 10 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Er profitiert seit Jahren von der starken Zuwanderung aus dem Großherzogtum Luxemburg. Die niedrigste Nettozuwanderung verbuchten der Rhein-Pfalz-Kreis und der Landkreis Südwestpfalz (jeweils + 0,9 Personen).

Landkreise erzielen Wanderungsgewinne gegenüber angrenzenden Bundesländern

Die kreisfreien Städte weisen 2021 in der Summe ein Wanderungsdefizit gegenüber den anderen Bundesländern aus (- 1.600 Personen bzw. - 1,5 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). In der Einzelbetrachtung verbuchten sechs kreisfreie Städte Gewinne, sechs verzeichneten Verluste. Gemessen an der Bevölkerungszahl erzielten Kaiserslautern (- 8,8 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner), Ludwigshafen (- 2,1 Personen) und Mainz (- 1,7 Personen) die höchsten Verluste in der Bilanz der Wanderungen mit den anderen Bundesländern. Eine positive Bilanz ergab sich hingegen für Neustadt (+ 2,1 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner) und Frankenthal (+ 1,7 Personen). Den Großteil der Gewinne bzw. Verluste machten die Wanderungen mit den an Rheinland-Pfalz angrenzenden Bundesländern aus.

In der Summe ergab sich für die kreisfreien Städte ein Defizit von $-0,9$ Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner gegenüber den benachbarten Bundesländern.

Im Unterschied zu den kreisfreien Städten erzielten die Landkreise 2021 gegenüber den anderen Bundesländern summiert einen Wanderungsüberschuss von 4.400 Personen. Das entspricht – gemessen an der Bevölkerungszahl – einem Wanderungsgewinn von 1,4 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Dies ist vor allem auf die Nettozuwanderung aus den angrenzenden Bundesländern zurückzuführen (+ 5.200 Personen bzw. 1,7 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner).

Während der Wanderungsgewinn von Rheinland-Pfalz gegenüber Nordrhein-Westfalen seit 2016 relativ stabil zwischen 1.100 und 1.300 Personen liegt, stiegen die Nettozuzüge aus Hessen und Baden-Württemberg fast kontinuierlich. Der überwiegende Teil dieser Zuzüge sind Nahwanderungen: Die Menschen wohnten in den benachbarten Bundesländern in Grenznähe und ließen sich in Rheinland-Pfalz auch in der Nähe der Landesgrenze nieder: Aus Nordrhein-Westfalen zogen viele Menschen in die Landkreise Vulkaneifel (+ 6,1 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner), Neuwied (+ 4,9 Personen) und Altenkirchen (+ 4,0 Personen). Von Nettozuwanderungen aus Hessen profitierten vor allem der Rhein-Lahn-Kreis (+ 3,3 Personen) sowie die Landkreise Mainz-Bingen (+ 2,4 Personen), Alzey-Worms (+ 1,5 Personen) und Bad Kreuznach (+ 1,2 Personen). Wanderungsüberschüsse gegenüber Baden-Württemberg erzielten vor allem die Landkreise Germersheim (+ 4,3 Personen) und Südliche Weinstraße (+ 2,1 Personen) sowie der Rhein-Pfalz-Kreis (+ 1,9 Personen) und der Landkreis Bad Dürkheim (+ 1,5 Personen).

Städtisches Umland gewinnt Einwohnerinnen und Einwohner durch Binnenwanderung

In Rheinland-Pfalz lässt sich seit Mitte der 2010er-Jahre eine neue Phase der Suburbanisierung beobachten. Damit ist die Abwanderung der städtischen Bevölkerung in das Umland gemeint. Dieser Trend setzte sich 2021 fort. Einerseits ziehen Bürgerinnen und Bürger aus Koblenz, Mainz und Ludwigshafen in die hochverdichteten Räume des näheren Umlands, andererseits verbuchen die unmittelbar an die kreisfreien Städte angrenzenden Landkreise Wanderungsverluste gegenüber den verdichteten Räumen des weiteren Umlands.

In der Region Mittelrhein-Westerwald verlor Koblenz per saldo die meisten Einwohnerinnen und Einwohner an den Landkreis Mayen-Koblenz gefolgt vom Rhein-Lahn-Kreis. Aus dem Landkreis Mayen-Koblenz zogen per saldo viele Menschen in den Westerwaldkreis und in den Landkreis Neuwied. Besonders gut lässt sich die Stadt-Umland-Wanderung mit mehreren Ringen um die regionalen Zentren entlang der südlichen Rheinschiene beobachten.

Die kreisfreie Stadt Mainz verlor 2021 per saldo die meisten Einwohnerinnen und Einwohner an den Landkreis Mainz-Bingen. Dieser wiederum verbuchte Wanderungsverluste gegenüber den verdichteten Räumen des weiteren Umlands. Aus dem Landkreis Mainz-Bingen zogen mehr Menschen in die Landkreise Bad Kreuznach und Alzey-Worms als umgekehrt. Der Landkreis Alzey-Worms musste seinerseits eine Nettoabwanderung in den Landkreis Bad Kreuznach und den Donnersbergkreis hinnehmen.

Die kreisfreien Städte Ludwigshafen, Speyer und Frankenthal verloren per saldo viele Einwohnerinnen und Einwohner an den Rhein-Pfalz-Kreis, aus dem wiederum per saldo Einwohnerinnen und Einwohner in den Landkreis Bad Dürkheim abwanderten. Ludwigshafen, Speyer und Frankenthal verbuchten – aufgrund der

räumlichen Nähe – aber auch Defizite gegenüber dem Landkreis Bad Dürkheim. Ein Wanderungsdefizit ergab sich auch für die kreisfreie Stadt Kaiserslautern gegenüber dem sie umschließenden Landkreis Kaiserslautern. Die kreisfreie Stadt Trier verlor viele Einwohnerinnen und Einwohner an den Landkreis Trier-Saarburg und an den Eifelkreis Bitburg-Prüm, wobei Suburbanisierungsbewegungen bedingt durch hohe Preise und Baulandknappheit in der Wanderungsstatistik schwer zu trennen sind von der Umverteilung Asylsuchender von Trier in andere Aufnahmeeinrichtungen wie Hermeskeil oder Bitburg.

Bevölkerungszahl könnte im Westen und an der südlichen Rheinschiene steigen

Einen Anhaltspunkt für die künftige Nachfrage nach Wohnraum geben die Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Landesamtes. Die Ergebnisse einer Bevölkerungsvorausberechnung hängen von den Annahmen ab, die zugrunde gelegt werden. In der Projektionsvariante der Sechsten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wird angenommen, dass die Geburtenrate bis 2025 auf 1,6 Kinder je Frau steigt und anschließend auf diesem Niveau konstant bleibt. Die Lebenserwartung von neugeborenen Mädchen steigt bis 2040 um 1,7 Jahre und die von neugeborenen Jungen um 2,9 Jahre. Weiterhin wird angenommen, dass der Wanderungsüberschuss bis 2025 auf 20.000 Personen pro Jahr steigt und zwischen 2030 und 2040 auf 15.000 Personen zurückgeht.

Die hohe Nettozuwanderung führt auch in den kommenden Jahren zu einem Anstieg der Bevölkerungszahl von Rheinland-Pfalz. Unter den Annahmen der Projektion ist von 2020 bis 2040 mit einem Zuwachs der Bevölkerung um 1,7% auf 4,17 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner zu rechnen. Der Anstieg um knapp 70.000 Personen in den nächsten beiden Dekaden bedeutet eine durchschnittliche jährliche Zunahme um etwa 3.500 Personen.

Die regionalisierte Rechnung zeigt, dass die kreisfreien Städte stärker vom künftigen Bevölkerungszuwachs profitieren als die Landkreise. Nach den Ergebnissen der Projektion nimmt die Bevölkerung in den kreisfreien Städten bis 2040 um 31.200 Personen bzw. 2,9% zu. In den Landkreisen beträgt die Steigerung 38.500 Personen bzw. 1,3%. Während die Einwohnerzahl in den kreisfreien Städten bis 2040 Jahr für Jahr steigt, erreicht die Bevölkerung der Landkreise im Jahr 2035 ihr Maximum und nimmt danach ab.

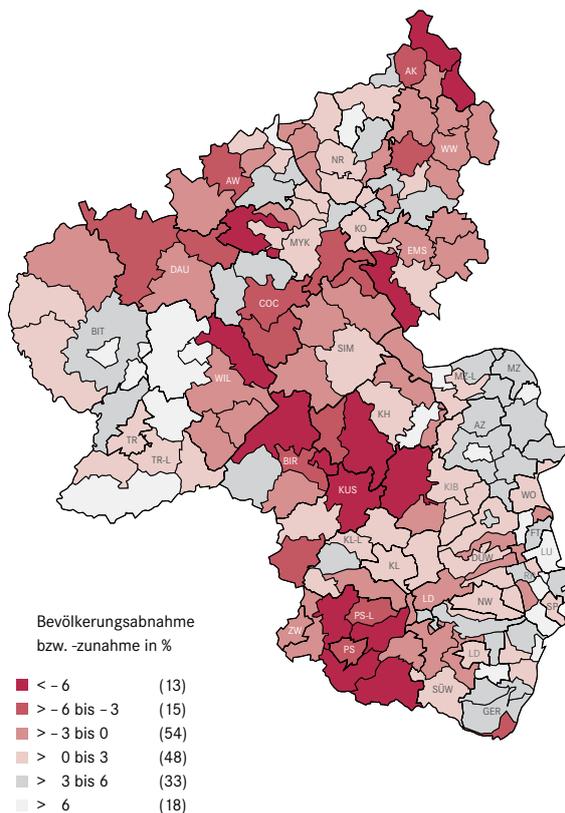
Auf der Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise zeigt sich, dass die Bevölkerung in 24 der 36 Verwaltungsbezirke bis 2040 zunehmen wird. Die Verwaltungsbezirke mit einer überdurchschnittlichen demografischen Entwicklungsperspektive bilden zusammenhängende Gebiete. Der günstige Ausblick für die dortige Einwohnerentwicklung dürfte mit ihrer Lage in oder in der Nähe von wirtschaftlich dynamischen Räumen in Zusammenhang stehen. Das größte dieser Gebiete umfasst die südliche Rheinschiene mit dem rheinland-pfälzischen Teil des Rhein-Main-Gebiets sowie weiten Bereichen des rheinland-pfälzischen Teils der Rhein-Neckar-Region. Das stärkste Wachstum wird für die kreisfreien Städte Ludwigshafen (+7%), Mainz (+5,7%) und Frankenthal (+5,1%) erwartet. Unter den Landkreisen kommt die Projektion für den Rhein-Pfalz-Kreis (+5,4%), Mainz-Bingen (+4,7%), Alzey-Worms (+4,5%) und Germersheim (+3,8%) zu besonders günstigen Ergebnissen. Eine weitere Wachstumsregion liegt im Westen des Landes und besteht aus der kreisfreien Stadt Trier (+1,8%) und den beiden an das Großherzogtum Luxemburg grenzenden Landkreisen Trier-Saarburg (+4,9%) und Eifelkreis Bitburg-Prüm (+4,6%). Des Weiteren zählt – trotz der Flutkatastrophe im Jahr 2021 – der Landkreis Ahrweiler mit seiner Grenzlage zur Region Köln/Bonn zu den Gebieten, für die sich eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung abzeichnet (+2,6%). Wie groß künftig die Anspannungen in den Wohnungsmärkten der Wachstumsregionen durch das Bevölkerungswachstum werden, hängt natürlich auch von der weiteren Entwicklung des Wohnungsangebotes ab.

Abbildung 6: Bevölkerung und Altenquotient ¹

	Bevölkerung				Altenquotient		
	2020	2040	2020 – 2040		2020	2040	2020 – 2040
	Anzahl		in %		über 65-Jährige je 100 20- bis unter 65-Jährige		in %
Rheinland-Pfalz	4.098.391	4.168.023	69.632	1,7	37,4	52,2	39,5
Kreisfreie Städte	1.070.522	1.101.693	31.171	2,9	33,0	41,2	24,8
Frankenthal (Pfalz)	48.750	51.235	2.485	5,1	39,6	48,2	21,7
Kaiserslautern	99.662	99.503	- 159	- 0,2	33,2	41,5	25,1
Koblenz	113.388	114.146	758	0,7	35,9	41,4	15,2
Landau in der Pfalz	46.685	47.903	1.218	2,6	31,4	45,3	44,1
Ludwigshafen	172.557	184.566	12.009	7,0	31,1	37,6	20,8
Mainz	217.123	229.396	12.273	5,7	27,2	32,6	20,1
Neustadt an der Weinstraße	53.306	53.856	550	1,0	43,5	59,2	36,0
Pirmasens	40.176	37.936	- 2.240	- 5,6	45,6	59,2	29,8
Speyer	50.741	51.460	719	1,4	38,9	53,9	38,5
Trier	110.674	112.687	2.013	1,8	27,8	36,8	32,3
Worms	83.459	85.917	2.458	2,9	34,9	45,2	29,5
Zweibrücken	34.001	33.088	- 913	- 2,7	40,5	51,1	26,1
Landkreise	3.027.869	3.066.330	38.461	1,3	39,1	56,7	44,9
Ahrweiler	130.479	133.807	3.328	2,6	43,7	60,8	39,2
Altenkirchen (Ww.)	129.087	126.614	- 2.473	- 1,9	39,0	55,6	42,6
Alzey-Worms	130.715	136.534	5.819	4,5	34,9	53,9	54,5
Bad Dürkheim	133.004	134.677	1.673	1,3	42,6	61,2	43,7
Bad Kreuznach	158.746	160.899	2.153	1,4	41,3	59,8	44,8
Bernkastel-Wittlich	112.685	113.588	903	0,8	40,4	58,3	44,5
Birkenfeld	80.830	78.010	- 2.820	- 3,5	43,1	58,8	36,4
Cochem-Zell	61.578	60.378	- 1.200	- 1,9	43,4	66,5	53,5
Donnersbergkreis	75.539	74.893	- 646	- 0,9	38,4	59,6	55,2
Eifelkreis Bitburg-Prüm	100.055	104.649	4.594	4,6	35,3	52,6	49,0
Germersheim	129.006	133.961	4.955	3,8	34,0	50,4	48,1
Kaiserslautern	106.320	107.076	756	0,7	38,6	55,3	43,1
Kusel	70.105	67.182	- 2.923	- 4,2	42,8	62,2	45,6
Mainz-Bingen	211.525	221.390	9.865	4,7	36,2	54,6	50,9
Mayen-Koblenz	214.786	217.334	2.548	1,2	38,1	52,9	39,0
Neuwied	183.131	184.255	1.124	0,6	38,9	54,5	40,1
Rhein-Hunsrück-Kreis	103.401	102.580	- 821	- 0,8	40,1	61,2	52,5
Rhein-Lahn-Kreis	122.574	120.936	- 1.638	- 1,3	40,7	55,5	36,6
Rhein-Pfalz-Kreis	154.754	163.047	8.293	5,4	39,7	53,3	34,4
Südliche Weinstraße	110.783	113.269	2.486	2,2	40,9	60,0	46,9
Südwestpfalz	94.912	90.148	- 4.764	- 5,0	44,9	67,1	49,4
Trier-Saarburg	150.533	157.900	7.367	4,9	35,6	53,7	50,7
Vulkaneifel	60.491	58.497	- 1.994	- 3,3	43,3	64,1	48,1
Westerwaldkreis	202.830	204.706	1.876	0,9	36,5	54,8	49,9

¹ Sechste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2020) – Projektion

Abbildung 7: Regionale Entwicklung der Bevölkerungszahl 2020 bis 2040



Minimum: - 9,7
Maximum: 13,9

Landeswert: 1,7

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Für zwölf Verwaltungsbezirke – drei kreisfreie Städte und neun Landkreise – errechnen sich für die mittlere Frist bis 2040 Bevölkerungsrückgänge. Die Verwaltungsbezirke, für die eine besonders starke Schrumpfung der Einwohnerzahl vorausberechnet wird, liegen im Südwesten des Landes an der Grenze zum Saarland. In Pirmasens könnte die Einwohnerzahl um 5,6% und in Zweibrücken um 2,7% sinken. Für die kreisfreie Stadt Kaiserslautern wird nur eine geringfügige Schrumpfung erwartet (-0,2%). Im Vergleich der Landkreise sind die eher dünn besiedelten Kreise Südwestpfalz (-5%), Kusel (-4,2%), Birkenfeld (-3,5%) und Vulkaneifel (-3,3%) von starken Bevölkerungsrückgängen betroffen.

