

Gutachten zur „Quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030“

Endbericht

Auftraggeber:

**Bauforum Rheinland-Pfalz GbR
Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz
Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)**

Ansprechpartner:

Prof. Dr. Harald Simons, Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier,
Petra Heising, Lukas Weiden

Projektnummer:
2013123

Datum:
September 2014

Büro:
Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund und Zielstellung	1
2.	Vorbemerkungen zur allgemeinen Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland und ihren Ursachen	2
3.	Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz	6
3.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung	6
3.1.1	Rheinland-Pfalz.....	6
3.1.2	Kreisebene	8
3.2	Wanderungsanalyse	17
3.2.1	Methodik	17
3.2.2	Ergebnisse der Wanderungsanalyse.....	19
3.2.2.1	Region Mainz.....	19
3.2.2.2	Region Koblenz	21
3.2.2.3	Region Trier.....	22
3.2.2.4	Region Kaiserslautern	23
3.2.2.5	Region Landau.....	24
3.2.2.6	Region Ludwigshafen	25
3.2.2.7	Region Pirmasens	26
3.2.3	Zusammenfassung: Typisierung der Landkreise und kreisfreien Städte.....	27
3.3	Zukünftige Entwicklung.....	30
3.4	Vertiefung: Typisierung der Städte und Gemeinden mit ober- und mittelzentralen Funktionen	31
4.	Arbeitsmarkt und Pendlerbewegungen.....	35
5.	Entwicklung der Wohnraumnachfrage	45
5.1	Entwicklung der Zahl der Haushalte.....	45
5.2	Löhne und verfügbares Einkommen.....	49
5.3	Mieter- und Selbstnutzerquote.....	51
6.	Entwicklung des Wohnraumangebots.....	53
6.1	Gebäudetypen und Eigentümerstrukturen	53
6.2	Wohnungsleerstand	56
6.3	Wohnungsbautätigkeit.....	65
6.4	Baulandmarkt	67
6.5	Entwicklung der Baukosten.....	73
6.6	Sozialwohnungsbestand	74

7.	Entwicklung der Miet- und Kaufpreise.....	75
7.1	Mieten.....	75
7.1.1	Verschiedene Arten von Mieten	75
7.1.1.1	Neuvertragsmieten	76
7.1.1.2	Bestandsmieten.....	77
7.1.1.3	Mietspiegel	78
7.1.2	Neuvertragsmieten.....	78
7.1.2.1	Mietpreisniveau	78
7.1.2.2	Mietpreisentwicklung.....	81
7.1.2.3	Mietpreise nach Wohnungsmerkmalen	85
7.1.3	Bestandsmieten	89
7.1.3.1	Bestandsmieten Mikrozensus 2010	89
7.1.3.2	Bestandsmieten Wohnungsunternehmen	94
7.1.3.3	Mietspiegel	96
7.2	Kaufpreise	98
7.3	Mietbelastungsquoten.....	103
7.3.1	Mietbelastungsquote bei bestehenden Verträgen	103
7.3.2	Mietbelastung bei Anmietung einer Wohnung (Neuvertragsmietenbelastung)	108
7.3.3	Mietbelastung (Neuvertrag) auf Kreisebene	109
7.4	Anforderungen an eine Kappungsgrenzenverordnung.....	111
8.	Folgerungen und Empfehlungen.....	118
8.1	Vorbemerkung.....	118
8.2	Empfehlungen für Gemeinden in Schwarmregionen.....	119
8.3	Empfehlungen für Gemeinden in Suburbanisierungskreisen	122
8.4	Empfehlungen für Wachstumskerne in Schrumpfungsumgebung.....	123
8.5	Empfehlungen für Gemeinden in schrumpfenden Kreisen	123
	ANHANG	128
1.	Anhang zu Kapitel 3	128
2.	Anhang zu Kapitel 6	133
3.	Anhang zu Kapitel 7	134
3.1	Neuvertragsmieten.....	134
3.2	Mietspiegel	142
3.3	Kaufpreise	145

1. Hintergrund und Zielstellung

Das Gutachten „Quantitative und qualitative Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030“ wurde gemeinsam von Bauforum Rheinland-Pfalz, einem Zusammenschluss der wichtigsten Akteure im Bereich Planen-Bauen-Wohnen unter Beteiligung des Landes, dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz und der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) beauftragt. Es soll Grundlagen für die zukünftige Ausgestaltung der Wohnungspolitik des Landes Rheinland-Pfalz legen. Dies gilt sowohl in kurzfristiger (z.B. Anwendungsbereich Kappungsgrenze) als auch in langfristiger Hinsicht (z.B. Förderstruktur). Daneben soll das Gutachten auch hilfreich für die weitere Entwicklung kommunaler Strategien und Handlungsansätze sein.

Trotz seines Titels enthält das Gutachten keine rein quantitativen Prognosen, sondern versucht, die Problemlagen sowie deren Ursachen und Zusammenhänge auf den verschiedenen Wohnungsmärkten in Rheinland-Pfalz zu beschreiben und strategische Empfehlungen zu geben. Der Verzicht auf quantitative Prognosen ist auch dem Umstand geschuldet, dass zum Jahreswechsel 2014/2015 eine aktualisierte Bevölkerungsvorausschau durch das Statistische Landesamt vorliegen soll, die die z.T. erheblichen statistischen Verschiebungen durch den Zensus 2011 sowie durch die in den letzten Jahren eingetretenen realen Veränderungen berücksichtigt. Vor allem aber sind Trendaussagen angesichts der sich genau gegensätzlich entwickelnden Regionen hinreichend für die geforderte Strategieentwicklung.

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

Die zweite Besonderheit an Rheinland-Pfalz ist, dass viele Wachstumszentren an der Landesgrenze liegen, während das „Zentrum“ eher zu den Schrumpfungsregionen gehört. Das Wachstum der Ränder ist z.T. einer eigenen Attraktivität (z.B. Mainz) als auch „Überschwappeffekten“ aus anderen Bundesländern geschuldet. Teile von Rheinland-Pfalz sind Suburbanisierungsgebiete von Großstädten außerhalb des Landes (z.B. Landkreise Germersheim und Landkreis Ahrweiler).

2. Vorbemerkungen zur allgemeinen Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland und ihren Ursachen

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Deutschland ist von erheblichen Ungleichgewichten bei gleichzeitig hoher politischer Aufmerksamkeit geprägt. Dies mag zunächst überraschen. Die Neuvertragsmieten in Deutschland sind mit +3 % in etwa im Gleichschritt mit den Löhnen und nur sehr leicht stärker als die Inflation gestiegen. Rheinland-Pfalz fügt sich als Ganzes in dieses Bild hinein. Die Neuvertragsmieten sind im Jahr 2013 ebenfalls um 3 % gestiegen.

Hintergrund dieses offensichtlichen Missverhältnisses zwischen tatsächlicher bundesdeutscher oder rheinland-pfälzischer Entwicklung und öffentlicher Aufmerksamkeit ist der ungleichgewichtigen Entwicklung in den deutschen Regionen geschuldet. Während in einigen Städten, insbesondere einigen Metropolen, die Mieten tatsächlich in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind, sind sie in den meisten ländlichen Regionen und vielen anderen Städten real gesunken.

Die Ursache der Ungleichentwicklung ist fundamental, d.h. nicht Ursache von kurzfristigen, konjunkturellen Übertreibungen. Während in den Wachstumsstädten die Nachfrage wächst, sinkt sie in den Schrumpfungsregionen. Das Angebot steigt praktisch nirgendwo deutlich an. Da insgesamt die Wohnungsnachfrage in Deutschland nur langsam wächst, bedeutet eine Ungleichentwicklung eine Umverteilung der Bevölkerung/Wohnungsnachfrage zwischen den Regionen, d.h. es handelt sich um überregionale Wanderungen.

Damit stellt sich die Frage, wie und warum sich die Bevölkerung umverteilt und wie lange diese Umverteilung noch anhält oder anhalten kann oder in welchen Regionen es weiter zu steigender Nachfrage und damit Mieten und Kaufpreisen kommt und in welchen die Realmieten weiter sinken werden.

In der öffentlichen Debatte wird meist mit dem einfachen Hinweis auf eine „Reurbanisierung“ argumentiert, d.h. mit einer allgemeinen Rückbesinnung auf die Lebensqualitäten in der Stadt. Dies ist aber in dieser Schlichtheit falsch und nicht geeignet, die Unterschiede zwischen den Städten zu erklären.

Zum einen hält die Suburbanisierung aus den Wachstumsstädten weiter an und dürfte sich mit steigenden Mieten und Preisen wieder verstärken. Die stärkere Nachfrage in Städten ist daher nicht in Umzügen oder geringen Fortzügen aus oder in die Umlandgemeinden begründet. Dies zeigt sich bereits daran, dass von den 22 Landkreisen in Deutschland mit mehr als 5 % Bevölkerungswachstum zwischen 2000 und 2011 18 Umlandkreise von Kernstädten sind (v.a. von München, Hamburg, Berlin, aber auch Bremen und Rostock). Bei der stärkeren Nachfrage nach Wohnraum in einigen Kernstädten handelt es sich vielmehr um überregionale Verschiebungen der Bevölkerung, d.h. „Landflucht“ statt „Reurbanisierung“.

Zum anderen wächst bei Weitem nicht in allen Städten die Nachfrage. Vielmehr ist nur in 62 von 107 kreisfreien deutschen Städten (58 %) zwischen 2000 und 2011

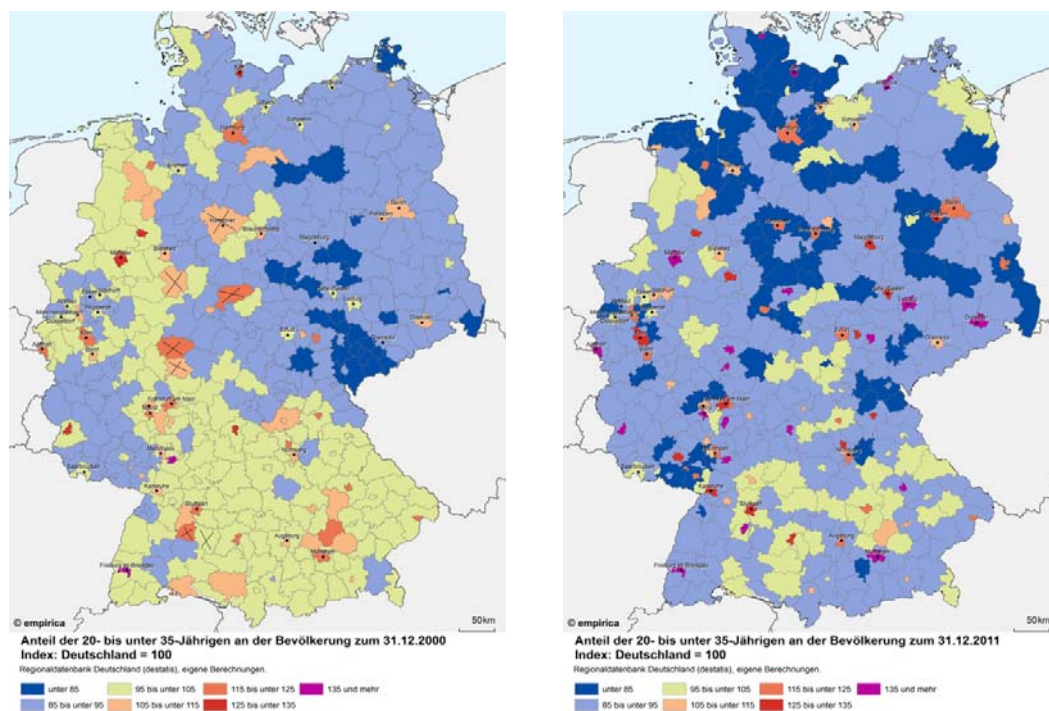
die Zahl der Einwohner gestiegen. In 45 kreisfreien Städten (42 %) ist hingegen die Zahl der Einwohner gesunken, 36 davon in Westdeutschland.

Dabei liegen Wachstum und Schrumpfung sehr nah beieinander. So ist in Gera die Zahl der Einwohner zwischen 2000 und 2011 um -12,5 % gesunken, in Weimar hingegen um +5 % gestiegen. In Saarbrücken ging die Bevölkerungsstärke um -9,4 % zurück, in Trier hingegen waren es +6,3 %. In Kiel waren es +4 %, im 35 km entfernten Neumünster -3,6 %. In Landau in der Pfalz waren es +6,8 %, im 20 km entfernten Neustadt an der Weinstraße -2 %.

Diese Verschiebungen der Bevölkerung durch Wanderung werden wie üblich weit überwiegend von der wanderungsaktiven Gruppe der 20- bis 35-Jährigen (z.T. auch bis 40 Jahre) verursacht. Andere Altersgruppen tragen nur sehr wenig zum Wandervolumen und damit zur Umverteilung der Bevölkerung bei. Dies bedeutet, dass in dieser Altersgruppe die Wanderungsintensität gestiegen ist und diese zudem gleichgerichtet erfolgt – ein neues „Schwarmverhalten“.

Tatsächlich konzentrieren sich die 20- bis 35-Jährigen heute weit stärker räumlich auf bestimmte Städte als zuvor (vgl. Abbildung 1). So existierten im Jahre 2000 nur vier Städte, in denen der Anteil der 20- bis 35-Jährigen um mehr als 30 % über dem Bundesdurchschnitt lag: Münster, Würzburg, Heidelberg und Freiburg. Im Jahre 2011 waren es 18 Städte: Karlsruhe, Erlangen, Bayreuth, Regensburg, Darmstadt, Leipzig, Flensburg, Rostock, München, Kiel, Dresden, Freiburg, Münster, Mainz, Trier, Jena, Heidelberg und Würzburg. Dies sind die Städte mit stark steigenden Mieten.

Abbildung 1: Konzentration der 20- bis 35-Jährigen, 2000 und 2011



Anmerkung: Kreise mit einem Kreuz sind de jure Landkreise, umfassen aber eine größere Kernstadt mit Umland (Hannover, Paderborn, Göttingen, Marburg, Gießen, Tübingen, Reutlingen). Die Herausrechnung der Kernstadt erfolgte nur für das Jahr 2011.

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung, eigene Berechnungen

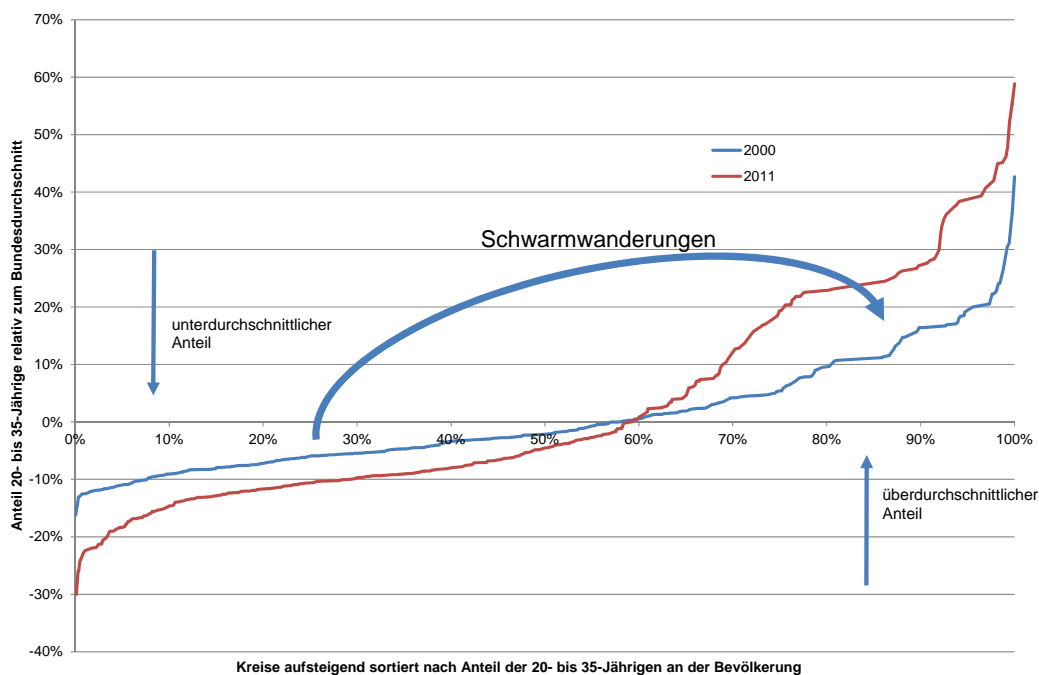
empirica

Anders ausgedrückt: Im Jahre 2000 wohnten erst 5 % der jungen Erwachsenen in „Schwarmstädten“ (hier definiert als Städte mit mindestens 20 % überdurchschnittlichem Anteil der 20- bis 35-Jährigen), im Jahre 2011 waren es 25 %.

Gleichzeitig existierte im Jahre 2000 noch kein Kreis, dessen Anteil der 20- bis 35-Jährigen um mehr als 16 % unter dem Bundesdurchschnitt lag. 2011 war bereits in 23 Kreisen der Anteil der Jungen um 20 % oder mehr unter dem Bundesdurchschnitt.

Dabei hat sich der Anteil der Kreise mit über- bzw. unterdurchschnittlichem Anteil junger Erwachsener nicht verändert. Im Jahre 2000 waren rd. 40 % der Kreise überdurchschnittlich jung und 60 % unterdurchschnittlich, ebenso viele wie im Jahre 2011. Was sich verändert hat, ist die Stärke der Unterschiede. Dies deutet darauf hin, dass die Wanderungsintensitäten stark zugenommen hat, d.h. der Anteil eines Jahrgangs, der seine Heimat verlässt, nimmt zu.

Abbildung 2: Konzentration der 20- bis 35-Jährigen, 2000 und 2011



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung, eigene Berechnungen

empirica

Zwei durchaus zusammenhängende Erklärungen für dieses neue „Schwarmverhalten“ bieten sich an. Zum einen dürfte die Bildungsausweitung eine erhebliche Rolle spielen. Der Anteil eines Geburtsjahrgangs, der ein Studium aufnimmt, ist von 28,4 % im Jahre 2000 auf 47,9 % im Jahre 2011 gestiegen, in Rheinland-Pfalz von 26,8 % auf 41,6 %. Da aber die Aufnahme eines Studiums häufig mit einer Wohnortverlagerung in die Hochschulstädte einhergeht, hat die Bildungsausweitung eine erhebliche räumliche Wirkung, die zulasten der ländlichen Räume geht. Zwar wird ein Teil der „neuen“ Studenten zum Hochschulort pendeln und ein Teil nach Abschluss des Studiums wieder zurückkehren (vgl. dazu auch die Alterskohortenentwicklung von Mainz und Trier in Abbildung 10). Insgesamt aber werden nun fast 50 % eines Jahrgangs zumindest einen Teil ihres Lebens in einer Hochschulstadt

verbringen und sich dort eine Wohnung, einen Freundeskreis, einen Lebenspartner und eine Arbeitsstelle suchen.

Der zweite Erklärungsansatz ist eine „Zusammenrottung“ junger Menschen. Die Gruppe der heute 20- bis 35-Jährigen bilden die erste Nach-Babyboomergeneration, d.h. es sind vergleichsweise wenige. Und diese „Wenigen“, diese Minderheit, konzentriert sich zunehmend. Ein solches Schwarmverhalten ist völlig plausibel. Erst durch eine solche Zusammenrottung gelingt es, in einer Stadt oder in einzelnen Stadtvierteln ein „junges Lebensgefühl“ zu erzeugen. Dieses „junge Lebensgefühl“ entwickelt dann eine selbstverstärkende Wirkung. Während in Gera die Zahl der Treffpunkte junger Menschen ständig abnimmt, wird in Leipzig häufiger ein neuer Club aufgemacht. Irgendwann könnte es zu regelrechten Fluchtwanderungen aus den sich entleerenden Städten und Landkreisen kommen – nach dem Motto: „Ich will hier nicht der letzte junge Mensch sein.“ Ob diese Zusammenrottung als psychologische Begleitmusik der Bildungsausweitung oder als eigenständige Ursache betrachtet wird, sei dahingestellt. Beide Erklärungsansätze sind in jedem Falle dauerhaft und nicht kurzfristiger Natur. Vielmehr lassen sich über die Standortwahl von Unternehmen oder die Innovationskraft der jungen Menschen durchaus weiterverstärkende Wirkungsketten herleiten.

Die Quantitäten sind beeindruckend. So ist in Dresden die Zahl der 20- bis 35-Jährigen um über +40.000 Personen höher, als es bei regional gleichmäßiger Entwicklung zwischen 2000 und 2011 zu erwarten gewesen wäre. In Berlin sind es +110.000 Personen, in Karlsruhe +11.500. Im Gegensatz dazu ist die Zahl der jungen Erwachsenen im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte um -9.800 geringer als bei gleichmäßiger Entwicklung im Kreis Mettmann (-9.500) und im Hochsauerlandkreis (-7.500). Aber auch aus reichen Landkreisen wie Starnberg (-2.600) oder Main-Taunus-Kreis (-3.900) wandern die jungen Erwachsenen ebenso ab wie aus Städten wie Krefeld (-2.200) oder Frankfurt/Oder (-2.200).

Diese Verschiebungen müssen von den Wohnungsmärkten verarbeitet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die erwünschte gleichgewichtige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ein sehr schmaler Grat ist. In einer Stadt mit 1.000 Haushalten herrscht bei nur 980 Wohnungen eine scharfe Wohnungsnot mit erheblichen Wirkungen auf Preise und Mieten. Bei 1.050 Wohnungen allerdings herrscht ein Wohnungsüberangebot, das neben sinkenden Preisen und Mieten Sorgen um Leerstand, Verwahrlosung und Verfall aufkommen lässt. Der Unterschied sind aber nur 70 Wohnungen bei 1.000 Haushalten.

3. Bevölkerungsentwicklung in Rheinland-Pfalz

3.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

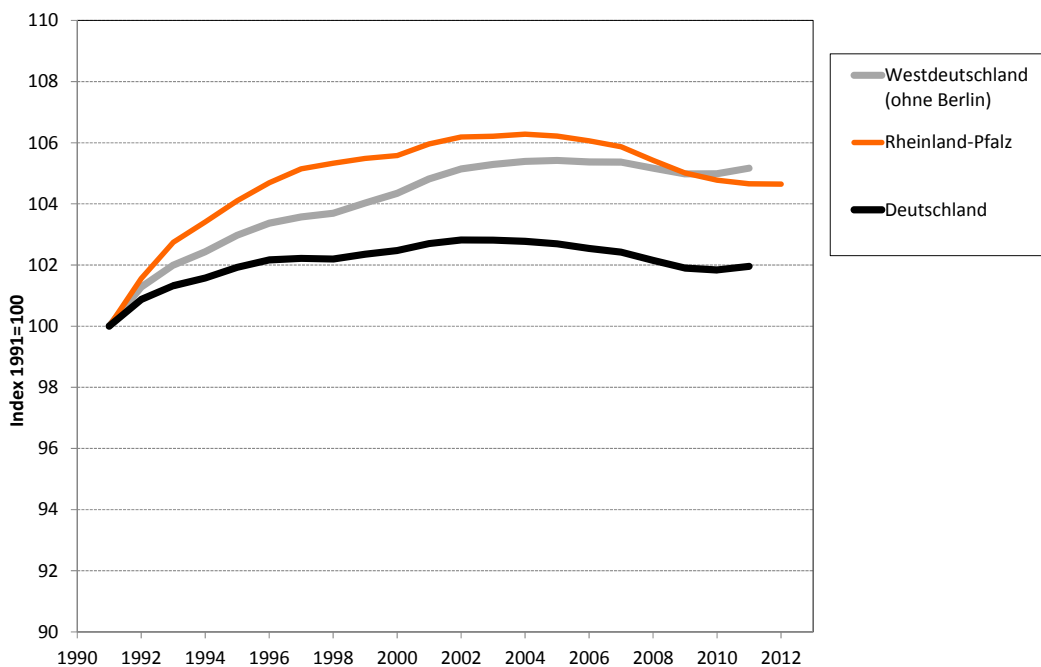
3.1.1 Rheinland-Pfalz

Während die Zahl der Einwohner in Rheinland-Pfalz in den 1990er Jahren noch recht deutlich anstieg, verlangsamte sich das Wachstum in den 2000er Jahren. Ab dem Jahr 2004 sank dann schließlich die Zahl der Einwohner. Seither hat Rheinland-Pfalz rd. 1,5 % oder 60.000 Einwohner verloren. In den letzten Jahren hat sich dabei der Bevölkerungsrückgang verlangsamt.

Diese Entwicklung entspricht in etwa der westdeutschen Entwicklung insgesamt, wobei die Entwicklung in Rheinland-Pfalz in den 1990er Jahren etwas positiver und seit 2004 etwas negativer verlief. Westdeutschland gewinnt sogar seit dem Jahr 2010 wieder an Einwohnern hinzu.

Die Bevölkerungsveränderungen sind dabei nicht auf die punktuellen Veränderungen durch den Zensus 2011 zurückzuführen, die Daten stammen aus der Bevölkerungsfortschreibung. Auf Landesebene sind dabei die Abweichungen zwischen Fortschreibung und Zensus gering, sodass der Zensus hier die Grundaussage nicht ändert.

Abbildung 3: Einwohnerentwicklung in Rheinland-Pfalz seit 1991

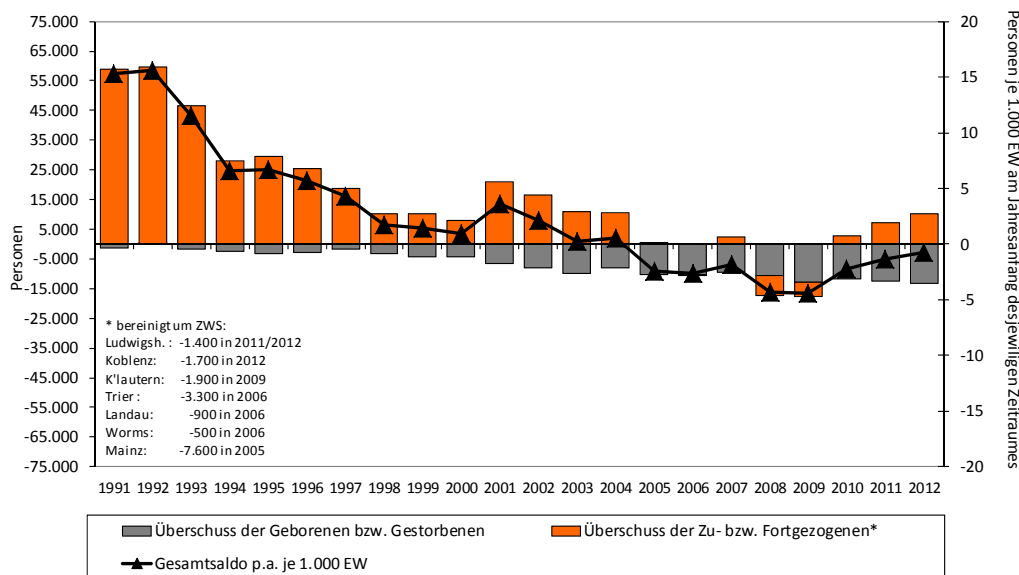


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, destatis, eigene Berechnungen, eigene Darstellung
empirica

Die Ursachen des Bevölkerungsverlustes in den letzten zehn Jahren sind zum einen in dem natürlichen Bevölkerungssaldo aus Geburten und Sterbefällen begründet. Während Anfang der 1990er Jahre sich Geburten und Sterbefälle noch in etwa die Waage hielten, steigt seither das Geburtendefizit jährlich auf zuletzt -13.000 Personen in 2012 an.

Gleichzeitig ging der Wanderungsgewinn des Landes deutlich zurück. Anfang der 1990er Jahre betrug der Wanderungssaldo noch knapp +60.000 Personen p.a. Danach sank der Saldo und wurde in 2005 erstmals negativ und erreichte mit -6.600 Personen im Jahr 2008 sein negatives Maximum. Seither steigt der Wanderungssaldo allerdings wieder an und ist seit dem Jahr 2010 positiv. Im Jahre 2012 gewann Rheinland-Pfalz +10.000 Einwohner durch Wanderungen hinzu, was aber noch nicht ganz den negativen natürlichen Saldo ausgleicht. Relativ zu Deutschland sind die aktuellen Wanderungsgewinne aber vergleichsweise schwach.

Abbildung 4: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung, 1991-2012

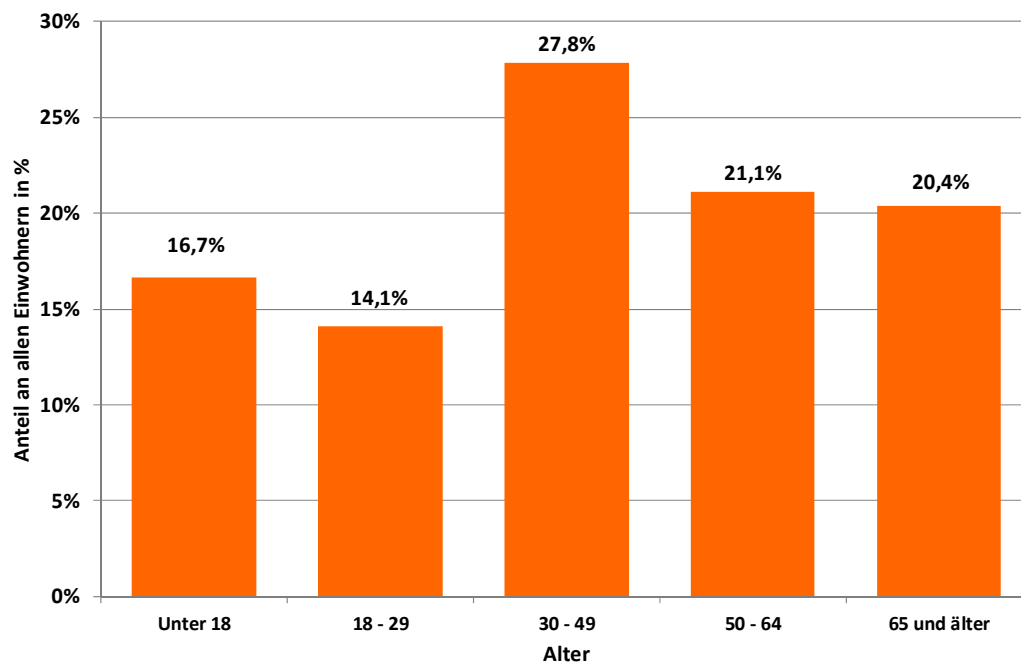


Anmerkung: Um Effekte von Zweitwohnsitzsteuern (ZWS) bereinigt (vgl. Kapitel 1 im Anhang)

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Rheinland-Pfalz entspricht in etwa dem Bundesdurchschnitt. Im Landesdurchschnitt beträgt der Anteil der unter 18-jährigen 16,7 % (Deutschland: 16,4 %) und der Anteil der 65-jährigen und Älteren 20,4 % (Deutschland: 20,6 %). Wie deutschlandweit altert auch die Bevölkerung in Rheinland-Pfalz. Der Anteil der über 65 Jährigen hat von 18,2 % im Jahre 2002 um 2,5 %-Punkte bis zum Jahr 2012 zugenommen, während der Anteil der Kinder unter 18 Jahren um 2,9 %-Punkte abgenommen hat.

Abbildung 5: Altersstruktur Rheinland-Pfalz, 2011

Quelle: Zensus 2011 (Stand: nach Revision Juni 2014)

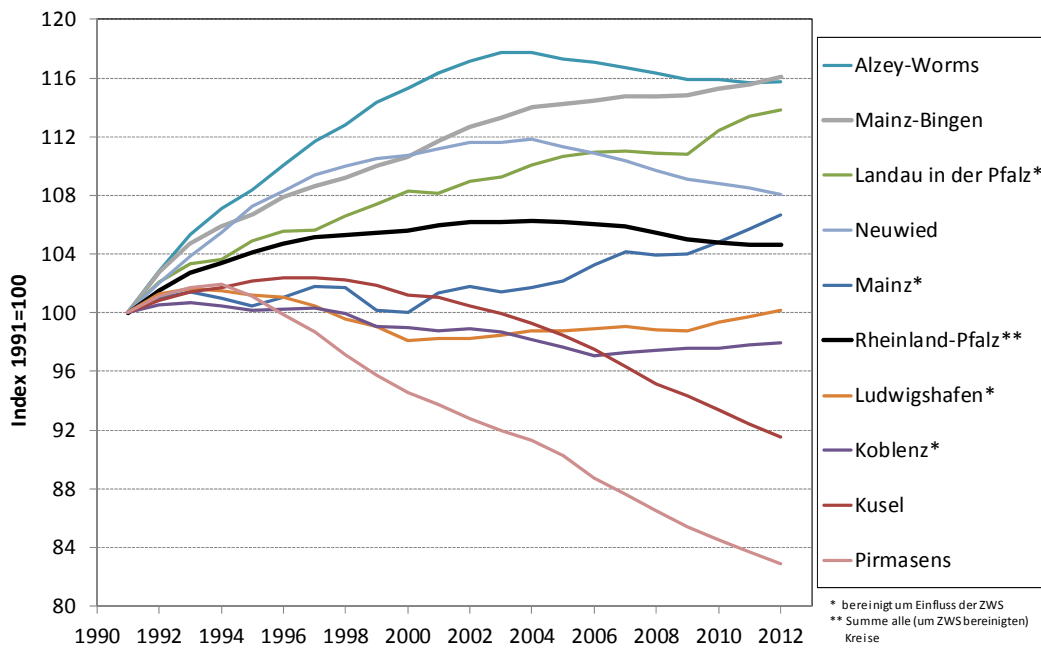
empirica

3.1.2 Kreisebene

Die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Landes ist von erstaunlicher Heterogenität geprägt. Während im Landkreis Mainz-Bingen die Einwohnerzahl seit 1991 kontinuierlich um 15 % stieg, sank sie in der Kreisstadt Pirmasens ebenso kontinuierlich um 16 %. Landkreise wie z.B. Neuwied oder Alzey-Worms gewannen zunächst bis etwa Mitte der 2000er Jahre hinzu, verlieren aber seither durchgehend. Auf der anderen Seite stagnierte die Einwohnerzahl der Stadt Mainz bis ca. Mitte der 2000er Jahre, um aber – um Effekte der Zweitwohnsitzsteuer bereinigt – seither deutlich hinzuzugewinnen. In anderen Kreisen änderte sich die Bevölkerungszahl seit 1991 hingegen kaum. Letztlich existiert in Rheinland-Pfalz für jede denkbare Entwicklung ein praktisches Beispiel.

In 16 von 36 kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz ist die Bevölkerungsstärke gesunken, davon in vier Kreisen um mehr als 1 % im Jahr (im Mittel der Jahre 2008-2012). In 20 von 36 ist die Zahl der Einwohner hingegen gestiegen, in drei dabei um mehr als durchschnittlich 1 % im Jahr.

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in ausgewählten kreisfreien Städten und Landkreisen, 1991-2012



Anmerkung: Um ZWS bereinigt (vgl. Kapitel 1 im Anhang)

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

Die Bedeutung dieser Heterogenität des Landes für die verschiedenen Wohnungsmärkte liegt auf der Hand. Die Wohnungspolitik des Landes muss praktisch für jeden Typus von Region einen eigenen spezifischen Politikmix anbieten. Maßnahmen, die in einer Region sinnvoll sind, können in einer anderen Region negativ wirken. In Kapitel 3.2.3 wird daher versucht, diese extreme Heterogenität durch die Bildung von fünf Kreistypen handhabbar zu machen.

Abbildung 7: Bevölkerungsstand 2012 und Entwicklung seit 1991

Kreis	Einwohnerzahl* 31.12.2012	Veränderung seit 1991			Abweichung Zensus 2011 zur Fortschreibung
		2002	2007	2012	
Koblenz	106.851	-1%	-3%	-2%	1,3%
Ahrweiler	127.023	11%	9%	7%	-1,0%
Altenkirchen	130.022	7%	5%	1%	-0,7%
Bad Kreuznach	155.241	5%	4%	3%	0,0%
Birkenfeld	81.267	2%	-2%	-8%	-0,3%
Cochem-Zell	62.509	5%	3%	-1%	1,5%
Mayen-Koblenz	209.521	8%	8%	7%	0,2%
Neuwied	179.826	12%	10%	8%	-0,1%
Rhein-Hunsrück-Kreis	100.506	10%	8%	5%	0,5%
Rhein-Lahn-Kreis	121.833	6%	3%	-1%	0,0%
Westerwaldkreis	196.841	11%	10%	8%	1,0%
Trier	102.591	2%	2%	4%	0,6%
Bernkastel-Wittlich	109.465	5%	3%	0%	1,2%
Bitburg-Prüm	93.977	4%	3%	2%	2,1%
Vulkaneifel	60.176	7%	5%	1%	1,4%
Trier-Saarburg	143.233	8%	9%	11%	0,4%
Frankenthal (Pfalz)	47.430	1%	0%	1%	-0,8%
Kaiserslautern (KS)	98.025	-1%	-3%	-3%	-2,7%
Landau in der Pfalz	43.251	9%	11%	14%	-0,8%
Ludwigshafen	165.646	-2%	-1%	0%	-4,1%
Mainz	195.113	2%	4%	7%	0,2%
Neustadt a.d. Weinstr.	52.892	2%	2%	0%	-1,2%
Pirmasens	39.618	-7%	-12%	-17%	1,6%
Speyer	50.084	6%	7%	6%	-0,6%
Worms	81.643	5%	6%	5%	-3,0%
Zweibrücken	33.718	3%	0%	-3%	1,0%
Alzey-Worms	124.637	17%	17%	16%	0,4%
Bad Dürkheim	132.392	7%	6%	5%	-1,1%
Donnersbergkreis	75.171	11%	9%	5%	0,4%
Germersheim	125.565	11%	12%	12%	-0,6%
Kaiserslautern (LK)	104.124	7%	5%	1%	0,2%
Kusel	71.150	0%	-4%	-8%	0,7%
Südliche Weinstraße	109.313	8%	7%	7%	-0,6%
Rhein-Pfalz-Kreis	149.724	8%	9%	9%	-1,1%
Mainz-Bingen	203.764	13%	15%	16%	-0,9%
Südwestpfalz	97.260	3%	-1%	-5%	-0,2%
Rheinland-Pfalz	3.998.702	6,2%	5,9%	4,6%	-0,2%

* Fortschreibung (ohne Zensus), Einwohnerzahlen bereinigt um ZWS
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnungen

empirica

Die stärksten Bevölkerungsverluste sind erwartungsgemäß in Landkreisen und kreisfreien Städten mit gleichzeitig hohem Geburtendefizit und hoher Abwanderung zu finden. Dies sind in Rheinland-Pfalz tendenziell die sehr ländlichen, dünnbesiedelten Regionen fern der Wachstumsregionen des Landes, z.B. Pirmasens, Birken-

feld und Kusel, aber auch im Norden, z.B. der Rhein-Lahn-Kreis oder Altenkirchen. Dort ist das besonders hohe Geburtendefizit auch eine Folge der hohen Abwanderung. Da Wanderungen sich sehr deutlich auf die jüngeren Bevölkerungsgruppen konzentrieren, führt ein negativer Wanderungssaldo zu einem Geburtendefizit, weil die potenziellen jungen Mütter bereits abgewandert sind. Das in früheren Zeiten übliche Muster eines hohen Geburtenüberschusses auf dem Land, das durch Abwanderung in die Städte abgemildert wurde, existiert seit Langem nicht mehr.

Die Kreise mit hohen Bevölkerungsgewinnen liegen entweder entlang des Rheins von Mainz Richtung Süden („Rheinschiene“) oder mit Trier und Umland im Westen des Landes. Die Bevölkerungsgewinne sind dabei praktisch ausschließlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. In fast allen Kreisen und kreisfreien Städten mit Bevölkerungswachstum ist der natürliche Bevölkerungssaldo negativ. Einzig in der Stadt Mainz übersteigt derzeit die Zahl der Geburten die Zahl der Sterbefälle. Dies ist allerdings nicht Folge einer hohen Fertilität (Geburten je Frau) in der Stadt Mainz, sondern einzig und allein der durch Zuwanderung besonders jungen Altersstruktur geschuldet. Tatsächlich ist die Fertilität in Mainz mit 1,18 Geburten je Frau die niedrigste in Land.¹

Besonders bemerkenswert ist dabei, dass sich die Wanderungssalden im Vergleich zu den Jahren zuvor erhöht haben – sowohl in positiver wie in negativer Richtung. In sämtlichen Kreisen mit einem merklichen negativen Wanderungssaldo. Im Zeitraum 2003 bis 2007 hat sich die Abwanderung seither verstärkt. In praktisch allen Kreisen mit einem zuvor positiven Wanderungssaldo hat die Zuwanderung nochmals zugenommen. Die demografische Spaltung des Landes verstärkt sich.

¹ Sogenannte „Zusammengefasste Geburtenziffer“ (TFR) für das Jahr 2010, Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, INKAR 2012.

Abbildung 8: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung – Salden je 1.000 Einwohner p.a., 2003-2007 und 2008-2012

Kreis	2003-2007			2008-2012		
	natürlicher Saldo	Wand.-saldo	Saldo insgesamt	natürlicher Saldo	Wand.-saldo	Saldo insgesamt
Pirmasens	-7,5	-4,3	-11,8	-8,0	-5,9	-13,9
Birkenfeld	-4,5	-4,8	-9,3	-5,7	-7,9	-13,6
Kusel	-4,8	-4,5	-9,2	-5,7	-6,7	-12,4
Südwestpfalz	-3,7	-4,1	-7,8	-4,9	-5,7	-10,6
Vulkaneifel	-3,5	-2,6	-6,1	-5,2	-3,2	-8,4
Rhein-Lahn-Kreis	-3,5	-2,8	-6,3	-4,5	-3,8	-8,3
Zweibrücken	-4,1	-1,8	-5,9	-4,7	-3,0	-7,6
Kaiserslautern (LK)	-3,1	-2,1	-5,2	-3,4	-4,0	-7,5
Altenkirchen	-2,8	-2,3	-5,1	-4,3	-2,9	-7,2
Rhein-Hunsrück-Kreis	-2,8	-1,8	-4,7	-3,9	-3,1	-7,0
Donnersbergkreis	-2,0	-2,6	-4,5	-3,4	-3,6	-7,0
Cochem-Zell	-3,5	-1,2	-4,7	-5,5	-1,4	-6,9
Westerwaldkreis	-1,9	-0,9	-2,8	-3,0	-0,7	-3,7
Neuwied	-2,3	-0,9	-3,2	-3,5	0,0	-3,5
Bernkastel-Wittlich	-2,8	-0,1	-3,0	-3,2	-0,1	-3,3
Bitburg-Prüm	-2,4	0,4	-2,0	-3,6	1,6	-2,0
Ahrweiler	-4,1	0,4	-3,7	-5,1	3,5	-1,6
Neustadt a.d. Weinstr.	-3,0	2,1	-0,9	-3,5	2,1	-1,4
Alzey-Worms	-1,0	-1,2	-2,2	-1,9	1,0	-0,9
Mayen-Koblenz	-2,5	1,4	-1,1	-3,0	2,4	-0,5
Bad Kreuznach	-3,2	1,0	-2,2	-3,5	3,6	0,1
Kaiserslautern (KS)	-3,1	-0,3	-3,4	-3,4	3,6	0,1
Koblenz	-3,1	0,5	-2,5	-2,9	3,1	0,2
Bad Dürkheim	-3,4	1,7	-1,7	-4,5	4,9	0,4
Südliche Weinstraße	-2,6	0,9	-1,7	-3,2	4,1	0,9
Frankenthal (Pfalz)	-3,0	0,4	-2,6	-2,9	4,6	1,7
Germersheim	-0,2	1,3	1,1	-1,0	2,8	1,9
Speyer	-2,3	1,1	-1,2	-3,0	7,1	4,1
Worms	-1,5	2,3	0,8	-2,1	6,4	4,3
Rhein-Pfalz-Kreis	-2,5	3,6	1,1	-2,9	7,3	4,3
Ludwigshafen	-0,6	1,3	0,7	-0,5	5,2	4,7
Mainz-Bingen	0,3	2,5	2,9	-1,0	6,5	5,5
Trier-Saarburg	-1,8	4,6	2,7	-2,0	7,9	5,9
Trier	-1,6	3,8	2,1	-1,2	12,3	11,1
Landau in der Pfalz	-1,6	4,3	2,8	-1,8	16,4	14,5
Mainz	0,2	4,5	4,6	0,6	17,1	17,7
Rheinland-Pfalz	-2,4	0,9	-1,5	-3,0	2,8	-0,3

Anmerkung: Einwohnerzahl bzw. Wanderungssaldo bereinigt um ZWS

Die Bereinigung um die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer erfolgt hier als Summe über die bereinigten Wanderungen der einzelnen Städte. Dabei wird unterstellt, dass die zusätzlichen Ummelder durch die ZWS ursprünglich aus dem übrigen Deutschland kamen (vgl. Abbildung 77 im Anhang).

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnungen

empirica

Analog zur Bevölkerungsentwicklung ist auch die Altersstruktur innerhalb von Rheinland-Pfalz von großer Heterogenität geprägt.

Der Anteil der Kinder (unter 18 Jahre) variiert zwischen 14 % in Trier und 17,9 % im Landkreis Westerwald und Alzey-Worms. Relativ niedrige Anteile haben die Universitätsstädte, wobei dies eher ein Nennereffekt ist, d.h. der Anteil ist niedrig, weil eine andere Altersgruppe (18-29 Jahre) besonders stark ist. Höhere Anteile haben

zum einen klassische Suburbanisierungskreise, wie Alzey-Worms, Mainz-Bingen oder Trier-Saarburg, aber auch ländliche Regionen, wie der Westerwaldkreis oder der Donnersbergkreis.

Die größten Unterschiede finden sich in den Altersklassen 18 bis 29 Jahre sowie über 65 Jahre. Besonders hohe Anteile an jungen Erwachsenen haben naturgemäß die Universitätsstädte Trier (23,4 %), Mainz (22 %), Kaiserslautern (19,7 %) und Landau (18,1 %). Kreise mit besonders niedrigen Anteilen existieren dagegen nicht, vielmehr sind 24 von 36 Kreisen und kreisfreien Städten in einem sehr engen Bereich von 11,4 % bis 13,3 %.

Abbildung 9: Alterstruktur der Bevölkerung in Rheinland-Pfalz, Landkreisen und kreisfreien Städte, 2011

Kreis	davon im Alter von ... bis ... Jahre in %				
	Unter 18	18 - 29	30 - 49	50 - 64	65 und älter
Alzey-Worms	17,9%	13,1%	28,9%	22,5%	17,6%
Mainz	14,3%	21,9%	28,9%	17,2%	17,8%
Germersheim	17,8%	14,1%	29,1%	21,1%	17,9%
Trier	14,0%	23,4%	27,4%	17,1%	18,1%
Mainz-Bingen	17,8%	12,4%	29,8%	21,6%	18,4%
Trier-Saarburg	17,7%	12,8%	29,4%	21,1%	19,0%
Donnersbergkreis	17,8%	12,8%	27,9%	22,3%	19,2%
Landau in der Pfalz	15,2%	18,0%	28,7%	19,0%	19,2%
Westerwaldkreis	17,9%	13,3%	28,7%	20,9%	19,3%
Bitburg-Prüm	17,8%	13,9%	27,5%	21,1%	19,7%
Worms	16,9%	14,9%	27,9%	20,5%	19,8%
Ludwigshafen am Rhein	17,4%	15,3%	28,8%	18,6%	19,9%
Kaiserslautern (LK)	17,4%	13,2%	27,2%	22,2%	19,9%
Kaiserslautern (KS)	14,6%	19,8%	26,3%	19,4%	20,0%
Mayen-Koblenz	16,9%	13,0%	28,2%	21,6%	20,2%
Rhein-Hunsrück-Kreis	17,1%	13,1%	27,5%	21,8%	20,4%
Altenkirchen (Westerwald)	17,5%	13,6%	27,2%	21,0%	20,7%
Südliche Weinstraße	16,7%	12,3%	27,8%	22,3%	20,8%
Speyer	16,9%	13,1%	28,0%	21,3%	20,8%
Bernkastel-Wittlich	16,7%	13,0%	27,6%	21,6%	20,9%
Neuwied	17,6%	13,0%	27,1%	21,3%	21,0%
Bad Kreuznach	16,8%	12,8%	27,5%	21,8%	21,1%
Rhein-Pfalz-Kreis	16,5%	12,0%	28,1%	22,1%	21,3%
Kusel	16,0%	12,7%	26,5%	23,2%	21,6%
Rhein-Lahn-Kreis	16,4%	12,7%	27,2%	22,1%	21,6%
Bad Dürkheim	16,3%	11,5%	27,4%	22,8%	21,9%
Koblenz	14,9%	16,1%	27,5%	19,5%	22,0%
Zweibrücken	15,4%	15,1%	25,9%	21,5%	22,1%
Vulkaneifel	17,1%	12,9%	26,0%	21,7%	22,3%
Birkenfeld	15,9%	13,3%	25,8%	22,6%	22,4%
Cochem-Zell	16,5%	12,9%	26,8%	21,3%	22,5%
Südwestpfalz	15,4%	12,4%	26,9%	22,7%	22,6%
Ahrweiler	16,4%	12,4%	27,0%	21,4%	22,8%
Frankenthal (Pfalz)	15,7%	14,2%	27,0%	20,1%	22,9%
Neustadt a.d. Weinstr.	15,5%	12,7%	26,5%	22,1%	23,2%
Pirmasens	14,9%	13,2%	25,0%	21,8%	25,0%
Rheinland-Pfalz	16,6%	14,1%	27,8%	21,1%	20,4%

Quelle: Zensus 2011 (Stand: nach Revision Juni 2014)

empirica

Der Anteil der 65-jährigen und Älteren reicht in Rheinland-Pfalz von unter 18 %, wie z.B. im Landkreis Alzey-Worms (17,6 %), der Stadt Mainz (17,7 %) und dem Landkreis Germersheim (17,9 %), bis zu 22,9 % im Landkreis Ahrweiler und 25 % in der Stadt Pirmasens. Zum Vergleich: In den „ältesten“ Kreisen in Deutschland beträgt der Anteil der 65-Jährigen und Älteren 28 % in Dessau-Roßlau bzw. 27 % in Suhl, Altenburger Land und Chemnitz. Am geringsten ist der Anteil in Vechta und Cloppenburg (15 %), Tübingen, Heidelberg und Freiburg (16 %).

Diese Unterschiede im Anteil Älterer mögen in absoluten Werten gering erscheinen, sind sie aber nicht. Zum Ersten gilt, dass die Unterschiede auf Wanderungen zurückzuführen sind, da regionale Unterschiede in der Fertilität zwar vorhanden, aber nicht ausschlaggebend sind. Der größte Teil der Unterschiede in der Zahl der Geburten je 1.000 Einwohner von 6,3 in der Südwestpfalz bis zu 9,3 in Mainz oder 10,0 in Ludwigshafen sind bereits eine Folge der Wanderungsströme (junger Frauen).

Zum Zweiten wird das Wanderungsvolumen dominiert von jungen Menschen zwischen 20 bis etwa 40 Jahre. Damit aber eine Zu- oder Abwanderung junger Menschen sich merklich auf den Anteil Älterer auswirkt, müssen erhebliche Anteile der Jungen fortziehen bzw. zuziehen. Dies soll eine illustrative Rechnung zeigen. Gegeben sind zwei Kreise mit jeweils 10 Einwohnern in jeder Altersklasse (0-5, 5-10, ... 75-80). Ohne Wanderungen beträgt dann der Anteil über 65-Jähriger 18,75 %. Wenn nun die Hälfte(!) aller 20- bis 40-Jährigen aus dem einen Kreis in den anderen wandert, so steigt der Anteil Älterer in der Abwanderungsregion auf gerade einmal 21,5 % und sinkt in der Zuwanderungsregion auf 16,6 %. Kurz: Zwischen 18 % und 25 % liegen Welten, da die Veränderungen im Nenner stattfinden und nur selten im Zähler. Eine Ausnahme hierzu stellen der Landkreis Ahrweiler und begrenzt auch die Landkreise Bad Dürkheim sowie Bad Kreuznach dar, in die auch ältere Personen zuziehen.

Im Folgenden wird versucht, mit einer anderen Darstellungsart die verquickten Wirkungen von Wanderungen auf Zähler und Nenner von Altersklassenanteilen aufzuhellen. Dabei wird die Zahl der Personen einer Altersklasse nicht auf die Gesamtbevölkerung zum gleichen Zeitpunkt im Querschnitt bezogen, sondern ein Geburtsjahrgang zu zwei Zeitpunkten (2006 und 2011) betrachtet. Dies erlaubt es, die kumulativen Wirkungen der Abwanderung besser zu untersuchen. So könnte die Abwanderung aus einer Region nur deshalb niedrig sein oder sinken, weil die Zahl der jungen Menschen bereits sehr gering ist oder sinkt. Die Werte in der folgenden Abbildung 10 sind wie folgt zu lesen: Im Westerwaldkreis wird für die Altersklasse 15 bis 20 Jahre ein Indexwert von 87 angegeben. Dies bedeutet, dass 100 15- bis unter 20-Jährigen des Jahres 2006 fünf Jahre später noch 87 20- bis unter 25-Jährige gegenüberstanden. 13 junge Erwachsene haben damit im Saldo den Kreis verlassen. Ein Wert von über 100 zeigt damit eine Zuwanderung an. Bei den höheren Altersklassen ist der Wert praktisch immer unter 100. Dies ist aber nicht vorrangig als Abwanderung zu interpretieren, sondern auf Sterbefälle zurückzuführen. Diese Art der Darstellung erlaubt es, die diversen Wanderungsströme besser zu bewerten.

Demnach lassen sich drei Muster unterscheiden. Zum einen gibt es Kreise mit einer deutlichen Zuwanderung von jungen Erwachsenen. In den Universitätsstädten wan-

dem zunächst erwartungsgemäß viele junge Personen zu, 100 15- bis unter 20-Jährigen im Jahre 2006 stehen 5 Jahre später (2011) bis zu doppelt so viele 20- bis unter 25- Jährige gegenüber. Neben den klassischen Universitätsstädten gewinnen aber auch Koblenz, Ludwigshafen, Worms und auch Zweibrücken etwas junge Einwohner hinzu, sodass diese Zuzüge in viele Städten nicht nur durch die akademische Ausbildung begründet werden kann. (Hinweis: In Kapitel 3.2 wird die Herkunft der Zuwanderer analysiert.)

Der starken Zuwanderung junger Menschen folgt als Echoeffekt eine Abwanderung in den nächsthöheren Altersklassen. Dieser (negative) Echoeffekt dauert ca. 10 bis 15 Altersjahre und ist umso stärker, je stärker die Zuwanderung junger Menschen war, d.h. in Trier, Mainz, Kaiserslautern und Landau ist der Echoeffekt besonders stark.

Abbildung 10: Bevölkerungsveränderungen im Lebenszyklus – Kreise und kreisfreie Städte, 2006-2011

aus 100 Einwohnern im Alter von ...Jahren in 2006 wurden X Einwohner im Alter von ...+5 Jahren in 2011											nach- richtlich: Kumuliert bis unter 45 Jahren in 2011
2006	10 bis unter 15	15 bis unter 20	20 bis unter 25	25 bis unter 30	30 bis unter 35	35 bis unter 40	40 bis unter 45	45 bis unter 50	50 bis unter 55	55 bis unter 60	
2011	15 bis unter 20	20 bis unter 25	25 bis unter 30	30 bis unter 35	35 bis unter 40	40 bis unter 45	45 bis unter 50	50 bis unter 55	55 bis unter 60	60 bis unter 65	
Gewinn junger Einwohner											
Stadt Kaiserslautern*	111	180	116	87	91	97	99	98	96	94	(176)
Mainz	106	205	112	86	88	94	96	97	96	93	173
Trier*	116	214	95	83	91	97	98	99	98	97	(171)
Koblenz	104	132	125	99	94	96	100	98	96	96	153
Landau in der Pfalz	107	152	93	98	95	100	98	99	99	98	142
Ludwigshafen am Rhein*	104	116	110	101	100	100	100	99	97	94	(135)
Worms	103	115	103	95	99	99	99	99	98	96	113
Zweibrücken	101	105	98	94	96	97	99	98	97	96	91
Verlust junger Einwohner, Gewinn mittelalter Einwohner											
Trier-Saarburg	101	92	100	112	109	104	102	101	100	98	118
Mainz-Bingen	100	94	99	103	107	102	101	99	98	96	107
Rhein-Pfalz-Kreis	100	88	99	108	108	103	100	99	98	96	105
Neustadt a.d. Weinstr.	102	94	101	102	104	101	100	99	100	97	105
Germersheim	101	97	94	99	103	101	99	99	97	96	94
Mayen-Koblenz	100	92	98	101	100	99	100	99	98	97	90
Bitburg-Prüm	100	89	97	101	102	102	101	100	99	97	90
Südliche Weinstraße	99	87	93	103	104	102	101	100	99	99	87
Bad Kreuznach	100	90	95	100	101	100	100	100	99	98	87
Alzey-Worms	98	87	94	103	104	101	100	98	97	96	87
Bad Dürkheim	99	86	91	102	106	103	102	100	98	98	87
Ahrweiler	100	91	91	97	101	101	101	100	99	100	82
Neuwied	98	89	93	98	101	102	99	99	98	97	82
Verlust junger Einwohner, kein Gewinn in höheren Altersklassen											
Westerwaldkreis	98	87	93	100	101	100	98	98	97	96	81
LK Kaiserslautern	96	87	94	102	101	98	98	97	97	95	79
Rhein-Lahn-Kreis	98	87	91	98	101	100	99	98	97	96	77
Pirmasens	100	97	94	93	94	97	98	98	96	94	77
Bernkastel-Wittlich	97	87	94	98	99	99	99	99	98	97	76
Altenkirchen	97	88	90	98	100	99	98	98	98	96	74
Cochem-Zell	99	86	90	93	100	99	99	100	99	100	70
Südwestpfalz	97	85	89	97	99	100	98	98	98	98	70
Rhein-Hunsrück-Kreis	98	83	89	97	100	99	98	98	98	97	70
Donnersbergkreis	97	82	90	98	100	98	99	97	97	96	69
Kusel	98	84	88	94	98	99	98	97	97	96	66
Vulkaneifel	97	82	88	96	101	98	98	99	100	100	66
Birkenfeld	96	88	90	93	96	97	97	97	97	96	66
Sonstige											
Frankenthal (Pfalz)	103	103	105	105	102	100	99	100	98	97	112
Speyer	100	97	98	100	98	101	98	99	98	96	85
Rheinland-Pfalz	100	101	98	98	100	100	99	99	98	97	90

* Eine Bereinigung der Effekte durch die Einführung von Zweitwohnsitzsteuern, konnte hier nicht vorgenommen werden, sodass das Ergebnis zu positiv ist

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung destatis

empirica

Die zweite Gruppe an Kreisen und kreisfreien Städten verliert zunächst 10 % bis 15 % seiner jungen Einwohner bis zum Alter von 30 Jahren (massiert in der Altersklasse 15 bis unter 20 Jahre). Den Verlust können die Kreise aber mehr oder minder durch Wanderungsgewinne in den darüber liegenden Altersklassen (30 bis unter 40 Jahre) ausgleichen. Diese Kreise sind zum einen die klassischen Suburbanisierungskreise (vgl. auch Kapitel 3.2), wie Mayen-Koblenz, Mainz-Bingen, Rhein-Pfalz-Kreis, aber auch eher ländliche Kreise, wie Bitburg-Prüm oder der Landkreis Südliche Weinstraße. Manche dieser Kreise gewinnen sogar Einwohner bis in höhere Altersklassen hinzu. Zwar übersteigt der Kohortenwert selten die 100, aber der Vergleich mit der rheinland-pfälzischen Entwicklung zeigt, dass zumindest die Kohortenstärken beibehalten werden (d.h. die Zuwanderung gleicht in etwa die steigende Sterblichkeit in diesen Altersklassen aus).

Die dritte Gruppe bilden Kreise, die in praktisch allen Altersklassen Einwohner verlieren, wobei die Abgrenzung zur zweiten Gruppe in einigen Kreisen etwas unscharf ist. Naturgemäß sind die Verluste in jungen Altersklassen deutlich höher als in den höheren Altersklassen. In der dritten Gruppe sind praktisch alle sehr ländlichen Regionen des Landes und mit Pirmasens auch eine kreisfreie Stadt.

Zwei kreisfreie Städte – Frankenthal und Speyer – lassen sich keinem der drei Typen zuordnen. Während Frankenthal praktisch in allen Altersklassen leicht Einwohner im Saldo hinzugewinnt, verliert Speyer ganz leicht in den meisten Altersklassen. Wir gehen davon aus, dass Frankenthal besonders junge Zuwanderer aus dem Ausland anzieht und in den etwas höheren Altersklassen aus den umliegenden größeren Städten (Ludwigshafen, Mannheim). In Speyer dürften die hohen Mieten und damit die Enge des Wohnungsmarktes für die genannte Entwicklung verantwortlich sein.

Die verschiedenen Veränderungsdaten der Bevölkerung nach Altersklassen lassen sich aufaddieren. Dadurch erhält man einen Eindruck von den dauerhaften Veränderungen der Bevölkerung, die nicht mehr um „durchlaufende“ Studenten verzerrt werden. Wird davon ausgegangen, dass die Wanderungsneigung der Jahre 2006 bis 2011 auch in Vergangenheit und Zukunft unverändert waren bzw. bleiben, lässt sich daraus ermitteln, wie viele Einwohner eines Geburtsjahrgangs eine Region im Saldo dauerhaft verliert bzw. gewinnt. Diese Vorgehensweise ist bekannt aus der Berechnung der Lebenserwartung. Auch dort wird aus einem Altersquerschnitt ein Alterslängsschnitt entwickelt. Demnach wächst aktuell v.a. in den Städten Mainz und Trier die Bevölkerung dauerhaft. In Kaiserslautern dürfte allerdings der Effekt der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer maßgeblich zu diesem positiven Ergebnis beigetragen haben. Die Bevölkerung in diesen Städten erhöht sich durch Zuwanderung um rd. 70 % im Vergleich zur Zahl der dort Geborenen. Im anderen Extrem verlieren die Landkreise Birkenfeld, Vulkaneifel und Kusel rd. Ein Drittel ihrer dort geborenen Einwohner bis zum Alter von 45 Jahren durch Wanderungen. Dieser Verlust muss im Zusammenhang mit der geringen Fertilität gesehen werden, d.h. dass ohnehin jede Generation aufgrund einer geringen Fertilität ca. ein Drittel geringer besetzt ist als ihre Elterngeneration. In der Summe beider Veränderungen bedeutet dies, dass sich die Bevölkerungsstärke von einer Generation zu nächsten halbiert.

