

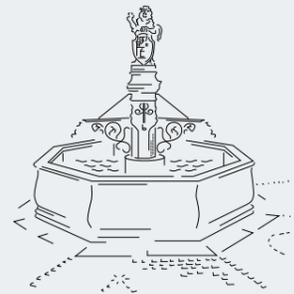
WOHNUNGSMARKTBEOBSACHTUNG RHEINLAND-PFALZ

2024

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



AKTUELLE ENTWICKLUNGEN
AUF DEM WOHNUNGSMARKT IN RHEINLAND-PFALZ



DER WESTERWALDKREIS
DER LANDKREIS MIT DEN MEISTEN NEU GEBAUTEN WOHNUNGEN
IN RHEINLAND-PFALZ IM JAHR 2022

INHALT

2

VORWORT

4

AKTUELLE ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG
IN RHEINLAND-PFALZ

13

DAS WOHNUNGSANGEBOT IN RHEINLAND-PFALZ

24

NACHHALTIGER WOHNRAUM „IN DEN 30 MORGEN“
Ein moderner Neubau mit höchsten Klimastandards der wbi in Ingelheim

28

SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG RHEINLAND-PFALZ
Ergebnis 2023

32

75 JAHRE WOHNRAUMFÖRDERUNG RHEINLAND-PFALZ
Eine Zeitreise durch die Wohnbaugeschichte

36

BESTAND ALS RESSOURCE – BAUEN IN STOFFKREISLÄUFEN DENKEN
Interview mit Jun.-Prof. Eva Stricker, RPTU Kaiserslautern-Landau

40

DER WESTERWALDKREIS
Hier ist Wohnraum gefragt

46

ANHANG

52

IMPRESSUM

Doris Ahnen, Ministerin der Finanzen
Rheinland-Pfalz



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

der Wohnungsmarkt und der Wohnungsbau stehen gleichermaßen vor vielfältigen Herausforderungen. Die Balance zwischen den hohen Anforderungen an Technik und Klimaschutz auf der einen Seite und der Bezahlbarkeit sowie Umsetzbarkeit auf der anderen Seite stellt insbesondere den Neubau vor große Aufgaben. Insbesondere die massiven geopolitischen Veränderungen und der Klimawandel machen die Wohnungspolitik zu einer zunehmend komplexen Aufgabe, die nur im Dialog mit Expertinnen und Experten vor Ort gelöst werden kann.

Wie im Bundestrend sind auch in Rheinland-Pfalz die Baugenehmigungen leider rückläufig. Rohstoffe und Fachkräfte bleiben knapp, und auch die Kosten für Bau- und Handwerkerleistungen steigen. Positiv ist jedoch, dass sich zumindest das Zinsniveau stabilisiert hat, was eine verlässlichere Planung der Finanzierung erleichtert. Außerdem ist zu beobachten, dass die Boden- und Kaufpreise inzwischen langsamer steigen.

Die rheinland-pfälzische Bautätigkeit konnte 2023 im Querschnitt der letzten zehn Jahre überdurchschnittlich gut abschneiden. Mit 14.200 Wohnungen waren es 0,8 Prozent mehr Fertigstellungen als im Vorjahr. Die Mehrfamilienhäuser stellten hierbei eine absolute Mehrheit von 52 Prozent und verfestigen damit die Tendenz der letzten Jahre.

Wir brauchen eine ausgewogene Balance zwischen den unterschiedlichen Anforderungen, damit Wohnen auch in Zukunft bezahlbar bleibt. Deshalb wird es immer wichtiger, gezielt nach Wegen zu suchen, um den Wohnungsbau zu entlasten. Gemeinsam mit den Kolleginnen und Kollegen in den Ländern unterstützen wir daher die ressortübergreifende Bundesinitiative zum Gebäudetyp E und passen zeitgleich die Landesbauordnung an, um das Bauen zu vereinfachen und die Kosten zu reduzieren.

Die vorliegende Wohnungsmarktbeobachtung unterstützt die handelnden Akteure bei ihrer gemeinsamen Zukunftsaufgabe Wohnungspolitik, die auch im Koalitionsvertrag als ein Schwerpunkt der Arbeit der Landesregierung verankert ist. 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 auch zukünftig fortsetzen.

Die soziale Wohnraumförderung bleibt ein bewährter und zentraler Baustein unserer Wohnungspolitik. So bieten die rheinland-pfälzischen Programme zur Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum eine attraktive und ausgewogene Förderkulisse für die sehr vielfältigen Bedarfe und unterstützen Menschen mit geringen und mittleren Einkommen. Das klimagerechte Bauen und Modernisieren spielt auch bei der Wohnraumförderung eine bedeutende Rolle. Neben der Mietwohnraumförderung, die für unsere Gesellschaft als soziales Thema von größter Bedeutung ist, bildet auch die Förderung des selbst genutzten Wohneigentums einen ebenso wichtigen Baustein der Wohnungspolitik. Aufgrund von Sockereffekten wirkt die Eigenheimförderung sich auch positiv auf den teils angespannten Mietwohnungsmarkt aus.

Um die notwendigen Instrumente und Lösungsansätze auch zielgenau für die vielfältigen wohnungspolitischen Herausforderungen in unserem Land entwickeln zu können, ist eine kontinuierliche und qualifizierte Wohnungsmarktbeobachtung unverzichtbar. Ich freue mich deshalb, dass wir die seit vielen Jahren bestehende Zusammenarbeit zwischen dem Ministerium der Finanzen, der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), dem Statistischen Landesamt und dem Bauforum Rheinland-Pfalz in diesem Jahr fortsetzen können. Zur Verbesserung der Ressourceneffizienz wird die seit über 20 Jahren etablierte Publikation „Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz“ zukünftig alle zwei Jahre veröffentlicht. Ergänzend dazu geben wir seit 2020 jährlich die Online-Publikation „Wohnungsmarkt Rheinland-Pfalz – Basisindikatoren“ heraus. Diese enthält auch landesweit die Angebotsmieten bis zur Ebene der Verbandsgemeinden als eine wichtige Grundlage für lokale wohnungspolitische Aktivitäten.

Mein besonderer Dank gilt allen, die durch intensive Mitarbeit zum Gelingen dieser Wohnungsmarktbeobachtung beigetragen haben. Insbesondere unseren 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.

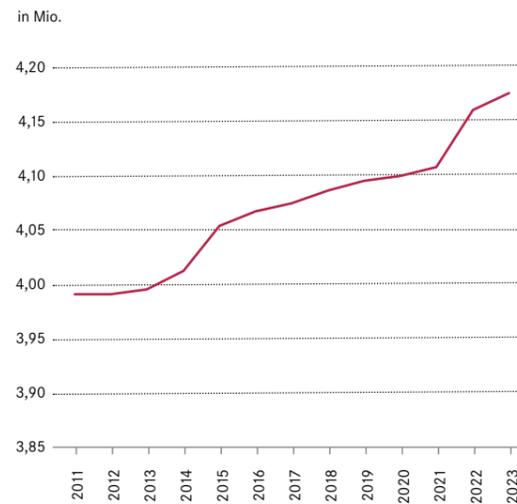
Doris Ahnen
Ministerin der Finanzen
Rheinland-Pfalz

AKTUELLE ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG IN RHEINLAND-PFALZ

Einwohnerzahl in Rheinland-Pfalz auf Rekordniveau

Das Wachstum der Bevölkerungszahl von Rheinland-Pfalz ist ungebrochen. Lebten 2020 etwa 4,1 Mio. Menschen im Land, waren es 2022 schon 4,16 Mio. und 2023 bereits 4,17 Mio. Menschen. Dies bedeutet einen Bevölkerungsanstieg um 0,4% gegenüber 2022 und um 1,9% gegenüber 2020. Dieser Bevölkerungszuwachs ist ausschließlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen und sorgt dafür, dass der Bedarf an Wohnraum weiter zunimmt.

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung
2011 bis 2023 in Rheinland-Pfalz**



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Defizit in der Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen steigt

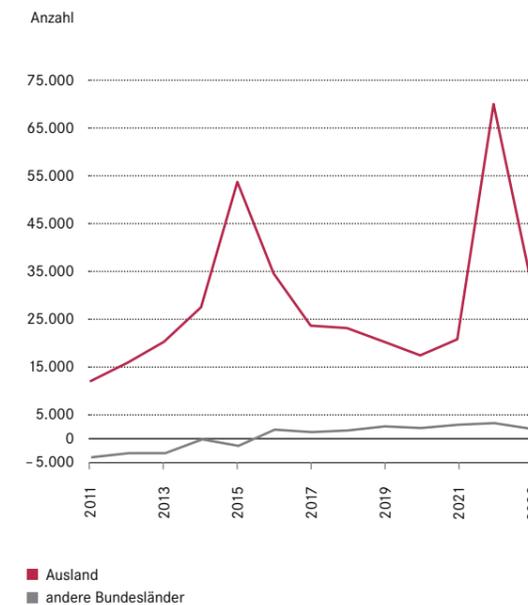
Im Jahr 2023 kamen in Rheinland-Pfalz etwa 34.500 Kinder zur Welt, während es 2022 noch rund 36.700 Kinder waren (-6,1%). Dieser Geburtenrückgang ist dadurch zu erklären, dass sich die Zahl der Kinder von Müttern mit deutscher Staatsangehörigkeit verringert hat. Dagegen ist die Zahl der Kinder von Müttern ohne deutsche Staatsangehörigkeit mit etwa 9.100 gegenüber 2022 annähernd gleichgeblieben.

Die unterschiedlichen Geburtentrends bei den Müttern mit und ohne deutsche Staatsangehörigkeit lassen sich auf zwei wichtige demografische Entwicklungen zurückführen: einerseits auf die Entwicklung der Zahl der Frauen im Alter zwischen 15 und 49 Jahren und andererseits auf die Veränderung des Wunsches nach Kindern bzw. nach einer bestimmten Kinderzahl. Die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter mit deutscher Staatsangehörigkeit ging 2023 zurück (-0,5%), wohingegen die Zahl ausländischer Frauen in diesem Alter um 7,8% stieg. Bei der Geburtenneigung, d. h. der durchschnittlichen Zahl an Kindern pro Frau, sind für die beiden Gruppen deutlich unterschiedliche Niveaus und auch unterschiedliche Veränderungen über die Zeit auszumachen. Bei den deutschen Staatsbürgerinnen sank die Geburtenrate im vergangenen Jahr von 1,4 auf 1,3 Kinder je Frau. Bei den nichtdeutschen Frauen ging sie von 2,06 auf 1,91 Kinder je Frau zurück. Die sinkende Zahl der Kinder von deutschen Müttern ist demnach sowohl auf die gesunkene Geburtenneigung als auch auf eine gesunkene Zahl an Frauen im Alter von 15 bis 49 Jahren zurückzuführen. Bei den ausländischen Frauen wurde die sinkende Geburtenneigung annähernd durch die steigende Zahl an Frauen im gebärfähigen Alter ausgeglichen.

Mit Blick auf die Lage am Wohnungsmarkt bedeutet dies zum einen, dass die Nachfrage nach familien-gerechtem Wohnraum auf Basis der natürlichen Bevölkerungsbewegung insgesamt nachgelassen hat. Dies gilt aufgrund der hohen Geburtenraten allerdings weniger für Regionen mit einem höheren Anteil an Frauen mit ausländischer Staatsangehörigkeit bzw. einer höheren Zuwanderung aus dem Ausland.

Die Zahl der Sterbefälle nahm 2023 ebenfalls ab. Mit rund 51.300 Sterbefällen sind im Vergleich zum Vorjahr etwa fünf Prozent weniger Menschen verstorben. Dieser Rückgang kann jedoch mit einem erhöhten Niveau der Sterbefälle im Jahr 2022 begründet werden. Das Jahr 2022 war durch eine erhöhte COVID-19-Sterblichkeit im Frühjahr und im Oktober, einer höheren Sterblichkeit aufgrund des Hitzerekords im Sommer und einer erhöhten Grippesterblichkeit im November gekennzeichnet. Im Vergleich zu 2020 ist die Zahl der Sterbefälle 2023 um 4,3% höher. Ursache hierfür ist der gestiegene Bevölkerungsanteil älterer Menschen.

**Abbildung 2: Saldo der Wanderungen mit
den anderen Bundesländern und dem Ausland
2011 bis 2023**



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Zahl der Geburten auch 2023 unter der Zahl der Sterbefälle lag und die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegungen folglich einen negativen Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl hatte – wie fast durchgehend in den vergangenen vier Jahrzehnten. Das Defizit in der natürlichen Bilanz lag 2023 bei etwa 16.800 Personen. Im Vergleich zum Vorjahr verringerte es sich um 431 Personen. Die steigende Zahl Hochbetagter, die sinkende Zahl an Frauen im gebärfähigen Alter und die geringe und weiter abnehmende Geburtenneigung dürfte dazu führen, dass das Geburtendefizit auch künftig hoch bleibt.

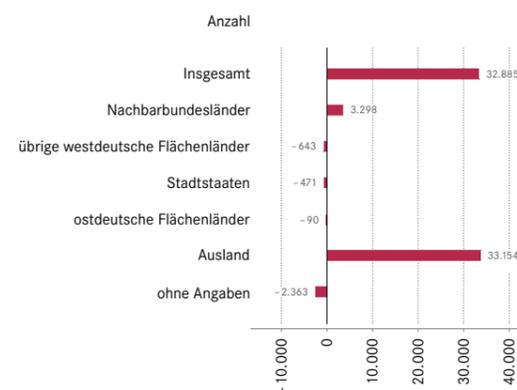
Wanderungsüberschuss 2022 auf Rekordniveau

Das vergangene Jahrzehnt war durch hohe Zuwanderung geprägt: In der ersten Hälfte der 2010er-Jahre stieg der Wanderungsüberschuss kontinuierlich. Auf dem Höhepunkt der Zuwanderung Schutzsuchender im Jahr 2022 lag der Wanderungsgewinn für Rheinland-Pfalz bei ungefähr 70.000 Personen und damit deutlich über den Spitzenwerten von 2015 (rund 52.100 Personen) und von 1990 (rund 62.900 Personen). Im Jahr 2023 fiel der Wanderungsüberschuss mit etwa 32.900 Menschen wieder deutlich geringer aus; in diesem Jahr standen etwa 158.600 Zuzügen etwa 125.700 Fortzüge aus dem Ausland gegenüber. Aus den anderen Bundesländern wanderten lediglich knapp 2.100 Personen mehr zu als ab; hier gab es rund 68.200 Zuzüge und 66.100 Fortzüge. Der kurzfristig starke Bevölkerungsanstieg ist demnach vor allem auf die Zuwanderung von Frauen und Männern aus dem Ausland zurückzuführen. Die wesentliche Erklärung für die kurzfristig starke Zuwanderung in den Jahren 2022 bis 2023 ist der Zuzug von Menschen, die vor dem russischen Angriffskrieg aus der Ukraine geflohen sind und in Deutschland und in Rheinland-Pfalz Schutz gefunden haben.

Höhere Wanderungsgewinne gegenüber den Nachbarländern Hessen und Baden-Württemberg

Die rheinland-pfälzische Wanderungsbilanz mit den übrigen Bundesländern ist das sechste Jahr in Folge positiv. Dieser Wanderungsgewinn entstand vor allem durch Nettozuzüge aus den angrenzenden Bundesländern (+ 3.300 Personen). So kamen per Saldo 929 Personen aus Hessen, 1.200 aus Baden-Württemberg und 1.300 aus Nordrhein-Westfalen. Gegenüber dem Saarland wies die rheinland-pfälzische Wanderungsbilanz für 2023 ein Defizit aus; es lag bei 136 Personen (- 329 Personen gegenüber 2022). Der Wanderungssaldo mit den Nachbarländern fiel 2023 im Vergleich zu 2022 in Summe um 1.300 Personen geringer aus. Gegenüber den Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen ergab sich ein Wanderungsverlust (- 471 Personen). Die ostdeutschen Flächenländer haben nur eine geringe Bedeutung für das rheinland-pfälzischen Wanderungsgeschehen. Im Jahr 2023 ergab sich in der rheinland-pfälzischen Wanderungsbilanz gegenüber dieser Ländergruppe ein Defizit in Höhe von 90 Personen aus. Stärker ist der Einfluss der übrigen westlichen Flächenländer mit einem Wanderungsverlust von 643 Personen.

Abbildung 3: Saldo der Wanderungen 2023 nach Ländergruppen



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Erstmals seit langem wieder Wanderungsgewinne in den Altersgruppen bis 30 Jahren

Rheinland-Pfalz hat über viele Jahre vor allem jüngere Menschen durch Fortzüge in andere Bundesländer verloren. Im Jahr 2023 verbuchte das Land in der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen jedoch einen Wanderungsgewinn von etwa 11.100 Personen. Auch in allen anderen Altersgruppen erzielte das Land Wanderungsüberschüsse. Bei den 30- bis 49-Jährigen (etwa + 12.600 Personen) und bei den „mitwandernden“ Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren (+ 7.600 Personen) ergaben sich hohe Wanderungsgewinne. Gerade diese beiden Gruppen hatten auch 2022 besonders hohe positive Wanderungssalden: Sie lagen bei etwa 21.400 Personen, die unter 18 Jahre alt waren, und bei rund 25.000 Personen im Alter von 30 bis 49 Jahren. Auch bei den 50- bis 64-Jährigen (+ 1.700 Personen) sind 2023 mehr Personen zu- als fortgezogen. Das ist auch auf die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden insbesondere aus der Ukraine zurück zu führen. Allein bei den 65-Jährigen und Älteren (-65 Personen) verzeichnete Rheinland-Pfalz ein leichtes Wanderungsdefizit.

Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegungen verändern die Alters- und die Haushaltsstrukturen in Rheinland-Pfalz

Die natürliche Bevölkerungsbewegung führt seit Jahrzehnten zur demografischen Alterung der Bevölkerung, während die Nettozuwanderung aus dem Ausland und in geringerem Maße aus den anderen Bundesländern der gesellschaftlichen Alterung entgegenwirkt. So stieg die Zahl der Menschen im Alter von 65 bis 80 Jahren 2023 um 2,5% gegenüber 2022 auf etwa 658.500 Personen, während die Zahl der Rheinland-Pfälzerinnen und Rheinland-Pfälzer im Alter von 80 und mehr Jahren sich im gleichen Zeitraum um 0,5% auf etwa 295.000 Personen verringerte. Während Ersteres auf die Babyboomer-Jahrgänge

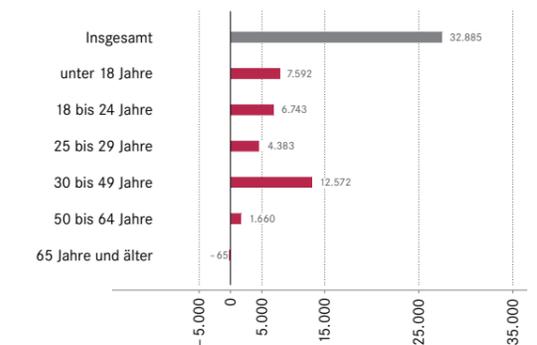
zurückzuführen ist, die seit einigen Jahren in das Ruhestandsalter kommen, ist Letzteres eine Folge des Zweiten Weltkrieges und der Nachkriegsjahre, als die Geburtenrate besonders niedrig war. Mit der wachsenden Zahl älterer Menschen nimmt auch der Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen und Häusern in Rheinland-Pfalz zu. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus 2022 lebten 66% der Personen im Alter zwischen 65 und 80 Jahren in Zwei-Personen-Haushalten und 24% in Ein-Personen-Haushalten. Bei den Personen im Alter von 80 und mehr Jahren waren es sogar 44% in Ein-Personen-Haushalten und nur 49% in Zwei-Personen-Haushalten. Interessant ist auch ein Blick auf die unter 20-Jährigen; ihre Zahl stieg 2023 um 0,6% auf etwa 781.000 Personen. Die unter 20-Jährigen leben zumeist mit mindestens einer erziehungsberechtigten Person in einem gemeinsamen Haushalt. Nur 0,7% der unter 20-Jährigen wohnen bereits alleine. In Drei-Personen-Haushalten leben 25%, in Vier-Personen-Haushalten 42% und in Haushalten mit fünf oder mehr Personen 27%.

Durch die steigende Zahl älterer Menschen nimmt Bedarf an kleinen Wohnungen zu

Die wachsende Zahl von Personen im höheren Alter lässt auf einen steigenden Bedarf an Wohnraum für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte schließen, während die leicht gestiegene Zahl der unter 20-Jährigen auch einen leichten Anstieg des Bedarfs an Wohnraum für Haushalte mit drei oder mehr Personen vermuten lässt.