Die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung zeigen außerdem, dass sich die demografische Alterung der Gesellschaft stetig fortsetzt. Die Altersstruktur verschiebt sich zugunsten der älteren und zulasten der jüngeren Bevölkerungsgruppen. Durch die Babyboomer wächst in den kommenden Jahren die Gruppe der 65- bis 79-Jährigen besonders stark und erreicht 2034 mit 823.800 Personen ein Maximum. Im Vergleich zum Basisjahr 2020 werden 2040 in Rheinland-Pfalz 25% mehr 65- bis 79-Jährige leben. Relativ am stärksten wächst in den nächsten zwei Jahrzehnten die Gruppe der 80-Jährigen und Älteren (+33%), und zwar in den Landkreisen deutlich stärker als in den kreisfreien Städten (+37 bzw. +21%). Dies hat Folgen für die Anforderungen an den Wohnraum und an die Infrastruktur in der Umgebung. Voraussichtlich wird es eine höhere Nachfrage nach barrierefreien kleineren Wohnungen geben, die in der Nähe von Arztpraxen und Geschäften des täglichen Bedarfs liegen, damit die Seniorinnen und Senioren so lange wie möglich selbstständig leben und sich versorgen können.

Dr. Andrea Weitzel

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

WEITERE INFORMATIONEN

Ergänzende Informationen finden Sie in der Online-Publikation „Wohnungsmarkt Rheinland-Pfalz – Basisindikatoren 2022“ des Statistischen Landesamtes



> www.statistik.rlp.de

KONTAKT

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
Dr. Andrea Weitzel
Mainzer Straße 14-16
56130 Bad Ems
Telefon: 02603 71-4030
Telefax: 02603 71-3150

> andrea.weitzel@statistik.rlp.de
> www.statistik.rlp.de



DAS WOHNUNGSANGEBOT IN RHEINLAND-PFALZ

Wohnraumversorgung verbessert sich, Mieten und Preise steigen weiter

Die Wohnungsdichte erhöhte sich 2021 sowohl in den kreisfreien Städten als auch in den Landkreisen. Da die Zahl an Wohnungen stärker zunahm als die Bevölkerung, standen am Jahresende je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner mehr Wohnungen zur Verfügung. Die Baufertigstellungen fielen leicht höher aus als im Vorjahr; die Zahl genehmigter Wohnungen legte deutlich zu. Am Jahresende 2021 gab es einen hohen Bauüberhang an genehmigten, aber noch nicht fertigen Wohnungen. Beim Wohnungsleerstand zeigte sich 2020 wenig Veränderung. Die Neuvertragsmieten und die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser steigen mit erheblicher Geschwindigkeit weiter. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern lag die Steigerungsrate im ersten Halbjahr 2022, gegenüber dem ersten Halbjahr 2021, wie bereits im Vorjahr im zweistelligen Bereich.

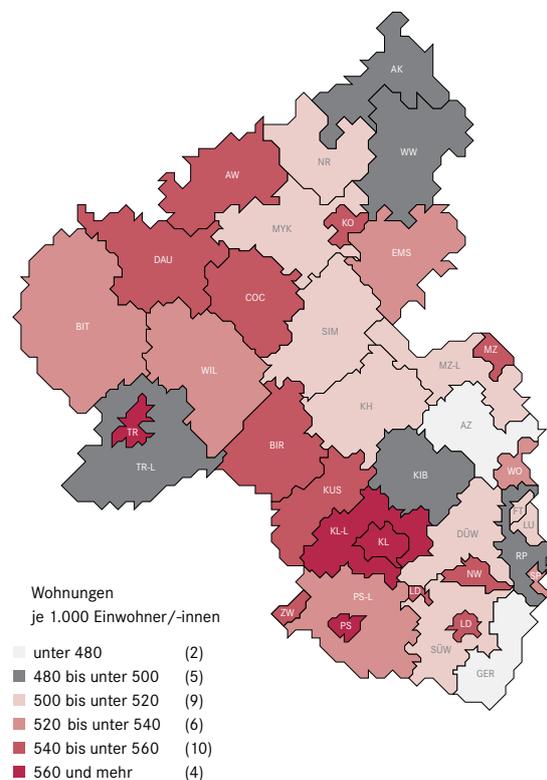
Bessere Wohnraumversorgung in den Städten und Landkreisen

Die Wohnraumversorgung in Rheinland-Pfalz ist 2021 besser geworden. Die Zahl der Wohnungen im Land wuchs um rund 13.600 bzw. um 0,6% auf 2,14 Mio. Die Bevölkerung nahm demgegenüber nur um 8.100 Personen bzw. um 0,2% zu. Die Zahl vorhandener Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner erhöhte sich das sechste Jahr in Folge. Zum Jahresende 2021 waren je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner 522 Wohnungen verfügbar. Das sind 2,3 Wohnungen mehr als vor einem Jahr.

Die durchschnittliche Wohnungsdichte belief sich Ende 2021 in den kreisfreien Städten auf 548 und in den Landkreisen auf 513 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Zahl der Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner nahm in den Städten um 2,6 (+0,5%) und in den Kreisen um 2,2 (+0,4%) gegenüber dem Vorjahr zu.

In 34 der 36 rheinland-pfälzischen Verwaltungsbezirke erhöhte sich die Wohnungsdichte gegenüber dem Vorjahr. Nur in den Landkreisen Kaiserslautern

Abbildung 1: Wohnungsbestand im Wohn- und Nichtwohnbau 2021



Landeswert: 522

Anzahl der Verwaltungsbezirke: (36)

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

und Neuwied übertraf das Bevölkerungswachstum die Zunahme des Wohnungsbestandes. Dort sank die Wohnungsdichte um 1,5 bzw. 1,4 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (jeweils -0,3%). Das größte Plus errechnet sich für den Landkreis Ahrweiler, aus dem viele Menschen nach der Flutkatastrophe aus zeitweilig unbewohnbar gewordenen Wohnungen fortzogen (+12,5 Wohnungen; +2,4%). Die landesweit höchste Wohnungsdichte hat Pirmasens (622), die geringste der Landkreis Alzey-Worms (466).

Von dem Wohnungsplus im Jahr 2021 entfällt knapp ein Viertel auf die kreisfreien Städte (3.000 Wohnungen; Anteil: 22%). In den Landkreisen stieg die Zahl der Wohnungen um 10.600. Auch im zweiten Corona-Jahr entwickelte sich die Bevölkerung in den kreisfreien Städten schwächer als in den Landkreisen, was zur überproportionalen Erhöhung der Wohnungsdichte in den Städten beitrug. Die Pandemie dürfte das Wanderungsverhalten weiterhin beeinflusst haben; die Zuzüge in die kreisfreien Städte waren 2021 deutlich geringer als in den Vor-Corona-Jahren. Per saldo stieg die Einwohnerzahl in den kreisfreien Städten 2021 nur um 422 Personen (+0,0%), während das Plus in den Landkreisen knapp 7.700 Personen betrug (+0,3%). Auf der Kreisebene hatte neben dem von der Flutkatastrophe betroffenen Landkreis Ahrweiler (-1,8%) die kreisfreie Stadt Kaiserslautern die schwächste Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen (-0,4%). Das stärkste Wachstum gab es im Eifelkreis Bitburg-Prüm (+0,9%).

Der Wohnungsbestand von 2,14 Mio. zum Jahresende 2021 enthält 87.900 Wohnungen in Nichtwohngebäuden (Anteil: 4,1%). Dies sind Gebäude, bei denen der überwiegende Teil der Nutzfläche nicht dem Wohnen dient, sondern zum Beispiel aus Geschäfts- und Büroräumen besteht. Der mit 2,06 Mio. weitaus größte Teil der Wohnungen befindet sich in einem von 1,21 Mio. Wohngebäuden. Die meisten Wohngebäude sind Einfamilienhäuser. Die 878.600 Einfamilienhäuser stellen 73% aller Wohngebäude, 43% aller Wohnungen und 55% der Wohnfläche in Wohngebäuden in Rheinland-Pfalz. Die 190.100 Zweifamilienhäuser machen

16% der Wohngebäude und jeweils 18% der Wohnungen und der Wohnfläche in Wohngebäuden aus. Gut 11% der Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser mit mindestens drei Wohnungen oder Wohnheimen. Auf sie entfallen 39% der Wohnungen und 27% der Wohnfläche in Wohngebäuden.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern relativ am stärksten erhöht, nämlich um 1%. Die Steigerungsraten bei den übrigen Wohngebäudearten liegen im Bereich von 0,4 bis 0,5%. Eine rheinland-pfälzische Wohnung maß 2021 im Durchschnitt 105 m² und verfügte über 4,9 Räume.

Baufertigstellungen leicht im Plus

Die rheinland-pfälzische Bautätigkeit behielt 2021 insgesamt das hohe Niveau der Vorjahre bei. Es wurden rund 12.000 Wohnungen in Neubauten fertiggestellt; das waren 0,7% weniger als im Jahr zuvor. Aufgrund von Rückgängen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sank die Zahl neuer Wohngebäude deutlich um 7,6%; die Wohnfläche der Neubauten reduzierte sich um 4,2%. Die Zahl der zusätzlich geschaffenen Wohnungen durch Baumaßnahmen in Bestandsbauten stieg um 7,9% auf knapp 1.800. Insgesamt ergibt sich daraus eine geringe Zunahme um 0,3% auf gut 13.800 fertiggestellte Wohnungen. Die Baufertigstellungen lagen damit 2021 über den Durchschnittswerten der letzten 10 und der letzten 20 Jahre (12.700 bzw. 12.800 Wohnungen).

Erstmals seit 1996 stellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2021 die absolute Mehrheit der fertiggestellten Neubauwohnungen (50%). Weitere 1,9% entfallen auf Wohnungen in Wohnheimen. Gut jede zehnte im vergangenen Jahr fertiggestellte Neubauwohnung liegt in einem Zweifamilienhaus (+11%). Der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern sank auf 36% und erreichte damit den niedrigsten Wert seit 1998. Wohnungen in Nichtwohngebäuden machen 1,5% der fertiggestellten Neubauwohnungen aus.

Abbildung 2: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (Neubau und Bestandsmaßnahmen) 2011 bis 2021



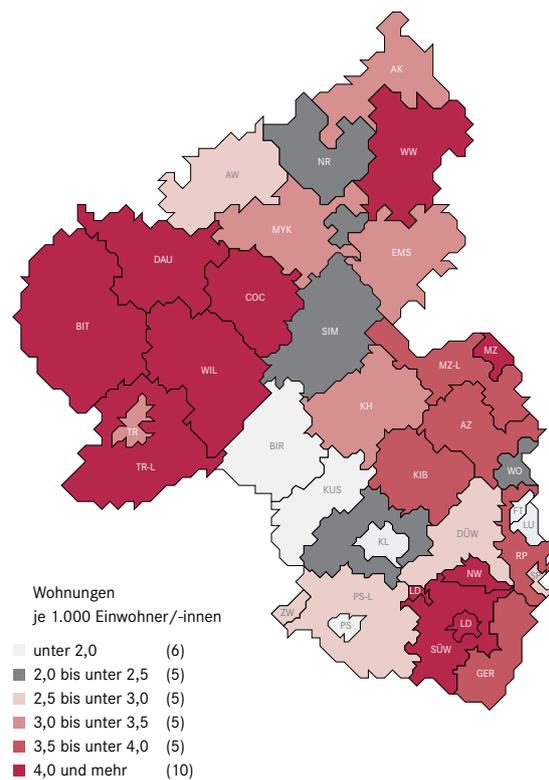
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner wurden 2021 landesweit insgesamt 3,4 Wohnungen im Neubau und im Bestand fertiggestellt. Die Wohnbauintensität war damit genauso hoch wie in den beiden Jahren zuvor. Während sich die Baufertigstellungen von Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner in den Landkreisen leicht auf 3,5 erhöhten, ging der Wert in den kreisfreien Städten auf 2,9 zurück. Die Wohnbauintensität in den kreisfreien Städten war damit so gering wie zuletzt 2015.

Die höchste Baufertigstellungsintensität verzeichnete 2021 der Landkreis Cochem-Zell. Hier wurden 6,1 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner fertig. Gegenüber dem Vorjahr steht mehr als eine Verdoppelung der fertiggestellten Wohnungen zu Buche (+ 124%). Dicht dahinter folgen der Eifelkreis Bitburg-Prüm, der seit mehr als zehn Jahren durchgängig

eine überdurchschnittliche Bauintensität aufweist, und der Landkreis Vulkaneifel (jeweils 6). Die niedrigsten Bauintensitäten hatten der Landkreis Kusel (1,1) sowie die Städte Ludwigshafen und Kaiserslautern (1,1 bzw. 1,2). Der stärkste Rückgang an fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr errechnet sich für den Landkreis Neuwied, der 2020 die höchste Bauintensität ausgewiesen hatte (- 76%).

Abbildung 3: Baufertigstellungen von Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau 2021



Landeswert: 3,4
Anzahl der Verwaltungsbezirke: (36)

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

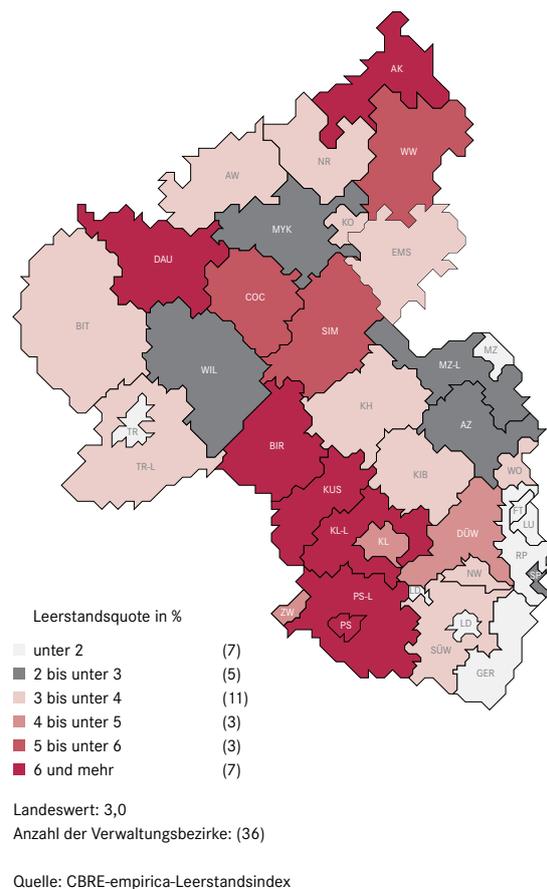
Von den Neubauwohnungen im Bauüberhang machen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mehr als die Hälfte aus (54%; 18.000 Wohnungen). Rund 10.000 Wohnungen sollen in neuen Einfamilienhäusern entstehen (30%). Knapp 3.900 Wohnungen entfallen auf Zweifamilienhäuser (11%) und gut 1.000 Wohnungen auf Wohnheime (3,1%). Des Weiteren waren 746 Wohnungen in neuen Nichtwohngebäuden zum Jahresende 2021 bewilligt, aber noch nicht fertiggestellt (2,2%). Nach dem Stand des Bauvorhabens lassen sich die Neubauwohnungen etwa zu gleichen Teilen untergliedern in Bauvorhaben, die noch nicht begonnen wurden (11.200 Wohnungen), in Bauvorhaben, die begonnen wurden, aber noch nicht unter Dach sind (11.100 Wohnungen), sowie in bereits rohbaufertige Bauvorhaben (11.300 Wohnungen). Für mehr als zwei Fünftel der Neubauwohnungen im Bauüberhang zum Jahresende 2021 stammt die Baugenehmigung aus demselben Jahr (14.800 Wohnungen; 44%); bei einem Viertel ist die Baugenehmigung aus 2020 (8.500 Wohnungen; 25%).

Die Genehmigungszahlen für das erste Halbjahr 2022 zeigen eine weitere leichte Aufwärtsbewegung. Erstmals seit dem Jahr 2000 wurden von Januar bis Juni mehr als 10.000 Wohnungen genehmigt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum steht ein Zuwachs von 2,8% zu Buche. Im Bereich der Neubauwohnungen beträgt die Zunahme 3,3% auf gut 8.800 Wohnungen. Die Zahl genehmigter neuer Einfamilienhäuser, die im ersten Halbjahr 2021 stark zugelegt hatte, reduzierte sich im ersten Halbjahr 2022 um mehr als ein Fünftel und lag damit in etwa wieder auf dem Niveau, das in den Jahren 2018 bis 2020 verzeichnet wurde. Dagegen war bei den genehmigten Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern das dritte Mal in Folge ein zweistelliges Wachstum festzustellen.

Wohnungsleerstand 2020 konstant¹

Das Ausmaß des Wohnungsleerstands dient als Indikator für die Anspannung auf einzelnen Wohnungsmärkten. Daten zum Wohnungsleerstand liegen erst bis 2020 vor. Die Leerstandsdaten beziehen sich ausschließlich auf das Segment der Geschosswohnungen. Darüber hinaus werden nur marktaktive Leerstände betrachtet. Darunter fallen Wohnungen, die sofort oder innerhalb von sechs Monaten bezugsfertig sind.

Abbildung 5: Marktaktive Leerstände 2020



¹ Die Daten zum marktaktiven Leerstand basieren auf dem CBRE-empirica-Leerstandsindex und stammen aus der empirica-Regionaldatenbank auf Basis von Bewirtschaftungsdaten von www.cbre.de. Da für das Jahr 2021 noch keine Daten verfügbar sind, beziehen sich die Angaben dieses Abschnitts zu den aktuellen Entwicklungen des Wohnungsleerstands auf das Berichtsjahr 2020.