3.2 Wanderungsanalyse

3.2.1 Methodik

Mit der Darstellung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Komponenten wurde bislang die grundlegende Entwicklungsrichtung der Kreise in Rheinland-Pfalz beschrieben. Das folgende Kapitel soll dazu beitragen, die Ursachen der Veränderungen und deren Dauerhaftigkeit zu untersuchen. Eine zentrale Hypothese dabei ist, dass wachsende Kreise und kreisfreie Städte, die bislang v.a. zulasten der Nachbar Kreise Einwohner gewinnen, eventuell in Zukunft keine so deutlichen Wanderungsgewinne mehr verbuchen werden können, da die Einwohnerzahl der „Quellgebiete“ rückläufig ist.

Dazu werden die Wanderungen über die jeweiligen Kreisgrenzen hinweg nach Herkunft und Zielen sortiert, um daraus die für jeden Kreis wesentlichen Wanderungsströme zu extrahieren. Im Anschluss daran werden mit Blick auf die bisherigen Ergebnisse die Kreise zu Kreistypen zusammengefasst. Die Bildung der Kreistypen ist notwendig, um darauf aufbauend problemspezifische Antworten auf die lokale Wohnungspolitik zu geben. Dabei ist dies – wie stets bei einer Verdichtung der Analyse – natürlich immer mit einem Verlust an Information verbunden. Dies sollte aber aufgewogen werden durch einen Gewinn an Klarheit und Struktur.

Folgende Kreistypen sind letztlich gebildet worden:

- **Schwarmstadt:** Wanderungsgewinne aus praktisch allen Richtungen (außer Suburbanisierung)
- **Wachstumskern in Schrumpfungsumgebung:** Wanderungsgewinne nur durch Zuwanderung aus der Region
- **Suburbanisierungsgewinner:** Wanderungsgewinne durch Überschwappeffekt aus der Kernstadt
- **Schrumpfende Kreise:** Wanderungsverluste in praktisch alle Richtungen
- **Ausgeglichene Kreise:** wenig Bewegungen über die Grenzen oder sich aufhebende Effekte

Den Berechnungen liegen die Wanderungen für den fünfjährigen Zeitraum 2008 bis 2012 zugrunde. Die Effekte der Einführung von Zweitwohnsitzsteuern wurden dabei ebenso eliminiert, wie die Verzerrung der Wanderungsströme durch die Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende² in Trier. Da in diesem Kapitel nur Wanderungen betrachtet werden, spielen die abweichenden Ergebnisse des Zensus zum Bevölkerungsstand keine Rolle.

² „Die Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende Trier (AfA) besteht seit Mai 1992. Sie ist die einzige Dienststelle dieser Art im Lande Rheinland-Pfalz (...). Sie ist zuständig für die Aufnahme Asylbegehrender aus der ganzen Welt. (...) Aufgaben: Asylbegehrende im Sinne des Asylverfahrensgesetzes (AsylVfG) aufzunehmen, unterzubringen, zu betreuen und zu den Kommunen innerhalb des Landes Rheinland-Pfalz zu verteilen.“ Vgl. Quelle: www.add.rlp.de/Kommunale-und-hoheitliche-Aufgaben,-Soziales/Aufnahmeeinrichtung-fuer-Asylbegehrende-AfA/

Im Grundsatz werden die folgenden Wanderungsströme unterschieden:

1. Fernwanderungen aus weiter entfernten Regionen
2. Mittelwanderung aus den Nachbarregionen, aber innerhalb des Landes
3. Nahwanderung innerhalb der Region, darunter:
 - a. Wanderungen innerhalb der Region in Richtung Kernstadt
 - b. Suburbanisierung (Wanderungen Richtung Nachbarkreise der Kernstadt)
 - c. Sonstige Wanderungen innerhalb der Region zwischen Nicht-Kernstadt-Kreisen
 - d. Nahwanderungen über die Landesgrenzen

Diese Unterscheidung folgt den Wanderungsmotiven bzw. den Folgen der Wanderung. Fernwanderungen gehen i.d.R. einher mit einer Verlagerung des Lebensmittelpunktes, d.h. neue Wohnung, neuer Arbeits-/Ausbildungsplatz, neues soziales Umfeld. Bei Nahwanderungen ändert sich häufig nur die Wohnung, nicht aber der Arbeitsplatz oder das soziale Umfeld. Die Mittelwanderungen sind eine Zwischenebene. Die Einführung dieser Zwischenebene war zum einen notwendig, da die Grenzziehung zwischen Fern- und Nahwanderung häufig nicht ganz eindeutig zu ziehen ist (vgl. auch nächste Absätze). Sie hat aber auch eine Entsprechung in den Wanderungsfolgen, z.B. neuer Wohnort, neuer Arbeitsplatz, aber altes soziales Umfeld.

Die Definition der Wanderungsströme baut auf dem Begriff der Regionen auf. Diese sind daher geeignet zu definieren. Dazu wurde auf die Bruttowanderungsintensität (Wanderungsvolumen in beide Richtungen) der Jahre 2008 bis 2012 Bezug genommen (vgl. Abbildung 76 im Anhang). Kreise, zwischen denen intensive Wanderungsverflechtungen bestehen, werden grundsätzlich zu genau einer Region zusammengefasst. Zuletzt wurde in jeder Region eine Stadt zur Kernstadt erklärt. Die Kernstadt ergibt sich in aller Regel aus den höchsten Wanderungsverflechtungen.

Hierzu sind drei Anmerkungen notwendig: Zum einen haben verschiedene Kreise auch intensive Wanderungsbeziehungen zu Gebieten außerhalb des Landes (z.B. Stadt Bonn, LK Siegen-Wittgenstein, Karlsruhe, Saarland, Luxemburg). Die Definition der Kernstadt der Region wird dadurch manchmal etwas problematisch. So sind z.B. die Wanderungsverflechtungen zwischen dem Landkreis Germersheim und Karlsruhe intensiver als zwischen Germersheim und der Kernstadt der Region Landau, analoges gilt für Ahrweiler und Bonn bzw. Koblenz. Insofern hätte die Kernstadt zu Germersheim auch Karlsruhe sein können. Darauf wurde verzichtet, damit dieses Gutachten den Bezug zum Land Rheinland-Pfalz nicht verliert. Diesem Problem wurde begegnet, indem Nahwanderungen über die Landesgrenze extra ausgewiesen werden und so getrennt interpretiert werden können.

Zum Zweiten sind verschiedene Landkreise nicht immer eindeutig auf eine Kernstadt ausgerichtet. So bestehen aus dem Donnersbergkreis auch intensive Wanderungsbeziehungen zur Stadt Kaiserslautern. Da aber jeder Kreis genau einer Region zugeordnet werden musste, wurde der Donnersbergkreis zur Region Landau ge-

schlagen. Dieser Uneindeutigkeit der Kernstadt wurde dadurch begegnet, dass die Mittelwanderungen als eigener Wanderungsstrom ausgewiesen werden.

Ein weiteres Problem besteht in der Region Pirmasens, da hier mit Zweibrücken auch eine zweite potenzielle Kernstadt existiert. Dies allerdings ist für die Auswertungen unproblematisch, da die Region nur aus den beiden Städten und dem Landkreis Südwestpfalz besteht und dadurch keine Informationen verdeckt werden. Der geneigte Leser kann einfach die „sonstigen Wanderungen“ uminterpretieren.

Auf Basis dieser Wanderungsverflechtungen wurden folgende Regionen gebildet:

- **Region Koblenz:** Koblenz, Mayen-Koblenz, Neuwied, Rhein-Lahn-Kreis, Westerwaldkreis, Cochem-Zell, Altenkirchen, Ahrweiler und Rhein-Hunsrück-Kreis sowie die außerhalb des Landes liegenden Kreise Siegen-Wittgenstein, Limburg-Weilburg, Rhein-Sieg-Kreis, Bonn
- **Region Trier:** Trier, Trier-Saarburg, Bernkastel-Wittlich, Eifelkreis Bitburg-Prüm und Vulkaneifel sowie Luxemburg und das Saarland
- **Region Kaiserslautern:** Kaiserslautern, die Landkreise Kaiserslautern und Kusel sowie das Saarland
- **Region Landau:** Landau in der Pfalz, Neustadt an der Weinstraße, Germersheim, Südliche Weinstraße, Bad Dürkheim und Donnersbergkreis sowie Karlsruhe
- **Region Ludwigshafen:** Ludwigshafen, Rhein-Pfalz-Kreis, Speyer und Frankenthal sowie Mannheim und Rhein-Neckar-Kreis
- **Region Mainz:** Mainz, Mainz-Bingen, Bad Kreuznach, Birkenfeld, Worms und Alzey-Worms sowie Wiesbaden und das Saarland
- **Region Pirmasens:** Pirmasens, Zweibrücken und Südwestpfalz sowie das Saarland

Diese Regionen zeichnen sich nicht dadurch aus, dass die Landkreise in der Region ähnlich wären in Bezug auf z.B. Miethöhen, Einkommen, Wanderungsgewinne etc. Ganz im Gegenteil sind die Regionen im Inneren sehr unterschiedlich. Die Regionen sind vielmehr als Kernstadt mit ihrem „Hinterland“ anzusehen, für die die jeweilige Kernstadt Anziehungspunkt und zentraler Ort ist.

3.2.2 Ergebnisse der Wanderungsanalyse

3.2.2.1 Region Mainz

Die Stadt Mainz ist die Kernstadt der Region. Mainz gewann zwischen 2008 und 2012 insgesamt gut 5.800 Einwohner (20/1.000 Einwohner) im Saldo hinzu. Gewonnen hat Mainz v.a. durch Fernwanderungen (+3.600), aber auch gegenüber anderen Regionen in Rheinland-Pfalz (+2.300) und gegenüber den ländlichen Kreisen in der Region (+1.100). Mainz ist eine prototypische „Schwarmstadt“. Diese starke Anziehungskraft der Stadt ist v.a. aufgrund der hohen Fernwanderungsgewinne

beeindruckend. Die Einwohnergewinne sind überwiegend bei den jungen Menschen entstanden³ (vgl. Abbildung 10). Mainz ist heute nach Würzburg, Heidelberg, Jena und Trier (gemessen am Anteil der 20- bis unter 35-Jährigen an der Bevölkerung) die fünftjüngste Stadt in Deutschland. Seit dem Jahr 2000 ist die Zahl der jungen Menschen um 20 % gewachsen, obwohl zeitgleich die Zahl der jungen Menschen in Deutschland um 8,5 % gesunken ist.

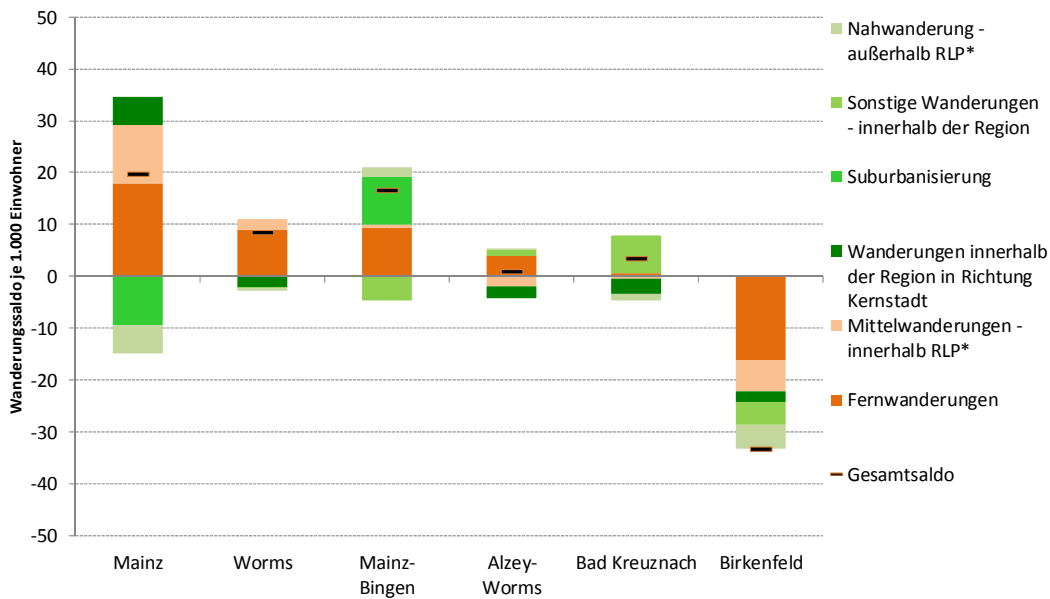
Die Folgen für den Wohnungsmarkt sind erwartungsgemäß und drücken sich in deutlich steigenden Mieten und Preisen aus. Entsprechend suburbanisierten im Saldo 1.900 Einwohner in Richtung des Umlandkreises Mainz-Bingen, aber auch in Richtung angrenzender Kreise außerhalb des Landes, v.a. nach Wiesbaden.

Der Landkreis Mainz-Bingen wiederum gewann neben den 1.900 Suburbanisierern aus Mainz weitere 1.900 Einwohner durch Fernwanderungen hinzu, sodass der Landkreis offensichtlich auch eine eigenständige Anziehungskraft besitzt. Einwohner verliert der Landkreis Richtung Bad Kreuznach. Hierbei dürfte es sich um die zweite Kaskade der Suburbanisierung handeln, in der preissensible Einwohner weiter Richtung Westen nach Wohnraum suchen. Diese Wanderung führt wiederum dazu, dass die Wanderungsbilanz von Bad Kreuznach leicht positiv ist.

In alle Richtungen verliert der Kreis Birkenfeld – sowohl in die Ferne als auch Richtung Mainz und andere Regionen des Landes. In der Summe betrug der Wanderungsverlust 2,2 % der Einwohner in fünf Jahren.

³ Zwar ist die Zahl der Einwohner in höheren Altersgruppen gewachsen, dies aber durch Alterung und nicht durch Zuwanderung.

Abbildung 11: Herkunft und Ziel der Wanderungen in der Region Mainz, 2008-2012 – Kreistypisierung



* Mittelwanderungen hier: Regionen Koblenz, Kaiserslautern, Landau und Ludwigshafen und Trier (ohne Stadt Trier); Nahwanderung außerhalb von RLP: Stadt Wiesbaden und Saarland

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

empirica

3.2.2.2 Region Koblenz

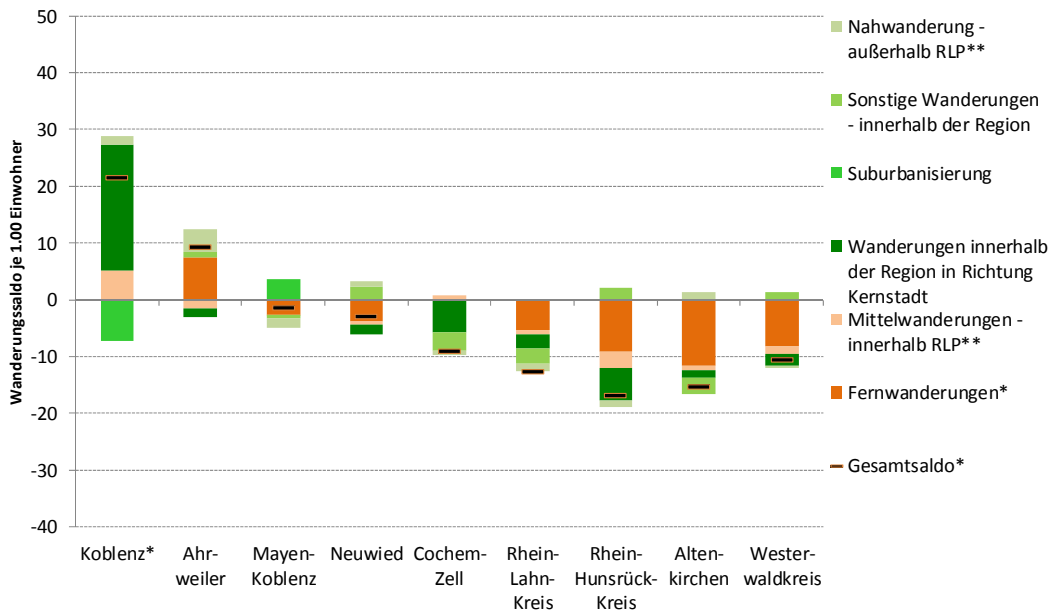
Die Stadt Koblenz ist die Kernstadt einer großen Region, die vom Westerwald über den Hunsrück bis zur Mosel reicht. Die Stadt Koblenz hat zwar einen positiven Wanderungssaldo von +2.300 Einwohner zwischen 2008 und 2012 erreicht. Allerdings entstand der Wanderungsgewinn nur gegenüber den ländlichen Gemeinden der Region (+2.400) bzw. der benachbarten Regionen (+600), während der Fernwanderungssaldo nach Bereinigung um die Effekte der Zweitwohnsitzsteuer sogar leicht negativ war.

Diese Entwicklung ist problematisch, da die Quellgebiete der Zuwanderung nach Koblenz Gebiete sind, deren Einwohnerzahl schnell sinkt. Insofern muss in mittlerer Zukunft mit einem deutlichen Rückgang der Zuwanderung gerechnet werden. In Kombination mit einem Geburtendefizit dürfte in wenigen Jahren die Zahl der Einwohner wieder rückläufig sein. Koblenz gehört zum Typus „Wachstumskern in Schrumpfungsumgebung“, wobei das Wachstum nicht von Dauer sein dürfte.

Der Landkreis Ahrweiler ist der einzige ländliche Zuwanderungskreis: Es gibt eine (wohnungsmarktorientierte) Nahwanderung, v.a. aus dem Rhein-Sieg-Kreis und Bonn. Er ist der einzige Kreis mit positiver Fernwanderung, die v.a. aus dem Ausland stammt.

Neben den Suburbanisierungskreisen Mayen-Koblenz und Neuwied gehören sämtliche andere Landkreise der Region zu den „schrumpfenden Kreisen“, die praktisch in alle Richtungen durch Wanderungen junge Einwohner verlieren.

Abbildung 12: Herkunft und Ziel der Wanderungen in der Region Koblenz, 2008-2012 – Kreistypisierung



* Bereinigt um Einfluss der ZWS (-1.700)

** Nahwanderung hier: Region Mainz, Rhein-Sieg-Kreis, Stadt Bonn, LK Siegen-Wittgenstein, LK Limburg-Weilburg.

Hinweis zu Region Trier: Nicht bei Nahwanderungen enthalten, da Zentrale Stelle für Asylsuchende in Trier (Zuwanderung aus dem Ausland), von dort aus Umverteilung auf die Landkreise (Zuwanderung aus Trier).

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

empirica

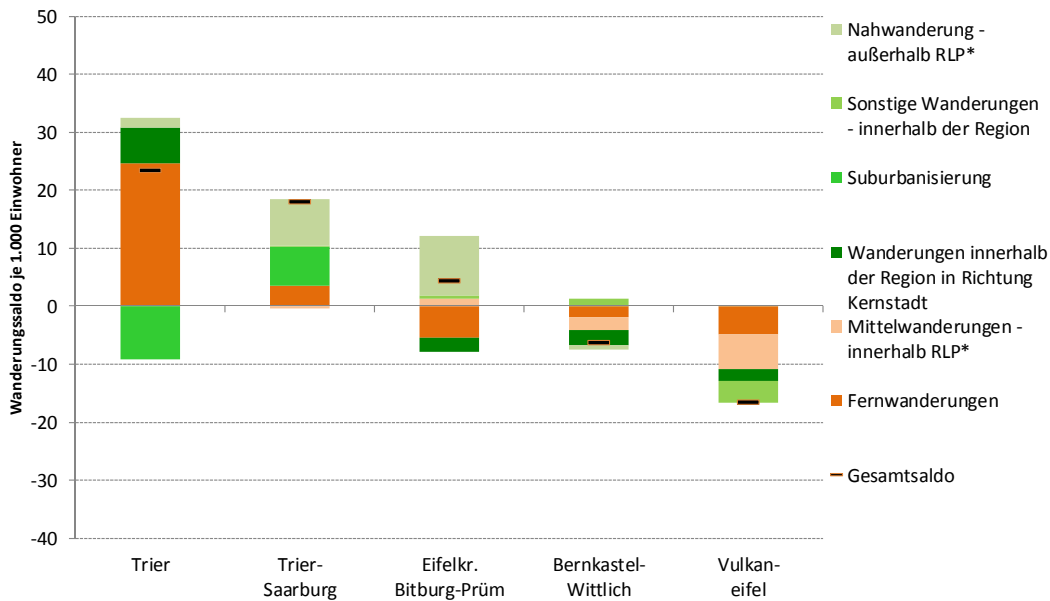
3.2.2.3 Region Trier

Die Stadt Trier ist ebenso wie die Stadt Mainz eine Schwarmstadt, die über Fernzuwanderung besonders deutlich Einwohner hinzugewinnt (+2.600). Hierbei sind die Effekte der Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende herausgerechnet, und zwar in dem Sinne, dass die Fernzuwanderung um die Abwanderung in andere Kreise des Landes vermindert wurde. Dies mag leichte Verzerrungen zur Folge haben. Die Stadt gewinnt darüber hinaus aus den ländlichen Kreisen der Region und verliert – als Suburbanisierungseffekt – an den Landkreis Trier-Saarburg. Auffällig im direkten Vergleich zu Mainz ist, dass die starke Zuwanderung junger Personen (vgl. Abbildung 10) bereits deutlich früher in eine Echoabwanderung übergeht. Wir interpretieren dies so, dass die Studenten Trier schneller wieder verlassen, als sie Mainz verlassen.

Auffällig ist daneben noch der Eifelkreis Bitburg-Prüm, der deutlich gegenüber nahen Regionen gewinnt. Dies ist v.a. Luxemburg, aber auch das Saarland.

Die beiden anderen Kreise sind „schrumpfende Kreise“, die in praktisch alle Richtungen Einwohner verlieren.

Abbildung 13: Herkunft und Ziel der Wanderungen in der Region Trier, 2008-2012 – Kreistypisierung



* Nahwanderung hier: Luxemburg und Saarland

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

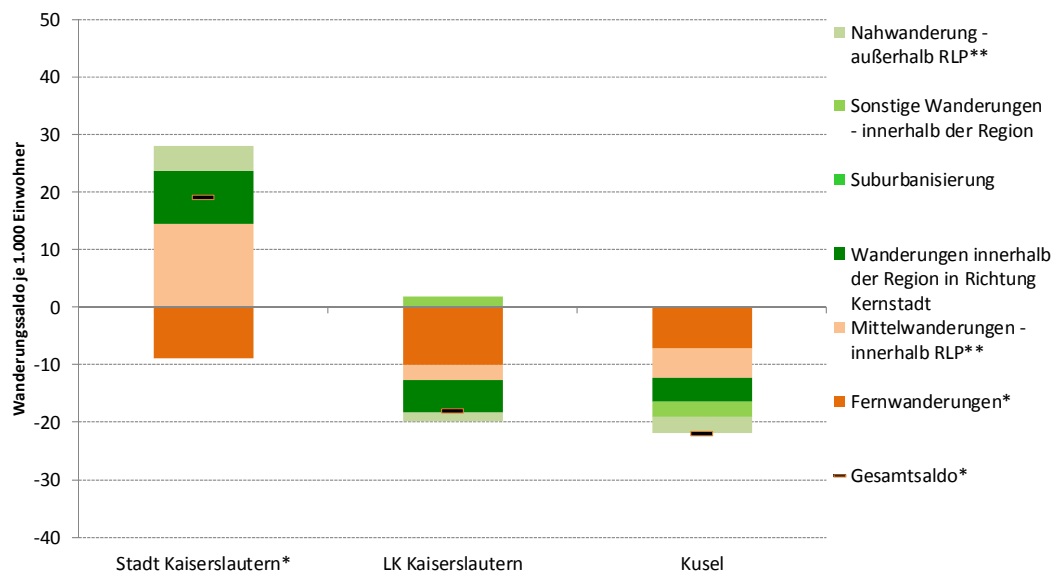
empirica

3.2.2.4 Region Kaiserslautern

Die Stadt Kaiserslautern hat – bereinigt um Effekte der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer – in den fünf Jahren zwischen 2008 und 2012 mehr Einwohner durch Wanderungen gewonnen als verloren (+1.900). Allerdings gewann die Stadt ausschließlich aus dem Nah- und Mittelbereich, d.h. aus dem Umland, anderen Regionen in Rheinland-Pfalz und Bereichen hinter der Landesgrenze. Der Fernwanderungssaldo war hingegen negativ. Damit stellt sich genauso wie in Koblenz die Frage, wie lange dieser negative überregionale Verlust angesichts sinkender Zahlen von jungen wanderungswilligen Personen in der Umgebung noch ausgeglichen werden kann. Kaiserslautern gehört damit zu den „Wachstumskernen in Schrumpfungsumgebung“.

Die beiden Landkreise Kaiserslautern und Kusel sind den „schrumpfenden Kreisen“ zuzurechnen, da sie praktisch in alle Richtungen Einwohner verlieren. Der Landkreis Kaiserslautern profitiert zwar von der Suburbanisierung aus der Stadt, allerdings ist diese sehr schwach.

Abbildung 14: Herkunft und Ziel der Wanderungen in der Region Kaiserslautern, 2008-2012 - Kreistypisierung



* Bereinigt um Einfluss der ZWS (-1.900)

** Nahwanderung hier: Regionen Landau, Mainz und Pirmasens sowie Saarland.

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

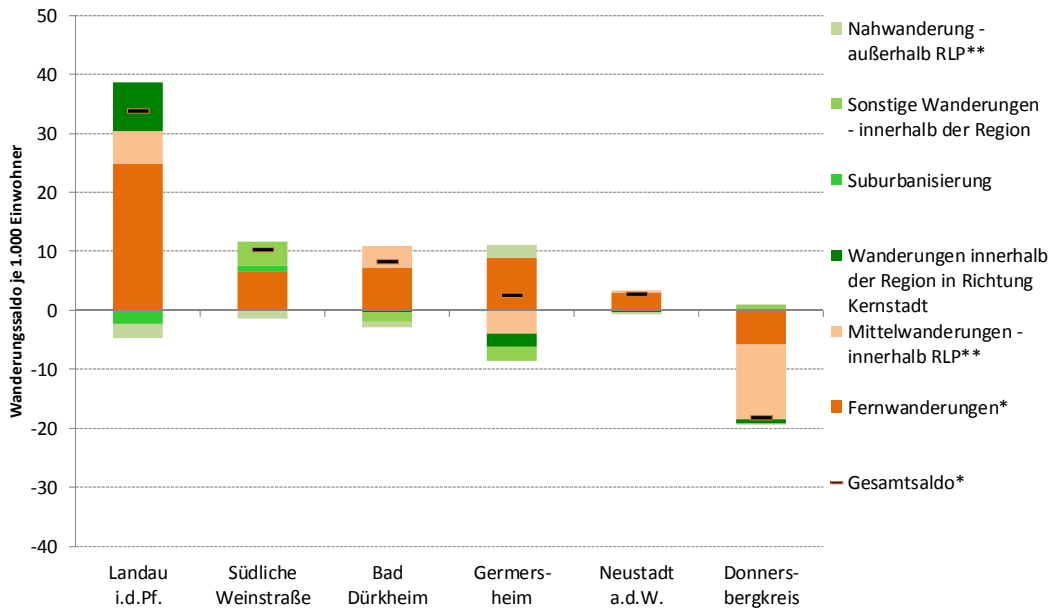
empirica

3.2.2.5 Region Landau

Die Stadt Landau gewinnt als Hochschulstadt – nicht überraschend – über Fern- und Mittelwanderungen sowie aus den anderen Landkreisen der Region Einwohner hinzu und verliert leicht durch Suburbanisierung.

Überraschend sind in der Region Landau v.a. die Fernwanderungsgewinne der Landkreise Südliche Weinstraße, Bad Dürkheim und Germersheim. Zwar sind diese Kreise nicht mehr sehr ländlich, sondern hoch verdichtet. Trotzdem ist der Fall selten, dass Landkreise deutlich überregional Einwohner hinzugewinnen. Dies dürfte ein Ausdruck dafür sein, dass die gesamte Region als Summe der kleinen Kreise von außen eher als ein Gebiet denn als verschiedene Kreise angesehen wird.

Abbildung 15: Herkunft und Ziel der Wanderungen in der Region Landau, 2008-2012 – Kreistypisierung



* Bereinigt um Einfluss der ZWS (-1.700)

** Nahwanderung hier: Regionen Kaiserslautern, Ludwigshafen, Mainz und Pirmasens sowie Stadt Karlsruhe

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

empirica

3.2.2.6 Region Ludwigshafen

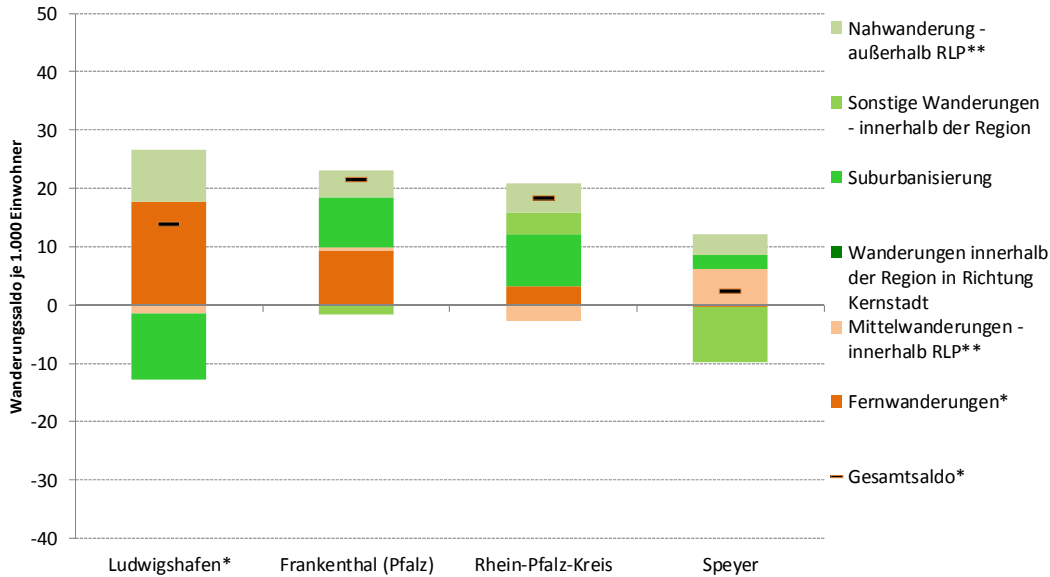
Die Stadt Ludwigshafen ist das Zentrum dieser kleinen Region, in der die Kreise über ein dichtes Verkehrsinfrastrukturnetz eng miteinander verbunden sind. Die Stadt selbst gewinnt durch Fernwanderung erheblich Einwohner hinzu. Daneben gewinnt die Stadt gegenüber Mannheim bzw. dem Rhein-Neckar Kreis, verliert aber deutlich über die Suburbanisierung. Da die Region aufgrund ihres kleinen Zuschnitts kein eigenes Hinterland hat, wäre eine gewisse Zuwanderung aus anderen Regionen von Rheinland-Pfalz zu erwarten gewesen. Diese aber ist sogar leicht negativ. Ludwigshafen scheint damit kein Anziehungspunkt für Menschen aus den ländlichen Regionen von Rheinland-Pfalz zu sein.

Überraschend ist auch Speyer, das im Saldo keinerlei Fernwanderungsgewinne verbuchen kann. Die Stadt gewinnt insgesamt nur wenige Einwohner aus Ludwigshafen und anderen Regionen des Landes und verliert an ihr Umland. Diese Suburbanisierung aus Speyer wird hier definitorisch unter sonstige Wanderungen innerhalb der Region erfasst, da Ludwigshafen als Zentrum der Region gesetzt wurde. Die insgesamt geringe Zuwanderung nach Speyer ist mit Blick auf das dortige Mietpreisniveau erstaunlich. Normalerweise führt eine hohe Zuwanderung zu hohen und steigenden Mieten. Hier aber könnten Ursache und Wirkung umgekehrt sein. Die bereits hohen Mieten (Speyer ist neben Baden-Baden die teuerste Mittelstadt Deutschlands) könnten hier die Zuwanderung verhindern.

Es scheint so zu sein, dass eher Speyer als Ludwigshafen eine Anziehungskraft auf die ländlichen Regionen des Landes hat. Angesichts der sehr hohen Mieten in Speyer

kann aber auch argumentiert werden, dass eine Zuwanderung nach Speyer schon aus diesem Grund ausbleibt.

Abbildung 16: Herkunft und Ziel der Wanderungen in der Region Ludwigshafen, 2008-2012 – Kreistypisierung



* Bereinigt um Einfluss der ZWS (-1.400)

** Nahwanderung hier: Regionen Landau und Mainz sowie Stadt Mannheim und Rhein-Neckar-Kreis

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

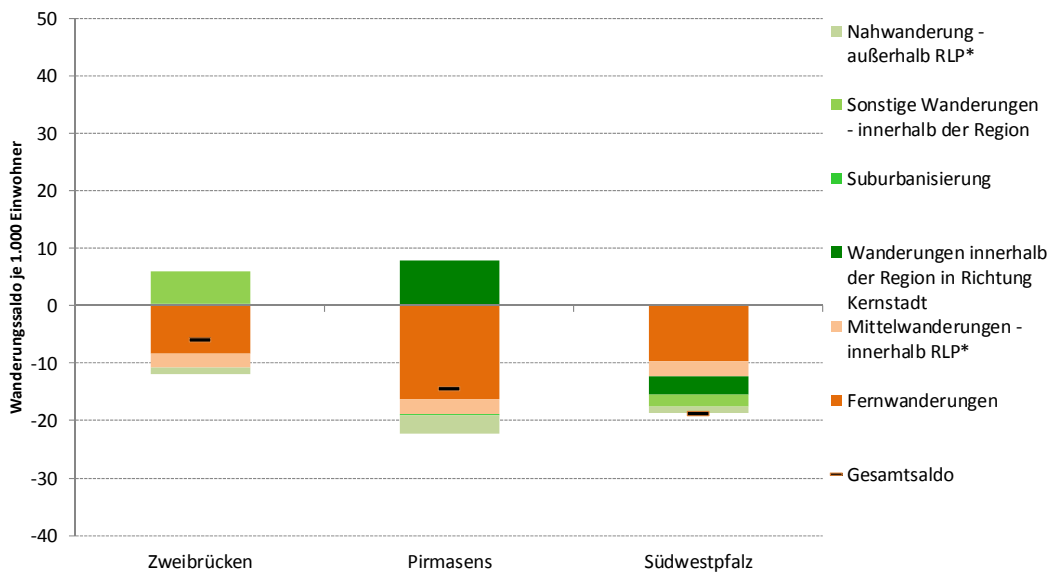
empirica

3.2.2.7 Region Pirmasens

Die Städte Pirmasens und Zweibrücken gewinnen leicht Einwohner gegenüber ihrem gemeinsamen Umland, dem Landkreis Südwestpfalz. Ansonsten aber verlieren die beiden Städte und der Landkreis in alle Richtungen Einwohner. Sowohl in die Ferne als auch in andere Regionen des Landes und in die näher gelegenen Gebiete jenseits der Landesgrenze.

Im Grundsatz gehört damit die gesamte Region zur Kategorie „schrumpfende Kreise“, da auch in den beiden Kernstädten die regionale Zuwanderung deutlich nicht ausreicht, um wenigstens in den Kernstädten für eine ausgeglichene Bevölkerungsbilanz zu sorgen. Die Analyse der Veränderung der Alterssichtung hat zudem gezeigt, dass die Kreise in der Region bis in erstaunlich hohe Altersklassen von über 50 Jahren kontinuierlich Einwohner verlieren. In dieser Region wird sich als Erstes die Frage stellen, welche öffentliche und private Infrastruktur überhaupt erhalten werden kann.

Abbildung 17: Herkunft und Ziel der Wanderungen in der Region Pirmasens, 2008-2012 – Kreistypisierung



* Nahwanderung hier: Regionen Kaiserslautern und Landau sowie Saarland

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

empirica

3.2.3 Zusammenfassung: Typisierung der Landkreise und kreisfreien Städte

Die Wanderungsanalyse⁴ zeigt, dass insgesamt acht Kreise oder kreisfreie Städte in die Kategorie „Schwarmstädte“ sortiert werden konnten, deren positiver Wanderungsgewinn zum größten Teil aus Fernwanderungsgewinnen stammt. Dies sind v.a. die Städte Landau, Trier, Mainz und Ludwigshafen. Diese vier Städte gewinnen zudem noch Einwohner aus dem Nah- und Mittelbereich hinzu und verlieren nur über die Suburbanisierung an ihre direkt angrenzenden Kreise Einwohner. Die hohe Zentralität und Anziehungskraft dieser Städte muss ihre Entsprechung in einer Wohnungspolitik finden, die v.a. auf Angebotsausweitung setzt.

Die Stadt Worms sowie die Landkreise Südliche Weinstraße, Ahrweiler und Bad Dürkheim wurden ebenfalls in die Kategorie „Schwarmstädte“ einsortiert, obwohl die Fernwanderungsgewinne geringer sind und diese Kreise keine Einwohner aus dem Nah- und Mittelbereich hinzugewinnen.

Die Kreise Frankenthal, Rhein-Pfalz-Kreis, Trier-Saarburg, Mainz-Bingen und Mayen-Koblenz gewinnen v.a. zulasten der angrenzenden Kernstadt und werden deshalb zur Kategorie Suburbanisierungskreise gerechnet. Dies mag bei der Stadt Frankenthal etwas ungewöhnlich erscheinen, aber Frankenthal gewinnt nun mal erheblich aus Ludwigshafen Einwohner hinzu. Die Kreise Mainz-Bingen und wiederum Frankenthal gewinnen aber auch erheblich bei Fernwanderungen, sodass hier auch Elemente einer Schwarmstadt enthalten sind.

⁴ Eine Übersicht gibt Abbildung 78 im Anhang.

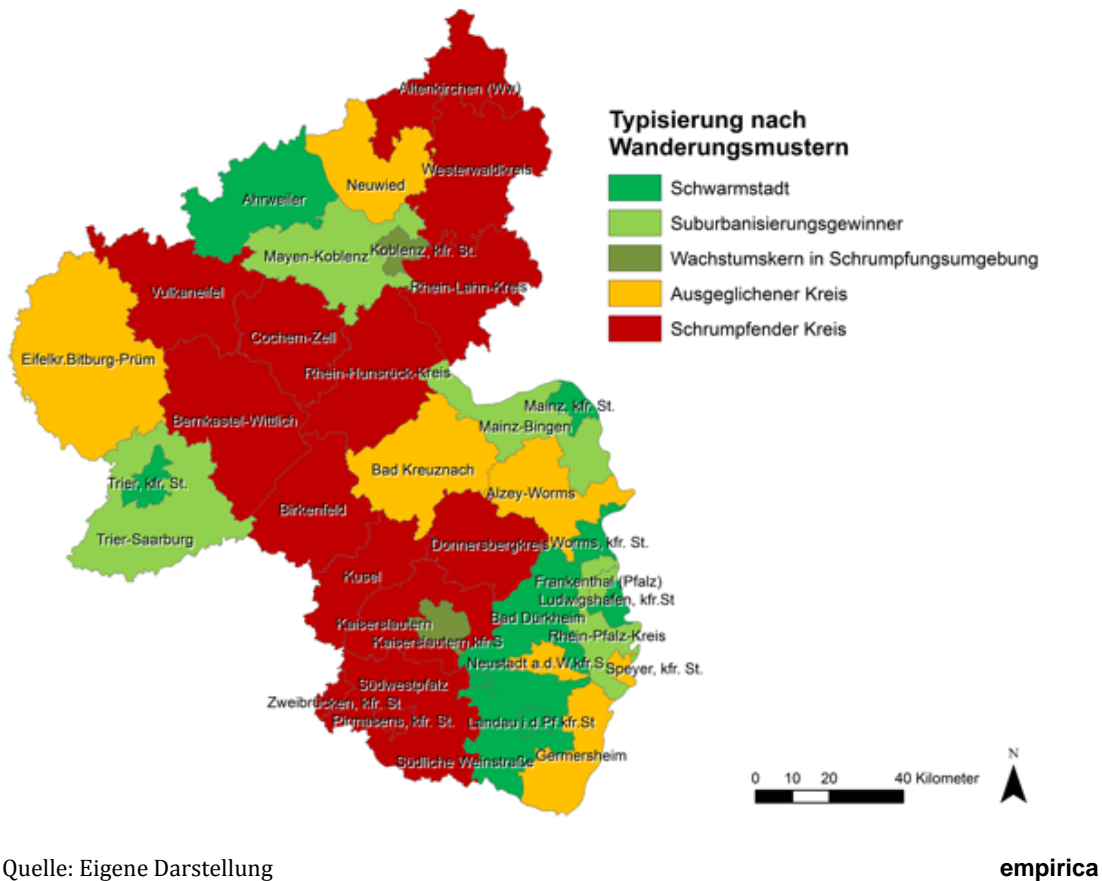
Die Städte Kaiserslautern und Koblenz zeigen ein besonderes Wanderungsmuster. Einerseits gewinnen die beiden Städte deutlich im Saldo hinzu, was zunächst auf eine Schwarmstadt hindeutet. Dies aber ist nicht so. Beide Städte gewinnen praktisch ausschließlich gegenüber ihrem Hinterland oder angrenzenden (ländlichen) Regionen. Im Gegensatz zu den Schwarmstädten gewinnen sie allerdings nicht über Fernwanderungen. Kaiserslautern verliert sogar deutlich in die Ferne. Das Hinterland dieser Städte gehört aber weit überwiegend zu den „schrumpfenden Kreisen“, die so deutlich Einwohner verlieren, dass die Wanderungsgewinne nicht in die Zukunft fortgeschrieben werden können. Vielmehr muss davon ausgegangen werden, dass die Wanderungsgewinne gegenüber dem Hinterland in Zukunft so deutlich sinken werden, dass die Wanderungsverluste gegenüber anderen Regionen durchschlagen werden. Diese beiden Städte wachsen nicht nachhaltig, was bei der Konzipierung einer geeigneten Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik berücksichtigt werden muss.

Die „schrumpfenden Kreise“ sind im Grundsatz die ländlichen Regionen des Landes. Allen gemeinsam ist, dass sie in praktisch jede Richtung über Wanderungen Einwohner verlieren. Auch die Städte Pirmasens und Zweibrücken wurden als kreisfreie Städte in diese Kategorie gezählt, auch wenn sie leichte Gewinne gegenüber ihrem Hinterland verbuchen können. Diese aber reichen bei Weitem nicht aus.

Um die Dramatik der Entwicklung in den schrumpfenden Kreisen zu verdeutlichen, muss der Wanderungsverlust im Zusammenhang mit dem Geburtendefizit bzw. der niedrigen Fertilität gesehen werden. Schon das Geburtendefizit sorgt dafür, dass jede Generation nur noch ca. zwei Drittel so stark wie ihre Elterngeneration ist. Über Wanderungen verlieren diese Kreise nochmals bis zu einem Drittel der Einwohner jeder Generation. Zusammen reduziert sich die Einwohnerzahl um etwa die Hälfte – innerhalb einer Generation.

Die Aufgabe der Wohnungspolitik besteht in den schrumpfenden Kreisen nicht in einer Angebotsausweitung. Vielmehr muss die Erhaltung von vitalen, attraktiven Kernen in diesen Regionen durch eine Ballung der privaten, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Aktivitäten höchste Priorität erhalten. Angesichts der Dimension der Schrumpfung wird eine doppelte Konzentration zukünftiger Investitionen nötig werden – in die zentralen Orte der Regionen und dort selbst wieder in das Zentrum der Orte.

Abbildung 18: Typisierung nach Wandlungsmustern, 2008-2012



3.3 Zukünftige Entwicklung

Die derzeit aktuelle Bevölkerungsvorausschau des Statistischen Landesamtes aus dem Jahre 2011 weist für das Land Rheinland-Pfalz einen Rückgang der Bevölkerung bis 2030 gegenüber 2010 von -5,8 % aus, sodass auch für die Zukunft nicht mit einem Wohnungsengpass im Mittel des Landes gerechnet werden muss.

Die aktuelle Bevölkerungsvorausschau geht davon aus, dass zukünftig nur in Trier sowie Mainz mit ihrem direkten Umland die Bevölkerung noch weiter wachsen soll, hinzu kommt Landau. In allen anderen Kreisen soll die Bevölkerungsstärke sinken, insbesondere in Pirmasens, der Südwestpfalz sowie in den Landkreisen Birkenfeld und Kusel. Im Grundsatz entspricht die Bevölkerungsvorausschau der oben vorgenommenen Typisierung der Kreise in Schwarmstädte und schrumpfende Kreise.

Die aktuelle Bevölkerungsvorausschau weicht allerdings in vielen einzelnen Werten von der seit Veröffentlichung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung ab. Da zudem mit dem Zensus 2011 sich in einzelnen Kreisen die Ausgangszahlen z.T. erheblich verändert haben, hat das Statistische Landesamt eine neue Bevölkerungsvorausschau für den Jahreswechsel 2014/2015 angekündigt. In Übereinstimmung mit dem Auftraggeber wurde daher auf eine Darstellung und Weiterverwendung der derzeit noch aktuellen Bevölkerungsvorausschau verzichtet.

Vielmehr soll an dieser Stelle – wie auch im weiteren Gutachten – eine qualitative Einschätzung der zukünftigen Entwicklung vorgenommen werden, die allerdings ausreichend zur Konzipierung eines geeigneten Politikmixes ist.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Richtung und ungefähre Stärke der bisherigen Entwicklung entspricht. Es ist nicht davon auszugehen, dass ein schrumpfender Kreis in den nächsten Jahren sich plötzlich zu einem Wachstumskreis entwickelt und umgekehrt. Vielmehr lässt sich vor dem Hintergrund des Schwarmverhaltens sogar eine Verstärkung des bisherigen Trends begründen.

Eine Trendumkehr könnte es allerdings bei den Wachstumskernen in Schrumpfungsumgebung geben. Diese Kreise – aber auch die Mittelzentren unterhalb der Kreisebene (vgl. Kapitel 3.4) – zeichnen sich dadurch aus, dass sie derzeit nur Einwohner aus ihrer Region hinzugewinnen, aber überregional Einwohner verlieren. In diesen Quellgebieten der Zuwanderung werden aber demografisch bedingt zukünftig zunehmend weniger junge Menschen wohnen, die bislang den überregionalen Wanderungsverlust im Saldo ausglich. Daher ist zu befürchten, dass die derzeit positiven Wanderungssaldi sich zukünftig umdrehen werden und die Bevölkerung in diesen Städten sinkt – mit entsprechenden Folgen für den Wohnungsmarkt. Zu nennen sind hier insbesondere die Städte Kaiserslautern und Koblenz.

3.4 Vertiefung: Typisierung der Städte und Gemeinden mit ober- und mittelzentralen Funktionen

Im Verlauf der Bearbeitung des Gutachtens kamen Auftraggeber und Auftragnehmer überein, dass für eine Fokussierung der Landeswohnungspolitik die Analyse noch nicht in hinreichender räumlicher Tiefe vorliegt. Die Ebene der Verbandsgemeinde ist in vielen Fällen bereits zu groß, als dass es hieraus hinreichend präzise Ansatzpunkte für eine zielorientierte Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik geben könnte.

Von besonderem Interesse sind dabei v.a. Städte in schrumpfenden Kreisen, die gegen den Regionaltrend wachsen, d.h. Wachstumskerne in Schrumpfungsumgebung, wie Kaiserslautern oder Koblenz, bloß unterhalb der Kreisebene. Diese Städte könnten eventuell Hinweise darauf geben, unter welchen Bedingungen die Erhaltung und Stärkung von zentralen Orten in den schrumpfenden Regionen möglich ist.

Der amtliche Begriff der Stadt ist allerdings wenig geeignet, Gemeinden zu identifizieren, die eine zentrale Ankerfunktion im Raum innehaben. Die Zuordnung einer Gemeinde zur Kategorie Stadt ist im Wesentlichen historisch bedingt und nicht mehr mit besonderen Rechten behaftet. In der Folge existieren in Rheinland-Pfalz Städte mit unter 1.000 Einwohnern, während andererseits Gemeinden wie Haßloch mit fast 20.000 Einwohnern den Beinamen „Stadt“ nicht führen.

Daher wurde auf die zentralörtliche Gliederung der Landesplanung zurückgegriffen. Angesichts der großen Zahl an Grundzentren mit häufig nur geringer Bevölkerungszahl wurde auf die Ebene der 82 Mittelzentren (darunter auch Teile eines mittelzentralen Verbundes) in Rheinland-Pfalz abgestellt, wobei auch diese Zahl überraschend hoch ist. So liegt der Median der Einwohnerzahl der Mittelzentren in Rheinland-Pfalz bei nur gut 8.000 Einwohnern, während er im Bundesdurchschnitt insgesamt bei gut 21.000 Einwohnern liegt. Hinzu kommen die fünf Oberzentren Mainz, Trier, Koblenz, Kaiserslautern und Ludwigshafen. Die Kategorisierung der Landesplanung ist dabei ein reines Analyseinstrument. Gemeinden werden anhand bestimmter Merkmale wie Erreichbarkeit und Ausstattung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen (z.B. Bildungseinrichtungen, Einzelhandelsfläche etc.) einer Kategorie zugeordnet.

Zwischen 2008 und 2012 gewannen fast alle der 15 Mittelzentren (inkl. der Oberzentren Mainz, Trier und Ludwigshafen) in wachsenden Regionen (Schwarmregionen) – wenig überraschend – Einwohner über Wanderungen hinzu. Einzig Annweiler am Trifels im Landkreis Südliche Weinstraße verlor Einwohner. Die Stadt liegt allerdings am Rande des Pfälzer Waldes, einer der schrumpfenden Regionen des Landes. Entsprechendes gilt für die 14 Mittelzentren in Suburbanisierungskreisen, wobei hier Mayen, Hermeskeil und Bendorf gegen den Kreistrend Wanderungsverluste hinnehmen mussten.

Abbildung 19: Wanderungssalden der Mittelzentren in Rheinland-Pfalz, 2008-2012 – Teil 1

Kreis- typ	Ober-/Mittelzentrum	Anzahl Einwohner Mai 2011	Wanderungsgewinn 2008-2012 p.a., je 1.000 Einwohner ohne Altersunterscheidung							Wanderungs- gewinn über- wiegend* bei >65 Jährigen	Wanderungs- saldo bereinigt um EZFH- Neubau
			unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	insgesamt		
Schwarmstadt	Bad Bergzabern, Stadt	7.414	1,5	-0,3	-1,2	2,3	3,6	7,0	12,9	nein	positiv
	Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stadt	26.811	1,3	-0,8	-0,7	1,5	2,1	4,8	8,3	nein	positiv
	Edenkoben, Stadt	6.586	0,5	0,4	0,6	1,9	1,1	3,5	7,8	nein	positiv
	Landau in der Pfalz, Stadt	43.361	0,3	7,3	-1,2	-0,5	0,5	0,6	6,9	nein	positiv
	Bad Dürkheim, Stadt	18.219	1,2	-1,1	0,8	3,5	1,4	0,6	6,5	nein	positiv
	Adenau, Stadt	2.842	1,1	-1,4	0,4	2,5	0,0	3,9	6,4	nein	positiv
	Herxheim bei Landau/ Pfalz	10.311	2,1	-1,2	0,9	2,5	0,5	0,6	5,4	nein	positiv
	Trier, Stadt	105.671	-0,7	14,0	-4,8	-3,3	0,3	-0,6	4,9	-	positiv
	Ludwigshafen am Rhein, Stadt	157.584	0,2	3,3	1,0	1,1	0,0	-0,8	4,7	-	positiv
	Remagen, Stadt	15.835	1,7	1,4	-1,9	1,7	1,1	0,3	4,4	nein	positiv
	Mainz, Stadt	200.344	-0,8	12,5	-1,9	-4,6	-0,8	-0,5	3,9	-	positiv
	Grünstadt, Stadt	12.849	1,7	-1,4	-0,7	1,8	1,2	1,2	3,7	nein	positiv
	Sinzig, Stadt	17.073	0,8	-1,3	-0,6	1,8	0,8	2,1	3,5	nein	positiv
	Haßloch	19.802	1,9	-1,3	0,0	2,0	0,0	0,6	3,2	nein	positiv
Worms, Stadt	79.207	-0,1	2,4	-0,6	-0,3	0,3	0,0	1,7	nein	negativ	
Annweiler am Trifels, Stadt	7.032	0,5	-3,6	-0,7	0,3	1,2	0,9	-1,4	-	-	
Wachstums- kern	Kaiserslautern, Stadt*	96.340	-0,2	12,1	-0,9	-2,6	-0,2	-0,4	7,9	-	positiv
	Koblenz, Stadt*	107.825	-0,4	6,8	2,4	-1,3	-0,3	0,2	7,4	nein	positiv
Suburbanisierungsgewinner	Oppenheim, Stadt	7.018	2,7	-0,7	1,2	4,0	0,6	4,6	12,5	nein	positiv
	Saarburg, Stadt	6.613	0,8	-0,2	0,1	4,3	3,2	3,3	11,4	nein	positiv
	Schifferstadt, Stadt	18.764	2,1	-0,6	1,1	2,8	0,1	1,3	6,7	nein	positiv
	Nierstein	7.804	2,0	-2,1	0,0	3,4	0,7	2,2	6,2	nein	negativ
	Frankenthal (Pfalz), Stadt	46.415	1,4	0,9	0,8	1,2	0,1	-0,1	4,3	-	positiv
	Bingen am Rhein, Stadt	23.812	1,0	2,4	-0,7	0,0	0,7	0,0	3,3	nein	positiv
	Vallendar, Stadt	8.310	0,0	3,5	-0,3	-1,4	0,2	1,2	3,3	nein	positiv
	Ingelheim am Rhein, Stadt	23.959	0,8	-1,2	1,2	2,2	-0,8	0,7	2,9	nein	positiv
	Andermach, Stadt	29.151	0,6	0,2	0,6	0,2	0,5	0,5	2,6	nein	negativ
	Konz, Stadt	17.561	-0,4	-0,6	0,4	1,1	-0,6	2,2	2,0	nein	negativ
	Nieder-Olm, Stadt	9.164	2,0	-1,7	1,0	2,3	-1,1	-1,1	1,5	-	negativ
	Mayen, Stadt	18.607	0,0	0,3	-0,4	-0,7	0,4	-0,3	-0,6	-	-
Hermeskeil, Stadt	5.804	-0,5	-1,2	-0,5	0,1	-0,7	1,8	-0,9	-	-	
Bendorf, Stadt	16.589	0,4	-0,3	0,5	-1,2	0,0	-0,7	-1,4	-	-	

*Anteil Wanderungsgewinn der 65-Jährigen und Älteren am positivem Wanderungssaldo >60 %.

Quelle: Regionaldatenbank destatis, eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

Von den insgesamt 39 Mittelzentren in schrumpfenden Kreisen haben selbst auch 24 Mittelzentren in den Jahren 2008–2012 einen negativen Wanderungssaldo. Erwartungsgemäß konzentrieren sich die Wanderungsverluste auf die Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen. Mittelzentren mit besonders deutlichen Verlusten verlieren darüber hinaus auch manchmal in allen Altersklassen.

Insgesamt 15 der Mittelzentren in schrumpfenden Regionen entwickelten sich aber gegen den Trend des schrumpfenden Kreises und gewannen im Saldo Einwohner durch Wanderungen hinzu. Zwar dürften die Wanderungsgewinne stets überwiegend gegenüber der eigenen Region erzielt worden sei. Es handelt sich also wahrscheinlich nicht um „kleine Schwarmstädte“, aber um „kleine Wachstumskerne in Schrumpfungsumgebung“ in der oben eingeführten Terminologie.

Die entscheidende Frage ist, ob diese positive Entwicklung sich fortschreiben oder sogar verstärken lässt, um in den schrumpfenden Regionen auch in Zukunft noch Ankerzentren im Raum zu haben. Eine auch zukünftig hinreichende (Bevölkerungs-) Dichte ist dabei Voraussetzung für die Auslastung von öffentlichen Einrichtungen und v.a. auch für eine attraktive Dichte und Vielfalt von privaten Einrichtungen des Einzelhandels, der Gastronomie sowie anderer Institutionen der Zivilgesellschaft.

Um einen Hinweis auf die Ursachen des Wachstums zu erhalten, wurde für alle 15 Mittelzentren mit positivem Wanderungssaldo ausgewertet, ob der Wanderungsgewinn v.a. durch Zuwanderung Älterer entsteht. Dies ist bei sieben Mittelzentren der Fall, besonders deutlich in Lauterecken und Dernbach. Die Zuwanderung von Älteren ist dabei auf das Vorhandensein entsprechender Einrichtungen für Ältere zurückzuführen. Besonders hohe Zuwanderungsraten entstehen dann in sehr kleinen Mittelzentren (bzw. Teilen eines mittelzentralen Verbundes) aufgrund einer geringen Bevölkerungszahl.

Eine weitere Ursache von Wanderungsgewinnen kann auf den verstärkten Zubau von Einfamilienhäusern (EFH) (Stichwort: interkommunale Konkurrenz) zurückzuführen sein. In diesen Fällen ist die Ursache des Wachstums in einer expansiven Bodenpolitik zu vermuten und die Zuwanderung wohl eher Ausdruck niedriger Baulandpreise als einer besonderen Anziehungskraft der Stadt. Eine solche Entwicklung kann nicht in die Zukunft fortgeschrieben werden. Auch stabilisiert eine solche Entwicklung nicht die Nutzungsdichte in den Stadtkernen, da die Expansion in aller Regel an den Rändern der Städte erfolgen dürfte. Ganz im Gegenteil kann eine expansive Baulandpolitik in schrumpfenden Räumen sogar zu einer Schwächung der zentralen Lagen führen. Das hohe Angebot an Bauland führt dort zu einem niedrigen Bodenpreisniveau, sodass die häufig aufwendigere Wiedernutzung von zentral gelegenen Flächen unattraktiv wird. Auch ganz direkt ergibt sich eine negative Wechselwirkung: Jeder Einwohner am Stadtrand wohnt nicht im Zentrum.

Um diese expansiven Städte zu identifizieren, wurde der positive Zuwanderungssaldo (2008 bis 2012) vermindert um die Zahl der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH), wobei davon ausgegangen wurde, dass jedes fertiggestellte Haus von (nur) zwei Personen bewohnt wird. Diese niedrige „Bewohnerquote“ wurde angesetzt, da im Saldo natürlich nicht alle Neubaubewohner aus anderen Kommunen abgeworben werden. Diese Berechnung ist sicherlich sehr grob und sollte vor Ort nochmals überprüft werden. Insgesamt 6 der 15 wachsenden Städte fallen demnach in diese Kategorie.

Bislang nicht durch Baulandbereitstellung und Alteneinrichtungen erklärt werden konnte das Wachstum der Mittelzentren Wittlich, Bernkastel-Kues, Montabaur und Rockenhausen. Wir empfehlen eine tiefer gehende Analyse dieser Mittelzentren in der Hoffnung, dass die dortige positive Entwicklung sich als nachhaltig herausstellt. Möglichweise lassen sich zudem aus der Entwicklung dieser Städte Ansatzpunkte für eine erfolgreiche Stärkung ausgewählter anderer Mittelzentren in Schrumpfungsumgebung ableiten.