Zwar sank die Zahl der Ein-Personen-Haushalte 2023 um etwa 8.000 bzw. 1,1%, doch gab es bei den Zwei-Personen-Haushalten absolut betrachtet den größten Zuwachs. Ihre Zahl stieg um etwa 13.000 Haushalte im Vergleich zum Vorjahr (+ 1,9%). Die Zahl der Drei-Personen-Haushalte erhöhte sich um etwa 2.000 (+ 0,8%), während sich die Zahl der Vier-Personen-Haushalte um etwa 2.000 verringerte (- 1%). Am deutlichsten tritt der Einfluss der Nettozuwanderung

Abbildung 4: Saldo der Wanderungen mit anderen Bundesländern 2023 nach Altersgruppen



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

(mehrheitlich von Schutzsuchenden) bei den Haushalten mit fünf und mehr Personen hervor. Die Zahl der großen Haushalte stieg um etwa 4.000 bzw. 5,3% gegenüber 2022. Nur 2019 und 2022 war der Anstieg mit + 7.000 bzw. + 5.000 großen Haushalten noch höher.

Formen des Zusammenlebens wandeln sich

Die Trends im Geburtenverhalten und die Nettozuwanderung wirken sich auch auf die Verteilung der Lebensformen in Rheinland-Pfalz aus, die meist unterschiedliche Anforderungen an ihren Wohnraum haben und denen oftmals unterschiedliche wirtschaftliche Ressourcen für die Finanzierung des Wohnraums zur Verfügung stehen. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus nahm die Zahl der Familien 2023 zwar zu, d. h. es gab mehr Lebensformen mit Kindern (+ 1,7%), jedoch ist dies ausschließlich auf den Anstieg der Zahl alleinerziehender Mütter zurückzuführen (+ 11%). Der geringe Anstieg von Paargemeinschaften ohne Kind (+ 0,2%) ist dagegen auf den Anstieg der unverheirateten Lebensgemeinschaften (+ 4,5%) und der Alleinstehenden – vor allem der alleinstehenden Männer (+ 2,1%) – zurückzuführen. Die Zahl der Alleinlebenden (+ 1,2%) ist im Jahresverlauf dagegen um 1,1%

Abbildung 5: Bevölkerung und Bevölkerungsbewegungen 2023 nach kreisfreien Städten und Landkreisen

	Bevölkerung			Natürlicher Saldo		Wanderungssaldo									
	am 31.12.2023	Veränderung gegenüber 2022		Anzahl	je 1.000 Einwohner/ -innen	andere Bundesländer									
		Anzahl	in %			Insgesamt	Nachbar- länder ¹	andere west- deutsche Länder ²	Stadt- staaten	ost- deutsche Länder ³	innerhalb Rheinland- Pfalz	Ausland	ohne Angaben		
Rheinland-Pfalz	4.174.311	15.161	0,4	-16.774	-4,0	32.885	7,9	2.094	3.298	-643	-471	-90	0	33.154	-2.363
Kreisfreie Städte	1.092.269	6.889	0,6	-2.813	-2,6	10.088	9,2	-827	-650	-53	-291	167	-11.145	22.602	-542
Frankenthal (Pfalz)	49.122	71	0,1	-174	-3,5	268	5,5	-68	-25	-12	-10	-21	166	194	-24
Kaiserslautern	101.486	258	0,3	-337	-3,3	579	5,7	-938	-570	-251	-109	-8	145	1.408	-36
Koblenz	115.298	30	0,0	-483	-4,2	508	4,4	-269	-252	-17	-33	33	-223	1.026	-26
Landau in der Pfalz	48.341	731	1,5	-118	-2,4	854	17,7	131	95	31	23	-18	561	212	-50
Ludwigshafen	176.110	1.845	1,0	-147	-0,8	2.080	11,8	252	118	41	17	76	108	1.726	-6
Mainz	222.889	2.337	1,0	42	0,2	2.306	10,3	169	199	91	-129	8	429	1.739	-31
Neustadt an der Weinstraße	53.920	-61	-0,1	-356	-6,6	304	5,6	-26	-6	2	-10	-12	222	117	-9
Pirmasens	40.941	259	0,6	-342	-8,4	589	14,4	28	-15	33	-8	18	390	210	-39
Speyer	51.203	-165	-0,3	-216	-4,2	168	3,3	159	149	-6	13	3	-3.538	3.657	-110
Trier	112.737	542	0,5	-305	-2,7	961	8,5	-217	-241	9	-35	50	-9.801	11.178	-199
Worms	85.609	963	1,1	-207	-2,4	1.208	14,1	15	-22	21	-5	21	265	933	-5
Zweibrücken	34.613	79	0,2	-170	-4,9	263	7,6	-63	-80	5	-5	17	131	202	-7
Landkreise	3.082.042	8.272	0,3	-13.961	-4,5	22.797	7,4	2.921	3.948	-590	-180	-257	11.145	10.552	-1.821
Ahrweiler	128.741	580	0,5	-616	-4,8	1.248	9,7	697	638	2	7	50	-26	662	-85
Altenkirchen (Ww.)	131.907	440	0,3	-659	-5,0	1.133	8,6	381	458	-94	18	-1	427	412	-87
Alzey-Worms	133.430	894	0,7	-276	-2,1	1.177	8,8	124	151	-43	-3	19	907	220	-74
Bad Dürkheim	134.711	165	0,1	-763	-5,7	936	6,9	65	148	-62	5	-26	810	137	-76
Bad Kreuznach	161.852	545	0,3	-828	-5,1	1.408	8,7	70	152	-76	-3	-3	928	471	-61
Bernkastel-Wittlich	115.083	-16	0,0	-654	-5,7	659	5,7	-2	29	5	-9	-27	354	392	-85
Birkenfeld	81.918	158	0,2	-547	-6,7	812	9,9	-14	43	-31	-21	-5	296	585	-55
Cochem-Zell	62.669	3	0,0	-424	-6,8	432	6,9	35	30	-24	1	28	46	385	-34
Donnersbergkreis	76.088	-120	-0,2	-402	-5,3	277	3,6	-160	-110	-33	-7	-10	422	91	-76
Eifelkreis Bitburg-Prüm	104.435	793	0,8	-384	-3,7	1.233	11,8	-77	-11	-41	-26	1	753	599	-42
Germersheim	131.492	699	0,5	-308	-2,3	1.032	7,8	292	307	33	-12	-36	276	543	-79
Kaiserslautern	108.540	324	0,3	-194	-1,8	517	4,8	-106	-66	-36	11	-15	270	436	-83
Kusel	71.140	-322	-0,5	-371	-5,2	64	0,9	37	36	11	2	-12	139	27	-139
Mainz-Bingen	215.286	338	0,2	-725	-3,4	1.092	5,1	21	241	-92	-59	-69	504	686	-119
Mayen-Koblenz	219.001	791	0,4	-1.043	-4,8	1.851	8,5	91	184	-88	-49	44	1.092	819	-151
Neuwied	188.139	699	0,4	-684	-3,6	1.401	7,4	371	410	-55	3	13	465	643	-78
Rhein-Hunsrück-Kreis	106.227	661	0,6	-543	-5,1	1.192	11,2	-87	-36	-12	1	-40	142	1.228	-91
Rhein-Lahn-Kreis	124.796	415	0,3	-684	-5,5	1.103	8,8	367	394	-6	2	-23	702	140	-106
Rhein-Pfalz-Kreis	156.346	425	0,3	-715	-4,6	1.159	7,4	69	178	-32	-19	-58	786	360	-56
Südliche Weinstraße	112.894	263	0,2	-555	-4,9	807	7,1	124	186	-9	-4	-49	403	329	-49
Südwestpfalz	94.912	13	0,0	-646	-6,8	669	7,0	65	97	0	-14	-18	426	224	-46
Trier-Saarburg	153.814	-46	0,0	-537	-3,5	560	3,6	101	-29	151	-12	-9	-192	745	-94
Vulkaneifel	61.912	143	0,2	-403	-6,5	558	9,0	212	212	0	7	-7	240	100	6
Westerwaldkreis	206.709	427	0,2	-1.000	-4,8	1.477	7,1	245	306	-58	1	-4	975	318	-61

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

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

gesunken. Mit Blick auf die Nachfrage nach Wohnraum deutet die Zunahme der Zahl der Alleinerziehenden und der Alleinstehenden möglicherweise auf einen Mehrbedarf an kostengünstigem Wohnraum geringerer Größe hin, denn häufig verfügen diese Gruppen über geringere wirtschaftliche Möglichkeiten als andere Lebensformen und Haushaltstypen.

Bevölkerungsentwicklung regional sehr unterschiedlich

Die Bevölkerungsentwicklung verläuft in Rheinland-Pfalz regional sehr unterschiedlich, sodass sich auch die Nachfrage auf den regionalen Wohnungsmärkten in den verschiedenen Landesteilen sehr heterogen entwickelt. Im Vergleich der kreisfreien Städte stieg die Bevölkerungszahl 2023 in Landau am stärksten (+1,5% gegenüber 2022), dicht gefolgt von Worms (+1,1%), Mainz und Ludwigshafen (jeweils +1%). Einwohnerverluste mussten dagegen Speyer (-0,3%) und Neustadt (-0,1%) hinnehmen. Die größten Bevölkerungszuwächse bei den Landkreisen erzielten 2023 der Eifelkreis Bitburg-Prüm (+0,8%), der Landkreis Alzey-Worms (+0,7%) und der Rhein-Hunsrück-Kreis (+0,6%). Die Bevölkerungszahl im Donnersbergkreis schrumpfte dagegen um 0,2% und im Landkreis Kusel sogar um 0,5%.

Geburtenüberschuss nur in der Landeshauptstadt Mainz

Mit einer Ausnahme weisen alle kreisfreien Städte und Landkreise von Rheinland-Pfalz in ihren natürlichen Bilanzen Geburtendefizite aus. Nur in der Landeshauptstadt Mainz wurden 2023 mehr Kinder geboren als Menschen starben (+0,2 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Die höchsten natürlichen Defizite ergaben sich in der kreisfreien Stadt Pirmasens (-8,4 Personen) und in den Landkreisen Südwestpfalz und Cochem-Zell (jeweils -6,8 Personen). In der Summe zeigte sich für die Landkreise ein größerer negativer Saldo als für die kreisfreien Städte (-4,5 Personen bzw. -2,6 Personen).

Wanderungsgewinne in allen Verwaltungsbezirken

Der Wanderungsgewinn der kreisfreien Städte lag 2023 über dem der Landkreise (+9,2 bzw. +7,4 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Alle Landkreise und kreisfreien Städte konnten einen Wanderungsüberschuss verbuchen, wobei die Höhe des Überschusses stark variierte. Die höchsten Überschüsse bei den kreisfreien Städten wiesen Landau (+17,7 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner), Pirmasens (+14,4 Personen) und Worms (+14,1 Personen) aus. In absoluten Zahlen war der Wanderungsgewinn am höchsten in Mainz (+2.300 Personen), in Ludwigshafen (+2.100 Personen) und in Worms (+1.200 Personen). Das geringste Wanderungsplus ergab sich in Koblenz (+4,4 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner) und in Speyer (+3,3 Personen).

Die höchsten Wanderungsgewinne verzeichneten im Vergleich der Landkreise der Eifelkreis Bitburg-Prüm (+11,8 Personen), der Rhein-Hunsrück-Kreis (+11,2 Personen) und der Landkreis Birkenfeld (+9,9 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Die größten absoluten Wanderungsgewinne wiesen der Landkreis Mayen-Koblenz (+1.900 Personen), der Westerwaldkreis (+1.500 Personen) und der Landkreis Bad Kreuznach (+1.400 Personen) aus. Die geringsten Zuwächse zeigten sich dagegen im Landkreis Kusel (+0,9 Personen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner), im Donnersbergkreis und im Landkreis Trier-Saarburg (jeweils +3,6 Personen).

Kreisfreie Städte verbuchen mehrheitlich Wanderungsverluste gegenüber angrenzenden Bundesländern

Der Wanderungssaldo mit den anderen Bundesländern zeigt in den einzelnen Verwaltungsbezirken ein unterschiedliches Bild. Während die kreisfreien Städte zusammengenommen 2023 gegenüber den anderen Bundesländern ein Wanderungsdefizit verbuchten

(-827 Personen), stellte sich für alle Landkreise zusammengenommen ein deutlicher Wanderungsgewinn ein (+2.900 Personen). Dieser Unterschied erklärt sich hauptsächlich durch die Wanderungsbewegungen mit den benachbarten Bundesländern. Gegenüber den vier benachbarten Bundesländern verzeichneten die kreisfreien Städte ein Wanderungsdefizit in Höhe von 650 Personen und die Landkreise einen Wanderungsüberschuss in Höhe von fast 4.000 Personen. Bei den kreisfreien Städten hatten acht von zwölf Städten einen negativen Saldo in ihren Wanderungsbilanzen mit den benachbarten Ländern. Von den kreisfreien Städten verloren Kaiserslautern (-938 Personen), Koblenz (-269 Personen) und Trier (-217 Personen) die meisten Einwohnerinnen und Einwohner an alle anderen Bundesländer. Wanderungsgewinne gab es dagegen für Ludwigshafen (+252 Personen), Mainz (+169 Personen) und Speyer (+159 Personen).

Starker Wanderungsüberschuss für den Landkreis Ahrweiler durch Rückwanderung

Bei den Landkreisen zeichnet sich ein anderes Bild als bei den kreisfreien Städten. Die größten Wanderungsgewinne aus anderen Bundesländern verbuchten die Landkreise Ahrweiler (+697 Personen), Altenkirchen (+381 Personen) und Neuwied (+371 Personen) sowie der Rhein-Lahn-Kreis (+367 Personen). Der hohe Wanderungsüberschuss des Landkreises Ahrweiler ist höchstwahrscheinlich auf die Rückkehr der Menschen zurückzuführen, die nach der Flutkatastrophe 2021 aus dem Landkreis weggezogen sind. Dies ist ein positives Zeichen für die Region. Wanderungsverluste sind für den Donnersbergkreis (-160 Personen), den Landkreis Kaiserslautern (-106 Personen) und den Rhein-Hunsrück-Kreis (-87 Personen) zu beobachten. Die Wanderungsgewinne und -verluste der Landkreise sind fast ausschließlich durch Zuzüge aus und Fortzüge in angrenzende Bundesländer zu erklären.

2023 kein klarer Trend zur Suburbanisierung erkennbar

In Rheinland-Pfalz ließ 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 scheint 2023 aber nicht mehr aufgetreten zu sein. Im Jahr 2023 haben alle kreisfreien Städte zusammengenommen etwa 11.100 Menschen durch Nettoabwanderung verloren. Diese hohe Zahl ist aber vor allem auf die starken Wanderungsverluste von Trier (-9.800 Personen) und Speyer (-3.500 Personen) zurückzuführen. Dies wiederum ist mit der Umverteilung Asylsuchender von Trier und Speyer in andere Aufnahmeeinrichtungen wie Hermeskeil oder Bitburg und auf die Zuteilung in andere Gemeinden des Landes zu erklären. Hohe Wanderungsgewinne verzeichneten Landau (+561 Personen), Mainz (+429 Personen) und Pirmasens (+390 Personen). Allein Koblenz weist 2023 gegenüber anderen Verwaltungsbezirken einen negativen Wanderungssaldo aus (-223 Personen).

Die Landkreise sind überwiegend Gewinner der Binnenwanderung. Außer den Landkreisen Ahrweiler (-26 Personen) und Trier-Saarburg (-192 Personen) verbuchten 2023 alle Landkreise Wanderungsgewinne. Die höchsten Gewinne verzeichneten die Kreise Mayen-Koblenz (+1.100 Personen), Bad Kreuznach (+928 Personen) und Alzey-Worms (+907 Personen) sowie der Westerwaldkreis (+975 Personen).

Hohe Bevölkerungszuwächse in den Verwaltungsbezirken durch Nettozuwanderung aus dem Ausland

In den vergangenen Jahren kompensierte die Nettozuwanderung aus dem Ausland die Wanderungsverluste der kreisfreien Städte und Landkreise gegenüber den anderen Bundesländern und gegenüber den anderen Verwaltungsbezirken in Rheinland-Pfalz. Im Jahr 2023 verzeichneten alle kreisfreien Städte Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland. Die extrem

hohen Wanderungsgewinne der kreisfreien Städte Speyer und Trier gegenüber dem Ausland (+3.700 bzw. +11.200 Personen) stehen allerdings im Zusammenhang mit den Erstaufnahmeeinrichtungen, die dort ansässig sind. Viele Schutzsuchende werden nach einem 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 davon erzielten die kreisfreien Städte Mainz (+1.700 Personen), Ludwigshafen (+1.700 Personen), Kaiserslautern (+1.400 Personen) und Koblenz (+1.000 Personen) die höchsten Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland. Die niedrigste Nettozuwanderung aus dem Ausland verbuchten Zweibrücken (+202 Personen), Frankenthal (+194 Personen) und Neustadt (+117 Personen).

Bei den Landkreisen ergaben sich die höchsten Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland für den Rhein-Hunsrück-Kreis (+1.200 Personen) sowie die Landkreise Mayen-Koblenz (+819 Personen) und Trier-Saarburg (+745 Personen). Die überdurchschnittliche Nettozuwanderung im Rhein-Hunsrück-Kreis erklärt sich mit der Aufnahmeeinrichtung für Asylbewerberinnen und Asylbewerber in Hahn. Auf der anderen Seite verbuchten der Landkreis Vulkaneifel (+100 Personen), der Donnersbergkreis (+91 Personen) und der Landkreis Kusel (+27 Personen) die geringsten Überschüsse in ihren Wanderungsbilanzen mit dem Ausland.

Fazit

Zusammenfassend lässt sich für den Wohnungsmarkt feststellen, dass die größten Bedarfszuwächse auf lange Sicht durch die hohe Zuwanderung aus dem Ausland verursacht werden. Durch die starke Nettozuwanderung entstand ein hoher Bevölkerungszuwachs und ein Anstieg von Zwei- und Mehrpersonenhaushalten. Beides steigerte den kurzfristigen Wohnraumbedarf in einigen Regionen.

Zusätzlich wirken sich auf einzelne Verwaltungsbezirke des Landes die Zuzüge aus und die Fortzüge in benachbarte Bundesländer aus. So traten 2023 meist Wanderungsverluste gegenüber den benachbarten Bundesländern in den kreisfreien Städten und Wanderungsgewinne in den Landkreisen auf.

Ein weiterer wichtiger Trend sind zusätzlich die Wanderungsbewegungen innerhalb von Rheinland-Pfalz. Die Binnenwanderungen führen zu Bevölkerungsverschiebungen, die Auswirkungen auf die regionalen Wohnungsmärkte haben. So verzeichnen die Landkreise, die an die kreisfreien Städte Worms und Koblenz angrenzen, sowie die Universitätsstädte Mainz und Landau Einwohnerzuwächse, während die Stadt Koblenz netto leichte Wanderungsverluste hinnehmen muss. Dies kann ein Zeichen für einen Mangel an geeignetem Wohnraum sein oder für den Wunsch, im suburbanen Raum zu wohnen. Ebenso könnten Verdrängungs- und Strukturwandeltendenzen (z. B. Gentrifizierung) eine Rolle spielen.

Dr. Daniel Kreft

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

WEITERE INFORMATIONEN

Ergänzende Informationen finden Sie in der Online-Publikation „Wohnungsmarkt Rheinland-Pfalz – Basisindikatoren 2023“ des Statistischen Landesamtes



> www.statistik.rlp.de

KONTAKT

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
Dr. Daniel Kreft
Mainzer Straße 14–16
56130 Bad Ems
Telefon: 02603 71-2810



> daniel.kreft@statistik.rlp.de
> www.statistik.rlp.de

DAS WOHNUNGSANGEBOT IN RHEINLAND-PFALZ

Wohnraumversorgung verbessert sich, Mieten und Preise steigen jedoch unvermindert weiter

Die Wohnungsdichte erhöhte sich 2023 sowohl in den kreisfreien Städten als auch in den Landkreisen, da die Zahl an Wohnungen stärker wuchs als die Bevölkerung. Die Baufertigstellungen fielen leicht höher aus als im Vorjahr; die Zahl genehmigter Wohnungen ging das zweite Jahr in Folge deutlich zurück. Am Jahresende 2023 gab es einen hohen Bauüberhang an genehmigten, aber noch nicht fertigen Wohnungen. Beim Wohnungsleerstand zeigte sich 2022 wenig Veränderung. Die Neuvertragsmieten steigen mit hoher Geschwindigkeit weiter, während der Trend bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser zunächst gestoppt wurde. Die Preise für Eigentumswohnungen sanken das zweite Jahr in Folge. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern war zwischen dem ersten Halbjahr 2022 und dem ersten Halbjahr 2023 ein deutlich gedämpfter Preisanstieg zu beobachten. Im ersten Halbjahr 2024 zeigte sich auch in diesem Segment ein Preisrückgang gegenüber dem ersten Halbjahr 2023.