Landesweit blieb die Zahl leerstehender Wohnungen 2020 unverändert bei 23.000. Die Leerstandsquote lag konstant bei 3%. Auch in den einzelnen kreisfreien Städten und Landkreisen gab es zumeist keine großen Veränderungen gegenüber 2019. Am deutlichsten reduzierte sich der Wohnungsleerstand im Eifelkreis Bitburg-Prüm. Die dortige Leerstandsquote sank um 0,4 Prozentpunkte auf 3%. Die maximale Steigerung der Leerstandsquote betrug 0,2 Prozentpunkte. Eine solche Zunahme zeigte sich an den Hochschulstandorten Kaiserslautern, Koblenz und Zweibrücken. Die Entwicklung könnte eine Folge der Verlagerung von Hochschullehrveranstaltungen in digitale Formate während der Pandemie sein. Dennoch lag die Leerstandsquote in den kreisfreien Städten insgesamt weiterhin deutlich unter dem Wert für die Landkreise (2,3 bzw. 3,6%). In den kreisfreien Städten standen 8.400 und in den Landkreisen 14.600 Geschosswohnungen leer.

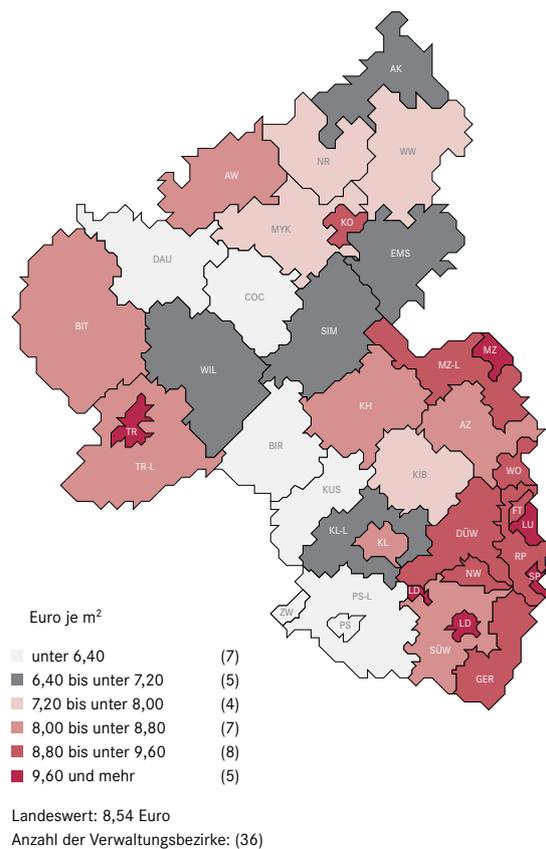
Bei den Leerstandsquoten auf der Kreisebene gibt es eine extrem große Spannweite. Am geringsten war der Anteil leerstehender Geschosswohnungen im Landkreis Germersheim (0,6%), in Mainz (0,7%) und in Ludwigshafen (1,1%). Um ein Vielfaches höher lagen demgegenüber die Leerstandsquoten in Pirmasens (9,3%), im Landkreis Südwestpfalz (8,6%) und im Landkreis Birkenfeld (7%).

Neuvertragsmieten steigen weiter²

Die Wohnungsmieten in Rheinland-Pfalz steigen mit unvermindertem Tempo. Die monatliche Nettokaltmiete, die im Mittel für neu zu vermietende Geschosswohnungen verlangt wurde, lag im ersten Halbjahr 2022 bei 8,54 Euro je m² Wohnfläche. Das sind 6,2% mehr als im ersten Halbjahr 2021. Vom ersten Halbjahr 2020 zum ersten Halbjahr 2021 hatte das Wachstum 6,1% betragen. Seit 2012 erhöhte sich die mittlere Miete um fast die Hälfte (+ 46%).

Die höchsten Neuvertragsmieten für Geschosswohnungen werden in der Landeshauptstadt Mainz verlangt. Die mittlere Miete belief sich hier im ersten Halbjahr 2022 auf 12,54 Euro je m². Nur in Mainz und in einigen direkt angrenzenden Verwaltungseinheiten wurden im Mittel mehr als 10 Euro je m² Wohnfläche fällig. So betrug der mittlere Quadratmeterpreis bei einer Wohnungsneuvermietung in der verbandsfreien Gemeinde Budenheim 10,78 Euro, in der Verbandsgemeinde Bodenheim 10,71 Euro und in der verbandsfreien Stadt Ingelheim 10,34 Euro. Exakt

Abbildung 6: Neuvertragsmieten 2022 (erstes Halbjahr, Median)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

² Die Mietpreisdaten für Neuvertragsmieten und die Kaufpreisdaten für Eigentumswohnungen sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser stammen aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

10 Euro je m² wurden im Mittel in einigen weiteren Verwaltungseinheiten verlangt, unter anderem in den kreisfreien Städten Trier und Speyer. Diese beiden Städte belegen damit gemeinsam den zweiten Platz in einer Rangfolge der kreisfreien Städte und Landkreise. Am günstigsten ließ sich eine Wohnung in Pirmasens mieten (5,50 Euro je m²), gefolgt von den Kreisen Südwestpfalz und Birkenfeld (5,95 bzw. 6 Euro je m²). Im Mittel der Landkreise lag die Neuvertragsmiete bei 7,81 Euro, während in den kreisfreien Städten mit 9,76 Euro je m² Wohnfläche ein Viertel mehr aufgerufen wurde.

In sämtlichen kreisfreien Städten und Landkreisen waren die mittleren Neuvertragsmieten im ersten Halbjahr 2022 höher als in der ersten Jahreshälfte 2021. Die mit Abstand höchste Steigerungsrate verzeichnet der Eifelkreis Bitburg-Prüm. Hier nahm die Miete innerhalb eines Jahres um 15% auf 8,25 Euro je m² zu. Am geringsten war der Preisaufschlag im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in Speyer (+2,6%). Speyer zählt zu den Städten, in denen die sogenannte Mietpreisbremse gilt und somit die Neuvertragsmiete bei einer Wiedervermietung die ortsübliche Vergleichsmiete im Regelfall um höchstens 10% übersteigen darf. In allen fünf Städten mit Mietpreisbremse – Landau, Ludwigshafen, Mainz, Speyer und Trier – blieb die Preissteigerung hinter dem Landeswert zurück. Am stärksten unter diesen fünf stieg die mittlere Neuvertragsmiete in Ludwigshafen (+5,1%). Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass seit 2012 die mittlere Neuvertragsmiete im Landkreis Germersheim am stärksten gewachsen ist, nämlich um 58%. Am wenigsten stieg die Medianmiete bei einer Neuvermietung in Trier (+27%).

Kräftige Preissteigerungen bei Wohneigentum

Auch die Preise für Wohneigentum befinden sich auf Wachstumskurs. Eigentumswohnungen wurden in Rheinland-Pfalz im ersten Halbjahr 2022 im Mittel für 3.276 Euro je m² Wohnfläche zum Kauf angeboten. Das sind 8,4% mehr als im ersten Halbjahr 2021. Die durchschnittliche jährliche Preissteigerung von 2012 bis 2021 beläuft sich auf 9,2%. Der Quadratmeterpreis hat sich dadurch innerhalb von neun Jahren mehr als verdoppelt (+120%).

Mit Abstand am teuersten waren die Eigentumswohnungen in Mainz (4.707 Euro je m²), gefolgt von Trier (3.984 Euro je m²) und dem Landkreis Mainz-Bingen (3.823 Euro je m²). Nur gut ein Viertel des Mainzer Preises wurde im Landkreis Birkenfeld verlangt (1.233 Euro je m²). Auch in Pirmasens und im Landkreis Südwestpfalz waren günstige Preise zu finden (1.376 bzw. 1.543 Euro je m²). In den kreisfreien Städten betrug im ersten Halbjahr 2022 der mittlere Kaufpreis für eine Eigentumswohnung 3.448 Euro je m², während in den Landkreisen 3.138 Euro je m² verlangt wurden. Der Preisunterschied zwischen Städten und Kreisen ist im Bereich der Eigentumswohnungen relativ schwach ausgeprägt, da sich das Angebot an Eigentumswohnungen in den Landkreisen typischerweise auf stadtnahe und entsprechend teurere Bereiche konzentriert.

Die erfassten Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind wegen der geringen Zahl angebotener Objekte in einigen Regionen gerade in der kurzfristigen Betrachtung relativ schwankungsanfällig. So reicht die Spannweite der Preisveränderungen im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum von -26% im Landkreis Altkirchen bis zu +28% im Rhein-Lahn-Kreis. In der längerfristigen Betrachtung seit 2012 stechen ebenfalls der Rhein-Lahn-Kreis und daneben der Rhein-Hunsrück-Kreis heraus. Dort haben sich die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen seit 2012 annähernd verdreifacht (+194% bzw. +190%).

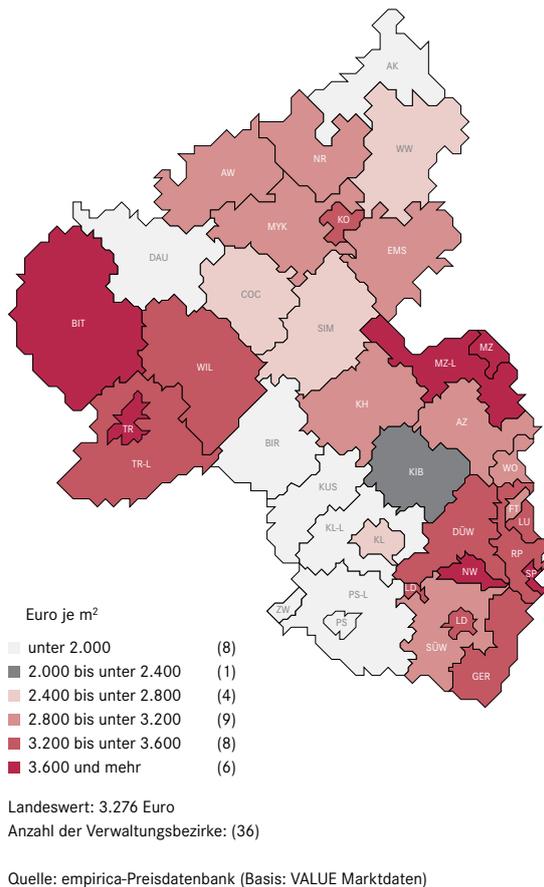
Abbildung 7: Preise auf den Wohnungsmärkten 2012 bis 2021 (Median)

Land/Verwaltungsbezirke	Neuvertragsmieten				
	1. Halbjahr 2022				
	Veränderung zu				
	2012	1. Halbjahr 2021	insgesamt	2012	1. Halbjahr 2021
	Euro pro m ²			%	
Rheinland-Pfalz	5,84	8,04	8,54	46,2	6,2
Kreisfreie Städte	6,56	9,30	9,76	48,8	4,9
Frankenthal (Pfalz)	6,00	8,31	8,89	48,2	7,0
Kaiserslautern	5,75	8,00	8,33	44,9	4,1
Koblenz	6,02	8,72	9,07	50,7	4,0
Landau in der Pfalz	6,44	9,40	9,79	52,0	4,1
Ludwigshafen am Rhein	6,47	9,38	9,86	52,4	5,1
Mainz	9,17	12,00	12,54	36,8	4,5
Neustadt an der Weinstraße	6,28	8,20	8,82	40,4	7,6
Pirmasens	4,08	5,33	5,50	34,8	3,2
Speyer	7,09	9,75	10,00	41,0	2,6
Trier	7,86	9,56	10,00	27,2	4,6
Worms	6,00	8,59	9,34	55,7	8,7
Zweibrücken	4,73	6,08	6,25	32,1	2,8
Landkreise	5,43	7,29	7,81	43,8	7,1
Ahrweiler	5,56	7,96	8,71	56,7	9,4
Altenkirchen (Ww.)	4,60	6,00	6,47	40,7	7,8
Alzey-Worms	5,53	8,02	8,57	55,0	6,9
Bad Dürkheim	5,96	8,18	8,82	48,0	7,8
Bad Kreuznach	5,50	7,72	8,00	45,5	3,6
Bernkastel-Wittlich	5,00	6,73	7,00	40,0	4,0
Birkenfeld	4,42	5,48	6,00	35,7	9,5
Cochem-Zell	4,44	5,85	6,23	40,3	6,5
Donnersbergkreis	5,00	6,78	7,33	46,6	8,1
Eifelkreis Bitburg-Prüm	5,67	7,20	8,25	45,5	14,6
Germersheim	6,00	9,00	9,50	58,3	5,6
Kaiserslautern	5,40	6,74	7,07	30,9	4,9
Kusel	4,67	5,75	6,23	33,4	8,3
Mainz-Bingen	6,77	9,13	9,55	41,1	4,6
Mayen-Koblenz	5,00	7,14	7,57	51,4	6,0
Neuwied	5,12	7,08	7,76	51,6	9,6
Rhein-Hunsrück-Kreis	4,39	6,15	6,67	51,9	8,5
Rhein-Lahn-Kreis	5,00	6,57	7,00	40,0	6,5
Rhein-Pfalz-Kreis	6,18	8,65	9,00	45,6	4,0
Südliche Weinstraße	5,68	7,84	8,44	48,6	7,7
Südwestpfalz	4,55	5,42	5,95	30,8	9,8
Trier-Saarburg	6,00	7,84	8,20	36,7	4,6
Vulkaneifel	4,44	6,11	6,39	43,9	4,6
Westerwaldkreis	4,88	6,87	7,29	49,4	6,1

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); eigene Berechnungen

Kaufpreise für Eigentumswohnungen					Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser				
			1. Halbjahr 2022					1. Halbjahr 2022	
			Veränderung zu					Veränderung zu	
2012	1. Halbjahr 2021	insgesamt	2012	1. Halbjahr 2021	2012	1. Halbjahr 2021	insgesamt	2012	1. Halbjahr 2021
Euro pro m ²			%		Euro pro m ²			%	
1.393	3.022	3.276	135,2	8,4	1.238	1.928	2.170	75,3	12,6
1.470	3.211	3.448	134,6	7,4	1.650	2.849	3.138	90,1	10,1
1.198	2.758	3.077	156,9	11,6	1.770	2.908	3.726	110,5	28,1
1.079	2.409	2.500	131,7	3,8	1.412	2.123	2.333	65,2	9,9
1.425	3.497	3.425	140,3	-2,1	1.619	2.916	3.009	85,9	3,2
1.527	3.237	3.500	129,1	8,1	1.810	3.096	3.424	89,2	10,6
1.240	2.943	3.232	160,6	9,8	1.654	3.135	3.636	119,9	16,0
2.124	4.160	4.707	121,6	13,1	2.380	4.504	4.814	102,3	6,9
1.600	3.463	3.649	128,1	5,4	1.796	2.931	3.299	83,7	12,5
677	1.203	1.376	103,2	14,4	1.020	1.350	1.760	72,5	30,4
1.641	3.692	3.799	131,5	2,9	1.912	4.063	4.095	114,2	0,8
2.461	3.762	3.984	61,9	5,9	1.818	2.857	3.065	68,5	7,3
1.202	2.861	2.887	140,2	0,9	1.365	2.981	3.127	129,0	4,9
1.000	1.662	1.897	89,7	14,1	1.161	1.573	1.735	49,4	10,3
1.341	2.933	3.138	134,1	7,0	1.188	1.822	2.040	71,7	11,9
1.574	3.260	3.088	96,3	-5,3	1.312	2.226	2.193	67,2	-1,5
903	2.629	1.935	114,4	-26,4	838	1.474	1.663	98,5	12,8
1.161	2.567	3.000	158,4	16,9	1.313	2.448	2.808	113,9	14,7
1.447	2.851	3.400	135,0	19,3	1.432	2.494	2.943	105,5	18,0
1.364	2.938	3.000	120,0	2,1	1.178	1.891	2.109	79,1	11,5
1.800	2.950	3.450	91,6	16,9	843	1.245	1.389	64,8	11,6
740	1.039	1.233	66,7	18,7	720	1.033	1.263	75,3	22,2
1.051	2.695	2.578	145,2	-4,4	767	1.278	1.382	80,2	8,1
938	1.950	2.164	130,8	11,0	1.213	1.639	1.975	62,9	20,5
2.100	3.100	3.619	72,3	16,7	1.054	1.615	1.691	60,5	4,7
1.495	2.986	3.244	117,0	8,6	1.625	2.869	3.532	117,4	23,1
1.000	1.696	1.965	96,5	15,8	1.333	1.744	2.025	51,9	16,1
738	1.638	1.765	139,4	7,8	776	1.075	1.250	61,1	16,2
1.618	3.373	3.823	136,3	13,3	1.690	3.013	3.470	105,3	15,1
1.223	2.519	2.970	142,8	17,9	1.167	1.950	2.174	86,3	11,5
1.104	2.989	2.849	158,2	-4,7	1.162	2.057	2.151	85,0	4,6
915	3.100	2.653	190,1	-14,4	925	1.404	1.673	80,7	19,2
1.032	2.360	3.029	193,7	28,3	1.000	1.759	1.900	90,0	8,0
1.518	3.047	3.462	128,1	13,6	1.674	3.217	3.760	124,6	16,9
1.410	2.696	3.088	118,9	14,5	1.550	2.390	2.704	74,5	13,1
843	1.787	1.543	83,1	-13,6	1.102	1.378	1.626	47,5	18,0
2.124	3.305	3.558	67,5	7,6	1.471	2.003	2.257	53,4	12,7
1.013	1.967	1.835	81,2	-6,7	933	1.356	1.738	86,3	28,1
1.000	2.857	2.589	158,9	-9,4	901	1.542	1.774	96,9	15,1