Abbildung 20: Wanderungssalden der Mittelzentren in Rheinland-Pfalz, 2008-2012 – Teil 2

Kreis- typ	Ober-/Mittelzentrum	Anzahl Einwohner Mai 2011	Wanderungsgewinn 2008-2012 p.a., je 1.000 Einwohner ohne Altersunterscheidung							Wanderungs- gewinn über- wiegend* bei >65 Jährigen	Wanderungs- saldo bereinigt um EZFH- Neubau
			unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	insgesamt		
ausgeglichener Kreis	Kandel, Stadt	8.485	2,1	-0,1	1,7	3,0	1,1	1,5	9,2	nein	positiv
	Neuerburg, Stadt	1.554	2,4	-2,7	-0,5	1,1	-0,3	7,6	7,6	ja	positiv
	Bad Sobernheim, Stadt	6.458	2,2	-1,7	-0,2	1,1	1,5	3,4	6,3	nein	positiv
	Bad Kreuznach, Stadt	43.244	0,5	0,7	0,5	0,5	1,5	1,4	5,1	nein	positiv
	Prüm, Stadt	5.359	2,2	-0,7	-0,4	3,4	0,6	0,0	5,0	-	positiv
	Meisenheim, Stadt	2.888	1,2	0,3	-1,7	0,9	-0,3	4,0	4,5	ja	positiv
	Linz am Rhein, Stadt	5.944	-0,4	-1,3	-1,4	2,2	-0,2	5,5	4,5	ja	positiv
	Bitburg, Stadt	13.295	-1,8	0,2	0,6	0,0	0,5	1,6	1,1	nein	negativ
	Wörth am Rhein, Stadt	17.289	0,9	-0,7	0,5	1,7	-0,8	-0,7	0,8	-	negativ
	Neustadt an der Weinstraße, Stadt	52.164	0,8	-0,7	0,2	0,6	-0,2	-0,3	0,5	-	negativ
	Speyer, Stadt	49.540	0,3	-0,7	0,2	-0,5	0,0	1,1	0,5	ja	negativ
	Neuwied, Stadt	64.144	0,7	-0,7	-0,5	0,4	-0,1	0,4	0,2	nein	negativ
	Alzey, Stadt	17.531	0,2	-0,8	-1,0	-0,1	-0,4	0,8	-1,4	-	-
	Dierdorf, Stadt	5.799	-0,1	-4,3	-0,6	0,8	0,4	1,1	-2,7	-	-
	Kim, Stadt	8.278	0,4	-1,7	-0,6	-1,5	-0,3	0,6	-3,3	-	-
	Germersheim, Stadt	19.803	-1,2	3,4	-4,6	-3,8	-0,2	0,0	-6,4	-	-
schrumpfender Kreis	Lauterecken, Stadt	2.164	1,9	-0,8	-0,8	1,4	1,8	14,0	17,4	ja	positiv
	Dernbach (Westerwald), Stadt	2.411	1,6	-2,7	-0,8	0,0	1,4	7,7	7,2	ja	positiv
	Wittlich, Stadt	18.237	1,3	-1,1	0,1	1,0	0,7	1,8	3,9	nein	positiv
	Bad Ems, Stadt	8.979	-0,9	-0,3	0,5	0,2	0,9	3,4	3,7	ja	positiv
	Cochern, Stadt	5.245	-1,0	0,6	-1,2	0,7	0,9	3,4	3,5	ja	positiv
	Bernkastel-Kues, Stadt	6.815	-0,4	-0,8	0,6	0,5	2,1	0,1	2,2	nein	positiv
	Montabaur, Stadt	12.503	0,2	-1,4	1,1	-0,3	0,1	2,1	1,8	nein	negativ
	Rockenhausen, Stadt	5.409	0,7	-0,4	-1,2	1,7	0,5	0,5	1,8	nein	positiv
	Hachenburg, Stadt	5.873	-0,6	0,5	1,6	-2,3	0,6	1,6	1,5	nein	negativ
	Kastellaun, Stadt	5.114	-1,7	-0,5	1,0	-0,9	0,5	2,9	1,3	ja	negativ
	Birkenfeld, Stadt	6.739	0,5	-1,5	-1,3	-1,4	1,1	3,2	0,7	ja	negativ
	Kirchheimbolanden, Stadt	7.817	-0,4	-2,4	0,5	-0,3	0,2	3,2	0,7	ja	negativ
	Boppard, Stadt	15.413	0,2	-2,6	-0,4	1,0	0,4	1,9	0,6	nein	negativ
	Wirges, Stadt	5.246	1,1	-0,9	-1,3	0,7	-0,5	1,3	0,4	nein	negativ
	Nastätten, Stadt	4.173	0,9	-3,7	-0,2	1,4	0,0	1,8	0,1	nein	negativ
	Lahnstein, Stadt	17.726	-0,2	-0,5	-0,2	1,0	0,4	-0,8	-0,2	-	-
	Dahn, Stadt	4.472	0,1	-0,7	-1,6	0,2	1,0	0,5	-0,6	-	-
	Kusel, Stadt	5.063	0,0	-0,8	-1,5	-0,4	0,1	1,7	-0,8	-	-
	Traben-Trarbach, Stadt	5.799	-0,8	-1,0	-2,5	-1,7	2,2	2,7	-1,1	-	-
	Zweibrücken, Stadt	34.200	0,2	0,6	-0,6	-0,9	0,0	-0,3	-1,2	-	-
	Betzdorf, Stadt	10.058	0,2	-0,9	-0,5	0,2	0,0	-0,2	-1,3	-	-
	Diez, Stadt	10.862	-0,9	-0,6	-0,3	-0,2	-0,5	0,3	-2,1	-	-
	Landstuhl, Sickingenstadt, Stadt	8.508	-0,9	-1,2	-1,3	0,4	0,1	0,8	-2,2	-	-
	Wissen, Stadt	8.282	0,4	-1,5	-1,0	-0,2	-0,1	0,2	-2,2	-	-
	Simmern/ Hunsrück, Stadt	7.579	0,6	-1,2	-1,2	-2,5	-0,2	2,2	-2,2	-	-
	Gerolstein, Stadt	7.654	-0,3	-1,9	-0,6	-0,7	0,6	0,6	-2,3	-	-
	Pirmasens, Stadt	40.887	-0,9	-0,5	-0,6	-1,3	-0,1	0,7	-2,8	-	-
	Zell (Mosel), Stadt	4.168	0,3	-2,4	-1,8	1,2	2,7	-3,2	-3,1	-	-
Höhr-Grenzhausen, Stadt	9.203	-1,2	-0,7	-1,2	-0,7	-0,9	1,5	-3,2	-	-	
Altenkirchen (Ww.), Stadt	6.360	-1,9	-2,1	-2,9	-1,5	-0,8	5,0	-4,2	-	-	
Westerburg, Stadt	5.696	-1,1	-2,5	-1,2	-1,8	0,4	1,8	-4,4	-	-	
Kirchen (Sieg), Stadt	8.722	-0,5	-2,2	-1,1	-0,5	-0,4	-0,2	-4,9	-	-	
Daun, Stadt	8.153	-0,4	-4,2	-0,3	-0,6	-0,6	1,1	-5,0	-	-	
Eisenberg (Pfalz), Stadt	9.174	0,4	-3,7	-1,9	0,1	0,1	-0,7	-5,7	-	-	
Idar-Oberstein, Stadt	29.073	-1,8	-1,0	-1,1	-1,8	0,0	-0,1	-5,8	-	-	
Sankt Goar, Stadt	2.797	-1,3	-3,5	-1,8	0,6	1,1	-2,5	-7,3	-	-	
Ramstein-Miesenbach, Stadt	7.622	-2,9	-1,1	-1,8	-2,1	-0,6	-2,3	-10,8	-	-	
Sankt Goarshausen, Loreleystadt	1.308	-1,6	-1,6	-3,4	-2,4	-1,3	-5,0	-15,4	-	-	
Baumholder, Stadt	4.302	-9,0	0,0	-2,0	-8,0	-0,5	2,9	-16,5	-	-	

*Anteil Wanderungsgewinn der 65-Jährigen und Älteren am positivem Wanderungssaldo >60 %.

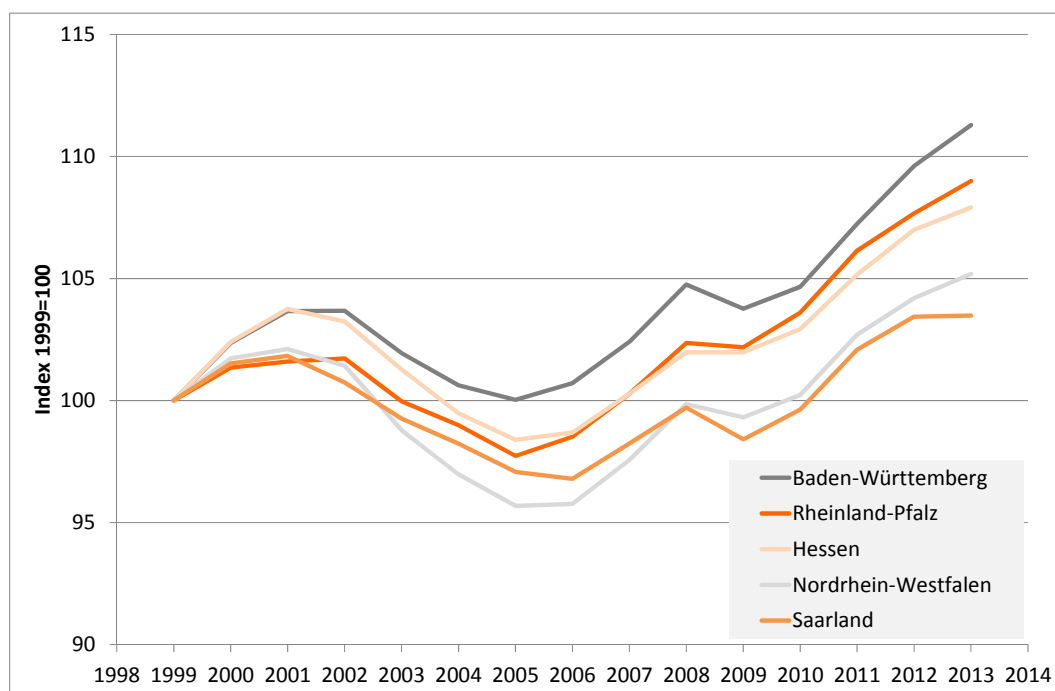
Quelle: Regionaldatenbank destatis, eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

4. Arbeitsmarkt und Pendlerbewegungen

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigten als zentrales Element des Arbeitsmarktes war in Rheinland-Pfalz in den letzten fast zehn Jahren fast durchgehend positiv. Das seit den grundlegenden Reformen am Arbeitsmarkt eingesetzte Beschäftigungswachstum ist beeindruckend. Seit 2005 nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um 10,2 % zu. Die Rezession der Jahre 2008/2009 hat in Rheinland-Pfalz kaum Spuren hinterlassen. Die Zahl der Beschäftigten in Rheinland-Pfalz ist damit im Vergleich zu den benachbarten Bundesländern stärker gewachsen. Nur in Baden-Württemberg war die Entwicklung noch positiver.

Abbildung 21: Arbeitsplatzentwicklung* in Rheinland-Pfalz und im Vergleich zu anderen Bundesländern, 1999-2013



* SVP-Beschäftigte am Arbeitsort

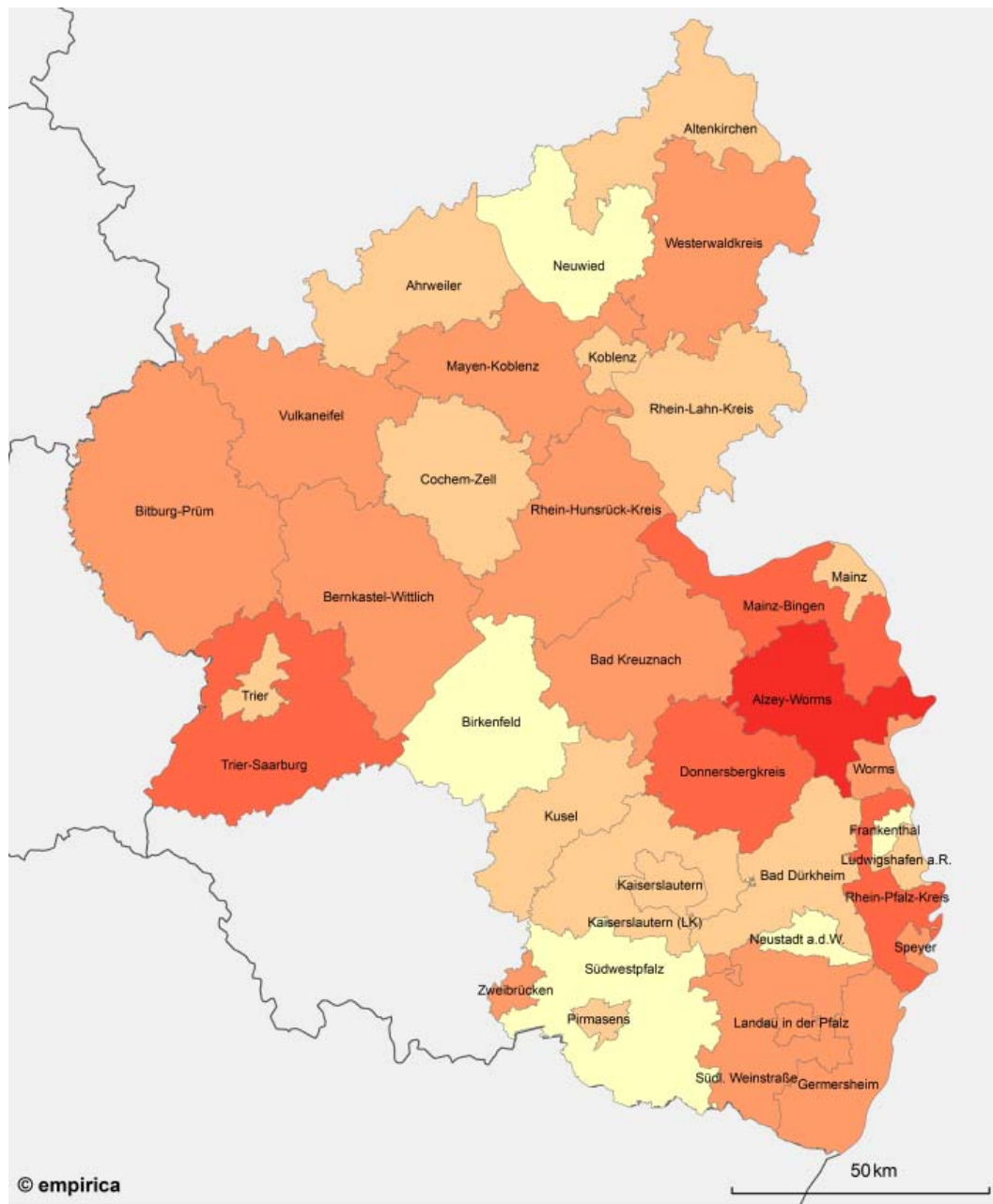
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

empirica

Die positive Arbeitsplatzentwicklung in diesem langen Aufschwung findet auch kleinräumlich ihre Entsprechung. In allen Kreisen des Landes stieg die Beschäftigung, wobei dies natürlich auch eine Folge des gewählten Zeitraums ist. Trotzdem gilt: In den letzten fast zehn Jahren stieg die Zahl der Beschäftigten in allen Kreisen.

Allerdings ist das Wachstum unterschiedlich stark gewesen. Während in Neustadt a.d.W. oder im Landkreis Südwestpfalz nur wenig zusätzliche Arbeitsplätze entstanden sind, waren es in Alzey-Worms über 20 %, gefolgt vom Rhein-Pfalz-Kreis und einer Reihe von weiteren Städten und Landkreisen wie Worms, Südliche Weinstraße und auch Zweibrücken.

Abbildung 22: Arbeitsplatzzuwachs in den Kreisen und kreisfreien Städten von Rheinland-Pfalz, 2005-2012



**Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort
2005 bis 2012 (Index 2005=100)**

Bundesagentur für Arbeit

bis unter 105
 105 bis unter 110
 110 bis unter 115
 115 bis unter 120
 120 und mehr

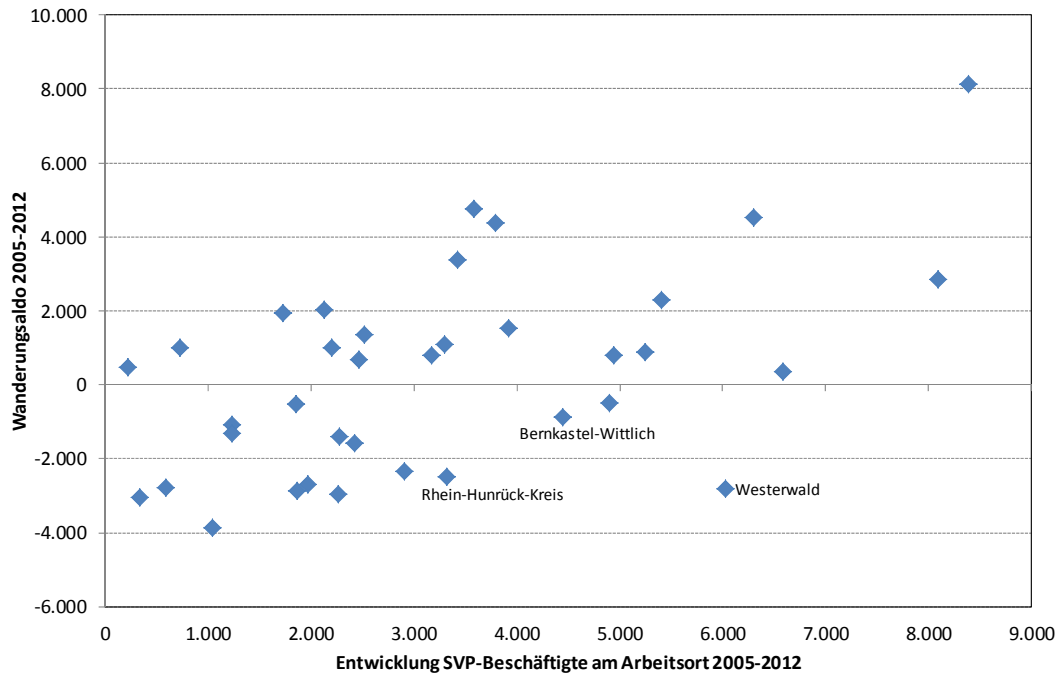
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

empirica

Auf die Gründe für dieses ungleichgewichtige Wachstum soll in diesem wohnungs- politischen Gutachten nicht eingegangen werden. Allerdings sind die Folgen für die Wohnungsmärkte zu untersuchen. Dabei fällt v.a. auf, dass eine Reihe von Kreisen zwar einerseits erheblich Arbeitsplätze hinzugewannen, aber trotzdem Einwohner verloren haben. Tatsächlich zeigt sich, dass der Zusammenhang zwischen Arbeits-

platzentwicklung und Wanderungen auf Kreisebene sehr schwach ist (vgl. Abbildung 23).

Abbildung 23: Zusammenhang Arbeitsplatzzuwachs und Wanderungssaldo in den Kreisen und kreisfreien Städten von Rheinland-Pfalz, 2005-2012



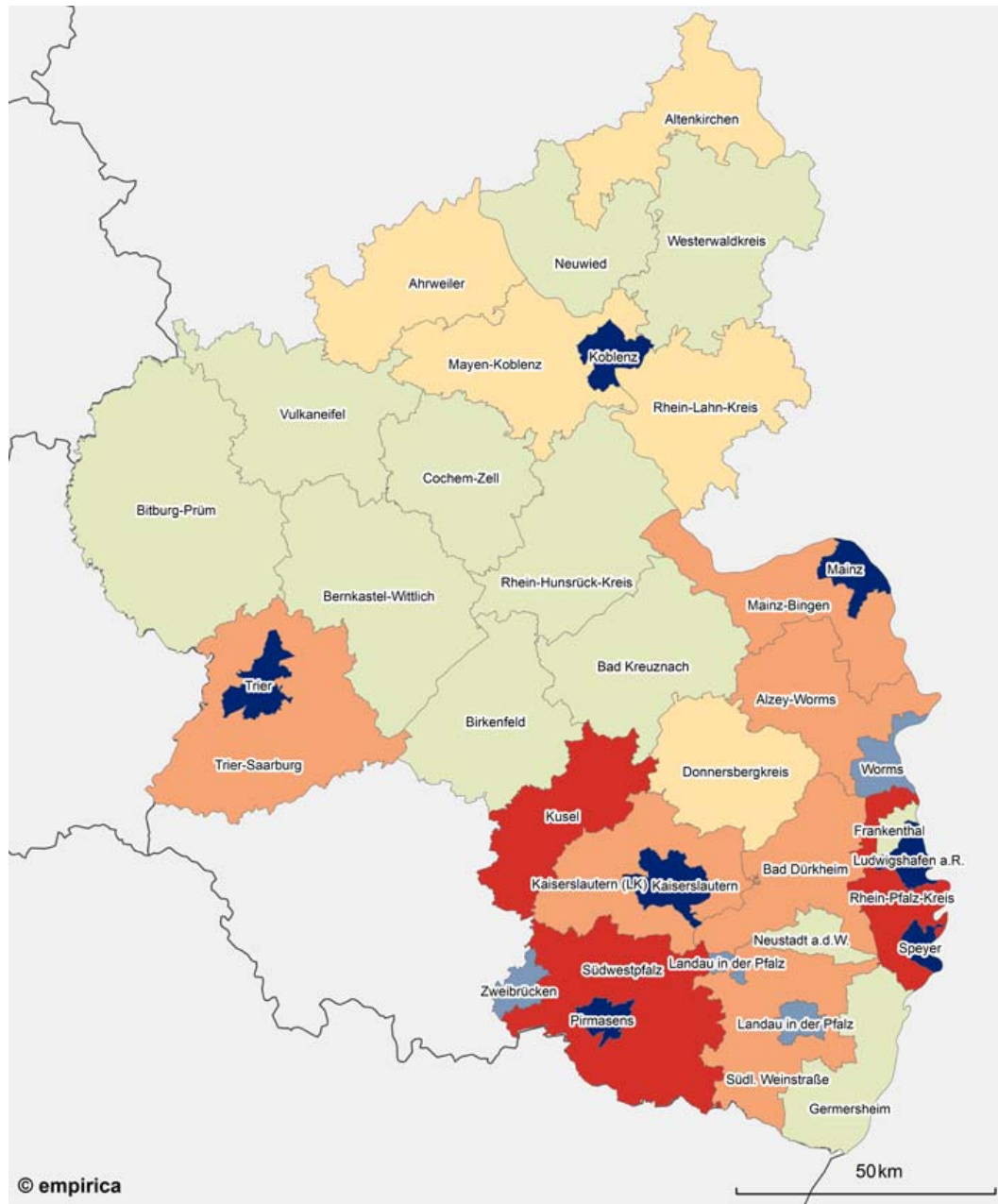
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Wanderungsstatistik, eigene Darstellung

empirica

Dies ist zwar zum einen der Kleinheit der Kreise in Rheinland-Pfalz geschuldet. Dass ein Beschäftigungswachstum in Ludwigshafen zu einem Bevölkerungswachstum im unmittelbar umliegenden Rhein-Pfalz-Kreis führt, ist nicht überraschend. Der Suchradius der Haushalte für eine Wohnung ist insbesondere in der dicht besiedelten Rheinschiene größer als die sehr kleinen Kreise.

Vor allem aber scheint das klassische Bild der Suburbanisierung – in den Kernstädten entstehen die Arbeitsplätze und im Umland die Wohnungen – kaum mehr zu gelten. Zwar sind die Pendlersalden der Kernstädte weiterhin deutlich positiv (vgl. Abbildung 24), aber dieser Zusammenhang gilt nur noch sehr abgeschwächt in der dynamischen Betrachtung über die Zeit. So sind zum einen im Zeitraum 2005-2012 in Landkreis Trier-Saarburg oder im Landkreis Mayen-Koblenz jeweils mehr Arbeitsplätze entstanden als in den Kernstädten Trier und Koblenz, was auf eine Suburbanisierung des Gewebes hindeutet.

Abbildung 24: Pendlersalden (insgesamt) der kreisfreien Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz, 2012



Pendlersaldo je 1000 SVP-Beschäftigten am Arbeitsort, 2012



Basis: Arbeitsagentur, eigene Berechnungen.

Quelle: Basis Arbeitsagentur, eigene Berechnungen

empirica

Aber auch abgesehen von diesen kleinräumigen Verschiebungen zwischen Arbeitsplätzen und Wohnorten scheint die vermutete Parallelentwicklung von Arbeitsplätzen und Einwohnern sich in der dynamischen Betrachtung auch großräumlicher entkoppelt zu haben.

Besonders augenfällig ist die Entwicklung in den sehr ländlichen Kreisen Westerwald, Bernkastel-Wittlich und Rhein-Hunsrück-Kreis. So sind im Landkreis Westerwald im Zeitraum 2005 bis 2012 im Saldo zwar +6.000 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze entstanden, der Wanderungssaldo aber war im gleichen Zeitraum kumuliert mit -2.800 Personen deutlich negativ. Ähnlich deutlich war die Entwicklung auch im Landkreis Bernkastel-Wittlich (+4.500; -900) und im Rhein-Hunsrück-Kreis (+3.300, -2.500). Diese Reihe lässt sich fast beliebig über alle schrumpfenden Kreise fortsetzen. Ein Beschäftigungswachstum geht in vielen Kreisen nicht (mehr) einher mit einer Bevölkerungszunahme.

Abbildung 25: Veränderung der Beschäftigung am Arbeitsort und Wanderungssalden der kreisfreien Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz, 2005 und 2012

Kreis	Kreistyp	Veränderung 2005-2012		Verhältnis
		Beschäftigung am Arbeitsort	Wanderungssaldo*	
Neustadt a.d. Weinstr.	ausgeglichener Kreis	223	466	2,1
Frankenthal (Pfalz)	Suburbanisierungsgewinner	729	1.007	1,4
Trier-Saarburg	Suburbanisierungsgewinner	3.582	4.755	1,3
Rhein-Pfalz-Kreis	Suburbanisierungsgewinner	3.789	4.390	1,2
Bad Dürkheim	Schwarmstadt	1.724	1.945	1,1
Trier	Schwarmstadt	3.427	3.380	1,0
Mainz	Schwarmstadt	8.388	8.127	1,0
Landau in der Pfalz	Schwarmstadt	2.124	2.041	1,0
Mainz-Bingen	Suburbanisierungsgewinner	6.303	4.537	0,7
Kaiserslautern (KS)	Wachstumskern	2.517	1.354	0,5
Ahrweiler	Schwarmstadt	2.199	994	0,5
Koblenz	Wachstumskern	5.407	2.285	0,4
Worms	Schwarmstadt	3.923	1.522	0,4
Ludwigshafen am Rhein	Schwarmstadt	8.093	2.839	0,4
Südliche Weinstraße	Schwarmstadt	3.294	1.092	0,3
Bitburg-Prüm	ausgeglichener Kreis	2.469	668	0,3
Speyer	ausgeglichener Kreis	3.171	797	0,3
Bad Kreuznach	ausgeglichener Kreis	5.251	895	0,2
Germersheim	ausgeglichener Kreis	4.944	792	0,2
Mayen-Koblenz	Suburbanisierungsgewinner	6.587	351	0,1
Alzey-Worms	ausgeglichener Kreis	4.897	-491	-0,1
Bernkastel-Wittlich	schrumpfender Kreis	4.450	-864	-0,2
Zweibrücken	schrumpfender Kreis	1.856	-519	-0,3
Westerwaldkreis	schrumpfender Kreis	6.023	-2.823	-0,5
Vulkaneifel	schrumpfender Kreis	2.281	-1.414	-0,6
Neuwied	ausgeglichener Kreis	2.425	-1.580	-0,7
Rhein-Hunsrück-Kreis	schrumpfender Kreis	3.314	-2.500	-0,8
Donnersbergkreis	schrumpfender Kreis	2.912	-2.332	-0,8
Cochem-Zell	schrumpfender Kreis	1.238	-1.067	-0,9
Pirmasens	schrumpfender Kreis	1.230	-1.326	-1,1
Rhein-Lahn-Kreis	schrumpfender Kreis	2.269	-2.966	-1,3
Kaiserslautern (LK)	schrumpfender Kreis	1.973	-2.686	-1,4
Altenkirchen (Westerwald)	schrumpfender Kreis	1.867	-2.870	-1,5
Birkenfeld	schrumpfender Kreis	1.043	-3.855	-3,7
Kusel	schrumpfender Kreis	592	-2.786	-4,7
Südwestpfalz	schrumpfender Kreis	335	-3.043	-9,1

* bereinigt um Zweitwohnsitzsteuer

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Wanderungsstatistik, eigene Berechnungen

empirica

Damit stellt sich die Frage, wie die in den letzten Aufschwungjahren entstandenen zusätzlichen Arbeitsplätze in den Kreisen mit sinkender Bevölkerung besetzt wurden. Dies ist zum einen durch eine höhere Ausschöpfung des lokalen Arbeitskräftepotenzials geschehen. Der Anteil der Beschäftigten an der Bevölkerung ist in allen Kreisen deutlich gestiegen, in Landesdurchschnitt um 3,6 %-Punkte. Daneben aber hat die Pendlerintensität zugenommen. Pendelten im Jahre 2005 noch 49,2 % der SVP-Beschäftigten über eine Kreisgrenze⁵, waren es im Jahre 2012 bereits 51,3 %. Die Veränderung wird noch deutlicher, wenn die Quote nur auf die Veränderungen bezogen wird. Den 117.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen im Zeitraum 2005 bis 2012 stehen 85.000 zusätzliche Pendler über Kreisgrenzen gegenüber. Im Saldo sind damit 72 % der neuen Arbeitsplätze durch Pendler besetzt worden. Auf Ebene der einzelnen Kreise lassen sich diese Quoten nicht berechnen, da die beiden Veränderungen – höhere Ausschöpfung des Erwerbspersonenpotenzials und veränderte Zahl der Ein- und Auspendler bzw. Bevölkerungszahlen – sich nicht trennen lassen. Wird hilfsweise die Veränderung der Zahl der Beschäftigten (am Arbeitsort) ins Verhältnis zum Wanderungssaldo gesetzt („Wie viele Zuwanderer bringt ein neuer Arbeitsplatz?“) so reicht die Spannweite von 1,3 in Trier-Saarburg über 0,97 in Mainz und 0,42 in Koblenz bis zu negativen Werten von -0,2 in Bernkastel-Wittlich und -1,5 im Landkreis Altenkirchen.

Angesichts dieser v.a. in der dynamischen Betrachtung sichtbaren Entwicklung lässt sich die Hypothese aufstellen, dass das Verhalten der Bevölkerung in Bezug auf Arbeitsort- und Wohnortwahl sich geändert hat. Unsere Hypothese lautet, dass das klassische Muster der Wohnortwahl sich verändert hat. Mag es früher noch so gewesen sein, dass bei Aufnahme eines neuen Arbeitsplatzes außerhalb der bisherigen Wohnortregion der neue Wohnort in der Umgebung des neuen Arbeitsortes gesucht wurde – dass also der Arbeitsort Fixpunkt der Wohnungssuche war –, so scheint dies heute nicht mehr der Fall zu sein bzw. nur noch abgeschwächt. Unser Eindruck ist, dass eher der Wohnort stärker zum neuen Fixpunkt geworden ist.

Dies aber ist nicht zu interpretieren als eine zunehmende Sesshaftigkeit der Bevölkerung – dass also die Haushalte lieber lange Pendeldistanzen in Kauf nehmen, als umzuziehen, da sonst die starken Bevölkerungsverschiebungen von den schrumpfenden Regionen zu den Schwarmstädten nicht stattfinden würden.

Vielmehr sehen wir in dem lockeren Zusammenhalt zwischen Arbeitsplatzwachstum und Wanderungssaldo einen Beleg für das Schwarmverhalten, insbesondere der jungen Erwachsenen. Zwei Beispiele mögen dies illustrieren: Ein Bewohner aus Mainz, der einen der neuen Arbeitsplätze im Rhein-Hunsrück-Kreis besetzt, bleibt lieber in Mainz wohnen und pendelt, als dass er in den Hunsrück zieht. Im zweiten Falle nimmt ein Niedersachse oder Münchner zwar seine neue Arbeit in Montabaur auf, zieht aber nach Köln und nutzt täglich den ICE.

⁵ Berechnung wie folgt: Die Zahl der Einpendler und Auspendler ist ungleich groß, da auch über die Landesgrenze gependelt wird. Um eine mittlere Pendlerquote zu erhalten, wurde zunächst die Zahl der Ein- und Auspendlern addiert, durch zwei dividiert und anschließend auf die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort bezogen.

Ein solches Verhalten sollte sich daher in einer Zunahme der Auspendlerzahlen aus den Schwarmstädten zeigen. Tatsächlich ist die Zahl der Auspendler aus den Schwarmstädten zwischen 2005 und 2013 um 20 % gestiegen (darunter Mainz 28 %, Ludwigshafen 30 %, Trier 32 %), während der Anstieg aus den schrumpfenden Kreisen bei nur 14 % lag. Auch die Gegenbewegung, d.h. dass die Zahl der Einpendler in schrumpfende Kreise besonders deutlich gestiegen ist, lässt sich zeigen. In der Summe aller schrumpfenden Kreise stieg die Zahl der Einpendler um 24 % (darunter Donnersbergkreis +42 %, Rhein-Hunsrück-Kreis +30 %, Westerwaldkreis +28 %). In den Schwarmstädten waren es nur 13 %. Allerdings sollten diese Zahlen nicht überstrapaziert werden, da die jeweiligen Ausgangswerte sehr unterschiedlich sind (Basiseffekt).

Abbildung 26: Entwicklung der Pendlerzahlen in kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz, 2005 und 2013

Kreis	Einpender		Auspender		Einpender		Auspender	
	2005	2013	2005	2013	Veränderung 2005-2013			
					in %	absolut	in %	absolut
Trier	27.568	28.729	5.934	7.806	4,2%	1.161	31,5%	1.872
Ludwigshafen am Rhein	56.811	66.305	21.459	27.892	16,7%	9.494	30,0%	6.433
Kaiserslautern (KS)	27.469	28.887	8.667	11.256	5,2%	1.418	29,9%	2.589
Koblenz	40.066	46.076	10.509	13.455	15,0%	6.010	28,0%	2.946
Mainz	59.188	65.381	27.260	34.786	10,5%	6.193	27,6%	7.526
Neuwied	17.931	20.490	23.333	28.815	14,3%	2.559	23,5%	5.482
Neustadt a.d. Weinstr.	8.654	8.804	9.170	11.295	1,7%	150	23,2%	2.125
Westerwaldkreis	13.267	17.033	24.404	29.250	28,4%	3.766	19,9%	4.846
Worms	12.409	15.281	11.931	14.295	23,1%	2.872	19,8%	2.364
Frankenthal (Pfalz)	9.407	10.326	9.350	11.189	9,8%	919	19,7%	1.839
Landau in der Pfalz	11.725	13.320	7.351	8.703	13,6%	1.595	18,4%	1.352
Bad Kreuznach	11.176	14.820	18.074	21.351	32,6%	3.644	18,1%	3.277
Speyer	13.504	17.129	8.139	9.590	26,8%	3.625	17,8%	1.451
Cochem-Zell	4.289	5.047	8.121	9.560	17,7%	758	17,7%	1.439
Birkenfeld	4.555	5.638	7.607	8.904	23,8%	1.083	17,1%	1.297
Altenkirchen (Westerwald)	8.720	10.316	18.606	21.660	18,3%	1.596	16,4%	3.054
Vulkaneifel	3.468	4.800	6.896	8.015	38,4%	1.332	16,2%	1.119
Germersheim	16.476	19.669	23.462	27.203	19,4%	3.193	15,9%	3.741
Ahrweiler	6.970	8.613	18.608	21.387	23,6%	1.643	14,9%	2.779
Mayen-Koblenz	18.550	23.548	34.419	39.280	26,9%	4.998	14,1%	4.861
Berncastel-Wittlich	6.682	9.074	10.443	11.871	35,8%	2.392	13,7%	1.428
Rhein-Hunsrück-Kreis	6.867	8.901	11.921	13.513	29,6%	2.034	13,4%	1.592
Pirmasens	10.277	11.267	4.139	4.667	9,6%	990	12,8%	528
Bad Dürkheim	10.543	11.949	27.281	30.708	13,3%	1.406	12,6%	3.427
Rhein-Lahn-Kreis	7.373	9.788	20.825	23.437	32,8%	2.415	12,5%	2.612
Südliche Weinstraße	9.416	12.261	22.596	25.378	30,2%	2.845	12,3%	2.782
Rhein-Pfalz-Kreis	10.682	13.345	40.586	45.577	24,9%	2.663	12,3%	4.991
Bitburg-Prüm	4.801	6.214	6.727	7.485	29,4%	1.413	11,3%	758
Zweibrücken	7.215	8.862	5.592	6.188	22,8%	1.647	10,7%	596
Südwestpfalz	3.969	4.446	22.932	25.359	12,0%	477	10,6%	2.427
Mainz-Bingen	18.346	23.532	46.588	51.153	28,3%	5.186	9,8%	4.565
Alzey-Worms	9.501	12.567	29.441	32.233	32,3%	3.066	9,5%	2.792
Donnersbergkreis	4.796	6.830	13.686	14.926	42,4%	2.034	9,1%	1.240
Kaiserslautern (LK)	8.999	10.685	22.767	24.660	18,7%	1.686	8,3%	1.893
Kusel	2.766	3.365	16.178	17.266	21,7%	599	6,7%	1.088
Trier-Saarburg	7.585	9.753	24.388	25.722	28,6%	2.168	5,5%	1.334

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

Deutlicher lässt die zunehmende Bedeutung der Schwarmstädte als Wohnstandort für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte anhand der Verteilung der Beschäftigten am Wohnort und am Arbeitsort zeigen.⁶ Dazu wurden zwei Zentralitätskennziffern gebildet: der Anteil des jeweiligen Kreises an allen Beschäftigten in Deutschland, jeweils am Wohnort sowie am Arbeitsort und deren Veränderung zwischen 2005 (untere Wendepunkt am Arbeitsmarkt) und 2012. Vorteil dieser Zentralitäts-

⁶ Dies entspricht letztlich einer Analyse der Pendlerströme. Allerdings sind die Ergebnisse einfacher zu interpretieren.

berechnung ist, dass damit der allgemeine Aufschwung auf dem Arbeitsmarkt aus den Ergebnissen herausfällt und nur die räumlichen Unterschiede betrachtet werden. Demnach haben nur 8 der 36 Kreise in Rheinland-Pfalz an Wohnortzentralität bei den Beschäftigten gewonnen, während alle anderen verloren haben. Mit Ausnahme des Rhein-Pfalz-Kreises sind dies alles kreisfreie Städte. Hieran zeigt sich deutlich, dass die Konzentration der Wohnbevölkerung auf nur einige Städte („Schwarmverhalten“) sich nicht nur auf Studierende bezieht, sondern sich auch deutlich auf die Beschäftigten erstreckt. Besonders bemerkenswert ist, dass in fünf der acht Kreise mit einem Anstieg der Wohnortzentralität die Arbeitsplatzzentralität sinkt. In diesen fünf – Mainz, Trier, Koblenz, Neustadt und Ludwigshafen – sind demnach im Vergleich zu Deutschland insgesamt in den Jahren 2005 bis 2012 nur unterdurchschnittlich viele neue Arbeitsplätze entstanden (= relativer Verlust der Arbeitsplatzzentralität) und trotzdem ist die Zahl dort wohnenden Beschäftigten überdurchschnittlich angestiegen. Dies kann nach unserer Auffassung nur mit einer überdurchschnittlichen Wohnortattraktivität dieser Städte erklärt werden.

Umgekehrt ist es bei den 28 Kreisen mit sinkender Wohnortzentralität der Beschäftigten. Während in 14 der 28 Kreise sowohl die Wohnort- als auch die Arbeitsplatzzentralität sinkt – was sich klassisch begründen lassen würde mit dem Muster Verlust an Arbeitsplätzen = Bevölkerungsverlust – ist dies in weiteren 14 Kreisen nicht der Fall. In diesen gilt, dass sich trotz eines überdurchschnittlichen Anstiegs der Zahl der Arbeitsplätze nur unterdurchschnittlich viele Beschäftigte für diese Kreise als Wohnort entschieden haben. In Fortführung der obigen Interpretation muss dies als geringe Wohnortattraktivität interpretiert werden. Wobei – möglicherweise mit Blick auf Speyer – hier darauf hingewiesen werden muss, dass die Wohnortattraktivität natürlich auch durch die Wohnkosten beeinflusst wird; es also um das „Preis-Leistungs-Verhältnis“ (Miete zu Lebensqualität) und nicht ausschließlich um die Lebensqualität geht.

Abbildung 27: Veränderung der Wohnort- und Arbeitsplatzzentralität in den kreisfreien Städte und Landkreisen in Rheinland-Pfalz, 2005-2012

Kreis	Kreistyp	Veränderung 2005-2012 in %	
		Wohnortzentralität (Anteil SVP-Beschäftigte am Wohnort*)	Arbeitsplatzzentralität (Anteil SVP-Beschäftigte am Arbeitsort*)
Rheinland-Pfalz		-0,8%	-0,3%
Gewinn an Wohnortzentralität und Gewinn an Arbeitsplatzzentralität			
Worms (KS)	Schwarmstadt	3,3%	4,0%
Landau in der Pfalz (KS)	Schwarmstadt	1,6%	1,3%
Rhein-Pfalz-Kreis (LK)	Suburbanisierungsgewinner	0,2%	6,9%
Gewinn an Wohnortzentralität und Verlust an Arbeitsplatzzentralität			
Mainz (KS)	Schwarmstadt	4,0%	-1,5%
Trier (KS)	Schwarmstadt	3,4%	-3,0%
Koblenz (KS)	Wachstumskern	1,6%	-1,4%
Neustadt an der Weinstraße (KS)	ausgeglichener Kreis	1,2%	-8,2%
Ludwigshafen am Rhein (KS)	Schwarmstadt	0,5%	-1,0%
Verlust an Wohnortzentralität und Gewinn an Arbeitsplatzzentralität			
Berncastel-Wittlich (LK)	schrumpfender Kreis	-0,2%	3,2%
Germersheim (LK)	ausgeglichener Kreis	-0,2%	2,5%
Bad Kreuznach (LK)	Suburbanisierungsgewinner	-0,2%	1,7%
Mayen-Koblenz (LK)	Suburbanisierungsgewinner	-0,3%	2,1%
Alzey-Worms (LK)	ausgeglichener Kreis	-0,5%	9,7%
Vulkaneifel (LK)	schrumpfender Kreis	-0,6%	4,0%
Südliche Weinstraße (LK)	Schwarmstadt	-0,7%	3,8%
Westerwaldkreis (LK)	schrumpfender Kreis	-0,7%	0,5%
Mainz-Bingen (LK)	Suburbanisierungsgewinner	-0,8%	4,1%
Speyer (KS)	ausgeglichener Kreis	-1,4%	3,6%
Zweibrücken (KS)	schrumpfender Kreis	-1,6%	4,0%
Rhein-Hunsrück-Kreis (LK)	schrumpfender Kreis	-1,7%	1,0%
Trier-Saarburg (LK)	Suburbanisierungsgewinner	-2,7%	4,5%
Donnersbergkreis (LK)	schrumpfender Kreis	-2,9%	6,1%
Verlust an Wohnortzentralität und Verlust an Arbeitsplatzzentralität			
Kaiserslautern (KS)	Wachstumskern	-0,3%	-4,7%
Frankenthal (Pfalz) (KS)	Suburbanisierungsgewinner	-0,4%	-5,1%
Neuwied (LK)	Suburbanisierungsgewinner	-1,5%	-5,3%
Ahrweiler (LK)	Schwarmstadt	-1,6%	-2,2%
Altenkirchen (Westerwald) (LK)	schrumpfender Kreis	-1,8%	-4,1%
Bad Dürkheim (LK)	Schwarmstadt	-2,2%	-3,6%
Cochem-Zell (LK)	schrumpfender Kreis	-2,3%	-2,7%
Kaiserslautern (LK)	schrumpfender Kreis	-2,8%	-0,8%
Eifelkreis Bitburg-Prüm (LK)	ausgeglichener Kreis	-3,1%	-0,1%
Südwestpfalz (LK)	schrumpfender Kreis	-3,2%	-7,3%
Rhein-Lahn-Kreis (LK)	schrumpfender Kreis	-3,9%	-1,7%
Pirmasens (KS)	schrumpfender Kreis	-4,0%	-3,3%
Birkenfeld (LK)	schrumpfender Kreis	-4,4%	-5,5%
Kusel (LK)	schrumpfender Kreis	-5,7%	-4,8%

* Anteil an allen SVP-Beschäftigten in Deutschland

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

Bei der Gegenüberstellung der Kreistypisierung (Schwarmstadt, Suburbanisierungsgewinner, schrumpfender Kreis) mit diesem Zentralitätsvergleich fällt auf, dass nicht alle Schwarmstädte an Wohnortzentralität gewonnen haben. Dieser

scheinbare Widerspruch hat seine Ursache darin, dass hier nur auf die Wohnort-zentralität der Beschäftigten Bezug genommen wurde und nicht – wie bei der Kreistypisierung – auf alle Bevölkerungsgruppen. Die starken – und weit verteilten – Wanderungsgewinne der Schwarmkreise Ahrweiler und Bad Dürkheim sowie Südliche Weinstraße müssen sich daher aus anderen Bevölkerungsgruppen speisen. Dies dürften (vgl. auch die Altersstruktur der Zuwanderung in Abbildung 10) v.a. Familien sowie ältere Menschen sein.

Für die Konzipierung einer zielgerichteten Politik ist die gestiegene Bedeutung der Wohnortattraktivität von fundamentaler Bedeutung. Zwar lässt sich Attraktivität nicht messen und ist sicherlich subjektiv, gleichwohl aber folgt daraus:

- Die Erhaltung bzw. Erhöhung der Wohnortattraktivität wird zur zentralen Aufgabe der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, was gerade in den schrumpfenden Kreisen auch Investitionen der öffentlichen Hand erfordern kann.
- Eine Attraktivitätssteigerung in den schrumpfenden Kreisen und Städten ist eine zwar indirekte, aber möglicherweise sehr wirkungsvolle Maßnahme zur Abmilderung der Wohnungsknappheit in den Schwarmstädten. Denn eines ist eindeutig: Der Umzug meist junger Menschen aus den schrumpfenden Kreisen in die Schwarmstädte, kreiert gleich zwei Probleme. In den Schwarmstädten steigt die Wohnungsknappheit, in den schrumpfenden Regionen steigt der Wohnungsleerstand.
- Der höheren Attraktivität der Schwarmstädte als Wohnstandort stehen als Gegengewicht hohe Mieten und Kaufpreise gegenüber (vgl. Kapitel 7). In der Entwicklung wird auch deutlich, dass sich die Spreizung aller Voraussicht nach weiter erhöhen wird, d.h. steigende Mieten auf der einen Seite, sinkende Mieten auf der anderen. Das Regulativ der Preise würde aber durch wohnungspolitische Instrumente, die auf eine Begrenzung der Mieten abzielen, abgeschwächt und ist damit nicht im Sinne der schrumpfenden Kreise.
- Die Definition von angemessenen Mieten, wie sie z.B. im Rahmen der Kapazitätsgrenze bei Mieterhöhungen nötig ist, wird inhaltlich und methodisch erschwert, wenn die Pendlerentfernungen zunehmen und die Einkommen der lokalen Bevölkerung nicht mehr lokal erwirtschaftet werden.

5. Entwicklung der Wohnraumnachfrage

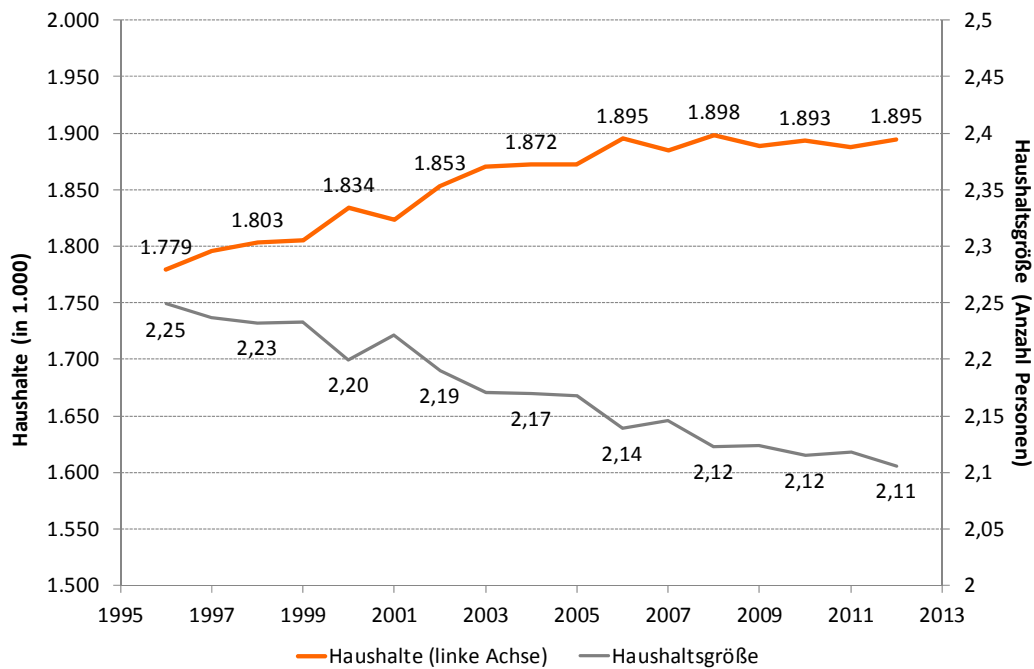
5.1 Entwicklung der Zahl der Haushalte

Die vom Mikrozensus ausgewiesene Zahl der Haushalte in Rheinland-Pfalz ist seit den 1990er Jahren zunächst noch angestiegen. Ausgehend vom Jahre 1996 hat die Zahl bis Mitte der 2000er Jahre von rd. 1,78 Mio. auf knapp 1,90 Mio. Haushalte zugenommen. Seit dem Jahre 2006 liegt sie jedoch ungefähr konstant auf diesem Niveau – die Wohnungsnachfrage in Rheinland-Pfalz insgesamt wächst seit Längerem nicht mehr.

Die Konstanz der Haushaltszahl trotz seit 2004 sinkender Bevölkerungszahl ist bislang noch der gleichzeitig abnehmenden Haushaltsgröße in Rheinland-Pfalz geschuldet.

Unterhalb der Landesebene ist der Mikrozensus nicht mehr geeignet, die bisherige Haushaltsentwicklung darzustellen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass in einigen Kreisen mit bereits deutlich negativer Bevölkerungsentwicklung die Zahl der Haushalte bereits seit längerem sinkt.

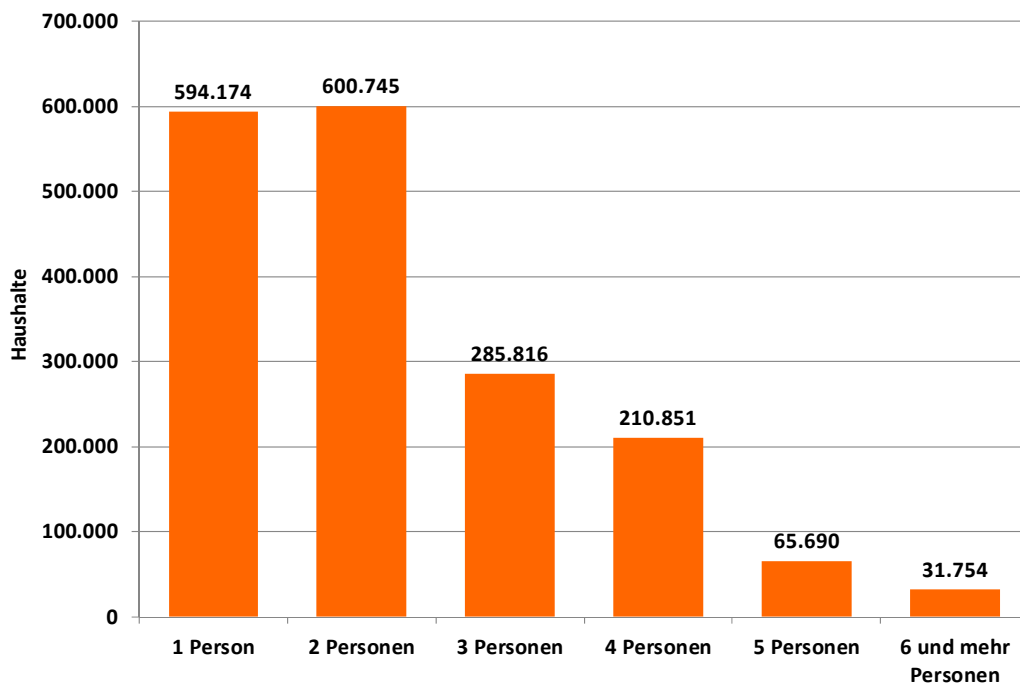
Abbildung 28: Entwicklung der Haushaltszahlen und -größe in Rheinland-Pfalz, 1996-2012



Quelle: Mikrozensus, Bevölkerungsfortschreibung (ab 2011 Basis Zensus 2011), eigene Berechnungen
empirica

Laut Zensus 2011 lebte die Bevölkerung in Rheinland-Pfalz im Jahr 2011 in rd. 1,79 Mio. Haushalten. Diese Zahl liegt aufgrund von Erhebungsunterschieden um rd. 100.000 unter der Haushaltszahl des Mikrozensus 2011/2012.⁷ Entsprechend ergibt sich eine höhere durchschnittliche Haushaltsgröße. Im Jahre 2011 leben in Rheinland-Pfalz rd. 2,3 Personen in einem Haushalt. Jeweils rd. 600.000 der 1,79 Mio. Haushalte in Rheinland-Pfalz sind Ein- oder Zweipersonenhaushalte. In knapp rd. 500.000 Haushalten leben drei oder vier Personen und in ca. 100.000 Haushalten fünf und mehr Personen.

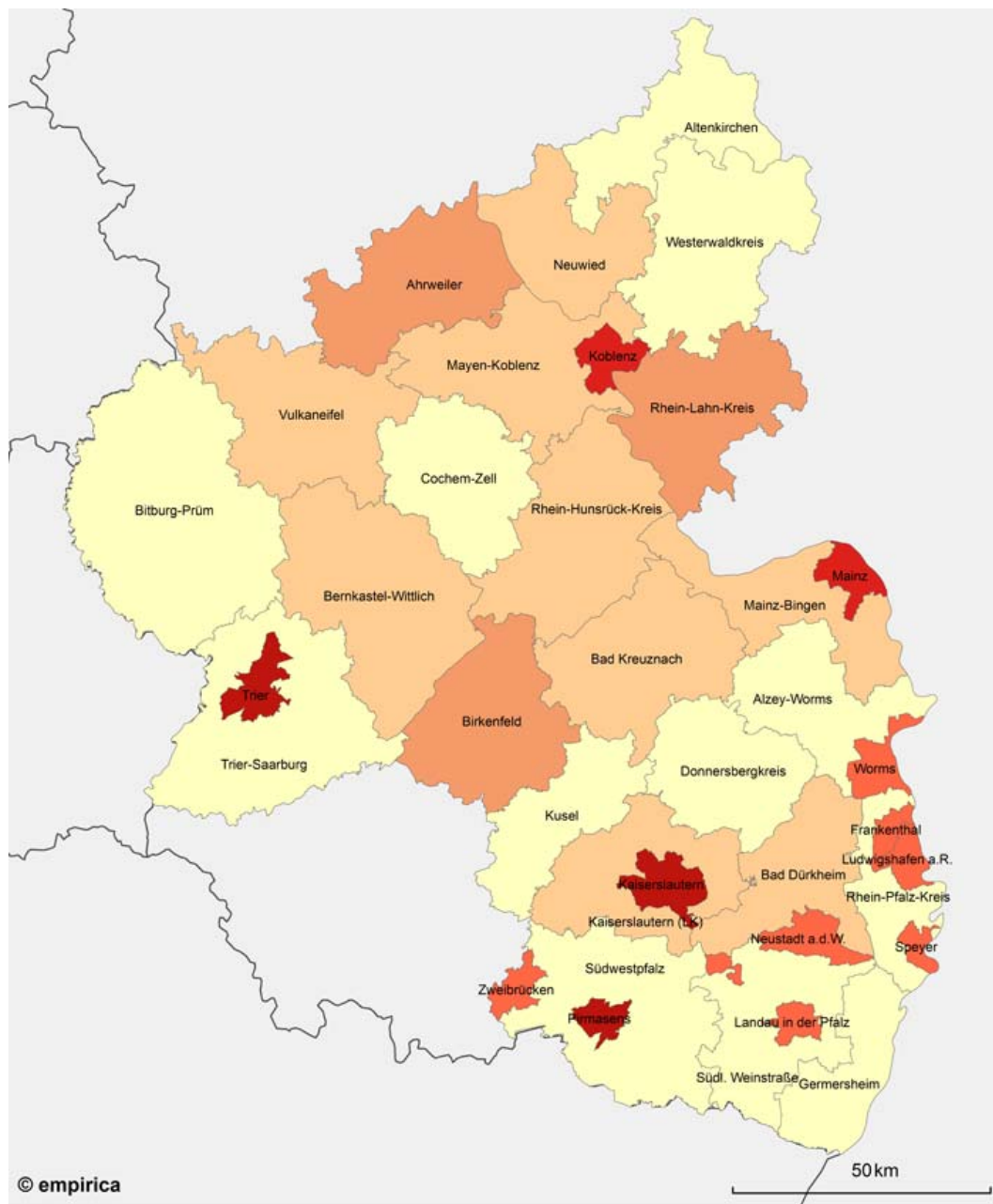
⁷ Bei der Haushaltsgenerierung der Zensus 2011-Erhebung wird das sogenannte „Konzept des gemeinsamen Wohnens“ verwendet. Alle Personen, die gemeinsam in einer Wohnung leben, gelten somit als Mitglieder desselben privaten Haushalts. Der Mikrozensus stellt hingegen auf das gemeinsame Wirtschaften der Bewohner der Wohnung ab. Somit ergeben sich auch aufgrund von definitorischen Unterschieden (Untermieter, WGs) höhere Haushaltszahlen.

Abbildung 29: Anzahl der Haushalte nach Größe des privaten Haushalts in Rheinland-Pfalz, 2011

Quelle: Zensus 2011

empirica

Im Gegensatz zum Mikrozensus lässt sich mit den Daten des Zensus 2011 auch die Struktur der Haushalte auch auf regionaler Ebene innerhalb des Landes Rheinland-Pfalz darstellen, wenn auch nicht in zeitlicher Entwicklung. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Rheinland-Pfalz zwischen 1,9 und 2,4 Personen je Haushalt. Erwartungsgemäß sind Haushalte in den kreisfreien Städten bzw. Universitätsstädten am kleinsten. Hier bilden im Durchschnitt maximal 2,1 Personen einen Haushalt. In den Landkreisen sind Haushalte größer. Dies gilt insbesondere für die Suburbanisierungskreise Alzey-Worms und Trier-Saarburg, den Westerwaldkreis und den Eifelkreis Bitburg-Prüm. Vergleichsweise klein ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Landkreisen Ahrweiler, Birkenfeld und im Rhein-Lahn-Kreis. In den beiden zuletzt genannten Landkreisen könnte dies bereits eine Folge der seit längerem hohen Abwanderung junger Menschen sein mit der Folge, dass größere Familienhaushalte fehlen.

Abbildung 30: Größe der privaten Haushalte in Rheinland-Pfalz, 2011**Durchschnittliche Haushaltsgröße, 2011**

Zensus 2011



Quelle: Zensus 2011

empirica

Die zukünftige Entwicklung der Zahl der Haushalte in Rheinland-Pfalz – und damit, abgesehen von Untermietverhältnissen und Zweitwohnungen, die Wohnungsnachfrage wird nach empirica-Prognosen auf Basis der Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zwischen 2010 und 2030 noch sehr leicht (ca. +3 %) wachsen, d.h. der Bevölkerungsrückgang noch durch die Haushaltsverkleinerung aufgewogen.

Unterhalb der Landesebene auf Ebene der Kreise ist dies nicht der Fall. Vielmehr dürfte die Zahl der Haushalte in den schrumpfenden Kreisen bereits abnehmen oder in naher Zukunft sinken. Entsprechend ist mit steigenden Wohnungsleerständen in diesen Kreisen zu rechnen, wobei der Leerstand auch durch den weiterhin stattfindenden Neubau erhöht wird.

5.2 Löhne und verfügbares Einkommen

Zur Beschreibung der Einkommen steht eine Reihe von Datensätzen zur Verfügung, die durchaus erhebliche Unterschiede aufzeigen. Die Unterschiede sind dabei meist sachlich gerechtfertigt. Hier sollen zwei Datensätze herangezogen werden.

Zum einen die durchschnittlichen Arbeitnehmerentgelte aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) der Länder. Diese entsprechen vereinfacht ausgedrückt den Löhnen zzgl. der Sozialversicherungsbeiträge pro Jahr. Die Löhne werden am Arbeitsort erwirtschaftet und ausgezahlt. Im Durchschnitt des Landes wurden demnach im Jahr 2011 33.700 Euro je Arbeitnehmer gezahlt, inflationsbereinigt waren dies -4,4 % weniger als im Jahre 2001. Die mit Abstand höchsten Löhne werden demnach in der Stadt Ludwigshafen gezahlt und liegen 47 % über dem Landesdurchschnitt. Die niedrigsten durchschnittlichen Löhne werden im Landkreis Trier-Saarburg gezahlt. Sie liegen bei nur 77 % des Landesdurchschnitts. Die hohen Unterschiede sind im Wesentlichen eine Folge der Wirtschaftsstruktur.

Die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte beschreiben hingegen das Einkommen als Summe aller Einkommensarten (Löhne, Vermögenseinkommen, staatliche Transfers) abzgl. direkter Steuern und Abgaben. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte wird je Einwohner berechnet, auch da keine verlässlichen Angaben zur Zahl der Haushalte im Zeitverlauf vorliegen. Das Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer ist naturgemäß höher als das verfügbare Einkommen je Einwohner. Zum einen da das Erstere brutto vor Steuern und Abgaben ist, das Letztere netto, v.a. aber, da beim Letzteren auch Nichterwerbstätige wie Kinder berücksichtigt werden. Das verfügbare Einkommen betrug im Jahr 2011 in Rheinland-Pfalz im Durchschnitt 20.500 Euro pro Einwohner. Im Gegensatz zum durchschnittlichen Arbeitnehmerentgelt ist es in den letzten zehn Jahren inflationsbereinigt um 9,6 % gestiegen. Die Ursachen für die gegensätzliche Entwicklung sind vielfältig. Bedeutsam ist der Anstieg der Erwerbsquote von Frauen, der zu einem höheren Haushaltseinkommen geführt hat, und der Rückgang der (Langzeit-)Arbeitslosigkeit, der zu einer Zunahme der Arbeitnehmer mit geringen Löhnen mit entsprechenden Folgen für das durchschnittliche Einkommen geführt hat.

Abgesehen von diesem Niveauunterschied ist allerdings auch die regionale Struktur der verfügbaren Einkommen eine völlig andere als die der Arbeitnehmerentgelte. Die Stadt Ludwigshafen – bei den Löhnen an Platz eins – ist bei den verfügbaren Einkommen auf dem letzten Platz. Die Ursache ist hier einfach. Die verfügbaren Einkommen werden am Wohnort, die Arbeitnehmerentgelte am Arbeitsort berechnet. Offensichtlich wohnen die Arbeitnehmer mit hohen Löhnen nicht in Ludwigshafen, sondern im Umland, z.B. im Rhein-Pfalz-Kreis. Diese erheblichen Unterschiede be-

stehen auch in anderen Landesteilen, wenn auch mit unterschiedlicher Begründung. So werden in Mainz zwar überdurchschnittliche Löhne gezahlt, aber das verfügbare Einkommen ist nur durchschnittlich. Hier dürfte der höhere Bevölkerungsanteil von nicht erwerbstätigen Studenten maßgeblich sein. Um diese Unterschiede in einer Zahl auszudrücken, wurden die relativen Löhne ins Verhältnis zu den relativen Einkommen gesetzt. Eine Zahl unter 100 % drückt aus, dass die Einkommen relativ niedriger sind als die Löhne, d.h. die Region „exportiert“ „einkommensstarke Personen“ bzw. „importiert“ einkommensschwache Personen. Eine Zahl über 100 % zeigt an, dass „einkommensstarke Personen“ „importiert“ werden bzw. einkommensschwache „exportiert“ werden. Diese erheblichen Unterschiede zwischen verfügbaren Einkommen und Löhnen durch ein Auseinanderklaffen von Wohn- und Arbeitsort werden eine erhebliche Rolle bei der Definition von angemessenen Miethöhen spielen müssen.