Bessere Wohnraumversorgung in den Städten und Landkreisen

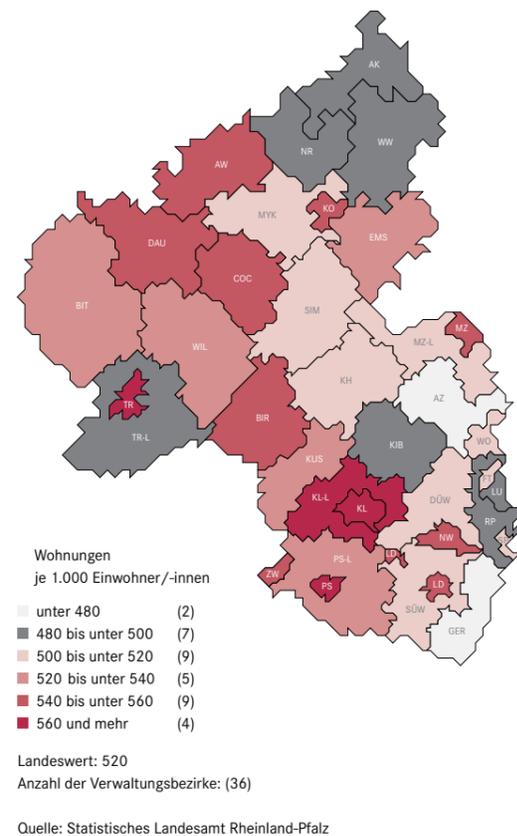
Die Wohnraumversorgung in Rheinland-Pfalz ist 2023 besser geworden. Die Zahl der Wohnungen im Land wuchs um rund 14.100 bzw. um 0,7% auf 2,17 Mio. Die Bevölkerung nahm allerdings nur um 15.200 Personen bzw. um 0,4% zu. Die Zahl vorhandener Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner nahm wieder leicht zu, nachdem sie 2022 bedingt durch die hohe Zuwanderung aus der Ukraine erstmals seit Jahren abnahm. Zum Jahresende 2023

waren je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner 520 Wohnungen verfügbar. Das sind 1,5 Wohnungen mehr als ein Jahr zuvor. Die durchschnittliche Wohnungsdichte belief sich Ende 2023 in den kreisfreien Städten auf 544 und in den Landkreisen auf 512 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Zahl der Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner nahm gegenüber dem Vorjahr in den Städten um 0,5 ab (-0,1%) und in den Kreisen um 2,2 zu (+0,4%).

Die Unterschiede in der Wohnraumversorgung zwischen den kreisfreien Städten sind größer als die Unterschiede zwischen den Landkreisen: Standen 2023 in Ludwigshafen lediglich 497 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner zur Verfügung, so waren es in Pirmasens 612 Wohnungen. Auch in Frankenthal, Speyer und Worms kamen vergleichsweise wenige Wohnungen auf 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Entwicklung der Wohnungsdichte divergierte innerhalb der kreisfreien Städte: In sechs Städten verbesserte sie sich, in sechs weiteren Städten verschlechterte sie sich. Die stärksten Rückgänge waren in Ludwigshafen und Worms zu beobachten (-4,2 bzw. -4,0 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner), die größte Verbesserung in Speyer und Neustadt (+4,1 bzw. +2,9 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner).

Mit Ausnahme eines marginalen Rückgangs im Landkreis Kaiserslautern (-0,3 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner) und einer unveränderten Wohnungsdichte im Landkreis Altenkirchen verbesserte sich die Wohnraumversorgung in 22 der 24 Landkreise. Deutliche Verbesserungen der Wohnungsdichte rührten in den Landkreisen Bernkastel-Wittlich, Cochem-Zell, Südwestpfalz und Trier-Saarburg von einer stagnierenden Bevölkerungszahl bei

Abbildung 1: Wohnungsbestand im Wohn- und Nichtwohnbau 2023



durchschnittlicher Bautätigkeit. Den Landkreisen Alzey-Worms, Bad Kreuznach und Mainz-Bingen sowie dem Eifel- und dem Westerwaldkreis gelang eine Verbesserung der Wohnraumversorgung trotz Bevölkerungswachstum durch eine überdurchschnittliche Bautätigkeit. Die meisten Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner stehen rein rechnerisch im Landkreis Kaiserslautern (560) zur Verfügung, im Landkreis Alzey-Worms die wenigsten (469).

Der Wohnungsbestand von 2,17 Mio. am Jahresende 2023 enthält 88.100 Wohnungen in Nichtwohngebäuden (Anteil: 4,1%). Dies sind Gebäude, bei denen der überwiegende Teil der Nutzfläche nicht dem Wohnen

dient, sondern z. B. aus Geschäfts- und Büroräumen besteht. Der mit 2,08 Mio. weitaus größte Teil der Wohnungen befindet sich in einem von 1,22 Mio. Wohngebäuden. Die meisten Wohngebäude sind Einfamilienhäuser. Die 886.600 Einfamilienhäuser stellen 73% aller Wohngebäude, 43% aller Wohnungen und 55% der Wohnfläche in Wohngebäuden in Rheinland-Pfalz. Die 191.800 Zweifamilienhäuser machen 16% der Wohngebäude und jeweils 18% der Wohnungen und der Wohnfläche in Wohngebäuden aus. Gut elf Prozent der Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser mit mindestens drei Wohnungen oder Wohnheimen. Auf sie entfallen 39% der Wohnungen und 28% 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 2023 im Durchschnitt 105 m² und verfügte über 4,9 Räume.

Der Wohnungsbestand in den kreisfreien Städten wuchs innerhalb eines Jahres um 0,5% (+ 3.200 Wohnungen). In den Landkreisen fiel das Plus 2023 mit 0,7% etwas höher aus (+ 10.900 Wohnungen).

Baufertigstellungen leicht im Plus

Die rheinland-pfälzische Bautätigkeit behielt 2023 insgesamt das hohe Niveau der Vorjahre bei. Es wurden rund 12.300 Wohnungen in Neubauten fertiggestellt; das waren 0,3% weniger als im Jahr zuvor. Die Zahl der zusätzlich geschaffenen Wohnungen durch Baumaßnahmen in Bestandsbauten stieg um 9,1% auf gut 1.900. Insgesamt ergibt sich daraus eine geringe Zunahme um 0,8% auf rund 14.200 fertiggestellte Wohnungen. Die Baufertigstellungen lagen damit 2023 über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (13.400 Wohnungen). Aufgrund eines Rückgangs im Segment der Einfamilienhäuser sank die Zahl neuer Wohngebäude um 2,2%; die Wohnfläche der Neubauten blieb nahezu konstant (-0,3%).

Abbildung 2: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (Neubau und Bestandsmaßnahmen) 2011 bis 2023



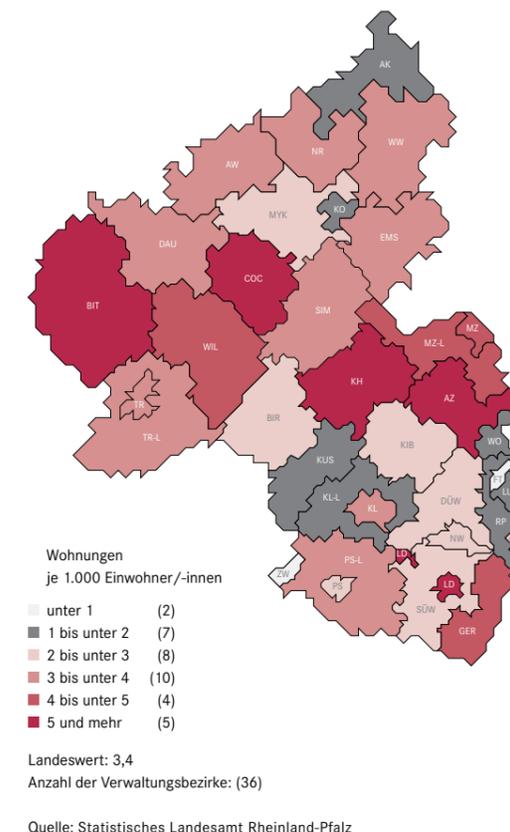
Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wächst kontinuierlich und stellt 2023 abermals die absolute Mehrheit der fertiggestellten Neubauwohnungen (52%). Weitere 1,7% entfallen auf Wohnungen in Wohnheimen. Gut jede zehnte im vergangenen Jahr fertiggestellte Neubauwohnung liegt in einem Zweifamilienhaus (12%). Der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern sank auf 33% und erreichte damit den niedrigsten Wert seit 1998. Wohnungen in Nichtwohngebäuden machen 1,3% der fertiggestellten Neubauwohnungen aus.

Je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner wurden 2023 landesweit insgesamt 3,4 Wohnungen im Neubau und im Bestand fertiggestellt. Die Wohnbauintensität war damit genauso hoch wie in den beiden Jahren zuvor. Nach wie vor wurden in den Landkreisen

mehr Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner fertiggestellt als in den kreisfreien Städten (3,5 zu 3 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner).

Die höchste Baufertigstellungsintensität verzeichnete 2023 die kreisfreie Stadt Landau. Hier wurden 8,6 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner fertig. Gegenüber dem Vorjahr konnte das Niveau nahezu konstant gehalten werden (-3%). Dicht dahinter folgen der Eifelkreis Bitburg-Prüm, der seit mehr als zehn Jahren durchgängig eine überdurchschnittliche Bautintensität aufweist, und der Landkreis Alzey-Worms (6,8 bzw. 6,4 Wohnungen je 1.000 Einwohne-

Abbildung 3: Baufertigstellungen von Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau 2023

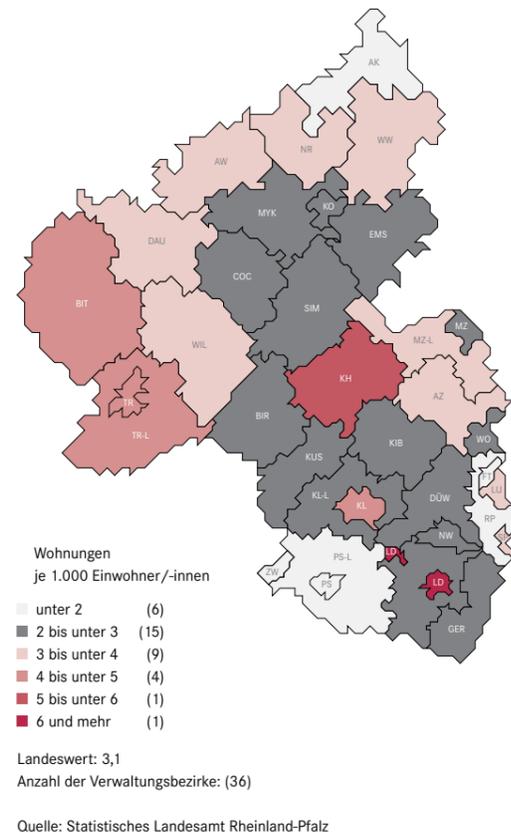


rinnen und Einwohner). Die niedrigsten Bauintensitäten hatten die kreisfreien Städte Zweibrücken und Frankenthal (jeweils 0,4) sowie der Landkreis Kaiserslautern (1,4). Der stärkste Rückgang an fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr errechnet sich auf insgesamt sehr niedrigem Niveau für die kreisfreie Stadt Zweibrücken (-69%) sowie für den Landkreis Südliche Weinstraße (-51%).

Baugenehmigungen deutlich eingebrochen

Die Baugenehmigungen geben Hinweise auf die mögliche künftige Entwicklung der Bautätigkeit. Im Jahr 2023 fiel die Zahl der genehmigten Wohnungen deutlich um 4.900 Einheiten bzw. um 27%. Es wurden rund 13.100 Wohnungen genehmigt, darunter 10.200 Neubauwohnungen. Die Gesamtzahl genehmigter Wohnungen erreichte damit den niedrigsten Stand seit dem Jahr 2012. Im Neubaubereich sank die Zahl der genehmigten Wohnungen gegenüber 2022 um 33%. Im Landesmittel wurden je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner 3,1 Wohnungen genehmigt – der niedrigste Wert seit 2012. Nachdem die Baugenehmigungen – bezogen auf die Bevölkerungszahl – zwischen 2019 und 2022 in den Landkreisen höher ausfielen als in den kreisfreien Städten, zeigte sich 2023 ein anderes Bild: Die kreisfreien Städte lagen knapp vor den Landkreisen (3,5 bzw. 3). Die meisten genehmigten Wohnungen in absoluten Zahlen verzeichnete der Landkreis Bad Kreuznach (837), während die kreisfreie Stadt Landau unter anderem durch die Genehmigung eines Wohnheims mit 200 Wohneinheiten die Rangliste der Genehmigungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner anführt. In Landau wurden 2023 Genehmigungen für 11,8 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Neubau und im Bestand erteilt. Den geringsten Wert weist, wie bereits in den beiden Vorjahren, Zweibrücken aus (0,8) gefolgt von Frankenthal (1,3) sowie dem Rhein-Pfalz-Kreis (1,4).

Abbildung 4: Baugenehmigungen von Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau 2023



Mit Ausnahme der Wohnheime wurden 2023 in allen Wohngebäudearten weniger Neubauwohnungen genehmigt als im Vorjahr. Bei den neuen Einfamilienhäusern betrug das Minus 43%. Ein starker Rückgang war im Bereich der Zweifamilienhäuser zu verzeichnen (-53%). Die Zahl genehmigter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sank um 25%. Bei den Genehmigungen für neue Wohnungen in Wohnheimen (+35%) und in Nichtwohngebäuden (-47%) kann es wegen der geringen Fallzahlen zu starken Schwankungen im Zeitvergleich kommen.

Bauüberhang wächst

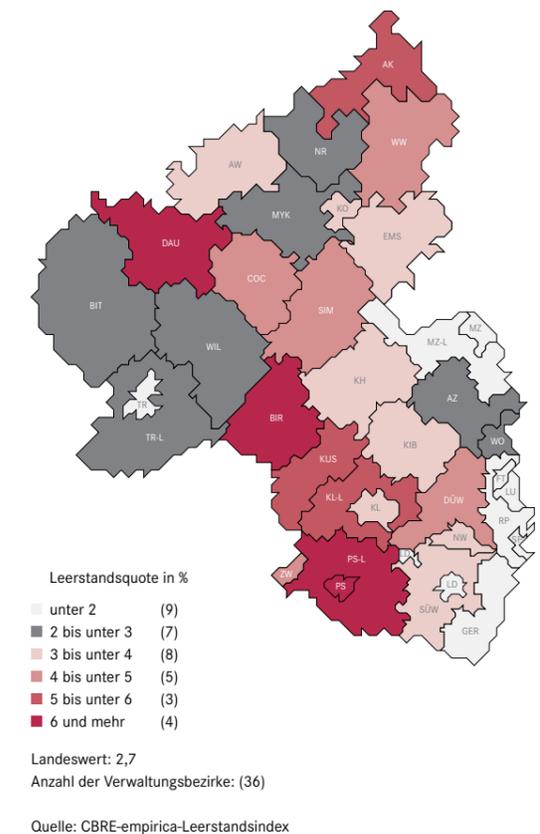
Seit 2010 übersteigt die Zahl genehmigter Wohnungen durchgängig die Fertigstellungen. Hierdurch hat sich ein sehr hoher Überhang an genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen aufgebaut. Erstmals wurden 2023 mehr Wohnungen fertiggestellt als genehmigt. Zum Jahresende 2023 befanden sich rund 39.400 Wohnungen im Bauüberhang. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Minus von rund 2.100 Wohnungen bzw. 5,1%. Jede fünfte Wohnung hiervon soll in einem bestehenden Gebäude zusätzlich geschaffen werden (7.600 Wohnungen); die übrigen entfallen auf Neubauten (31.800 Wohnungen).

Von den Neubauwohnungen im Bauüberhang machen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mehr als die Hälfte aus (57%; 18.200 Wohnungen). Rund 7.900 Wohnungen sollen in neuen Einfamilienhäusern entstehen (25%). Gut 3.300 Wohnungen entfallen auf Zweifamilienhäuser (11%) und rund 1.400 Wohnungen auf Wohnheime (4,5%). Des Weiteren waren 986 Wohnungen in neuen Nichtwohngebäuden zum Jahresende 2023 bewilligt, aber noch nicht fertiggestellt (3,1%). Differenziert nach dem Stand des Bauvorhabens zeigt sich, dass die hohe Zahl der Baufertigstellungen auf ältere Bauvorhaben zurückzuführen ist. Ins Stocken geraten sind vor allem neue Bauvorhaben: mehr als vier von zehn Projekten wurden noch nicht begonnen (42%; 13.300 Wohnungen), jeweils drei von zehn Bauvorhaben, die begonnen wurden, waren noch nicht unter Dach (31%; 9.700 Wohnungen) oder bereits rohbaufertig (28%; 8.750 Wohnungen). Für ein Viertel der Neubauwohnungen im Bauüberhang zum Jahresende 2023 stammt die Baugenehmigung aus demselben Jahr (7.900 Wohnungen; 25%); bei einem Drittel wurde die Baugenehmigung 2022 erteilt (10.400 Wohnungen; 33%).

Die Genehmigungszahlen für das erste Halbjahr 2024 zeigen das zweite Jahr in Folge eine Abwärtsbewegung. Zuletzt wurden im ersten Halbjahr 2010 weniger Wohnungen genehmigt als 2024. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum steht ein Rückgang von 25% zu

Buche. Im Vergleich zu Januar bis Juni 2022 hat sich die Zahl der Baugenehmigungen nahezu halbiert (-44%). Im Bereich der Neubauwohnungen beträgt der Rückgang 30% auf 4.273 Wohnungen (-52% gegenüber 2022). Die Zahl genehmigter neuer Einfamilienhäuser, die im ersten Halbjahr 2023 bereits stark zurückging, reduzierte sich im ersten Halbjahr 2024 um mehr als ein Fünftel. Auch bei den Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern war das zweite Mal infolge ein Rückgang der Genehmigungszahlen zu verzeichnen (21% bzw. 33%).

Abbildung 5: Marktaktive Leerstände 2022



Wohnungsleerstand 2022 leicht rückläufig¹

Das Ausmaß des Wohnungsleerstands dient als Indikator für die Anspannung auf einzelnen Wohnungsmärkten – je niedriger der Leerstand, umso angespannter der Markt. Daten zum Wohnungsleerstand liegen bis 2022 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.

Landesweit reduzierte sich die Zahl leerstehender Wohnungen 2022 auf 21.000. Die Leerstandsquote betrug 2,7%. In allen kreisfreien Städten und Landkreisen reduzierte sich die Leerstandsquote oder blieb unverändert gegenüber 2021. Am deutlichsten reduzierte sich der Wohnungsleerstand der kreisfreien Stadt Pirmasens (-0,7 Prozentpunkte) sowie in den Landkreisen Altenkirchen, Kusel und dem Eifelkreis Bitburg-Prüm (jeweils -0,6 Prozentpunkte). Während Pirmasens eine sehr hohe Leerstandsquote von 8,6% und die Landkreise Altenkirchen und Kusel über mehr als fünf Prozent marktaktive Leerstände verfügen, hat der Eifelkreis Bitburg-Prüm eine im Vergleich der Landkreise niedrige Quote von 2,3%. Dennoch lag die Leerstandsquote in den kreisfreien Städten insgesamt weiterhin deutlich unter dem Wert für die Landkreise (2 bzw. 3,3%). In den kreisfreien Städten standen 7.500 und in den Landkreisen 13.500 Geschosswohnungen leer.

Bei den Leerstandsquoten auf der Kreisebene gibt es eine große Spannweite. Am geringsten war der Anteil leerstehender Geschosswohnungen im Landkreis Germersheim (0,6%), in Mainz (0,6%) und in Ludwigshafen (0,9%). Um ein Vielfaches höher lagen demgegenüber die Leerstandsquoten in Pirmasens (8,6%), im Landkreis Südwestpfalz (8,4%) und im Landkreis Birkenfeld (6,5%).