Abbildung 8: Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2022 (erstes Halbjahr, Median)



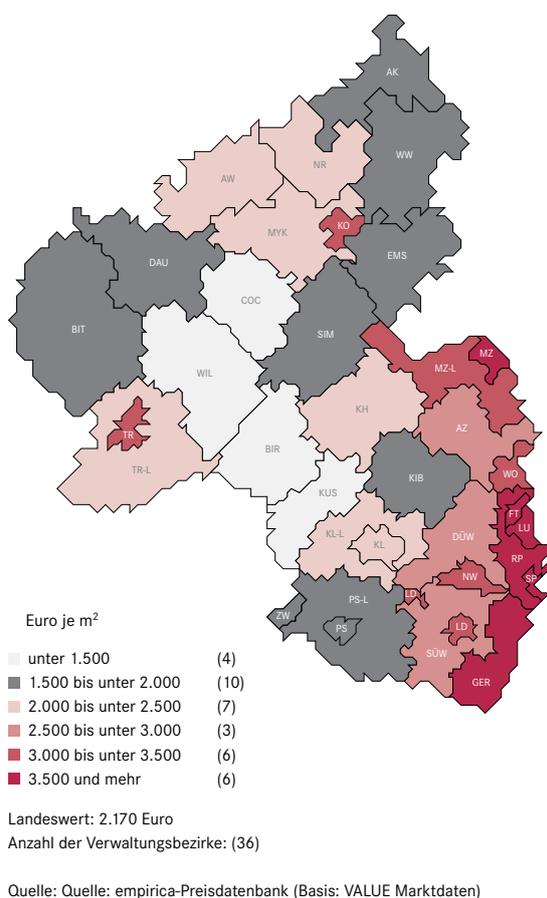
Bei Ein- und Zweifamilienhäusern setzten sich die kräftigen Preissteigerungen fort. Nachdem der mittlere Quadratmeterpreis bereits vom ersten Halbjahr 2020 bis zum ersten Halbjahr 2021 um 16% zulegte, steht bis zum ersten Halbjahr 2022 ein weiteres Plus von 13% zu Buche. Im Mittel wurden in der ersten Jahreshälfte 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser für 2.170 Euro je m² Wohnfläche angeboten. Einen leichten Preisrückgang gegenüber dem Vorjahreszeitraum gab es nur im Landkreis Ahrweiler (- 1,5% auf 2.193 Euro

je m²), der im Beobachtungszeitraum von der Flutkatastrophe betroffen war. Ansonsten stiegen die Preise in allen kreisfreien Städten und Landkreisen. Die stärkste Zunahme verzeichnete, allerdings von einem recht geringen Niveau ausgehend, Pirmasens (+ 30% auf 1.760 Euro je m²).

In Mainz und in Speyer wurden mehr als 4.000 Euro je m² Wohnfläche verlangt (4.814 bzw. 4.095 Euro je m²). Die Preissteigerungen zum Vorjahreszeitraum waren hier jedoch unterdurchschnittlich (+ 6,9 bzw. + 0,8%). Teuerster Landkreis war der Rhein-Pfalz-Kreis mit einem mittleren Preis von 3.760 Euro je m² (+ 17%). Dagegen lag der mittlere Angebotskaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Kusel nur bei 1.250 Euro je m² (+ 16%). Ähnlich günstig war der Landkreis Birkenfeld mit 1.263 Euro je m² (+ 22%). Günstigste kreisfreie Stadt ist nach dem Preissprung in Pirmasens nunmehr Zweibrücken (1.735 Euro je m²; + 10%). Neben Zweibrücken und Pirmasens bot unter den kreisfreien Städten nur noch Kaiserslautern einen mittleren Quadratmeterpreis unter 3.000 Euro, während die übrigen neun kreisfreien Städte über dieser Marke lagen. Im Mittel der kreisfreien Städte wurden 3.138 Euro je m² aufgerufen. Dies ist gut anderthalbmal so viel wie im Mittel der Landkreise (2.040 Euro je m²).

Seit 2012 sind die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Land um drei Viertel gestiegen (+ 75%). Das Preiswachstum fällt damit einerseits wesentlich geringer aus als im Segment der Eigentumswohnungen, übertrifft aber andererseits das Plus der Neuvertragsmieten im gleichen Zeitraum deutlich. Entlang der Rheinschiene vom Landkreis Mainz-Bingen bis zum Landkreis Germersheim haben sich die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2012 mehr als verdoppelt. Die größte Zunahme verzeichnet Worms (+ 129%). In fast allen kreisfreien Städten und Landkreisen hat der mittlere Quadratmeterpreis seit 2012 um mindestens die Hälfte zugelegt. Knapp darunter bleiben nur der Landkreis Südwestpfalz und die kreisfreie Stadt Zweibrücken (+ 48 bzw. + 49%).

Abbildung 9: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (erstes Halbjahr, Median)



Fazit

Die Wohnraumversorgung hat sich 2021 sowohl in den kreisfreien Städten als auch in den Landkreisen verbessert, da die Zahl der Wohnungen jeweils stärker stieg als die Bevölkerung wuchs. Die Wohnbautätigkeit hielt sich 2021 auf hohem Niveau. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen legte gegenüber 2020 leicht und die Baugenehmigungen für Wohnungen sogar kräftig zu. Dadurch, dass seit Jahren mehr Wohnungen genehmigt als fertiggestellt werden, baute sich bis zum Jahresende 2021 ein Bauüberhang von mehr

als 40.000 genehmigten, aber noch nicht fertigen Wohnungen auf. Die Leerstandssituation veränderte sich 2020 kaum. Die Zahl der landesweit leerstehenden Wohnungen wie auch die Leerstandsquote blieben gegenüber dem Vorjahr konstant.

Die Neuvertragsmieten für Geschosswohnungen und die Kaufpreise für Wohneigentum nahmen vom ersten Halbjahr 2021 zum ersten Halbjahr 2022 weiter in hohem Tempo zu. Beim landesweiten mittleren Quadratmeterpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigte sich erneut eine zweistellige Wachstumsrate. Mit Abstand am teuersten war der Erwerb von Wohneigentum in der Landeshauptstadt Mainz.

Dr. Martin Jacobs

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

WEITERE INFORMATIONEN

Ergänzende Informationen finden Sie in der Online-Publikation „Wohnungsmarkt Rheinland-Pfalz – Basisindikatoren 2022“ des Statistischen Landesamtes



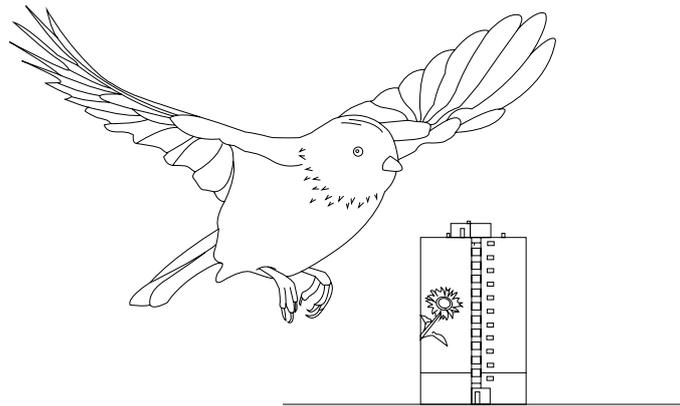
> www.statistik.rlp.de

KONTAKT

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
Dr. Martin Jacobs
Mainzer Straße 14-16
56130 Bad Ems
Telefon: 02603 71-2810
Telefax: 02603 71-3150



> martin.jacobs@statistik.rlp.de
> www.statistik.rlp.de



MEISE IM ANFLUG

Ein Hochhaus wird energetisch saniert: Dach, Fassade, Fenster. Dafür hat die Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft eine Förderung von der ISB bekommen – vermietet wird an Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen.

Man wird es schon von weitem sehen, das Hochhaus mit der kreativ bemalten Fassade. „Wir haben uns bewusst für eine solch plakative Gestaltung entschieden – das wird die Identifizierung der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Haus noch mehr verstärken“, ist Adalbert Fettweiß, Geschäftsführer der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH, überzeugt. „Auf der einen Seite eine Blume, auf der anderen Seite planen wir ein Bild mit einer Meise im Anflug, die Balkone bekommen rote Farbakzente.“

Noch hat das elfstöckige Haus mit 36 Wohnungen eine schlichte Plattenfassade in Beige, die Balkone sind in einem Ocker-Ton gehalten. Es wurde, wie sämtliche Häuser in der Großsiedlung des Koblenzer Stadtteils Neuendorf, in den 1970er-Jahren gebaut, etwa 3.500 Menschen leben hier. Manche der Häuser in der Siedlung – meist vier oder fünf Stockwerke hoch – wurden in den vergangenen Jahren saniert, andere warten noch darauf.

Etwa zwei Drittel aller Objekte in dieser Siedlung gehören der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft, die sich als städtisches Unternehmen der Vermittlung von bezahlbarem Wohnraum an Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen verpflichtet hat. „Wir möchten auch Menschen, die nicht so viel Geld zur Verfügung haben, guten und finanzierbaren Wohnraum zur Verfügung stellen“, so Fettweiß. Dieser Wohnraum soll modern sein, zum Wohlfühlen geeignet. Die Stadt Koblenz und die Gesellschaft haben schon viel in die Siedlung investiert, das Wegenetz saniert, die Beleuchtung ebenfalls, Flächen begrünt und Fassaden mit freundlichen Materialien gestaltet.

Im Fokus steht derzeit jedoch die energetische Sanierung der Häuser. „Unser Ziel ist es, dass unsere Bestände klimaneutral werden“, erklärt Adalbert Fettweiß. „Beim Hochhaus in der Fritz-Michel-Straße 25 gehen wir deshalb bei der Dämmung noch weiter als bei den bisherigen Objekten.“ So wird die gesamte



Ansicht Osten

Ansicht Norden

Hülle des Gebäudes saniert: Das Dach wird erneuert und gedämmt, die Fassade mit einem modernen Wärmedämmverbundsystem hinterlegt, alle Wohnungen bekommen neue Fenster. Zudem wird der Eingangsbereich erneuert und ein Windfang angebracht, sodass kalte Luft nicht ins Treppenhaus gelangt. Die gesamte Maßnahme wird von einem Energieberater begleitet, der die Maßnahmen überprüft und Optimierungsvorschläge macht. „Ins Innere der Wohnungen gehen wir derzeit nicht, weil alle Wohnungen bewohnt sind“, so Fettweiß.

„WIR MÖCHTEN AUCH MENSCHEN, DIE NICHT SO VIEL GELD ZUR VERFÜGUNG HABEN, GUTEN UND FINANZIERBAREN WOHNRAUM ZUR VERFÜGUNG STELLEN.“

Adalbert Fettweiß, Geschäftsführer der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Im Mai 2022 hat die Sanierung begonnen, sie soll im April 2023 abgeschlossen werden. Die ISB hat das Projekt mit einem Darlehen in Höhe von rund vier Millionen Euro sowie mit einem Tilgungszuschuss von rund einer Million Euro gefördert – Bedingung ist, dass nur Menschen mit Wohnberechtigungsschein einziehen und die Kaltmiete einen vorgegebenen Höchstsatz nicht überschreitet.

Durch die Sanierungsmaßnahmen soll erreicht werden, dass der Energieverbrauch innerhalb der Wohnungen sinkt, und damit die Nebenkosten für die Mieter nicht so stark steigen, wie es derzeit häufig der Fall ist. „Natürlich können wir zurzeit keine Senkung der Nebenkosten versprechen, da die Preise ja gerade explodieren. Aber mit den energetischen Maßnahmen können wir die Preissteigerung sicherlich deutlich eindämmen.“ Und damit ist vielen schon geholfen – und auch der Wohlfühlfaktor wird steigen, hier in der Siedlung, die bald ein Hochhaus mit weithin sichtbaren Bildern bekommt.

WEITERE INFORMATIONEN

Ob Neu- oder Umbau von Mietwohnungen: Wer in Immobilien investiert und bestimmte Miet-Höchstgrenzen einhält, kann günstige Darlehen und Tilgungszuschüsse bekommen.

Mehr dazu erfahren Sie unter
> www.isb.rlp.de



„MIT DEN ENERGETISCHEN MASSNAHMEN KÖNNEN WIR DIE PREISSTEIGERUNG SICHERLICH DEUTLICH EINDÄMMEN.“



Bekommt eine neue Fassade: das Hochhaus in Koblenz



„JA, JETZT IST ES PLÖTZLICH MÖGLICH!“

Dass sie heute im eigenen Haus wohnt, hätte Familie Pötters aus Landau vor zwei Jahren nicht einmal zu träumen gewagt – eine Finanzierung schien kaum möglich zu sein. Erst dank eines ISB-Darlehens rückte der Traum vom eigenen Haus in greifbare Nähe.

Das Timing war perfekt. „Manchmal muss man einfach Glück haben“, sagt Martina Pötters. „Ich bin total froh, dass wir damals diese Entscheidung getroffen haben – heute wäre es für uns nicht mehr möglich, dieses Haus zu kaufen.“ Dabei ist „damals“ gerade einmal eineinhalb Jahre her – doch in der Zwischenzeit hat sich viel geändert.

„Angefangen hat alles, als wir aus persönlichen Gründen aus unserer Mietwohnung ausziehen wollten“, erzählt die heute 34-Jährige. Zu dem Zeitpunkt war sie gerade zum ersten Mal schwanger – größerer Platzbedarf war also schon absehbar. „Wir haben uns auf dem Mietwohnungsmarkt umgesehen und mit Schrecken festgestellt, wie stark die Mieten in Landau in nur wenigen Jahren angestiegen sind“, erzählt sie. „Wir hatten das Gefühl: Es hat überhaupt keinen Sinn

mehr, wieder etwas zu mieten.“ Das Problem: Der Kauf-Markt sah auch nicht besser aus – sehr teure Objekte „und oft so alt, dass man zusätzlich noch sehr viel in eine Sanierung und Modernisierung hätte investieren müssen“.

Teilweise wurden ihnen Häuser aus den 1960er- und 1970er-Jahren angeboten, die seitdem nicht mehr renoviert worden waren, mit Feuchtigkeit in den Wänden und alten Bädern, uralten Elektroleitungen, historischen Heizungen, ohne Dämmung. „Das alles ging gar nicht, uns war von Anfang an wichtig, dass das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt – wir sind sehr kosten- und energiebewusst.“ Wenn die Uralt-Häuser nicht aufgrund des Kauf- und Sanierungspreises ausschieden, waren sie zu klein: Zwei Kinderzimmer sollten es zusätzlich zu Wohn- und Schlafzimmer schon



Ein ganz besonderer Moment: Der Traum vom eigenen Zuhause wird wahr

sein, dazu mindestens ein Büro, da sowohl Martina Pötters als auch ihr Mann häufig im Homeoffice arbeiten – sie selbst im Transportmanagement für eine große Baumarktkette, ihr Mann als IT-Spezialist im selben Unternehmen. „Es war schon frustrierend zu sehen, wie wenig man sich leisten kann“, sagt sie rückblickend. „Wir haben lange überlegt und viel gerechnet – zumal wir ja wussten, dass wir in Elternzeit zum Teil auch mit weniger Einkommen auskommen müssen.“

Als sie fast schon aufgegeben haben, erfahren die Pötters durch einen Zufall von einem neuen Projekt in Landau: Reihenhäuser, die ein Bauträger verkauft und die zum Teil zusätzlich von der Stadt gefördert werden. Wieder rechnen sie hin und her, ob sie sich eines dieser Objekte leisten können, für dessen Erwerb die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins notwendig war. „Da ich schwanger und deshalb im Mutterschutz

war und später in Elternzeit gehen würde, haben wir zu dem Zeitpunkt die Kriterien erfüllt“, so Martina Pötters. Dadurch wiederum ergab sich die Möglichkeit, sowohl das – damals noch gültige – Baukindergeld als auch ein günstiges Darlehen über die ISB zu bekommen. Da das ISB-Darlehen als Eigenkapital gewertet wird, war es wiederum einfacher und günstiger, an ein Bankdarlehen zu kommen. Ein bisschen war es, sagt sie, wie ein großes Puzzle – immer wieder war unklar, ob sich alles richtig zusammenfügen würde.