Abbildung 31: Löhne und Einkommen in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz, 2001 und 2011

Kreis	Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer, in Preisen von 2011			Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner, in Preisen von 2011			Normiertes Verhältnis von AN- Entgelt und verf. Einkommen
	Arbeitsort			Wohnort			
	2001	2011	Veränderung 2001-2011	2001	2011	Veränderung 2001-2011	
Ludwigshafen	49.640	49.479	-0,3%	16.765	17.529	4,6%	58,1%
Frankenthal (Pfalz)	40.659	41.579	2,3%	18.232	18.989	4,2%	75,0%
Zweibrücken	37.482	39.814	6,2%	17.332	19.298	11,3%	79,5%
Germersheim	38.424	40.468	5,3%	18.593	20.377	9,6%	82,6%
Kaiserslautern (KS)	35.814	34.502	-3,7%	17.355	17.601	1,4%	83,7%
Koblenz	36.899	38.845	5,3%	19.193	19.932	3,8%	84,2%
Mainz	39.692	38.397	-3,3%	20.037	20.078	0,2%	85,8%
Worms	34.992	35.085	0,3%	17.706	18.709	5,7%	87,5%
Donnersbergkreis	34.122	33.948	-0,5%	17.314	19.748	14,1%	95,5%
Pirmasens	33.438	33.364	-0,2%	18.305	19.457	6,3%	95,7%
Vulkaneifel	32.936	33.578	2,0%	17.333	19.901	14,8%	97,3%
Cochem-Zell	31.746	33.651	6,0%	17.712	20.055	13,2%	97,8%
Trier	33.560	32.460	-3,3%	17.262	19.425	12,5%	98,2%
Landau in der Pfalz	33.158	33.273	0,3%	19.313	20.264	4,9%	100,0%
Rheinland-Pfalz	35.214	33.669	-4,4%	18.718	20.515	9,6%	100,0%
Birkenfeld	32.055	32.929	2,7%	17.992	20.371	13,2%	101,5%
Kusel	32.721	30.346	-7,3%	16.942	18.843	11,2%	101,9%
Bitburg-Prüm	32.272	32.104	-0,5%	17.072	20.031	17,3%	102,4%
Rhein-Lahn-Kreis	33.071	33.420	1,1%	19.017	20.870	9,7%	102,5%
Speyer	36.199	36.929	2,0%	19.001	23.419	23,3%	104,1%
Bad Kreuznach	32.425	32.108	-1,0%	18.794	20.433	8,7%	104,4%
Rhein-Hunsrück-Kreis	33.556	32.761	-2,4%	18.089	20.853	15,3%	104,5%
Altenkirchen	33.162	31.160	-6,0%	17.568	19.902	13,3%	104,8%
Kaiserslautern (LK)	32.466	29.860	-8,0%	17.786	19.472	9,5%	107,0%
Neuwied	34.681	33.518	-3,4%	19.033	21.971	15,4%	107,6%
Mayen-Koblenz	32.388	31.398	-3,1%	18.505	20.617	11,4%	107,8%
Mainz-Bingen	36.163	37.029	2,4%	22.536	24.794	10,0%	109,9%
Ahrweiler	33.658	30.872	-8,3%	18.652	20.685	10,9%	110,0%
Westerwaldkreis	33.307	32.555	-2,3%	19.434	21.882	12,6%	110,3%
Alzey-Worms	30.580	30.512	-0,2%	18.923	20.625	9,0%	110,9%
Südliche Weinstraße	33.408	30.425	-8,9%	18.866	20.841	10,5%	112,4%
Berncastel-Wittlich	31.892	31.080	-2,5%	18.586	21.482	15,6%	113,4%
Neustadt a.d. Weinstr.	32.641	31.753	-2,7%	21.180	22.756	7,4%	117,6%
Südwestpfalz	30.129	28.654	-4,9%	18.183	20.798	14,4%	119,1%
Bad Dürkheim	31.678	29.874	-5,7%	20.036	22.665	13,1%	124,5%
Rhein-Pfalz-Kreis	29.652	28.501	-3,9%	20.673	22.694	9,8%	130,7%
Trier-Saarburg	28.454	25.848	-9,2%	17.958	21.162	17,8%	134,4%

Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder

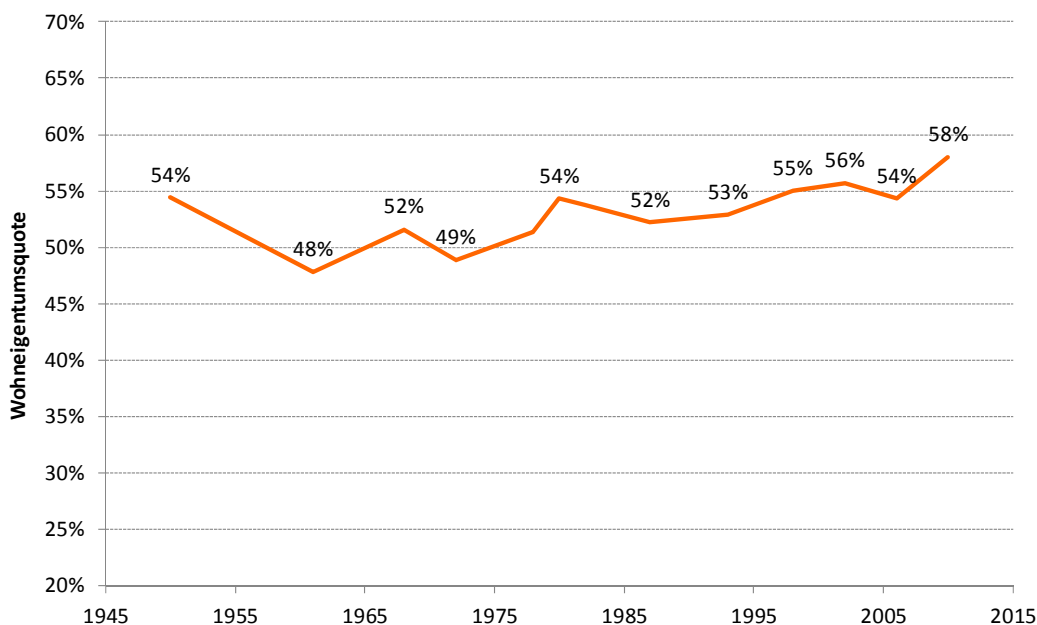
empirica

5.3 Mieter- und Selbstnutzerquote

Der Anteil der Mietwohnungen an allen (bewohnten) Wohnungen – Mieterquote – betrug im Jahre 2011 in Rheinland-Pfalz 42 %. Die Selbstnutzerquote lag entsprechend bei 58 %, was im bundesweiten Vergleich ein hoher Wert ist. Dies ist wenig überraschend, da die Mieterquote in Ein- und Zweifamilienhäusern stets deutlich niedriger ausfällt als in Mehrfamilienhäusern (MFH). Dass überhaupt im Ein- und Zweifamilienhausbau eine Mieterquote von 25 % erreicht wird, ist v.a. auf die Zweifamilienhäuser zurückzuführen.

Die Wohneigentumsquote hat sich in Rheinland-Pfalz seit den 1960er Jahren positiv entwickelt und steigt auch weiterhin langsam an. Der Anstieg ist allerdings bereits seit den 1970er Jahren nicht mehr durch ein verändertes Wohneigentumsbildungsverhalten der jüngeren Haushalte zu erklären. Der Anstieg erfolgte seither vielmehr bei den älteren Haushalten. Diese heute älteren Haushalte haben ihr Wohneigentum in den 1950er Jahren und danach gebildet und ersetzen die Geburtsjahrgänge, die noch durch Krieg und Vertreibung ihr Wohneigentum verloren haben oder an dessen Bildung gehindert wurden. Die Wohneigentumsquote der jungen Haushalte stagniert hingegen seit geraumer Zeit. Junge Haushalte erwerben heute weder häufiger noch früher Wohneigentum als ihre Vorgänger vor 10, 20 oder 30 Jahren.⁸ Diese Konstanz der Wohneigentumsbildung ist erstaunlich, da seit nunmehr fünf oder mehr Jahren die Rahmenbedingungen (Zinsniveau, Arbeitsmarkt) sehr positiv sind.

Abbildung 32: Entwicklung der Wohneigentumsquote in Rheinland-Pfalz, 1950-2010



Quelle: Diverse Mikrozensus und Wohnungszählungen

empirica

⁸ Vgl. hierzu weiter: Braun, R., Vermögensbildung in Deutschland – Haushaltsbezogene Wohneigentumsquoten, hrsg. von LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin, 2009.

Die regionale Mieterquote folgt der Baustruktur. In Kreisen mit hohem Einfamilienhausanteil ist die Mieterquote niedrig. In Kreisen mit hohem Mehrfamilienhausanteil – d.h. den Städten – ist sie hoch.

Abbildung 33: Mieterquote – Anteil vermieteter Wohneinheiten an allen bewohnten Wohneinheiten, 2011

Kreis	Mieterquote*			Anteil WE im Eigentum juristischer Personen
	EZFH	MFH	insgesamt	
Kusel	20%	73%	26%	3%
Südwestpfalz	23%	68%	27%	2%
Cochem-Zell	21%	77%	29%	3%
Vulkaneifel	23%	79%	31%	2%
Trier-Saarburg	21%	75%	31%	3%
Bitburg-Prüm	24%	77%	31%	3%
Westerwaldkreis	24%	77%	32%	3%
Donnersbergkreis	21%	78%	32%	4%
Altenkirchen	26%	82%	33%	2%
Südliche Weinstraße	24%	72%	33%	3%
Berncastel-Wittlich	23%	79%	33%	3%
Alzey-Worms	22%	79%	33%	3%
Rhein-Pfalz-Kreis	22%	68%	33%	4%
Kaiserslautern (LK)	29%	73%	34%	4%
Bad Dürkheim	23%	75%	35%	5%
Germersheim	20%	70%	35%	6%
Rhein-Hunsrück-Kreis	25%	80%	36%	2%
Birkenfeld	23%	87%	38%	10%
Mainz-Bingen	26%	74%	40%	5%
Rhein-Lahn-Kreis	27%	76%	40%	5%
Bad Kreuznach	25%	81%	41%	9%
Neuwied	28%	81%	41%	7%
Ahrweiler	29%	78%	42%	3%
Mayen-Koblenz	28%	80%	42%	5%
Rheinland-Pfalz	25%	78%	42%	9%
Zweibrücken	31%	82%	50%	20%
Neustadt a.d. Weinstr.	28%	77%	50%	13%
Landau in der Pfalz	30%	72%	51%	9%
Frankenthal (Pfalz)	21%	68%	51%	15%
Worms	27%	77%	54%	15%
Speyer	33%	74%	57%	21%
Pirmasens	34%	83%	59%	14%
Ludwigshafen am Rhein	26%	79%	62%	28%
Kaiserslautern (KS)	34%	82%	64%	22%
Mainz	32%	80%	66%	21%
Koblenz	34%	83%	66%	20%
Trier	37%	84%	67%	21%

* Bezogen auf bewohnte Wohnungen

Quelle: Zensus 2011 (Stand: vor Revision Juni 2014), eigene Berechnung und Darstellung

empirica

Für die Umsetzung jeder Wohnungspolitik benötigt die Politik Ansprechpartner auf Seiten der Eigentümer. Diese sind in Rheinland-Pfalz weit überwiegend Privatpersonen, die als Selbstnutzer oder als meist Kleinvermieter nur wenige Wohnungen besitzen. Größere Bestandhalter, hier mit juristischen Personen gleichgesetzt, haben in Rheinland-Pfalz eine geringe Bedeutung. Einzig in den größeren Städten wird eine Quote von 20 % überschritten. Dies ist insofern von Bedeutung, als dass dadurch sowohl für Strategien bei Wohnungsknappheiten – wie z.B. die Bündnisse für Wohnen in Berlin, Hamburg und Nordrhein-Westfalen – als auch für Strategien bei Wohnungsüberschüssen – Stadttumbau, Abriss von Wohnraum – vielfach die Ansprechpartner fehlen und konzentrierte Aktionen dadurch schwieriger sind.

6. Entwicklung des Wohnraumangebots

6.1 Gebäudetypen und Eigentümerstrukturen

Wohnungsgrößen, Gebäudetypen und Eigentumsquoten unterliegen erheblichen regionalen Unterschieden. Insbesondere in den urbaneren Wohnungsmarktregionen sind die Wohnungen kleiner und es wohnen mehr Haushalte zur Miete und im Geschoss. Umgekehrt finden sich in ländlicheren Regionen größere Wohnungen, insbesondere im Einfamilienhaus, die öfter selbst genutzt werden.

Nach Angaben des Zensus 2011 gab es in Rheinland-Pfalz rd. 2 Mio. Wohnungen in Gebäuden (mit Wohnraum). Der überwiegende Anteil der Wohnungen befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Rund 40 % der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abbildung 34). Innerhalb der Mehrfamilienhäuser dominieren Wohnungen in Gebäuden mit drei bis sechs Wohnungen. Größere Mehrfamilienhäuser sind seltener.

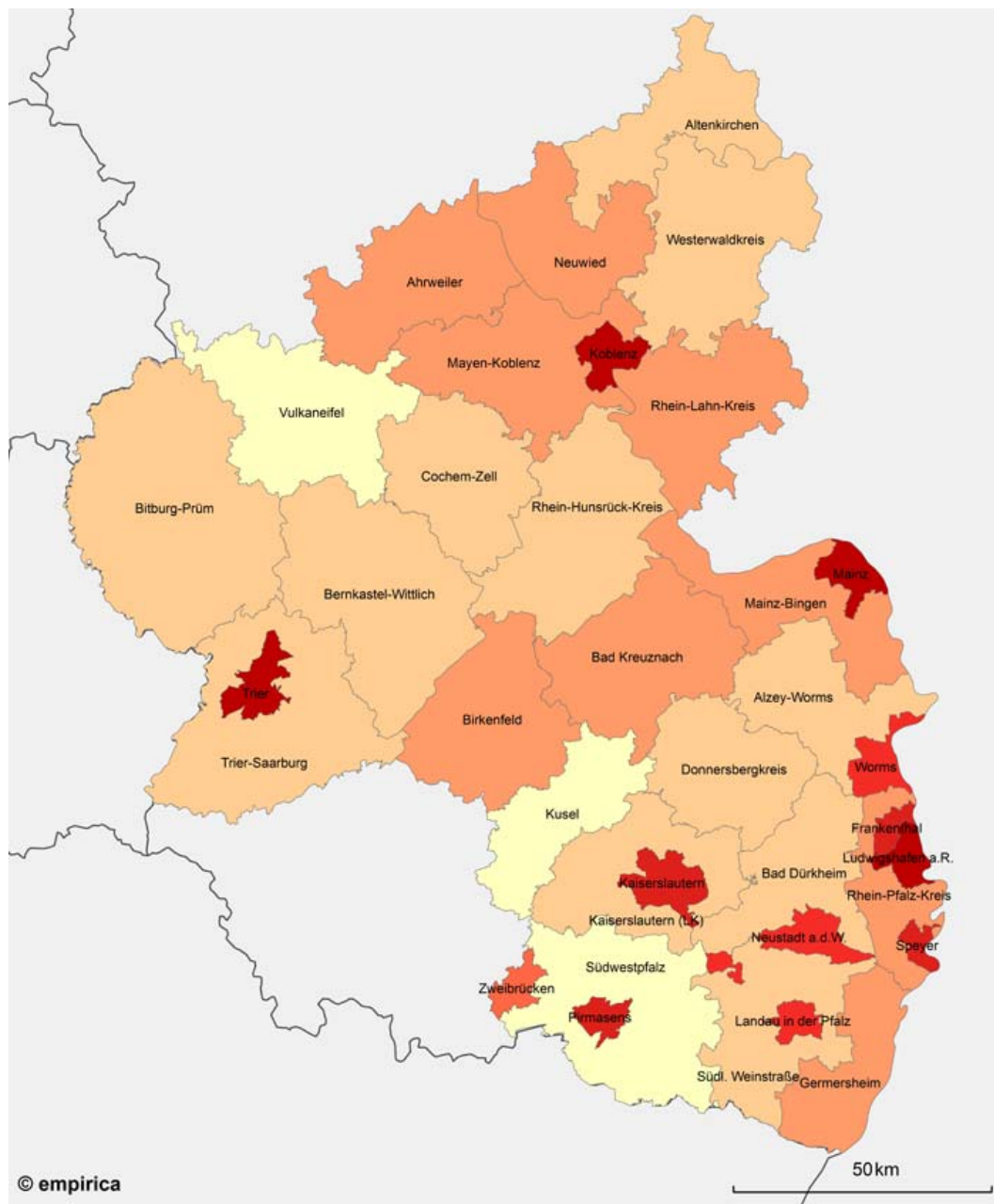
Abbildung 34: Struktur des Wohnungsbestandes in Rheinland-Pfalz

Wohnungen* nach Zahl der Wohnungen im Gebäude	Anzahl	Anteil
1 Wohnung	838.958	42%
2 Wohnungen	380.117	19%
3 - 6 Wohnungen	429.556	21%
7 - 12 Wohnungen	199.405	10%
13 und mehr Wohnungen	154.854	8%
insgesamt	2.002.890	100%

* ohne Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte
Quelle: Zensus 2011 (Stand: nach Revision Juni 2014), eigene Berechnung

empirica

Erwartungsgemäß sind Geschosswohnungen v.a. in den kreisfreien Städten zu finden. Fast jede zweite Wohnung im Geschoss befindet sich in einer der zwölf kreisfreien Städte. Besonders in Mainz, Ludwigshafen am Rhein, Koblenz und Trier dominiert der Geschosswohnungsbau deutlich (MFH-Quote jeweils über 70 %). Die höchsten Ein- und Zweifamilienhausquoten weist der Landkreis Kusel mit rd. 84 % auf, dicht gefolgt von den Landkreisen Südwestpfalz und Vulkaneifel mit jeweils über 80 %. Mittlere Einfamilienhausquoten zwischen 50 % und 60 % sind in den verstädterten Räumen entlang des Rheins von Germersheim bis Mainz-Bingen und weiter über Mayen-Koblenz und Neuwied zu finden (vgl. Abbildung 35).

Abbildung 35: Ein- und Zweifamilienhausquoten, 2011

Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz, 2011

Zensus 2011 (nach Revision Juni 2014 - Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum)

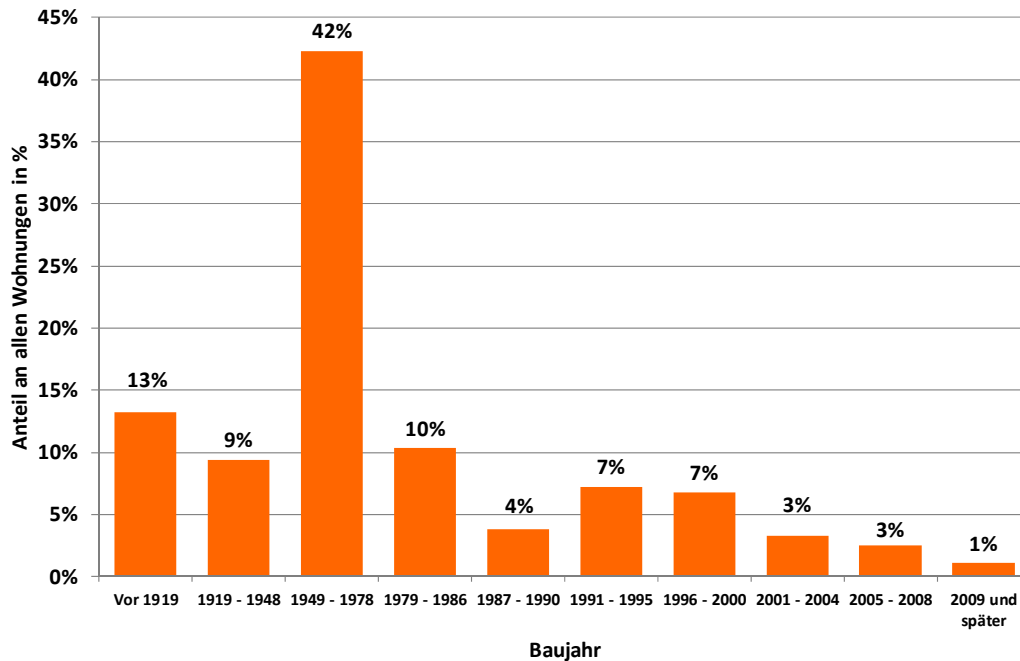


Quelle: Zensus 2011 (Stand: nach Revision Juni 2014), eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Wohnungen aus den Baujahren der 1950er, 1960er und 1970er Jahren machen mit einem Anteil von 42 % fast die Hälfte des rheinland-pfälzischen Wohnungsbestandes aus. Innerhalb des Landes sind die Unterschiede im Baualter der Gebäude erwartungsgemäß markant. Viele kreisfreie Städte haben einen größeren Anteil an Gebäuden aus den Baujahren der 1950er bis 1970er Jahre. An der Spitze steht Pirmasens mit 58 %, gefolgt von Zweibrücken, Koblenz, Kaiserslautern, Mainz, Lud-

wigshafen und Frankenthal sowie dem Landkreis Südwestpfalz mit einem Anteil der „Nachkriegsmoderne“ von jeweils über 50 %. Die Städte Speyer, Trier, Neustadt, Landau und Worms haben hingegen wie alle Landkreise geringere Anteile zwischen 40 % und 50 %.

Abbildung 36: Wohnungsbestand nach Baujahr in Rheinland-Pfalz, 2011*



* Ohne Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte
Quelle: Zensus 2011 (Stand: nach Revision Juni 2014), eigene Berechnung

empirica

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Rheinland-Pfalz beträgt 103 m² und variiert innerhalb des Landes im Gleichlauf mit dem Einfamilienhausanteil. Kleine Wohnungen von unter 40 m² sind v.a. in den Universitätsstädten Mainz, Trier und Kaiserslautern zu finden, wo sie einen Anteil am Wohnungsbestand von über 10 % haben.

6.2 Wohnungsleerstand

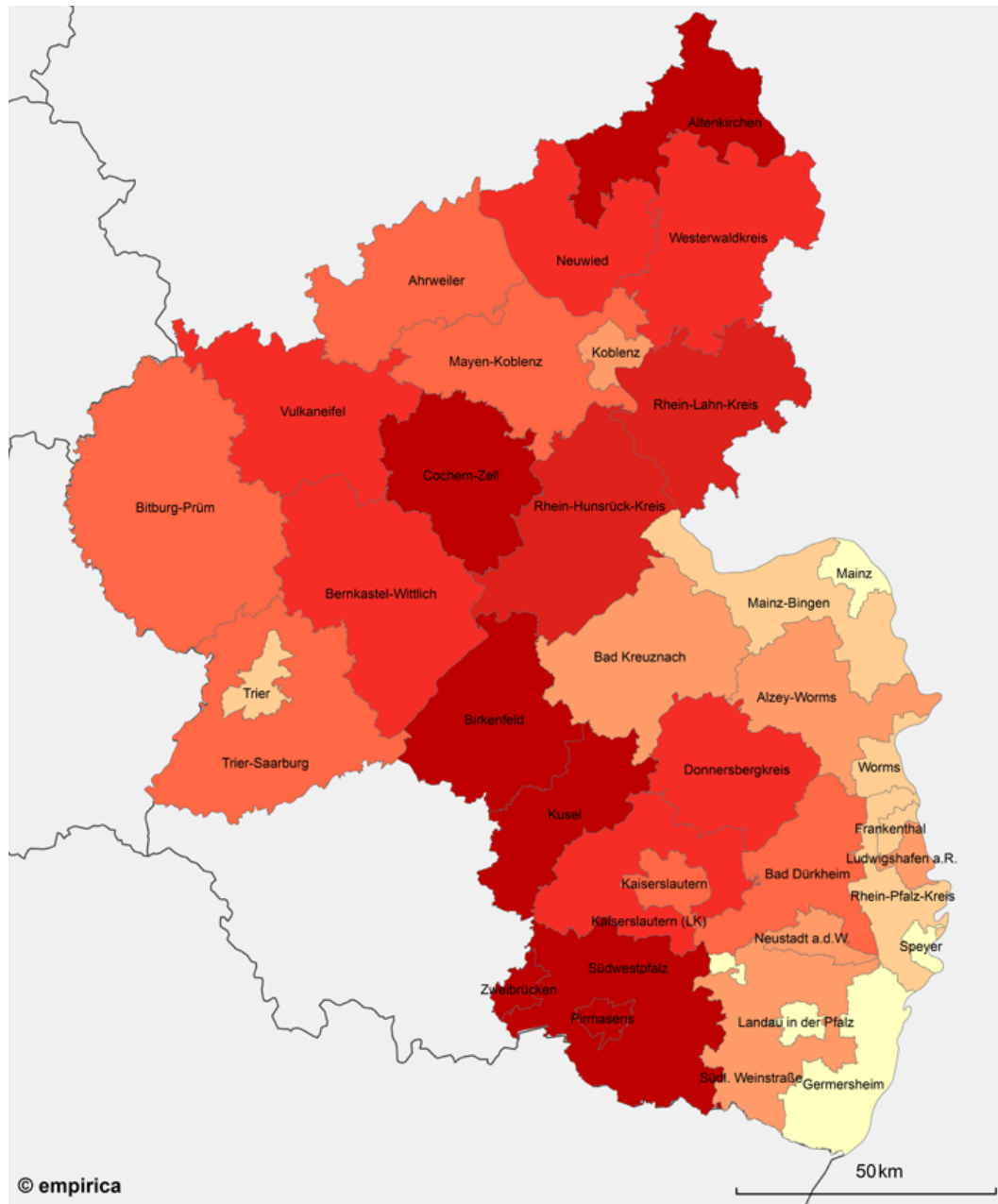
Laut Zensus 2011 (nach Revision) standen in Rheinland-Pfalz im Jahr 2011 insgesamt 4,5 % der Wohnungen leer. Rheinland-Pfalz nimmt damit Rang 10 im Bundeslandranking ein. Der Unterschied des Leerstands zwischen den Gebäudetypen ist auf Landesebene gering und beträgt 5 % im Geschosswohnungsbau und 4 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Gleichförmigkeit der Leerstandsquote über die Bautypen löst sich allerdings auf Kreisebene auf. Während die Leerstandsquote in Ein- und Zweifamilienhäusern nur zwischen 2,7 % in Speyer und 6,0 % in Pirmasens variiert, sind es im Geschosswohnungsbau zwischen 2,1 % in den Städten Mainz und Speyer und 13,2 % in Pirmasens.

Die Leerstandsquoten in Ein- und Zweifamilienhäusern insgesamt sind damit in den meisten Kreisen noch unauffällig. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsrate, die eventuell im Selbstnutzersegment, in dem gekauft und verkauft wird statt gemietet, etwas höher angesetzt werden kann, da die Verhandlungen länger dauern, kann ggf. in den Landkreisen Donnersbergkreis, Cochem-Zell, Birkenfeld und Kusel sowie der Stadt Pirmasens von etwas erhöhten Leerstandsquoten gesprochen werden.

Anders sieht es im Geschosswohnungsbestand aus. Deutlich erhöhte Leerstandsquoten sind hier erwartungsgemäß in allen schrumpfenden Regionen zu finden. Erhöhte Leerstandsquoten sind zudem in Neuwied und Bitburg-Prüm („ausgeglichene Kreise“), Ahrweiler („Schwarmstadt“) und Mayen-Koblenz („Suburbanisierung“) und Kaiserslautern zu finden. Dies dürfte ein Hinweis auf ausgeprägte Unterschiede innerhalb der Kreise sein.

Abbildung 37: Totale Leerstandsquote in MFH in den rheinland-pfälzischen Landkreisen und kreisfreien Städten, 2011



**Leerstandsquote in Mehrfamilienhäusern
in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz, 2011**

Zensus 2011 (nach Revision Juni 2014)

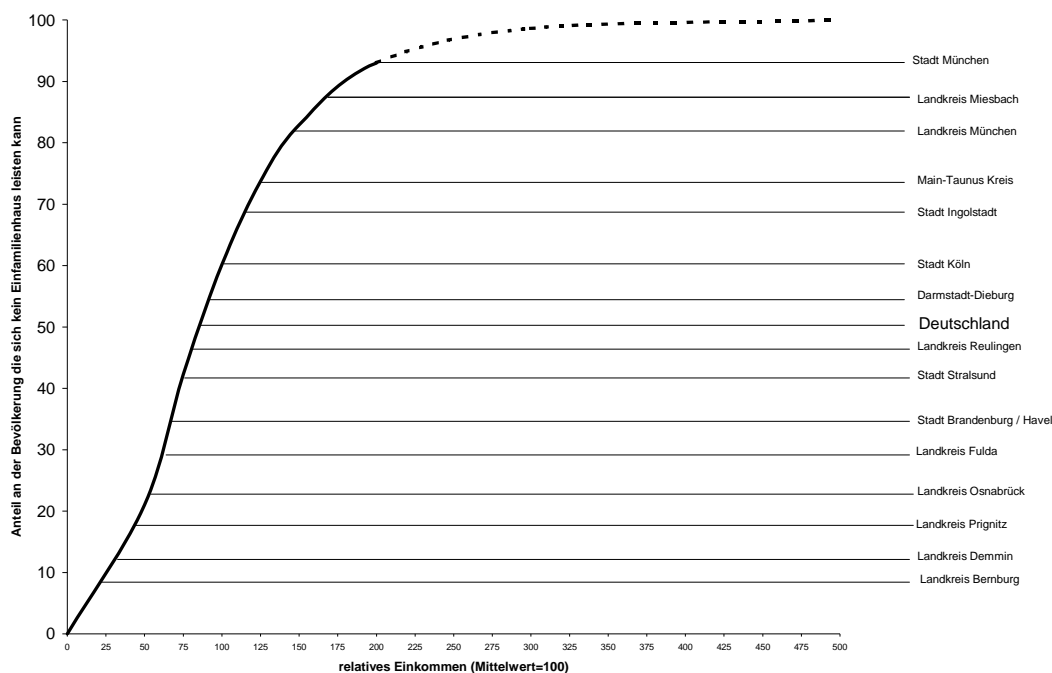


Quelle: Zensus 2011 (Stand: nach Revision Juni 2014), eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Dieses Muster in Regionen mit Bevölkerungsrückgang – erhöhte Leerstände im Geschosswohnungsbau bei nur moderat erhöhtem Leerstand im Einfamilienhaussegment – ist aus Ostdeutschland bekannt und nicht weiter überraschend. Die Leerstände führen zu sinkenden Preisen und Mieten, sodass die Wahlfreiheit der Bevölkerung zunimmt und die Leerstände zu den am wenigsten attraktiven Beständen

wandert. Geschosswohnungen werden dabei zumindest im Mittel als unattraktiver eingeschätzt als Einfamilienhäuser. Weiterhin ist der Wohnraum vieler Haushalte, auch wenn der Anteil selbst strittig ist, ein frei stehendes Einfamilienhaus. Hohe Preise halten aber viele dieser Haushalte davon ab, eines zu erwerben oder zu beziehen. Die sinkenden Preise werden daher auch dazu führen, dass eine neue Käuferschicht nun „endlich“ sich ihren Wohnwunsch erfüllen kann. empirica hat in anderem Zusammenhang einmal berechnet, dass in stark schrumpfenden Regionen aufgrund der niedrigen Preise bis zu 90 % aller Haushalte ein ortsübliches frei stehendes Einfamilienhaus aus eigenem Einkommen finanzieren können (vgl. Abbildung 38). Hinzu kommt, dass in schrumpfenden ländlichen Gebieten der übliche Nachteil eines Einfamilienhauses – eine relativ zum Geschosswohnungsbau eher dezentrale Lage – nicht in dem Maße zum Tragen kommt wie in den wachsenden Städten.

Abbildung 38: Erschwinglichkeit eines ortsüblichen, frei stehenden Einfamilienhauses, 2008



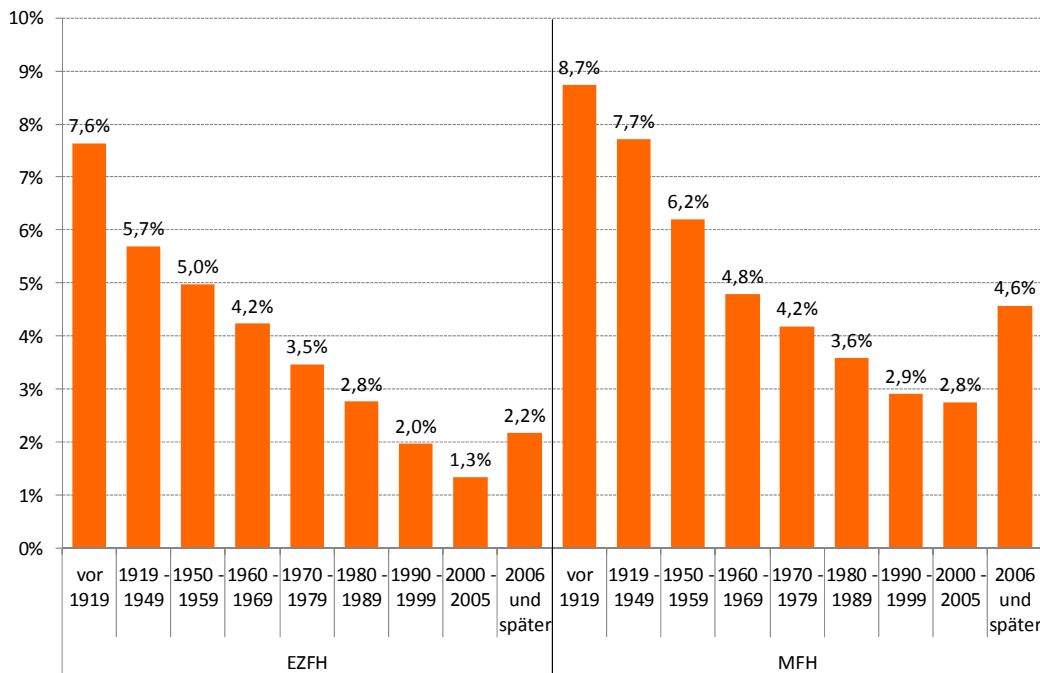
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Quelle: IDN Immodaten GmbH), eigene Berechnungen **empirica**

Allerdings bestehen innerhalb des Teilmarktes der Einfamilienhäuser Teilbereiche mit höheren Leerstandsquoten in unattraktiven Gebäuden in ungünstigen Lagen. Dies aber dürften in vielen Fällen leider die innerörtlichen Lagen sein. Leider liegt keine Datenbasis vor, die es erlaubt, den Leerstand zu verorten. Die Anschauung zeigt aber, dass häufig in den zentralen Hauptstraßen der Dörfer sich der Wohnungs- und auch Gewerbeleerstand bereits ausgebreitet hat. Insbesondere in den häufig schmalen Nebenstraßen und Gassen steht manchmal schon die Mehrheit der Gebäude leer. Häufig sind dort sehr kleine Häuser auf sehr verwinkelten und kleinen Grundstücken zu finden, die weder über einen Garten, noch über Parkplätze am Haus verfügen, sondern häufig verschattet und manchmal noch lärmbelastet sind.

Zwischenzeitlich sind diese Gebäude zudem häufig heruntergekommen mit bröckelndem Putz und schadhafte Fenstern.

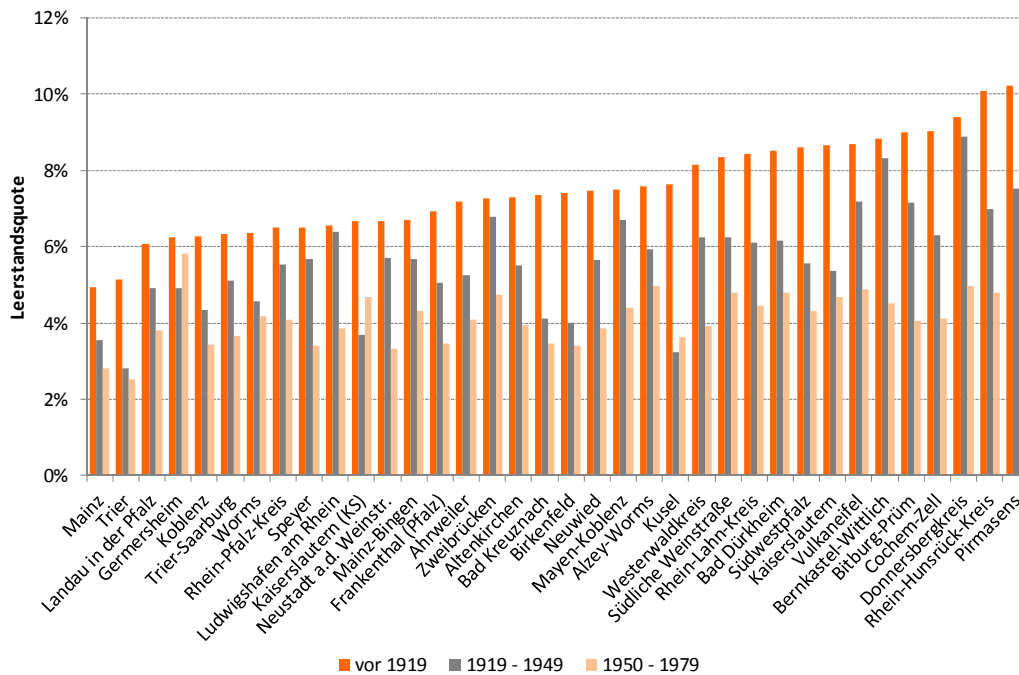
Die besondere Leerstands betroffenheit der Kernlagen der Städte und Dörfer lässt sich hilfsweise über das Baualter zeigen. Deutlich zeigt der Zensus 2011, dass die Leerstandsquoten umso höher sind, je älter die Gebäude sind. Während im rheinland-pfälzischen Durchschnitt die Leerstandsquote bei den Baujahrgängen nach dem Jahr 2000 wenig überraschend mit nur 1,3 % sehr gering ist (die höheren Leerstandsquoten der jüngsten Baujahrgänge sind immer etwas höher, da hier noch im Bau oder Vermarktung befindliche Objekte enthalten sind), liegen die Leerstandsquoten in Objekten der Baujahrgänge 1950 bis 1970 mit 3,5 % bis 5,0 % im Mittelfeld. Deutlich muss gesagt werden, dass die häufig diskutierte Marktfähigkeit der Objekte der 1950er bis 1970er Jahre letztlich an den Problemlagen der Städte und Dörfer vorbeigeht. Bei diesen Objekten ist es ganz wesentlich eine Frage des Preises, zu dem die Gebäude wieder einer Nutzung zugeführt werden.

Abbildung 39: Leerstandsquoten in EZFH und MFH nach Baualter, 2011



Quelle: Zensus 2011 (Stand: nach Revision Juni 2014), eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Viel dramatischer ist die Situation bei den älteren Gebäuden mit einer landesweiten Leerstandsquote von 7,6 % bei Einfamilienhäusern und 8,7 % bei Geschosswohnungen, wobei der Mittelwert hier die regionalen Unterschiede verdeckt. In den schrumpfenden Kreisen werden selbst im Einfamilienhausbereich Leerstandsquoten in den Altbauten mit Baujahrgängen bis 1918 von über 10 % in Pirmasens und im Rhein-Hunsrück-Kreis (vgl. Abbildung 40). Selbst in Mainz und Trier stehen 5 % dieser Gebäude leer.

Abbildung 40: Leerstandsquoten in EZFH nach Baualter in Rheinland-Pfalz, 2011

Quelle: Zensus 2011 (Stand: nach Revision Juni 2014), eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

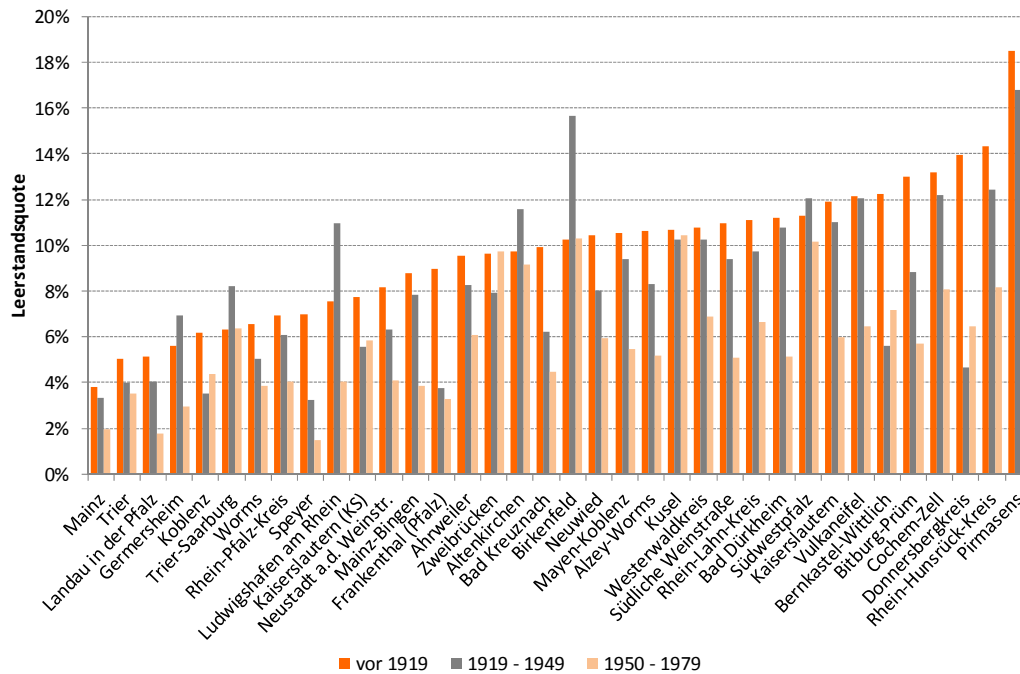
Erwartungsgemäß noch viel deutlicher ist die Problemlage bei den Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern (drei und mehr Wohneinheiten). Auch hier gilt praktisch durchgängig, dass v.a. die älteren und damit in der Tendenz zentral gelegeneren Objekte häufiger leer stehen.⁹ Spitzenreiter ist die Stadt Pirmasens, wo knapp ein Fünftel aller Wohnungen unbewohnt ist. In den Landkreisen werden Leerstandsquoten zwischen 6 % und 14 % erreicht. Noch deutlicher: In keinem der schrumpfenden Kreise beträgt die Leerstandsquote in den Altbauten weniger als 10 %. Wieder zeigt die Anschauung, dass sich hier der Leerstand auf die zentralen Lagen konzentriert.

Der Wohnungs- und Gewerbeleerstand in zentralen Lagen ist dabei weit mehr als ein Problem der Eigentümer, die einen Wertverlust erleiden. Es ist ein gesellschaftliches Problem. Im Gegensatz zu den eher dezentral errichteten Gebäuden der 1950er bis 1970er Jahre führt hier der Leerstand zu einer Reduzierung der Attraktivität der Zentren. Sinkt die Einwohnerzahl im Zentrum, sinkt auch der Umsatz der Einzelhändler und Gastronomie und verlagert sich noch stärker an die besser erreichbaren Stadtränder. Schon heute existieren in Rheinland-Pfalz Städte, deren Zentren wie ausgestorben wirken, in denen die Läden leer stehen und die kaum mehr auch nur Reste eines sichtbaren städtischen Lebens aufweisen. Ohne attraktive und lebendige Zentren verlieren aber die ohnehin schon stark schrumpfenden Kreise nicht

⁹ Die höheren Leerstände in den Gebäuden der Zwischenkriegszeit in Ludwigshafen, Trier-Saarburg, Altenkirchen und insbesondere Birkenfeld führen wir auf die besondere Baualtersstruktur und die Folgen des Abzugs des Militärs zurück.

nur nochmals an Attraktivität, sondern letztlich auch an Kristallisations- und Identifikationspunkten der Gesellschaft und ihrer regionalen Kultur.

Abbildung 41: Leerstandsquoten in MFH nach Baualter in Rheinland-Pfalz, 2011

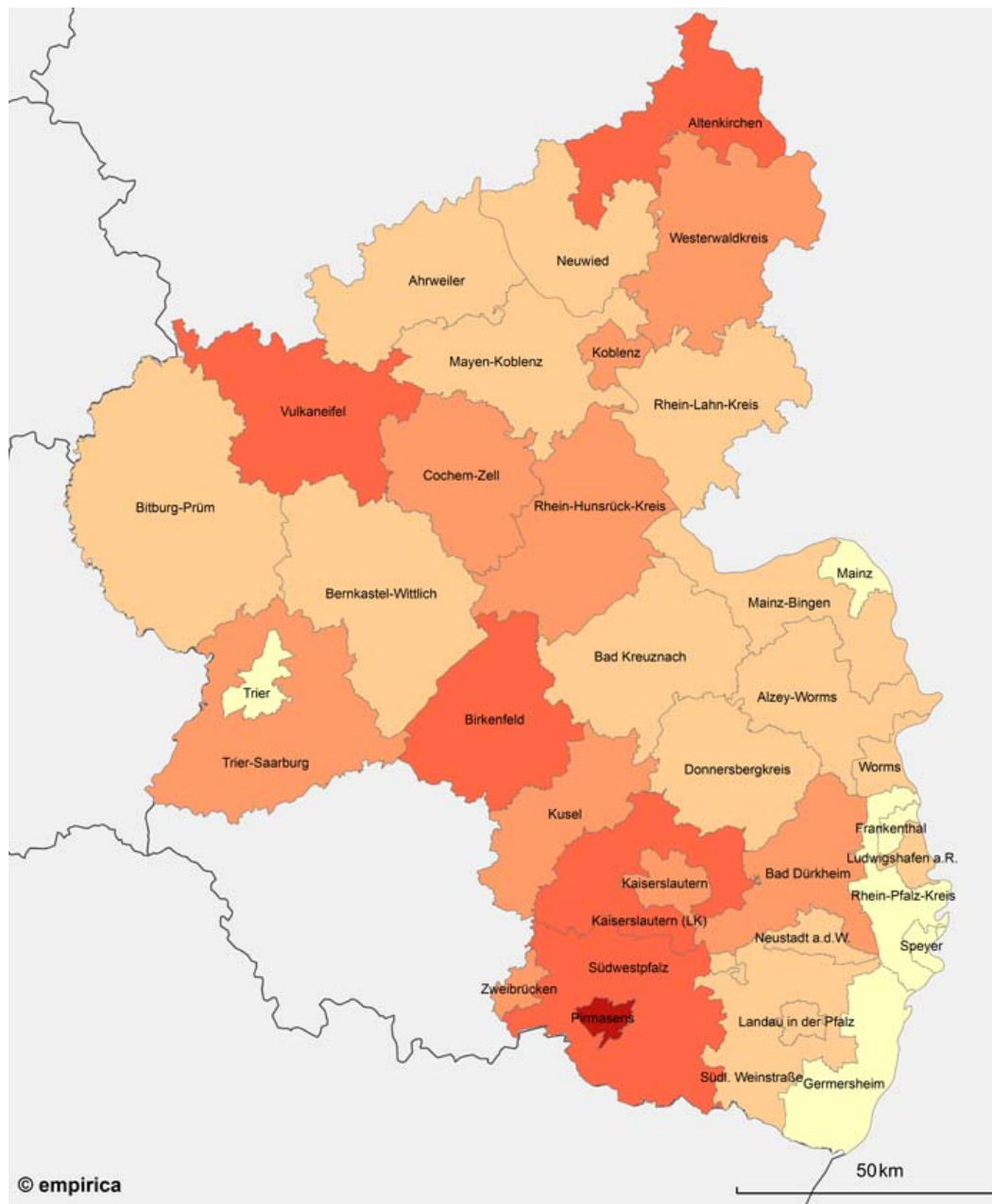


Quelle: Zensus 2011 (Stand: nach Revision Juni 2014), eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Völlig konträr ist die Situation in den wachsenden Schwarmstädten. Hier sind die Leerstandsquoten niedrig. Niedrige Leerstandsquoten gehen einher mit hohen und steigenden Mieten. Besonders wenige Wohnungen stehen in Mainz und Speyer (jeweils 2,1 %), Landau (2,6 %) und dem Landkreis Germersheim (2,7 %) leer. Diese Leerstandsquoten scheinen zunächst nicht extrem niedrig zu sein. Üblicherweise wird von einer notwendigen Fluktuationsreserve von 2,5 % für das Funktionieren eines Mietwohnungsmarktes ausgegangen. Allerdings bezieht sich der Zensus 2011-Leerstand auf alle Gebäude unabhängig von der Qualität. Überspitzt gesagt werden hier auch Ruinen als leer stehend gewertet. Dieser totale Leerstand hat seine Berechtigung für Fragen z.B. des Stadtumbaus oder der Siedlungsflächeninanspruchnahme, nicht allerdings für Analysen zur Anspannung des Wohnungsmarktes. Der CBRE-empirica-Leerstandsindex bezieht sich ausschließlich auf marktaktive Wohnungen, d.h. Wohnungen, die unmittelbar disponibel (vermietbar) oder zumindest mittelfristig (unter 6 Monaten) aktivierbar sind.¹⁰ Nur dieser marktaktive Leerstand ist zur Befriedigung der Nachfrage einsetzbar. Der CBRE-empirica-Leerstandsindex weist daher niedrigere Werte aus.

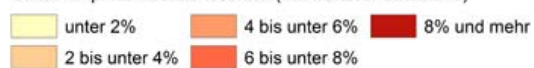
¹⁰ Für eine Beschreibung der Methodik vgl. „CBRE-empirica-Leerstandsindex – Ergebnisse und Methodik“ (Braun, R.; Schlatterer, M.). Download unter: <http://www.empirica-institut.de/kufa/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-v.pdf>

Abbildung 42: empirica-Leerstandsindex für die rheinland-pfälzischen Landkreise und kreisfreien Städte, 2012



Leerstand in Mehrfamilienhäusern in Rheinland-Pfalz, 2012

CBRE-empirica-Leerstandsindex (marktaktiver Leerstand)



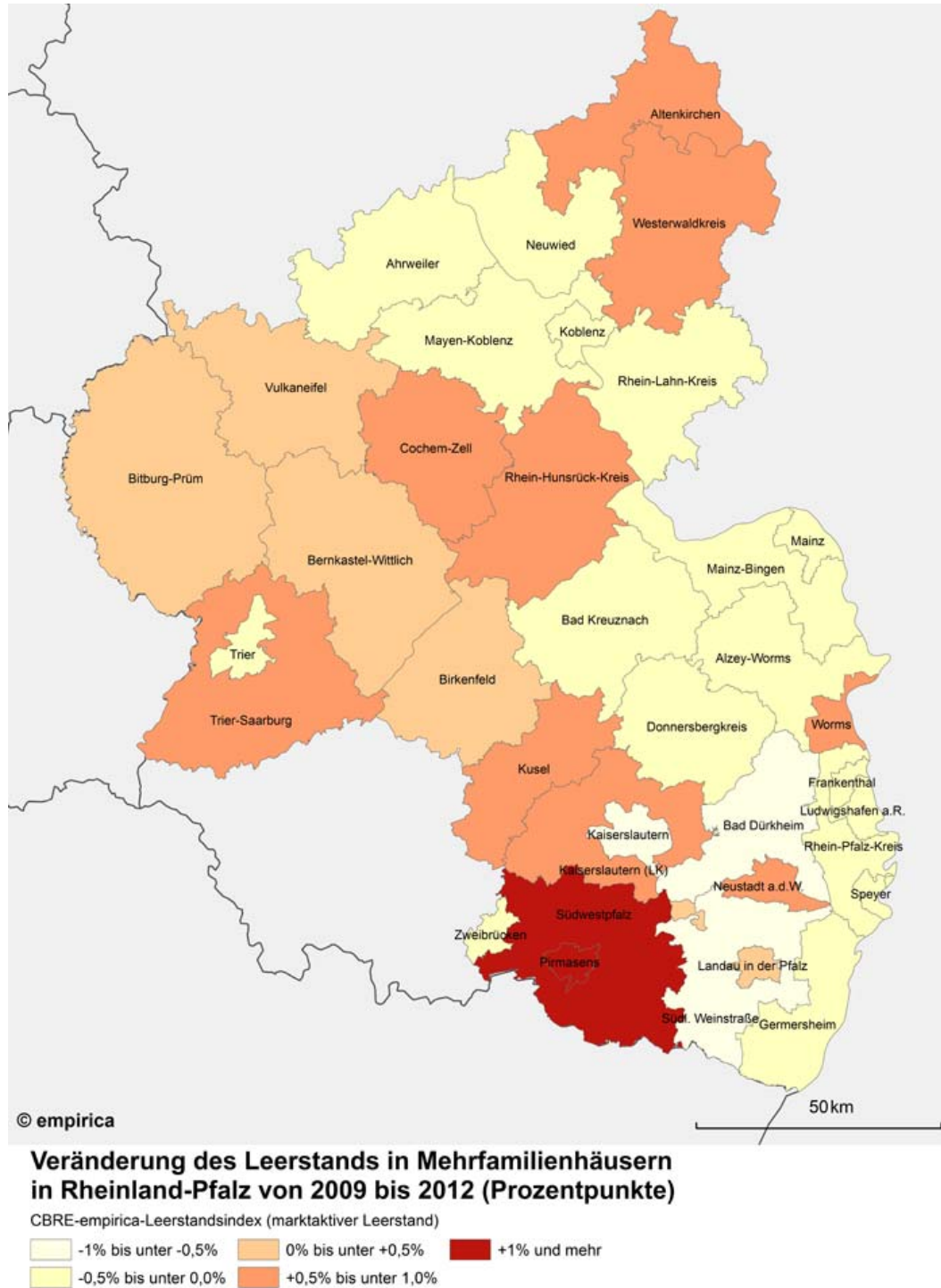
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, eigene Darstellung

empirica

Laut dem CBRE-empirica-Leerstandsindex weisen neun Kreise in Rheinland-Pfalz eine Leerstandsquote auf, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt hindeutet, da die Leerstandsquote unter 2,5 % liegt. Dies sind: Germersheim (0,9 %), Mainz (1,6 %), Trier (1,6 %), Frankenthal (1,7 %), Rhein-Pfalz-Kreis (1,7 %), Speyer (1,9 %), Ludwigshafen (2,4 %) und Landau (2,5 %). In diesen Kreisen und kreis-

freien Städten ist zudem die Leerstandsquote in den letzten Jahren gesunken, sodass sich die Anspannung verstärkt.

Abbildung 43: CBRE-empirica-Leerstandsindex für die rheinland-pfälzischen Landkreise und kreisfreie Städte, Veränderung 2009-2012



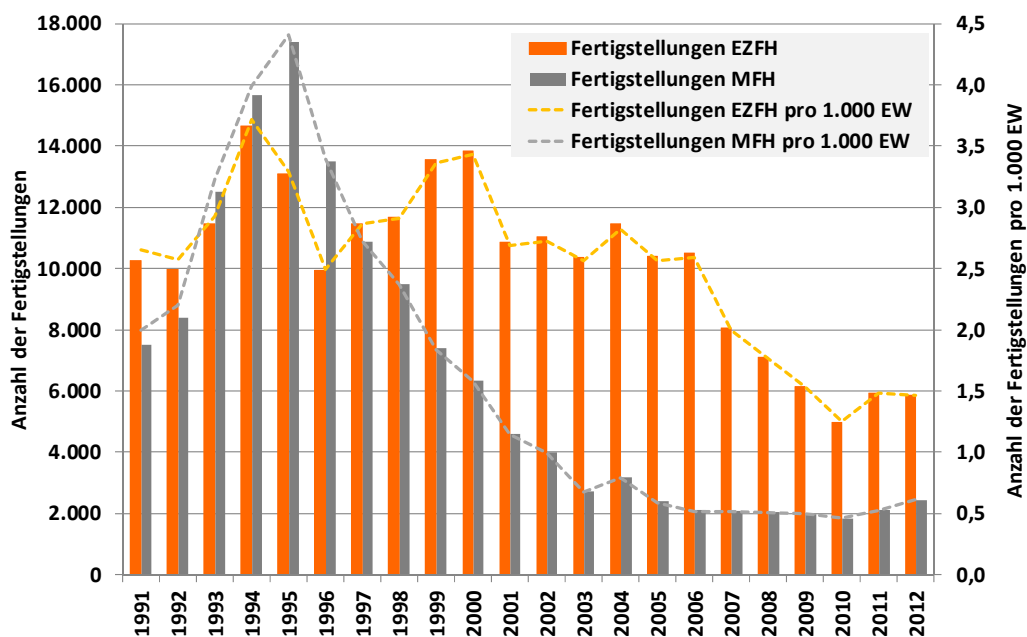
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, eigene Darstellung

empirica

6.3 Wohnungsbautätigkeit

Der letzte Wohnungsbauzyklus folgt in Rheinland-Pfalz im Wesentlichen dem bundesdeutschen Pfad. Nachdem Anfang bis Mitte der 1990er Jahre die Zahl der Wohnungsfertigstellungen zunächst auf beeindruckende Werte von 7,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner stieg (je zur Hälfte EZFH und MFH), sank das Neubauvolumen kontinuierlich und parallel zu den real sinkenden Mieten bis Ende der 2000er Jahre sehr deutlich auf unter zwei Wohnungen je 1.000 Einwohner ab, fast drei Viertel davon im Einfamilienhausbau. Seit dem Jahr 2010 allerdings steigt die Zahl der Wohnungsfertigstellungen wieder an auf zuletzt 8.300 Wohnungen, davon 2.500 im Geschosswohnungsbau. Die Baugenehmigungen als vorlaufender Indikator deuten zudem auf einen weiteren Anstieg zumindest im Mehrfamilienhausbau hin. Allerdings ist der Anstieg verhalten, was ein Hinweis auf verlängerte Genehmigungsfristen sein könnte. Leider ist unbekannt, wie sich die Zahl der Anträge auf Baugenehmigungen entwickelt hat.

Abbildung 44: Baufertigstellungen von EZFH und MFH, 1991-2012



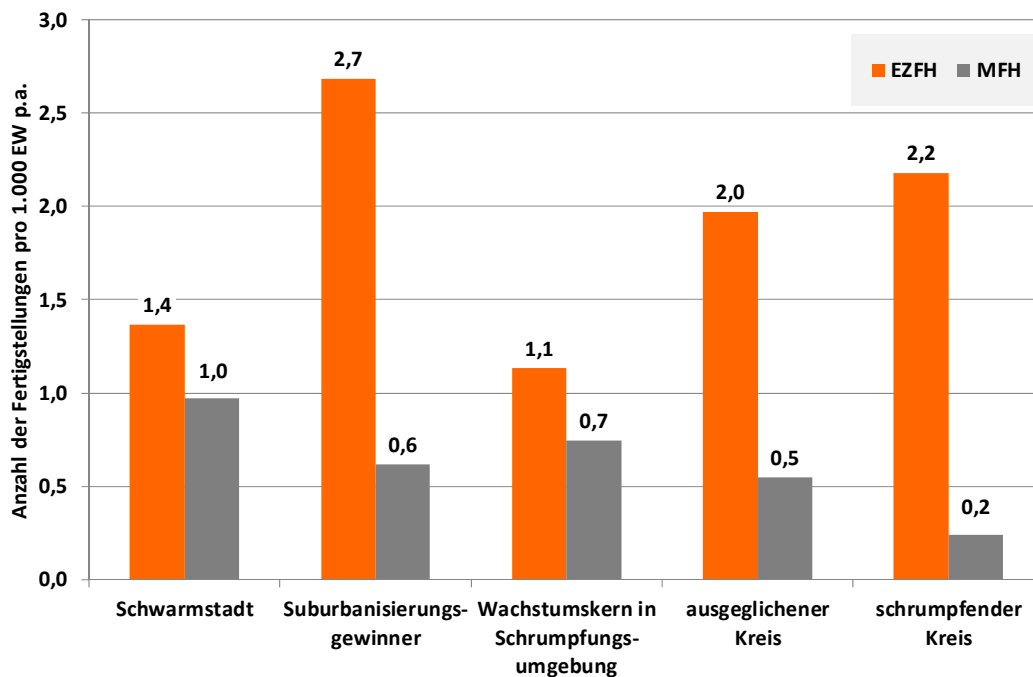
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung

empirica

Die regionale Struktur der Wohnungsfertigstellungen ist zwar grundsätzlich erwartungsgemäß, aber trotzdem problematisch. Der Nachfrageanstieg durch die Bevölkerungsverschiebungen innerhalb des Landes hat sich in den letzten zehn Jahren nicht vollständig in der regionalen Struktur der Baufertigstellungen niedergeschlagen. Die meisten Wohnungen wurden mit jährlich 3,3 auf 1.000 Einwohner in den Suburbanisierungskreisen fertiggestellt, während in den Schwarmstädten mit 2,4 Wohnungen je 1.000 Einwohnern deutlich weniger errichtet wurden und damit genauso viele wie in den schrumpfenden Kreisen. Dies ist fast konträr zur Nachfrageentwicklung gewesen.

Die Ursachen sind zweifaltig. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in praktisch allen Kreisen des Landes auf vergleichbarem Niveau gebaut, praktisch unabhängig davon, ob die Bevölkerung schrumpft und der Wohnungsleerstand steigt. Selbst in den besonders deutlich schrumpfenden Landkreisen wie Kusel oder Kaiserslautern wurden mehr Einfamilienhäuser gebaut als im Landesdurchschnitt. Die einzigen deutlichen Unterschiede existieren trivialerweise zwischen Städten und Landkreisen. Dieser Neubau trotz bereits vorhandenem Leerstand weist auf einen Wohnungsbestand hin, der nicht die von den Nachfragern gewünschten Qualitäten anzubieten hat. Diese „qualitative Zusatznachfrage“ erhöht den bereits vorhandenen Wohnungsleerstand. Insbesondere wenn der Neubau auf neuem Bauland am Stadt- oder Dorfrand stattfindet, schwächt er zudem die ohnehin schwachen, schrumpfenden Stadt- und Ortskerne, da diese sich entleeren und die weniger werdende Bevölkerung sich auf größerer Fläche verteilt. Dies läuft den notwendigen Bemühungen der Attraktivitätssteigerung und Erhaltung der Vitalität in den Kernlagen entgegen. Der naheliegende Ansatz über planerische Ge- und Verbote den Neubau auf neuem Bauland zu begegnen, könnte aber gleichzeitig wiederum die (ohnehin schon geringe) Anziehungskraft der schrumpfenden Kreise für die Bevölkerung nochmals vermindern. Ein wesentlicher Standortvorteil der ländlichen Kreise ist die Möglichkeit, großzügig nach eigenen persönlichen Vorstellungen wohnen zu können. Den Zielkonflikt zwischen den individuellen Wohnwünschen und dem kollektivem Ziel einer Erhaltung attraktiver Kerne zu lösen oder zumindest abzuschwächen, ist grundsätzlich aber möglich. Im vorhandenen Wohnungsbestand in den häufig sehr kleinteiligen, verschachtelten Kernlagen müssen durch geeignete Zusammenlegung von Grundstücken, den selektiven Abriss von (Neben-)Gebäuden und die Schaffung von Garten- und Freiflächen Qualitäten geschaffen werden, die denen von neu gebauten Einfamilienhäusern mit Garten nahekommen und so zusammen mit den Vorteilen einer zentralen Lage (Erreichbarkeiten) für die Bewohner eine attraktive Alternative entsteht. Dies ist grundsätzlich möglich, allerdings ist dazu die Kooperationsbereitschaft der derzeitigen Eigentümer vonnöten. Das vorhandene städtebauliche Instrumentarium enthält zwar formal auch Zwangsmittel. Diese sind aber in der Praxis meist nicht durchsetzbar. Dies gilt insbesondere für kleinere Städte und Dörfer.

Der Mehrfamilienhausbau auf der anderen Seite ist auch in den letzten zehn Jahren grundsätzlich zwar der Nachfrage gefolgt. Allerdings ist insbesondere in den Schwarmstädten zu wenig gebaut worden. Dies ändert sich zwar derzeit. Die steigenden Preise haben zu einem Umdenken der Investoren geführt. Allerdings dürfte der Neubau von Wohnungen noch nicht mit der Nachfrage Schritt halten. Geeignete Maßnahmen der Beschleunigung und Erhöhung des Neubaus sollten entlang der gesamten Neubaukette – von der Baulandausweisung, der Aktivierung der vorhandenen Flächen, der Geschwindigkeit der Genehmigungsverfahren, der Kostensenkung durch den Abbau von Bauauflagen bis hin zu möglicherweise stärkeren Anreizen zur Investition – diskutiert werden.