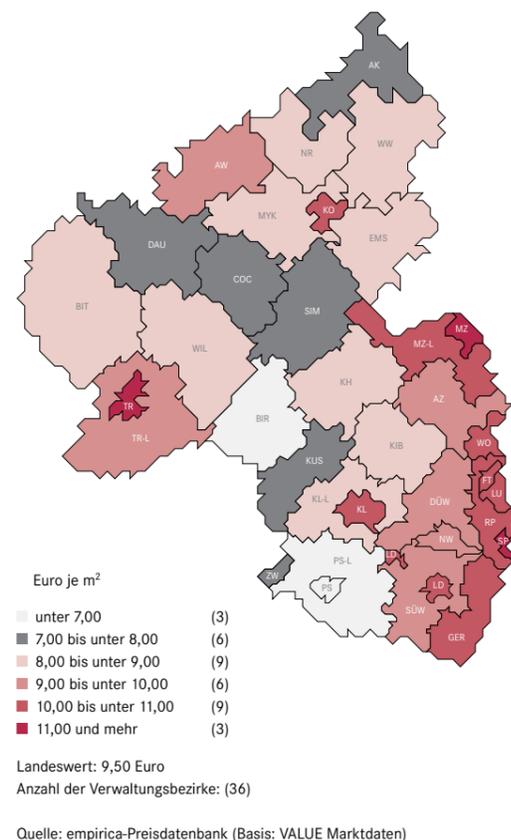
¹ Die Daten zum marktaktiven Leerstand basieren auf dem CBRE-empirica-Leerstandsindex und stammen aus der empirica-Regionaldatenbank auf Basis von Bewirtschaftungsdaten von www.cbre.de. Da für das Jahr 2023 noch keine Daten verfügbar sind, beziehen sich die Angaben dieses Abschnitts zu den aktuellen Entwicklungen des Wohnungsleerstands auf das Berichtsjahr 2022.

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 2024 bei 9,50 Euro je m² Wohnfläche. Das sind 5,9% mehr als im ersten Halbjahr 2023. Vom ersten Halbjahr 2022 zum ersten Halbjahr 2023 hatte das Wachstum 5% betragen. Seit 2012 erhöhte sich die mittlere Miete um fast zwei Drittel (+63%).

Die höchsten Neuvertragsmieten für Geschosswohnungen werden in der Landeshauptstadt Mainz ver-

Abbildung 6: Neuvertragsmieten 2024 (erstes Halbjahr, Median)



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

langt. Die mittlere Miete belief sich hier im ersten Halbjahr 2024 auf 14,11 Euro je m². Darüber hinaus wurden in 38 weiteren Verwaltungseinheiten im Mittel 10 Euro und mehr je m² Wohnfläche fällig. So betrug der mittlere Quadratmeterpreis bei einer Wohnungsneuvermietung in der verbandsfreien Gemeinde Budenheim 11,73 Euro, in der Verbandsgemeinde Bodenheim 11,72 Euro und in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm 11,50 Euro. In den kreisfreien Städten Trier und Speyer wurden im Mittel 11,32 Euro je m² fällig. 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 (6,66 Euro je m²), gefolgt von den Kreisen Südwestpfalz und Birkenfeld (6,90 bzw. 6,93 Euro je m²). Im Mittel der Landkreise lag die Neuvertragsmiete bei 8,86 Euro, während in den kreisfreien Städten mit 10,94 Euro je m² Wohnfläche knapp ein Viertel mehr aufgerufen wurde.

In sämtlichen kreisfreien Städten und Landkreisen waren die mittleren Neuvertragsmieten im ersten Halbjahr 2024 höher als in der ersten Jahreshälfte 2023. Die mit Abstand höchste Steigerungsrate verzeichnete der Landkreis Bernkastel-Wittlich. Hier nahm die Miete innerhalb eines Jahres um 13% auf 8,46 Euro je m² zu. Am geringsten war der Preisaufschlag im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Landkreis Germersheim (+1%).

In fünf kreisfreien Städten – Landau, Ludwigshafen, Mainz, Speyer und Trier – gilt die sogenannte Mietpreisbremse. Das bedeutet, dass die Neuvertragsmiete bei einer Wiedervermietung die ortsübliche Vergleichsmiete im Regelfall um höchstens 10% übersteigen darf. In Trier scheinen Vermieterinnen und Vermieter den verfügbaren Spielraum weitgehend ausgenutzt zu haben: der mittlere Mietpreis je m² stieg um 9,3% auf 11,32 Euro. Auch in den anderen vier Städten mit Mietpreisbremse – Landau, Ludwigshafen, Mainz und Speyer – übertraf die Preissteigerung den Landeswert von 5,9%. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass seit 2012 die mittlere Neuvertragsmiete im Rhein-Hunsrück-Kreis am stärksten zugenommen hat, nämlich um 79%. Am wenigsten stieg die Medianmiete bei einer Neuvermietung in Trier (+44%).

Leichter Preisrückgang bei Wohneigentum

Die Preise für Wohneigentum befinden sich auf Wachstumskurs. Eigentumswohnungen wurden in Rheinland-Pfalz im ersten Halbjahr 2024 im Mittel für 3.101 Euro je m² Wohnfläche zum Kauf angeboten. Das sind 1,2% weniger als im ersten Halbjahr 2023. Die durchschnittliche jährliche Preissteigerung von 2012 bis 2023 beläuft sich auf 10%. Der Quadratmeterpreis hat sich dadurch innerhalb von zwölf Jahren mehr als verdoppelt (+123%).

Mit Abstand am teuersten waren die Eigentumswohnungen im Landkreis Trier-Saarburg (4.061 Euro je m²), gefolgt von Mainz (4.000 Euro je m²) und dem Eifelkreis Bitburg-Prüm (3.976 Euro je m²). Nur gut ein Drittel des Mainzer Preises wurde in Pirmasens verlangt (1.366 Euro je m²). Auch in den Landkreisen Birkenfeld und Altenkirchen waren die Preise niedrig (1.401 bzw. 1.701 Euro je m²). In den kreisfreien Städten betrug im ersten Halbjahr 2024 der mittlere Kaufpreis für eine Eigentumswohnung 3.149 Euro je m², während in den Landkreisen 3.061 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 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum von -21% im Rhein-Hunsrück-Kreis bis +29% im Landkreis Kusel. In der längerfristigen Betrachtung seit 2012 stechen ebenfalls der Landkreis Kusel und der Landkreis Cochem-Zell heraus. Dort haben sich die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen seit 2012 mehr als verdreifacht (+228% bzw. +226%).

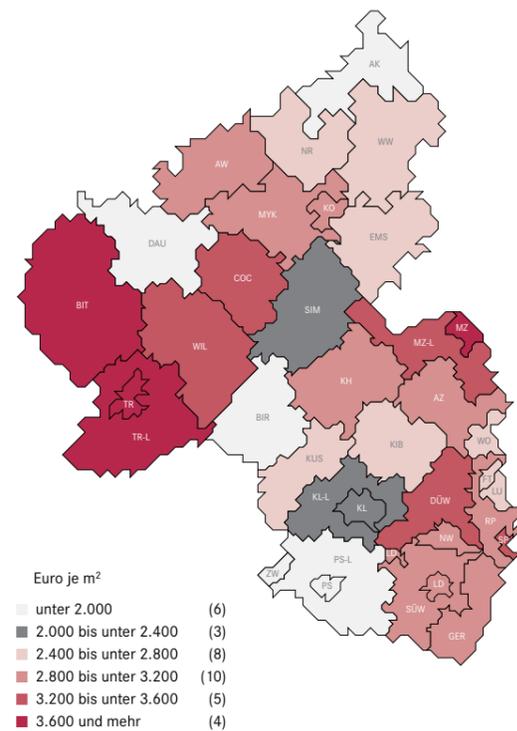
Abbildung 7: Preise auf den Wohnungsmärkten 2012 bis 2024 (Median)

Land/Verwaltungsbezirke	Neuvertragsmieten				
	2012	1. Halbjahr 2023	insgesamt	1. Halbjahr 2024	
				Veränderung zu	
				2012	1. Halbjahr 2023
	Euro pro m ²		%		
Rheinland-Pfalz	5,84	8,97	9,50	62,7	5,9
Kreisfreie Städte	6,56	10,16	10,94	66,8	7,7
Frankenthal (Pfalz)	6,00	9,50	10,00	66,7	5,3
Kaiserslautern	5,75	9,17	10,00	73,9	9,1
Koblenz	6,02	9,39	10,00	66,1	6,5
Landau in der Pfalz	6,44	10,00	10,88	68,9	8,8
Ludwigshafen am Rhein	6,47	10,26	10,98	69,7	7,0
Mainz	9,17	13,18	14,11	53,9	7,1
Neustadt an der Weinstraße	6,28	9,29	9,88	57,3	6,4
Pirmasens	4,08	5,95	6,66	63,2	11,9
Speyer	7,09	10,55	11,32	59,7	7,3
Trier	7,86	10,36	11,32	44,0	9,3
Worms	6,00	10,00	10,28	71,3	2,8
Zweibrücken	4,73	6,93	7,16	51,4	3,3
Landkreise	5,43	8,26	8,86	63,2	7,3
Ahrweiler	5,56	8,84	9,38	68,7	6,1
Altenkirchen (Ww.)	4,60	6,94	7,53	63,7	8,5
Alzey-Worms	5,53	8,91	9,75	76,3	9,4
Bad Dürkheim	5,96	9,54	9,81	64,6	2,8
Bad Kreuznach	5,50	8,19	8,99	63,5	9,8
Bernkastel-Wittlich	5,00	7,50	8,46	69,2	12,8
Birkenfeld	4,42	6,67	6,93	56,8	3,9
Cochem-Zell	4,44	7,01	7,33	65,1	4,6
Donnersbergkreis	5,00	7,69	8,46	69,2	10,0
Eifelkreis Bitburg-Prüm	5,67	8,14	8,82	55,6	8,4
Germersheim	6,00	10,00	10,10	68,3	1,0
Kaiserslautern	5,40	7,86	8,75	62,0	11,3
Kusel	4,67	6,73	7,29	56,1	8,3
Mainz-Bingen	6,77	9,99	10,23	51,1	2,4
Mayen-Koblenz	5,00	8,00	8,88	77,6	11,0
Neuwied	5,12	8,35	8,92	74,2	6,8
Rhein-Hunsrück-Kreis	4,39	7,33	7,85	78,8	7,1
Rhein-Lahn-Kreis	5,00	7,53	8,31	66,2	10,4
Rhein-Pfalz-Kreis	6,18	9,49	10,00	61,8	5,4
Südliche Weinstraße	5,68	8,88	9,54	68,0	7,4
Südwestpfalz	4,55	6,51	6,90	51,6	6,0
Trier-Saarburg	6,00	8,82	9,26	54,3	5,0
Vulkaneifel	4,44	7,01	7,50	68,9	7,0
Westerwaldkreis	4,88	7,86	8,30	70,1	5,6

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

Land/Verwaltungsbezirke	Kaufpreise für Eigentumswohnungen					Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser				
	2012	1. Halbjahr 2023	insgesamt	1. Halbjahr 2024		2012	1. Halbjahr 2023	insgesamt	1. Halbjahr 2024	
				Veränderung zu					Veränderung zu	
				2012	1. Halbjahr 2023				2012	1. Halbjahr 2023
	Euro pro m ²		%		Euro pro m ²		%			
Rheinland-Pfalz	1.393	3.138	3.101	122,6	-1,2	1.238	2.261	2.235	80,5	-1,1
Kreisfreie Städte	1.470	3.180	3.149	114,3	-1,0	1.650	3.075	2.904	75,9	-5,6
Frankenthal (Pfalz)	1.198	2.754	2.614	118,2	-5,1	1.770	3.145	3.138	77,3	-0,2
Kaiserslautern	1.079	2.362	2.397	122,2	1,5	1.412	2.301	2.242	58,7	-2,6
Koblenz	1.425	3.000	3.149	121,0	5,0	1.619	2.859	2.776	71,5	-2,9
Landau in der Pfalz	1.527	2.886	3.068	100,9	6,3	1.810	3.158	3.216	77,7	1,8
Ludwigshafen am Rhein	1.240	2.875	2.740	120,9	-4,7	1.654	3.149	2.983	80,4	-5,3
Mainz	2.124	4.217	4.000	88,3	-5,1	2.380	4.567	4.443	86,7	-2,7
Neustadt an der Weinstraße	1.600	3.418	3.143	96,4	-8,0	1.796	3.120	2.803	56,0	-10,2
Pirmasens	677	1.351	1.366	101,7	1,1	1.020	1.645	1.522	49,1	-7,5
Speyer	1.641	3.402	3.398	107,1	-0,1	1.912	3.987	3.825	100,1	-4,1
Trier	2.461	3.820	3.763	52,9	-1,5	1.818	3.042	3.038	67,1	-0,1
Worms	1.202	2.772	2.625	118,4	-5,3	1.365	3.187	2.904	112,7	-8,9
Zweibrücken	1.000	2.373	1.979	97,9	-16,6	1.161	1.702	1.750	50,7	2,8
Landkreise	1.341	3.113	3.061	128,4	-1,6	1.188	2.137	2.121	78,5	-0,8
Ahrweiler	1.574	2.819	2.802	78,1	-0,6	1.312	2.439	2.357	79,7	-3,4
Altenkirchen (Ww.)	903	2.031	1.701	88,4	-16,3	838	1.643	1.560	86,2	-5,1
Alzey-Worms	1.161	3.017	2.834	144,1	-6,1	1.313	2.600	2.694	105,2	3,6
Bad Dürkheim	1.447	3.229	3.375	133,3	4,5	1.432	2.660	2.751	92,1	3,4
Bad Kreuznach	1.364	2.885	3.137	130,1	8,8	1.178	2.164	2.101	78,4	-2,9
Bernkastel-Wittlich	1.800	3.292	3.308	83,8	0,5	843	1.528	1.610	91,0	5,3
Birkenfeld	740	1.455	1.401	89,5	-3,7	720	1.319	1.205	67,3	-8,6
Cochem-Zell	1.051	3.111	3.429	226,1	10,2	767	1.425	1.406	83,3	-1,3
Donnersbergkreis	938	2.187	2.403	156,3	9,9	1.213	2.036	2.091	72,4	2,7
Eifelkreis Bitburg-Prüm	2.100	4.003	3.976	89,3	-0,7	1.054	1.886	1.997	89,5	5,9
Germersheim	1.495	3.058	3.077	105,8	0,6	1.625	3.084	2.789	71,6	-9,6
Kaiserslautern	1.000	1.850	2.224	122,4	20,2	1.333	1.993	1.950	46,3	-2,2
Kusel	738	1.875	2.422	228,4	29,2	776	1.252	1.250	61,1	-0,1
Mainz-Bingen	1.618	3.600	3.394	109,8	-5,7	1.690	3.215	3.176	87,9	-1,2
Mayen-Koblenz	1.223	2.845	3.048	149,2	7,1	1.167	2.124	2.184	87,2	2,9
Neuwied	1.104	2.599	2.634	138,6	1,4	1.162	2.208	2.160	85,8	-2,1
Rhein-Hunsrück-Kreis	915	2.917	2.292	150,6	-21,4	925	1.840	1.843	99,1	0,2
Rhein-Lahn-Kreis	1.032	2.500	2.475	139,9	-1,0	1.000	1.814	1.890	89,0	4,2
Rhein-Pfalz-Kreis	1.518	3.114	2.864	88,7	-8,1	1.674	3.363	3.256	94,5	-3,2
Südliche Weinstraße	1.410	2.920	2.904	106,0	-0,5	1.550	2.620	2.614	68,7	-0,2
Südwestpfalz	843	1.945	1.792	112,6	-7,9	1.102	1.576	1.541	39,8	-2,2
Trier-Saarburg	2.124	4.084	4.061	91,2	-0,6	1.471	2.477	2.610	77,4	5,4
Vulkaneifel	1.013	2.217	1.838	81,4	-17,1	933	1.632	1.606	72,1	-1,6
Westerwaldkreis	1.000	3.075	2.673	167,3	-13,1	901	1.740	1.681	86,6	-3,4

Abbildung 8: Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2024 (erstes Halbjahr, Median)



Landeswert: 3.101 Euro
Anzahl der Verwaltungsbezirke: (36)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern erhielten die bis dato kräftigen Preissteigerungen 2023 abrupt einen Dämpfer. Nachdem der mittlere Quadratmeterpreis vom ersten Halbjahr 2022 bis zum ersten Halbjahr 2023 nur noch einstellig zulegte (+4,2%), steht bis zum ersten Halbjahr 2024 ein geringfügiger Rückgang um 1,1% zu Buche. Im Mittel wurden in der ersten Jahreshälfte 2024 Ein- und Zweifamilienhäuser für 2.235 Euro je m² Wohnfläche angeboten. Die Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahreszeitraum fiel regional sehr unterschiedlich aus: In den kreisfreien Städten reichte die Spannweite von -10% in Neustadt bis +2,8% in Zweibrücken. In 15 von 24 Landkreisen sanken die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser, in neun Landkreisen stiegen sie. Darunter sind die suburban geprägten Landkreise Mayen-Koblenz, Rhein-

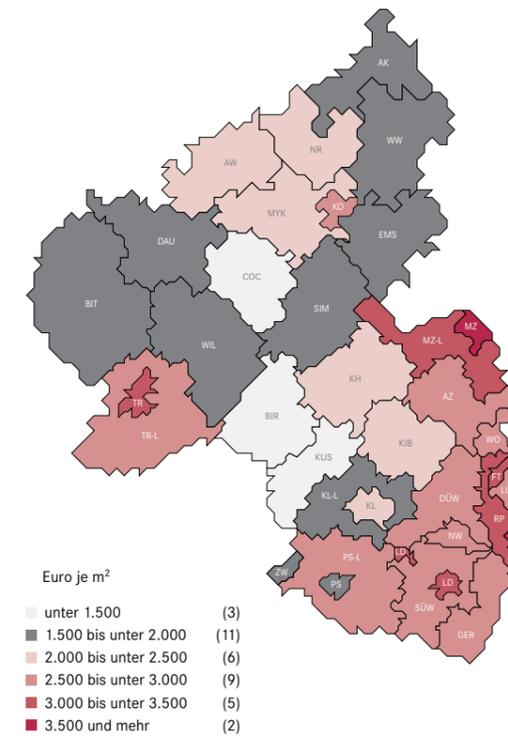
Lahn-Kreis, Alzey-Worms, Trier-Saarburg und Bad Dürkheim sowie Verwaltungsbezirke im ländlichen Raum wie Bernkastel-Wittlich, der Eifelkreis Bitburg-Prüm und der Donnersbergkreis. Die stärkste Zunahme verzeichnete, allerdings von einem moderaten Niveau ausgehend, der Eifelkreis Bitburg-Prüm (+5,9% auf 1.997 Euro je m²).

In Mainz wurden mehr als 4.000 Euro je m² Wohnfläche verlangt (4.443 Euro je m²). Durch den Preisrückgang fiel der Preis in Speyer unter die 4.000 Euro-Marke (3.825 Euro je m²). Der Preisrückgang zum Vorjahreszeitraum ist hier unterdurchschnittlich (-2,7 bzw. -4,1%). Günstigste kreisfreie Stadt ist Pirmasens, gefolgt von Zweibrücken (1.522 bzw. 1.750 Euro je m²). Auch in Kaiserslautern lag der mittlere Quadratmeterpreis unter 2.500 Euro, während in fünf weiteren Städten zwischen 2.500 und 3.000 Euro verlangt wurden. Im Mittel der kreisfreien Städte wurden 2.904 Euro je m² aufgerufen. Dies ist gut ein Drittel mehr als im Mittel der Landkreise (2.121 Euro je m²).

Teuerster Landkreis war der Rhein-Pfalz-Kreis mit einem mittleren Preis von 3.256 Euro je m² (-3,2%). Nur dort und im Landkreis Mainz-Bingen überstieg der mittlere Angebotspreis die 3.000 Euro-Marke (3.176 Euro je m²). Dagegen wurden in den Landkreisen Birkenfeld und Kusel die niedrigsten Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser verlangt (1.205 bzw. 1.250 Euro je m²).

Seit 2012 stiegen die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Land um 81%. Das Preiswachstum fällt damit einerseits wesentlich geringer aus als im Segment der Eigentumswohnungen, übertrifft aber andererseits das Plus der Neuvertragsmieten im gleichen Zeitraum deutlich. In fast allen kreisfreien Städten und Landkreisen hat der mittlere Quadratmeterpreis seit 2012 um mindestens die Hälfte zugelegt. Die größte Zunahme verzeichnet Worms (+113%), gefolgt vom Landkreis Alzey-Worms und der kreisfreien Stadt Speyer (+105% bzw. +100%). Die geringste Dynamik der Preisentwicklung zeigte sich in den Landkreisen Südwestpfalz und Kaiserslautern (+40% bzw. +46%) sowie in der kreisfreien Stadt Pirmasens (+49%).