Aber: Es fügte sich. „Es war ein ganz besonderer Moment, als wir festgestellt haben: Ja, jetzt ist es plötzlich möglich!“, erinnert sich Martina Pötters. „Auch wenn es knapp war: Ohne den ISB-Kredit hätte es nicht geklappt, ohne das Baukindergeld auch nicht, das man nur bis März 2021 beantragen konnte. Und all das ging auch nur, weil ich durch die Elternzeit kein

„AUCH WENN ES
KNAPP WAR:
OHNE DEN ISB-KREDIT
HÄTTE ES NICHT
GEKLAPPT.“

Martina Pötters

eigenes Einkommen hatte. Es war also genau der richtige Zeitpunkt, heute hätten wir uns kein Haus mehr leisten können, zumal die Immobilienpreise auch noch deutlich gestiegen sind.“ So aber hat die Familie es geschafft, sich ihr eigenes Haus zu finanzieren: Ihr Traumhaus mit 136 Quadratmetern, offene Wohnküche und Diele, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern und einem zusätzlichen Büro.



Ein neues Heim für die Familie – und dabei kosten- und energiebewusst

WEITERE INFORMATIONEN

Wer selbst genutztes Wohneigentum erwirbt oder umbaut, kann eine Förderung durch die ISB erhalten, wenn das Einkommen eine bestimmte Höhe aufweist.

Mehr dazu erfahren Sie unter
> www.isb.rlp.de



SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG RHEINLAND-PFALZ – ERGEBNIS 2021

Zu den Herausforderungen, welche die Corona-Pandemie in vielen Teilen des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens seit 2020 mit sich brachte, kamen in Rheinland-Pfalz erschwerend die gravierenden Folgen der Flutkatastrophe im Ahrtal hinzu. Der bereits vor der Flut bestehende Handwerkerangel verstärkte sich durch den unvorhergesehenen großen Bedarf in den betroffenen Regionen in Rheinland-Pfalz und in Nordrhein-Westfalen noch weiter. Dennoch gelang es auch in dieser herausfordernden Situation, das bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnen für alle Menschen, egal ob in der Stadt oder auf dem Land, durch die Programme der rheinland-pfälzischen Wohnungspolitik weiter voranzutreiben.

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten ist nach wie vor eine der drängendsten sozialen Aufgaben unserer Zeit. Hierbei gilt es insbesondere, durch heterogene Wohnquartiere ein gesundes soziales Zusammenleben zu ermöglichen. Im Blickpunkt stehen im Übrigen nicht nur die Haushalte mit sehr niedrigen Einkommen. Auch Menschen mit mittleren Einkommen fällt es immer schwerer, in der Nähe ihres Arbeitsplatzes eine bezahlbare Wohnung zu finden. Mit einer Vielzahl von zielgerichteten Programmen der sozialen Wohnraumförderung bietet das Land

Rheinland-Pfalz über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) hierbei eine sehr gute Unterstützung – sowohl in der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum als auch im Mietwohnungsbau.

Zu den Förderinstrumenten zählen im wesentlichen Darlehen, die mit Tilgungszuschüssen und Zinsverbilligungen des Landes ausgestattet sind und die im sogenannten Eigengeschäft umgesetzt werden. Die ISB als staatliches Förderinstitut nutzt hierbei ihre Finanzkraft und refinanziert die Mittel für die Programme Mietwohnungsbau und selbst genutztes Wohneigentum am Kapitalmarkt.

Im Jahr 2021 hat die ISB insgesamt rund 202,9 Mio. Euro (Vorjahr 337,7 Mio. Euro) an Fördermitteln für den Neubau, den Erwerb und die Modernisierung von 1.880 Wohneinheiten (Vorjahr 2.848 Wohneinheiten) zugesagt.

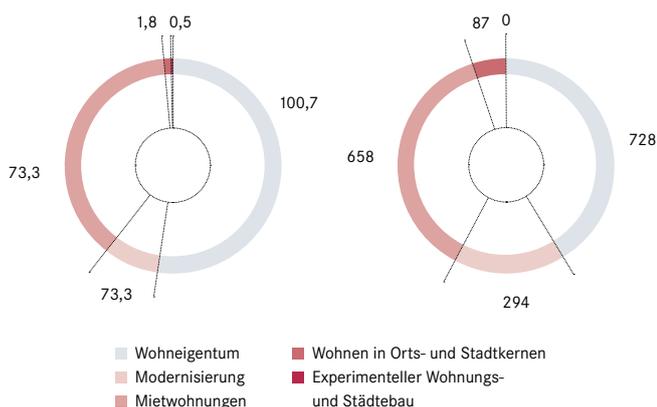
Wohneigentum

Was die Wohneigentumsquote angeht, liegt Rheinland-Pfalz traditionell deutschlandweit in der Spitzengruppe. Gefördert wird dieser Wunsch vieler Rheinland-Pfälerinnen und Rheinland-Pfäler nach Wohneigentum durch das zinsgünstige und mit Tilgungszuschüssen ausgestattete ISB-Darlehen Wohneigentum mit einer Zinsfestschreibung für die gesamte Darlehenslaufzeit bis zur vollständigen Rückzahlung. 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 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) um nicht mehr als 60 % überschreitet. Es werden so auch Haushalte mit mittleren Einkommen angesprochen. Die deutliche Mehrheit aller Haushalte in Rheinland-Pfalz ist somit potenziell antragsberechtigt. Im

Förderergebnisse 2021

in Mio. Euro

in Wohneinheiten



Jahr 2021 konnten für 728 Eigentumsmaßnahmen (Vorjahr 1.004) rund 100,7 Mio. Euro (Vorjahr rund 134,1 Mio. Euro) ISB-Darlehen bewilligt werden. Mit 487 Wohneinheiten lag auch im Jahr 2021 der Schwerpunkt bei dem Erwerb von Bestandsobjekten.

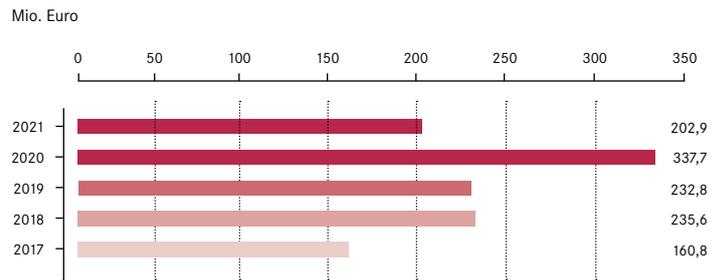
Mietwohnungen

Um dem landesweit weiterhin hohen Bedarf an bezahlbaren angemessenen Mietwohnungen vor allem in den Ballungszentren gerecht zu werden, bietet die soziale Mietwohnraumförderung in Rheinland-Pfalz nicht nur sehr attraktive Konditionen, sondern auch die Möglichkeit der wohnungsbezogenen Finanzierung. In einem Objekt können also zum einen Wohnungen für Haushalte mit niedrigeren und mittleren Einkommen geschaffen werden und darüber hinaus im gleichen Haus freifinanzierte Wohnungen entstehen. Dies trägt zu einem gesunden sozialen Gleichgewicht innerhalb eines Mietwohngebäudes aber auch des ganzen Quartiers bei.

Um einen Anreiz für den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen für Wohnungsbaugesellschaften und private Investoren zu schaffen, verbilligt das Land die zusätzlich mit Tilgungszuschüssen ausgestatteten ISB-Darlehen für den Mietwohnungsbau und bietet Zinsfestschreibungen von 15, 20 oder 25 Jahren mit einer Nullzinsphase von 5 beziehungsweise 10 Jahren. Für besondere Wohnformen wie Wohngruppen, Wohngemeinschaften, Studierendenwohnheime oder Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende gibt es ebenfalls attraktive Fördermöglichkeiten.

Im Jahr 2021 sind für 435 Wohneinheiten (Vorjahr 1.138) ISB-Darlehen einschließlich Tilgungszuschüssen in Höhe von 71,8 Mio. Euro (Vorjahr 171,7 Mio. Euro) bewilligt worden. Große Wohnbauprojekte von der Planung bis zur Fertigstellung laufen oft über einen längeren Zeitraum, woraus sich insgesamt eine zyklische Entwicklung bei der Antragstellung ergeben kann, sodass nach einem sehr starken Förderjahr, was das Mietwohnungsbauprogramm angeht, ein Rückgang der Förderzahlen im vergangenen Jahr zu

Entwicklung der Fördervolumina von 2017 bis 2021 jeweils zum 31. Dezember



Quelle: ISB

erwarten war. Neben diesem erwartbaren Effekt könnte zusätzlich der sich verstärkende Handwerker-mangel eine Rolle gespielt haben.

Die im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung zur Verfügung gestellten Fördermittel für die Errichtung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende sowie für den Bau von Studierendenwohnheimen wurden 2021 genau wie im Vorjahr nicht in Anspruch genommen.

Um aus dem vorhandenen Wohnungsbestand das Angebot an preiswertem Wohnraum zu erhöhen, können über das Programm „Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten“ freie Wohnungen mit einer Belegungs- und Mietbindung versehen werden. Im Gegenzug erhält die Wohneigentumspartei einen einmaligen nicht rückzahlbaren Zuschuss. Im Jahr 2021 ist eine positive Entwicklung in diesem Bereich zu verzeichnen. Für 223 Wohneinheiten (Vorjahr 156) ist ein Zuschussvolumen von 1,5 Mio. Euro (Vorjahr 1,1 Mio. Euro) zur Verfügung gestellt worden.

Modernisierung

Ein großer Hebel zur Erreichung der deutschlandweiten Klimaziele wird im Gebäudebestand gesehen. Immerhin über die Hälfte der Wohngebäude in Deutschland ist mehr als 40 Jahre alt. Da Baugrund und -ressourcen unverändert knapp sind, ist es zudem gesamtgesellschaftlich von großer Wichtigkeit, vorhandenen Wohnraum zu erhalten und an die neuen gesetzlichen und gesellschaftlichen Anforderungen anzupassen. Zu diesem Zweck bietet Rheinland-Pfalz sowohl für Modernisierungsmaßnahmen in Mietwohnungen als auch für Wohneigentum passende unterstützende Förderprogramme an.

Entwicklung der Mietwohnraumförderung



Wichtigste Ziele der Modernisierungsprogramme sind folgerichtig 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.

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 und mit Tilgungszuschüssen versehen. Mit der Förderung von Mietwohnraum wird eine Belegungs- und Mietbindung vereinbart. Somit steht auch dieser Wohnraum Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen zu preiswerten Mieten zur Verfügung. Das Förderprogramm für Modernisierungen im Wohneigentumsbestand steht ebenfalls für Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen zur Verfügung und ist mit attraktiven Zinskonditionen und Tilgungszuschüssen ausgestattet.

Im Jahr 2021 wurden ISB-Darlehen für die Modernisierung über insgesamt 16,5 Mio. Euro für 294 Wohneinheiten einschließlich Tilgungszuschüssen zugesagt (Vorjahr 27,9 Mio. Euro für 434 Wohneinheiten). Die Modernisierungsförderung im selbst genutzten Wohneigentum blieb hierbei mit 76 Wohneinheiten und einem Fördervolumen von 3,0 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (85 Wohneinheiten bei 3,2 Mio. Euro) nahezu

konstant. Die Modernisierung im Mietwohnungsbau ging aus den bereits dargestellten Gründen sowohl bei den geförderten Wohneinheiten als auch im Fördervolumen gegenüber dem Vorjahr deutlich zurück. Es wurden Fördermittel in Höhe von 10,8 Mio. Euro für 218 Wohneinheiten zugesagt (Vorjahr 349 Wohneinheiten bei 20,4 Mio. Euro).

Wohnen in Orts- und Stadtkernen

Mit diesem Förderangebot des Landes wird das Wohnen im Zentrum von Städten oder Dörfern unterstützt. Wohnraum und Architektur sollen erhalten oder verbessert und dadurch die Zentren für Bewohnerschaft, aber auch für Gäste, attraktiver werden. In den Orts- und Stadtzentren sollen Angebote für junge Familien, Singles und ältere Menschen geschaffen werden, um eine gute soziale Durchmischung zu erreichen. Die Förderung erfolgte bis Ende 2020 mit einem Investitionszuschuss. Für die Förderung nach der bis dahin geltenden Richtlinie wurden 2021 noch 87 Wohneinheiten (Vorjahr 116) mit Zuschüssen über insgesamt knapp 1,8 Mio. Euro (Vorjahr 2,1 Mio. Euro) bereitgestellt. Mit Beginn des Jahres 2021 wurde die Förderung auf zinsverbilligte Darlehen mit Tilgungszuschuss umgestellt. Diese wurden 2021 jedoch noch nicht in Anspruch genommen. Potenzielle Investoren nutzten stattdessen verstärkt das konventionelle und ihnen bekannte Mietwohnungsbauprogramm.

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 über insgesamt 0,5 Mio. Euro bewilligt worden.

Ausblick

Zwei der großen Herausforderungen der Gegenwart, die Energiewende und das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum, wurden und werden temporär von den Auswirkungen des Ukrainekrieges in der öffentlichen Wahrnehmung etwas nach hinten gerückt. Durch die negativen Effekte, die der Krieg zum Beispiel auf die Lieferketten von für den Bau benötigten Rohstoffen, die gestiegenen Energiepreise, die nach wie vor rasant steigenden Preise für Baustoffe, die Investitionsneigung bei Bauherren, aber auch die steigenden Kosten für Fremdkapital mit sich bringt, wird deren Erreichung zusätzlich erschwert. Ohnehin stehen beide Themen in einem Zielkonflikt, da das Einhalten von energetischen Standards den Bau von Mietwohnraum verteuert, was es auf der anderen Seite wiederum erschwert, die Wohnungen bezahlbar am Markt anzubieten. Dies betrifft sowohl die Modernisierung im Bestand als auch den Neubau.

Eine überaus wichtige Rolle, diesen Zielkonflikt aufzulösen, wird daher kurz- und mittelfristig der Förderung des bezahlbaren Wohnens und gleichzeitig energetischen Anforderungen genügenden Wohnraums zukommen. Das Land Rheinland-Pfalz hat in der Vergangenheit gezeigt, dass es seine Förderprogramme in Zusammenarbeit mit der ISB immer wieder dynamisch an die sich am Wohnungsmarkt stellenden Herausforderungen anpasst. So wurden nun auch in den Programmen der sozialen Wohnraumförderung im Jahr 2022 Klimabausteine integriert, die den Bau unter Einhaltung oder Unterschreitung energetischer Standards sowie das Verwenden ökologischer Baustoffe zusätzlich fördert. Dennoch wird die nahe Zukunft realistisch betrachtet aufgrund der Vielzahl an Unsicherheitsfaktoren wohl insgesamt eine verhaltenere Bautätigkeit mit sich bringen.

Unabhängig davon besteht in den Schwarmstädten und ihren Einzugsgebieten unverändert eine hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum. Die angespannten Mietmarktverhältnisse, in denen sich insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen nur schwer mit Wohnraum versorgen können, bieten Potenzial für soziale Konflikte. Ein Gegensteuern ist dem-

nach auch in der Gegenwart und Zukunft eine sehr zentrale gesellschaftliche Aufgabenstellung.

Ziel muss es zudem auch sein, neue Wohnformen zu fördern. So schaffen beispielsweise Wohngruppen für ältere Menschen Wohnraum für junge Familien, wenn die älteren Menschen aus ihrem zu groß gewordenen Haus in eine für sie maßgeschneiderte Wohngruppe – idealerweise in ihrem Heimatort und somit ihrer vertrauten Umgebung – umziehen können. Auch hier bietet die ISB mit dem Förderprogramm für Wohngruppen und Wohngemeinschaften wertvolle Unterstützung.

Eine wichtige Basis für die gesunde Entwicklung von Städten und Gemeinden ist eine ausgewogene demografische Durchmischung im Wohnungsmarkt. Dabei spielt der Neubau von bezahlbarem Mietwohnraum eine ganz entscheidende Rolle. Aufgrund der zeitverzögerten Wirkung von Neubauten auf eine Entspannung des Wohnungsmarktes muss jedoch zusätzlich auf die Möglichkeit zurückgegriffen werden, Wohnungsbestände für den Bereich des bezahlbaren Wohnens zu aktivieren. Hier greifen die Förderprogramme für die Modernisierung und den Erwerb von Belebensrechten.

Die ISB trägt gemeinsam mit der Landesregierung über die Umsetzung zielgerichteter Programme, die immer wieder an die aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt angepasst werden, auch in Zukunft wirkungsvoll zur weiteren Verbesserung der Wohnungsmarktsituation und dem Erreichen der Klimaziele in Rheinland-Pfalz bei.