Abbildung 45: Baufertigstellungen von EZFH und MFH, 2003-2012

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung

empirica

6.4 Baulandmarkt

Die Verfügbarkeit von Bauland ist Voraussetzung für die Ausweitung des Wohnungsangebotes. In Rheinland-Pfalz erfolgte im Rahmen des Projekts „RAUM+ Rheinland-Pfalz 2010“ eine systematische Erfassung der Siedlungsflächenpotenziale. Hierzu wurden alle Siedlungsflächenreserven mit mehr als 2.000 m² in den rechtskräftigen Flächennutzungsplänen erhoben. Die Erhebung erfolgte im ersten Schritt auf Basis von Daten des amtlichen Liegenschaftskatasters und Luftbilddaufnahmen, daran anschließend durch Erhebungsgespräche mit Kommunalvertretern und Trägern der Flächennutzungsplanung vor Ort. Erhoben wurden Merkmale (z.B. Zustand der Erschließung) und Einschätzungen (z.B. zur Vermarktbarkeit) der jeweiligen Flächen aus Sicht der Kommune. Die Ergebnisse wurden einer Qualitäts- und Plausibilitätskontrolle unterzogen und dann in eine sogenannte „RAUM+“-Internetplattform überführt. Mit der Fortschreibung im sogenannten „RAUM+Monitor“ soll es den Kommunen ermöglicht werden, diese Bauflächenpotenziale laufend aktuell zu halten und fortzuschreiben. Damit steht grundsätzlich ein Monitoringsystem zur Verfügung, das sicherlich zukunftsweisend ist.

Im Rahmen unserer Vor-Ort-Experteninterviews wurde wiederholt und z.T. massiv Kritik an dem System geäußert. Die Kritik bezog sich auf fehlerhafte Zuordnungen einzelner Flächen zu bestimmten Kategorien (insbesondere zur Kategorie „Selbstläufer“) und deren „praktische Unmöglichkeit einer Korrektur“. Zwar sollte es selbstverständlich sein, dass fehlerhafte Zuordnungen korrigiert werden können und sollten die Betreiber des Monitorings hier möglicherweise das Gespräch suchen. Aber wir sehen die Kritik auch als Ausdruck der Problemlagen vor Ort. So wurde das Monitoringsystem nur in Gebieten kritisiert, in denen die Baulandpreise hoch sind

und Bauland entsprechend knapp ist, während in schrumpfenden Kreisen das Thema wenig überraschend kaum Erwähnung fand.

Laut Raumordnungsbericht 2013, für den der RAUM+Monitor ausgewertet wurde, betrug das Wohnbauflächenpotenzial in Rheinland-Pfalz zum 31.12.2013 insgesamt gut 11.000 ha¹¹, davon 2.400 ha innerhalb der Ortslagen. Selbst wenn man ausgehen würde von einer reinen Einfamilienhausbebauung mit 500 m² Grundstücksfläche und 25 % Erschließungsflächen, so ließen sich darauf rechnerisch gut 160.000 Einfamilienhäuser errichten, davon gut 36.000 im Innenbereich. Im Vergleich zu den Fertigstellungen der letzten Jahre von rd. 8.000 Wohnungen p.a. insgesamt scheint damit die Ausstattung mit Flächenpotenzialen völlig ausreichend zu sein. Vielmehr scheint sogar Raum für das im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) im Jahre 2008 formulierte Ziel (LEP IV - Ziel 31¹²) einer Reduzierung der quantitativen Flächenneuanspruchnahme erreichbar.

Allerdings ist die Verteilung der Wohnbauflächenpotenziale innerhalb des Landes höchst unterschiedlich und leider diametral zur Nachfrageentwicklung (vgl. Abbildung 46). In allen Schrumpfungsregionen sind in den rechtskräftigen Flächennutzungsplänen vermutlich weit mehr Flächenpotenziale vorhanden, als selbst bei erheblicher Änderung der demografischen Entwicklung jemals benötigt werden könnten. Entsprechend und nicht weiter verwunderlich ist, wenn in diesen Regionen das Thema Flächenverfügbarkeit nicht vertieft behandelt wird.

Hier besteht vielmehr die Gefahr, dass eine Neuanspruchnahme von Flächen nicht nur dem Naturschutzgedanken entgegenläuft, sondern auch der Erhaltung lebendiger und genutzter Orts- und Stadtkerne. Da die Flächennutzungspläne rechtsverbindlich sind, besteht zunächst hier von Landesseite keine direkte Einflussmöglichkeit, mögliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

¹¹ Flächen mit mehr als 2.000 m² für Wohnnutzung und 50 % der Flächen mit gemischter Nutzung

¹² <http://www.mwkel.rlp.de/Landesplanung/Handlungsfelder-der-Raumordnung/Siedlungsentwicklung>

massiven Problemen bei der Flächenverfügbarkeit berichtet. Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) aus dem Jahre 2008 sieht vereinfacht beschrieben vor, dass Flächenneuausweisungen erstens nur in den Siedlungsschwerpunkten, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Verkehr verfügen, zulässig ist, und zudem, wenn dargestellt werden kann, dass die zukünftige Baulandnachfrage die derzeit bestehenden Flächenreserven übersteigt.

Dies aber bereitet in der Praxis erhebliche Schwierigkeiten. Abgesehen von den Abweichungen zwischen der Bevölkerungsvorausberechnung und der tatsächlichen Entwicklung scheint erstens insbesondere die Zuordnung der einzelnen Gemeinden zur Kategorie Siedlungsschwerpunkt häufig strittig zu sein. Dies ist gerade in den dicht besiedelten und wachsenden Kreisen im Osten des Landes sicherlich kaum stringent vorzunehmen, in denen die Gemeinden häufig fast zusammengewachsen sind und die Wohnungs- bzw. Baulandnachfrager ihre Suche nicht an den Gemeindegrenzen orientieren.

Zum zweiten ist nicht jede Flächenreserve tatsächlich verfügbar. Dies ist erfreulicherweise im RAUM+Monitor berücksichtigt worden, in denen die Flächenreserven anhand ihrer Verfügbarkeit kategorisiert wurden. Wichtig ist dabei die Kategorie „Selbstläufer“, d.h. Flächen ohne rechtliche oder physische Hinderungsgründe für eine Bebauung. Zwar wurde diese Kategorisierung nur für die innerörtlichen Flächen vorgenommen. Trotzdem zeigt sich, dass die vermeidliche üppige Ausstattung mit Bauland sich sehr deutlich relativiert. So sind in Ludwigshafen, Koblenz, Frankenthal, Worms und Kaiserslautern weniger als 5 ha Wohnbauland (inkl. 50 % der gemischten Flächen) tatsächlich verfügbar. In den Großstädten Mainz und Trier sind es zwar 36 ha bzw. 19 ha. Normiert über die Einwohnerzahl zeigt sich aber, dass in praktisch allen wachsenden Kreisen weniger als 2 m² pro Einwohner kurzfristig einer Bebauung zur Verfügung stehen. Dies gilt insbesondere auch für die Suburbanisierungskreise, die damit ihre Funktion als Ausweichmöglichkeit für Nachfrager mit tendenziell geringerem Einkommen nur begrenzt erfüllen können. Zudem wurde uns in den Vor-Ort-Interviews berichtet, dass die Zuordnung einzelner Flächen zur Kategorie „Selbstläufer“ sehr strittig ist, dass also Flächen als „Selbstläufer“ eingestuft wurden, die tatsächlich nicht verfügbar sind.

Abbildung 47: Wohnbauflächenpotenziale nach Merkmalen und Kreisen, Stand: 31.12.2013

Kreis	Wohnbauflächenpotenzial						
	insgesamt	außerorts	innerorts		insgesamt	innerorts	
			gesamt	Selbstläufer		gesamt	Selbstläufer
	ha				m ² je Einwohner		
Ludwigshafen	97	85	12	1	6,1	0,7	0,1
Koblenz	130	108	22	1	11,8	2,0	0,1
Frankenthal	44	39	5	1	9,4	1,1	0,2
Worms	58	41	17	2	7,3	2,1	0,3
Kaiserslautern (KS)	48	35	13	4	4,9	1,3	0,4
Bad Dürkheim	259	222	37	7	19,8	2,8	0,5
Germersheim	232	206	26	8	18,6	2,1	0,6
Südliche Weinstraße	230	199	31	14	21,1	2,9	1,3
Mainz-Bingen	329	271	58	28	16,3	2,9	1,4
Speyer	21	9	12	7	4,2	2,4	1,4
Trier-Saarburg	434	361	73	21	30,2	5,1	1,5
Rhein-Pfalz-Kreis	213	161	52	22	14,4	3,5	1,5
Neustadt	42	26	16	8	8,0	3,1	1,5
Mainz	124	75	49	36	6,1	2,4	1,8
Trier	122	72	50	19	11,5	4,7	1,8
Ahrweiler	358	237	121	24	28,4	9,6	1,9
Alzey-Worms	348	304	44	24	27,8	3,5	1,9
Pirmasens	47	27	20	8	11,7	5,0	2,0
Zweibrücken	83	44	39	7	24,4	11,4	2,1
Kaiserslautern (LK)	248	197	51	23	23,7	4,9	2,2
Rhein-Lahn-Kreis	529	466	63	33	43,4	5,2	2,7
Donnersbergkreis	216	178	38	22	28,6	5,0	2,9
Neuwied	618	446	172	55	34,4	9,6	3,1
Altenkirchen	455	328	127	42	35,2	9,8	3,3
Mayen-Koblenz	762	621	141	69	36,3	6,7	3,3
Rhein-Hunsrück-Kreis	545	476	69	37	54,0	6,8	3,7
Bernkastel-Wittlich	528	406	122	46	47,6	11,0	4,2
Kusel	294	247	47	30	41,0	6,5	4,2
Westerwaldkreis	850	631	219	89	42,7	11,0	4,5
Bad Kreuznach	473	365	108	87	30,5	7,0	5,6
Landau	55	18	37	25	12,6	8,5	5,7
Bitburg-Prüm	894	772	122	57	93,2	12,7	5,9
Südwestpfalz	378	287	91	62	38,9	9,4	6,4
Birkenfeld	314	203	111	59	38,7	13,7	7,3
Cochem-Zell	325	239	86	54	51,2	13,5	8,5
Vulkaneifel	394	285	109	71	64,5	17,8	11,6
Rheinland-Pfalz	11.099	8.687	2.412	1.099	27,8	6,0	2,8

Quelle: Raumordnungsbericht 2013, eigene Berechnungen

empirica

Eine Knappheit an verfügbarem Bauland bei gleichzeitig vorhandener Nachfrage sollte zu steigenden Baulandpreisen führen und umgekehrt. Die Erstellung von Preisreihen für (unbebautes) Bauland ist allerdings notorisch problematisch. Dies ist zum einen dem Umstand geschuldet, dass die Zahl der Kauffälle pro Jahr meist sehr klein ist, sodass hier bereits Einzelfälle zu erheblichen Ausschlägen in den Zeitreihen führen können. Zudem ist Bauland kein homogenes Gut. Vielmehr ist der Preis für ein bestimmtes Baugrundstück in erster Linie abhängig von seiner Lage.

Ein einfacher Mittelwert zeigt dann, auch aufgrund der geringen Fallzahlen, häufig ein falsches Bild, wenn in einem Jahr vornehmlich Grundstücke am Stadtrand veräußert wurden und im nächsten Jahr vermehrt Grundstücke in zentraler Lage, z.B. durch die Entwicklung einer bisherigen Brachfläche. Entsprechend bewertet das Statistische Landesamt die von ihr veröffentlichte Zeitreihe „Kaufwerte für baureifes Land“ auch als nur bedingt für einen zeitlichen Vergleich verwendbar. Die Zeitreihe zeigt für Rheinland-Pfalz einen sehr moderaten Anstieg von 11 % von 2008 bis 2013.

Diesem Zusammensetzungsproblem versuchen die Gutachterausschüsse zu begegnen, indem sie die verschiedenen Grundstücke anhand verschiedener Merkmale klassieren und so einen qualitätsbereinigten Bodenpreisindex erstellen. Der obere Gutachterausschuss des Landes trägt die Ergebnisse der lokalen Gutachterausschüsse zusammen und veröffentlicht diese nach ca. zwei Jahren für alle Kreise des Landes. Dieser zeigt für Rheinland-Pfalz einen Anstieg von nur 3 % zwischen 2008 und 2012 (Stichtag jeweils 1.1.).

Die Ergebnisse sind in Teilen plausibel. In Trier und im Landkreis Trier-Saarburg sind die Bodenpreise erwartungsgemäß und im Gleichlauf zu den Angebotspreisen für Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Mieten (vgl. Kapitel 7) seit 2005 deutlich um 20 % bzw. 12 % gestiegen, wobei sich der Anstieg auf die Zeit seit 2010 konzentriert. In der Südwestpfalz sind ebenfalls erwartungstreu die Kaufpreise gesunken, wenn auch nur leicht. In vielen anderen Kreisen zeigen die Kaufpreisindizes hingegen sehr ungewöhnliche Verläufe. So sollen gerade in vielen sehr ländlichen schrumpfenden Kreisen wie Bernkastel-Wittlich, Vulkaneifel oder Westerwald die Baulandpreise deutlich angestiegen sein, während ausgerechnet in Mainz seit mehr als zehn Jahren die Preise konstant geblieben sind, auch wenn am aktuellen Rand ein moderater Anstieg ausgewiesen wird. Beide Entwicklungen stehen im völligen Widerspruch zu allen anderen Kennziffern, von der Zahl der Einwohner über die Verfügbarkeit von Baulandpotenzial bis zur Preisentwicklung bestehender Wohnungen und den Mieten. Auch der Gutachterausschuss der Stadt Mainz bewertet den sehr ungewöhnlichen Verlauf der Baulandindizes als unerklärlich.

In der Bewertung lassen wir uns daher von den plausibleren Analysen zur Nachfrageentwicklung, zur Preis- und Mietentwicklung bestehender Wohnungen sowie der Flächenverfügbarkeit leiten, die auch in den Expertengesprächen vor Ort bestätigt wurden. Demnach scheint in den wachsenden Kreisen insbesondere im Osten des Landes die Verfügbarkeit von Bauland durchaus ein Entwicklungshemmnis zu sein. Zwar zeigen die Ergebnisse des RAUM+Monitors durchaus noch hinreichende Mengen an Wohnbaulandflächen in den Flächennutzungsplänen an, diese aber – und hier deckt sich diese Aussage mit den Erfahrungen, die empirica in anderen Landesteilen mit wachsender Wohnungsnachfrage kontinuierlich macht – stehen den baupflichtigen Haushalten und Investoren zu häufig nicht zur Verfügung. Die Kategorisierung der Flächen als „Selbstläufer“ bzw. seinem Gegenteil ist zwar ein richtiger und wichtiger Ansatz. Es sollte aber nicht vergessen werden, dass diese Kategorisierung im Einzelfalle alles andere als belastbar ist. Diese Unschärfe sollte berücksichtigt werden, wenn „spitz“ gerechnet werden muss. Zu berücksichtigen ist zudem, dass für einen funktionierenden Bodenmarkt ein rechnerischer Ausgleich von Angebot

und Nachfrage nicht hinreichend ist. Vielmehr muss stets ein zumindest leichtes Überangebot an bebaubarem Land vorhanden sein, da Bauland kein homogenes Gut ist und die Nachfrager Auswahl zwischen verschiedenen Grundstücken und Verkäufern benötigen. Wird dem Bodeneigentümer jedoch versichert, dass er in seiner Gemeinde solange keine Konkurrenzangebote fürchten muss, solange noch Flächenpotenziale scheinbar verfügbar sind, wird er den Verkauf zurückstellen, um höhere Preise durchsetzen zu können. Laut dem Raumordnungsbericht sind derzeit 29 % der Wohnbaulandpotenziale dadurch blockiert, dass die Eigentümer nicht zum Verkauf bereit sind. Es ist unverständlich, warum weiterhin das reine Horten von Bauland auch noch durch eine Befreiung von der Grundsteuerpflicht honoriert wird.

Die abwartende Haltung der Eigentümer wird auch dadurch verstärkt, dass sich auch aus anderen Gründen die tatsächliche Verfügbarkeit schnell verändern kann, wenn z.B. Naturschutzbelange einer Bebauung entgegenstehen. So wurde uns in einem Vor-Ort-Interview berichtet, dass in einer wachsenden Stadt, das letzte verfügbare Baugebiet aufgrund der Anwesenheit eines seltenen Vogelpaares derzeit blockiert wird. Dies wurde angesichts der hohen und schnell steigenden Kaufpreise und Mieten als unbillig empfunden.

6.5 Entwicklung der Baukosten

Der Baukostenindex für Wohngebäude beschreibt die Baukosten bei normierten Bauleistungen, d.h. veränderte Bauqualitäten wie auch zunehmende Bauauflagen finden hier keine Berücksichtigung. Veränderungen sind daher als reine Preisveränderungen bei gegebener Leistung zu interpretieren. Der Baukostenindex liegt nicht regional vor. Daher wird der Baukostenindex für Deutschland dargestellt. Preisunterschiede zwischen den Regionen in Deutschland dürften zwar vorhanden sein, inwieweit aber die Entwicklung unterschiedlich verläuft, ist unbekannt. Mutmaßlich sind die Unterschiede in der Entwicklung aber gering.

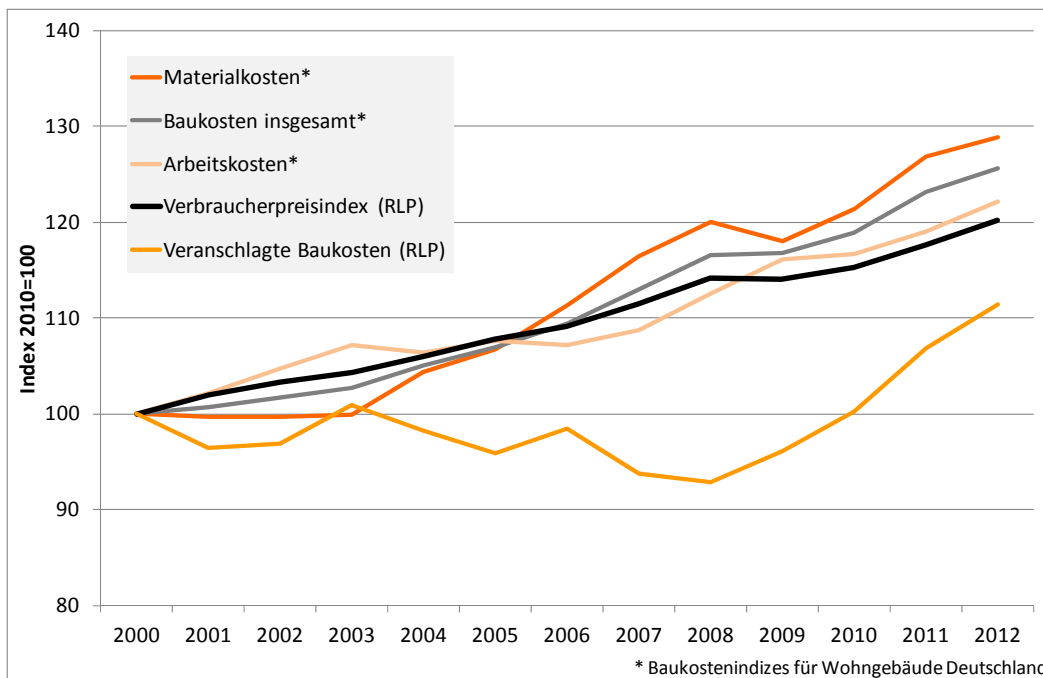
Der Baukostenindex für Wohngebäude in Deutschland hat sich parallel zum Rückgang der Baufertigstellungen zunächst sehr verhalten entwickelt und blieb hinter der Entwicklung der Verbraucherpreise zurück. Dies gilt insbesondere für die Arbeitskosten, die phasenweise sogar real sanken. Seit etwa Mitte der 2000er Jahre stiegen die Baukosten wieder real an, zunächst verhalten und seit dem Jahr 2010 deutlicher. Dieser Anstieg dürfte auf die gestiegene Nachfrage nach Bauleistungen zurückzuführen sein.

Die veranschlagten Baukosten als weitere Kennziffer werden in Kubikmeter umbauten Raum angegeben und beschreiben hingegen die bei Baugenehmigung geschätzten Baukosten. Diese sind aus drei Gründen schwierig zu interpretieren. Zum einen kann es durchaus erhebliche Abweichungen zwischen den veranschlagten Baukosten und den tatsächlichen, erst nach Baufertigstellung ermittelbaren Baukosten geben. Diese können sowohl nach oben, z.B. durch mangelhafte Planung, abweichen, als auch nach unten. Dies dürfte insbesondere im Einfamilienhausbau der Fall sein, da mit Eigenleistungen oder Nachbarschaftshilfe die Baukosten möglicherweise unter den veranschlagten Baukosten gehalten werden können. Zum zweiten verän-

dem sich die veranschlagten Baukosten auch durch veränderte Bauqualitäten. Aufwendigere Bäder führen ebenso zu steigenden Baukosten wie höhere energetische Standards. Ein Zeitvergleich wird dadurch erschwert. Zum dritten ändern sich die veranschlagten Baukosten auch mit dem Mischungsverhältnis zwischen Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, da die veranschlagten Baukosten nur für alle Wohngebäude gemeinsam veröffentlicht werden. Dies alles macht Zeit- wie Regionalvergleiche praktisch unmöglich. Insbesondere der letzte Grund dürfte für die unterschiedliche Entwicklung zwischen dem Baukostenindex und den veranschlagten Baukosten verantwortlich sein.

Insgesamt ist die statistische Erfassung der tatsächlichen Baukosten – als zentraler Parameter bei der Finanzierung des Neubaus – unzureichend, sodass die häufig gehörten Klagen über hohe und steigende Kosten für den Bau von Mietwohnungen können nicht bestätigt oder widerlegt werden.

Abbildung 48: Durchschnittliche Baukosten in Rheinland-Pfalz, 1991-2012

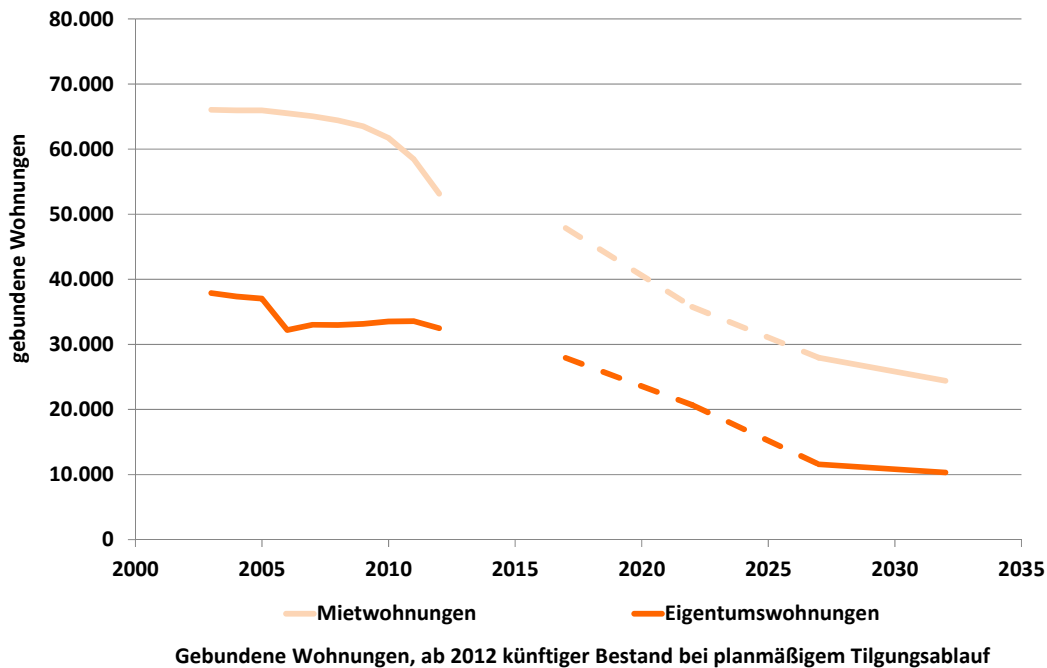


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, destatis, eigene Berechnung

empirica

6.6 Sozialwohnungsbestand

Der Bestand an preisgebundenen Sozialwohnungen sinkt in Rheinland-Pfalz wie in allen anderen Bundesländern. Den jetzt und zukünftig auslaufenden Bindungen stand in den letzten 10 bis 15 Jahren kaum ein Neubau von Sozialwohnungen gegenüber. Der Bau von Sozialwohnungen war angesichts der erheblichen Kosten, der geringen Effizienz, auch durch hohe Fehlbelegungsquoten und der real sinkenden Marktmieten, praktisch eingestellt worden.

Abbildung 49: Bestand und Entwicklung preisgebundener Wohnungen

Anmerkungen: Die dargestellte künftige Entwicklung der preisgebundenen Wohnungen schreibt den 2012er Bestand an gebundenen Wohnungen unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungsabläufe fort.

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

empirica

7. Entwicklung der Miet- und Kaufpreise

7.1 Mieten

7.1.1 Verschiedene Arten von Mieten

Zunächst ist zwischen Bruttowarm-, Bruttokalt- und Nettokaltmieten zu unterscheiden. Die Nettokaltmiete, auch Grundmiete genannt, umfasst ausschließlich das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne jegliche Nebenkosten. Die Bruttokaltmiete beinhaltet zudem die kalten Betriebskosten.¹³ Die Bruttowarmmiete ist schließlich der Gesamtbetrag, welcher sämtliche mit dem Wohnen verbundene Kosten, also auch die warmen Nebenkosten¹⁴, umfasst.

Da dieses Gutachten die Entwicklung der Wohnungsmärkte behandelt, wird überwiegend auf die Nettokaltmiete Bezug genommen, sofern nicht anders erwähnt. Die Nettokaltmiete ist von besonderem Interesse, da nur sie durch wohnungspolitische

¹³ Dies sind: Nebenkosten, Umlagen, Gebühren für Wasser, Kanalisation, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung, -beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hauswart-, -verwaltung, Gebäudeversicherung, Kabelanschluss, Hausaufzug, Dienstleistung für Gartenpflege sowie öffentliche Lasten, z.B. Grundsteuer.

¹⁴ Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung bzw. Strom zum Betrieb einer Heizung und der Warmwasserversorgung.

Maßnahmen beeinflussbar ist, sich regional unterscheidet und unterschiedlich entwickelt, während die Nebenkosten praktisch einheitlich knapp 2 Euro/m² betragen.

Zudem ist zwischen Neuvertragsmieten, Bestandsmieten und Mietspiegelmieten zu unterscheiden. Wohnungen werden für einen längeren Zeitraum angemietet. Das Anmieten einer Wohnung ist damit – im Gegensatz zum Kauf – auf einen Zeitraum ausgerichtet, wobei die zukünftig zu zahlenden Mieten überwiegend bei Vertragsabschluss festgelegt werden. Mieterhöhungen in bestehenden Verträgen sind begrenzt und für den Vermieter aufwendig. Damit existieren grundsätzlich zwei verschiedene Preise für ein und dieselbe Wohnung: zum einen die tatsächlich gezahlte Bestandsmiete, zum anderen die derzeit bei Anmietung zu zahlende Miete oder, sofern die Wohnung bereits vermietet ist, die Miete, die bei Neuanmietung zu zahlen wäre. Diese Neuvertragsmiete spiegelt die aktuellen Knappheitsrelationen am Wohnungsmarkt wider, während die Bestandsmieten frühere Knappheitsrelationen widerspiegeln. Beide Mieten können sich – je nach Marktentwicklung – mehr oder weniger deutlich unterscheiden.

7.1.1.1 Neuvertragsmieten

Zur Analyse der aktuellen Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die Neuvertragsmiete der geeignete Wert. Nur die Neuvertragsmiete sagt etwas über das aktuelle Verhältnis von verfügbaren Wohnungen zu nachgefragten Wohnungen in Zahl und Qualität aus. Da nach der Vermietung jede neu vermietete Wohnung zu einer Bestandswohnung wird, folgen die Bestandsmieten zeitlich den Neuvertragsmieten nach. Neuvertragsmieten sind die Schrittmacher der Entwicklung.

Die Datengrundlage zur Analyse der Neuvertragsmieten ist hervorragend. Datenbasis sind Wohnungsanzeigen aus einschlägigen Medien (Immobilienportale im Internet, Zeitungen). Da praktisch alle Wohnungen irgendwo öffentlich angeboten werden und in den Anzeigen wesentliche Merkmale der Wohnungen beschrieben werden, lassen sich praktisch alle angebotenen Wohnungen erfassen. empirica verfügt über eine eigene deutschlandweite Preisdatenbank, welche einen Großteil aller Online-Immobilieninserate erfasst. Datengrundlage war bis einschließlich 2011 die IDN ImmoDaten GmbH. Daten ab 2012 werden von empirica-systeme GmbH geliefert, einer empirica-Tochtergesellschaft, die eigens zu diesem Zweck gegründet wurde. Die eigene Erhebung wurde zur Qualitätssicherung notwendig. Eine Verknüpfung der Daten zu einer durchgehenden Datenreihe ohne Brücke ist erfolgt.

Auf dem Mietwohnungsmarkt bestehen (im Gegensatz zum Kaufmarkt) i.d.R. keine nennenswerten Unterschiede zwischen Angebotspreis und vertraglich vereinbartem Preis, d.h. es wird nicht verhandelt. Der Unterschied zwischen Angebotsmieten und tatsächlichen Neuvertragsmieten ist daher vernachlässigbar.

7.1.1.2 Bestandsmieten

Gleichzeitig gilt natürlich, dass für die weit überwiegende Mehrheit der Wohnungen zu jedem Zeitpunkt die Bestandsmiete bezahlt wird. Zur Analyse der aktuellen Wohnkostenbelastung der Haushalte und ähnliche sozialpolitische Fragestellungen ist daher die Bestandsmiete heranzuziehen.

Für Bestandsmieten ist die Datenlage deutlich schwieriger. Verfügbar ist zum einen der Mikrozensus bzw. die Mikrozensus-Zusatzerhebung „Wohnen“. Die Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen ist eine alle vier Jahre von den Statistischen Landesämtern durchgeführte repräsentative 1 %-Stichprobenbefragung der Bevölkerung. Die Zusatzerhebung wird dabei an den jährlich durchgeführten Mikrozensus angehängt, sodass auch alle Merkmale des Mikrozensus, insbesondere Einkommen, verfügbar sind. Die letzte Zusatzerhebung „Wohnen“ fand im Jahr 2010 statt. Die Daten der Zusatzauswertung 2014 werden nicht vor dem Jahr 2016 verfügbar sein.

Die Datensätze können als Sonderauswertung beim Statistischen Landesamt ausgewertet werden. Eine Auswertung ist nur auf Ebene der sogenannten Anpassungsschichten (APS) des Mikrozensus möglich. In diesen APS sind kreisfreie Städte und Landkreise zusammengefasst. Rheinland-Pfalz ist in insgesamt acht APS aufgegliedert. Auswertungen auf dieser Ebene sind somit z.T. nur beschränkt aussagekräftig, da sehr unterschiedliche Kreise nur gemeinsam ausgewertet werden können. Die APS „Trier“ umfasst beispielsweise neben der kreisfreien Stadt Trier vier weitere Landkreise und ist somit besonders heterogen (von den fünf Kreistypen sind in der APS „Trier“ vier Kreistypen vertreten). Auf Gemeindeebene ist der Mikrozensus nicht auswertbar. Auch Mainz bildet keine eigene Anpassungsschicht.

Neben den Daten des Mikrozensus 2010 liegen Auswertungen zu den Bestandsmieten der organisierten Wohnungswirtschaft vor. Hierzu haben der VdW Rheinland Westfalen und der VdW Südwest Daten zu den Bestandsmieten und zum Wohnungsbestand zum Stand 31. Dezember 2012 zur Verfügung gestellt. Wir danken auf diesem Wege herzlich für die Unterstützung.

Diese Bestandsmieten der organisierten Wohnungswirtschaft sind allerdings nicht flächendeckend verfügbar. Dies ist zum einen schlicht dadurch begründet, dass nicht in allen der kleinen Kreise des Landes Mitgliedsunternehmen ansässig sind. Zum anderen muss aus Datenschutzgründen eine Identifizierung einzelner Wohnungsunternehmen und damit von Unternehmenskennziffern unmöglich sein. In Absprache mit den Verbänden werden daher nur für die Gemeinden bzw. Kreise Daten veröffentlicht, in denen mindestens drei Unternehmen ansässig sind. Insgesamt liegen damit lediglich Angaben zu sieben kreisfreien Städten und der Gemeinde Bad Kreuznach vor und sind auswertbar. Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungsbestände der organisierten Wohnungswirtschaft nicht repräsentativ für den gesamten Mietwohnungsbestand sind. Die Wohnungsbestände der Verbände richten sich tendenziell an mittlere bis untere Einkommensbezieher. Bei der Interpretation ist zudem zu beachten, dass die räumliche Zuordnung der Wohnungen anhand des Geschäftssitzes der Gesellschaft/Genossenschaft erfolgte. In

dem Maße, wie eine Gesellschaft Eigentümer von Wohnungen in anderen Gemeinden ist, werden diese falsch zugeordnet. Dies ist aber nur selten und in geringem Ausmaß der Fall.

7.1.1.3 Mietspiegel

Daneben wird häufig auf den Mietspiegel Bezug genommen, der manchmal auch als ortsübliche Vergleichsmiete bezeichnet wird. Der Mietspiegel ist ein Rechenmodell, das aus den Neuverträgen der letzten vier Jahre und den Bestandsmietverträgen, die in den letzten vier Jahren verändert wurden, sowie weiteren Daten (wie z.B. exogen festgesetzte Lagefaktoren) einen Durchschnittswert in Abhängigkeit diverser Faktoren berechnet. Diese Mietspiegelmiete ist damit tendenziell zwischen Neuvertragsmiete und Bestandsmiete anzusiedeln, wobei dies innerhalb einer Stadt systematisch verzerrt ist. In zentralen Lagen ist die Mietspiegelmiete als Durchschnittswert über die Gesamtstadt deutlich niedriger als die Neuvertragsmiete. Am Stadtrand hingegen ist der Mietspiegel näher und in Teilen sogar über den Neuvertragsmieten.

Der Mietspiegel wird i.d.R. von größeren Kommunen herausgegeben. In Rheinland-Pfalz sind dies die Städte Mainz, Trier, Frankenthal, Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen, Speyer und Worms.¹⁵ Die Berechnungsmethoden sowie auch die Ergebnisdarstellungen unterscheiden sich dabei meist erheblich, sodass Mietspiegelmieten i.d.R. nicht zwischen Kommunen vergleichbar sind. Die Mietspiegelmieten dienen bislang dazu, Mietveränderungen bei Bestandsmietverträgen zu steuern.

7.1.2 Neuvertragsmieten

7.1.2.1 Mietpreisniveau

Im Jahr 2013 lag die Medianmiete in Rheinland-Pfalz bei Neuanmietung im Median bei 5,91 Euro/m². Am günstigsten waren Mietwohnungen mit 4,10 Euro/m² in der Stadt Pirmasens und im Landkreis Birkenfeld mit 4,49 Euro/m². Mit Abstand am teuersten waren Mietwohnungen in Mainz mit 9,51 Euro/m². In der Stadt Trier kosteten Mietwohnungen 8,00 Euro/m² und in Speyer 7,32 Euro/m². Über dem Landesdurchschnitt liegen zudem die Neuvertragsmieten in den Städten und Landkreisen in der Vorder- und Südpfalz. Ansonsten fällt das Mietniveau in Richtung des Landesinneren bzw. ländlichen Raums ab.¹⁶

Die relative Spannweite ist in Rheinland-Pfalz mit $9,51/4,10 = 232\%$ sehr hoch. Wohnungen in Mainz kosteten also mehr als doppelt so viel wie in der Stadt Pirmasens und fünf weiteren Landkreisen. Um es an einem Beispiel deutlich zu machen:

¹⁵ Der Mietspiegel der Stadt Neustadt an der Weinstraße wurde zuletzt im Jahr 2004 erstellt.

¹⁶ Interessanterweise sind die Neuvertragsmieten in der Stadt Wiesbaden mit 8,93 Euro/m² rd. 60 Cent/m² niedriger als in der Stadt Mainz (vgl. auch Abbildung 80 im Anhang).

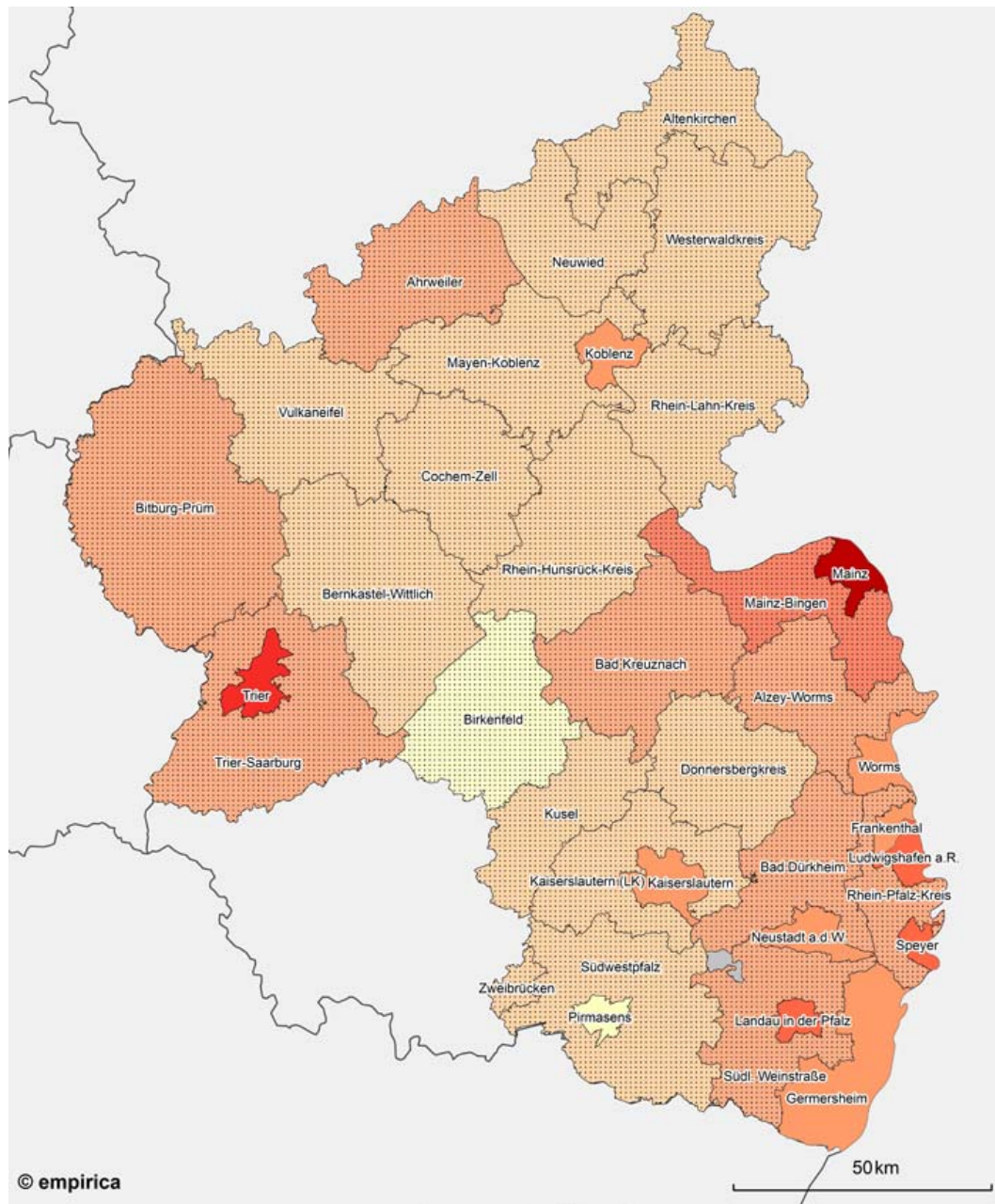
Mit Speyer und Pirmasens liegen in Rheinland-Pfalz sowohl die teuerste¹⁷ als auch die billigste Stadt mit unter 100.000 Einwohnern Deutschlands.

Erwartungsgemäß sind die Mieten in den Städten am höchsten. Ausgehend von den Städten, insbesondere Mainz und Trier, nehmen die Neuvertragsmieten mit zunehmender Entfernung ab. Die Höhe der Neuvertragsmieten liegt in den direkt angrenzenden Suburbanisierungskreisen bereits deutlich unterhalb des Niveaus in den Städten. Die Neuvertragsmieten betragen im Landkreis Mainz-Bingen 7,01 Euro/m² und damit 1,50 Euro/m² weniger als in der Stadt Mainz, in Trier-Saarburg 6,32 Euro/m² (1,70 Euro/m² weniger als in der Stadt Trier). Dieses Muster gilt auch für die anderen Städte des Landes, wenn auch weniger deutlich ausgeprägt. Eine Ausnahme bildet die Stadt Pirmasens, in der die Medianmiete niedriger ist als im umliegenden Landkreis Südwestpfalz. Diese Umkehrung des „Mietpreisgebirges“ ist für Deutschland noch ungewöhnlich, z.B. in den USA hingegen häufiger. Uns sind bislang nur einige Städte des Ruhrgebiets (Duisburg, Gelsenkirchen) bekannt. Die Umkehrung des Mietpreisgebirges ist ein sehr deutliches Anzeichen einer geringen Attraktivität der Kernstadt oder deutlicher ausgedrückt: Es ist ein in Preisen geronnenes Zeichen eines Verlustes an urbanen Qualitäten.

Unterhalb der Ebene der Landkreise, auf Ebene der Verbandsgemeinden, bestehen kaum Unterschiede der Neuvertragsmieten, wobei auch zu berücksichtigen ist, dass in vielen ländlichen Verbandsgemeinden ohnehin kaum Mietwohnungen angeboten werden. Erwähnenswerte Unterschiede auf Verbandsgemeindeebene bestehen höchstens im Landkreis Mainz-Bingen: In den südlich und westlich an Mainz angrenzenden Verbandsgemeinden beträgt die Neuvertragsmiete rd. 8 Euro/m² und damit schon deutlich unter dem Niveau der Stadt Mainz (9,51 Euro/m²). Mit zunehmender Entfernung von Mainz sinkt das Mietniveau im Landkreis auf rd. 6 Euro/m². Ein deutlicher Mietabfall entlang des engen Rheintals nordwestlich von Bingen besteht nicht. Im Westen des Landes scheint auch das angrenzende Luxemburg das Mietniveau in den angrenzenden Verbandsgemeinden zu erhöhen, wobei allerdings in diesen Verbandsgemeinden kaum Mietwohnungen angeboten werden (vgl. Abbildung 81 im Anhang). Etwas deutlicher ist die Wirkung Luxemburgs auf die Kaufpreise von Einfamilienhäusern (vgl. hierzu Kapitel 7.2).

¹⁷ Abgesehen von der Stadt Baden-Baden, die durch Sonderentwicklungen geprägt ist.

Abbildung 50: Neuvertragsmieten in Rheinland-Pfalz, 2013



Median der Neuvertragsmiete (in Euro/m²) für Geschosswohnungen in Rheinland-Pfalz, 2013

empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)



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

empirica

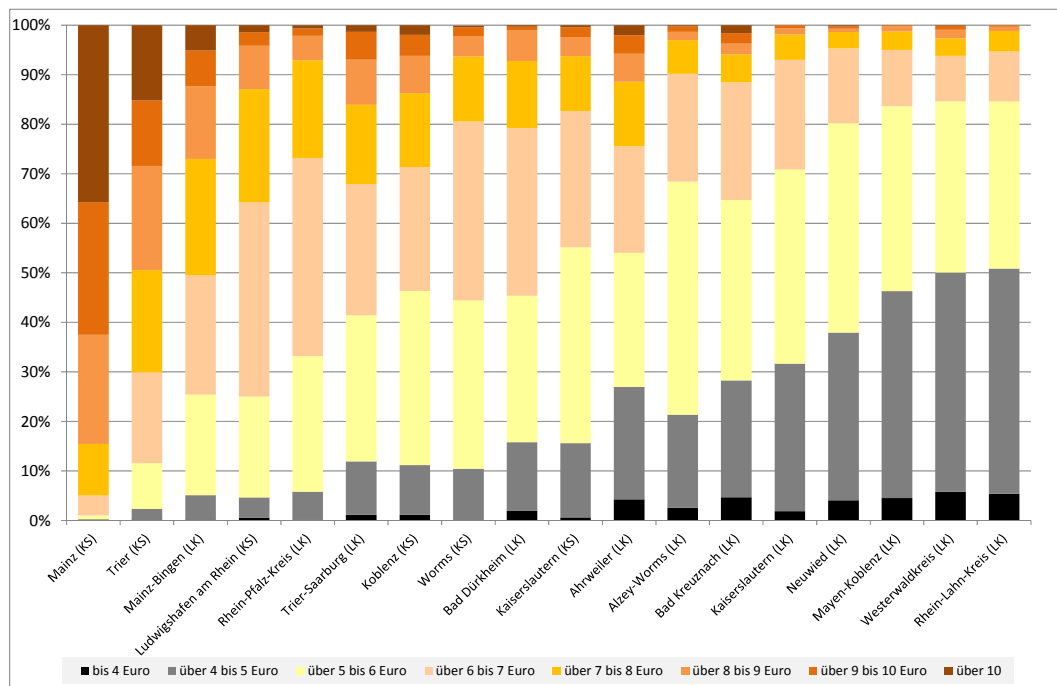
Erwartungsgemäß findet die auf Basis der Wanderungsströme vorgenommene Klassifizierung der Kreise in Rheinland-Pfalz seine Entsprechung in den Mieten. In den Schwarmstädten sind die Neuvertragsmieten mit 7,15 Euro/m² am höchsten. Die Suburbanisierungsgewinner und Wachstumskerne in Schrumpfungsumgebung liegen mit 6,16 bzw. 6,04 Euro/m² ebenfalls über dem Landesdurchschnitt. In den ausgeglichenen Kreisen liegt das Mietpreisniveau mit 5,79 Euro/m² leicht darunter.

Deutlich niedriger sind die Neuvertragsmieten in den schrumpfenden Kreisen mit 4,86 Euro/m².

Die großen Unterschiede innerhalb von Rheinland-Pfalz und zwischen den Kreistypen zeigen sich natürlich auch in der Mietpreisverteilung. Während in Mainz und Trier keine oder kaum Wohnungen unter 5 Euro/m² angeboten werden, sind es im Westerwaldkreis oder im Rhein-Lahn-Kreis die Hälfte und in Pirmasens rd. 90 % aller Wohnungen. Wird die Grenze bei 7 Euro/m² gezogen, so sind weiterhin in Mainz kaum Wohnungen im Angebot (5 %). In Trier sind es immerhin 30 %, in Speyer 38 %.

Auch im oberen Preissegment sind die Unterschiede erwartbar groß. Wohnungen zu über 10 Euro/m² konzentrieren sich besonders auf die Landeshauptstadt. 60 % aller Wohnungen dieser Preisklasse liegen in der Landeshauptstadt, wo sie rd. ein Drittel des Angebotes ausmachen. Hinzukommen einige in Trier (15 % der Angebote) sowie im Landkreis Mainz-Bingen (5 % der Angebote).

Abbildung 51: Verteilung der Neuvertragsmieten in ausgewählten Kreisen von Rheinland-Pfalz nach Quadratmeterpreis, 2013



Anmerkung: In der oberen Abbildung sind die Städte und Landkreise mit einer Fallzahl von 1.000 und mehr im Jahr 2013 dargestellt.

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

empirica

7.1.2.2 Mietpreisentwicklung

Die Neuvertragsmieten für Geschosswohnungen sind in den letzten Jahren im Durchschnitt des Landes nur wenig gestiegen. Seit dem Jahr 2005, dem unteren Wendepunkt der Mietpreisentwicklung, ist der Median der Angebote von 5,32 Euro/m² um gerade einmal 11,1 % auf 5,91 Euro/m² gestiegen. Dies ist geringer als die Inflationsrate. Der Verbraucherpreisindex ist im selben Zeitraum in

Rheinland-Pfalz um rd. 13,6 % gestiegen, d.h. die Mieten sind im Durchschnitt des Landes real leicht gesunken.

Der nominale Anstieg der Mieten hat sich seit dem Jahr 2010 leicht beschleunigt. Von dem 11,1 %-Anstieg seit 2005 entfallen 8,6 %-Punkte auf die Jahre seit 2010. Erstmals im Jahr 2013 stiegen die Mieten mit +3 % sogar etwas stärker als die Verbraucherpreise (+1,4 %).

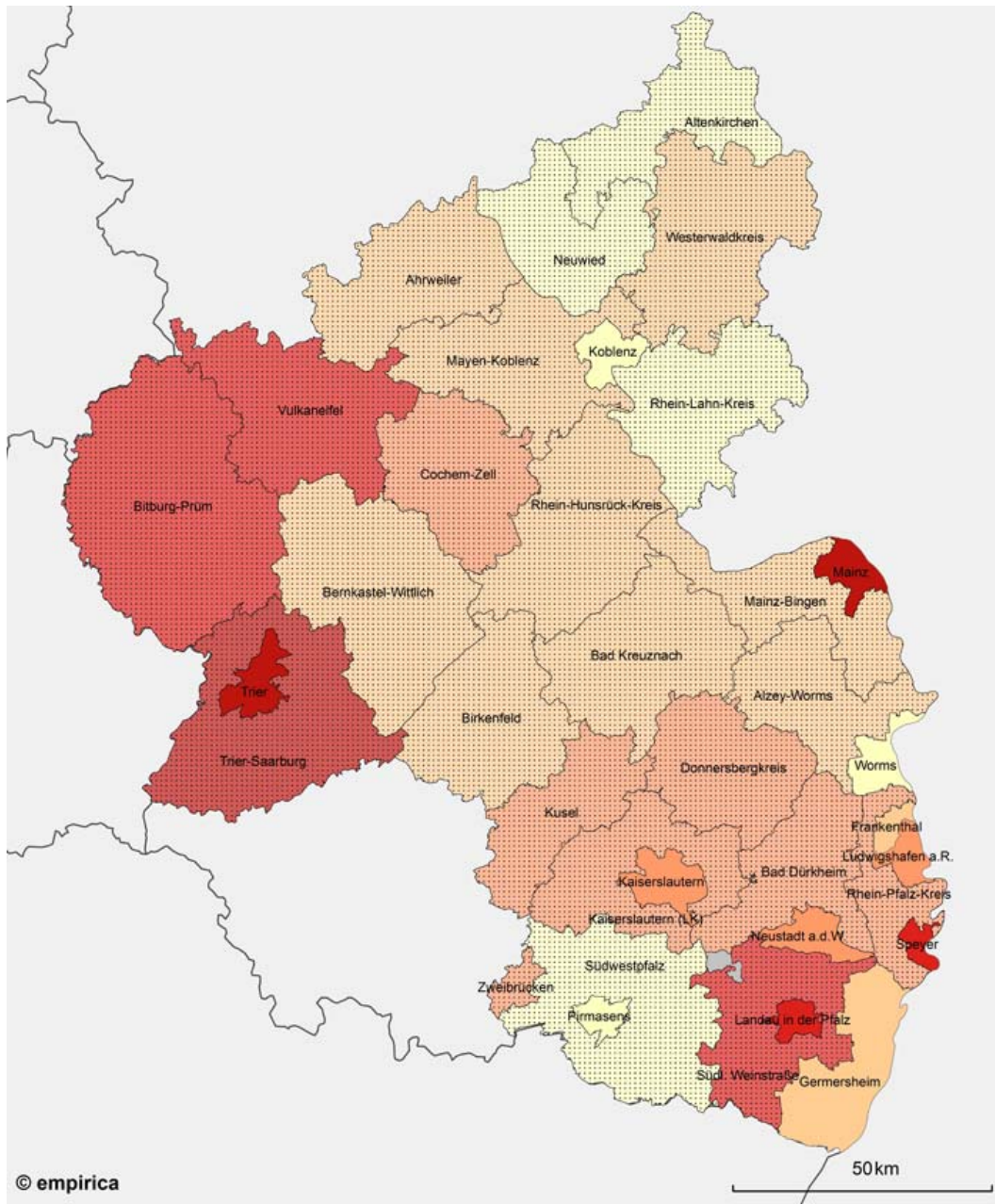
Dieser Durchschnittswert sagt zunächst einmal nur wenig aus, da die regionalen Unterschiede erheblich sind. Allerdings soll festgehalten werden, dass in Rheinland-Pfalz insgesamt offensichtlich keinerlei miettreibende Knappheit an Wohnungen vorhanden ist.

Am stärksten sind die Anstiege der Neuvertragsmieten seit dem Jahr 2005 in der Stadt Trier (+31,7 %), dem hieran angrenzenden Landkreis Trier-Saarburg (+27,9 %) und in der Stadt Mainz (+22 %) gewesen. Es folgen Speyer (+19,1 %), Landau (+17,8 %) und der Landkreis Südliche Weinstraße (+15,9 %).

Den rechnerisch ebenso deutlichen wie überraschenden Anstiegen in manchen Landkreisen wie Vulkaneifel (17,5 %) oder Bitburg-Prüm (+16,5 %) messen wir keine besondere Bedeutung bei – zum einen, da der Geschosswohnungsbestand in diesen Landkreisen gering ist, sodass auch die Zahl der Angebote gering ist, und daher einzelne besondere Angebote bereits zu scheinbaren Verschiebungen in der Medianmiete führen können, zum anderen, da der relative Anstieg von niedrigster Basis aus erfolgt und daher in absoluten Größen trotzdem der rechnerische Anstieg gering bleibt. Vor allem aber kann in diesen Regionen kaum von einem Mietwohnungsmarkt im eigentlichen Sinne gesprochen werden. Die Wohnraumversorgung der Bevölkerung wird hier durch Einfamilienhäuser sichergestellt und deren Preise zeigen keinen Anstieg an (vgl. auch Kapitel 7.2).

In der Stadt Pirmasens, dem Rhein-Lahn-Kreis und Landkreis Altkirchen und anderen Landkreisen haben sich die Neuvertragsmieten im selben Zeitraum hingegen praktisch nicht geändert. Im Landkreis Altkirchen sind die Neuvertragsmieten sogar nominal geringfügig gesunken, aber auch hier gilt, dass praktisch kein Mietwohnungsmarkt existiert.

Abbildung 52: Veränderung der Neuvertragsmieten in Rheinland-Pfalz, 2005-2013 (nominal, relative Veränderung)



Veränderung des Medians der Neuvertragsmiete (in Euro/m²) für Geschosswohnungen in Rheinland-Pfalz, 2005-2013

empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, vor 2012 IDN Immodaten)

- bis +5%
- über +5 bis +10%
- über +10 bis +15%
- über +15 bis +20%
- über +20%
- MFH-Quote unter 50%

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Abbildung 53: Neuvertragsmieten und deren Entwicklung in Rheinland-Pfalz, 2005-2013

Kreis	Median (in €/m ²)		Entwicklung des Medians von ... bis 2013	
	2005	2013	2005	2010
Mainz	7,79	9,51	22,0%	12,3%
Trier	6,07	8,00	31,7%	11,0%
Speyer	6,15	7,32	19,1%	14,9%
Mainz-Bingen	6,38	7,01	9,9%	8,3%
Landau in der Pfalz	5,79	6,82	17,8%	12,6%
Ludwigshafen am Rhein	5,95	6,67	12,1%	9,3%
Neustadt a.d. Weinstr.	5,62	6,43	14,4%	10,2%
Rhein-Pfalz-Kreis	5,82	6,43	10,5%	8,5%
Trier-Saarburg	4,94	6,32	27,9%	8,7%
Frankenthal (Pfalz)	5,71	6,15	7,7%	5,4%
Koblenz	5,88	6,14	4,5%	7,1%
Worms	5,93	6,14	3,5%	7,7%
Bad Dürkheim	5,52	6,12	10,9%	5,1%
Germersheim	5,46	6,00	10,0%	3,7%
Kaiserslautern (KS)	5,19	5,92	14,0%	10,7%
Südliche Weinstraße	5,07	5,88	15,9%	10,2%
Ahrweiler	5,34	5,86	9,8%	10,9%
Bitburg-Prüm	4,85	5,65	16,5%	5,4%
Alzey-Worms	5,30	5,65	6,7%	3,6%
Bad Kreuznach	5,31	5,63	6,0%	5,8%
Kaiserslautern (LK)	4,87	5,49	12,7%	8,6%
Neuwied	5,09	5,29	3,9%	7,1%
Bernkastel-Wittlich	4,77	5,20	8,9%	4,0%
Donnersbergkreis	4,62	5,15	11,6%	7,5%
Mayen-Koblenz	4,80	5,07	5,7%	3,0%
Rhein-Lahn-Kreis	4,95	5,00	1,1%	0,0%
Westerwaldkreis	4,62	5,00	8,1%	3,3%
Kusel	4,43	4,89	10,5%	5,1%
Zweibrücken	4,27	4,80	12,5%	3,7%
Vulkaneifel	4,07	4,78	17,5%	10,4%
Altenkirchen (Westerwald)	4,94	4,71	-4,7%	1,4%
Südwestpfalz	4,51	4,60	2,0%	1,7%
Cochem-Zell	4,09	4,52	10,5%	3,6%
Rhein-Hunsrück-Kreis	4,23	4,51	6,5%	4,3%
Birkenfeld	4,26	4,49	5,4%	7,5%
Pirmasens	3,96	4,10	3,5%	-1,0%
Rheinland-Pfalz	5,32	5,91	11,1%	7,1%

Anmerkung: sortiert nach Median 2013

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Insgesamt folgt auch die Entwicklung der Mieten der Klassifizierung der Kreise nach Wanderungstypen. In den Schwarmstädten steigen die Mieten. In den schrumpfenden Kreisen bleiben sie nominal etwa konstant und sinken real.

Vier Kreise fallen allerdings aus dem Muster. Dies ist zum einen der Landkreis Mainz-Bingen, bei dem angesichts der Zuwanderung und der Nähe zu Mainz ein höherer Anstieg der Mieten als 9,9 % seit 2005 zu erwarten gewesen wäre. Insbesondere der Abstand zur Wachstumsrate in Mainz (+22 %) überrascht. Eventuell werden die Mieten im Landkreis in Kürze nachziehen. Auch die moderate Mietentwicklung in Ludwigshafen und Frankenthal überrascht. Hier dürfte die Erklärung in der vergleichsweise hohen Steigerung der Mieten im Umland um 10,5 % (Rhein-Pfalz-Kreis) und Bad Dürkheim (10,9 %) liegen. Ein anderes Muster zeigt Speyer. Obwohl die Stadt kaum Bevölkerung über Wanderungen anzieht, sind die Mieten stark gestiegen. Wir gehen davon aus, dass hier das erstaunlich hohe Mietniveau die Ursache ist. Eine geringe Zuwanderung ist zwar i.d.R. die Ursache steigender Mieten. Hohe Mieten können aber auch die Ursache geringer Zuwanderung sein. Es spricht viel dafür, dass Speyer schon so hohe Mieten hat, dass Zuwanderer abgeschreckt werden. Sollte diese Hypothese zustimmend sein, so dürfte Speyer sicherlich die Stadt in Rheinland-Pfalz mit der größten Wohnungsknappheit sein.

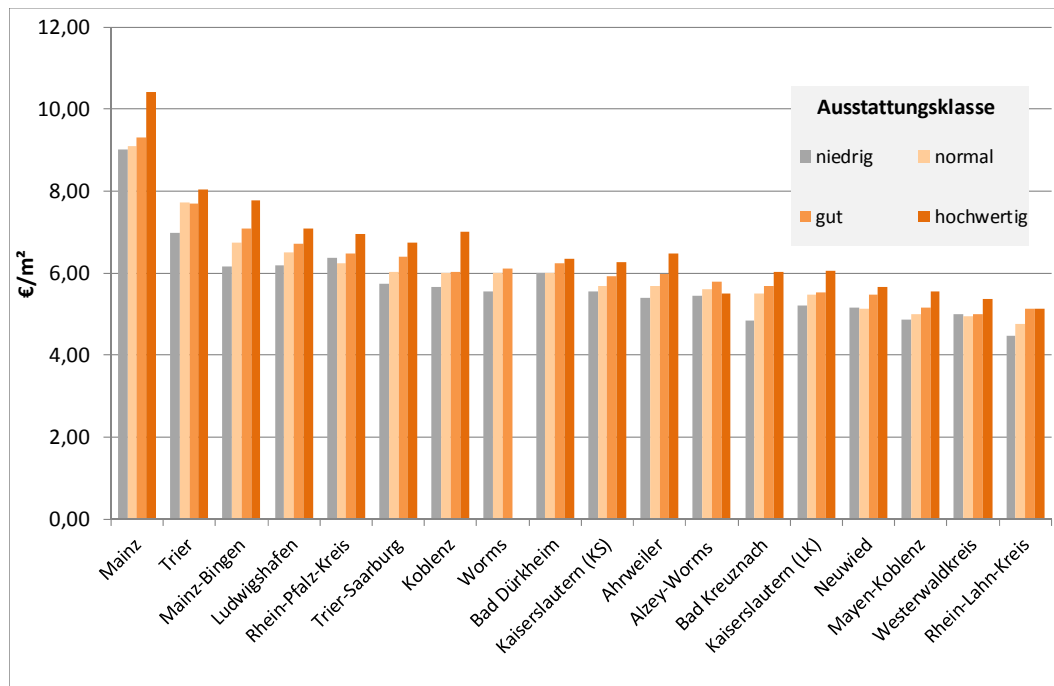
7.1.2.3 Mietpreise nach Wohnungsmerkmalen

Hinweis: Der Übersicht halber sind in den folgenden Abbildungen nur 18 der 36 Landkreise und kreisfreien Städte mit größerem Mietwohnungsmarkt dargestellt (mehr als 1.000 Angebote in 2013). Vollständige Ergebnistabellen finden sich im Anhang.

Erwartungsgemäß nimmt der Mietpreis mit zunehmender Ausstattungsqualität zu. Die Wohnungen wurden anhand ihrer diversen Ausstattungsmerkmale zu vier Ausstattungsklassen (niedrig, normal, gut, hochwertig) zugeordnet.

Im Landesdurchschnitt beträgt für Wohnungen der Ausstattungsklasse „niedrig“ der Mietpreis 5,57 Euro/m², bei „normalen“ Wohnungen steigt der Preis auf 5,77 Euro/m². Für hochwertige Wohnungen werden im Median 6,29 Euro/m² gezahlt.

In Mainz ist der Preisaufschlag von „normaler“ Ausstattung zu „hochwertiger“ Ausstattung mit +1,30 Euro/m² am größten. In Koblenz und dem Landkreis Mainz-Bingen beträgt er +1,00 Euro/m². In den weiteren Städten und Landkreisen ist der Preisaufschlag mit +80 Cent/m² deutlich geringer. In den schrumpfenden Kreisen beträgt der Aufschlag sogar nur +20 Cent/m².