Abbildung 9: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2024 (erstes Halbjahr, Median)



Landeswert: 2.235 Euro
Anzahl der Verwaltungsbezirke: (36)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Fazit

Die Wohnraumversorgung hat sich 2023 in den Landkreisen leicht verbessert, da die Zahl der Wohnungen stärker stieg als die Bevölkerung wuchs. In den kreisfreien Städten blieb die Wohnungsdichte nahezu konstant. Zwar blieb die Zahl fertiggestellter Wohnungen 2023 auf dem hohen Vorjahresniveau, die Baugenehmigungen brachen jedoch das zweite Jahr infolge ein. Gleichzeitig gingen die Kaufpreise leicht zurück. Das Zusammenspiel mehrerer Faktoren führte zu einer Zäsur bei der Nachfrage von Wohneigentum und der Preisentwicklung: Aufgrund von Lieferengpässen stiegen die Baukosten während der Corona-Pandemie. Die Zinswende ab Mitte 2022 hatte höhere Baufinanzierungskosten zur Folge. Mit Beginn des russischen

Angriffskriegs gegen die Ukraine und dem Verzicht auf russisches Erdgas gab es Unsicherheit über die Energieversorgung. Darüber hinaus dürften bei den Bürgerinnen und Bürger weitere Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Verabschiedung des Gebäudeenergiegesetzes aufgetreten sein. Es sieht unter bestimmten Umständen Sanierungspflichten für Eigentümerinnen und Eigentümer vor, die sich auf die Heizungstechnik und den Wärmedämmstandard des Gebäudes beziehen. Während die Preise für Neubauten weiter stiegen, fielen insbesondere die Preise für Gebäude, die zwischen 1950 und 1980 errichtet wurden. Die Neuvertragsmieten für Geschosswohnungen nahmen vom ersten Halbjahr 2023 zum ersten Halbjahr 2024 weiter zu. Personen, die den Erwerb von Wohneigentum aufschoben, dürften mehr Nachfrage auf dem Mietmarkt erzeugt haben.

Durch den Rückgang der Baugenehmigungen schmolz der bislang hohe Bauüberhang etwas ab. Die Zahl der landesweit leerstehenden Wohnungen wie auch die Leerstandsquote gingen 2022 gegenüber dem Vorjahr leicht zurück.

Dr. Andrea Weitzel
Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

WEITERE INFORMATIONEN

Ergänzende Informationen finden Sie in der Online-Publikation „Wohnungsmarkt Rheinland-Pfalz – Basisindikatoren 2024“ 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

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





NACHHALTIGER WOHNRAUM „IN DEN 30 MORGEN“

Es wird eines der Vorzeigeprojekte der Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim: ein moderner Neubau mit höchsten Klimastandards, eigenem E-Car-Sharing und bezahlbaren Wohnungen. Wie das geht?

Ein Gebäude, das aussieht wie sieben einzelne Häuser, mit einem begrünten Innenhof, in dem die Kinder spielen können. Dazu einladende Grünflächen mit Bänken zum Verweilen, modernes Ambiente und Wohnungen zu Preisen, von denen viele Menschen in Ingelheim und Umgebung nur träumen können. „Es freut uns sehr, dass wir demnächst neun weitere geförderte und qualitativ hochwertige Wohnungen für Menschen mit mittlerem Einkommen anbieten können“, sagt Franz Göbel, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein (wbi). Die Gesellschaft vermietet derzeit insgesamt rund 1.000 Wohnungen in Ingelheim und den Stadtteilen – und hat ambitionierte Pläne: Der Bestand soll in absehbarer Zeit auf mehr als 1.500 Wohnungen erhöht werden. Rund 500 sind bereits konkret in Planung, vier Projekte befinden sich in der Umsetzung. Und das ist nicht alles: Die wbi hat es sich zum Ziel gesetzt, dass ihr gesamter Wohnungsbestand in spätestens zehn Jahren klimaneutral sein soll. „Wir sind uns dessen

bewusst, dass das ein ausgesprochen ehrgeiziges Ziel ist“, sagt Karina Ashoti, Projektleiterin bei der wbi. „Aber wir können das schaffen. Dazu müssen unsere Neubauten allerdings äußerst energieeffizient und CO₂-arm sein, da wir bei den Bestandsgebäuden nicht ganz so flexibel sein können.“

Und so wird das Mehrfamilienhaus mit der Adresse In den Morgen 30 im Ingelheimer Stadtteil Wackernheim zu einem Vorzeigeprojekt. Insgesamt entstehen hier 23 Wohnungen, die nach dem Effizienzhaus-Standard 40 NH gebaut werden. Somit werden nur 40 Prozent der Primärenergie – etwa für Heizen, Lüften und Warmwasserbereitung – im Vergleich zu einem Referenzgebäude benötigt. Als Heizungssystem werden Luft-Wasser-Wärmepumpen installiert, dazu kommt eine Photovoltaikanlage aufs Dach. Damit dürften die Heizkosten sehr niedrig bleiben: „Wir rechnen damit, dass die Mieter nur etwa zwanzig Prozent der Heizkosten bezahlen müssen, die bei einer Beheizung mit Gas anfallen würden“, so Franz Göbel.



So soll er aussehen, der Neubau „In den Morgen 30“

Außerdem soll das Objekt mit dem staatlichen „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ zertifiziert werden. Soziale Aspekte wie Barrierefreiheit und die Schadstofffreiheit aller Materialien werden hierbei vorausgesetzt. Ein E-Carsharing-Stellplatz rundet das Angebot ab: „Auch für unsere Objekte haben wir ein eigenes kleines Carsharing-Netzwerk aufgebaut, das wir gemeinsam mit der Stadt und der Bürger-Energiegenossenschaft Rabenkopf mobil kontinuierlich weiterentwickeln“, so Karina Ashoti. „So fördern wir auch nachhaltige Mobilität.“

„WIR BEMÜHEN UNS BEI JEDEM PROJEKT, ETWAS BESONDERES ZU SCHAFFEN UND WOLLEN DAMIT ALS WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT DER STADT EIN VORBILD SEIN.“

Franz Göbel, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein (wbi)

Die Mieterstruktur in dem neuen Gebäude soll bewusst sehr gemischt sein, deshalb sind verschiedenen große Wohnungen geplant – sieben Wohnungen mit zwei Zimmern, elf Dreizimmer-, vier Vierzimmer- und eine Fünzimmerwohnungen. „Damit sprechen wir bewusst unterschiedliche Zielgruppen an: Paare, Familien und ältere Menschen“, sagt die Projektleiterin. Alle Wohnungen werden denselben Qualitätsstandard haben, neun davon werden ausschließlich an Menschen mit Wohnberechtigungsschein vergeben. Diese dürfen anfangs zu einer maximalen Kaltmiete von 7,70 Euro pro Quadratmeter vermietet werden. Im Gegenzug erhält die wbi von der ISB ein günstiges Darlehen über knapp 1,5 Millionen Euro und einen Tilgungszuschuss von rund 600.000 Euro für diese Wohnungen.

Schon jetzt bekommt das Bauprojekt viel Aufmerksamkeit in Wackernheim. „Wir haben bereits etliche Anfragen, obwohl wir mit der Vermarktung noch gar nicht gestartet sind“, erzählt Geschäftsführer Franz Göbel. Fertiggestellt werden soll das Haus im April 2025, sodass bereits nächsten Sommer im Innenhof die Kinder spielen könnten.

„ES FREUT UNS SEHR, DASS WIR DEMNÄCHST NEUN WEITERE GEFÖRDERTE UND QUALITATIV HOCHWERTIGE WOHNUNGEN FÜR MENSCHEN MIT MITTLEREM EINKOMMEN ANBIETEN KÖNNEN.“



Modern und energieeffizient – der Neubau der wbi

„Es freut uns natürlich sehr, dass wir bald ein so gutes Wohnobjekt anbieten können“, so Karina Ashoti. Die hohen Ansprüche an Qualität und Energieeffizienz sind für die wbi mittlerweile Standard, sagt Franz Göbel: „Wir bemühen uns bei jedem Projekt, etwas Besonderes zu schaffen, und wollen damit als Wohnungsbaugesellschaft der Stadt ein Vorbild sein.“

Mehr zur Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein erfahren Sie unter > www.wbi.de



Der Rohbau steht, im April 2025 soll das Gebäude fertig sein

WEITERE INFORMATIONEN

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

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



SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG RHEINLAND-PFALZ ERGEBNIS 2023

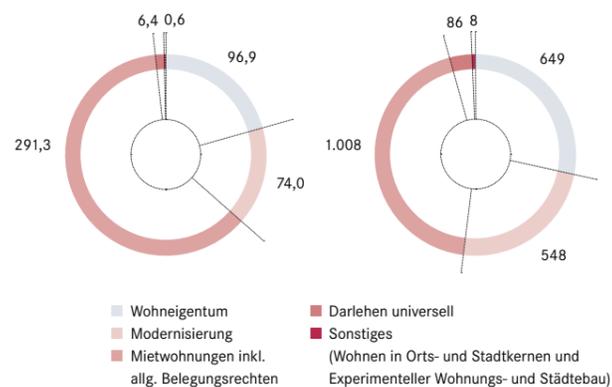
Der Wohnungsbau insgesamt befand sich in 2023 bis heute in einem sehr herausfordernden Umfeld. Die Auswirkungen des plötzlichen Zinsanstieges nach jahrelanger Niedrigzinsphase gepaart mit den Konsequenzen des Ukrainekrieges, welcher als eine der Folgen Energie- und Baukosten in die Höhe schnellen lies und zusätzliche Anforderungen an das Bauen aus den klimapolitischen Zielen heraus sorgte insgesamt für Zurückhaltung beim Bau und der Renovierung neuer Wohnungen. 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 auszubauen. Gerade im Mietwohnungsbau wurden aufgrund der gestiegenen Kapitalmarktzinsen nun auch private Investoren auf die sehr guten Finanzierungsbausteine der soziale Wohnraumförderung aufmerksam.

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

Förderergebnisse 2023

in Mio. Euro

in Wohneinheiten



Quelle: ISB

niedrigen Einkommen. Auch Menschen mit mittleren Einkommen fällt es immer schwerer, in der Nähe ihres Arbeitsplatzes eine bezahlbare Wohnung zu finden. Hinzu kommen die klimapolitischen Ziele, die verstärkt den Wohnungsbau und Wohnungsbestand in die Pflicht nehmen. 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. Für das Erreichen energetischer Standards erhalten Investoren verbesserte Förderkonditionen.

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. Ergänzend kommen Zuschussförderungen hinzu.

Im Jahr 2023 hat die ISB insgesamt rund 462,8 Mio. Euro (Vorjahr 246,5 Mio. Euro) an Fördermitteln für 2.961 Wohneinheiten (Vorjahr 1.743 Wohneinheiten) zugesagt.

Wohneigentum

Durch das zinsgünstige und mit Tilgungszuschüssen ausgestattete ISB-Darlehen Wohneigentum mit einer wahlweisen Zinsfestschreibung für 10, 15, 20 Jahre oder für die gesamte Darlehenslaufzeit bis zur vollständigen Rückzahlung trägt man der im bundes-

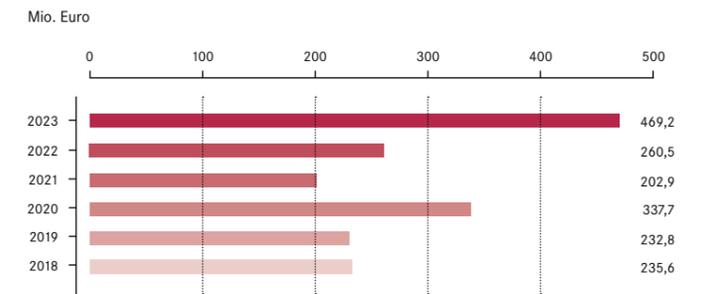
weiten Vergleich nach wie vor sehr hohen Wohneigentumsquote von Rheinland-Pfalz Rechnung. Das ISB-Darlehen Wohneigentum steht Haushalten für den Neubau und den Erwerb von selbst genutzten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zur Verfügung. Voraussetzung ist, dass das Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze des § 13 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) um nicht mehr als 60% überschreitet. Es werden so auch Haushalte mit mittleren Einkommen angesprochen, da auch diese es mittlerweile schwer haben, sich mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum in den Ballungszentren und deren Umfeld zu versorgen. Die deutliche Mehrheit aller Haushalte in Rheinland-Pfalz ist somit potenziell antragsberechtigt. Im Jahr 2023 konnten für 649 Eigentumsmaßnahmen (Vorjahr 633) rund 96,9 Mio. Euro (Vorjahr rund 93,4 Mio. Euro) ISB-Darlehen bewilligt werden. Mit 582 Wohneinheiten lag auch im Jahr 2023 der Schwerpunkt bei dem Ankauf von Bestandsobjekten.

Mietwohnungen

Um dem landesweit weiterhin hohen Bedarf an bezahlbaren angemessenen Mietwohnungen vor allem in den größeren Städten 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 und kann so zu einem positiven Effekt im gesamten Wohnquartier führen.

Um einen Anreiz für den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen für Wohnungsbaugesellschaften und private Investoren zu schaffen, verbilligt das Land die

Entwicklung der Fördervolumina von 2018 bis 2023 jeweils zum 31. Dezember (inkl. Wohneigentum Universell)



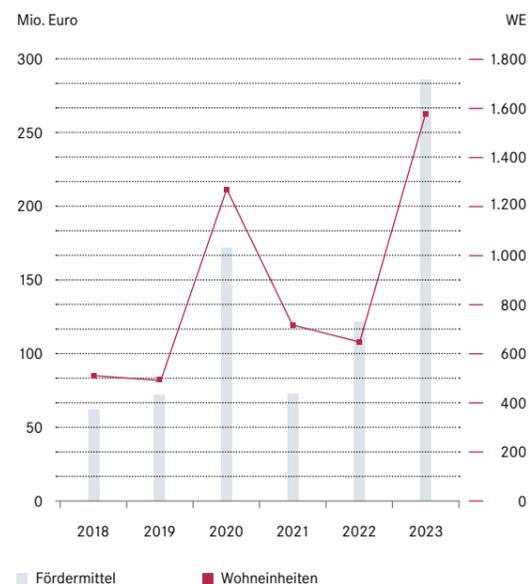
Quelle: ISB

zusätzlich mit Tilgungszuschüssen ausgestatteten ISB-Darlehen für den Mietwohnungsbau und hat Zinsfestschreibungen von 20, 25 oder 30 Jahren mit einer Nullzinsphase von 5 bzw. 10 Jahren angeboten. Für besondere Wohnformen wie Wohngruppen, Wohngemeinschaften, Studierenden- Auszubildendenwohnheime oder Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende gibt es ebenfalls attraktive Fördermöglichkeiten.

Die zahlreichen Veränderungen bei den Rahmenbedingungen im Bereich des Wohnungsbaus erfordern aktuell Anpassungen bei den Konditionen der sozialen Wohnraumförderung, um weiterhin eine möglichst zielgerichtete und bedarfsgerechte Förderung anbieten zu können. Die neuen Verwaltungsvorschriften treten am 1. Januar 2025 in Kraft. Die Förderung wird weiterhin attraktiv ausgestaltet sein.

Im Jahr 2023 sind für 1.008 Wohneinheiten (Vorjahr 495) ISB-Darlehen einschließlich Tilgungszuschüssen in Höhe von 285,4 Mio. Euro (Vorjahr 119 Mio. Euro) bewilligt worden. Große Wohnbauprojekte im Mietwohnungsbau laufen von der Planung bis zur Fertigstellung oft über einen längeren Zeitraum. Daher erfolgte deren Planung zumeist noch in der Niedrigzinsphase. Die gestiegenen Kapitalmarktzinsen führten dazu, dass nun viele Mietwohnungsbauinvestoren die Förderdarlehen mit in Fremdkapitalmix mit aufgenommen haben. Dies dürfte ein wesentlicher Aspekt sein, der den gegenläufigen Trend der stark gestiegenen Förderzahlen im Vergleich zum Rückgang der Neubautätigkeiten im Wohnungsbaubereich insgesamt erklären kann.

Entwicklung der Mietwohnraumförderung



Quelle: ISB

Die im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung zur Verfügung gestellten Fördermittel für die Errichtung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende wurden 2023 mit 13 Wohneinheiten in Höhe von 1,3 Mio. Euro 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 2023 ist eine stark positive Entwicklung in diesem Bereich zu verzeichnen. Für 588 Wohneinheiten (154 Vorjahr) ist ein Zuschussvolumen von 5,9 Mio. Euro (Vorjahr 1,1 Mio. Euro) zur Verfügung gestellt worden.

Modernisierung

Um die deutschlandweiten Klimaziele zu erreichen, kommt man um die Ertüchtigung des Gebäudebestandes nicht herum. Über die Hälfte der Wohngebäude in Deutschland ist mehr als 40 Jahre alt. Baugrund und -ressourcen sind unverändert knapp. Daher ist es 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.

Die Hauptziele der Modernisierungsprogramme sind konsequenterweise die Verbesserung der energetischen Standards, die Anpassung des Wohnraums an die Anforderungen älterer und beeinträchtigter Menschen, die langfristige Steigerung des Nutzwerts einer Wohnung sowie die nachhaltige Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse.

Zur Unterstützung von Modernisierungsmaßnahmen sowohl bei selbst genutztem Wohnraum als auch bei Mietwohnungen vergibt die ISB nachrangige Darlehen im Eigengeschäft. Für Mietwohnungsmodernisierungen werden diese Darlehen bislang vom Land auf einen Zinssatz von 0,5% pro Jahr vergünstigt und durch Tilgungszuschüsse ergänzt. Im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnraum wird zudem eine Belegungs- und Mietbindung festgelegt, sodass auch Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen preisgünstige Mieten zur Verfügung stehen. Das Modernisierungsprogramm für Wohneigentum bietet vom Land verbilligte attraktive Zinssätze sowie Tilgungszuschüsse, die beim Erreichen bestimmter energetischer Standards noch höher ausfallen.

Im Jahr 2023 wurden ISB-Darlehen für die Modernisierung über insgesamt 74,0 Mio. Euro für 548 Wohneinheiten einschließlich Tilgungszuschüssen zugesagt (Vorjahr 33,08 Mio. Euro für 373 Wohneinheiten). Die Modernisierungsförderung im selbst genutzten Wohneigentum blieb hierbei mit 46 Wohneinheiten und einem Fördervolumen von 3,4 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (Wohneinheiten 52 bei 2,8 Mio. Euro) ungefähr konstant. Die Förderung der Modernisierung im Mietwohnungsbau stieg den bereits dargestellten Gründen sowohl bei den geförderten Wohneinheiten als auch im Fördervolumen gegenüber dem Vorjahr deutlich an. Es wurden Fördermittel in Höhe von 70,5 Mio. Euro für 502 Wohneinheiten zugesagt (Vorjahr 321 Wohneinheiten bei 30,2 Mio. Euro).

Ausblick

Zwei der großen Herausforderungen unserer Zeit bleiben die Energiewende und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die negativen Folgen des Krieges in der Ukraine, wie gestörte Lieferketten für Baurohstoffe, gestiegene Energiepreise, weiter steigende Materialkosten, die Zurückhaltung von Bauherren bei Investitionen und die erhöhten Fremdkapitalkosten, erschweren derzeit die Bewältigung dieser Aufgaben. Beide Themen stehen ohnehin in einem Zielkonflikt, da die Einhaltung energetischer Standards den Bau von Mietwohnungen verteuert und somit die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum erschwert – sowohl bei Modernisierungen als auch beim Neubau.

Eine nicht unbedeutende Rolle bei der Lösung dieses Konflikts wird kurz- und mittelfristig auch der Förderung von bezahlbarem Wohnraum zukommen, der gleichzeitig den energetischen Anforderungen gerecht werden muss. Rheinland-Pfalz hat in der Vergangenheit gezeigt, dass es seine Förderprogramme in Zusammenarbeit mit der ISB flexibel an die Herausforderungen des Wohnungsmarktes anpasst. So wurden 2022 Klimabausteine in die Programme der sozialen Wohnraumförderung integriert, die den Bau nach oder oberhalb energetischer Standards sowie die Verwendung ökologischer Dämmstoffe oder Holz unterstützen. Dennoch wird die Bautätigkeit in naher Zukunft angesichts der zahlreichen Unsicherheiten voraussichtlich weiter verhaltener ausfallen. Um den vielen Veränderungen der Rahmenbedingungen im Wohnungsbau gerecht zu werden, wurde die soziale Wohnraumförderung überarbeitet, um auch zukünftig eine zielgerichtete und bedarfsgerechte Unterstützung sicherzustellen. Klar formuliertes Ziel ist, dass die Förderung weiterhin äußerst attraktiv gestaltet sein wird.

Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bleibt insbesondere in Schwarmstädten und deren Umgebung, hoch. Die angespannten Mietmärkte erschweren es besonders Haushalten mit geringem Einkommen, passenden Wohnraum zu finden, was soziale Konflikte begünstigen kann. Ein aktives Gegensteuern

ist daher eine zentrale gesellschaftliche Aufgabe – heute und in Zukunft.