Folker Gratz

Leiter Kundenbetreuung, Beratung

KONTAKT

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
Holzhofstraße 4
55116 Mainz
Telefon: 06131 6172-1178

> folker.gratz@isb.rlp.de
> www.isb.rlp.de





WIE GEHT ES WEITER MIT DEM WOHNUNGSBAU?

Hierzu sprachen wir mit Karl-Heinz Seeger, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Rheinland-Pfälzischer Wohnungsunternehmen, und Thomas Weiler, Hauptgeschäftsführer der Bauwirtschaft Rheinland-Pfalz

Ressourcen

Welches sind Ihre aktuell größten Herausforderungen im Wohnungsbau?

KARL-HEINZ SEEGER: Es sind vor allem verlangsamt oder sich auflösende Lieferketten und explodierende Rohstoffpreise, die die Gewährleistung günstiger Mieten erschweren. Zunehmend trifft uns, dass die Förderungszusagen unzuverlässig sind, was Kalkulationen kaum noch möglich macht.

THOMAS WEILER: Die Ungewissheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung und instabile Rahmenbedingungen. Die Bauunternehmen können mit Schwankungen und Krisen traditionell gut umgehen – aber im Moment gehen der Glaube an eine Perspektive und Entspannung spürbar zurück.

Zur Verdeutlichung einige Zahlen: Das Statistische Bundesamt meldete für Mai einen preisbereinigten Rückgang des Auftragseingangs im Wohnungsbau im Vergleich zum Vormonat von 13,5 Prozent, nach einer Umfrage des Münchner ifo-Instituts meldet mehr als jedes zehnte Wohnungsbauunternehmen, dass Bauherren Aufträge zurückziehen. Diese Zahlen dürften für sich sprechen.

Welche weiteren Herausforderungen gibt es im Wohnungsbau für die Baubranche?

THOMAS WEILER: Zum einen die explodierenden Gaspreise, das wirkt sich vor allem auf unsere Zulieferer

aus. Wenn die Ziegelindustrie keine Steine mehr produzieren sollte, gehen uns die Baustoffe aus. Die Zementindustrie hat weitere Preissteigerungen angekündigt, das Bauen wird dann kaum noch finanzierbar.

Zum anderen setzen Investitionen in den Wohnungsbau verlässliche Rahmenbedingungen voraus. Die Aussetzung der KfW-Förderung zu Beginn des Jahres hat zu Verunsicherung und einem spürbaren Rückgang der Investitionen geführt. Die auf Bundesebene avisierten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr werden mit Sicherheit nicht gebaut.

Wie macht sich die Ressourcenknappheit bemerkbar?

THOMAS WEILER: Fehlt Material, kann nicht gebaut werden. Die Bauunternehmen haben die Lieferketten durch hohe Flexibilität und seit Jahren gelebte Geschäftsbeziehungen in den vergangenen Monaten völlig neu strukturiert. Dennoch können Verzögerungen nicht ausgeschlossen werden.

KARL-HEINZ SEEGER: Auf der einen Seite lebt die Bevölkerung in Sorge, auf der anderen Seite haben bereits 70 Prozent der Wohnungsunternehmen den Wohnungsneubau ein- oder zurückgestellt. Auch wir, die weiterhin Projekte verwirklichen, müssen zusehen, dass wir die täglich steigenden Preise für Rohstoffe mit den späteren Mietpreisen vereinbaren können.

Welche Ressourcen sind besonders betroffen?

THOMAS WEILER: Der Markt ist volatil. Aber natürlich wird im Wohnungsbau Stahl benötigt, und die Verfügbarkeit war stark eingeschränkt. Im Moment zeichnet sich eine leichte Erholung ab. Zwischenzeitlich waren aber bei Dämmstoffen, die gerade für eine energetische Bauweise unverzichtbar sind, Engpässe zu verzeichnen.

KARL-HEINZ SEEGER: Besonders betroffen sind Baustoffe wie Beton und Stahl, aber auch PV-Anlagen und Luftwärmepumpen, die – wenn überhaupt – nur mit großen Verzögerungen lieferbar sind und gleichzeitig mit unkalkulierbaren Kosten verbunden sind. Gleichzeitig gilt es, wo nur möglich Energie zu sparen und den Verbrauch von fossilen Energieträgern zu minimieren.

Welche Konsequenzen ziehen Sie daraus?

KARL-HEINZ SEEGER: Gerade jetzt dürfen wir uns nicht ausbremsen lassen! Es gilt jetzt an möglichst vielen Stellen anzupacken. Unsere Mieterinnen und

Mieter stehen bei uns an erster Stelle, deshalb liegt der Fokus darauf, sie durch Bestandsmodernisierungen vor den hohen Kosten abzuschirmen. Wir konnten bereits in 450 Wohneinheiten den Energieverbrauch um bis zu 30 Prozent senken. Immer wichtiger wird auch das Thema „Recycling“. Prinzipien wie Urban Mining, Modularbauten aus Kunststoff und Cradle-to-cradle müssen dringend unterstützt und in das gesellschaftliche Denken integriert werden. Zu alledem muss dringend eine größere Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern und einseitigen Lieferstrukturen geschaffen werden, und es wird deutlich, dass wir mit unseren Projekten und Baustellen auf dem richtigen Weg sind und unsere Ziele weiterhin verfolgen sollten.

THOMAS WEILER: Wir empfehlen für den Bereich der Privatwirtschaft die Vereinbarung von sogenannten Preisgleitklauseln, um die für beide Seiten unkalkulierbaren Risiken aufzufangen. Sollten Auftraggeber dazu nicht bereit sein, müssen die Unternehmen notgedrungen erhebliche Risikoaufschläge bei der Preisgestaltung umsetzen.

Fachkräfte

Wie macht sich der demografische Wandel auf dem Arbeitsmarkt für Sie bemerkbar?

KARL-HEINZ SEEGER: Es entstehen in einem dynamischen Prozess ständig neue Berufsbilder. Gerade jetzt ist es wichtig, sich auf seine Kernkompetenzen zu konzentrieren und sich nicht zu viel vorzunehmen. So ist es wichtig, auch auf Unterstützung von außerhalb zurückzugreifen. Wir haben trotz allem das große Glück, dass wir immer noch einige Bewerbungen erhalten. Das liegt sicherlich auch daran, dass wir selbst ausbilden. Allerdings hat sich die Art und Weise, wie wir arbeiten, natürlich verändert – es geht um Homeoffice, Teambuilding, Fortbildungen, Employer Branding.

THOMAS WEILER: Der mit dem Ausscheiden von langjährigen Mitarbeitern verbundene Erfahrungsverlust kann derzeit nicht kompensiert werden.

Wie reagieren Sie darauf?

THOMAS WEILER: Wir haben einen Ausschuss für Fachkräftesicherung gegründet, Methoden für kleine und mittlere Handwerksbetriebe entwickelt und bieten maßgeschneiderte Schulungen und Konzepte an. Gleichzeitig beteiligen wir uns an der bundesweiten Nachwuchskampagne „Bau Dein Ding“ (BDD). Daneben ist der Bausprinter des Verbandes mit einem speziell auf Schulen und junge Leute zugeschnittenen Konzept ganzjährig on Tour. Aber das kann die eigene Initiative der Unternehmen nicht ersetzen, sondern nur flankieren.

Was müsste jetzt dringend geschehen, um das Handwerk zu stärken?

KARL-HEINZ SEEGER: Als Grundlage müssen zuverlässige Partnerschaften mit der Industrie geschlossen werden – es dürfen nicht nur Auftragsbücher gefüllt

und abgearbeitet werden, sondern es muss ein Netzwerk entstehen, in dem ohne Verzögerungen gehandelt werden kann. Zudem muss ein Austausch im technischen Bereich stattfinden, um so effizient wie nur möglich planen zu können. Da wir uns in einer so schnelllebigem Zeit befinden, muss das Fachpersonal regelmäßig in Bezug auf neuestes Werkzeug und Technologie geschult und sensibilisiert werden.

THOMAS WEILER: Die stabilisierende Funktion des Handwerks muss in das politische Bewusstsein gerückt werden. Die auf Bundesebene diskutierte Entlas-

tung der KMU ist ein wichtiger Schritt. Wenn in Zeiten der Energiekrise die Beschäftigten notgedrungen auf Lohnerhöhungen pochen, kann das zu Liquiditätsengpässen führen. Auch eine Deckelung der Energiekosten für einen Grundbedarf wäre ein positives Signal.

Wie sehen Sie die Zukunft des Handwerks?

THOMAS WEILER: Ausgesprochen positiv, Handwerk und Bau sind unverzichtbar. Auch vor diesem Hintergrund ist es alternativlos, von staatlicher Seite den Mittelstand zu entlasten. Das Handwerk ist systemrelevant.

Energie

Wie schätzen Sie die Zukunft im Wohnungsbau ein, was Energie und Energieeffizienz angeht?

THOMAS WEILER: Das bewährte Motto „energetischer, höherwertiger und nachhaltiger“ tragen wir natürlich ohne jede Einschränkung mit. Aber in Zeiten explodierender Energiekosten, anziehender Zinsen und steigender Baupreise ist die Grenze der Zumutbarkeit erreicht, eine weitere Verschärfung der Anforderungen halte ich derzeit für verfehlt.

KARL-HEINZ SEEGER: Auch vor der aktuellen Energiekrise gab es für uns schon eine klare Richtung – regenerative Energien, autarke Wohnanlagen, Balkongeneratoren, Dezentralisierung. Die Nutzung von Wasserstoff, PV- und PVT-Anlagen. Wir sollten einen Blick auf bereits bestehende Technologien wagen und mit einem disruptiven Ansatz umdenken.

Wohin wird sich die Energieversorgung entwickeln?

THOMAS WEILER: Ich wünsche mir mehr Offenheit. Energieverknappung und Preisanstieg stellen die Zukunft ganzer Branchen in Frage, es drohen der Verlust von Stabilität und von vielen tausend Arbeitsplätzen. In dieser Ausnahmesituation nicht für Übergangslösungen und für alle Energieträger offen zu sein, halte ich für das falsche Signal.

Für den Wohnungsbau gehe ich davon aus, dass erneuerbare Energien erste Wahl werden. Das Landesenergiewirtschaftsgesetz nimmt Investoren bereits in die Pflicht. Das halten wir für ein gutes Signal. Aber auch hier gilt: Wir dürfen den privaten Wohnungsbau finanziell nicht überfordern. Deshalb ist eine geeignete Förderkulisse nach wie vor wichtig.

KARL-HEINZ SEEGER: Wir brauchen eine quartierübergreifende, dezentralisierte, nachhaltige, regenerative und bezahlbare Energieversorgung. Dabei setzen wir beispielsweise auf den Gebrauch von Wasserstoff, Erdwärme, Solar- und Windenergie.

Was ist dazu notwendig?

KARL-HEINZ SEEGER: Es bedarf einer Überbrückungsmaßnahme der Politik, etwa durch Steuersenkungen auf Energie und einer aus staatlichen Mitteln finanzierten Preisbremse, um uns weiterhin die Arbeit an langfristigen Maßnahmen zu ermöglichen. Zudem müssen Fördermittel dafür weiterhin verfügbar bleiben, und es braucht innovative Ideen und Technologien. Es bedarf einer grundlegend neu gedachten Energieplanung, auch durch den aktiven Austausch mit Universitäten.

Zukunft

Was müsste sich generell ändern, um die Zukunft des Wohnungsbaus zu sichern?

THOMAS WEILER: Investitionen in den Wohnungsbau sind Investitionen in die Zukunft und den Zusammenhalt unserer Gesellschaft. Dazu müssen die Rahmenbedingungen verlässlich sein. Der verstärkte Einsatz industrieller Fertigungsmethoden und von Modulbauweisen wäre ein Schritt, um Baukosten zu senken. Dafür müssen die Landesbauordnungen vereinheitlicht werden, dieser Schritt ist überfällig.

KARL-HEINZ SEEGER: Es braucht Visionäre! Wie kann Bauen und Wohnen anders gedacht werden? Wir brauchen Menschen, die sich intensiv mit diesen Fragen auseinandersetzen wollen und können. Im Umkehrschluss darf nicht weiter ausschließlich produktorientiert gedacht, sondern im ganzheitlichen Sinne mehr im Quartier geplant und gedacht werden. In der Ressourcenplanung muss ein Umschwung mit Fokus auf Wiederverwertung stattfinden. Und wir brauchen verbindliche Förderungen in den Bereichen der Technik. Damit einher geht der Umstieg auf neue Mietpreiskonzepte, etwa eine „All-Inclusive-Miete“. Wenn Wege geschaffen werden, mit denen moderne, innovative, autarke und energieeffiziente Bauten bezahlbar bleiben, die sogar noch einen Überschuss an Energie produzieren, sind wir auf einem guten Weg.

Sind die aktuellen Probleme vielleicht auch eine Chance, dass sich grundlegend etwas ändert?

KARL-HEINZ SEEGER: Die aktuelle Lage hält uns vor Augen, dass wir uns einerseits im Bereich der Energieversorgung unabhängig machen müssen und andererseits niemals unseren Planeten vergessen dürfen. Nur wenn wir bald eine Lösung finden, mit der wir unsere Energien komplett sauber und autark generieren können, können wir den kommenden Generationen eine lebenswerte Zukunft ermöglichen.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft des Wohnungsbaus?

KARL-HEINZ SEEGER: Bezahlbare Konzepte nachhaltig und autark umzusetzen sowie Wohnraum visionär flexibel vorausplanen zu können. Wir wünschen uns, dass dies künftig das Ziel aller Wohnungsbaugesellschaften wird, sodass wir gemeinsam den Grundstein für eine starke und saubere Zukunft legen.

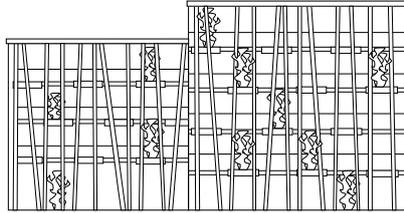
THOMAS WEILER: Geduld, einen langen Atem und die Digitalisierung der Prozesse, Bauanträge in Papierform müssen der Vergangenheit angehören. Um den Sanierungsstau anzugehen, müssen wir insgesamt schneller werden und das Bauen transformieren. Außerdem können die unverzichtbaren Schritte zum Klimaschutz nur im Gleichschritt von Politik, Eigentümern, Investoren, Mietern und der ausführenden Bauwirtschaft gelingen – dazu muss ergebnisoffen der gesamte Lebenszyklus der Gebäude stärker in den Blick genommen werden.



Karl-Heinz Seeger ist seit 2021 Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Rheinland-Pfälzischer Wohnungsunternehmen. Schwerpunkte bilden vor allem die Themen bezahlbarer Mietwohnraum, klimazuträgliche Modernisierung und die Stärkung nachbarschaftlicher Kontakte in den Quartieren. Seit 2007 ist er Geschäftsführer der GEWOBAU GmbH Bad Kreuznach, die das Ziel hat, Wohnraum für alle zu schaffen.



Thomas Weiler ist Hauptgeschäftsführer der Bauwirtschaft Rheinland-Pfalz. Der gemeinsame Verband des Baugewerbes und der Bauindustrie vertritt gegenüber der Politik und der Öffentlichkeit die Interessen von über 1.200 Mitgliedsbetrieben in den Bereichen Hochbau, Tiefbau, Straßenbau und den Ausbaugewerken. Der Sitz des Verbandes ist in Mainz.



DER WOHNUNGSMARKT DER STADT WÖRTH AM RHEIN

Eine attraktive Wohnlage in der Metropolregion Rhein-Neckar

Entwicklung und Struktur

Die Stadt Wörth am Rhein ist eine verbandsfreie Gemeinde im Landkreis Germersheim im Südosten von Rheinland-Pfalz mit ca. 18.500 Einwohnerinnen und Einwohnern, direkt gegenüber dem baden-württembergischen Oberzentrum Karlsruhe. Bei der Gebietsreform 1972 wurde aus den Gemeinden Wörth, Maximiliansau, Schaidt und Büchelberg die Verbandsgemeinde Wörth – ein Zusammenschluss auf Verwaltungsebene; die vier Ortsgemeinden blieben selbstständig. Dies änderte sich mit der auf freiwilliger Basis beruhenden Bildung der Einheitsgemeinde am 10. Juni 1979. Die 1977 erworbenen Stadtrechte der Ortsgemeinde Wörth gingen an diesem Tag auf die neue Gebietseinheit über.

Durch diese Gebietsreform besitzt Wörth am Rhein fünf Siedlungsbereiche, die räumlich nicht oder wenig miteinander verbunden sind und unterschiedliche Merkmale aufweisen. Auch hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und der Architektur im Bereich des Wohnens sind die Siedlungsgebiete Wörths divers. Während Schaidt, Büchelberg, Maximiliansau natürlich gewachsen sind, wurde im Ortsbezirk Wörth dem bestehenden Altort in den 1960er- und 1970er-

Jahren ein Baugebiet gegenübergesetzt, das doppelt so groß war wie der Altort, der Dorschberg. Im Gegensatz zu den übrigen dörflich geprägten Ortsbezirken weist der Dorschberg eher städtische Strukturen mit Geschosswohnungsbau einschließlich Hochhäusern und einer Vielzahl an Einfamilienhäusern auf.