Abbildung 54: Neuvertragsmieten in Rheinland-Pfalz nach Ausstattungsklassen, 2013

Die Zuordnung einer Wohnung zu einer der Ausstattungsklassen ergibt sich u.a. aus der Summe der vorhandenen Ausstattungsmerkmale einer Wohnung (z.B. Heizungsart, Bodenbelag, Vorhandensein eines Tageslichtbades, Balkons bzw. Dachterrasse, Tief-/Garage etc.). Üblicherweise gehen höhere Ausstattungsklassen mit höheren Preisen einher. Abweichungen hiervon entstehen beispielsweise dadurch, dass nicht immer alle preisrelevanten Faktoren inseriert werden und entsprechend auch nicht erfasst werden können. Eine Wohnung mit niedrigen Ausstattungsmerkmalen, die sich in einer Toplage befindet, kann beispielsweise deutlich teurer sein als eine Wohnung in einer schlechten (Rand-)Lage, auch wenn diese Wohnung gute oder hochwertige Ausstattungsmerkmale aufweist.

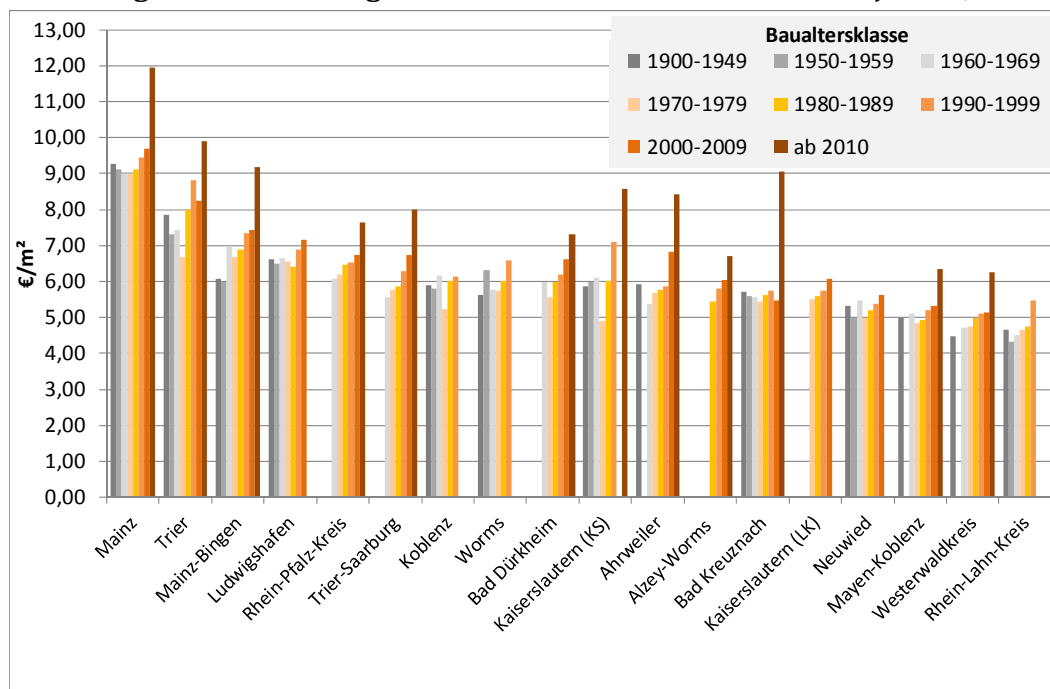
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Die Höhe der Marktmiete ist auch abhängig vom Alter des Gebäudes. Stets die höchsten Preise werden für Neubauwohnungen gezahlt. Üblicherweise sinkt anschließend der Mietpreis mit zunehmendem Alter der Wohnung, wobei durch (hochwertige) Sanierungen fast wieder Neubaumieten erreicht werden können. Dies ist insbesondere bei Altbauten der Gründerzeit und davor der Fall.

Dieses Muster ist auch in Rheinland-Pfalz zu erkennen. Für Wohnungen mit Baujahr vor 1989 beträgt die Neuvertragsmiete zwischen 5,60 und 5,80 Euro/m². Die Neuvertragsmieten steigen dann mit jüngerem Baualter deutlich an: Die Neuvertragsmiete für Wohnungen mit Baujahr in den 1990er Jahren beträgt 6,10 Euro/m². Nach der Jahrtausendwende gebaute Wohnungen kosten nochmals +20 Cent/m² mehr. Wohnungen in Neubauten mit einem Baujahr nach dem Jahr 2009 kosten 7,50 Euro/m².

Dieses Muster gilt auf einem unterschiedlichen Niveau praktisch für alle Kreistypen. Leichte Abweichungen davon können zufällig sein oder besondere lokale Ursachen haben.

Abbildung 55: Neuvertragsmieten in Rheinland-Pfalz nach Baujahren, 2013

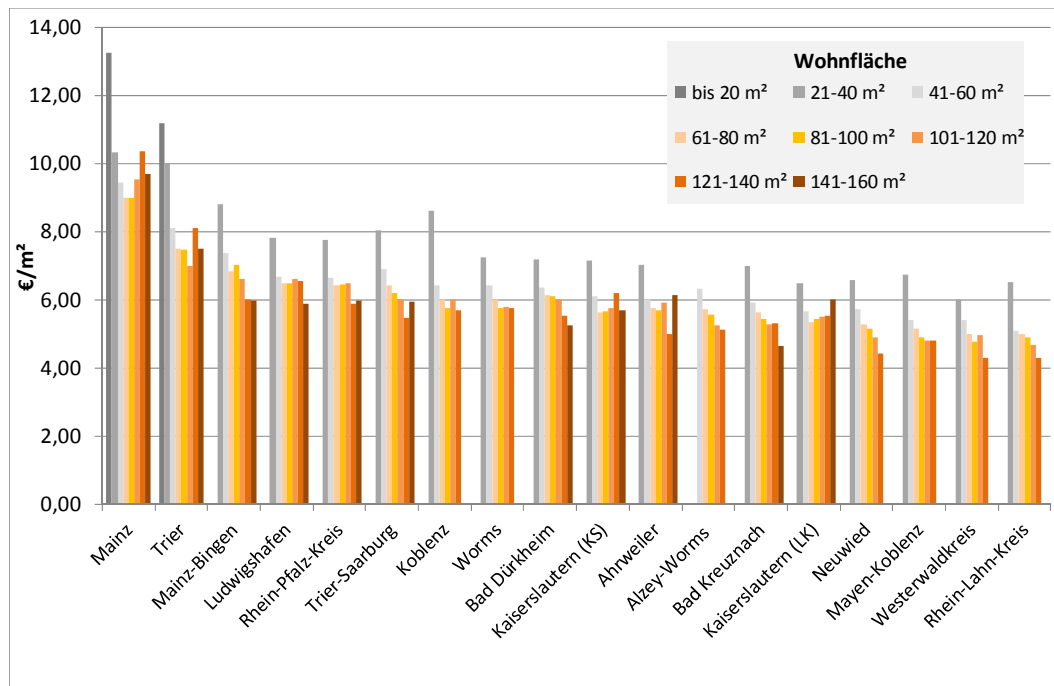
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

In der Regel sinkt die Miete pro Quadratmeter mit zunehmender Wohnungsgröße. Kleine Wohnungen sind u.a. aufgrund der Nichtteilbarkeit von Küche und Badezimmer teurer als größere Wohnungen. Dies scheint auf den ersten Blick auch in Rheinland-Pfalz der Fall zu sein. Im Landesdurchschnitt sinkt die Quadratmetermiete mit zunehmender Wohnungsgröße. Die höchsten Quadratmetermieten werden mit 10,20 Euro/m² für Wohnungen bis 20 m² erzielt, wobei diese sehr selten sind und v.a. in den Städten Mainz und Trier liegen.¹⁸ Mit 7,30 Euro/m² sind Wohnungen zwischen 20 bis 40 m² bereits deutlich günstiger. Wohnungen mit 40 bis 60 m² kosten 6,20 Euro/m² und Wohnungen mit 60 bis 80 m² 5,90 Euro/m². In den weiteren Größenklassen sinkt die durchschnittliche Neuvertragsmiete mit zunehmender Größe um jeweils -10 bis 20 Cent/m².

Die regionale Betrachtung zeigt jedoch in einigen Städten und Landkreisen für große Wohnungen mit über 100 m² und insbesondere über 120 m² einen Preisaufschlag. Dies gilt insbesondere für die Städte Trier, Mainz, und Kaiserslautern. In der Stadt Mainz beträgt beispielsweise die mittlere Neuvertragsmiete für eine 60 bis 80 m² große Wohnung 9,00 Euro/m² und für eine Wohnung mit über 120 bis 140 m² 10,40 Euro/m². Dies entspricht einem Preisaufschlag von +1,40 Euro/m². In den Städten Trier und Kaiserslautern beträgt die Differenz zwischen den beiden Wohnflächenklassen +0,60 Euro/m². Dieser Preisausschlag könnte ein Hinweis darauf sein, dass große, hochwertige Wohnungen in den Städten relativ knapp sind und einen Knappheitsaufschlag am Markt erzielen.

¹⁸ Dabei handelt es sich nicht um WG-Zimmer. Diese sind aus der Analyse ausgeschlossen worden.

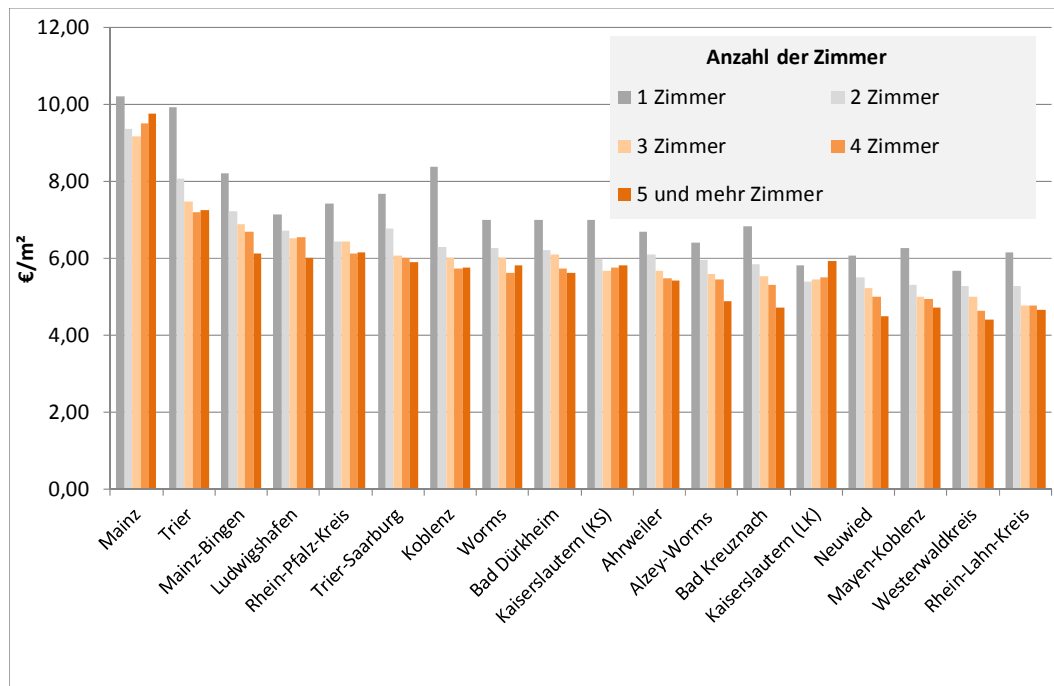
Abbildung 56: Neuvertragsmieten in Rheinland-Pfalz nach Flächenklassen, 2013

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

empirica

Der Zusammenhang zwischen Neuvertragsmieten und Zimmerzahl ist erwartungsgemäß vergleichbar zu den Wohnflächenklassen (eine größere Wohnung hat i.d.R. mehr Zimmer als eine kleine Wohnung).

Während grundsätzlich große Wohnungen mit mehr als vier Zimmern niedrigere Quadratmetermieten erzielen als kleinere Wohnungen, ist dies in der Stadt Mainz ab einer Zimmerzahl von drei und mehr umgekehrt. Wohnungen mit einem Zimmer sind hier am teuersten (10,20 Euro/m²), Wohnungen mit drei Zimmern am günstigsten (9,20 Euro/m²). Wohnungen mit vier und mehr Zimmern sind dann wiederum teurer. Dies ist in Ansätzen auch in weiteren Städten und Landkreisen zu erkennen und dürfte wieder ein Hinweis auf relative Knappheiten bei großen Wohnungen, z.B. für Familien, sein.

Abbildung 57: Neuvertragsmieten in Rheinland-Pfalz nach Zimmerzahl, 2013

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

empirica

7.1.3 Bestandsmieten

7.1.3.1 Bestandsmieten Mikrozensus 2010

Die Bestandsmieten (hier und im Folgenden stets nettokalt) beschreiben die zu einem Zeitpunkt tatsächlich gezahlten Mieten unabhängig davon, ob die Wohnung gestern oder vor längerer Zeit angemietet wurde und unabhängig davon, ob die Miete vor Kurzem angehoben worden ist oder diese seit Langem unverändert blieb. Die Bestandsmieten sind daher insbesondere in Regionen mit steigenden Neuvertragsmieten stets geringer als letztere. Eine Auswertung ist nur auf Ebene der Anpassungsschichten (APS) des Mikrozensus möglich (vgl. auch die Vorbemerkung in Kapitel 7.1.1).

Die Bestandsmieten (Median) lagen in Rheinland-Pfalz im Jahre 2010 bei 4,77 Euro/m² und damit unter dem deutschen Durchschnitt von 5,09 Euro/m².

Die höchsten Bestandsmieten wurden in Mainz mit 5,80 Euro/m² gezahlt. Es folgen die APS „Ludwigshafen“ und „Landau“ mit 5,30 bzw. 5,10 Euro/m². Am niedrigsten waren die Bestandsmieten mit 4,11 Euro/m² in der APS „Kaiserslautern“, gefolgt von der APS „Bad Kreuznach“ mit 4,25 Euro/m² und „Westerwald“ mit 4,30 Euro/m². Im Mittelfeld liegen die sehr heterogenen APS „Trier“ (4,65 Euro/m²) und Koblenz (4,45 Euro/m²). In Anbetracht der groben Unterteilung ist die räumliche Verteilung der Bestandsmieten plausibel.

Abbildung 58: Bestandsmieten in den rheinland-pfälzischen Anpassungsschichten, Mikrozensus 2010



Bestandsmieten in Rheinland-Pfalz, 2010
Median der Nettokaltmiete/m² der Haushalte

Mikrozensus 2010, eigene Berechnungen

unter 4,50 Euro
 4,50 bis unter 5 Euro
 5 bis unter 5,50 Euro
 5,50 Euro und mehr

Quelle: Mikrozensus 2010, eigene Berechnungen.

empirica

Die Differenz zwischen den Bestandsmieten und den Neuvertragsmieten ist in wachsenden Regionen stets positiv, da die Bestandsmieten den Neuvertragsmieten zeitlich folgen. Daher lässt sich aus der Differenz ein Hinweis auf die zukünftige Höhe und Entwicklungsrichtung der Bestandsmieten entnehmen. Um die Differenz zwischen Neuvertragsmieten und Bestandsmieten zu analysieren, ist es zunächst

notwendig, die Bestandsmieten auf das Jahr 2013 fortzuschreiben. Dies geschieht mithilfe der Verbraucherpreisstatistik des Statistischen Bundesamtes.¹⁹

Auch wenn ein Vergleich nur auf Ebene der Anpassungsschichten möglich ist und daher die kleinräumlichere Entwicklung nicht abdeckt, so zeigen die durchaus hohen Differenzen die Richtung deutlich an. In Rheinland-Pfalz ist in der Anpassungsschicht „Trier“ der relative Unterschied zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten mit 28 % am höchsten, gefolgt von der Anpassungsschicht „Mainz“ mit 25 %. Der Regionalvergleich zeigt, dass die Differenz in „Mainz“ ungefähr so groß ist wie in den Anpassungsschichten „Münster“ und „Aschaffenburg“. In „Trier“ ist sie vergleichbar mit „Bamberg“. Weit höher ist die Neuvertrags-Bestandsmieten-Differenz jedoch in „Karlsruhe“ (31 %) und insbesondere in „Freiburg“ (39 %).

In Rheinland-Pfalz ist die Differenz zwischen Neuvertragsmieten und Bestandsmieten also noch vergleichsweise gering, dies sollte aber bei weiter steigenden Neuvertragsmieten weiter beobachtet werden.

¹⁹ Die Fortschreibung der Bestandsmieten mithilfe des Index der Nettokaltmieten aus der Preisstatistik des Verbraucherpreisindex für Rheinland-Pfalz unterschätzt für einige Anpassungsschichten die Bestandsmietenentwicklung, da der Anstieg hier höher sein dürfte als im rheinland-pfälzischen Mittelwert. In anderen Teilen wird der gegenteilige Effekt der Fall sein. Die Neuvertragsmieten-Bestandsmieten-Differenz wird damit leicht unter- bzw. überschätzt. Der Vergleich verschiedener APS mit steigenden Mieten ist allerdings davon unberührt, da überall das gleiche Verfahren angewendet wurde.

Abbildung 59: Vergleich Neuvertragsmieten und Bestandsmieten in Rheinland-Pfalz, Fortschreibung 2013

APS	Median in €/m ²		Differenz (absolut)	Differenz (relativ)
	Bestandsmieten Mikrozensus 2013*	Neuvertragsmieten 2013		
Westerwald	4,46	5,02	0,57	13%
Koblenz	4,61	5,29	0,69	15%
Landau	5,24	6,09	0,86	16%
Bad Kreuznach	4,39	5,22	0,83	19%
Ludwigshafen	5,43	6,49	1,06	20%
Kaiserslautern	4,25	5,12	0,87	20%
Mainz	6,00	7,51	1,51	25%
Trier	4,81	6,16	1,35	28%
nachrichtlich:				
Flensburg*	4,90	5,48	0,57	12%
Göttingen	4,57	5,37	0,80	18%
Osnabrück	4,58	5,45	0,87	19%
Heilbronn	5,24	6,24	1,00	19%
Münster	5,41	6,76	1,36	25%
Aschaffenburg	4,95	6,19	1,24	25%
Bamberg	4,53	5,86	1,33	29%
Karlsruhe	5,54	7,24	1,71	31%
Freiburg im Breisgau	5,45	7,60	2,15	39%

Fortschreibung bis 2013: Die Nettokaltmieten sind in Rheinland-Pfalz laut Index der Nettokaltmieten des Verbraucherpreisindex zwischen 2010 und 2013 um 3,4 % angestiegen. Dieser Anstieg wird auf die Mikrozensusergebnisse 2010 aufgeschlagen. Analoge Vorgehensweise bei Anpassungsschichten außerhalb von Rheinland-Pfalz. Da kein eigener Index für das Land Schleswig-Holstein vorliegt, wurde der Median der Bestandsmiete in der APS „Flensburg“ mit dem Mittelwert der westdeutschen Flächenländer fortgeschrieben.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis ab 2012: empirica-systeme, bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH), Mikrozensus 2010 **empirica**

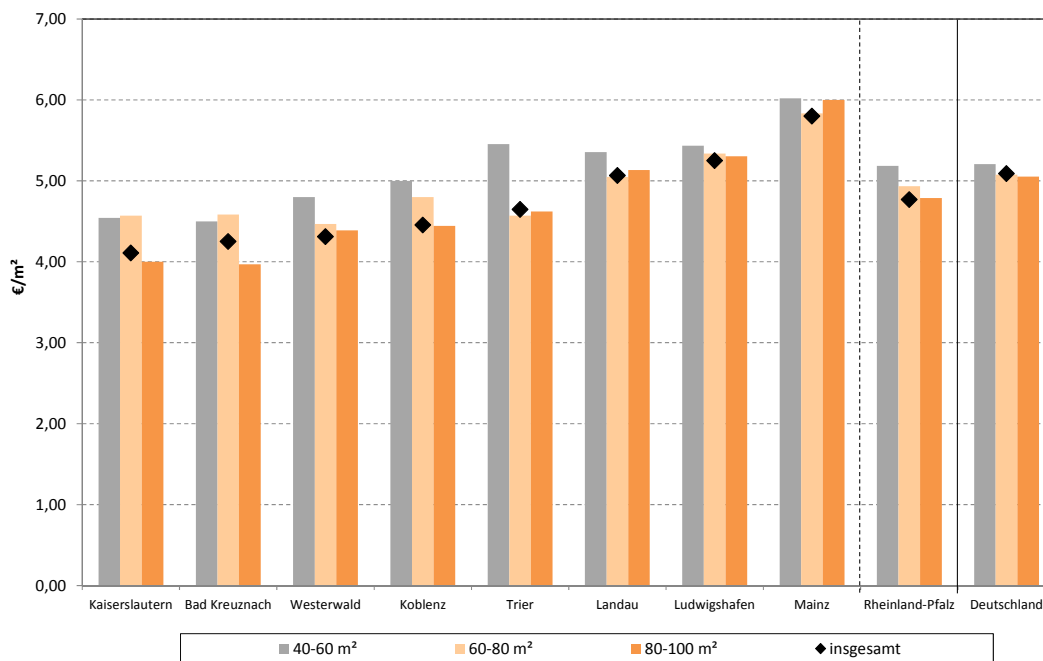
Die Neuvertragsmieten-Bestandsmieten-Differenz ist noch aus einem zweiten Grunde von Bedeutung. Eine große Differenz führt dazu, dass die Verfügbarkeit von Wohnraum nochmals weiter sinkt und der Anstieg der Neuvertragsmieten verstärkt wird. Die Ursache ist einfach: Bei einer großen Neuvertragsmieten-Bestandsmieten-Differenz sinkt die Neigung der Mieter, die Wohnung zu kündigen, selbst wenn sie nicht mehr angemessen ist, da z.B. die neu anzumietende kleinere Wohnung teurer sein kann als die große Bestandswohnung. Wer eine „günstige“ Wohnung vor Jahren angemietet hat und jetzt plant, für einen begrenzten oder unklaren Zeitraum die Stadt zu verlassen, wird häufig die Wohnung weiter halten, auch wenn sie nur selten genutzt wird. Mit Untermietverträgen kann die finanzielle Belastung gesenkt werden oder eventuell sogar ein Gewinn erzielt werden. Im Ergebnis verschärfen große Bestandsmieten-Neuvertragsmieten-Differenzen die Wohnungsknappheit. Die preistreibende Wirkung der Verschärfung muss dabei vor dem Hintergrund beurteilt werden, dass der Unterschied zwischen einem Wohnungsüberschuss mit niedrigen Mieten und einer Wohnungsknappheit mit hohen Mieten nur durch relativ geringe Veränderungen von Angebot und Nachfrage verursacht wird. 980 Wohnungen bei

1.000 Haushalten bedeutet eine drastische Wohnungsknappheit, 1.050 Wohnungen aber bereits einen erheblichen Leerstand.

Insofern ist eine hohe Differenz zwischen Neuvertragsmieten und Bestandsmieten nicht nur ein Hinweis auf die zukünftige Entwicklung der Bestandsmieten, sondern auch wiederum der Neuvertragsmieten, wenn der Wohnungsmarkt „einfriert“ und die Fluktuationsrate sinkt.

Die Struktur der Bestandsmieten nach Wohnungsmerkmalen ist erwartungsgemäß und folgt im Grundsatz den Neuvertragsmieten. Für kleine Wohnungen werden je Quadratmeter Wohnfläche höhere Mieten gezahlt als für mittlere, wobei die Unterschiede gering sind. Auffällig ist wiederum, dass in einigen APS für größere Wohnungen eine etwas höhere Quadratmetermiete gezahlt wird als für mittlere. Dies gilt insbesondere für die APS „Mainz“ und deckt sich mit den Auswertungen der Neuvertragsmieten. Ebenfalls analog zu den Neuvertragsmieten ist die Mietpreisstruktur in Abhängigkeit vom Baualter (vgl. die Ausführungen in Kapitel 7.1.2.3).

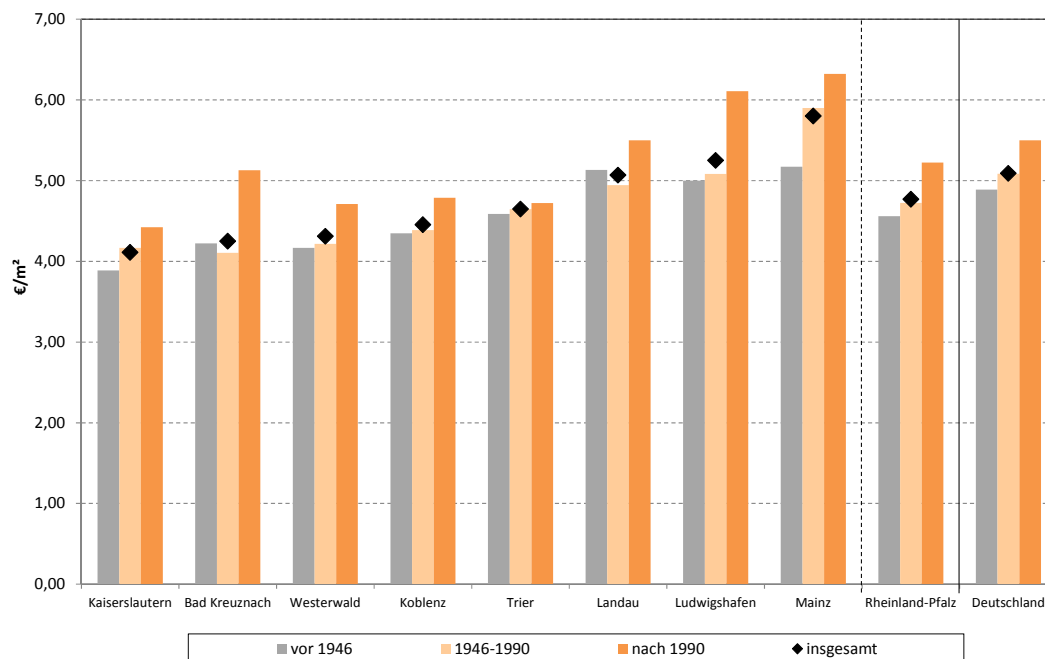
Abbildung 60: Bestandsmiete (Nettokaltmiete) pro Quadratmeter nach Wohnfläche (Median), 2010



Quelle: Mikrozensus 2010, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 61: Bestandsmiete (Nettokaltmiete) pro Quadratmeter nach Baualter (Median), 2010



Quelle: Mikrozensus 2010, eigene Berechnungen

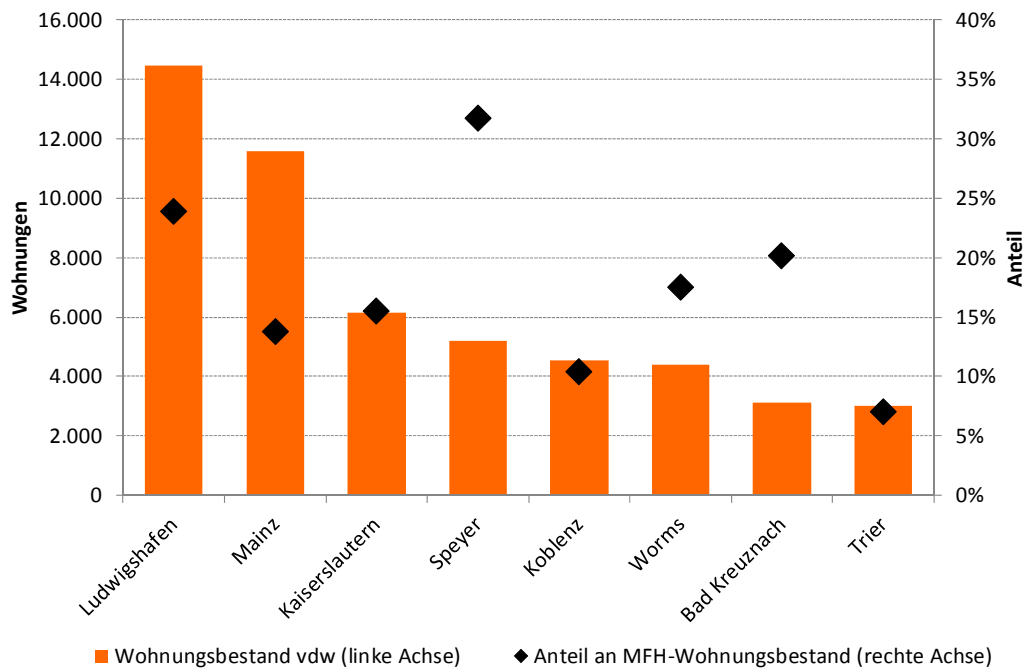
empirica

7.1.3.2 Bestandsmieten Wohnungsunternehmen

Neben den Daten des Mikrozensus 2010 liegen Auswertungen zu den Bestandsmieten der verbandlich organisierten Wohnungsunternehmen vor (zur Erläuterung vgl. Kapitel 7.1.1).

Insgesamt liegen in der Summe Angaben zur Nettokaltmiete von 52.400 Wohnungen in Rheinland-Pfalz vor. Dies entspricht rd. 9 % der Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern im Land. Der Marktanteil der Wohnungsunternehmen variiert zwischen den Städten in Rheinland-Pfalz von 32 % in Speyer bis 7 % in Trier.

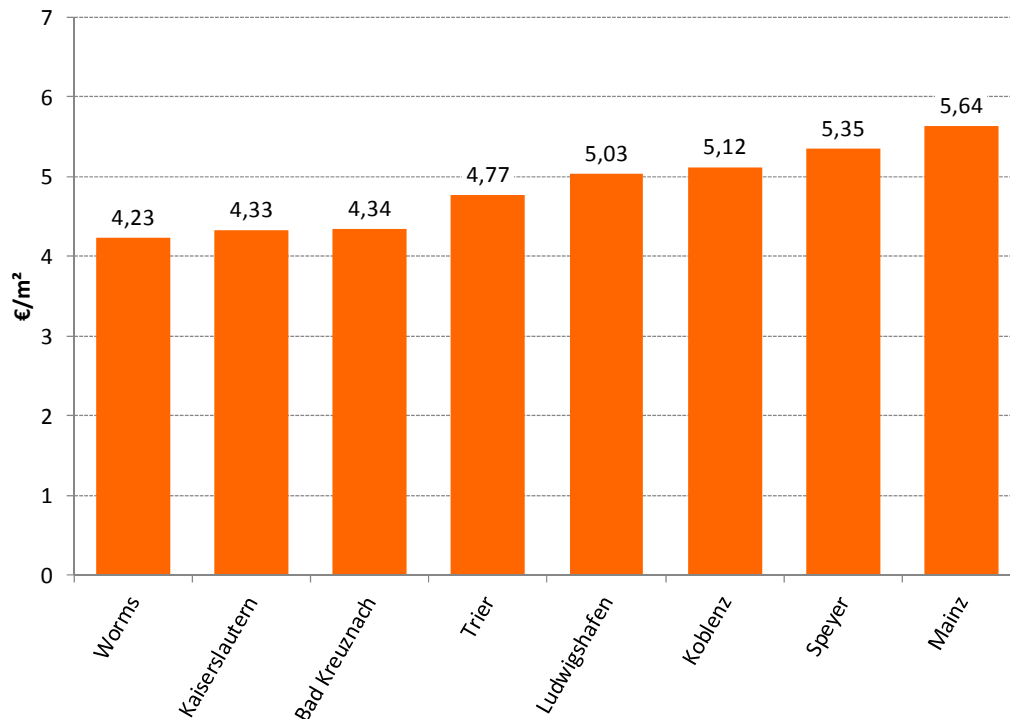
Abbildung 62: Marktanteil der organisierten Wohnungswirtschaft, 2013
Anteil MFH-WE im Eigentum der vdw-Wohnungsunternehmen



Quelle: VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest in Rheinland-Pfalz, Zensus 2011 (Stand: vor Revision Juni 2014), eigene Berechnung **empirica**

Mit 5,64 Euro/m² werden die vergleichsweise höchsten VdW-Bestandsmieten in der Stadt Mainz gezahlt, gefolgt von Speyer (5,35 Euro/m²), Koblenz (5,12 Euro/m²), Ludwigshafen (5,03 Euro/m²) und dann erst der Stadt Trier mit 4,77 Euro/m². Die niedrigsten Mieten mit jeweils rd. 4,30 bzw. 4,20 Euro/m² sind in den Städten Bad Kreuznach, Kaiserslautern und Worms zu zahlen.

Abbildung 63: Nettokaltmieten der vdw-Wohnungsunternehmen, Stand: 31.12.2012



Quelle: VdW Rheinland Westfalen und des VdW südwest in Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

empirica

Leider ist es nicht möglich, die VdW-Mieten mit den allgemeinen Bestandsmieten zu vergleichen, da beide nur auf unterschiedlicher regionaler Ebene vorliegen. Es ist allerdings zu vermuten, dass die VdW-Unternehmen vergleichsweise niedrigere Bestandsmieten verlangen als die Gesamtheit der Vermieter. Dies dürfte auch eine Folge des nicht repräsentativen Wohnungsbestandes der VdW-Unternehmen sein, deren Kunden tendenziell eher zu den Einkommensschwächeren zu zählen sind.

Trivialerweise sind die VdW-Bestandsmieten geringer als die Neuvertragsmieten (vgl. Kapitel 7.1.2).

7.1.3.3 Mietspiegel

Die in den Mietspiegeln einiger Städte ausgewiesenen Mieten (sogenannte „örtliche Vergleichsmiete“) sind das Ergebnis eines Rechenmodells, das aus den Neuverträgen der letzten vier Jahre sowie den Bestandsmietverträgen, die in den letzten vier Jahren verändert wurden, einen Wert berechnet. Die Verwendung von Mietspiegelmieten zur Analyse des Wohnungsmarktes ist dabei durch eine Reihe von Hemmnissen erschwert:

- Mietspiegel liegen nicht flächendeckend vor, sondern i.d.R. nur in größeren Gemeinden. Für das vorliegende Gutachten wurden die Mietspiegel der kreisfreien Städte Mainz, Trier, Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen, Frankenthal, Speyer und Worms ausgewertet.
- Die Berechnungsmethodik unterscheidet sich. Neben sogenannten „einfachen“ und „qualifizierten“ Mietspiegeln²⁰ werden auch Fortschreibungen von früheren Mietspiegeln verwendet, die Fortschreibung erfolgt dabei einfach über den bundesdeutschen Lebenshaltungskostenindex.
- Es wird i.d.R. kein mittlerer Preis für sämtliche Mietwohnungen ausgewiesen, sondern häufig Regressionsergebnisse mit einer Vielzahl von Auf- und Zuschlägen für festgelegte Kategorien. Ein direkter Vergleich zu den anderen Datenquellen ist dann nicht möglich.
- Die verwendeten Kategorien (z.B. Baualtersklassen, Wohnungsgrößenklassen), zugewiesenen Lagequalitäten sowie die definierten Zu- und Abschlägen für bestimmte Ausstattungsqualitäten variieren von Stadt zu Stadt und häufig auch über die Zeit.

Im Ergebnis sind Mietvergleiche zwischen den Gemeinden nicht möglich. Auch innerhalb einer Gemeinde sind Zeitreihenvergleiche häufig irreführend, da die angewandten Methoden im Laufe der Jahre verändert wurden. Vergleiche mit den Bestandsmieten des Mikrozensus, den Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen sowie den Neuvertragsmieten sind ebenfalls unmöglich. Die strukturellen Ergebnisse decken sich mit den Ergebnissen der Analyse der Neuvertragsmieten.

Die Mietspiegeltabelle für die Stadt Mainz wird im Folgenden dargestellt. Weitere Städte befinden sich Anhang (vgl. Abbildung 88ff.).

Abbildung 64: Mietspiegel Mainz 2013

Mietpreis des Mietspiegels von 2013 in €/m ²				
Baujahresklasse	Wohnfläche (in m ²)			
	bis 40	40-60	60-80	80 und mehr
bis 1969	6,14	6,46	6,10	6,30
1970-1980	*	7,57	6,53	6,16
1981-1993	*	8,50	7,89	8,25
1994-2002	*	9,19	8,62	8,63
2003-30.06.2010	*	9,61	9,36	8,91

* k.A.

Anmerkung: Median, gute Ausstattung (mit Bad und Sammelheizung)

Quelle: Landeshauptstadt Mainz, eigene Darstellung

empirica

²⁰ Ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt wurde, wird „qualifizierter Mietspiegel“ (§ 558d Bürgerliches Gesetzbuch) genannt. Bei einem qualifizierten Mietspiegel gilt eine gesetzliche Vermutung, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. (vgl. Amtsgericht Wiesbaden, Pressemeldung vom 28.11.2011, Download unter: https://portal.hessen.de/irj/AMG_Wiesbaden_Internet?rid=HMdJ_15/AMG_Wiesbaden_Internet/sub/60a/60a70750-7f90-f331-79cd-aae2389e4818,,11111111-2222-3333-4444-100000005003%26overview=true.htm).

7.2 Kaufpreise

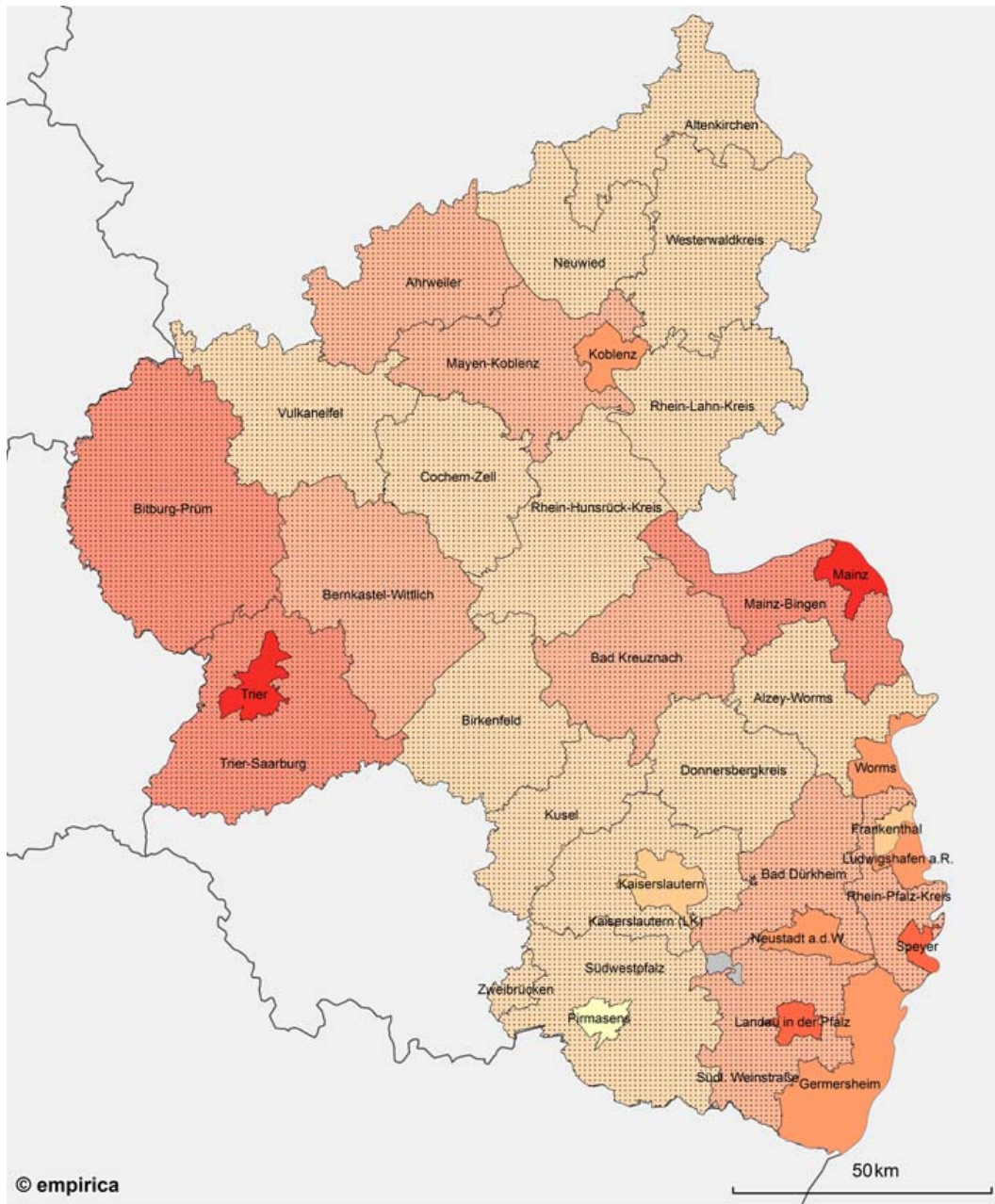
Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind zunächst analog zu den Mieten gesunken, um dann seit einigen Jahren wieder zu steigen. Allerdings laufen die Kaufpreise den Mietpreisen zeitlich nach, sodass der untere Wendepunkt erst im Jahr 2008 erreicht wurde. Seither sind die Kaufpreise im Durchschnitt des Landes ebenso wie die Mieten nur moderat um 13,1 % auf zuletzt 1.444 Euro/m² gestiegen. Datenquelle sind wie bei den Neuvertragsmieten Anzeigen auf einschlägigen Internetplattformen und Zeitschriften, die von empirica-systeme gesammelt und aufbereitet wurden (vgl. auch die Ausführungen in Kapitel 7.1.1).

Im Gegensatz zum Mietwohnungsmarkt ist bei den Kaufpreisen allerdings davon auszugehen, dass die tatsächlich gezahlten Kaufpreise nach den Verhandlungen zwischen den Kaufparteien i.d.R. etwas niedriger sein werden als die Angebotspreise. empirica hat in Zusammenarbeit mit dem Oberen Gutachterausschuss Niedersachsen im Rahmen des Arbeitskreises Immobilienpreise des BBSR ermittelt, dass die Schätzung von Transaktionspreisen durch hedonisch bereinigte Angebotspreise sehr gute Ergebnisse erzielte. Hier wurde ein systematischer Vergleich von adressgenau verschnittenen Angebots- und Kaufpreisen durchgeführt. Ein aus der hedonischen Theorie folgendes Regressionsmodell ergab für Einfamilienhäuser im Land Niedersachsen eine durchschnittliche Abweichung von 9 % – und noch wichtiger: bei geringer Varianz. Für Geschosswohnungen liegt die durchschnittliche Abweichung bei 11 %, ebenfalls bei geringer Varianz. Daraus wird ersichtlich, dass nur ein sehr geringer Anteil der Abweichungen zwischen beiden Datenquellen systematisch ist (z.B. durch Objektgröße, Objektqualität, Regionsattraktivität, kleinräumige Lage). Im Ergebnis müssten die Angaben um 9 % bzw. 11 % für eine Schätzung der Verkaufspreise abgesenkt werden. Darauf wird allerdings der Klarheit und Einfachheit willen verzichtet.

Wie schon die Mieten unterscheiden sich auch die Kaufpreise innerhalb des Landes erheblich. Sie reichen von 652 Euro/m² in Pirmasens bis zu 2.500 Euro/m² in Trier. Mainz folgt erst auf dem zweiten Platz mit 2.254 Euro/m². Wieder gilt grundsätzlich das Muster höherer Kaufpreise in Kernstädten und niedrigerer Kaufpreise in den Landkreisen im Umland. Ebenfalls fällt hier Pirmasens, aber diesmal auch Frankenthal, aus dem Rahmen. In beiden Städten sind die Kaufpreise im Umland höher. Auch das Regionalmuster nach der Klassifizierung der Kreise ist identisch. In schrumpfenden Kreisen sind die Kaufpreise wenig erstaunlich deutlich niedriger als in den Schwarmstädten und Suburbanisierungskreisen. Wiederum sind die Preisunterschiede zwischen den Städten Kaiserslautern und Koblenz und ihrem jeweiligen Umland deutlich geringer als in den Schwarmstädten.

Auch die Preisentwicklung zwischen 2008 (unterer Wendepunkt) und 2013 zeigt ähnlich markante Unterschiede, folgt aber wieder dem Muster, das bei der Mietentwicklung bereits geschildert wurde. Während in Trier die Kaufpreise um beeindruckende 48 % gestiegen sind (vgl. Mainz 25 %), sanken sie in der Südwestpfalz um 16,9 % und in Altenkirchen um 14,7 %, wobei in den Landkreisen wieder der Hinweis gegeben werden muss, dass hier praktisch kaum Angebote existieren. Der Markt wird hier von Einfamilienhäusern bestimmt.

Abbildung 65: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Rheinland-Pfalz, 2013



Median des Kaufpreises (in Euro/m²) für Eigentumswohnungen in Rheinland-Pfalz, 2013

empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)

- unter 750 Euro
 - 750 bis unter 1.250 Euro
- 1.250 bis unter 1.750 Euro
 - 1.750 bis unter 2.250 Euro
- 2.250 Euro und mehr
 - MFH-Quote unter 50%

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

empirica

Abbildung 66: Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Median in Euro/m²) in Rheinland-Pfalz, 2008 und 2013

Kreis	2008	2013	Veränderung 2008-2013
Pirmasens	722	652	-9,7%
Südwestpfalz	1.037	862	-16,9%
Altenkirchen	1.080	921	-14,7%
Rhein-Hunsrück-Kreis	949	924	-2,6%
Birkenfeld	823	970	17,8%
Donnersbergkreis	1.127	983	-12,7%
Vulkaneifel	667	997	49,4%
Zweibrücken	1.043	1.000	-4,2%
Kusel	959	1.032	7,6%
Kaiserslautern (LK)	1.087	1.098	1,0%
Kaiserslautern (KS)	1.008	1.105	9,6%
Cochem-Zell	1.152	1.120	-2,8%
Westerwaldkreis	984	1.128	14,6%
Neuwied	1.044	1.137	9,0%
Rhein-Lahn-Kreis	1.035	1.138	10,0%
Alzey-Worms	1.097	1.227	11,9%
Frankenthal (Pfalz)	1.159	1.234	6,4%
Worms	1.320	1.321	0,0%
Ludwigshafen	1.174	1.324	12,8%
Mayen-Koblenz	1.243	1.336	7,5%
Bad Kreuznach	1.278	1.400	9,5%
Germersheim	1.397	1.473	5,4%
Südliche Weinstraße	1.297	1.485	14,5%
Bad Dürkheim	1.378	1.565	13,6%
Ahrweiler	1.346	1.567	16,4%
Koblenz	1.461	1.606	9,9%
Rhein-Pfalz-Kreis	1.332	1.615	21,3%
Berncastel-Wittlich	1.429	1.646	15,2%
Neustadt a.d. Weinstr.	1.411	1.681	19,2%
Landau in der Pfalz	1.299	1.812	39,5%
Mainz-Bingen	1.414	1.845	30,5%
Speyer	1.469	1.923	30,9%
Bitburg-Prüm	1.758	2.115	20,3%
Trier-Saarburg	1.860	2.175	16,9%
Mainz	1.796	2.255	25,5%
Trier	1.680	2.500	48,8%
Rheinland-Pfalz	1.277	1.445	13,1%

Anmerkung: sortiert nach Median 2013

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

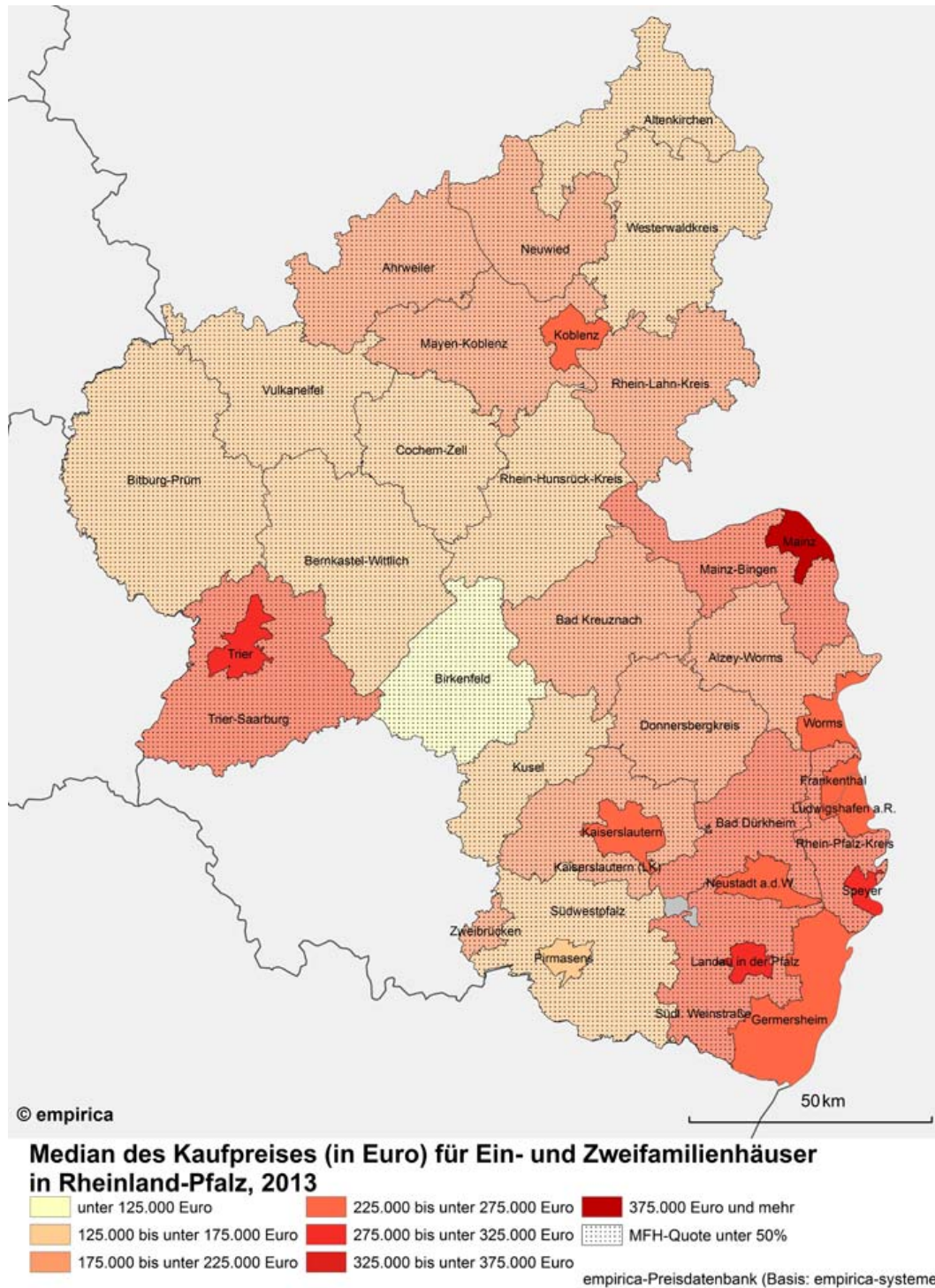
empirica

Auch die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser folgen im Niveau und in der Entwicklung wieder dem bekannten Muster. Das mittlere Einfamilienhaus kostet in Rheinland-Pfalz 214.000 Euro, wobei die Spannweite wieder beachtlich aber erwartungsgemäß ist. Im Landkreis Birkenfeld ist das ortsübliche Ein- und Zweifamilienhaus bereits für 109.000 Euro zu haben. In der Stadt Mainz hingegen sind es 390.000 Euro. Mainz ragt dabei deutlich heraus. In Speyer sind es „nur“ noch 292.000 Euro und in Trier 279.000 Euro. Die Nähe zu Luxemburg hat sich im Landkreis Bitburg-Prüm nicht in deutlich höheren Einfamilienhauspreisen niedergeschlagen.

Der „Stadtaufschlag“ in den Kreisstädten ist bei Einfamilienhäusern etwas markanter als bei den Eigentumswohnungen. Auch in Koblenz und Trier sind jetzt deutlichere Aufschläge für die Stadtlage zu erzielen, aber weiterhin gilt dies nicht für Pirmasens.

Die Preisentwicklung ist im Vergleich zu den Eigentumswohnungen nochmals etwas verzögert. Der eigentliche Anstieg begann praktisch erst im Jahr 2010 oder sogar 2011. Seither sind die Kaufpreise landesweit um 6,5 % gestiegen, was letztlich erstaunlich ist, da die Finanzierungsbedingungen sich so deutlich verbessert haben, dass die Erschwinglichkeit von Einfamilienhäusern trotz des Preisanstiegs gestiegen ist. Insofern kann durchaus mit weiteren Preisanstiegen gerechnet werden. Nicht überraschend begann der Preisanstieg in den teuren Städten etwas früher. In Mainz und Trier steigen die Preise seit 2007, in Speyer seit 2009, während sie in den Kreisen mit ohnehin schon sinkenden Preisen weiterhin sinken. Die höchsten Steigerungen seit 2010 fanden in Mainz (+28,7 %), Trier (+16 %) und Worms (14,6 %) statt. Die stärksten Rückgänge gab es im Landkreis Kusel (-20,3 %) und im Donnersbergkreis (-11,9 %).

Abbildung 67: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Rheinland-Pfalz, 2013



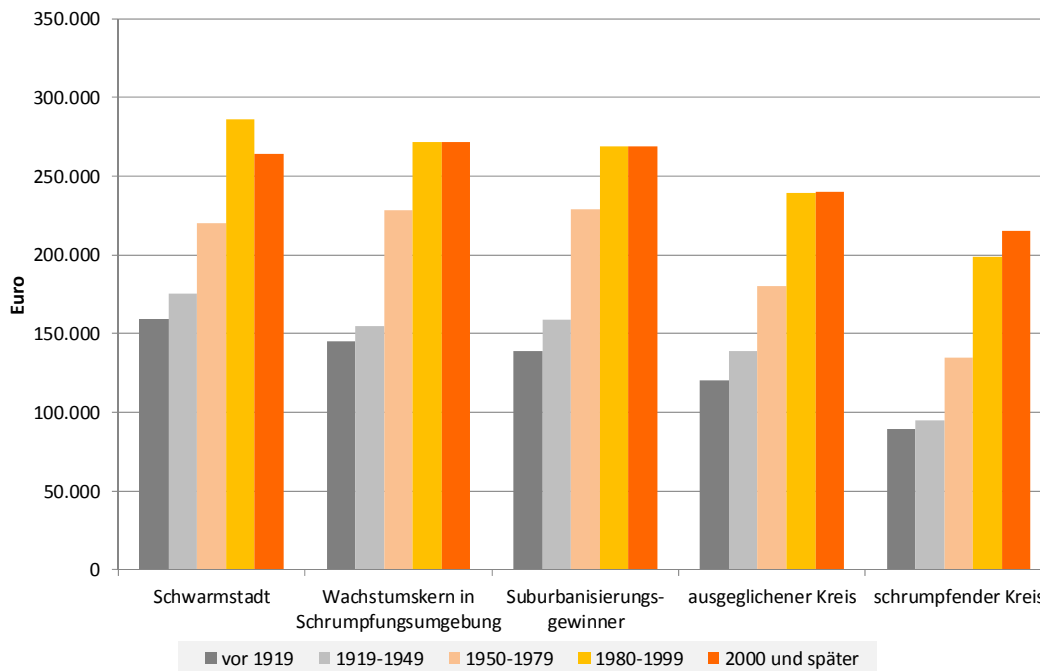
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nehmen mit zunehmendem Baualter ab. Dies gilt für alle Kreistypen. Gebäude mit einem Baujahr nach 1980 sind am teuersten. Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baujahr zwischen 1950 bis 1979 sind zwischen 15 % in den Suburbanisierungskreisen und 32 % in den schrumpfenden Kreisen günstiger als die Baujahrgänge zwischen 1980 und 1999. Der größte

Abschlag erfolgt jedoch für Häuser mit einem Baujahr zwischen 1919 und 1950 und nochmals für die Baujahrgänge vor 1919. Zuletzt genannte werden vielerorts zur Hälfte des Preises für die Häuser mit einem Baujahr zwischen 1980 und 1999 angeboten. Nach Kreistypen beträgt der Abschlag zwischen rd. 45 % in den Schwarmstädten und 55 % in den schrumpfenden Kreisen. Für sanierte Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr vor 1919 ist der Abschlag etwas geringer, aber weiterhin vorhanden.

Abbildung 68: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baualtersklassen in Rheinland-Pfalz, Median 2012-2013



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

empirica

7.3 Mietbelastungsquoten

Die Mietbelastungsquote ist grundsätzlich definiert als der Anteil am Einkommen, den Haushalte für die Miete aufwenden. Diese Definition umfasst aber weiterhin eine Reihe von verschiedenen Varianten, da verschiedene Definitionen von Mieten, des Einkommens sowie auch der Methodik möglich sind. Die verschiedenen Definitionen haben jeweils verschiedene Aussagen. Es werden daher mehrere Mietbelastungsquoten berechnet und kommentiert.

7.3.1 Mietbelastungsquote bei bestehenden Verträgen

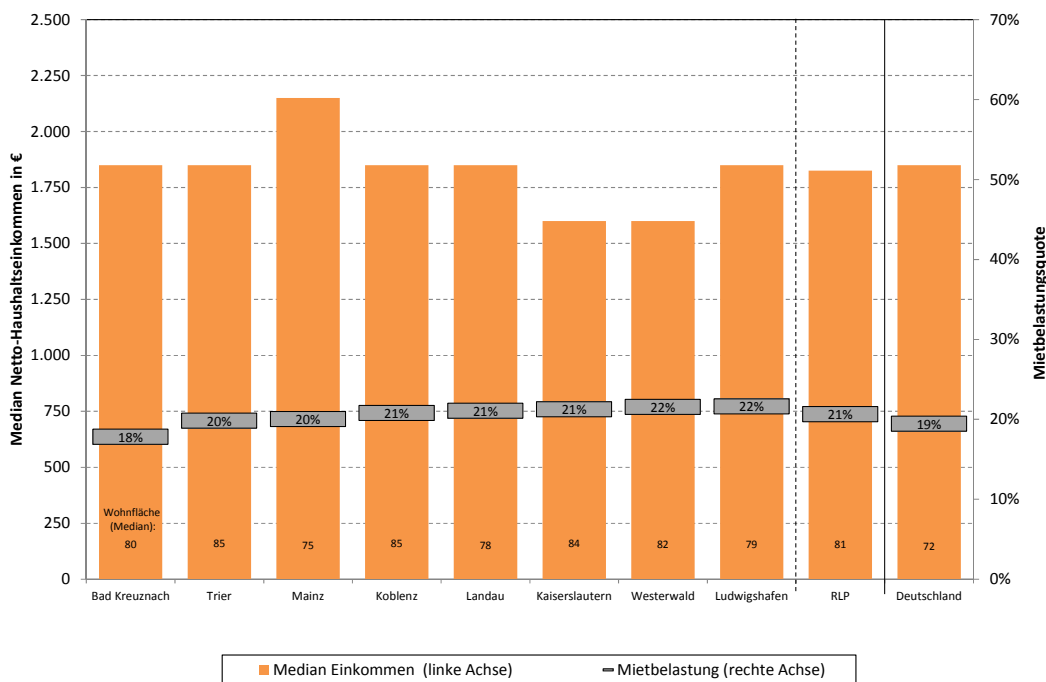
Die Mietbelastungsquote in bestehenden Verträgen gibt die aktuelle Belastung der Nettoeinkommen durch die Miete (nettokalt) wieder (vgl. ausführlich zur Beschreibung der Mieten Kapitel 7.1.1). Diese Mietbelastungsquote ist damit nur indirekt geeignet, die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt zu beschreiben, da die bestehenden Mietverträge in der Vergangenheit geschlossen wurden. Sie ist aber geeignet zur Beschreibung der strukturellen Unterschiede zwischen verschiedenen Bevölke-

rungrungsgruppen. Datengrundlage ist sowohl für die Miete als auch das Haushaltseinkommen der Mikrozensus 2010.

Mieterhaushalte in Rheinland-Pfalz wenden im Mittel 21 % ihres Nettoeinkommens für die Miete (nettokalt) auf. Die Mietbelastung der Bestandsmieter ist in Rheinland-Pfalz somit insgesamt etwas höher als im deutschen Durchschnitt von 19 %.

Innerhalb von Rheinland-Pfalz sind auf der Ebene der Anpassungsschichten nur geringe Unterschiede in der Mietbelastung der Einkommen vorhanden. Einzig in der APS, welche die Landkreise Bad Kreuznach und Birkenfeld umfasst, liegt die Mietbelastung mit 18 % deutlich niedriger und somit auch unter dem Bundesdurchschnitt oder anderen Regionen in Deutschland (vgl. auch Abbildung 70). Zwischen den weiteren Anpassungsschichten sind die Unterschiede gering. Hier liegt die Mietbelastung der Einkommen zwischen 20 und 22 %. Diese geringen Abweichungen sind auch eine Folge des Zuschnitts der APS, die großräumig i.d.R. Kreise mit hohen und niedrigen Mieten beinhalten.

Abbildung 69: Mietbelastung (Nettokaltmiete) der Mieterhaushalte in Rheinland-Pfalz auf Ebene der Anpassungsschichten, 2010



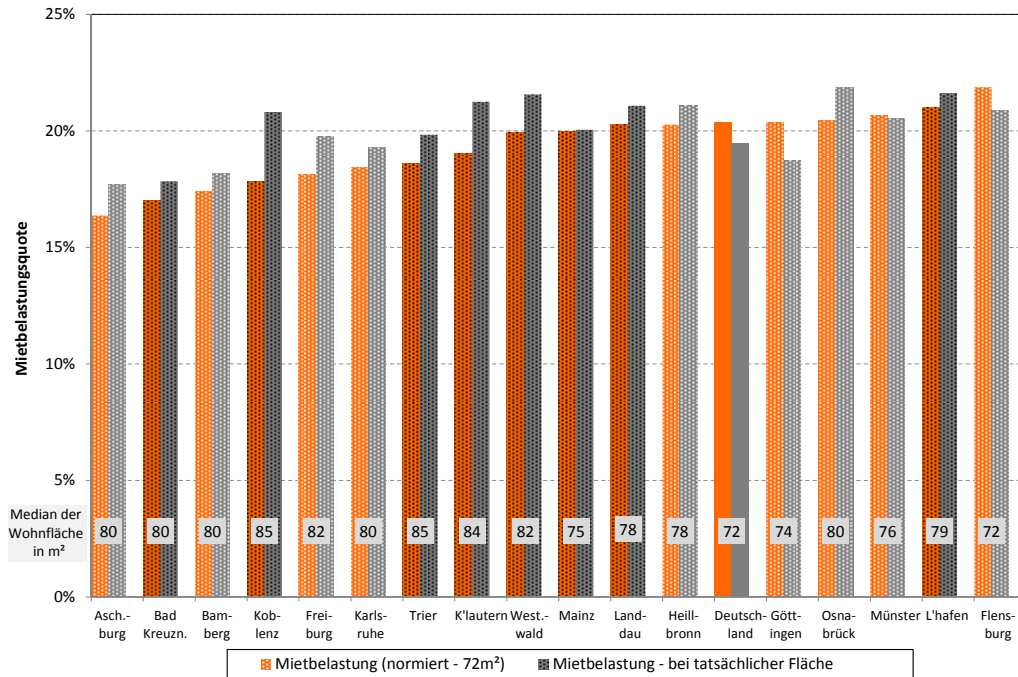
Quelle: Mikrozensus 2010, eigene Berechnungen

empirica

Die etwas überdurchschnittliche Mietbelastung in Rheinland-Pfalz ist allerdings auch eine Folge der größeren mittleren Wohnflächen der Mieterhaushalte. Während in Rheinland-Pfalz insgesamt die mittlere Wohnfläche (Median) 81 m² beträgt, sind es in Deutschland insgesamt 72 m². Auch in den Anpassungsschichten mit den kleinsten mittleren Wohnflächen in Rheinland-Pfalz, APS „Mainz“ (75 m²), APS „Landau“ (78 m²) und APS „Ludwigshafen“ (79 m²), lebt der mittlere Mieterhaushalt auf einer größeren Wohnfläche als im Bundesdurchschnitt.