Hat man den demografischen Wandel vor Augen, sollten auch alternative Wohnformen gefördert und weiter in den Fokus gerückt werden. So können etwa Wohngruppen für ältere Menschen Wohnraum für junge Familien freimachen, wenn ältere Menschen aus ihrem zu groß gewordenen Haus in eine maßgeschneiderte Wohngemeinschaft – idealerweise in ihrem Heimatort – umziehen. Auch hier bietet die ISB mit ihrem Förderprogramm für Wohngruppen und Wohngemeinschaften wertvolle Unterstützung.

Eine ausgewogene demografische Durchmischung im Wohnungsmarkt ist eine wesentliche Grundlage für die gesunde Entwicklung von Städten und Gemeinden. Der Neubau von bezahlbarem Mietwohnraum spielt dabei eine Schlüsselrolle. Da Neubauten jedoch erst mit Verzögerung eine Entlastung des Wohnungsmarktes bewirken und vor dem Hintergrund des immensen Hebels zur Erreichung der klimapolitischen Ziele sollten auch bestehende Wohnungsbestände für den bezahlbaren Wohnraum aktiviert werden. Hier greifen die Förderprogramme für die Modernisierung und den Erwerb von Belegungsrechten.

Die ISB und die Landesregierung tragen durch die Umsetzung gezielter und stetig an die Marktentwicklungen angepasster Programme auch in Zukunft dazu bei, die Wohnungsmarktsituation zu verbessern und gleichzeitig die Klimaziele in Rheinland-Pfalz zu erreichen.

Folker Gratz

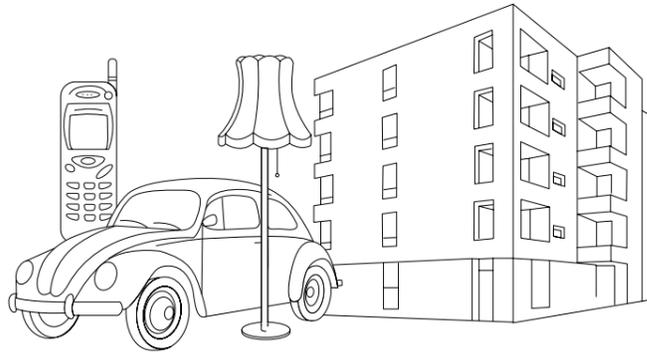
Leiter Kundenbetreuung, Beratung

KONTAKT

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

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





75 JAHRE WOHNRAUMFÖRDERUNG RHEINLAND-PFALZ

Eine Zeitreise durch die Wohnbaugeschichte

„Das Wohnen ist - wie die Luft zum Atmen und das Wasser zum Trinken - ein Grundbedürfnis des Menschen, auf das man nicht verzichten kann. Jeder muss wohnen“. Mit dieser treffenden Aussage beschrieben Prof. Dr. Barbara Schönig und Dr. Lisa Vollmer die fundamentale Bedeutung von Wohnraum. Nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs stellte dieses Grundbedürfnis eine große Herausforderung dar: In der Bundesrepublik Deutschland fehlten mehr als 5,5 Millionen Wohnungen. Der soziale Wohnungsbau spielte deshalb eine zentrale Rolle für den gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Und so wurde am 22. März 1949 in Rheinland-Pfalz der Treuhandfonds für Grundpfandrechte gegründet, um durch gezielte Wohnraumförderung die Wohnungsnot zu lindern und damit bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Im Laufe der Jahrzehnte veränderten sich die Wohnbedürfnisse: Ging es anfangs noch darum, sprichwörtlich ein Dach über den Kopf zu haben, trat ab den 1960er Jahren der Komfortgedanke stärker in den Vordergrund. Spätestens mit der Ölkrise 1973 wurden die Themen Energiesparen und ökologisches Handeln auf die Agenda gesetzt. Ein

Jahrzehnt später kommt es zu gesellschaftlichen Umbrüchen. Gleichzeitig trieb der Staat durch seinen Rückzug aus dem sozialen Wohnbau die Deregulierungspolitik weiter voran. Die Wiedervereinigung 1990 brachte nicht nur eine geographische Neuordnung, sondern auch eine zunehmende Individualisierung des Lebensstils, bedingt durch den technischen Fortschritt. Nun dominierten Bauboom und die Eigenheimzulage den Wohnungsbau. 2002 schließlich wurde die Wohnraumförderung Aufgabe der Bundesländer. Heute stehen klimagerechtes, barrierefreies und häufig auch gemeinschaftliches Wohnen im Vordergrund.

Die soziale Wohnraumförderung gewinnt hierbei immer stärker an Bedeutung und lag im vergangenen Jahr auf dem höchsten Niveau seit Ende der 90er Jahre. Hinzu ist die individuell verfügbare Wohnfläche seit 1945 um das Dreifache angestiegen. Diese eindrucksvolle Entwicklung wurde in der Ausstellung „Zimmer. Küche. Bad. Balkon. - 75 Jahre Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz“ anhand von Panels und dazugehörigen Ausstellungsgegenständen ausführlich dargestellt. Gemeinsam mit dem Ministerium der

Gemeinsam blickten Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen und ISB-Vorstandsmitglied Dr. Ulrich Link auf die letzten 75 Jahre der rheinland-pfälzischen Wohnraumförderung.



Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz zeigte die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) entsprechende Projekte aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg bis heute. Im Rahmen einer Vernissage eröffneten Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen und Dr. Ulrich Link, Mitglied des Vorstandes der ISB, sowie Edda Kurz, Vizepräsidentin der Architektenkammer Rheinland-Pfalz, die Ausstellung im Zentrum

Baukultur in Mainz. Abgerundet wurde die vierwöchige Ausstellung mit einer Finissage, bei der in spannenden Talkrunden auf die baulichen Aspekte des Wohnbaus in Bezug auf Nachhaltigkeit geblickt wurde. Im Folgenden werden die einzelnen Projekte der Ausstellung vorgestellt und sollen einen Überblick über die innovativen Bauobjekte zeigen, die in den letzten 75 Jahren in Rheinland-Pfalz entstanden sind.



1950/1960

Der Wohnungsnot begegnet – GAG Ludwigshafen

In den 1950er-Jahren wurde schnell und kostengünstig gebaut, um die Wohnungsnot der Nachkriegszeit zu lindern, wobei die Ernst-Reuter Siedlung in Ludwigshafens Gartenstadt als größtes Neubauprojekt in Rheinland-Pfalz herausragte. 1962 weihte Willy Brandt die innerhalb von drei Jahren fertiggestellten 1.300 Wohnungen samt Zentralwäscherei und großzügigen Grünanlagen ein, ein Vorzeiprojekt moderner Stadtplanung.



1970

Sozialer Mietwohnraum auf lange Zeit – GBS Speyer

Auch nach dem Wiederaufbau blieb der Bedarf an sozialem Wohnungsbau ab 1970 bestehen, was durch das Städtebauförderungsgesetz von 1971 unterstützt wurde. In Speyer entstanden dadurch moderne, achtgeschossige Wohnanlagen mit Zweckbindung für ältere Menschen, die dank geförderter Modernisierung und Belegungsrechte dauerhaft niedrige Mieten bieten konnten.



1980

Bedarfsgerecht Wohnraum realisiert: WBG Neustadt

Fehlbelegungen, steigende Mieten, das Auslaufen von Sozialbindungen und veränderte Haushaltsgrößen führten zu einem erhöhten Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Neustadt an der Weinstraße. Trotz der damals geringen Neubauaktivität schuf die Gemeinnützige Baugenossenschaft durch den Ankauf von Grundstücken in der Festplatzstraße sozialen Wohnraum für 30 Haushalte, unterstützt durch die Altstadtsanierung.

Zentral im Grünen wohnen – GSG Neuwied

Soziale und ökologische Aspekte wurden bei der Stadtentwicklung berücksichtigt, wobei durch Nachverdichtung in den Kernstädten, wie in Neuwied, die Ausweitung der Städte begrenzt und Modernisierung gefördert werden sollte. Auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofs wurde ein neuer Gebäudekomplex errichtet, der sich durch den Erhalt der Ziegelfassade harmonisch in das städtebauliche Bild einfügt und eine gelungene Verbindung von Alt und Neu darstellt.



1990

Kindergerechter Wohnungsbau – Wohnen mit Kindern in Föhren

Ungewöhnlich ist, dass bei Bauvorhaben den Bedürfnissen von Kindern hohe Priorität eingeräumt wird, doch der Verein „Wohnen mit Kindern e.V.“ hat gemeinsam mit Eltern, Architekten und Pädagogen entsprechende Leitlinien entwickelt. In Föhren wurde dies durch große Kinderzimmer, eine zentrale Wohnküche und gut einsehbare Spielmöglichkeiten im Außenbereich umgesetzt, um die ganzheitliche Entwicklung von Kindern zu fördern.



2000

Seniorenwohnungen, Kinderlachen inklusive – BAU AG Kaiserslautern

Der Neubau im Königsviertel Kaiserslautern verbindet Generationen: Im Erdgeschoss befindet sich eine Kindertagesstätte, während die oberen Stockwerke altersgerechtes Wohnen mit Betreuungsangebot für Senioren ermöglichen. Das Projekt, Teil eines größeren Sanierungskonzepts, fördert das Zusammenleben der Generationen und reagiert auf den demografischen Wandel.

Miteinander füreinander – Koblenzer Wohnungsbau-gesellschaft

Der demografische und soziale Wandel führt oft dazu, dass älteren Menschen, Alleinstehenden und jungen Familien soziale Netzwerke fehlen, die individuelle Organisation und gegenseitige Unterstützung ermöglichen. 1999 gründete die Fraueninitiative der Lokalen Agenda 21 das Wohnprojekt „Miteinander füreinander“, das sich zu einer stabilen, aktiven Nachbarschaft entwickelt hat und heute ein erfolgreiches Wohnkonzept zur Förderung der Lebensqualität darstellt.



2010

Gemeinschaft leben – Die Wohnerei Kusel

Selbsthilfe, Selbstverwaltung und gegenseitige Förderung führten 2008 zur Gründung einer Genossenschaft, die bezahlbaren, ressourcenschonenden und energieeffizienten Wohnraum schaffen wollte. Mit der „Wohnerei“ in Kusel entstand im Nordpfälzer Bergland eine Wohnform, die generationenübergreifend Gemeinschaft und Individualität vereint und als erste geförderte Bewohnergenossenschaft in Rheinland-Pfalz Vorbildcharakter hat.

Aktive Nachbarschaft – Wohnbau Mainz

Mit den Häusern „Am Cavalier Holstein“ wurde durch eine durchdachte, energieeffiziente und barrierefreie Planung ein Wohnumfeld geschaffen, das Menschen jeden Alters und Bedarfs ein gemeinschaftliches und einladendes Zuhause bietet. Für dieses Engagement erhielt das Projekt 2018 den Staatspreis des Landes Rheinland-Pfalz.



WG Wohnleben – Bauhilfe Pirmasens

Das Projekt der ersten geförderten Senioren-WG im Berliner Ring in Pirmasens bietet älteren Menschen die Möglichkeit, selbstbestimmt, aber nicht allein zu leben. In Zusammenarbeit mit der Stadt und der Arbeiterwohlfahrt wurde ein Lebensraum geschaffen, in dem die Bewohner das Zusammenleben gemeinsam gestalten, Rückzugsmöglichkeiten haben und von Alltagsbegleiterinnen unterstützt werden.



2020

International und sozial – Froh2Wo Bad Dürkheim

2015 entstand die Idee, generationsübergreifenden Wohnraum zu schaffen, der Menschen mit und ohne Behinderung unabhängig von Alter, Geschlecht oder Herkunft zusammenbringt, dabei umweltbewusstes Leben und individuelle Rückzugsräume bietet. Daraufhin wurde 2019 eine Genossenschaft gegründet und ein Jahr später der Bau von 41 Wohnungen begonnen, in die bereits 2021 die ersten Bewohner einziehen konnten.

Wohnen mit Wohlfühlcharakter – IMMPRINZIP Trier

Die drei Stadthäuser des Projekts „Castelnau Mattheis“ zeigen, dass ökologischer, attraktiver und bezahlbarer Wohnungsbau möglich ist, indem sie in nur 12 Monaten ein Zuhause für 60 Haushalte geschaffen haben. Durch ein flexibles Baukonzept, optimierte Bauweise und digitale Planungsprozesse fügten sich die Häuser harmonisch in das Quartier ein und maximierten den Wohlfühlcharakter, was verdeutlicht, dass sozialer Wohnungsbau weit mehr als nur die Bereitstellung von Wohnraum ist.



BESTAND ALS RESSOURCE – BAUEN IN STOFFKREISLÄUFEN DENKEN

Hierzu sprachen wir mit Eva Stricker, Juniorprofessorin für kreislaufgerechte Architektur am Fachbereich Architektur der RPTU Kaiserslautern-Landau und René Heusler, der als wissenschaftlicher Mitarbeiter mit ihr das Projekt Reuse Rheinland-Pfalz betreut.

Frau Stricker, seit dem Sommersemester 2023 sind Sie Juniorprofessorin am Fachbereich Architektur der RPTU Kaiserslautern-Landau und bauen das Lehrgebiet kreislaueffektive Architektur auf. Welche Relevanz hat das zirkuläre Bauen für die zukünftigen Architektinnen und Architekten sowie für die Bau- und Wohnungswirtschaft

EVA STRICKER: Die ökologischen Krisen der Gegenwart erfordern ein grundsätzliches Umdenken im Bauwesen, von allen Beteiligten. Natürliche Ressourcen schonen, Abfall vermeiden und Graue Treibhausgasemissionen drastisch reduzieren – diese Herausforderungen können wir nur meistern, wenn Architekt:innen, Unternehmen, Bauherrschaften, Bestandhalter und Behörden gemeinsam eine zirkuläre Baukultur entwickeln und vorantreiben. Kreislaufgerechtes Bauen muss und wird künftig der Normalfall sein, davon bin ich überzeugt. Vom Erhalt von Bestand am Ort über die Wiederverwendung einzelner Bauteile über die stoffliche Verwertung zu Sekundärbaustoffen bis hin zur Arbeit mit regenerativen Materialien aus dem natürlichen Stoffkreislauf stehen dafür vielfältige Wege offen. An unserem Fachgebiet interessiert uns besonders das enorme Potential bestehender Bausubstanz, ökologisch ebenso wie architektonisch.

RENÉ HEUSLER: Damit sind wir nicht allein. Am Fachbereich Architektur der RPTU werden inzwischen mehr Entwurfsprojekte im Bereich Bestandsgebäude angeboten, als reine Neubauprojekte. Das prägt die Ausbildung zukünftiger Architekt:innen. Der Umgang mit bestehenden Gebäuden oder Bauteilen ist dabei ein grundlegend anderer, erfordert andere Fähigkeiten und Herangehensweisen als der Entwurf auf dem weißen Papier – eine umfassende Herausforderung. Hier knüpfen wir an.

Ihr erstes Forschungsprojekt „Reuse Rheinland-Pfalz“ beschäftigt sich mit einer Bestandsaufnahme der Ansätze und Akteure im Bereich Wiederverwendung von Baustoffen und Bauelementen in Rheinland-Pfalz. Eine Onlinebefragung in Fachkreisen wurde durchgeführt und Ihre Studierenden recherchierten Praxisbeispiele. Wurden sie fündig und welche Erkenntnisse haben Sie aus der Umfrage ziehen können? Ist das zirkuläre Bauen in Rheinland-Pfalz angekommen?

EVA STRICKER: Die Wiederverwendung im Bauen hat in Rheinland-Pfalz – wie fast überall – bereits lange Tradition. Erst in den letzten Jahrzehnten ist diese Praxis angesichts industriell schnell und vermeintlich günstig produzierbarer Primärbaustoffe in der Entwicklung von Baupraxis, -prozessen und Normenwesen in den Hintergrund geraten. Ziel unserer Untersuchungen war es, bereits vorhandene Strukturen der

Wiederverwendung zu finden, zu verstehen, wie diese Strukturen funktionieren und wo man ansetzen könnte, um sie für die ökologische Bauwende zu aktivieren und auszubauen. Die genannte Umfrage und die Recherche der Studierenden sind wichtige Schritte auf diesem Weg.

RENÉ HEUSLER: Die Resonanz auf unsere Umfrage war erfreulich groß. Auch die Ergebnisse der studentischen Recherchen übertrafen unsere Erwartungen. Während sich von unserer Onlinebefragung viele Planungsbüros angesprochen fühlten, haben die Studierenden vermehrt Bau- und Rückbauunternehmen auffindig gemacht. Es gibt in Rheinland-Pfalz eine beachtliche Zahl engagierter Akteure, die sich mit ihrem regionalen Netzwerk oft schon jahrzehntelang im Bereich der Wiederverwendung engagieren, rund 90 bereits realisierte Projekte wurden in der Umfrage genannt. Die Bandbreite der wiederverwendeten Teile reicht dabei von tragenden Holzbalken über Türen, Fenster, Wand- und Bodenbeläge bis zur technischen Ausstattung. In der Rubrik Hemmnisse wurden oft rechtliche Aspekte wie Normierung, Prüfzeugnisse und Gewährleistungen genannt. Aber auch der Einfluss auf Planungs- und Bauablauf, mangelnde Vernetzung und fehlendes Fachwissen kamen zur Sprache. Trotz dieser Widrigkeiten nehmen wir bei den Befragten viel Begeisterung und Engagement für die Sache wahr und den Willen, die Wiederverwendung in Rheinland-Pfalz endlich auch wieder im größeren Maßstab zu etablieren.

In einer zweiten Projektstufe soll eine Online-Plattform mit Praxisbeispielen und Fachinformationen für die Wiederverwendung im Bauwesen aufgebaut werden. Das Bauforum Rheinland-Pfalz

fördert das Projekt. Welchen Nutzen können die am Bau Beteiligten aus der zukünftigen Plattform ziehen?

EVA STRICKER: Die geplante Plattform für Akteure, Praxisbeispiele und Fachinformationen für die Wiederverwendung im Bauwesen soll Forschungseinrichtungen, Planungsbüros und Unternehmen mit Expertise auf diesem Gebiet sichtbar machen und vernetzen. Das hilft Planer:innen und Bauherrschaften, versierte Partner für Planung und Realisierung von Wiederverwendungsprojekten zu finden. Unternehmen und Händler:innen wiederum können ihre Erfahrung auf diesem Gebiet bekannt machen. Gelingene Beispielprojekte dienen als Inspiration für eigene Vorhaben und vermitteln Kontakt zu den Projektbeteiligten. Spezifische Fachinformationen für die Wiederverwendung von Bauteilen werden gesammelt und zugänglich gemacht. An vielen Stellen entstehen derzeit interessante Untersuchungen, wie Wiederverwendung unter heutigen Bedingungen praktiziert werden kann, anerkannte Fachliteratur ist dagegen noch rar. Mit der online-Plattform möchten wir einen Überblick über bereits verfügbare Studien, Merkblätter und Best-Practice-Beispiele verschaffen. Das alles soll helfen, die Praxis der Wiederverwendung wieder einfacher und sichtbarer zu machen – als selbstverständlicher Teil der heutigen Baupraxis.

RENÉ HEUSLER: Eine solche niederschwellige Informationsquelle für alle am Thema Wiederverwendung Interessierten fehlt in Rheinland-Pfalz bislang, das zeigt auch unsere Umfrage. Auf die Frage, welche Quellen bekannt sind und genutzt werden, um sich über Fragen rund um die Wiederverwendung zu informieren, war eine Antwort mit Abstand die traurige Nummer 1: Keine.



Präsentation der Ergebnisse des Forschungssemesters.

Frau Stricker, Sie haben in der Schweiz das vielbeachtete Projekt K.118 in Winterthur wissenschaftlich begleitet. Ist die Schweiz im Bereich des kreislaufgerechten Bauens weiter fortgeschritten als Deutschland? Welche Hemmnisse gilt es in Deutschland zu überwinden, um die Wiederverwendung von Baustoffen und Bauelementen stärker zu etablieren?