Prägend für die Entwicklung Wörths waren zum einen die Jahre als Malerdorf, als Professor Heinrich von Zügel mit seiner Malschule in Wörth weilte, zum anderen aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Karlsruhe die Ansiedlung des Mercedes-Benz-Werks und der Mobil-Raffinerie in den 1960er-Jahren. Letztere führte zu einem starken Bevölkerungszuwachs und einem entscheidenden Bedeutungsanstieg als attraktiver Wohn- und Arbeitsort. Die Landesplanung weist Wörth heute als kooperierendes Mittelzentrum aus.

Die große Zahl an Arbeitsplätzen im Stadtgebiet, aber auch in der näheren Umgebung, vor allem die Nähe zu Karlsruhe, machen Wörth zu einer attraktiven Wohnlage in der Metropolregion Rhein-Neckar und in der Technologieregion Karlsruhe. Auch die gute, vor allem überörtliche Verkehrsverbindung mit der Anbindung an die Autobahn A65 und die Schnellstraße B10, aber auch im ÖPNV seit der Eröffnung der Karlsruher



Geplantes Wohngebäude mit barrierefreien Wohnungen und städtischen Anforderungen an klimaangepassten Wohnungsbau

Stadtbahn, die Wörth sowohl mit Karlsruhe selbst und Germersheim als auch mit dem gesamten ÖPNV-Netz der Region Karlsruhe verbindet, tragen ihren Teil dazu bei.

Bedarf und Anforderungen an den Wohnraum

Vor allem durch die Nähe zum Oberzentrum Karlsruhe ist ein hoher Wohnungsdruck spürbar. Berechnungen ergeben, dass die Stadt Wörth am Rhein, aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums, vor allem durch Zuzug alle fünf Jahre rund 250 neue Wohneinheiten benötigt.

Auch in Wörth ist der größer werdende Bedarf an kleinen Wohnungen sowie an sozial gefördertem Wohnraum spürbar. Dabei sind die Bedürfnisse von jungen Singles und Paaren ebenso zu berücksichtigen wie der Bedarf an seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen. Die Wohnbau Wörth GmbH, an der die

Stadt Wörth eine 50%ige Beteiligung hält, hat seit zehn Jahren ein umfassendes Modernisierungs- und Neubauprogramm gestartet, das die eigenen Gebäude an die Bedürfnisse anpasst.

So wurden im größten Quartier der Wohnbau Eigentumswohnungen gebaut, die Bestandsgebäude umfassend saniert und neue Mietwohnungen, sowohl freie als auch öffentlich geförderte, im Rahmen einer umfassenden Umgestaltung errichtet. Bei den Bestandsgebäuden lag der Fokus auf der energetischen Sanierung sowie dem Abbau von Barrieren. Dafür wurde in den letzten Jahren eine Summe von 26 Millionen Euro investiert. Im Jahr 2023 werden die ersten 46 öffentlich geförderten Wohnungen seit mehr als 20 Jahren in Wörth gebaut. Dabei werden sowohl kleinere Wohnungen für Senioren als auch familientaugliche Wohnungen entstehen. Weitere Vorhaben sind bereits in Planung. Dabei wird vor allem auf Nachverdichtung gesetzt. Angesichts der immer stärker zutage tretenden Anforderungen des Klimawandels an den Städtebau hat diese Strategie jedoch ihre Gren-



Bereits realisierter Neubau mit modernen und barrierefreien Wohnungen

zen. Ausreichende Grünflächen zwischen den Häusern werden immer wichtiger, um die Temperaturen in der Stadt zu senken und im Sommer erträglich zu halten. Dazu hat die Stadt Würth bereits ein umfangreiches Klimaschutzpaket auf den Weg gebracht, in dem bereits einige Anforderungen zur Klimaanpassung an den Wohnungsbau gestellt werden.

Die Wohnbau Würth GmbH, die als einziger Akteur auf dem Wohnungsmarkt in Würth sozialen Wohnungsbau realisiert, hat derzeit eine Warteliste von rund 400 Bewerbungen, von denen etwa drei Viertel auf die Bereitstellung von öffentlich geförderten Wohnraum angewiesen sind. Im Bestand von aktuell etwa 850 Wohnungen sind lediglich 32 Wohnungen noch in der öffentlichen Bindung.

Verteilung der Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage nach Wohnraum konzentriert sich im Wesentlichen auf die beiden größten Ortsbezirke, Würth und Maximiliansau. Dort ist nicht nur die Ausstattung mit Geschäften, Ärzten etc. reichhaltiger,

sondern auch die verkehrsmäßige Anbindung, da sich das Stadtbahnnetz nicht bis Schaidt und Büchelberg ausgedehnt hat.

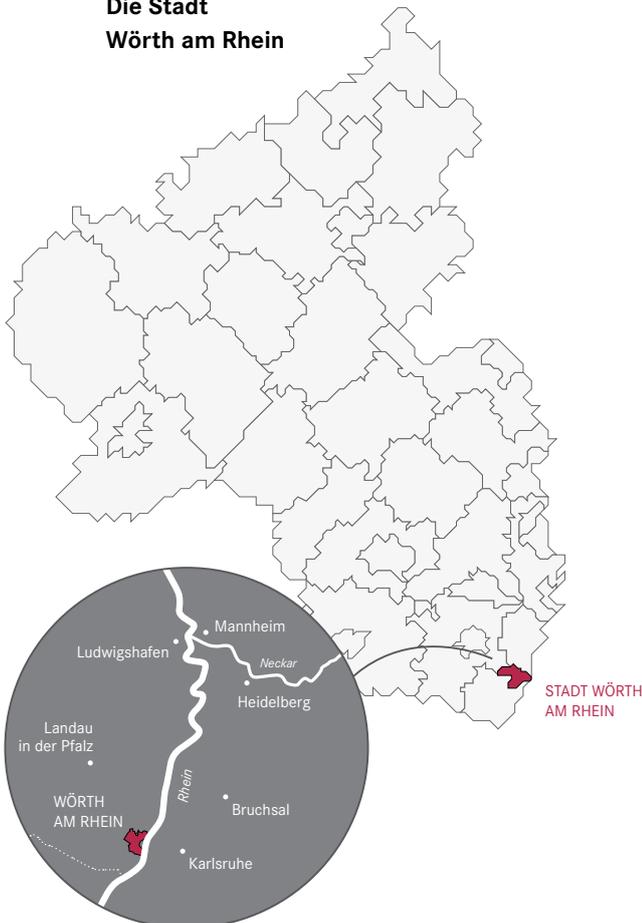
Das Neubaugebiet Abtswald Teil C im Ortsbezirk Würth mit einer Fläche von 14 ha war in kürzester Zeit belegt. Weitere Flächen für verdichteten Geschosswohnungsbau, etwa 600 bis 800 Wohneinheiten, sind zentrumsnah im Bereich Dorschberg auf den Sportflächen, die verlagert werden, angedacht. Dafür wird augenblicklich nach Programmaufnahme in die Bundesförderung „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ die Bewerbung bearbeitet. Weitere, etwas kleinere Flächen sind in den Ortslagen Altort Würth und Maximiliansau angedacht. Die Entwicklung der Baugenehmigungen ist in den letzten Jahren konstant im hohen Bereich zu sehen. Im Jahr 2020 wurden 98 Baugenehmigungen in einem Erfassungszeitraum von neun Monaten erteilt. Im gesamten Jahr 2021 waren es sogar 133, und in diesem Jahr wurden bis Mitte September 79 Baugenehmigungen erteilt. Auch bei den Baugenehmigungen liegt der Fokus auf den beiden städtisch geprägten Ortsbezirken Würth und Maximiliansau.

Zusammenfassung

Die Stadt Wörth am Rhein befindet sich in einer besonderen geographischen Lage: Die unmittelbare Nachbarschaft zum Oberzentrum Karlsruhe mit enger Verflechtung von Verkehrsinfrastrukturen (Straße, Bahn, Wasserwege) sowie die dadurch besondere Attraktivität der Stadt Wörth am Rhein als Gewerbe- und Industriestandort mit zahlreichen attraktiven Arbeitsplätzen überlagert die eher kleinstädtische Größe der Kommune. Hinzu treten – neben den Verkehrsschneisen – naturräumliche Beschränkungen durch Gewässer, Freiland und Wälder mit hohem ökologischen wie landschaftsbildlichen Schutzwert.

Diese geographische Einordnung ruft Anforderungen hervor, denen sich Städte vergleichbarer Größe in dezentraleren Lagen weniger ausgeprägt gegenübersehen. Für die Stadt Wörth ist die Verfügbarkeit von Fläche ein limitierender Faktor: Ein Wachstum an den Rändern der Siedlungsstrukturen ist nur noch an wenigen Stellen überhaupt denkbar und dort häufig mit Restriktionen (Hochwasserschutz, Naturschutz, Artenschutz) möglich. Ebenso ist eine Entwicklung im Inneren, die nach Baugesetzbuch einer Entwicklung im Außenbereich grundsätzlich vorgezogen werden muss, nur an sehr wenigen Stellen in nennenswertem Umfang möglich, größere innerstädtische Brachflächen oder Konversionsflächen, die eine Raumreserve bilden können, sind nicht vorhanden. Daraus ergibt sich, dass mit den derzeit bereits absehbaren Flächenressourcen in besonderer Weise verantwortlich umzugehen ist.

Die Stadt Wörth am Rhein



Dr. Dennis Nitsche ist seit Juli 2016 Bürgermeister der Stadt Wörth am Rhein. Er ist Präsident des elsässisch-badisch-pfälzischen Kommunalverbands PAMINA Rheinpark e.V., Vorsitzender der Ökumenischen Sozialstation Hagenbach-Kandel-Wörth und Mitglied im Umweltausschuss des Deutschen Städtetags. Zudem engagiert sich Nitsche in der Arbeitsgruppe Kommunen von Transparency International Deutschland und ist Mitglied in zahlreichen weiteren Vereinen und Organisationen. Nitsche ist seit 2001 Mitglied der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands.

KONTAKT

Stadtverwaltung Wörth am Rhein
Mozartstraße 2
76744 Wörth am Rhein

Pressekontakt
Michael Fischer, Pressereferent
Telefon 07271 131-204
> michael.fischer@woerth.de





Rheinauen bei Wörth im Frühnebel

ANHANG 1

Fortgeschriebene Bevölkerung

Land/Verwaltungsbezirke	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Rheinland-Pfalz	4.052.803	4.066.053	4.073.679	4.084.844	4.093.903	4.098.391	4.106.485
Kreisfreie Städte	1.054.012	1.058.817	1.064.124	1.069.390	1.073.875	1.070.522	1.070.944
Frankenthal (Pfalz)	48.363	48.445	48.417	48.561	48.762	48.750	48.773
Kaiserslautern	98.520	99.302	99.684	99.845	100.030	99.662	99.292
Koblenz	112.586	113.605	113.844	114.024	114.052	113.388	113.638
Landau in der Pfalz	45.362	46.006	46.292	46.677	46.881	46.685	46.919
Ludwigshafen am Rhein	164.718	166.621	168.497	171.061	172.253	172.557	172.145
Mainz	209.779	213.528	215.110	217.118	218.578	217.123	217.556
Neustadt an der Weinstraße	52.999	53.209	53.353	53.148	53.264	53.306	53.491
Pirmasens	40.125	40.416	40.632	40.403	40.231	40.176	40.054
Speyer	50.284	50.551	50.931	50.378	50.561	50.741	50.565
Trier	114.914	110.111	110.013	110.636	111.528	110.674	110.570
Worms	82.102	82.595	83.081	83.330	83.542	83.459	83.850
Zweibrücken	34.260	34.428	34.270	34.209	34.193	34.001	34.091
Landkreise	2.998.791	3.007.236	3.009.555	3.015.454	3.020.028	3.027.869	3.035.541
Ahrweiler	127.770	128.455	128.914	129.727	130.086	130.479	128.146
Altenkirchen (Ww.)	129.171	128.961	128.791	128.705	128.805	129.087	129.261
Alzey-Worms	127.274	128.197	128.519	129.244	129.687	130.715	131.330
Bad Dürkheim	132.203	132.960	132.739	132.660	132.671	133.004	133.206
Bad Kreuznach	156.821	157.392	157.549	158.080	158.345	158.746	159.402
Bernkastel-Wittlich	111.828	112.006	112.134	112.262	112.483	112.685	113.194
Birkenfeld	80.615	80.799	80.728	80.720	80.951	80.830	80.849
Cochem-Zell	62.391	61.864	61.662	61.587	61.375	61.578	61.735
Donnersbergkreis	75.230	75.203	75.102	75.101	75.325	75.539	75.569
Eifelkreis Bitburg-Prüm	97.180	98.021	98.213	98.561	99.058	100.055	100.959
Germersheim	127.303	128.205	128.477	129.075	129.013	129.006	129.313
Kaiserslautern	104.966	105.504	105.649	106.057	105.979	106.320	106.853
Kusel	70.997	70.899	70.764	70.526	70.219	70.105	69.949
Mainz-Bingen	208.749	209.184	209.785	210.889	211.417	211.525	212.420
Mayen-Koblenz	211.925	212.968	213.554	214.259	214.434	214.786	215.446
Neuwied	180.655	181.537	181.655	181.941	182.811	183.131	184.390
Rhein-Hunsrück-Kreis	102.529	103.026	102.938	102.937	103.163	103.401	103.767
Rhein-Lahn-Kreis	123.543	122.553	122.381	122.308	122.297	122.574	122.724
Rhein-Pfalz-Kreis	151.546	153.043	153.629	154.201	154.609	154.754	155.050
Südliche Weinstraße	110.526	110.885	110.622	110.356	110.521	110.783	111.279
Südwestpfalz	96.474	95.957	95.474	95.113	94.831	94.912	94.819
Trier-Saarburg	147.999	147.833	148.532	148.945	149.398	150.533	151.167
Vulkaneifel	60.794	60.757	60.705	60.603	60.646	60.491	60.882
Westerwaldkreis	200.302	201.027	201.039	201.597	201.904	202.830	203.831

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

ANHANG 2

Wohnungsbestand 2021¹

Land/Verwaltungsbezirke	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden				davon			
	insgesamt		Veränderung zu		Wohnungen in Wohngebäuden			Wohnungen in Nichtwohngebäuden
	Anzahl	je 1.000 Einwohner/-innen	2011	2020	insgesamt	in Ein- und Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern ²	
			%					Anzahl
Rheinland-Pfalz	2.143.373	522	6,3	0,6	2.055.426	1.258.824	796.602	87.947
Kreisfreie Städte	587.056	548	5,9	0,5	560.969	181.494	379.475	26.087
Frankenthal (Pfalz)	24.719	507	3,3	0,4	23.720	8.279	15.441	999
Kaiserslautern	59.103	595	3,7	0,2	56.551	18.451	38.100	2.552
Koblenz	62.372	549	3,8	0,4	59.219	17.448	41.771	3.153
Landau in der Pfalz	25.596	546	13,1	1,0	24.324	9.598	14.726	1.272
Ludwigshafen am Rhein	86.898	505	4,9	0,2	83.821	23.894	59.927	3.077
Mainz	120.074	552	8,6	0,8	115.120	27.195	87.925	4.954
Neustadt an der Weinstraße	29.401	550	5,5	1,0	27.893	13.504	14.389	1.508
Pirmasens	24.931	622	1,6	0,2	23.368	9.635	13.733	1.563
Speyer	26.323	521	4,9	0,5	25.212	8.728	16.484	1.111
Trier	65.058	588	9,2	0,6	61.939	17.018	44.921	3.119
Worms	43.714	521	4,6	0,4	41.799	17.853	23.946	1.915
Zweibrücken	18.867	553	3,8	0,5	18.003	9.891	8.112	864
Landkreise	1.556.317	513	6,4	0,7	1.494.457	1.077.330	417.127	61.860
Ahrweiler	69.481	542	6,8	0,5	66.278	42.779	23.499	3.203
Altenkirchen (Ww.)	63.652	492	3,5	0,6	60.939	48.694	12.245	2.713
Alzey-Worms	61.153	466	6,9	0,9	59.111	44.543	14.568	2.042
Bad Dürkheim	68.193	512	6,1	0,5	65.562	46.377	19.185	2.631
Bad Kreuznach	80.777	507	5,6	0,7	77.446	50.818	26.628	3.331
Bernkastel-Wittlich	61.005	539	8,0	0,9	57.877	44.147	13.730	3.128
Birkenfeld	45.029	557	2,4	0,4	43.176	30.126	13.050	1.853
Cochem-Zell	33.821	548	5,8	1,1	31.982	25.414	6.568	1.839
Donnersbergkreis	37.577	497	4,0	0,7	36.277	27.497	8.780	1.300
Eifelkreis Bitburg-Prüm	54.043	535	10,4	1,1	51.538	40.670	10.868	2.505
Germersheim	61.818	478	7,3	0,8	58.971	38.096	20.875	2.847
Kaiserslautern	60.505	566	5,0	0,2	58.873	45.854	13.019	1.632
Kusel	38.023	544	3,8	0,2	36.771	31.142	5.629	1.252
Mainz-Bingen	107.548	506	9,2	0,7	103.306	65.441	37.865	4.242
Mayen-Koblenz	110.554	513	7,0	0,6	106.515	70.067	36.448	4.039
Neuwied	92.456	501	5,0	0,4	88.657	59.645	29.012	3.799
Rhein-Hunsrück-Kreis	53.567	516	5,0	0,4	51.176	37.783	13.393	2.391
Rhein-Lahn-Kreis	64.245	523	3,5	0,6	61.549	40.885	20.664	2.696
Rhein-Pfalz-Kreis	75.196	485	8,1	0,7	73.029	50.266	22.763	2.167
Südliche Weinstraße	57.075	513	7,5	0,9	54.545	40.147	14.398	2.530
Südwestpfalz	50.632	534	3,7	0,5	48.976	41.335	7.641	1.656
Trier-Saarburg	75.385	499	10,1	1,1	72.160	54.648	17.512	3.225
Vulkaneifel	33.650	553	5,1	1,1	32.158	26.093	6.065	1.492
Westerwaldkreis	100.932	495	7,2	0,8	97.585	74.863	22.722	3.347