Um die Mietbelastung auf regionaler Ebene innerhalb Deutschlands besser vergleichbar zu machen, wurde für die folgende Abbildung 70 daher eine fiktive Mietbelastung berechnet, die sich bei einer einheitlichen Wohnungsgröße in Höhe des bundesdeutschen Durchschnitts von 72 m² (Median Deutschland) ergeben würde. In diesem Falle ist die Mietbelastungsquote in Rheinland-Pfalz und in den meisten seiner Regionen etwas niedriger als im Bundesdurchschnitt. Überdurchschnittlich ist die Mietbelastung demnach lediglich in der APS „Ludwigshafen“.

Abbildung 70: Mietbelastung (Nettokaltmiete) bei gleicher Wohnungsgröße (72 m²), 2010



Quelle: Mikrozensus 2010, eigene Berechnungen

empirica

Methodischer Hinweis: Die Berechnungsmethodik für die Mietbelastungsquote für die Mietbelastung bei gleicher Wohnfläche unterscheidet sich von der sonst verwendeten Berechnungsmethodik der anderen Abbildungen. Allgemein wird der Median der individuellen Mietbelastungsquote, d.h. auf Ebene der Haushalte berechnet (Median Miete von Haushalt i / Einkommen von Haushalt i). Dies ist aufgrund der veränderten Wohnfläche nicht möglich. Hier wurde die Medianmiete je Quadratmeter auf den Median der Einkommen bezogen ($72 \cdot \text{Median Quadratmetermiete} / \text{Median Einkommen}$). Dies führt zur leichten Veränderungen in den Belastungsquoten, allerdings nur in den Nachkommastellen.

Die Mietbelastungsquote ist umso höher, je geringer das Einkommen ist. Haushalte mit einem Einkommen von unter 900 Euro wenden rd. 40 % ihres Einkommens für die Miete (nettokalt) auf. Die Mietbelastung sinkt dann mit dem Einkommen. In der Einkommensklasse mit 3.200 Euro und mehr zahlen Mieterhaushalte dann nur noch 12 %.

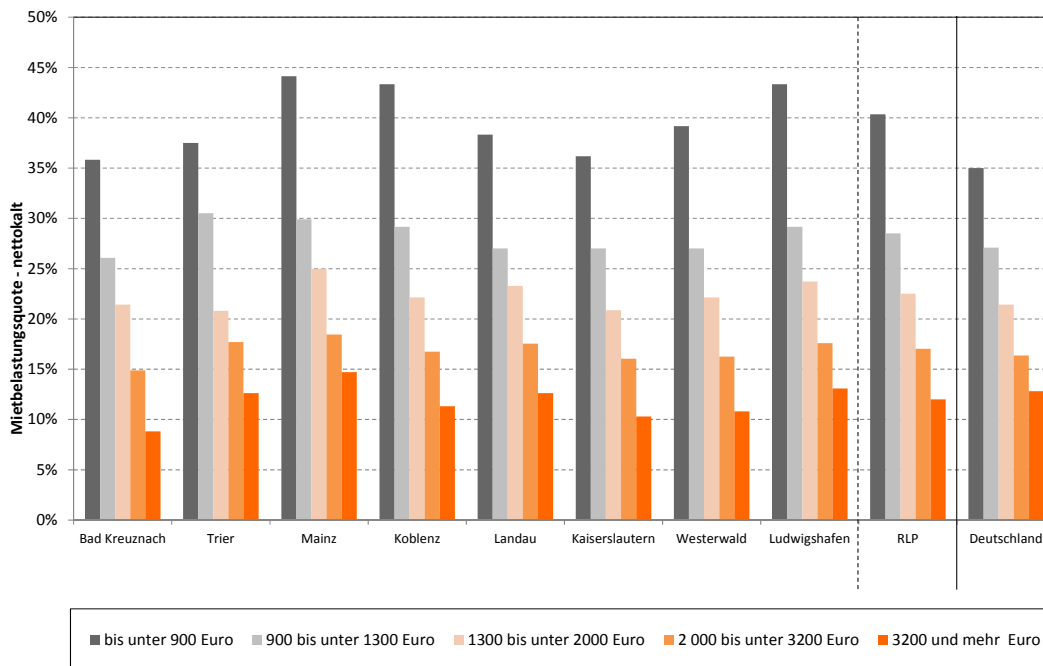
Haushalte mit sehr niedrigem Einkommen (weniger als 900 Euro) müssen in Rheinland-Pfalz 5 %-Punkte ihres Einkommens mehr für die Miete aufwenden als im Bundesdurchschnitt. Dies ist mutmaßlich ebenfalls auf höhere Wohnflächen zurückzuführen.

Exkurs: Das Nettoeinkommen eines Haushalts²¹ ist definiert als die Summe sämtlicher Einkommen nach Abzug der direkten Steuern wie Lohnsteuer/Einkommenssteuer und Sozialversicherungsbeiträge. Es umfasst zum einen Löhne und Gehälter sowie Unternehmenseinkommen, Renten und Pensionen, zum anderen jedoch auch öffentliche Unterstützungen wie Kindergeld und Arbeitslosengeld I und II. Insbesondere enthält das Nettoeinkommen auch das Wohngeld und die Kosten der Unterkunft (KdU) bei Empfängern von Arbeitslosengeld II bzw. Sozialgeld. Die Einbeziehung der für den Empfänger praktisch nur durchlaufenden Kosten der Unterkunft in das Einkommen und der Mietzahlungen in die Ausgaben führt zwangsläufig zu einer hohen Mietbelastungsquote bei den Empfängern. Aber steigende oder auch sinkende Mieten verändern dabei grundsätzlich nicht das verfügbare Einkommen nach Miete.

Für die Haushalte mit höheren Einkommen unterscheidet sich die Mietbelastung zwischen Rheinland-Pfalz und dem Bundesdurchschnitt kaum. Haushalte mit einem Einkommen von 3.200 Euro und mehr zahlen sogar 1 %-Punkt weniger von ihrem Einkommen für die Nettokaltmiete als im Bundesdurchschnitt. Innerhalb des Landes Rheinland-Pfalz liegt die Mietbelastung in den APS „Mainz“ und APS „Ludwigshafen“ in allen Einkommensklassen etwas über dem Landesdurchschnitt.

²¹ Im Folgenden Auswertung ausschließlich von Mieterhaushalten.

Abbildung 71: Mietbelastung (Nettokaltmiete) der Mieterhaushalte in Rheinland-Pfalz nach Einkommensklasse, 2010



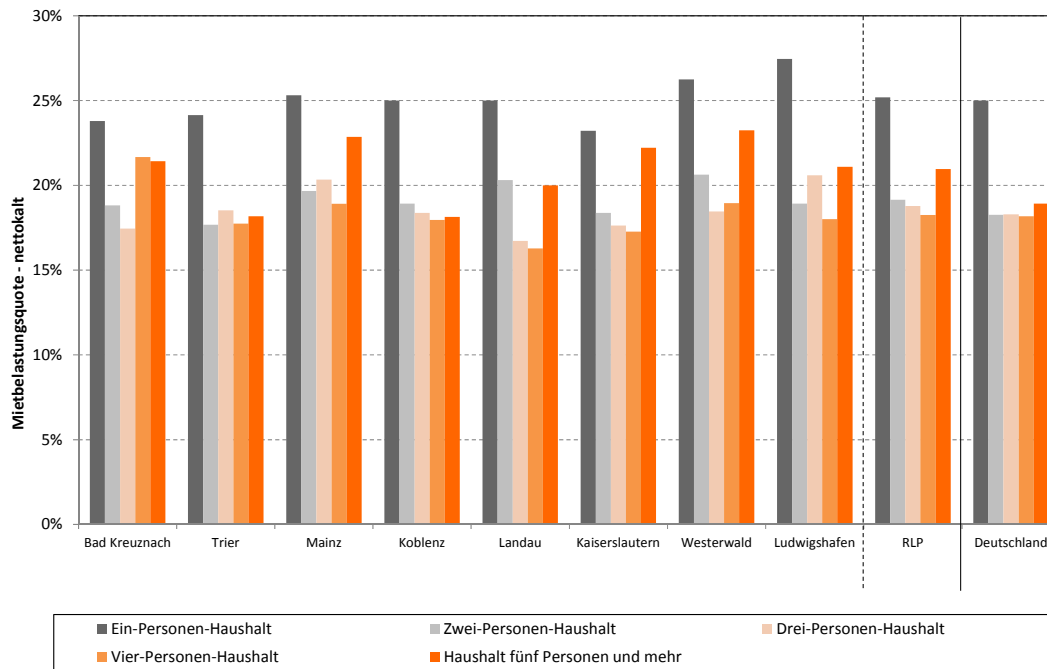
Quelle: Mikrozensus 2010, eigene Berechnungen

empirica

Einpersonenhaushalte zahlen in Rheinland-Pfalz wie im bundesweiten Durchschnitt 25 % ihres Einkommens für die Miete. Dies ist ein weit höherer Anteil als für größere Haushalte. Dies ist zum einen auf die höheren Quadratmetermieten der meist kleineren Wohnungen zurückzuführen, die wiederum ihre Begründung in der Unteilbarkeit von Küche und Bad haben, zum anderen auf die naturgemäß geringeren Haushaltsnettoeinkommen der Einpersonenhaushalte mit höchstens einem Einkommensbezieher, höherer Steuerbelastung und fehlender haushaltsgrößenpezifischer Transfers, wie beispielsweise Kindergeld. Innerhalb von Rheinland-Pfalz haben Einpersonenhaushalte in den APS „Ludwigshafen“ und „Westerwald“ die höchste Mietbelastung. Diese liegt jedoch nur 1 bis 2 %-Punkte über dem Landesdurchschnitt.

Bei den größeren Haushalten mit fünf und mehr Personen ist die Mietbelastung mit 21 % wiederum leicht erhöht. Die Ursache könnte in der hohen Selbstnutzerquote in Rheinland-Pfalz begründet sein. Größere Haushalte verfügen meist über Wohneigentum, sodass große Mieterhaushalte tendenziell relativ einkommensärmer sind. Dafür spricht, dass dieser Effekt im Bundesdurchschnitt weniger deutlich ist. Auf Anpassungsschichtebene muss allerdings bei dieser Auswertung auch die Fallzahl und damit mögliche Stichprobenfehler berücksichtigt werden. Mieterhaushalte mit vier Personen sind gerade in den kleineren Anpassungsschichten, wie Bad Kreuznach, selten.

Abbildung 72: Mietbelastung (Nettokaltmiete) der Mieterhaushalte in Rheinland-Pfalz nach Haushaltsgröße, 2010



Quelle: Mikrozensus 2010, eigene Berechnungen

empirica

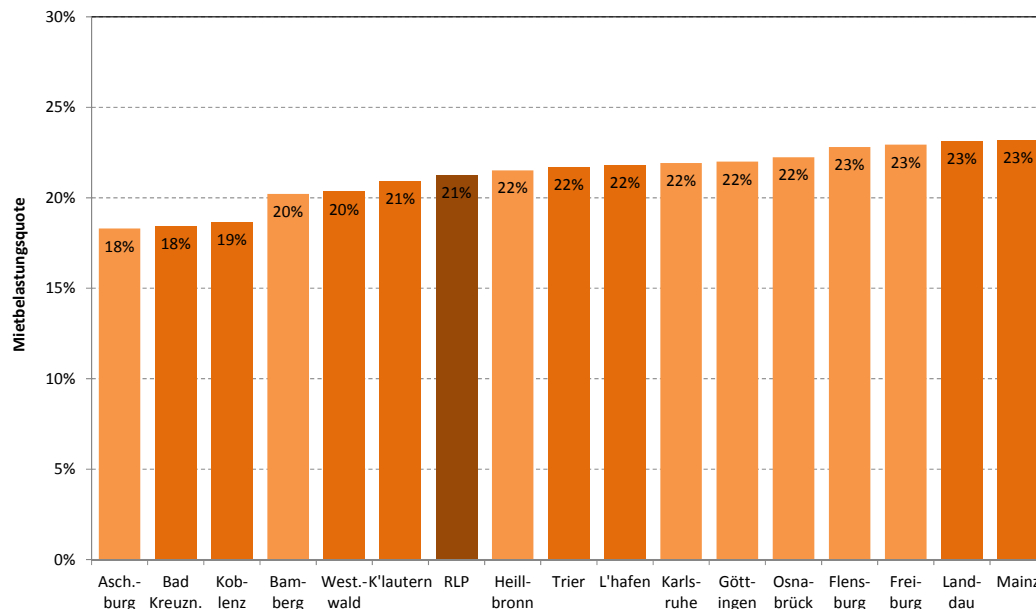
7.3.2 Mietbelastung bei Anmietung einer Wohnung (Neuvertragsmietenbelastung)

Die Mietbelastungsquote der Bestandsmieten ist zwar einerseits die wichtigste Kennziffer zur Bewertung der sozialen Lage der Mieterhaushalte. Andererseits geben die Bestandsmieten eben nur die aktuell gezahlte Miete an, nicht aber die Miete, die den derzeitigen Knappheitsrelationen am Markt entspricht. Insofern kann die Mietbelastung zwar aktuell niedrig sein, aber nur falls die aktuelle Wohnung nicht verlassen wird oder werden muss. Daher wird im Folgenden eine fiktive Mietbelastungsquote ausgerechnet, die sich auf die Neuvertragsmieten bezieht – konkret: die Einkommensbelastung, die sich ergäbe, wenn heute eine durchschnittliche Wohnung angemietet werden müsste. Ist diese gering genug oder zumindest nicht wesentlich höher als die aktuelle Mietbelastung, dann sind die Mieterhaushalte abgesichert in dem Sinne, dass sie sich jederzeit auch eine neue Wohnung leisten können. Zugleich enthält die Neuvertragsmietenbelastung auch ein prognostisches Element. Da die Neuvertragsmieten die zukünftigen Bestandsmieten bestimmen, zeigt diese Kennziffer auch an, in welche Richtung die Bestandsmietenbelastung sich entwickelt.

Wieder wird die Mietbelastung bei auf 72 m² normierter Wohnfläche auf das Haushaltsnettoeinkommen laut Mikrozensus bezogen, wobei die Einkommen des Mikrozensus auf das Jahr 2013 fortgeschrieben wurden, um die Aktualität zu wahren.

Demnach beträgt die Neuvertragsmietbelastung der Haushaltsnettoeinkommen in den meisten Regionen des Landes rd. 20 %. Die APS „Mainz“ ist mit 23 % auf dem gleichen Niveau wie Landau, Freiburg und Flensburg.

Abbildung 73: Mietbelastung (Nettokaltmiete – Neuvertrag) bei gleicher Wohnungsgröße (72 m²) in Rheinland-Pfalz und ausgewählten Regionen, 2013



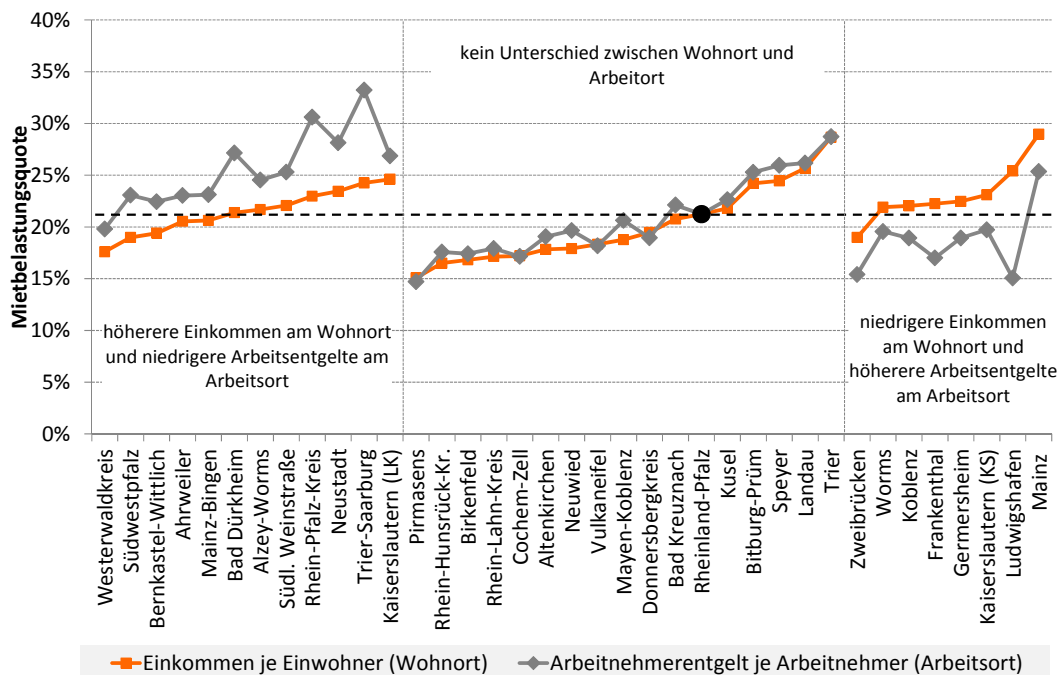
Anmerkung: Das Haushaltsnettoeinkommen aus dem Mikrozensus 2010 wurde mithilfe der Einkommensentwicklung je Einwohner aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung fortgeschrieben.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Mikrozensus 2010, VGR der Länder, eigene Berechnungen **empirica**

7.3.3 Mietbelastung (Neuvertrag) auf Kreisebene

Die Mietbelastung auf Ebene der Anpassungsschichten ist aufgrund des Zuschnitts dieser Anpassungsschichten nur bedingt geeignet, die lokalen Gegebenheiten darzustellen. Im Folgenden wird daher die Mietbelastung auf Kreisebene hergeleitet. Dafür muss allerdings auf eine andere Datenquelle zum Einkommen zurückgegriffen werden. Dies sind die in Kapitel 5.2 beschriebenen Einkommen aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder – die Arbeitnehmerentgelte und die verfügbaren Einkommen. Diese unterscheiden sich wie beschrieben z.T. erheblich und weisen auf das Problem der unklaren Definition der Angemessenheit von Miethöhen hin. Berechnet wurden die Mietbelastungsquoten bei normierter Wohnfläche über die relativen Abweichungen vom Landesdurchschnitt. Das Ergebnis hätte daher auch als Index abgebildet werden können. Darauf wurde aus rein didaktischen Gründen verzichtet und das Niveau an das im Vorkapitel definierte Landesniveau von 21 % Neuvertragsmietenbelastung verschoben.

Abbildung 74: Mietbelastung (Nettokaltmiete - Neuvertrag) bei gleicher Wohnungsgröße (72 m²) am Wohn- und am Arbeitsort



Quelle: VGR der Länder, empirica-systeme

empirica

Deutlich wird aus der Analyse, dass nur in einer Reihe von Kreisen der Unterschied zwischen den Arbeitnehmerentgelten am Arbeitsort (Löhne) und den Haushaltseinkommen am Wohnort vernachlässigbar ist. In einigen Kreisen hingegen sind die Haushaltseinkommen höher als die Arbeitseinkommen. Der Unterschied beträgt bis zu 10 %-Punkte(!) in der Mietbelastungsquote. Überspitzt formuliert sind dies Auspendlerkreise, in denen viele Haushalte zwar wohnen, ihr relativ hohes Einkommen aber woanders erzielen und – böswillig ausgedrückt – an ihrem Wohnort die Mieten hochtreiben und dort die Mietbelastung der dort Arbeitenden erhöhen.

Auf der anderen Seite existiert spiegelbildlich eine Reihe von Kreisen, in denen die Mietbelastung der Haushaltseinkommen relativ hoch ist, obwohl dort hohe Arbeitseinkommen erzielt werden können. Hier beträgt der Unterschied in den beiden Mietbelastungsquoten sogar in der Spitze über 10 % in Ludwigshafen. Dies sind die meisten Kernstädte und damit Einpendlerkreise. Die Ursache ist spiegelbildlich zu oben. Die Einpendler verdienen zwar gut in den Kernstädten, wohnen aber in den günstigeren Kreisen, während in den Kernstädten tendenziell einkommensärmere Haushalte verbleiben. Die tendenziell höhere Mietbelastungsquote – insbesondere in Mainz und Ludwigshafen – ist damit auch eine Folge der niedrigen Einkommen der Einwohner.

7.4 Anforderungen an eine Kappungsgrenzenverordnung

Mit dem Ziel, einen raschen Anstieg der (Bestands-)Mieten zu verhindern, besteht in Deutschland seit den 1980er Jahren eine gesetzliche Begrenzung von Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen. Zunächst war diese im Miethöhegesetz (MHG) festgelegt. Demnach durfte die Miete innerhalb von drei Jahren maximal um 30 % erhöht werden, wenn das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete dies zuließ. Ab 1993 war die sogenannte Kappungsgrenze zunächst zeitlich begrenzt und dann unbefristet auf 20 % herabgesetzt worden.

Inzwischen ist die Kappungsgrenze im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankert. Nach § 558 Abs. 1 steht es einem Vermieter zu, eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete²² zu verlangen. Zwischen zwei Mieterhöhungen muss – ausgenommen modernisierungsbedingter Mieterhöhungen und Erhöhungen der Betriebskosten – die Miete mindestens 15 Monate unverändert gewesen sein. § 558 Abs. 3 BGB beinhaltet die gesetzliche Norm für die Kappungsgrenze: Demnach darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren grundsätzlich nicht um mehr als +20 % erhöhen.

Zum 1. Mai 2013 wurde der § 558 Abs. 3 BGB durch das Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) ergänzt: Demnach kann, „wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist“, die Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen auf maximal +15 % innerhalb von drei Jahren beschränkt werden. Es steht den Landesregierungen zu, entsprechende Gebiete für die Dauer von jeweils maximal fünf Jahren zu bestimmen.

Von dieser Möglichkeit hat das Land Rheinland-Pfalz im Gegensatz zum Bundesland Bayern und den Stadtstaaten Hamburg und Berlin bislang nicht Gebrauch gemacht. Nordrhein-Westfalen bereitet eine entsprechende Verordnung vor, auch Baden-Württemberg und die Hansestadt Bremen planen eine solche.

Die Stadtstaaten haben jeweils für ihre gesamte Landesfläche die Kappungsgrenze abgesenkt. In Bayern trifft dies auf 89 Städte und Gemeinden zu. In Nordrhein-Westfalen soll in 59 Kommunen die abgesenkte Kappungsgrenze gelten.

Die Kappungsgrenze ist nicht zu verwechseln mit der derzeit diskutierten „Mietpreisbremse“. Während die Kappungsgrenze nur in bestehenden Mietverträgen An-

²² § 558 Abs. 2 BGB definiert die ortsübliche Vergleichsmiete wie folgt: „Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.“

wendung findet, soll sich die Mietpreisbremse auf Neuverträge in Bestandswohnungen beziehen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung der abgesenkten Kappungsgrenze sind in § 558 Abs. 3 BGB formuliert. Geprüft werden muss demnach, dass „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist“.

Zudem – dies macht auch die Rechtsprechung in ähnlich gelagerten Fällen (vgl. z.B. OVG Berlin 5 B 20.01 vom 13. Juni 2002) deutlich – ist zu zeigen, dass eine Gefährdung nicht nur vorübergehender Natur ist, sondern für einen längeren Zeitraum anzuhalten droht.

Die in § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB verwendeten Rechtsbegriffe sind unbestimmt und müssen ausgefüllt werden. Allerdings wurde die die Voraussetzungen bestimmende Formulierung bereits in der Vergangenheit in anderen Zusammenhängen verwendet, sodass hier kein juristisches Neuland, sondern eine Reihe von Gerichtsurteilen herangezogen werden kann (vgl. hierzu den Exkurs „Auszüge aus einschlägigen Gerichtsurteilen“ am Ende dieses Kapitels).

Die Auswertung der Gerichtsurteile führte allerdings nicht zu einer einheitlichen Definition von Kriterien, die für einen Erlass der Kappungsgrenzenverordnung anzuwenden wären. Übergeordneter Tenor der einschlägigen Urteile ist, dass dem Verordnungsgeber ein breiter Ermessensspielraum bei der Beurteilung verbleibt. Diesem Grundsatz scheinen auch die anderen Bundesländer jüngst gefolgt zu sein. Die Begründungen wie die herangezogenen Kriterien unterscheiden sich erheblich.

Aus den Gerichtsurteilen entnehmen wir folgende Aussagen, wobei darauf hingewiesen werden muss, dass die Bearbeiter dieses Gutachtens keine Juristen sind:

- Existenz eines Wohnungsdefizites als zwingende Voraussetzung für die Existenz einer Gefährdung der Versorgung
- Existenz von Wohnungsleerstand schließt das Vorliegen einer nicht ausreichenden Versorgung aus
- Orientierung an durchschnittlichen Wohnungsqualitäten, nicht an den Wünschen der Wohnungssuchenden
- Orientierung am durchschnittlichen Einkommen bzw. durchschnittlichen Arbeitnehmereinkommen

Zentrales Problem ist dabei, dass ein Wohnungsdefizit prinzipiell nicht messbar ist. Eine einfache Gegenüberstellung der Zahl der Haushalte und der Wohnungen greift zu kurz, da die Voraussetzung zur Bildung eines Haushalts in einer Stadt eine Wohnung in derselben ist, sodass grundsätzlich die Zahl der Haushalte nie größer sein kann als die Zahl der Wohnungen und somit nie ein rechnerisches Wohnungsdefizit bestehen würde. Zwar existieren Haushalte ohne eigene Wohnung, z.B. Untermieter oder Wohngemeinschaften, aber dann würde grundsätzlich die Existenz von Wohngemeinschaften als Wohnungsdefizit interpretiert werden mit dem Ergebnis, dass in Universitätsstädten praktisch immer ein Wohnungsdefizit herrschen würde. Vielmehr ist die Nachfrage nach Wohnungen in engen Märkten meist größer als die Zahl

der Haushalte, da ein Wohnungsdefizit gerade bedeutet, dass nicht alle Wohnungsnachfrager auch eine Wohnung beziehen können und stattdessen räumlich oder funktionell ausweichen müssen – sei es, dass sie in eine andere Gemeinde ziehen oder sonst wie unterkommen, indem sie z.B. bei den Eltern oder (Ex-)Partner wohnen bleiben, ein Zimmer in einer Pension oder einen Wohnwagen beziehen. Die Zahl der Wohnungsnachfrager, d.h. der Haushalte, die gerne in einer bestimmten Stadt wohnen wollen, ist aber unbekannt.

Allerdings lässt sich zumindest eindeutig bestimmen, wo kein Wohnungsdefizit vorliegt. Dies ist in allen Regionen der Fall, in der die Zahl der Haushalte kleiner als die Zahl der Wohnungen ist, d.h. in der Wohnungen leer stehen. Das Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 11.03.1983, Az.: 8 C 102/81) hat dazu allerdings ausgeführt, dass eine Unterversorgung mit Wohnraum für die breiteren Bevölkerungsschichten sogar schon drohen kann, wenn ein leichtes Übergewicht des Angebots besteht. Insofern kann erst ab einem gewissen Mindestleerstand sicher von der Abwesenheit eines Wohnungsdefizites ausgegangen werden. Dieser Mindestleerstand sollte daher etwas oberhalb der gemeinhin als notwendig angesehenen Fluktuationsreserve von 2,5 % angesetzt werden. Wird von 4 % Leerstand ausgegangen und auf die Werte des Zensus 2011 Bezug genommen (vgl. dazu Kapitel 6.1), so kann in der Mehrzahl der Kreise ein Wohnungsdefizit verneint werden. Einen Leerstand (im Geschosswohnungsbau) von höchstens 4 % weisen die kreisfreien Städte Trier, Landau, Mainz, Speyer, Frankenthal, Worms und Koblenz sowie die Landkreise Germersheim, Mainz-Bingen und der Rhein-Pfalz-Kreis auf.

Die Abwesenheit von Leerstand sagt allerdings noch nichts darüber aus, ob die vorhandenen Wohnungen auch zu nicht mehr angemessenen Bedingungen angeboten werden. Das Bundesverfassungsgericht hat dazu ausgeführt (Beschluss des 2. Senats vom 04.02.1975 – 2 BvL 5/74), dass: „Angemessene Bedingungen bedeutet [...] Mieten, die [...] von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein, d. h. auch außerhalb der besonders gefährdeten Gebiete, tatsächlich aufgebracht werden.“ Damit ist auf die Mietbelastungsquote für eine durchschnittliche Wohnung eines durchschnittlichen Arbeitnehmers Bezug zu nehmen.

Dies aber bereitet weiterhin Probleme sowohl in der Datenverfügbarkeit als auch in der Auswahl. Zunächst sind die derzeit tatsächlich gezahlten Mieten, d.h. die Bestandsmieten, auf Kreisebene nicht bekannt (vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 7.1.1). Dort haben wir aber bereits argumentiert, dass die Bestandsmieten ohnehin nicht die aktuellen Marktbedingungen widerspiegeln, sondern vergangene. Daher ist es zieldienlicher, auf die Neuvertragsmieten Bezug zu nehmen. Diese liegen auf Kreisebene vor (vgl. Kapitel 7.1.2). Das Bundesverfassungsgericht nimmt zwar Bezug auf einen durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt, dies kann sich aber sowohl auf das durchschnittliche Arbeitnehmereinkommen beziehen als auch auf das durchschnittliche Haushaltseinkommen (beide sind in Kapitel 5.3 beschrieben).

Die Wahl zwischen den beiden Einkommen ist nicht trivial, sondern beinhaltet letztlich ein fundamentales Werturteil. Wird Bezug auf die Arbeitnehmereinkommen genommen, so bleiben zum einen Nichtarbeitnehmerhaushalte unberücksichtigt,

obwohl diese gerade in Universitätsstädten einen größeren Teil der Bewohner ausmachen. Wird hingegen auf das Haushaltseinkommen Bezug genommen, so bleibt eine mögliche Entmischung der Bevölkerung über die Kreisgrenzen unberücksichtigt. Schließlich ist das Durchschnittseinkommen einer Stadt gerade in Städte mit hohen Mieten abhängig vom Mietniveau. Hohe Mieten führen dazu, dass Einkommensschwache aus der Stadt verdrängt werden. Dieser Verdrängungsprozess erhöht die durchschnittlichen Einkommen, sodass der Anstieg der Mietbelastungsquote begrenzt wird. Letztlich kann dann die Mietbelastungsquote niemals sehr hoch werden. Das hinter der Wahl dräuende Werturteil ist damit letztlich, welchen Anspruch die Wohnungspolitik verfolgt. Soll jeder Haushalt in jeder Stadt eine für ihn bezahlbare Wohnung erhalten können? Konkreter: Soll ein im Kreis Trier-Saarburg durchschnittlich verdienender Arbeitnehmer auch in der Stadt Trier eine durchschnittliche Wohnung zu einem Mietpreis anmieten können, der sein vergleichsweise niedriges Arbeitseinkommen nicht zu hoch belastet? Dann müssten die Mieten in Trier deutlich niedriger sein, was aber mit niedrigen Mietbelastungen für den durchschnittlichen Arbeitnehmer in Trier einhergeht. Oder kann ein durchschnittlicher Einwohner Bad Dürkheims auch durch höhere Mieten belastet werden, da er sein durchschnittlich hohes Arbeitseinkommen häufig in Ludwigshafen erzielt?

Dieses Werturteil ist politisch zu entscheiden. Hier sollen beide Kriterien gleichzeitig angelegt werden, indem angemessene Bedingungen dort verneint werden, wo eine der beiden Mietbelastungsquoten über mehr als 20 % über dem Landesdurchschnitt liegen. Der Bezug zum Landesdurchschnitt kann mit Verweis auf das Bundesverfassungsgerichtsurteil von 1975 (vgl. hierzu den Exkurs „Auszüge aus einschlägigen Gerichtsurteilen“ am Ende dieses Kapitels) gerechtfertigt werden, das einen Vergleich mit „einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein, d. h. auch außerhalb der besonders gefährdeten Gebiete“ forderte.

Demnach kann – in Kombination mit dem Leerstandskriterium – in den Städten Trier, Landau, Mainz, Speyer sowie im Rhein-Pfalz-Kreis „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet“ sein.

Ein Begrenzung der Mieterhöhung in Bestandsmietverträgen nach § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB muss auf Ebene der Gemeinden erfolgen, nicht auf Ebene der Kreise. Aufgrund der Kleingliedrigkeit der Gemeinden in Rheinland-Pfalz stellt sich jedoch die Frage, ob auf dieser Ebene im Rhein-Pfalz-Kreis eine Gefährdung der Versorgung überhaupt existieren kann.

Es mag erstaunen, dass die Mietentwicklung hier keine Rolle in der Identifizierung von Kreisen mit Wohnungsmangel spielt. Die reine Mietentwicklung kann aber kein Kriterium sein, da die Stärke des Anstiegs vom Ausgangswert abhängig ist. Wenn dieser bislang niedrig war, so deutet ein auch erheblicher Anstieg nicht auf eine Gefährdung der Versorgung hin, sondern eventuell nur auf einen Abbau eines Wohnungsüberschusses. Wenn der Ausgangswert besonders hoch ist, dann kann auch eine Stagnation der Mieten auf eine Gefährdung der Versorgung hinweisen.

Abbildung 75: Kriterien für Kappungsgrenzenverodnung

Kreis	Leerstand in MFH Zensus 2011	Mietbelastung der Arbeitnehmerentgelte je Arbeitnehmer	Mietbelastung der Einkommen je Einwohner
Koblenz	4,0%	89%	104%
Ahrweiler	5,7%	108%	97%
Altenkirchen	7,9%	90%	84%
Bad Kreuznach	4,6%	104%	98%
Birkenfeld	9,9%	82%	79%
Cochem-Zell	9,0%	81%	81%
Mayen-Koblenz	5,3%	97%	88%
Neuwied	5,8%	93%	84%
Rhein-Hunsrück-Kreis	7,3%	83%	78%
Rhein-Lahn-Kreis	7,2%	84%	81%
Westerwaldkreis	6,4%	93%	83%
Trier	3,5%	135%	135%
Bernkastel-Wittlich	6,3%	106%	91%
Bitburg-Prüm	5,7%	119%	114%
Vulkaneifel	6,3%	86%	86%
Trier-Saarburg	5,2%	156%	114%
Frankenthal (Pfalz)	3,1%	80%	105%
Kaiserslautern (KS)	5,7%	93%	109%
Landau in der Pfalz	2,4%	123%	121%
Ludwigshafen am Rhein	4,7%	71%	120%
Mainz	2,1%	119%	136%
Neustadt a.d. Weinstr.	4,5%	132%	110%
Pirmasens	12,5%	69%	71%
Speyer	1,8%	122%	115%
Worms	3,9%	92%	103%
Zweibrücken	8,6%	72%	89%
Alzey-Worms	4,8%	116%	102%
Bad Dürkheim	4,7%	128%	101%
Donnersbergkreis	6,3%	89%	92%
Germersheim	2,9%	89%	106%
Kaiserslautern (LK)	6,4%	126%	116%
Kusel	8,5%	107%	103%
Südliche Weinstraße	4,9%	119%	104%
Rhein-Pfalz-Kreis	3,0%	144%	108%
Mainz-Bingen	3,7%	109%	97%
Südwestpfalz	8,9%	109%	89%
Rheinland-Pfalz	4,9%	100%	100%

Quelle: Zensus 2011 (Stand: vor Revision Juni 2014), VGR der Länder, empirica-systeme

empirica

Exkurs: Auszüge aus einschlägigen Gerichtsurteilen

- *Das Bundesverfassungsgericht (Beschluss des 2. Senats vom 04.02.1975 – 2 BvL 5/74) hat sich erstmals im Zusammenhang mit der Verfassungsmäßigkeit des Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum zu den Begrifflichkeiten geäußert: „Die Begriffe "ausreichende Versorgung" und "angemessene" Bedingungen" [...] verweisen [...], nicht auf einen wünschbaren Idealzustand, sondern auf die Sicherstellung des Normalen. "Ausreichende Versorgung" bedeutet nur ein annäherndes Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage, nicht aber ein - kurzfristig vielleicht erstrebenswertes - preisdrückendes Überangebot; sie bedeutet ferner nicht ein Angebot von Wohnungen besonders gehobener oder besonders einfacher Größe und Ausstattung, sondern von Wohnungen, wie sie dem allgemein für Wohnungen der entsprechenden Gegend und Lage anzutreffenden Standard entsprechen. "Angemessene Bedingungen" bedeutet nicht außergewöhnlich niedrige Mieten, sondern Mieten, die, für Wohnungen der entsprechenden Art, von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein, d. h. auch außerhalb der besonders gefährdeten Gebiete, tatsächlich aufgebracht werden, und zwar einschließlich der vom Staat gewährten finanziellen Hilfen; denn diese entbehrlich zu machen, ist nicht das Ziel des Gesetzes. [...] Diese ließen sich allerdings zahlenmäßig erfassen, die Begriffe "ausreichend", "angemessen" und die "Gefährdung" des Ausreichenden und Angemessenen sind grundsätzlich einer numerischen Quantifizierung zugänglich, indem bestimmte Verhältniszahlen der Wohnungssuchenden zum Wohnungsangebot und der vorhandenen Einkommen zu den geforderten Mieten festgelegt werden. Abgesehen von den dann auftretenden Schwierigkeiten einer wirklich aktuellen statistischen Erfassung verlangt Art. 80 Abs. 1 Satz 2 GG eine derartige exakte zahlenmäßige Präzisierung schon deshalb nicht, weil die Bindung des Ordnungsgebers an Inhalt, Zweck und Ausmaß der Ermächtigung nicht ausschließen soll, daß ihm als einem demokratisch legitimierten und politisch verantwortlichen Staatsorgan ein gewisser Beurteilungsspielraum für sein Eingreifen bleibt.“*
„Dabei reicht allerdings aus, dass die Versorgung „gefährdet“ ist; es genügen mithin latente Versorgungsschwierigkeiten, vorausgesetzt allerdings, es handelt sich um Schwierigkeiten als Folge der Mangelsituation. Dass für jedermann ohne weiteres eine angemessene Wohnung zu angemessenem Mietzins zu finden ist, stellt den „wünschbaren Idealzustand“ dar, überschreitet jedoch den Rahmen dessen, was durch diese Mieterschutzbestimmungen gewährleistet werden soll.“ (zit. VG Stuttgart, Urteil vom 09.11.2004, Az. 5 K 2058/03 bzgl. Beschluss des 2. Senats vom 04.02.1975 – 2 BvL 5/74)
- *Urteil des Hamburgischen Obergerichtes vom 24.01.1978: „Eine Mangellage wird immerhin bestätigt durch die vergleichsweise schwierige Unterbringung der Notfälle und der Wohnungssuchenden im geförderten sozialen Wohnungsbau sowie zumindest zu einem Teil durch die Abwanderung aus dem Stadtbereich und das verhältnismäßig hohe Preisniveau.“ (zit. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 12.12.1979, 8 C 2.79 bzgl. Urteil des Hamburgischen Obergerichtes vom 24.01.1978)*

- *Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 12.12.1979, 8 C 2.79): Das Bundesverwaltungsgericht hebt das allerdings das Urteil des Hamburgischen Obergerichtes vom 24.01.1978 auf und weist darauf hin, dass es nicht genügt, „den Schätzungen der Beklagten eigene Rechnungsergebnisse entgegenzuhalten, wie zutreffend sie in sich auch sein mögen, wenn die Prämissen nur zu einem Teil tragfähig sind. [...] der Entscheidung der Beklagten muss überlassen bleiben, wieweit sie sich auf einzelne evidente Faktoren als maßgebende Indizien einer Mangelsituation stützen kann und will, wie dies hier offensichtlich geschehen ist. [...] Im einzelnen ist zu bemerken: Mit der Auffassung, nur der rechnerische Fehlbestand an Wohnungen rechtfertige den Erlaß einer Zweckentfremdungsverordnung, überschreitet das Berufungsgericht ersichtlich seine Grenzen gegenüber den Befugnissen des Ordnungsgebers. Daß die Verteilung von Wohnraum in einer prinzipiell freien Wirtschaft zu einer vielfach ungleichen Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung führt, muß als normal und kann nicht als (teilweise) Fehlbelegung angesehen werden. [...] Zutreffend meint das Berufungsgericht, für die Frage, was unter "ausreichendem Wohnraum" zu verstehen sei, dürfe nicht von den Wünschen des einzelnen Wohnungssuchenden ausgegangen werden. [...] Indessen ist die erhebliche Abwanderung nicht nur (unter anderem) ein deutliches Indiz für eine echte Mangellage.“*
- *Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 11.03.1983, Az. 8 C 102/81): „Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist i. S. des Art. 6 § 1 MRVerbG dort "besonders gefährdet", wo ein Zustand unzureichender Wohnraumversorgung der breiteren Bevölkerungsschichten mindestens latent vorhanden ist.“ (zit. Amtlicher Leitsatz)*
„In der Sache hält es das Gericht sogar im Einklang mit der Lebenserfahrung, dass selbst dann noch eine Unterversorgung mit Wohnraum für die breiteren Bevölkerungsschichten gegeben ist oder doch in beachtlicher Weise droht, wenn der Wohnungsmarkt in seinem vollen Umfang, d. h. bei Berücksichtigung des gesamten Angebots und der gesamten Nachfrage, einen Ausgleich bereits erreicht hat oder sogar schon ein leichtes Übergewicht des Angebots erreicht zu haben scheint. Ausschlaggebend kann nicht allein sein, ob das Defizit an einem bestimmten Stichtag eine abstrakt festgelegte Grenze überschreitet oder nicht. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wäre schon durch die Tatsache, dass eine Mangelsituation aus "besonderen" Gründen labil ist und infolge dieser Labilität selbst bei zeitweise eintretender Entspannung jederzeit kurzfristig wieder in einen stärker spürbaren Mangel umschlagen kann, eine Kündigungsbeschränkung nach § 577 a Abs. 2 BGB zu verhängen gerechtfertigt, solange nicht ein dauerhaft erträglicher Zustand erreicht ist (dort entschieden für das Zweckentfremdungsverbot). (zit. VG Stuttgart, Urteil vom 09.11.2004, Az. 5 K 2058/03 bzgl. des Urteils des Bundesverwaltungsgericht vom 11.03.1983, Az. 8 C 102/81)

- *Oberverwaltungsgericht Berlin (Beschluss vom 09.07.2001, Az.: 5 SN 14/01): „Die Zahlen zum Leerstand von Wohnraum in Berlin bestätigen die Annahme eines deutlichen Überangebots an Wohnraum zu angemessenen Bedingungen. Deshalb kann letztlich offen bleiben, ob nicht bereits ein annäherndes Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage ausreicht, um eine Gefährdung des Wohnungsmarktes zu verneinen (vgl. Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 4. Februar 1975, a.a.O. S. 360), oder ob, wie das Bundesverwaltungsgericht entschieden hat, eine „allgemeine Lebenserfahrung“ dafür spricht, dass eine Unterversorgung mit Wohnraum für die breiteren Schichten der Bevölkerung (in einer Großstadt) selbst dann noch vorliegt oder drohen kann, wenn „der Wohnungsmarkt ... ein leichtes Übergewicht des Angebots erreicht zu haben scheint“ (vgl. Urteil vom 11. März 1983, a.a.O. S. 19). Denn das von der Senatsverwaltung ermittelte Wohnraumangebot hat das Maß eines leichten Übergewichtes deutlich überschritten.“*
- *Verwaltungsgericht Stuttgart (Urteil vom 09.11.2004, Az. 5 K 2058/03): „Denn jedenfalls besteht unstreitig in der Landeshauptstadt Stuttgart ein Wohnungsdefizit - je nach angewandter Statistik - zwischen ca. 10% und 2%. Hiervon ausgehend wäre die Landesregierung rechtlich nicht gehindert gewesen, auch die Landeshauptstadt Stuttgart in die Gebietskulisse aufzunehmen. Denn für die Annahme der in §577 a Abs. 2 BGB beschriebenen Mangelsituation in der oben dargestellten Ausprägung durch die Rechtsprechung reicht es jedenfalls aus, wenn infolge knappen Wohnungsangebots der Marktzugang verengt ist. Es war nach den obigen Ausführungen allerdings geradezu geboten, das Mietwohnungsdefizit auch qualitativ zu bewerten.“*
- *Landgericht Berlin (Urteil vom 15.05.2009, Az. 63 S 410/08): Von einer Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde sei auszugehen, wenn das Wohnungsangebot geringer ist als die Nachfrage. Bei der Beurteilung der Frage, ob die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, steht den Landesregierungen ein Ermessensspielraum zu, der von den Gerichten [...] nicht zu überprüfen ist.*

8. Folgerungen und Empfehlungen

8.1 Vorbemerkung

Die Bevölkerungsgewichte in Rheinland-Pfalz verschieben sich. Zeitgleich und wohl auch unterstützt durch den demografischen Wandel, welcher mit einer älter und weniger werdenden Bevölkerung einhergeht, verlassen in aller Regel jüngere Menschen die ländlichen Regionen und lassen sich in ausgewählten Schwarmstädten und Landkreisen nieder. Schrumpfung und Wachstum sind die beiden Seiten der gleichen Medaille. Diese bundesweit zu beobachtenden Entwicklung führt dazu, dass trotz allgemein sinkender Bevölkerungszahl die Frage der Wohnraumversorgung wieder aktuell ist. Während in einigen Städten und Kreisen die Zahl der Wohnungssuchenden, die Preise und die Mieten steigen, weitet sich in den meisten anderen

Landesteilen der Wohnungsleerstand aus und Gebäude wie Straßenzüge verwahrlosen.

Probleme der Schrumpfung, aber auch des Wachstums, können dabei nicht durch eine isolierte Wohnungspolitik beantwortet werden. Leerstand und Verwahrlosung sind nicht mit den klassischen Mitteln einer Wohnungspolitik, die auf Förderung und Steuerung des Wachstums setzt, zu behandeln, sondern mit Instrumenten der Stadtentwicklungspolitik. Die Stadtentwicklungspolitik in schrumpfenden Kreisen wird aber ohne Bezugnahme auf die Raumordnungspolitik scheitern, wenn in der Schrumpfung einzelne Gemeinden zulasten der Kernstadt weiter an den Rändern wachsen. Angemessen ist es daher, die Raumordnungspolitik, die Stadtentwicklungspolitik sowie die Wohnungspolitik als Einheit zu betrachten um daraus einen geeigneten Politikmix zu formulieren.

Dieser Politikmix muss dabei den diametralen Ausgangslagen in den Kreisen und Regionen des Landes Rechnung tragen. Es liegt auf der Hand, dass eine landesweit einheitliche Politik nicht sinnvoll sein kann. Dabei kann die Landespolitik nur im Zusammenspiel mit der kommunalen Politik gesehen werden und erfolgreich sein.

Notwendig ist eine auf die unterschiedlichen Ausgangslagen zugeschnittene, differenzierte Politik, wobei diese sich aber gleichzeitig nicht auf den Einzelfall beschränken kann, sondern versuchen muss, wenige, aber definierte Falltypen aufzugreifen. Empfohlen wird daher, die in diesem Gutachten entwickelte Typisierung in Schwarmstädte (Wachstum durch überregionale Zuzüge), Wachstumskerne in Schrumpfungsumgebung (Wachstum durch Zuzug aus der Region), Suburbanisierungsgebiete (Wachstum im Umland wachsender Städte) und schrumpfende Regionen zugrunde zu legen. Die Landkreise der Kategorie „ausgeglichen“ sind dabei nur auf der Kreisebene ausgeglichen und bestehen aus Schrumpfungsgemeinden und Wachstumsgemeinden, sodass auch diese sich auf der Gemeindeebene zuordnen lassen.

8.2 Empfehlungen für Gemeinden in Schwarmregionen

Die Bevölkerungszahl in den Schwarmstädten – insbesondere Mainz, Trier und Gemeinden in der Rheinschiene – wächst durch Zuwanderung aus allen Richtungen, insbesondere auch überregional. Das Bevölkerungswachstum kann daher prinzipiell auch in Zukunft in gleicher oder zumindest weiterhin hoher Rate fortlaufen, ohne dass die Zuwanderung aus den Quellgebieten demografisch bedingt zurückgeht. Das Wachstum hat bereits zu einem mehr oder weniger deutlichen Anstieg der Miet- und Kaufpreise von Wohnungen geführt, wobei weiter steigende Mieten und Preise die Stärke der Zuwanderung dämpfen könnten.

Die grundsätzliche Antwort auf eine steigende Wohnungsnachfrage ist eine Steigerung des Wohnungsangebotes durch den Neubau von Wohnungen. Dies ist in erster Linie eine Aufgabe der Wohnungsinvestoren – von großen institutionellen Anlegern bis zu Kleineigentümern – die allerdings von den Kommunen zu unterstützen sind. Die Hauptaufgaben der Kommunen sind dabei die Verfügbarmachung von ausreichendem Bauland und die zügige Bearbeitung der erforderlichen Genehmigungen.

Die Verfügbarmachung von Bauland geht dabei weit über die reine Ausweisung von neuen Baugebieten auf neuem Bauland hinaus, auch wenn dies angesichts des starken Wachstums wahrscheinlich unumgänglich sein wird. In erster Linie sollte Bauland in den Innenbereichen der Städte aktiviert werden, um die Konflikte mit dem Natur- und Flächenschutz zu minimieren, wie dies die Landesregierung mit ihrem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung seit Langem verfolgt.

Zur Aktivierung von Flächen im Innenbereich stehen den Kommunen meist nur wenige Instrumente zur Verfügung. Dies sind zum einen Informationssysteme wie ein öffentlicher Flächenmonitor (z.B. RAUM+Monitor), der Potenzialflächen benennt und so zu einer direkteren Kommunikation zwischen Investoren und Grundstückseigentümer beiträgt.

Größere Potenzialflächen, die aus diversen Gründen wie uneinige Erbgemeinschaften oder auch aus Spekulationsinteressen heraus nur gehalten werden, ohne dass eine Bebauung absehbar ist, können durch eine proaktive Überplanung durch die Kommunen möglicherweise aktiviert werden. Das Land Rheinland-Pfalz sollte sich auf Bundesebene dafür einsetzen, dass das reine Halten von Bauland Kosten verursachen sollte. Insbesondere sollte die anstehende Grundsteuerreform dafür genutzt werden, dass – gerade auch bei ungenutztem Bau- und Brachland – die auf Antrag mögliche Aussetzung der Steuerpflicht beendet wird.

Der Ankauf von Flächen durch die Kommunen ist – bei entsprechender Finanzausstattung – denkbar. Allerdings besteht hier zum einen die Gefahr eines preistreibenden Signals, sodass dies nur in besonderen Einzelfällen und nicht als Hauptinstrument sinnvoll erscheint. Zum Zweiten führt kommunales Bauland in wachsenden Regionen häufig zu lähmenden Verteilungskämpfen, bei der verschiedene Interessengruppen versuchen, günstiges Bauland für sich zu reklamieren und sich dabei gegenseitig blockieren. Zuletzt muss bei innerstädtischen Flächen mit stärker werdenden Nutzungskonflikten gerechnet werden, sodass selbst Verkehrs- oder Industriebrachen oder untergenutzte Grundstücke nicht konfliktfrei anderen Nutzungen zugeführt werden können. Die wachsenden Kommunen müssen sich darauf einstellen, dass der Bau von neuen Wohnungen auf Flächen im Innenbereich nicht zwangsläufig im Konsens mit der Wohnbevölkerung erfolgt, auch da die Wohnbevölkerung bereits mit Wohnraum versorgt ist. Der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung ist nur innerhalb der Fachöffentlichkeit und nur im Allgemeinen konsensfähig, nicht aber im konkreten Einzelfall. Diese Konflikte werden verschärft, wenn die öffentliche Hand auch noch Eigentümer der Fläche ist.

Die Kommunen müssten darauf achten, dass die derzeit in vielen Städten vorhandene Investitionsbereitschaft mit der Folge steigender Bauanträge nicht durch verlängerte Genehmigungszeiten konterkariert wird. Falls notwendig ist rechtzeitig für zusätzliches Personal zu sorgen.

Die direkte Förderung des Wohnungsbaus kann ebenfalls – bei Verfügbarkeit entsprechender Mittel – durch die wachsenden Kommunen erfolgen. Eine direkte Förderung im Sinne eines Wohnungsbauprogramms durch das Bundesland Rheinland-Pfalz zur rein quantitativen Ausweitung des Wohnungsangebotes sollte wohl über-

legt sein. Da landesweit kein Wohnungsmangel, sondern ein Wohnungsleerstand von 5 % im Geschosswohnungsbau (2011) besteht, führt jeder zusätzliche durch die Förderung angeregte Wohnungsneubau zu einem weiteren Anstieg des Wohnungsleerstands im Land. Zwar existieren Leerstand und Wohnungsknappheit nicht am gleichen Ort. Eine Erhöhung des Wohnungsangebotes in den Schwarmstädten ermöglicht aber gleichwohl zusätzlichen Haushalten den Umzug aus den schrumpfenden Regionen in die Schwarmstädte und verstärkt so die demografische Spaltung des Landes. Die Landespolitik sollte diese Tendenz nicht verstärken.

Trotz der steigenden Mieten und Kaufpreise sollte weiterhin vermieden werden, dass wenig attraktive Bestände an wenig attraktiven Standorten entstehen, die nur einem Mengenziel dienen und in weiterer Zukunft, wenn der starke Zuzug einmal nachlassen sollte, die Attraktivität der Städte senkt. Vielmehr sollten die wachsenden Städte die aktuelle Investitionsbereitschaft dafür nutzen, nachhaltig attraktiven Wohnraum zu schaffen und nicht heute die Problemgebiete der Zukunft zu errichten. Kostengünstiger Wohnungsbau ist letztlich nur ein anderes Wort für billig. Billige, banale Schlichtwohnungen existieren in fast allen Gemeinden aus den ersten Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg in großer Zahl (vgl. auch die Ausführungen in Kapitel 6.1). Dies bedeutet selbstverständlich nicht, dass sich das Land nicht für Kostensenkungen gerade in Bereichen, die nicht dem Wohnkomfort und der Attraktivität der Gebäude dienen, einsetzen sollte. Auch auf baukostenerhöhende Gebote, wie z.B. die Verpflichtung zur Kostenübernahme von Wohnfolgeeinrichtungen wie Kindergärten oder Schulen durch die Investoren, sollte im Hinblick auf ihre Wirkung auf das Mietpreisniveau verzichtet werden.

In den Wachstumsstädten werden v.a. Familien in der Haushaltsgründungsphase ins Umland verdrängt. Hier sind Studierende eine Konkurrenz für Familien, weil sie sich zu WGs zusammenschließen. Für Vermieter bringt dies eine höhere Mietrendite und es entsteht ein Engpass an großen Wohnungen. Soll verhindert werden, dass Familien ins Umland verdrängt werden, so müssen auch in Wachstumsregionen weitere Angebote für Familien geschaffen werden. Familien bevorzugen i.d.R. das klassische Einfamilienhaus, aber aus städtebaulichen und finanziellen Gründen ist es nicht möglich, in Wachstumsregionen an zentralen, innerstädtischen Standorten Einfamilienhäuser zu realisieren. Aus diesem Grund stellt sich die Frage nach urbanen (dichten) Wohnformen, die familienfreundliche Aspekte berücksichtigen. Es gibt mehrere Studien zum Thema familienfreundliches Wohnen, wobei der Fokus auf urbanen Bautypologien liegt.²³ Es gibt gute Beispiele, auch in Rheinland-Pfalz, für familienfreundliche Quartiere, in denen der Geschosswohnungsbau dominiert. Es ist sinnvoll, solche Projekte (auch aus anderen Bundesländern) zu recherchieren, zusammenzustellen und im Rahmen von Fachveranstaltungen zu präsentieren (Vorzeigebeispiele für Investoren).

²³ Beispiele sind die empirica-Studie „Kinder- und Familienfreundlichkeit deutscher Städte und Gemeinden“ im Auftrag der Wüstenrot Stiftung, 2008, und die Studie „Stadt als Wohnort für Familien“ im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2008.

Möglich sind ebenfalls Eingriffe in die Preisentwicklung, insbesondere von Mietwohnungen. Dabei sollte allerdings deutlich sein, dass dies nur die Verteilung des Wohnraums zwischen bestimmten Bevölkerungsgruppen (Bestandsmieter vs. Neumieter, einkommensärmere vs. einkommensreichere Mieter) verändert. Ebenfalls sollte berücksichtigt werden, dass steigende Preise eine wichtige Signalwirkung haben, die die relative Attraktivität der Wohnstandorte verändert. Die Bremswirkung hoher Mieten auf den Zuzug aus den Schrumpfungsräumen würde abgeschwächt werden, sodass die Zahl der Wohnungssuchenden in den Schwarmstädten steigt. Im Ergebnis verschlechtern Eingriffe in die Preisgestaltung daher nachfrageseitig den Versorgungsgrad, da auf jede freie Wohnung mehr Mietinteressenten vorstellig werden. Die Nachfrage nach Wohnungen ist schließlich preisabhängig: Sinkt der Preis, steigt die Nachfrage. Zudem können Preiseingriffe auch auf die Angebotsseite des Marktes wirken, sodass der Versorgungsgrad von zwei Seiten verschlechtert wird. Abgesehen von diesen grundlegenden Einwendungen sind auch im Detail preisliche Eingriffe schwierig zu justieren (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 7.4).

Auch in den Schwarmstädten sind über die rein quantitative Angebotsausweitung hinaus die qualitativen Strategien anwendbar, die für die anderen Kreistypen beschrieben werden.

8.3 Empfehlungen für Gemeinden in Suburbanisierungskreisen

Die Suburbanisierungskreise wachsen überwiegend durch die Nahzuwanderung meist aus einer Kernstadt heraus. Das Wachstum kann dabei beträchtlich sein und ist abhängig von der Stärke des Wachstums in der Kernstadt sowie der Zusammensetzung des vorhandenen Wohnungsbestandes dort.

Die Suburbanisierung führt dabei ebenso zur Entlastung der Wohnungsmärkte in den wachsenden Kernstädten wie auch zur Verwirklichung von Wohnwünschen, die kaum oder nur mit großem finanziellen Aufwand in den Kernstädten zu bewältigen wären. Gleichzeitig führt die Suburbanisierung aber auch zu erhöhtem Flächenverbrauch und steigendem Verkehrsaufkommen, wobei aber auch zu berücksichtigen ist, dass freie Flächen in den Kernstädten deutlich seltener und damit für die Bewohner entsprechend wertvoller sind als im Umland. Möglicherweise findet derzeit bundesweit eine Neubewertung der wenigen verbliebenen innerstädtischen Freiflächen in wachsenden Städten statt, die innerstädtische Freiflächen höher bewertet als Freiflächen am Stadtrand oder darüber hinaus. In Berlin wurde beispielsweise in einem Volksentscheid die Bebauung des über 300 ha großen Tempelhofer Feldes in zentralster Lage innerhalb des S-Bahn-Ringes abgelehnt.

Die Suburbanisierung führt im Umland zu steigenden Grundstücks- und Immobilienpreisen. Auf die steigende Nachfrage ist mit einer entsprechenden Ausweitung des Angebotes zu reagieren. Dies muss dabei auch durch die Ausweisung von neuem Bauland erfolgen, da in den vorhandenen Siedlungsstrukturen nur wenige Flächenpotenziale vorhanden sind (vgl. aber hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 6.4 sowie die Empfehlungen für Gemeinden in schrumpfenden Kreisen in Kapitel 8.5).

Insbesondere erscheint die Restriktion der Baulandausweitung auf eine „spitz“ gerechnete Nachfrageentwicklung, wie dies im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) aus dem Jahre 2008 formuliert wurde, fragwürdig. Ein funktionierender Bodenmarkt benötigt stets einen Angebotsüberschuss, damit die Nachfrager zwischen verschiedenen Grundstücken wählen können und die Marktmacht der (wenigen) Eigentümer begrenzt wird.

Wie auch schon für die Schwarmstädte gilt auch für die Suburbanisierungsgebiete, dass über die rein quantitative Angebotsausweitung hinaus die qualitativen Strategien anzuwenden sind, die für die anderen Kreistypen beschrieben werden. Dies betrifft insbesondere auch die Behandlung der z.T. erheblichen Leerstände in zentralen Altbaulagen.

8.4 Empfehlungen für Wachstumskerne in Schrumpfungsumgebung

Die Städte Kaiserslautern und Koblenz, aber auch weitere Städte unterhalb der Kreisebene, zeichnen sich durch einen aktuell relativ starken Wanderungsgewinn aus. Da aber der Wanderungsgewinn nur durch positive Salden mit dem eigenen Umland und „Hinterland“ entsteht, während die Fernwanderung negativ ist, besteht hier die sehr konkrete Gefahr, dass die Wanderungssalden in naher Zukunft negativ werden und die Wohnungsnachfrage wieder sinkt.

Diese drohende Trendwende sollte bei der Konzipierung der Stadtentwicklungsplanung berücksichtigt werden. Insbesondere sollte vermieden werden, dass die rein quantitative Ausweitung des Wohnungsangebotes zur Handlungsmaxime wird. Von Zielformulierungen „xx Wohnungen bis 2020“ sollte Abstand genommen werden. Vielmehr sollte die jetzige Stärke der Nachfrage genutzt werden, die Qualität des Wohnungsangebotes zu erhöhen. Die aktuelle Investitionsbereitschaft sollte vielmehr, analog zu den Empfehlungen für Schrumpfungsregionen, auf schwierige, aber zentrale Bereiche gelenkt werden, um dort attraktive neue Angebote zu errichten.

8.5 Empfehlungen für Gemeinden in schrumpfenden Kreisen

Die zentrale Herausforderung in den schrumpfenden Kreisen ist die Bewältigung der rückläufigen Einwohnerentwicklung, die zu einer sinkenden Wohnungsnachfrage und damit zu Leerstand führt. Die dabei entstehenden Leerstände wirken sich negativ auf das Umfeld aus. Das bedeutet, dass über den rein quantitativen Nachfragerückgang hinausgehende negative Effekte entstehen, die durch einen „ansteckenden“ Investitionsrückgang verursacht werden. Verfallsprozesse verursachen einen weiteren Verfall.