EVA STRICKER: Ehrlich gesagt habe ich schon den Eindruck, dass es Praktiken wie die Bauteilwiederverwendung in der Schweizer Baukultur leichter haben. Stark verkürzt könnte man es vielleicht so sagen: Dort wird beim Thema Wiederverwendung als erstes nach der Qualität und Sicherheit gefragt, hier in Deutschland nach Haftung und Gewährleistung. Ersteres ist ein Ansporn, eine in den letzten Jahrzehnten vernachlässigte Praxis so weiter zu entwickeln, dass daraus hochwertige Architektur entsteht, um dann die Regelwerke des Bauwesens entsprechend anzupassen. Letzteres sind Befürchtungen, die juristische Mittel zum Schutz von Qualität und Sicherheit im Bauen vor ihren eigentlichen Schutzzweck stellen und damit Innovationen schnell ersticken. Seit wir erkannt haben, dass die Wiederverwendung von Bauteilen ein enormes Potential hat, uns auf dem Weg in eine ressourcen- und klimaschonende Baukultur substanziell weiter zu bringen – die im genannten Projekt K.118

wiederverwendeten Teile sparen z.B. gegenüber neuen 85-99% der Grauen Treibhausgasemissionen – halte ich den hier als „Schweizer Weg“ skizzierten Ansatz für geboten. Neben engagierten Architekt:innen und Unternehmen braucht es dafür vor allem auch entschlossene institutionelle Bauherrschaften, die bereit sind, das Thema in die Praxis zu bringen und damit die dringend benötigten Reallabore zu schaffen, die für die Weiterentwicklung und Implementierung der Wiederverwendung im Bauwesen so wichtig sind. Die Wohnungswirtschaft könnte hier eine Vorreiterrolle einnehmen.



Eva Stricker ist Architektin in Zürich mit Schwerpunkt Bauen im Bestand. Seit 2023 lehrt und forscht sie als Juniorprofessorin für kreislaueffektive Architektur an der RPTU Kaiserslautern Landau zu Aspekten des kreislaufgerechten Bauens. Sie ist Mitherausgeberin des Buchs „Bauteile Wiederverwenden. Ein Kompendium zum zirkulären Bauen“ (Zürich: 2021).



René Heusler ist Architekt mit Schwerpunkt auf denkmalgeschützte Gebäude. Seit dem Sommersemester 2024 ist er als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fachgebiet Kreislaueffektive Architektur der RPTU an der Durchführung des Forschungsprojekts Reuse Rheinland-Pfalz beteiligt.



Ziel des Projektes war die Stärkung und Weiterentwicklung einer ökologischen Bauwende

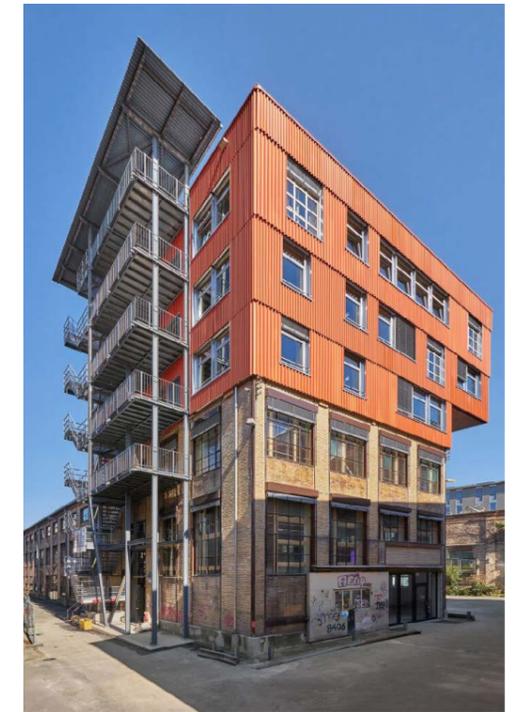
Das Bauforum Rheinland-Pfalz

Das Bauforum Rheinland-Pfalz ist seit über 20 Jahren ein Zusammenschluss aller am Bau beteiligten Institutionen in Rheinland-Pfalz. Die Gründung des Bauforums wurde im August 1999 durch das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz initiiert. Partner des Bauforums sind unter anderem das Land Rheinland-Pfalz, Kammern, Fachverbände, Hochschulen sowie kommunale Spitzenverbände, die sich gemeinsam für zukunftsfähiges Bauen einsetzen. Die Geschäftsstelle befindet sich in der Bauabteilung des Finanzministeriums.

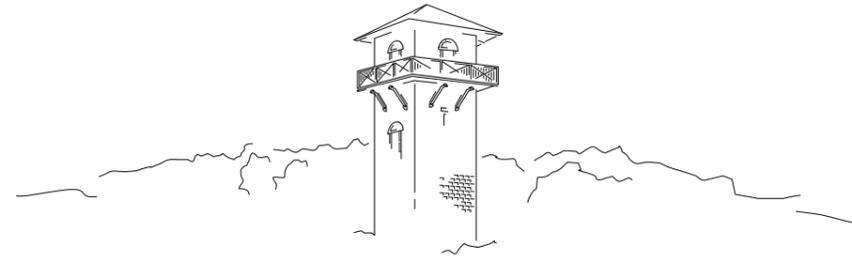
Ein zentrales Element des Bauforums ist die jährlich stattfindende Fachveranstaltung, die aktuelle und zukunftsorientierte Themen aufgreift. Darüber hinaus fördert das Bauforum Forschungsprojekte, Gutachten und Wettbewerbe, die sich mit innovativem Bauen beschäftigen.

Das Bauforum Rheinland-Pfalz fördert das Projekt „Reuse Rheinland-Pfalz“.

> www.bauforum.rlp.de



Dsa K.118 in Winterthur, ein Leuchtturmprojekt für grünes Bauen



IM WESTERWALDKREIS IST WOHNRAUM GEFRAGT

Im Jahr 2022 war der Westerwaldkreis der Landkreis, mit den meisten neu gebauten Wohnungen in Rheinland-Pfalz

Westerwald – wer den Begriff hört, denkt oft an das bekannte gleichnamige Volkslied und die Beschreibung „Da pfeift der Wind so kalt“. Die deutsche Mittelgebirgsregion ist bekannt für ihre weitläufigen Wiesen, Felder, Wälder und Seen. Dabei hat sie weit mehr zu bieten als wunderbare Ausflugsziele und frischen Wind.

Der Westerwaldkreis ist mit rund 1.000 km² flächenmäßig einer der größten Landkreise in Rheinland-Pfalz. Er liegt im Nordosten des Bundeslandes, im Dreiländereck mit Nordrhein-Westfalen sowie Hessen und somit geografisch im Herzen Europas. Entstanden ist er genau vor 50 Jahren im Rahmen der rheinland-pfälzischen Gebiets- und Verwaltungsreform durch die Zusammenlegung vom damaligen Oberwesterwaldkreis mit dem Unterwesterwaldkreis.

Heute umfasst der Westerwaldkreis zehn Verbandsgemeinden, die sich wiederum in 192 Ortsgemeinden unterteilen. Von den Einwohnerzahlen her gesehen ist er der drittgrößte der 24 Landkreise in Rheinland-Pfalz und in Bezug auf die Finanzkraft der zweitstärkste. Hier leben über 200.000 Menschen und damit weit mehr, als von Wissenschaftlern prognostiziert wurde.

Im Westerwald wohnt man gern

Für hohe Attraktivität sorgt die Lage des Westerwaldkreises zwischen den Ballungszentren Rhein-Ruhr, Rhein-Main, Köln-Bonn und Mainz-Wiesbaden. Hinzu kommt eine hervorragende Anbindung: Die Autobahnen A 3 und A 48 als wichtige Verkehrsadern, die ICE-Strecke mit dem Bahnhof in Montabaur sowie die Nähe zum Frankfurter Flughafen sind wichtige Standortfaktoren. Dadurch gibt es so manche Westerwälder, die im Grünen wohnen und zur Arbeitsstätte pendeln. Schließlich profitieren sie vom Leben im erholsamen ländlichen Raum und natürlich von den im Vergleich zu den Großstädten geringeren Mieten. Dennoch spiegelt sich der in einigen Gebieten etwa in Autobahnnähe deutlich gestiegene Bedarf an Wohnraum in steigenden Preisen für Eigenheime und Mietwohnungen wider.

Der Westerwaldkreis kann auch als starke Wirtschaftsregion mit produzierendem Gewerbe und Industrie, mit Mittelstand und Handwerk punkten. So bieten rund 800 mittelständische Industrieunternehmen sowie etwa 2.400 Handwerksbetriebe attraktive Beschäftigungsmöglichkeiten. Auch Weltmarktführer sind hier ansässig, vornehmlich mit unverzichtbaren Nischen- und Nebenprodukten, wo nicht Masse, son-



Ausblick bei der Kapelle von Kadenbach auf der Wälder Tour Augst

dern Klasse gefragt ist. Unter den innovativen Dienstleistungsunternehmen in den Zukunftsmärkten Multimedia und Kommunikationstechnik ist die in der Kreisstadt Montabaur ansässige United Internet/ 1&1 wohl eines der bekanntesten. Die Anzahl der Arbeitsplätze im Westerwaldkreis stieg von 55.616 im Jahr 1999 um circa 30 Prozent auf 72.372 im Jahr 2023.

Eine große Rolle bei der positiven Entwicklung spielen dabei eine gute Infrastruktur und Bildung: Straßen, Breitband, Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Versorgung, erneuerbare Energien und öffentlicher Nahverkehr – die Liste der zentralen Themen auf der Agenda des Westerwaldkreises ist lang und kontinuierlich wird an den Herausforderungen gearbeitet. Insbesondere durch die steigenden Bevölkerungszahlen sind hier hohe Investitionen und Initiativen des Kreises und der Gemeinden erforderlich und werden realisiert.

Traditionell hat der Westerwaldkreis eine hohe Quote bei den Wohneigentumsförderungen im Eigenheimbereich. Für junge Familien mit Kindern kann der drängende Wunsch nach Neubau oder Modernisierung eines Bestandsgebäudes mithilfe der Fördermöglichkeiten realisiert werden. Das wird mit knapper werdenden Bauplätzen und steigenden Baupreisen immer schwieriger.

Bundes- und landesweit ist ein deutlicher Abwärtstrend bei der Zahl der Baufertigstellungen zu verzeichnen. Aufgrund der hohen Baukosten und gestiegener Zinsen sowie den Hürden durch Auflagen wurden Bauvorhaben auf Eis gelegt. Mietpreise sind deutlich in die Höhe geklettert. Im Westerwaldkreis wurden dagegen nach Angaben des Statistischen Landesamtes im Jahr 2022 insgesamt 933 Wohnungen neu gebaut – mehr als in jedem anderen Landkreis in Rheinland-Pfalz. Das waren 203 Wohnungen mehr als im Vorjahr und fast doppelt so viele wie zehn Jahre zuvor. Davon lagen 373 Wohnungen in Gebäuden mit mindestens drei Wohnungen. Bauherren investierten mehr als 200 Millionen Euro. Auch in den Jahren 2021 und 2020 lag der Westerwaldkreis mit 730 und 887 fertig gestellten Wohnungen in der Statistik vorn.

Wie in vielen ländlichen Regionen gibt es auch im Westerwaldkreis in einigen Dörfern – insbesondere in sehr sanierungsbedürftigen Gebäuden – Leerstände. Gemeinden weisen Neubaugebiete aus, werben aber darüber hinaus für Maßnahmen der Dorferneuerung, für das „Leben mittendrin“, indem Dorfstrukturen erneuert und aktiviert werden. Im Mittelpunkt steht dabei die Förderung der Gemeinschaft von Jung und Alt, von Kultur und Brauchtum, die das Zusammenleben bereichern.

Ein neues Stadtquartier entsteht

Beispielprojekt ermöglicht günstige Mieten im ehemaligen Kasernengelände

An einem Beispiel wird deutlich, wie bezahlbarer Wohnraum für alle Investoren, Mieter und die Stadtentwicklung ein Gewinn sein kann: Im ehemaligen Kasernengelände in Montabaur entstand in enger Zusammenarbeit der Stadtverwaltung mit der Quartiersmanufaktur GmbH & Co. ein neues aufstrebendes Stadtviertel. Im so genannten Quartier Süd gibt es nun Eigenheime, Mietwohnungsbau, Lofts, einen Kindergarten, einen Supermarkt, Gewerbeflächen, Praxen sowie eine Senioren- und Pflege-WG.

Im Rahmen des Projekts „Leuningerstraße 10, 56410 Montabaur“ im Quartier Süd hat die Böker & Paul AG ihr Engagement für bezahlbaren Wohnraum im Westerwald fortgesetzt. Hier entstanden durch die Förderung der ISB 24 klimagerechte und bezahlbare Mietwohnungen. Gewährte Darlehen von rund 4,7 Millionen Euro und Tilgungszuschüsse in Höhe von circa 2,1 Millionen Euro schufen einen soliden finanziellen Rahmen für das Vorhaben. „Ohne Förderung ist es heute nicht mehr möglich, bezahlbare Wohnungen zu bauen“, sagt Tobias Böker, Prokurist der Böker & Paul AG. „Diese Unterstützung erlaubt es uns, gesellschaftlich wertvolle Projekte für unsere Mandanten zu realisieren.“



Die neuen Wohnungen in Montabaur sind ein weiterer Schritt, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Mit einer hervorragenden ICE-Anbindung zu den Metropolen Frankfurt und Köln sind die Mietpreise auch hier deutlich gestiegen, was den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum noch verstärkt. Aktuell gibt es in Montabaur mehr Arbeitsplätze als Einwohner, was eine Zunahme der Einpendler zur Folge hat. Um dieser Dynamik Rechnung zu tragen, liegen die Mietpreise derzeit bei attraktiven 6,40 Euro pro Quadratmeter. Tobias Böker unterstreicht: „Wir wollen Wohnräume schaffen, in denen sich Menschen entfalten können – als Bewohner, Planer, Entwickler oder Handwerker. Unser Ziel ist es, für das soziale Gefüge in Montabaur und der Region zu sorgen, sodass bezahlbare Wohnungen in zentrumsnahen Lagen für jeden möglich sind.“

Bezahlbares Wohnen im Fokus

Trotzdem fehlen insbesondere in den Pendlergemeinden nahe der Autobahnen und dem ICE-Bahnhof bezahlbare Wohnungen. Nach Angaben des Deutschen Gewerkschaftsbunds ist die Zahl der Sozialwohnungen in Rheinland-Pfalz zwischen 2011 und 2023 um 45 Prozent zurückgegangen. Durch auslaufende Bindungen gilt dies auch für die Zahl der Sozialwohnungen im Westerwaldkreis. Ziel ist es deshalb, mit Sanierungen und Neubau-Projekten Wohnraum zu schaffen, den sich Menschen leisten können. Umso erfreulicher ist es, dass in den vergangenen beiden Jahren mit Landesförderung, vermittelt durch die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB),

einige Projekte des sozialen Wohnungsbaus geplant und umgesetzt werden konnten. Darüber hinaus wurden Bestandsbauten zu bezahlbaren, klimagerechten Wohnungen umgebaut und damit die Potenziale der Innenentwicklung genutzt.

Ein Aspekt der Wohnraumförderung darf nicht vernachlässigt werden: Sozialwohnungen sind ein wichtiges Mittel, um die Mietpreise im Wohnungsmarkt vor überzogenen Steigerungen zu schützen.

Auch das Thema Altersgerechtes Wohnen kann mit Wohnraumförderung bezahlbar bleiben. Der Westerwaldkreis ist mit einem Angebot von fast 50 Pflege-Wohngemeinschaften führend in Rheinland-Pfalz. Mit



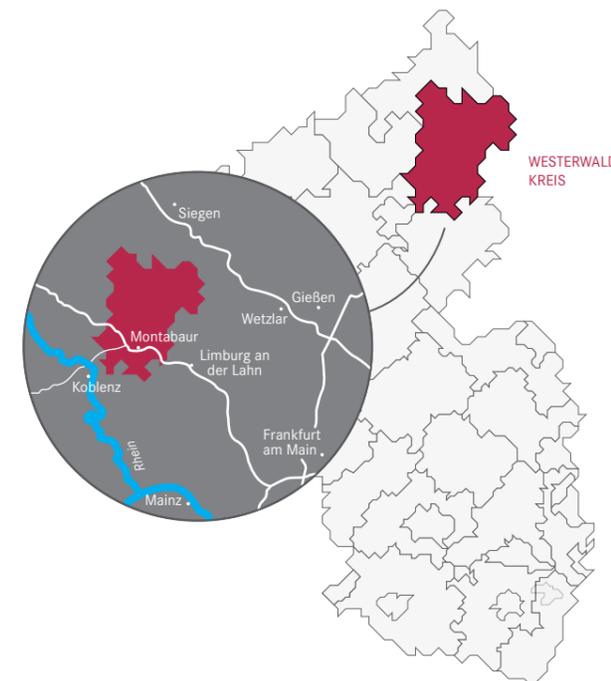
Rast am Löwenbrunnen auf dem Alten Markt in Hachenburg

Zusammenfassung

ISB-Förderung konnte ein weiteres Angebot in einer kleinen Gemeinde eingerichtet werden und ermöglicht nun bezahlbares barrierefreies Wohnen im Heimatort, das heißt im vertrauten Umfeld. Aber auch andere Projekte sind in Planung oder sogar schon in der Umsetzung, wie beispielsweise eine Wohnanlage in einer anderen Gemeinde, bei der als besonders attraktives Highlight eine Arztpraxis im Erdgeschoss die direkte ärztliche Versorgung sichert.

Der Westerwaldkreis bietet eine Vielfalt an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in einer reizvollen Mittelgebirgslandschaft. Er überzeugt mit seiner geografischen Lage, guten Anbindung und Stärken im wirtschaftlichen sowie im sozialen Bereich. Dadurch genießt er eine hohe Attraktivität und die stetig steigenden Einwohnerzahlen zeigen: Hier leben und arbeiten Menschen gern und fühlen sich in ihrer Heimat wohl. Einher geht dies mit einer weiter zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum. Ziel ist es deshalb, mit Sanierungen und Neubau-Projekten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig gilt es, ländliche Strukturen neu zu beleben und mit einladenden Bedingungen neue Westerwälderinnen und Westerwälder zu begeistern.

Der Westerwaldkreis



Achim Schwickert ist seit 2009 Landrat des Westerwaldkreises. Mit Wirkung zum 1. Januar 2022 wurde er zudem zum Vorsitzenden des Landkreistages Rheinland-Pfalz gewählt.