¹ Basis: Gebäude- und Wohnungszählung Zensus 2011² einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

ANHANG 3

Baugenehmigungen von Wohnungen 2021

Land / Verwaltungsbezirke	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden				darunter: Neubauwohnungen			
	insgesamt		Veränderung zu		insgesamt	darunter: in Wohngebäuden		
	Anzahl	je 1.000 Einwohner/-innen	2011	2020		insgesamt	in Ein- und Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern ¹
			%		Anzahl			
Rheinland-Pfalz	18.904	4,6	56,3	12,9	16.133	15.832	7.647	8.185
Kreisfreie Städte	3.881	3,6	33,1	-5,2	3.268	3.174	522	2.652
Frankenthal (Pfalz)	44	0,9	-65,1	-21,4	46	46	15	31
Kaiserslautern	369	3,7	36,7	31,3	301	300	94	206
Koblenz	247	2,2	45,3	-32,1	240	240	22	218
Landau in der Pfalz	198	4,2	0,5	-46,5	142	140	33	107
Ludwigshafen am Rhein	376	2,2	10,6	27,0	297	296	42	254
Mainz	911	4,2	-10,3	-28,2	776	736	67	669
Neustadt an der Weinstraße	262	4,9	127,8	-5,1	186	186	28	158
Pirmasens	131	3,3	167,3	8,3	95	50	50	0
Speyer	148	2,9	102,7	-42,6	94	94	8	86
Trier	935	8,5	133,8	93,6	859	856	80	776
Worms	204	2,4	61,9	32,5	188	186	45	141
Zweibrücken	56	1,6	64,7	-66,3	44	44	38	6
Landkreise	15.023	5,0	63,7	18,8	12.865	12.658	7.125	5.533
Ahrweiler	490	3,8	17,5	-7,7	419	417	235	182
Altenkirchen (Ww.)	456	3,5	157,6	-9,2	391	390	262	128
Alzey-Worms	885	6,8	129,9	31,1	742	739	286	453
Bad Dürkheim	544	4,1	36,0	16,0	478	454	228	226
Bad Kreuznach	922	5,8	112,0	67,6	785	691	313	378
Bernkastel-Wittlich	792	7,0	104,7	61,0	618	603	354	249
Birkenfeld	242	3,0	114,2	-10,0	227	227	135	92
Cochem-Zell	444	7,2	249,6	54,2	356	356	197	159
Donnersbergkreis	248	3,3	56,0	10,7	207	207	181	26
Eifelkreis Bitburg-Prüm	872	8,7	42,5	43,9	762	760	375	385
Germersheim	698	5,4	47,6	34,5	560	558	311	247
Kaiserslautern	298	2,8	-26,6	-10,2	245	243	223	20
Kusel	240	3,4	57,9	26,3	220	218	173	45
Mainz-Bingen	1.113	5,3	31,3	5,3	949	934	384	550
Mayen-Koblenz	863	4,0	34,2	-1,9	777	762	402	360
Neuwied	827	4,5	146,1	27,4	735	735	370	365
Rhein-Hunsrück-Kreis	600	5,8	149,0	7,1	520	520	387	133
Rhein-Lahn-Kreis	566	4,6	290,3	29,5	528	526	315	211
Rhein-Pfalz-Kreis	400	2,6	-41,0	-26,5	334	334	217	117
Südliche Weinstraße	406	3,7	-2,4	-25,0	312	308	182	126
Südwestpfalz	377	4,0	84,8	20,4	331	330	248	82
Trier-Saarburg	873	5,8	12,8	7,4	726	721	436	285
Vulkaneifel	441	7,3	164,1	65,8	347	338	249	89
Westerwaldkreis	1.426	7,0	195,2	52,0	1.296	1.287	662	625

¹ einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

ANHANG 4

Baufertigstellungen von Wohnungen 2021

Land / Verwaltungsbezirke	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden				darunter: Neubauwohnungen			
	insgesamt		Veränderung zu		insgesamt	darunter: in Wohngebäuden		
	Anzahl	je 1.000 Einwohner/-innen	2011	2020		insgesamt	in Ein- und Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern ¹
			%		Anzahl			
Rheinland-Pfalz	13.817	3,4	49,6	0,3	12.031	11.845	5.551	6.294
Kreisfreie Städte	3.058	2,9	37,9	- 10,5	2.559	2.537	450	2.087
Frankenthal (Pfalz)	88	1,8	- 37,1	39,7	83	82	21	61
Kaiserslautern	116	1,2	- 29,3	- 54,0	96	96	37	59
Koblenz	238	2,1	91,9	- 16,8	224	224	23	201
Landau in der Pfalz	260	5,6	195,5	- 9,4	187	181	30	151
Ludwigshafen am Rhein	196	1,1	- 33,6	- 64,9	153	153	28	125
Mainz	1.016	4,7	61,3	46,2	911	904	120	784
Neustadt an der Weinstraße	289	5,4	232,2	115,7	253	248	55	193
Pirmasens	53	1,3	194,4	55,9	46	45	23	22
Speyer	132	2,6	100,0	- 2,2	67	67	11	56
Trier	383	3,5	- 15,6	- 45,8	330	328	29	299
Worms	194	2,3	63,0	39,6	139	139	40	99
Zweibrücken	93	2,7	190,6	- 26,2	70	70	33	37
Landkreise	10.759	3,5	53,2	3,9	9.472	9.308	5.101	4.207
Ahrweiler	369	2,9	29,0	- 1,6	328	328	160	168
Altenkirchen (Ww.)	396	3,1	142,9	54,1	382	339	232	107
Alzey-Worms	523	4,0	168,2	38,7	466	444	236	208
Bad Dürkheim	372	2,8	19,2	- 35,4	331	324	147	177
Bad Kreuznach	549	3,5	112,0	61,9	511	504	222	282
Bernkastel-Wittlich	546	4,8	48,4	5,8	453	452	285	167
Birkenfeld	156	1,9	239,1	92,6	143	143	105	38
Cochem-Zell	374	6,1	139,7	124,0	298	297	149	148
Donnersbergkreis	275	3,6	129,2	125,4	249	249	155	94
Eifelkreis Bitburg-Prüm	606	6,0	24,9	19,5	513	513	283	230
Germersheim	492	3,8	23,0	45,1	420	417	137	280
Kaiserslautern	247	2,3	5,6	- 17,9	219	217	176	41
Kusel	76	1,1	- 7,3	- 22,4	73	73	70	3
Mainz-Bingen	779	3,7	42,4	75,1	659	618	280	338
Mayen-Koblenz	695	3,2	28,9	- 4,4	635	629	340	289
Neuwied	393	2,1	98,5	- 76,4	353	352	169	183
Rhein-Hunsrück-Kreis	253	2,4	- 21,7	- 27,9	244	243	155	88
Rhein-Lahn-Kreis	413	3,4	241,3	49,1	343	342	175	167
Rhein-Pfalz-Kreis	557	3,6	35,2	56,9	465	459	233	226
Südliche Weinstraße	496	4,5	51,2	4,6	431	428	166	262
Südwestpfalz	244	2,6	36,3	43,5	220	219	191	28
Trier-Saarburg	762	5,1	22,9	3,1	690	684	383	301
Vulkaneifel	364	6,0	39,5	104,5	305	304	169	135
Westerwaldkreis	822	4,0	111,9	- 10,8	741	730	483	247

¹ einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

ANHANG 5

Wohnungsleerstand 2020

Land/Verwaltungsbezirke	Wohnungen		Quote		
	2019	2020	2019	2020	
	Anzahl		%	insgesamt	Veränderung 2020 zu 2019
				Prozentpunkte	
Rheinland-Pfalz¹	23.000	23.000	3,0	3,0	0,0
Kreisfreie Städte¹	8.200	8.400	2,3	2,3	0,0
Frankenthal (Pfalz)	200	200	1,4	1,4	0,0
Kaiserslautern	1.400	1.500	3,9	4,1	0,2
Koblenz	1.400	1.500	3,5	3,7	0,2
Landau in der Pfalz	200	200	1,6	1,5	-0,1
Ludwigshafen am Rhein	700	700	1,1	1,1	0,0
Mainz	600	600	0,7	0,7	0,0
Neustadt an der Weinstraße	500	500	3,6	3,6	0,0
Pirmasens	1.200	1.300	9,3	9,3	0,0
Speyer	300	300	2,0	2,0	0,0
Trier	600	600	1,4	1,4	0,0
Worms	700	700	3,1	3,2	0,1
Zweibrücken	400	400	4,6	4,8	0,2
Landkreise¹	14.800	14.600	3,7	3,6	-0,1
Ahrweiler	700	700	3,3	3,2	-0,1
Altenkirchen (Ww.)	700	700	6,1	6,0	-0,1
Alzey-Worms	400	400	2,9	2,7	-0,2
Bad Dürkheim	800	800	4,5	4,4	-0,1
Bad Kreuznach	900	900	3,5	3,4	-0,1
Bernkastel-Wittlich	400	400	3,0	2,9	-0,1
Birkenfeld	900	900	7,0	7,0	0,0
Cochem-Zell	300	300	5,4	5,3	-0,1
Donnersbergkreis	300	300	3,4	3,4	0,0
Eifelkreis Bitburg-Prüm	300	300	3,4	3,0	-0,4
Germersheim	100	100	0,6	0,6	0,0
Kaiserslautern	800	800	6,2	6,1	-0,1
Kusel	300	300	6,3	6,3	0,0
Mainz-Bingen	800	800	2,2	2,2	0,0
Mayen-Koblenz	1.000	1.000	2,9	2,9	0,0
Neuwied	900	1.000	3,4	3,4	0,0
Rhein-Hunsrück-Kreis	700	700	5,2	5,2	0,0
Rhein-Lahn-Kreis	700	700	3,6	3,6	0,0
Rhein-Pfalz-Kreis	300	300	1,3	1,3	0,0
Südliche Weinstraße	500	500	3,4	3,4	0,0
Südwestpfalz	600	600	8,7	8,6	-0,1
Trier-Saarburg	600	500	3,3	3,0	-0,3
Vulkaneifel	400	400	6,7	6,7	0,0
Westerwaldkreis	1.200	1.100	5,5	5,2	-0,3

¹ Abweichungen in den Summen durch Runden der Zahlen

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

ANHANG 6

Bewilligte Maßnahmen in den Förderprogrammen des Landes

	Geförderte Wohneinheiten			Gesamtbewilligungen in Mio. Euro		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Förderung selbst genutztes Wohneigentum	1.308	1.004	728	142,7	125,9	94,9
davon Tilgungszuschüsse	1.301	994	724	7,8	7,8	5,8
Mietwohnraumförderung	636	1.294	658	46,1	138,8	58,2
davon Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten	206	156	223	1,3	1,1	1,5
davon Tilgungszuschüsse	428	1.138	435	10,7	33,9	16,6
Modernisierung	515	434	294	20,1	23,6	13,9
davon Tilgungszuschüsse	407	434	294	2,9	4,4	2,6
Experimenteller Wohnungs- und Städtebau	0	0	0	0,2	1,2	0,5
Wohnen in Orts- und Stadtkernen	101	116	87	2,2	2,1	1,8
Konversion	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Gesamtsumme	2.560	2.848	1.767	211,4	291,6	169,2

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

ANHANG 7

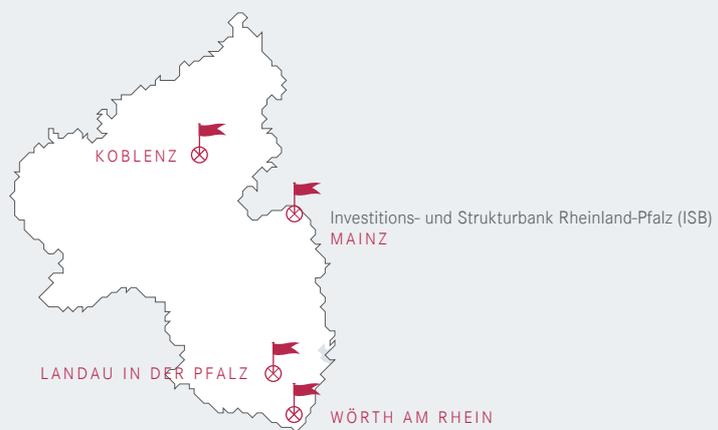
Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Jahr 2021

	Wohneinheiten				Wohneinheiten		
	Neubau	Erwerb	insgesamt		Neubau	Erwerb	insgesamt
Rheinland-Pfalz	238	487	725	Landkreise	208	413	621
Kreisfreie Städte	30	74	104	Ahrweiler	11	32	43
Frankenthal (Pfalz)	0	8	8	Altenkirchen (Ww.)	5	9	14
Kaiserslautern	2	3	5	Alzey-Worms	10	8	18
Koblenz	2	12	14	Bad Dürkheim	5	17	22
Landau in der Pfalz	2	5	7	Bad Kreuznach	14	34	48
Ludwigshafen am Rhein	1	5	6	Berncastel-Wittlich	11	10	21
Mainz	18	8	26	Birkenfeld	10	24	34
Neustadt an der Weinstraße	1	6	7	Cochem-Zell	3	8	11
Pirmasens	0	4	4	Donnersbergkreis	6	4	10
Speyer	0	0	0	Eifelkreis Bitburg-Prüm	8	13	21
Trier	3	17	20	Germersheim	3	11	14
Worms	1	6	7	Kaiserslautern	0	1	1
Zweibrücken	0	0	0	Kusel	4	10	14
				Mainz-Bingen	20	20	40
				Mayen-Koblenz	11	41	52
				Neuwied	15	38	53
				Rhein-Hunsrück-Kreis	8	10	18
				Rhein-Lahn-Kreis	18	17	35
				Rhein-Pfalz-Kreis	1	23	24
				Südliche Weinstraße	4	11	15
				Südwestpfalz	1	4	5
				Trier-Saarburg	19	37	56
				Vulkaneifel	7	5	12
				Westerwaldkreis	14	26	40

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

Impressum

Herausgeber	Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
Redaktion	Claudia Wichmann, Pressesprecherin ISB
Fotos	Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB); Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz/Jonas Werner Photography; Koblenzer WohnBau, ArchitekturFarbe – Christian Brandstädter; Fam. Pötters Privat; Motiv Hr. Seeger: Matthias Roselt, Motiv Hr. Weiler: BW RLP; Visualisierung: RAUMLABOR 3 - Visualisierungsstudio, Kristina und Thorsten Kraemer GbR, Karlsruhe (Foto Seite 41); Wohnbau Wörth GmbH (Foto Seite 42); Stadtverwaltung Wörth am Rhein (Foto Seite 43); christine – stock.adobe.com (Foto Seite 44/45)
Design	Hilger Boie Waldschütz Design, Wiesbaden
Druck	Nino Druck GmbH, Neustadt an der Weinstraße
Wir danken	Wir danken dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz, dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz sowie allen Autorinnen und Autoren für die gute Zusammenarbeit bei der Erstellung dieser Broschüre.



EIN HOCHHAUS WIRD ENERGETISCH SANIERT
DER TRAUM VOM EIGENEN HAUS WIRD WAHR
ÜBER ZWEI FÖRDERPROJEKTE IN KOBLENZ UND LANDAU IN DER PFALZ
AB SEITE 26

DIE STADT STADT WÖRTH AM RHEIN
EINE ATTRAKTIVE WOHNLAGEN IN DER METROPOLREGION RHEIN-NECKAR
AB SEITE 40



Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

Holzhofstraße 4

55116 Mainz

Telefon 06131 6172-0

Telefax 06131 6172-1299

www.isb.rlp.de