KONTAKT

Kreisverwaltung des Westerwaldkreises
Peter-Altmeier-Platz 1
56410 Montabaur

Pressestelle: Telefon 02602 124-400
> Pressestelle@westerwaldkreis.de



Der Hohe Westerwald

ANHANG 1

Fortgeschriebene Bevölkerung

Land/Verwaltungsbezirke	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Rheinland-Pfalz	4.073.679	4.084.844	4.093.903	4.098.391	4.106.485	4.159.150	4.174.311
Kreisfreie Städte	1.064.124	1.069.390	1.073.875	1.070.522	1.070.944	1.085.380	1.092.269
Frankenthal (Pfalz)	48.417	48.561	48.762	48.750	48.773	49.051	49.122
Kaiserslautern	99.684	99.845	100.030	99.662	99.292	101.228	101.486
Koblenz	113.844	114.024	114.052	113.388	113.638	115.268	115.298
Landau in der Pfalz	46.292	46.677	46.881	46.685	46.919	47.610	48.341
Ludwigshafen am Rhein	168.497	171.061	172.253	172.557	172.145	174.265	176.110
Mainz	215.110	217.118	218.578	217.123	217.556	220.552	222.889
Neustadt an der Weinstraße	53.353	53.148	53.264	53.306	53.491	53.981	53.920
Pirmasens	40.632	40.403	40.231	40.176	40.054	40.682	40.941
Speyer	50.931	50.378	50.561	50.741	50.565	51.368	51.203
Trier	110.013	110.636	111.528	110.674	110.570	112.195	112.737
Worms	83.081	83.330	83.542	83.459	83.850	84.646	85.609
Zweibrücken	34.270	34.209	34.193	34.001	34.091	34.534	34.613
Landkreise	3.009.555	3.015.454	3.020.028	3.027.869	3.035.541	3.073.770	3.082.042
Ahrweiler	128.914	129.727	130.086	130.479	128.146	128.161	128.741
Altenkirchen (Ww.)	128.791	128.705	128.805	129.087	129.261	131.467	131.907
Alzey-Worms	128.519	129.244	129.687	130.715	131.330	132.536	133.430
Bad Dürkheim	132.739	132.660	132.671	133.004	133.206	134.546	134.711
Bad Kreuznach	157.549	158.080	158.345	158.746	159.402	161.307	161.852
Bernkastel-Wittlich	112.134	112.262	112.483	112.685	113.194	115.099	115.083
Birkenfeld	80.728	80.720	80.951	80.830	80.849	81.760	81.918
Cochem-Zell	61.662	61.587	61.375	61.578	61.735	62.666	62.669
Donnersbergkreis	75.102	75.101	75.325	75.539	75.569	76.208	76.088
Eifelkreis Bitburg-Prüm	98.213	98.561	99.058	100.055	100.959	103.642	104.435
Germersheim	128.477	129.075	129.013	129.006	129.313	130.793	131.492
Kaiserslautern	105.649	106.057	105.979	106.320	106.853	108.216	108.540
Kusel	70.764	70.526	70.219	70.105	69.949	71.462	71.140
Mainz-Bingen	209.785	210.889	211.417	211.525	212.420	214.948	215.286
Mayen-Koblenz	213.554	214.259	214.434	214.786	215.446	218.210	219.001
Neuwied	181.655	181.941	182.811	183.131	184.390	187.440	188.139
Rhein-Hunsrück-Kreis	102.938	102.937	103.163	103.401	103.767	105.566	106.227
Rhein-Lahn-Kreis	122.381	122.308	122.297	122.574	122.724	124.381	124.796
Rhein-Pfalz-Kreis	153.629	154.201	154.609	154.754	155.050	155.921	156.346
Südliche Weinstraße	110.622	110.356	110.521	110.783	111.279	112.631	112.894
Südwestpfalz	95.474	95.113	94.831	94.912	94.819	94.899	94.912
Trier-Saarburg	148.532	148.945	149.398	150.533	151.167	153.860	153.814
Vulkaneifel	60.705	60.603	60.646	60.491	60.882	61.769	61.912
Westerwaldkreis	201.039	201.597	201.904	202.830	203.831	206.282	206.709

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

ANHANG 2

Wohnungsbestand 2023¹

Land/Verwaltungsbezirke	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden				davon			
	insgesamt		Veränderung zu		Wohnungen in Wohngebäuden			Wohnungen in Nichtwohngebäuden
	Anzahl	je 1.000 Einwohner/-innen	2011	2022	insgesamt	in Ein- und Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern ²	
Rheinland-Pfalz			2.171.396	520	7,6	0,7	2.083.248	1.270.284
Kreisfreie Städte	593.824	544	7,2	0,5	567.671	182.305	385.366	26.153
Frankenthal (Pfalz)	24.775	504	3,6	0,1	23.772	8.299	15.473	1.003
Kaiserslautern	59.799	589	4,9	0,6	57.234	18.612	38.622	2.565
Koblenz	62.732	544	4,4	0,3	59.580	17.486	42.094	3.152
Landau in der Pfalz	26.425	547	16,8	1,6	25.109	9.680	15.429	1.316
Ludwigshafen am Rhein	87.532	497	5,6	0,2	84.521	23.940	60.581	3.011
Mainz	122.371	549	10,6	0,9	117.333	27.296	90.037	5.038
Neustadt an der Weinstraße	29.661	550	6,4	0,4	28.149	13.579	14.570	1.512
Pirmasens	25.041	612	2,0	0,4	23.478	9.699	13.779	1.563
Speyer	26.608	520	6,1	0,5	25.506	8.739	16.767	1.102
Trier	65.999	585	10,7	0,6	62.883	17.123	45.760	3.116
Worms	43.952	513	5,2	0,4	42.037	17.917	24.120	1.915
Zweibrücken	18.929	547	4,2	0,1	18.069	9.935	8.134	860
Landkreise	1.577.572	512	7,8	0,7	1.515.577	1.087.979	427.598	61.995
Ahrweiler	70.362	547	8,2	0,7	67.166	43.196	23.970	3.196
Altenkirchen (Ww.)	64.151	486	4,3	0,3	61.438	49.030	12.408	2.713
Alzey-Worms	62.578	469	9,4	1,4	60.501	45.273	15.228	2.077
Bad Dürkheim	68.998	512	7,3	0,5	66.361	46.779	19.582	2.637
Bad Kreuznach	81.966	506	7,1	1,0	78.626	51.244	27.382	3.340
Bernkastel-Wittlich	61.987	539	9,7	0,8	58.860	44.627	14.233	3.127
Birkenfeld	45.431	555	3,3	0,4	43.568	30.367	13.201	1.863
Cochem-Zell	34.348	548	7,4	1,0	32.490	25.721	6.769	1.858
Donnersbergkreis	37.943	499	5,0	0,4	36.648	27.739	8.909	1.295
Eifelkreis Bitburg-Prüm	55.405	531	13,2	1,3	52.897	41.366	11.531	2.508
Germersheim	63.095	480	9,5	0,9	60.228	38.560	21.668	2.867
Kaiserslautern	60.801	560	5,5	0,2	59.162	46.064	13.098	1.639
Kusel	38.266	538	4,4	0,3	37.022	31.344	5.678	1.244
Mainz-Bingen	109.189	507	10,9	0,9	104.908	66.129	38.779	4.281
Mayen-Koblenz	111.725	510	8,2	0,6	107.675	70.697	36.978	4.050
Neuwied	93.608	498	6,3	0,7	89.817	60.122	29.695	3.791
Rhein-Hunsrück-Kreis	54.417	512	6,7	0,8	52.020	38.207	13.813	2.397
Rhein-Lahn-Kreis	65.240	523	5,1	0,6	62.543	41.327	21.216	2.697
Rhein-Pfalz-Kreis	75.728	484	8,9	0,4	73.565	50.536	23.029	2.163
Südliche Weinstraße	57.925	513	9,1	0,5	55.401	40.494	14.907	2.524
Südwestpfalz	51.083	538	4,6	0,6	49.425	41.652	7.773	1.658
Trier-Saarburg	76.494	497	11,8	0,7	73.265	55.225	18.040	3.229
Vulkaneifel	34.102	551	6,5	0,6	32.621	26.457	6.164	1.481
Westerwaldkreis	102.730	497	9,1	0,8	99.370	75.823	23.547	3.360

¹ Basis: Gebäude- und Wohnungszählung Zensus 2011² einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

ANHANG 3

Baugenehmigungen von Wohnungen 2023

Land / Verwaltungsbezirke	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden				darunter: Neubauwohnungen			
	insgesamt		Veränderung zu		insgesamt	darunter: in Wohngebäuden		
	Anzahl	je 1.000 Einwohner/-innen	2011	2022		insgesamt	in Ein- und Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern ¹
		%			Anzahl			
Rheinland-Pfalz	13.072	3,1	8,1	-27,3	10.212	10.016	3.460	6.556
Kreisfreie Städte	3.821	3,5	31,0	-2,4	3.121	3.072	271	2.801
Frankenthal (Pfalz)	66	1,3	-47,6	15,8	52	52	13	39
Kaiserslautern	496	4,9	83,7	74,6	328	308	37	271
Koblenz	332	2,9	95,3	-1,5	170	165	18	147
Landau in der Pfalz	567	11,8	187,8	190,8	498	498	17	481
Ludwigshafen am Rhein	664	3,8	95,3	-4,6	626	626	29	597
Mainz	618	2,8	-39,2	8,8	520	518	29	489
Neustadt an der Weinstraße	109	2,0	-5,2	-35,1	67	61	26	35
Pirmasens	56	1,4	14,3	-39,1	41	41	16	25
Speyer	175	3,4	139,7	8,7	169	169	19	150
Trier	538	4,8	34,5	-34,4	496	480	32	448
Worms	171	2,0	35,7	-64,4	135	135	23	112
Zweibrücken	29	0,8	-14,7	-50,0	19	19	12	7
Landkreise	9.251	3,0	0,8	-34,2	7.091	6.944	3.189	3.755
Ahrweiler	438	3,4	5,0	-24,2	386	380	196	184
Altenkirchen (Ww.)	225	1,7	27,1	-51,3	132	130	72	58
Alzey-Worms	468	3,5	21,6	-9,1	374	372	156	216
Bad Dürkheim	285	2,1	-28,8	-49,1	207	206	110	96
Bad Kreuznach	837	5,2	92,4	-0,9	605	605	165	440
Bernkastel-Wittlich	407	3,5	5,2	-40,9	238	235	113	122
Birkenfeld	166	2,0	46,9	-54,5	93	78	65	13
Cochem-Zell	172	2,7	35,4	-54,0	137	132	80	52
Donnersbergkreis	193	2,5	21,4	-43,2	155	137	88	49
Eifelkreis Bitburg-Prüm	461	4,4	-24,7	-35,7	314	301	151	150
Germersheim	369	2,8	-22,0	-33,6	295	293	109	184
Kaiserslautern	244	2,3	-39,9	-47,0	206	203	111	92
Kusel	147	2,1	-3,3	-14,5	111	108	76	32
Mainz-Bingen	771	3,6	-9,1	-19,9	642	636	309	327
Mayen-Koblenz	615	2,8	-4,4	-19,9	490	486	188	298
Neuwied	688	3,7	104,8	-25,3	545	525	198	327
Rhein-Hunsrück-Kreis	282	2,7	17,0	-48,3	224	223	154	69
Rhein-Lahn-Kreis	299	2,4	106,2	-34,3	267	265	114	151
Rhein-Pfalz-Kreis	212	1,4	-68,7	-56,8	153	138	95	43
Südliche Weinstraße	238	2,1	-42,8	-60,1	176	172	67	105
Südwestpfalz	173	1,8	-15,2	-49,1	125	124	115	9
Trier-Saarburg	628	4,1	-18,9	-38,0	521	516	138	378
Vulkaneifel	238	3,8	42,5	-24,9	172	166	124	42
Westerwaldkreis	695	3,4	43,9	-32,0	523	513	195	318

¹ einschließlich Wohnheime
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

ANHANG 4

Baufertigstellungen von Wohnungen 2023

Land / Verwaltungsbezirke	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden				darunter: Neubauwohnungen			
	insgesamt		Veränderung zu		insgesamt	darunter: in Wohngebäuden		
	Anzahl	je 1.000 Einwohner/-innen	2011	2022		insgesamt	in Ein- und Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern ¹
		%			Anzahl			
Rheinland-Pfalz	14.163	3,4	53,3	0,8	12.252	12.098	5.539	6.559
Kreisfreie Städte	3.249	3,0	46,5	-11,2	2.783	2.687	429	2.258
Frankenthal (Pfalz)	22	0,4	-84,3	-31,3	18	16	13	3
Kaiserslautern	335	3,3	104,3	-2,9	269	268	67	201
Koblenz	218	1,9	75,8	45,3	164	164	25	139
Landau in der Pfalz	414	8,6	370,5	-3,0	278	278	28	250
Ludwigshafen am Rhein	254	1,4	-13,9	-47,8	203	203	37	166
Mainz	1.064	4,8	68,9	-13,2	1.030	941	60	881
Neustadt an der Weinstraße	131	2,4	50,6	-3,7	101	101	30	71
Pirmasens	95	2,3	427,8	239,3	62	62	40	22
Speyer	117	2,3	77,3	-27,3	123	121	10	111
Trier	422	3,8	-7,0	-20,2	377	375	61	314
Worms	162	1,9	36,1	86,2	143	143	43	100
Zweibrücken	15	0,4	-53,1	-69,4	15	15	15	0
Landkreise	10.914	3,5	55,4	5,1	9.469	9.411	5.110	4.301
Ahrweiler	465	3,6	62,6	8,4	436	435	256	179
Altenkirchen (Ww.)	224	1,7	37,4	-18,2	203	203	150	53
Alzey-Worms	846	6,4	333,8	44,9	760	747	375	372
Bad Dürkheim	377	2,8	20,8	-11,7	331	327	189	138
Bad Kreuznach	813	5,0	213,9	106,9	710	708	228	480
Bernkastel-Wittlich	503	4,4	36,7	5,2	405	404	207	197
Birkenfeld	181	2,2	293,5	-20,3	157	157	111	46
Cochem-Zell	355	5,7	127,6	110,1	278	276	172	104
Donnersbergkreis	159	2,1	32,5	-23,6	140	140	108	32
Eifelkreis Bitburg-Prüm	705	6,8	45,4	8,3	594	592	331	261
Germersheim	546	4,2	36,5	-25,3	472	470	211	259
Kaiserslautern	150	1,4	-35,9	7,1	130	130	85	45
Kusel	127	1,8	54,9	-1,6	113	113	96	17
Mainz-Bingen	968	4,5	77,0	46,2	827	821	414	407
Mayen-Koblenz	637	2,9	18,2	18,0	557	553	307	246
Neuwied	662	3,5	234,3	31,9	593	591	249	342
Rhein-Hunsrück-Kreis	418	3,9	29,4	-3,5	396	392	198	194
Rhein-Lahn-Kreis	405	3,3	234,7	-32,8	374	370	193	177
Rhein-Pfalz-Kreis	294	1,9	-28,6	22,0	253	253	155	98
Südliche Weinstraße	287	2,5	-12,5	-50,8	249	247	115	132
Südwestpfalz	296	3,1	65,4	87,3	258	255	178	77
Trier-Saarburg	515	3,3	-16,9	-5,0	427	425	221	204
Vulkaneifel	196	3,2	-24,9	-25,8	185	185	179	6
Westerwaldkreis	785	3,8	102,3	-23,0	621	617	382	235

¹ einschließlich Wohnheime
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

ANHANG 5

Wohnungsleerstand 2022

Land/Verwaltungsbezirke	Wohnungen		Quote		Veränderung 2022 zu 2021
	2021	2022	2021	2022	
	Anzahl		%	Prozentpunkte	
Rheinland-Pfalz¹	22.800	21.000	2,9	2,7	-0,2
Kreisfreie Städte¹	8.400	7.500	2,3	2,0	-0,3
Frankenthal (Pfalz)	200	200	1,4	1,3	-0,1
Kaiserslautern	1.500	1.300	4,1	3,6	-0,5
Koblenz	1.400	1.300	3,6	3,2	-0,4
Landau in der Pfalz	200	200	1,5	1,3	-0,2
Ludwigshafen am Rhein	700	600	1,1	0,9	-0,2
Mainz	600	500	0,7	0,6	-0,1
Neustadt an der Weinstraße	500	500	3,5	3,3	-0,2
Pirmasens	1.300	1.200	9,3	8,6	-0,7
Speyer	300	300	2,0	1,9	-0,1
Trier	600	500	1,4	1,3	-0,1
Worms	700	700	3,0	2,8	-0,2
Zweibrücken	400	300	4,7	4,3	-0,4
Landkreise¹	14.500	13.500	3,5	3,3	-0,2
Ahrweiler	800	800	3,5	3,5	0,0
Altenkirchen (Ww.)	700	600	5,9	5,3	-0,6
Alzey-Worms	400	400	2,6	2,4	-0,2
Bad Dürkheim	800	800	4,3	4,0	-0,3
Bad Kreuznach	900	800	3,3	3,0	-0,3
Bernkastel-Wittlich	400	400	2,8	2,6	-0,2
Birkenfeld	900	800	6,9	6,5	-0,4
Cochem-Zell	300	300	5,2	4,8	-0,4
Donnersbergkreis	300	300	3,4	3,2	-0,2
Eifelkreis Bitburg-Prüm	300	300	2,9	2,3	-0,6
Germersheim	100	100	0,6	0,6	0,0
Kaiserslautern	800	700	5,9	5,5	-0,4
Kusel	300	300	6,3	5,7	-0,6
Mainz-Bingen	800	700	2,1	1,9	-0,2
Mayen-Koblenz	1.000	900	2,8	2,5	-0,3
Neuwied	900	800	3,2	2,9	-0,3
Rhein-Hunsrück-Kreis	700	600	5,0	4,5	-0,5
Rhein-Lahn-Kreis	700	700	3,5	3,3	-0,2
Rhein-Pfalz-Kreis	300	300	1,2	1,2	0,0
Südliche Weinstraße	500	400	3,3	3,0	-0,3
Südwestpfalz	600	600	8,6	8,4	-0,2
Trier-Saarburg	500	500	3,0	2,6	-0,4
Vulkaneifel	400	400	6,5	6,0	-0,5
Westerwaldkreis	1.100	1.000	5,1	4,7	-0,4

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		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Förderung selbst genutztes Wohneigentum	728	633	649	100,7	93,35	96,94
davon Tilgungszuschüsse	724	631	627	5,8	5,34	5,61
Mietwohnraumförderung	777	737	1.756	73,3	120,10	291,33
davon Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten	342	242	748	1,5	1,13	5,93
davon Tilgungszuschüsse	435	495	1.008	15,1	32,98	82,08
Modernisierung	294	373	548	16,5	33,08	73,97
davon Tilgungszuschüsse	294	373	545	2,6	6,25	18,05
Experimenteller Wohnungs- und Städtebau	0	0	0	0,5	0,00	0,00
Wohnen in Orts- und Stadtkernen	87	0	8	1,8	0,00	0,60
davon Tilgungszuschüsse			8			0,11
Konversion	0	0	0	0,00	0,00	0,00
Gesamtsumme	1.886	1.743	2.961	192,8	246,53	462,84

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

ANHANG 7

Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Jahr 2023

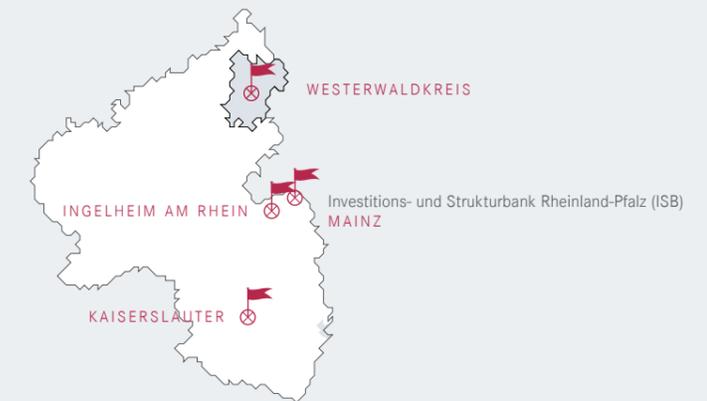
	Wohneinheiten			Wohneinheiten		
	Neubau	Erwerb	insgesamt	Neubau	Erwerb	insgesamt
Rheinland-Pfalz	66	582	648	61	481	542
Kreisfreie Städte	5	101	106			
Frankenthal (Pfalz)	0	4	4			
Kaiserslautern	0	9	9			
Koblenz	2	18	20			
Landau in der Pfalz	0	8	8			
Ludwigshafen am Rhein	0	19	19			
Mainz	1	9	10			
Neustadt an der Weinstraße	0	6	6			
Pirmasens	0	3	3			
Speyer	0	5	5			
Trier	2	13	15			
Worms	0	3	3			
Zweibrücken	0	4	4			
Landkreise	61	481	542			
Ahrweiler	6	40	46			
Altenkirchen (Ww.)	4	19	23			
Alzey-Worms	1	22	23			
Bad Dürkheim	1	15	16			
Bad Kreuznach	5	39	44			
Bernkastel-Wittlich	0	12	12			
Birkenfeld	0	26	26			
Cochem-Zell	2	5	7			
Donnersbergkreis	1	3	4			
Eifelkreis Bitburg-Prüm	3	15	18			
Germersheim	1	13	14			
Kaiserslautern	1	13	14			
Kusel	0	8	8			
Mainz-Bingen	5	26	31			
Mayen-Koblenz	7	39	46			
Neuwied	3	36	39			
Rhein-Hunsrück-Kreis	1	17	18			
Rhein-Lahn-Kreis	2	13	15			
Rhein-Pfalz-Kreis	3	15	18			
Südliche Weinstraße	3	19	22			
Südwestpfalz	1	3	4			
Trier-Saarburg	4	47	51			
Vulkaneifel	1	7	8			
Westerwaldkreis	6	29	35			

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

Impressum

Herausgeber	Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
Redaktion	Claudia Wichmann, Fabian Maier (Pressestelle)
Fotos	Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB); Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz/Jonas Werner Photography (Foto Seite 2); A.Fülber Architektur/Andreas Fülber Dipl.Ing. (FH) (Fotos Seite 25); Karina Ashoti/Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein GmbH (wbi) (Fotos Seite 26/27); Kristina Schäfer, GAG Ludwigshafen, GBS Speyer, WBG Neustadt, GSG Neuwied, Gisela Hoffmann-Becker, Eva-Christiane Born-Weber, BAU AK Kaiserslautern, Wohnerei Kusel, Wohnbau Mainz GmbH, Bauhilfe Pirmasens, Manuel Funke, Imprinzip GmbH & Co. KG (Fotos Seite 33–35); Eva Stricker/Fotograf Thomas Brenner, Bettina Egner, René Heusler (Fotos Seite 38/39), baubüro in situ, Foto: Martin Zeller (Foto Seite 39); Böker & Paul AG; Dominik Ketz Westerwald Touristik Service (Fotos Seite 40 – 45)
Design	Hilger Boie Waldschütz Design, Wiesbaden
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.

November 2024



„IN DEN 30 MORGEN“
EIN MODERNER NEUBAU MIT HÖCHSTEN KLIMASTANDARDS
DER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT INGELHEIM (WBI)
AB SEITE 24

IM WESTERWALDKREIS
IST WOHNRAUM GEFRAGT, HIER WOHNTE MAN GERN
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