Die Analyse hat gezeigt, dass die Bedeutung der Wohnortattraktivität an Bedeutung gewonnen hat. Dreh- und Angelpunkt einer Entwicklungsstrategie für die schrumpfenden Räume ist es daher, eine hohe Wohnortattraktivität zu erhalten oder zu schaffen. Wohnortattraktivität geht dabei weit über den Wohnstandard der Wohnungen hinaus und umfasst neben der Qualität der gebauten Stadt v.a. auch Urbanität, Vielfalt und Lebendigkeit.

Vielfalt und Lebendigkeit entsteht dabei durch Dichte, durch eine Konzentration verschiedenster Nutzungen auf kleinem Raum, insbesondere des Einzelhandels, der Gastronomie, der öffentlichen und soweit möglich der privaten Einrichtungen. Angesichts der abnehmenden Bevölkerung in Schrumpfsregionen sinkt zwar auch die Nutzungsintensität. Dem kann aber begegnet werden durch eine stärkere räumliche Konzentration. Dies dürfte angesichts der Geschwindigkeit des Bevölkerungsrückgangs – der derzeit noch durch die Haushaltsverkleinerung durch Alterung etwas kaschiert wird – einhergehen mit einer doppelten Konzentration: auf die Kernlagen der Kernstädte. Dies bedeutet zwangsläufig, dass Randlagen von dezentralen Dörfern verlieren müssen. Diese Strategie ist normativ. Die tatsächliche Entwicklung geht häufig in die entgegengesetzte Richtung.

Die Analyse der Mittelzentren hat gezeigt, dass manche Mittelzentren wachsen, während andere schrumpfen, wobei sich die Bevölkerungsentwicklung des Kreises nicht unterscheidet. Wir empfehlen eine qualitative Analyse der Entwicklung von ausgesuchten wachsenden Städten in Schrumpfsregionen in Rheinland-Pfalz und darüber hinaus, um hierbei die sicherlich vorhandenen Gemeinsamkeiten herauszuarbeiten und übertragbare Maßnahmen zu identifizieren. empirica hat mittels Vor-Ort-Besuchen im Rahmen dieses Projektes und davor sowie durch Luftbildaufnahmen bislang noch wenig systematisch versucht, die Unterschiede herauszuarbeiten. Die Ergebnisse sind noch nicht hinreichend untermauert, erlauben es aber, eine Hypothese zu formulieren, wobei wir uns in der folgenden Beschreibung die Freiheit erlaubt haben, sie auszuschmücken.

Wachsende Städte zeichnen sich, so unsere Hypothese, dadurch aus, dass ein klar definiertes Zentrum existiert, meist ein zentraler Platz oder eine zentrale Straße, z.T. mit historischer Bausubstanz. Abgesehen von einigen Ausnahmen sind die meisten der Ladengeschäfte der Stadt in diesem Zentrum lokalisiert. Die Kaufkraft bündelt sich hier, auch da in enger räumlicher Nähe Bildungseinrichtungen und andere öffentliche Gebäude mit Publikumsfrequenz angesiedelt sind. Öffentliche Feste finden hier statt. Die für eine Kleinstadt hohe Passantenfrequenz erlaubt es, auch einem oder zwei Cafés oder Kneipen zu überleben. Parkplätze im Zentrum sind knapp. An manchen Abenden beschwerten sich Anwohner darüber, dass die Jugend der Umgebung sich hier trifft und lärmt. Kurz gesagt sind sämtliche Nutzungen auf einen Punkt in der Stadt konzentriert. Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile.

In schrumpfenden Städten sind die verschiedenen Nutzungen wie Bildungseinrichtungen verstreut über die Stadt angesiedelt. Das neue Gymnasium wurde in einem schönen alten Kasernengebäude am Stadtrand eingerichtet, ähnlich die anderen öffentlichen Gebäude. Der Einzelhandel ist zwar auch konzentriert, aber verkehrsgünstiger außerhalb des Zentrums. Ein klar definiertes Zentrum existiert nicht. Entsprechend verteilt sich die Bevölkerung auf seinen täglichen Wegen stärker. Gastronomische Einrichtungen haben daher keine Laufkundschaft. Der Festplatz ist am Stadtrand. Abends ist es immer ruhig, aber Parkplätze sind jederzeit verfügbar.

Die wachsende Stadt wächst zulasten ihres Umlandes, entweder direkt durch Umzüge oder indirekt durch Zuwanderer in die Region, die nicht in das Umland ziehen. Eine solche Umverteilung der Bevölkerung geht dabei sicherlich zulasten der Dörfer

der Region. Aber die Region hat ein Zentrum, das auf die gesamte Region ausstrahlt. Die zweite, schrumpfende Stadt hingegen wird dieser Rolle nicht gerecht werden. Die gesamte Region verliert.

Die Stärkung erhaltenswerter Stadt- und Ortszentren ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, bei der es vorrangig darum geht, Besucher und Bewohner in das Zentrum zu ziehen und das Zentrum wieder Teil des Alltags werden zu lassen. So sollte das Gespräch mit den verschiedenen Vereinen, Jahrgängen und sonstiger Gruppierungen gesucht werden mit dem Ziel, deren Festivitäten in zentrale Bereiche der Stadt zu verlagern. Häufig sind dazu nur gering investive Maßnahmen notwendig, wie z.B. Wasser-, Abwasser- und Stromanschlüsse bereitzustellen.

Sofern bauliche Investitionen in öffentlichen Gebäuden anstehen, insbesondere in Gebäuden mit hoher Nutzerfrequenz, sollten diese im Zentrum angesiedelt werden. In den letzten Jahren wurde sehr häufig stärker auf die Revitalisierung bestehender Gebäude geachtet als auf den Standort und z.B. ältere Kasernen oder Speicher zu Universitätsgebäuden, Museen oder Schulen umgebaut. Diese zweifellos reizvollen Lösungen schaden der Zentrenstärkung allerdings, wenn diese an falschen Standorten erfolgen. So dürfte in vielen Fällen ein Neubau im Zentrum zieldienlicher sein als die Umnutzung eines schönen alten Gebäudes am Stadtrand. Das Vitalisierungspotenzial verpufft dort. Auch der Abriss und Ersatzneubau von Gebäuden im Zentrum sollte als Möglichkeit in Betracht gezogen werden, wenn ansonsten die Gefahr einer Verlagerung an dezentrale Standorte besteht.

Viele Orts- oder Stadtzentren zeichnen sich heute durch hohe bis sehr hohe Bebauungsdichten aus, sodass die Etablierung neuer Nutzungen häufig daran scheitert, dass kein geeignetes Gebäude oder Grundstück verfügbar ist. Gerade in Orts- und Stadtzentren werden allerdings viele der bestehenden Gebäude nicht oder kaum mehr genutzt. Typischerweise stehen neben noch genutzten Wohngebäuden viele Nebengebäude, wie ehemalige Werkstätten, Lager, Ställe etc. Diese Gebäude bzw. diese Grundstücke sind das zu nutzende Potenzial, insbesondere für Nichtwohn- bzw. gemischte Nutzungen.

Die bislang häufig zu beobachtende Entwicklung des Neubaus von Wohnhäusern auf neuem Bauland oder auch durch Nachverdichtung in nicht zentralen Lagen sollte zugunsten zentraler Lagen reduziert werden. Dies scheitert derzeit häufig an der Kleinteiligkeit der Gebäude und Grundstücke und an der häufig sehr dichten Bebauung. Verwinkelte und verschattete Grundstücke mit kleinen Gebäuden sind heute häufig nicht mehr nachfragegerecht. Idealerweise sollten zwei oder sogar mehrere Grundstücke zusammengefasst und durch Abriss einzelner Gebäude offenere Grundstücke entstehen, die eine Alternative zum Neubau auf neuem Bauland darstellen. Es wird dabei unumgänglich sein, auch alte Gebäude abzureißen. Nicht jedes alte Gebäude ist erhaltenswert, insbesondere dann nicht, wenn die Alternative ein schleichender Verfall ist und durch den Abriss eines Gebäudes die Chance auf Wiedernutzung der benachbarten Gebäude besteht.

Offensichtlich behindert eine zersplitterte Eigentümerstruktur die Zusammenfassung verschiedener Grundstücke. Eine „Flurbereinigung“ in den Orts- und Stadtzen-

tren ist praktisch nicht ohne Kooperationsbereitschaft der Eigentümer möglich. Die Kooperationsbereitschaft anzuregen, ist daher einer der wesentlichen Ansatzpunkte.

Zur Erhöhung der Kooperationsbereitschaft ist die Etablierung von dauerhaften Organisationsstrukturen erforderlich, in der die Eigentümer der entsprechenden Gebiete oder Teilen hiervon sich zu Eigentümerstandortgemeinschaften zusammenschließen. Nur durch eine solche gefasste Eigentümerschaft ist die systematische Zusammenarbeit möglich, auch da Einzelmaßnahmen dann in einen größeren Zusammenhang erfolgen. Für diese Aufgabe haben sich die lokalen Haus & Grund-Vertreter als ideale Kooperationspartner für Kommunen etabliert, die als Vertrauensperson der Eigentümer, als „Türöffner“ und Berater fungieren können. Die Städtebauförderung bietet hier zahlreiche Unterstützungsmöglichkeiten, wie z.B. die Möglichkeit, professionelle Moderationsleistungen über die Beauftragung von Dritten zu finanzieren oder Anreize zur Aktivierung von Eigentümern über einen Verfügungsfonds zu schaffen. Untersuchungen des Bundes²⁴ haben gezeigt, dass ohne eine finanzielle Unterstützung und professionelle Moderation/Beratung die Erfolgsaussichten gering sind. Für Gebiete außerhalb der Gebietskulisse der Städtebauförderung sollten deshalb andere Formen der Unterstützung gefunden werden.

Bei dem Versuch der Lenkung der Nachfrage auf zentrale Standorte sollte aber auch immer berücksichtigt werden, dass durch zu starke Restriktionen, insbesondere über planerische Ge- und Verbote, ein wesentlicher Standortvorteil der schrumpfenden Gemeinden – die Möglichkeit, großzügig nach eigenen persönlichen Vorstellungen wohnen zu können – nicht geschwächt werden sollte.

Die hohe Bedeutung einer Erhaltung und Reaktivierung der Kernlagen rechtfertigt ebenso eine Investitionsförderung wie die negativen externen Effekte von heruntergekommenen Gebäuden auf die Nachbarschaft. Das Land Rheinland-Pfalz unterstützt bereits mit einigen Förderungen, wie z.B. „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“ oder dem Wettbewerb „Mehr Mitte bitte“, die bauliche Aufwertung der Kernlagen. Diese Förderung sollte verstetigt und erweitert werden. Wichtig sind einfach zu kalkulierende und verwaltungsmäßig zügig abwickelbare Verfahren. Eine Programmförderung durch Zuschüsse ist steuerlichen Entlastungen vorzuziehen, damit Investoren die Förderung einfach kalkulieren können und insbesondere dies auch für Investoren mit niedrigem Steuersatz attraktiv ist. Beispielsweise könnte für jede Kommune, die eine zentrale Bedeutung hat, eine vollständige Liste leer stehender und unsaniertes, aber erhaltenswerter Gebäude erstellt werden. Jeder Investor, der eines dieser Gebäude saniert, bekommt einen festgelegten Zuschuss pro Wohnung. Möglich ist auch die finanzielle Ausgestaltung eines quartiersbezogenen Hof- und Fassadenprogramms. Vor allem sollten die Zentren stärkenden Förderprogramme nicht mit Nebenbedingungen, z.B. zu Einkommen der Haushalte oder zur Ausstattung der Wohnungen, überfrachtet werden.

²⁴ Vgl. Baba, L., Fryczewski, I., Wilbert, K., Gemeinsam für das Quartier – Eigentümerstandortgemeinschaften; empirica-Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, Bonn/Berlin, 2012.

Auch sollte versucht werden, weitere Akteure einzubinden. Denkbar wäre z.B., dass sich größere Arbeitgeber vor Ort, die versuchen, ihren Mangel an Fachkräften gerade in den ländlichen schrumpfenden Regionen durch Anwerbung zu begegnen, beteiligen. Gerade für das dauerhafte Halten von Fachkräften ist nicht die Höhe des Gehaltes entscheidend, sondern vielmehr ein Gesamtpaket, das insbesondere auch attraktives Wohnen enthält. Hier könnten z.B. Kombinationen aus Arbeitgeberdarlehen und öffentlicher Investitionsförderung im Selbstnutzerebereich die Bindung an die Region erhöhen. Leer stehende und untergenutzte Immobilien sind auch ein Potenzial, das genutzt werden kann.

Angesichts des fortschreitenden Bevölkerungsrückgangs muss aber mittelfristig auch der verstärkte Abriss von wenig attraktiven Gebäuden und auch Teilen von Siedlungen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes mitbedacht werden. Die Erfahrungen aus Ostdeutschland zeigen, dass ein systematischer Rückbau in aller Regel nur dann möglich ist, wenn die abzureißenden Gebäude und Siedlungen im Eigentum weniger Bestandhalter sind. Dies aber ist in Rheinland-Pfalz nur selten der Fall (vgl. Kapitel 6.1). Hier fehlen derzeit noch Ansätze, wie dies in Gebieten mit vielen Eigentümern ermöglicht werden kann.

Der Umgang mit Schrumpfung muss überörtlich koordiniert werden, da Verschiebungen der Nutzungsintensitäten zwischen Gemeinden erfolgen werden. Dazu aber ist die derzeitige sehr kleinteilige Gemeindestruktur kontraproduktiv. Sehr hilfreich wäre daher eine Gemeinde- wie auch eine Kreisreform. Ziel sollte die Stärkung der zentralen Orte als Funktionsräume sein, um eine langfristige Versorgung mit Infrastruktur, Nahversorgung und gesundheitsbezogenen Dienstleistungen sicherstellen zu können. Gerade im Hinblick auf die tendenziell ungünstige finanzielle Ausstattung, insbesondere von kleinen Kommunen, sollten baldmöglichst sachlich begründete regionale Zusammenschlüsse umgesetzt werden.

ANHANG

1. Anhang zu Kapitel 3

Methodische Anmerkungen zur Wanderungsanalyse

Abgrenzung von Fern- und Nahwanderung

Zur Abgrenzung von Fern- und Nahwanderungen wird auf die Wanderungsintensität der Jahre 2008 bis 2012 Bezug genommen. Kreise, zwischen denen intensive Wanderungsverflechtungen bestehen (hohes Wanderungsvolumen in beide Richtungen), werden dabei als Nahwanderung definiert. Ein hohes Wanderungsvolumen in beide Richtungen deutet darauf hin, dass es sich hierbei vielfach „nur“ um Wohnortverlagerungen, nicht aber um Wanderungen im Sinne einer Verlagerung des Lebensmittelpunktes handelt. Auch wenn die Gründe für die Mehrzahl der Nahwanderungen im persönlichen Bereich zu finden sind (Zusammenziehen, Trennung), spielen für die Verteilung der Bevölkerung auf die verschiedenen Kreise auch Wohnungsmarktgründe, insbesondere die relativen Miet- und Kaufpreise, eine wichtige Rolle.

Abbildung 76: Wanderungsvolumen je 1.000 EW, Landkreise mit angrenzenden Städten und Kreisen (2008-2012)

	Mainz, kfr. St.	Mainz-Bingen	Bad Kreuznach	Birkenfeld	Worms, kfr. St.	Alzey-Worms	Koblenz, kfr. St.	Mayen-Koblenz	Neuwied	Rhein-Lahn-Kreis	Westerwaldkreis	Cochem-Zell	Altenkirchen (Ww)	Ahrweiler	Rhein-Hunsrück-Kreis	Trier, kfr. St.	Bernkastel-Wittlich	Trier-Saarburg	Eifelkr.Bitburg-Prüm	Vulkaneifel	Kaiserslautern,kfr.S	Kaiserslautern	Kusel	Landau i.d.Pf.kfr.St	Neustadt a.d.W.kfr.S	Germersheim	Südliche Weinstraße	Bad Dürkheim	Donnersbergkreis	Ludwigshafen, kfr.St	Rhein-Pfalz-Kreis	Speyer, kfr. St.	Frankenthal (Pfalz)	Pirmasens, kfr. St.	Südwestpfalz	Zweibrücken, kfr. St	Kfr St Wiesbaden	LK Siegen-Wittgenst.	LK Limburg-Weilburg	LK Rhein-Sieg-Kreis	Kfr St Bonn	Luxemburg	Saarland	Kfr St Karlsruhe	Kfr St Mannheim	LK Rhein-Neckar-Kr.	restliches Deutschland und Ausland	Volumen insgesamt	
Mainz, kfr. St.		93	14	3	4	21	5	4	2	4	4	1	1	1	6	5	2	2	3	1	4	2	1	2	1	2	2	3	3	3	3	1	1	1	2	1	59	1	4	2	3	0	8	3	5	3	418	716	
Mainz-Bingen	91		36	2	3	32	2	2	1	2	1	1	1	0	7	2	1	1	0	0	2	1	1	1	0	1	1	1	3	1	1	0	1	0	0	0	25	0	1	1	1	0	3	1	2	2	201	437	
Bad Kreuznach	18	46		19	2	16	3	2	1	1	1	1	1	1	12	4	2	1	1	0	4	2	7	1	0	1	1	1	10	1	1	0	1	0	1	1	9	1	1	1	1	0	4	1	2	1	159	345	
Birkenfeld	8	5	36		1	2	3	3	1	1	1	2	1	1	11	11	12	6	2	1	6	4	8	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	3	1	1	2	1	1	36	1	2	1	164	349		
Worms, kfr. St.	9	8	4	1		79	1	1	1	1	1	0	1	1	1	3	1	1	0	0	4	1	1	2	2	2	1	12	9	14	14	2	10	1	1	4	1	1	1	1	0	5	2	21	9	273	507		
Alzey-Worms	33	51	20	2	52		2	1	1	1	1	1	1	1	3	3	1	1	0	0	4	2	1	1	1	1	1	1	6	17	5	4	1	3	0	1	10	0	1	1	1	0	3	1	5	3	164	412	
Koblenz, kfr. St.	9	3	4	2	1	2		138	31	47	39	9	5	10	22	9	5	2	2	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	1	1	3	2	4	8	11	1	6	2	2	1	260	656	
Mayen-Koblenz	3	2	2	1	1	1	70		40	12	18	12	3	19	10	7	3	1	1	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1	2	5	6	0	3	1	1	1	138	372	
Neuwied	3	1	1	1	0	1	18	46		5	22	2	20	10	3	4	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	44	16	0	2	1	1	0	156	371	
Rhein-Lahn-Kreis	7	3	2	1	0	1	40	20	8		29	2	2	3	6	4	2	1	1	1	1	0	0	1	0	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	12	1	46	3	2	0	2	1	1	1	172	380	
Westerwaldkreis	4	1	1	0	0	1	21	19	20	18		1	24	3	3	4	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	3	6	24	5	3	0	2	1	1	1	167	340	
Cochem-Zell	4	3	3	2	0	1	16	40	6	4	4		1	4	23	11	19	3	2	18	2	0	1	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	3	3	0	4	0	1	1	1	162	352	
Altenkirchen (Ww)	2	1	1	0	0	1	4	5	27	2	36	0		2	1	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	3	3	0	1	0	0	0	156	341
Ahrweiler	2	1	1	1	0	1	9	32	14	3	4	2	2		2	5	2	1	1	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	39	39	0	2	1	1	1	204	380
Rhein-Hunsrück-Kreis	11	15	18	9	1	3	23	20	5	8	5	15	1	2		5	9	2	1	1	2	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0	0	0	1	0	5	1	1	2	2	0	3	1	1	1	177	358	
Trier, kfr. St.	10	4	7	9	2	4	9	13	8	5	8	7	5	6	5		38	177	29	10	6	5	4	2	2	4	4	4	4	4	4	5	1	1	2	5	2	3	1	1	4	5	20	43	2	2	2	410	904
Bernkastel-Wittlich	4	2	2	9	0	1	5	6	3	2	2	11	2	2	8	37		36	16	11	2	1	0	1	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	1	2	1	1	2	2	2	9	1	1	1	155	344	
Trier-Saarburg	3	1	1	3	1	1	2	2	1	1	1	1	0	1	1	130	28		18	3	3	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	2	1	31	33	1	1	1	1	124	404	
Eifelkr.Bitburg-Prüm	7	1	1	2	0	1	2	3	1	1	1	1	1	1	1	33	18	27		20	1	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2	2	32	7	0	1	1	152	325	
Vulkaneifel	3	1	1	2	0	0	6	13	2	2	1	19	1	8	2	18	20	8	30		3	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	6	5	1	5	0	1	1	187	352	
Kaiserslautern,kfr.S	9	4	6	5	3	5	2	2	2	1	2	1	0	1	2	6	3	4	1	2		136	20	3	5	3	5	12	24	8	6	2	3	7	15	5	3	1	1	2	4	32	5	10	7	281	662		
Kaiserslautern	4	2	2	3	1	2	1	1	0	0	1	0	0	0	1	5	1	1	1	0	128		33	2	2	1	2	8	18	3	3	1	1	4	19	4	2	0	0	0	1	0	22	1	4	3	154	445	
Kusel	4	2	14	10	1	2	1	1	1	1	0	1	0	1	1	6	1	2	0	0	27	48		2	1	1	1	3	9	3	2	1	1	2	7	4	1	0	0	1	0	0	64	1	2	2	95	324	
Landau i.d.Pf.kfr.St	7	4	4	2	4	4	2	2	1	2	2	1	1	1	1	6	2	2	2	1	7	5	3		15	50	199	12	4	8	9	7	3	4	15	4	2	0	0	2	2	0	22	19	9	6	222	680	
Neustadt a.d.W.kfr.S	5	2	1	1	3	2	1	1	1	1	0	0	0	1	0	4	1	1	0	0	10	5	1	13		10	51	104	3	17	21	9	5	2	3	1	2	0	0	1	1	0	6	6	16	9	374	693	
Germersheim	3	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	0	0	0	0	3	0	0	0	0	2	1	1	17	4		42	5	1	6	13	12	1	1	3	1	1	0	0	0	1	0	3	40	6	6	220	406	
Südliche Weinstraße	4	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	0	0	0	0	4	1	0	0	0	4	2	1	80	25	48		14	1	6	9	5	2	2	15	1	1	0	0	1	0	0	5	13	5	5	153	419	
Bad Dürkheim	4	2	1	1	8	5	1	1	0	0	1	0	0	0	1	3	0	0	0	0	9	6	2	4	41	4	11		22	29	43	6	17	1	2	1	1	0	0	1	1	0	4	3	21	10	151	417	
Donnersbergkreis	9	7	20	2	9	28	1	1	1	1	1	1	0	0	1	5	1	1	0	0	31	25	8	2	2	2	2	38		9	6	1	4	1	3	1	3	0	0	1	1	0	6	1	8	4	123	372	
Ludwigshafen, kfr.St	4	2	1	1	7	4	1	1	1	1	1	0	0	0	1	2	0	1	0	0	5	2	1	2	5	5	4	24	4		69	7	24	1	1	1	0	1	0	0	1	1	0	4	3	74	19	268	554
Rhein-Pfalz-Kreis	3	1	1	1	8	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	4	2	1	3	8	11	7	38	3	76		43	28	1	1	1	1	0	0	1	0	0	3	3	30	16	159	465	
Speyer, kfr. St.	4	2	1	1	3	2	1	1	1	1	0	0	1	0	3	0	1	0	0	4	2	1	6	10	31	10	16	2	24	128		5	1	2	1	2	1	0	1	1	0	4	6	22	31	249	581		
Frankenthal (Pfalz)	4	3	2	1	18	8	1	1	1	1	0	0	1	0	1	3	1	1	0	0	6	2	1	2	5	3	4	47	7	83	88	5		0	1	2	2	0	0	1	0	0	4	2	33	12	201	561	
Pirmasens, kfr. St.	3	1	1	2	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	6	1	1	0	0	16	10	4	5	2	3	6	3	2	3	2	1	1		174	18	1	1	0	1	1	1	28	3	3	2	137	452	
Südwestpfalz	3	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	5	1	1	0	0	15	21	5	7	1	4	17	3	2	2	2	1	0		71	36	1	0	0	0	0	0	33	2	2	2	93	340	
Zweibrücken, kfr. St	4	1	2	1	1	2	2	2	1	2	1	1	1	1	1	7	3	1	1	1	13	12	8	5	2	3	4	3	2	2	2	1	3	22	106	1	0	1	2	1	1	120	2	2	3	155	514		

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung

Auf Basis dieser Wanderungsverflechtungen werden folgende Wanderungen zwischen Landkreisen und kreisfreien Städten als Nahwanderung definiert:

- **Region Koblenz:** Koblenz, Mayen-Koblenz, Neuwied, Rhein-Lahn-Kreis, Westerwaldkreis, Cochem-Zell, Altenkirchen, Ahrweiler und Rhein-Hunsrück-Kreis sowie die außerhalb des Landes liegenden Kreise Siegen-Wittgenstein, Limburg-Weilburg, Rhein-Sieg-Kreis, Bonn
- **Region Trier:** Trier, Trier-Saarburg, Berncastel-Wittlich, Eifelkreis Bitburg-Prüm und Vulkaneifel sowie Luxemburg und das Saarland
- **Region Kaiserslautern:** Kaiserslautern, die Landkreise Kaiserslautern und Kusel sowie das Saarland
- **Region Landau:** Landau in der Pfalz, Neustadt an der Weinstraße, Germersheim, Südliche Weinstraße, Bad Dürkheim und Donnersbergkreis sowie Karlsruhe
- **Region Ludwigshafen:** Ludwigshafen, Rhein-Pfalz-Kreis, Speyer und Frankenthal sowie Mannheim und Rhein-Neckar-Kreis
- **Region Mainz:** Mainz, Mainz-Bingen, Bad Kreuznach, Birkenfeld, Worms und Alzey-Worms sowie Wiesbaden und das Saarland
- **Region Pirmasens:** Pirmasens, Zweibrücken und Südwestpfalz sowie das Saarland

Einfluss der Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer

In den Jahren kurz vor und kurz nach der Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer (ZWS) melden viele Bürger ihren Nebenwohnsitz zum Hauptwohnsitz in der Stadt an, um die Steuer zu umgehen. Obwohl de facto niemand umzieht, werden Ummeldungen von Hauptwohnsitzen in der Wanderungsstatistik dann als „Wanderungen“ gewertet. Die Einführung einer ZWS führt daher in der Statistik fälschlicherweise zu höheren Zuwanderungszahlen in die Stadt als tatsächlich stattgefunden haben (und entsprechend höheren Abwanderungszahlen aus den Herkunftskommunen). Die Zahl der Nebenwohnsitze sinkt dabei durch die Einführung der ZWS stärker, als die der Hauptwohnsitze steigt. Denn zusätzlich werden einige Nebenwohnsitze einfach abgemeldet (ohne Ummeldung vom Hauptwohnsitz).

Abbildung 77: Zweitwohnsitzsteuer – Einführungszeitpunkte und Auswirkungen auf die Zahl der Nebenwohnsitze

	Anzahl Nebenwohnungen								ZWS	Zeitpunkt Einführung	Bereinigung um Einfluss der Zweitwohnsitzsteuer	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012			im Jahr	um Wert
Koblenz	7.362	7.367	7.413	7.408	7.359	7.390	7.356	2.153	ja	01.06.2012	2012	-1.700
Ludwigshafen	11.274	11.162	11.103	10.951	11.017	10.757	4.225	2.085	ja	01.01.2012	2011/2012	-1.400
Kaiserslautern	9.855	9.742	9.838	9.872	5.343	2.506	2.085	1.828	ja	01.05.2009	2009	-1.900
Trier	12.616	7.452	2.533	1.878	1.640	1.442	1.271	1.198	ja	01.01.2007	2006	-3.300
Landau	4.423	1.691	1.504	1.811	2.142	1.073	856	845	ja	01.06.2006	2006	-900
Worms	5.571	1.459	1.344	1.336	1.348	1.310	1.270	1.243	ja	01.03.2006	2006	-500
Mainz	5.022	4.008	3.885	3.893	4.165	4.235	4.051	3.927	ja	01.06.2005	2005	-7.600
Pirmasens	2.486	1.526	1.446	1.428	1.426	1.447	1.390	1.266	nein			
Zweibrücken	3.402	3.445	3.320	3.315	3.346	3.295	3.264	3.177	nein			

Quelle: Zentrales Integrationssystem EWOIS (www.rlpdirekt.de) (Nebenwohnsitze), eigene Berechnungen **empirica**

Der Zeitpunkt der Einführung der ZWS lässt sich jeweils eindeutig feststellen (vgl. Abbildung 77). Mit der Einführung der ZWS steigt die Zahl der Hauptwohnsitze (wenn auch weniger stark). Um die folgenden Wanderungsauswertungen um diese rein steuerbedingten Veränderungen (Strukturbruch) bereinigen zu können, muss – als Gegenrechnung – auch die Herkunft der Ummelder bekannt sein. Denn die eigentliche „Abwanderung“ in die Kernstadt hat nicht in dem ausgewiesenen Jahr, sondern schon früher mit Anmeldung des Nebenwohnsitzes stattgefunden. Die Herkunfts- und Zielregionen liegen uns nur für die Zeitspanne 2008 bis 2012 vor. In diesem Zeitraum ist die Entwicklung der Hauptwohnsitzbevölkerung der entsprechenden Umlandkreise weitgehend unauffällig, sodass im Folgenden davon ausgegangen wird, die Ummelder stammen aus dem „Rest Deutschlands“.

Zur Bereinigung wird daher die Kategorie „Zuwanderung aus Fernwanderung“ im entsprechenden Jahr einmalig um einen bestimmten Betrag reduziert (gemäß den beiden rechten Spalten in Abbildung 77). Alle Angaben beziehen sich auf die Einwohnerdaten aus der Fortschreibung der Volkszählung 1987.²⁵

²⁵ Der Zensus 2011 ist in Kapitel 3, wenn es um die langfristige Einwohnerentwicklung und ihre Bestimmungsgründe geht, nicht dargestellt. Eine (einmalige) Korrektur durch die Zensusdaten aktualisiert lediglich das **Niveau** des Bevölkerungsstandes, lässt aber keinen Vergleich mit der bisherigen Entwicklung zu. Eine Bereinigung der Wanderungsdaten um die ZWS nach Altersgruppen erfolgt nicht.

Abbildung 78: Typisierung der Landkreise und kreisfreien Städte nach Wandermustern – Wanderungssalden je 1.000 Einwohner, 2008-2012

Kreis	Gesamt-saldo*	Fernwan-derungen	Suburbanisierung	regionale Wanderung in Richtung Kernstadt	Mittel-wanderungen - innerhalb RLP	Nahwan-derung - außerhalb RLP	Sonst. Wan-derungen - innerhalb der Region
Schwarmstädte - stark positiver Gesamtsaldo und starke Zuwanderung durch Fernwanderungen							
Landau i.d.Pf.	34	25	-2	8	6	-2	0
Trier	23	25	-9	6	0	2	0
Mainz	20	18	-9	5	11	-6	0
Ludwigshafen	14	18	-11	0	-2	9	0
Südliche Weinstraße	10	7	1	0	0	-1	4
Ahrweiler	9	7	0	-1	-2	4	1
Worms	8	9	0	-2	2	-1	0
Bad Dürkheim	8	7	0	0	4	-1	-2
Suburbanisierungsgewinner - Gewinn durch Suburbanisierung							
Frankenthal (Pfalz)	21	9	9	0	0	5	-2
Rhein-Pfalz-Kreis	18	3	9	0	-3	5	4
Trier-Saarburg	18	4	7	0	0	8	0
Mainz-Bingen	16	9	9	0	0	2	-5
Mayen-Koblenz	-1	-3	4	0	0	-2	0
Wachstumskern in Schrumpfungsumgebung - stark positiver Gesamtsaldo durch Nah- und Mittelwanderungen							
Koblenz	21	0	-7	22	5	2	0
Kaiserslautern (KS)	19	-9	0	9	15	5	0
ausgeglichene Kreise - geringer Gesamtsaldo							
Eifelkr. Bitburg-Prüm	4	-5	0	-2	1	10	1
Bad Kreuznach	3	1	0	-3	0	-1	7
Neustadt a.d.W.	3	3	0	0	0	0	0
Germersheim	3	9	0	-2	-4	2	-2
Speyer	2	0	2	0	6	4	-10
Alzey-Worms	1	4	0	-2	-2	0	1
Neuwied	-3	-4	0	-2	-1	1	2
schrumpfende Kreise - Gesamtsaldo kleiner als -5 je 1.000 Einwohner							
Zweibrücken	-6	-8	0	0	-3	-1	6
Bernkastel-Wittlich	-6	-2	0	-3	-2	-1	1
Cochem-Zell	-9	0	0	-6	1	-1	-3
Westerwaldkreis	-11	-8	0	-2	-1	0	1
Rhein-Lahn-Kreis	-13	-5	0	-3	-1	-1	-3
Pirmasens	-14	-16	0	8	-3	-3	0
Altenkirchen	-15	-12	0	-1	-1	1	-3
Vulkaneifel	-16	-5	0	-2	-6	0	-4
Rhein-Hunsrück-Kreis	-17	-9	0	-6	-3	-1	2
Kaiserslautern (LK)	-18	-10	0	-6	-3	-2	2
Donners-bergkreis	-18	-6	0	-1	-13	0	1
Südwestpfalz	-19	-10	0	-3	-3	-1	-2
Kusel	-22	-7	0	-4	-5	-3	-3
Birkenfeld	-33	-16	0	-2	-6	-5	-4

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnungen

empirica

2. Anhang zu Kapitel 6

Abbildung 79: Leerstände in EZFH und MFH nach Baualter in Rheinland-Pfalz, 2011

Kreis	Leerstand in EZFH						Leerstand in MFH					
	ins-gesamt	vor 1919	1919-1949	1950-1979	1980-1999	2000 und später	ins-gesamt	vor 1919	1919-1949	1950-1979	1980-1999	2000 und später
Koblenz	3,7%	6,3%	5,1%	3,7%	2,1%	0,6%	4,1%	6,2%	3,5%	4,4%	2,5%	2,7%
Ahrweiler	4,6%	8,5%	6,2%	4,8%	2,8%	1,8%	5,7%	9,6%	8,3%	6,1%	3,9%	4,0%
Altenkirchen	4,1%	6,7%	5,7%	4,3%	2,4%	1,3%	8,1%	9,7%	11,6%	9,2%	6,2%	3,7%
Bad Kreuznach	4,4%	8,2%	6,3%	3,9%	2,5%	1,7%	4,8%	9,9%	6,2%	4,5%	3,0%	4,8%
Birkenfeld	5,2%	8,8%	8,3%	4,5%	2,8%	2,5%	9,7%	10,2%	15,7%	10,3%	5,6%	2,6%
Cochem-Zell	5,1%	10,1%	7,0%	4,8%	2,4%	1,2%	9,0%	13,2%	12,2%	8,1%	6,8%	10,3%
Mayen-Koblenz	4,0%	7,5%	5,6%	3,9%	2,4%	1,5%	5,5%	10,5%	9,4%	5,5%	3,3%	4,1%
Neuwied	4,0%	7,3%	5,5%	3,9%	2,8%	2,1%	6,0%	10,4%	8,0%	6,0%	4,1%	4,5%
Rhein-Hunsrück-Kreis	4,4%	7,6%	5,9%	5,0%	2,3%	2,1%	7,9%	14,3%	12,4%	8,2%	4,5%	7,5%
Rhein-Lahn-Kreis	4,8%	7,3%	6,8%	4,7%	3,0%	1,8%	7,3%	11,1%	9,7%	6,7%	4,8%	5,6%
Westerwaldkreis	3,8%	6,5%	5,5%	4,1%	2,5%	1,6%	6,5%	10,8%	10,2%	6,9%	4,6%	3,7%
Trier	3,6%	6,1%	4,9%	3,8%	1,4%	0,6%	3,5%	5,0%	4,0%	3,5%	2,4%	2,3%
Bernkastel-Wittlich	4,8%	9,0%	6,3%	4,1%	2,5%	1,9%	6,4%	12,3%	5,6%	7,2%	3,3%	5,5%
Bitburg-Prüm	4,3%	7,5%	6,7%	4,4%	2,3%	1,6%	5,8%	13,0%	8,8%	5,7%	3,8%	3,5%
Vulkaneifel	4,7%	8,7%	5,4%	4,7%	3,2%	2,3%	6,2%	12,1%	12,1%	6,5%	4,1%	3,6%
Trier-Saarburg	3,4%	7,4%	4,1%	3,5%	1,9%	1,5%	5,1%	6,3%	8,2%	6,4%	3,3%	3,4%
Frankenthal (Pfalz)	3,3%	7,6%	3,2%	3,6%	1,7%	1,5%	3,3%	9,0%	3,8%	3,3%	1,8%	2,5%
Kaiserslautern (KS)	4,0%	7,2%	5,2%	4,1%	2,2%	1,8%	5,5%	7,7%	5,6%	5,9%	3,0%	12,1%
Landau in der Pfalz	3,3%	6,7%	5,7%	3,3%	0,8%	1,0%	2,6%	5,1%	4,0%	1,8%	2,1%	1,9%
Ludwigshafen	3,9%	6,7%	3,7%	4,7%	1,4%	1,2%	4,8%	7,5%	11,0%	4,1%	2,5%	0,9%
Mainz	2,7%	4,9%	3,5%	2,8%	1,9%	0,5%	2,1%	3,8%	3,3%	2,0%	1,6%	1,3%
Neustadt a.d. Weinstr.	4,0%	6,9%	5,1%	3,5%	2,4%	2,4%	4,5%	8,2%	6,3%	4,1%	2,3%	2,3%
Pirmasens	6,0%	10,2%	7,5%	5,6%	3,0%	1,5%	13,2%	18,5%	16,8%	12,4%	7,1%	9,6%
Speyer	2,7%	5,1%	2,8%	2,5%	1,6%	1,1%	2,1%	7,0%	3,2%	1,5%	1,0%	0,8%
Worms	3,9%	6,3%	4,6%	4,2%	1,4%	1,7%	4,0%	6,5%	5,0%	3,9%	2,7%	1,1%
Zweibrücken	4,8%	6,3%	4,9%	5,8%	1,8%	1,1%	8,7%	9,6%	7,9%	9,7%	3,0%	2,9%
Alzey-Worms	4,0%	6,5%	6,4%	3,9%	2,5%	2,0%	4,7%	10,6%	8,3%	5,2%	3,4%	2,1%
Bad Dürkheim	4,2%	8,6%	5,6%	4,3%	1,9%	1,1%	5,1%	11,2%	10,8%	5,1%	3,3%	2,5%
Donnersbergkreis	5,1%	9,0%	7,1%	4,1%	3,4%	2,2%	6,2%	13,9%	4,7%	6,4%	4,2%	3,3%
Germersheim	3,2%	7,4%	4,0%	3,4%	1,9%	1,1%	2,7%	5,6%	6,9%	2,9%	2,1%	1,7%
Kaiserslautern (LK)	4,5%	8,3%	6,3%	4,8%	2,7%	1,9%	6,1%	11,9%	11,0%	6,0%	4,4%	4,5%
Kusel	5,7%	9,4%	8,9%	5,0%	3,1%	1,5%	8,9%	10,7%	10,2%	10,5%	6,5%	6,5%
Südliche Weinstraße	4,6%	8,4%	6,1%	4,5%	2,5%	2,2%	4,9%	10,9%	9,4%	5,1%	2,8%	3,6%
Rhein-Pfalz-Kreis	3,2%	6,3%	4,3%	3,4%	2,0%	1,2%	3,2%	6,9%	6,1%	4,1%	1,9%	2,9%
Mainz-Bingen	3,5%	6,5%	5,7%	3,4%	2,0%	1,5%	3,9%	8,8%	7,9%	3,9%	2,3%	3,4%
Südwestpfalz	4,8%	8,7%	7,2%	4,9%	2,6%	1,8%	9,3%	11,3%	12,0%	10,1%	6,8%	8,2%
Rheinland-Pfalz	4,2%	7,6%	5,7%	4,1%	2,4%	1,6%	5,0%	8,7%	5,4%	4,0%	3,2%	3,3%

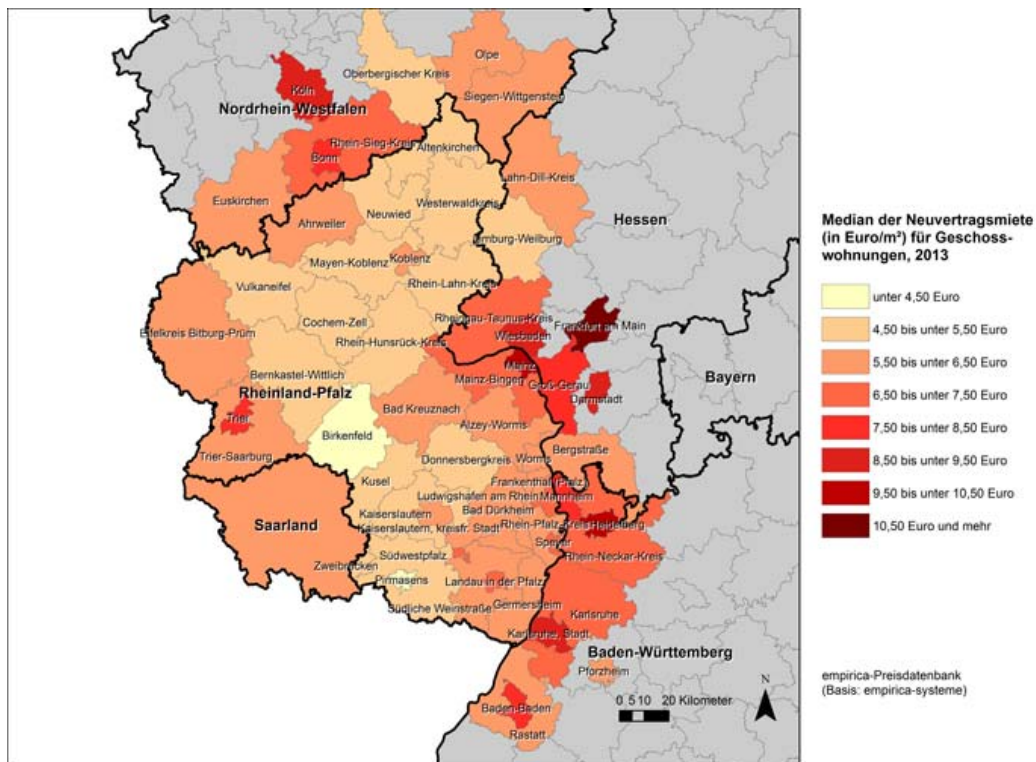
Quelle: Zensus 2011 (nach Revision Juni 2014), eigene Berechnung

empirica

3. Anhang zu Kapitel 7

3.1 Neuvertragsmieten

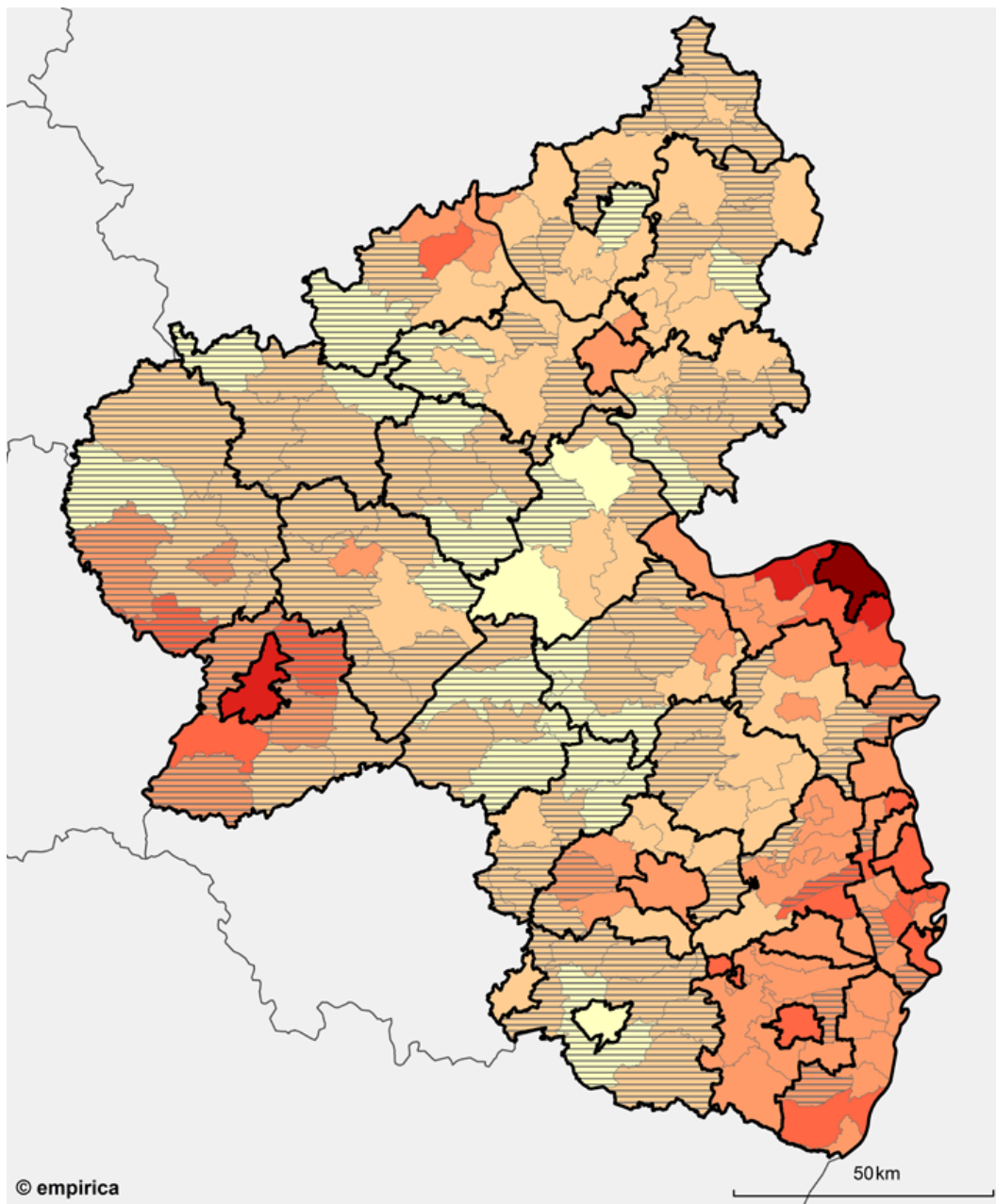
Abbildung 80: Neuvertragsmieten in den Nachbarkreisen von Rheinland-Pfalz, 2013



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

empirica

Abbildung 81: Neuvertragsmieten in Rheinland-Pfalz auf Ebene der Verbandsgemeinden, 2013



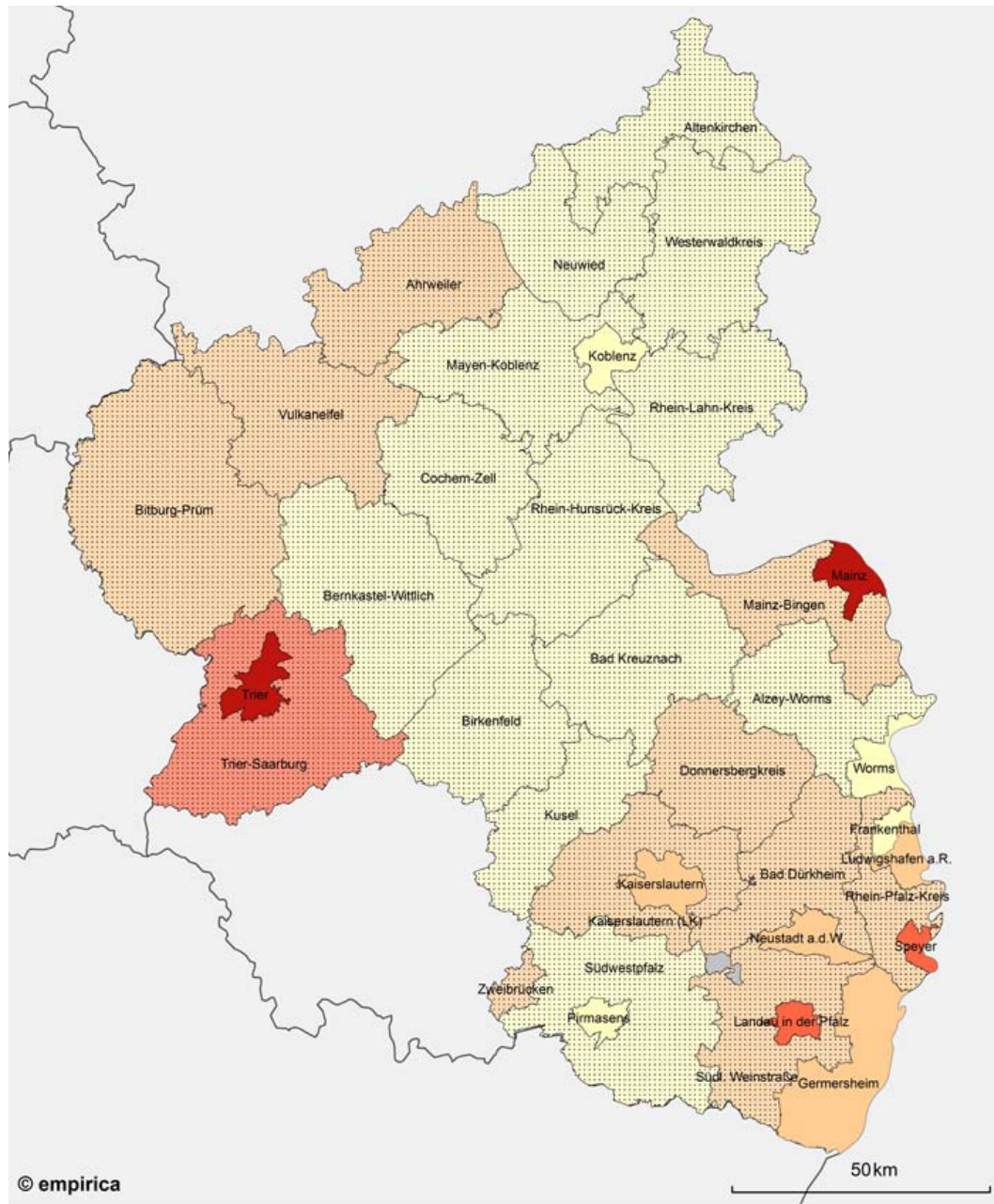
Median der Neuvertragsmiete (in Euro/m²) für Geschosswohnungen in Rheinland-Pfalz, 2013



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

empirica

Abbildung 82: Veränderung der Neuvertragsmieten in Rheinland-Pfalz, 2005-2013 (absolut)



Veränderung des Medians der Neuvertragsmiete (in Euro/m²) für Geschosswohnungen in Rheinland-Pfalz, 2005-2013

empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, vor 2012 IDN Immodaten)

- bis +0,50 Euro
- mehr als +0,50 bis +1,00 Euro
- mehr als +1,00 bis +1,50 Euro
- mehr als +1,50 Euro
- MFH-Quote unter 50%

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Abbildung 83: Neuvertragsmieten in Rheinland-Pfalz nach Ausstattungsklassen, 2013

Kreis	Median (€/m ²)				
	alle	niedrig	normal	gut	hochwertig
Koblenz	6,14	5,65	6,00	6,03	(7,00)
Ahrweiler	5,86	5,40	5,69	5,97	(6,47)
Altenkirchen	4,71	(4,45)	4,63	4,86	-
Bad Kreuznach	5,63	(4,84)	5,50	5,70	6,03
Birkenfeld	4,49	(4,06)	4,39	4,51	-
Cochem-Zell	4,52	-	4,56	(4,29)	-
Mayen-Koblenz	5,07	4,88	5,00	5,17	(5,56)
Neuwied	5,29	(5,15)	5,14	5,47	(5,67)
Rhein-Hunsrück-Kreis	4,51	(4,55)	4,50	4,48	-
Rhein-Lahn-Kreis	5,00	(4,48)	4,77	5,14	(5,15)
Westerwaldkreis	5,00	(5,00)	4,94	5,00	(5,37)
Trier	8,00	7,00	7,73	7,69	8,04
Bernkastel-Wittlich	5,20	(5,00)	5,17	5,20	-
Bitburg-Prüm	5,65	(5,27)	5,54	5,85	(6,32)
Vulkaneifel	4,78	-	4,78	(4,92)	-
Trier-Saarburg	6,32	5,75	6,04	6,41	6,75
Frankenthal (Pfalz)	6,15	-	6,07	6,18	-
Kaiserslautern (KS)	5,92	5,56	5,70	5,92	(6,26)
Landau in der Pfalz	6,82	(6,98)	6,67	(6,67)	-
Ludwigshafen	6,67	(6,19)	6,50	6,71	(7,1)
Mainz	9,51	(9,01)	9,09	9,30	10,41
Neustadt a.d. Weinstr.	6,43	(6,07)	6,27	6,50	(7)
Pirmasens	4,10	(3,93)	4,06	4,16	-
Speyer	7,32	(7,45)	7,16	7,17	(7,53)
Worms	6,14	(5,55)	6,00	6,12	-
Zweibrücken	4,80	(4,65)	4,75	4,86	-
Alzey-Worms	5,65	(5,45)	5,60	5,78	(5,49)
Bad Dürkheim	6,12	6,00	6,00	6,24	(6,36)
Donnersbergkreis	5,15	(5,25)	5,10	5,15	-
Germersheim	6,00	(5,70)	5,85	6,00	-
Kaiserslautern (LK)	5,49	5,20	5,48	5,52	(6,06)
Kusel	4,89	(5,00)	4,72	4,95	-
Südliche Weinstraße	5,88	(5,54)	5,75	5,98	-
Rhein-Pfalz-Kreis	6,43	6,37	6,24	6,47	6,95
Mainz-Bingen	7,01	6,17	6,76	7,09	7,78
Südwestpfalz	4,60	(4,44)	4,53	4,73	-
Rheinland-Pfalz	5,91	5,57	5,77	5,94	6,29

Die Zuordnung einer Wohnung zu einer der Ausstattungsklassen ergibt sich u.a. aus der Summe der vorhandenen Ausstattungsmerkmale einer Wohnung (z.B. Heizungsart, Bodenbelag, Vorhandensein eines Tageslichtbades, Balkons bzw. Dachterrasse, Tief-/Garage etc.). Üblicherweise gehen höhere Ausstattungsklassen mit höheren Preisen einher. Abweichungen hiervon entstehen beispielsweise dadurch, dass nicht immer alle preisrelevanten Faktoren inseriert werden und entsprechend auch nicht erfasst werden können. Eine Wohnung mit niedrigen Ausstattungsmerkmalen, die sich in einer Toplage befindet, kann beispielsweise deutlich teurer sein als eine Wohnung in einer schlechten (Rand-)Lage, auch wenn diese Wohnung gute oder hochwertige Ausstattungsmerkmale aufweist. Fallzahl unter 100: Wert in Klammern, Fallzahl unter 30: keine Angabe.

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

empirica

Abbildung 84: Neuvertragsmieten in Rheinland-Pfalz nach Baujahren, 2013

Kreis	Median (€/m ²)								
	alle	1900-1949	1950-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	ab 2010
Koblenz	6,14	(5,88)	(5,79)	6,18	5,23	(6,03)	(6,15)	-	-
Ahrweiler	5,86	(5,94)	-	(5,38)	5,68	5,76	5,87	(6,82)	(8,41)
Altenkirchen	4,71	-	-	-	(4,47)	-	(4,88)	-	-
Bad Kreuznach	5,63	(5,71)	(5,60)	(5,57)	(5,45)	(5,63)	5,74	(5,47)	(9,07)
Birkenfeld	4,49	-	-	(4,29)	-	-	(5,00)	-	-
Cochem-Zell	4,52	-	-	-	-	-	-	-	-
Mayen-Koblenz	5,07	(5,00)	-	(5,11)	4,83	(4,92)	5,21	(5,31)	(6,36)
Neuwied	5,29	(5,33)	(5,00)	(5,49)	5,00	(5,20)	5,39	(5,62)	-
Rhein-Hunsrück-Kreis	4,51	-	-	-	(4,04)	-	(4,88)	-	-
Rhein-Lahn-Kreis	5,00	(4,65)	(4,34)	(4,50)	(4,67)	(4,75)	(5,49)	-	-
Westerwaldkreis	5,00	(4,49)	-	(4,72)	(4,74)	(5,00)	5,11	(5,14)	(6,27)
Trier	8,00	(7,86)	(7,31)	(7,43)	(6,67)	7,99	8,81	(8,24)	9,90
Bernkastel-Wittlich	5,20	-	-	-	-	-	(5,04)	-	(6,98)
Bitburg-Prüm	5,65	-	(6,20)	-	(6,53)	(5,28)	(5,71)	(6,53)	(8,06)
Vulkaneifel	4,78	-	-	-	-	-	-	-	-
Trier-Saarburg	6,32	-	-	(5,57)	(5,76)	(5,87)	6,29	6,74	8,00
Frankenthal (Pfalz)	6,15	(6,15)	(6,07)	(6,39)	(5,90)	(6,00)	(6,15)	-	-
Kaiserslautern (KS)	5,92	(5,87)	5,99	6,11	4,91	(6,00)	7,10	-	(8,57)
Landau in der Pfalz	6,82	-	-	-	-	-	-	-	-
Ludwigshafen	6,67	6,63	6,51	6,66	6,56	(6,40)	6,90	(7,17)	-
Mainz	9,51	9,27	9,11	9,00	9,00	9,12	9,44	9,70	11,96
Neustadt a.d. Weinstr.	6,43	(6,43)	-	-	(6,24)	(6,18)	(6,56)	-	(7,50)
Pirmasens	4,10	-	-	-	-	-	-	-	-
Speyer	7,32	-	-	-	-	-	(7,53)	-	-
Worms	6,14	(5,63)	(6,33)	(5,77)	(5,74)	(6,00)	(6,59)	-	-
Zweibrücken	4,80	-	-	-	-	-	-	-	-
Alzey-Worms	5,65	-	-	-	-	(5,44)	5,81	(6,05)	(6,70)
Bad Dürkheim	6,12	-	-	(5,97)	(5,56)	(5,97)	6,20	(6,62)	(7,30)
Donnersbergkreis	5,15	-	-	-	(4,85)	(5,08)	(5,32)	-	-
Germersheim	6,00	-	-	-	-	(5,60)	(6,00)	(6,17)	-
Kaiserslautern (LK)	5,49	-	-	-	(5,49)	(5,58)	(5,75)	(6,09)	-
Kusel	4,89	-	-	-	-	-	-	-	-
Südliche Weinstraße	5,88	-	-	-	-	(5,86)	(6,00)	(6,10)	(6,95)
Rhein-Pfalz-Kreis	6,43	-	-	(6,07)	(6,21)	(6,48)	6,52	(6,73)	(7,65)
Mainz-Bingen	7,01	(6,07)	(5,99)	(6,98)	6,67	6,88	7,35	7,42	9,19
Südwestpfalz	4,60	-	-	-	-	-	-	-	-
Rheinland-Pfalz	5,91	5,73	5,67	5,76	5,62	5,75	6,12	6,32	7,54

Fallzahl unter 100: Wert in Klammern, Fallzahl unter 30: keine Angabe.

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

empirica

Abbildung 85: Neuvertragsmieten in Rheinland-Pfalz nach Wohnungsgröße, 2013

	Median (€/m ²)									
	alle	bis 20m ²	21-40m ²	41-60m ²	61-80m ²	81-100m ²	101-120m ²	121-140m ²	141-160m ²	mehr als 160m ²
Koblenz	6,14	-	8,60	6,42	6,00	5,77	6,00	(5,71)	-	(6,15)
Ahrweiler	5,86	-	7,03	6,00	5,77	5,68	5,93	(5)	(6,13)	(4,75)
Altenkirchen	4,71	-	-	5,11	4,71	4,58	(4,45)	-	-	-
Bad Kreuznach	5,63	-	(7,00)	5,93	5,63	5,44	5,27	(5,31)	(4,65)	-
Birkenfeld	4,49	-	-	(4,80)	4,53	4,29	(4,00)	-	-	-
Cochem-Zell	4,52	-	-	(5,00)	(4,79)	(4,33)	-	-	-	-
Mayen-Koblenz	5,07	-	6,73	5,42	5,16	4,90	4,82	(4,81)	-	-
Neuwied	5,29	-	(6,57)	5,71	5,30	5,15	4,91	(4,44)	-	-
Rhein-Hunsrück-Kreis	4,51	-	-	4,91	4,62	4,37	(4,49)	-	-	-
Rhein-Lahn-Kreis	5,00	-	(6,51)	5,10	5,00	4,90	4,67	(4,31)	-	-
Westerwaldkreis	5,00	-	(6,00)	5,40	5,00	4,76	4,95	(4,29)	-	-
Trier	8,00	(11,20)	10,00	8,10	7,50	7,47	7,00	8,11	(7,50)	(7,73)
Bernkastel-Wittlich	5,20	-	-	(5,64)	5,31	5,00	(4,78)	(5,16)	-	-
Bitburg-Prüm	5,65	-	-	6,27	6,00	5,44	5,71	(5,2)	(5,27)	(4,75)
Vulkaneifel	4,78	-	-	(5,00)	(5,00)	(4,32)	-	-	-	-
Trier-Saarburg	6,32	-	(8,03)	6,90	6,43	6,22	6,02	5,48	(5,94)	(6,04)
Frankenthal (Pfalz)	6,15	-	(7,05)	6,47	6,15	5,84	(6,09)	-	-	-
Kaiserslautern (KS)	5,92	-	7,14	6,09	5,63	5,66	5,75	(6,22)	(5,70)	(6,47)
Landau in der Pfalz	6,82	-	-	(7,10)	(6,79)	(6,63)	(5,85)	(6,68)	-	-
Ludwigshafen	6,67	-	7,82	6,67	6,50	6,50	6,62	(6,55)	(5,88)	(6,98)
Mainz	9,51	(13,25)	10,31	9,43	9,01	8,98	9,52	10,37	(9,69)	(9,78)
Neustadt a.d. Weinstr.	6,43	-	(7,88)	6,41	6,42	6,27	6,49	(5,93)	(6,21)	(7,00)
Pirmasens	4,10	-	-	(4,27)	4,10	4,12	(3,93)	-	-	-
Speyer	7,32	-	(8,55)	(7,56)	7,56	7,00	(7,09)	(7,07)	-	-
Worms	6,14	-	7,26	6,42	6,00	5,77	(5,80)	(5,77)	-	-
Zweibrücken	4,80	-	-	(5,45)	4,92	4,70	(4,45)	-	-	-
Alzey-Worms	5,65	-	-	6,33	5,71	5,57	5,26	(5,12)	-	-
Bad Dürkheim	6,12	-	(7,18)	6,36	6,13	6,09	6,00	(5,54)	(5,24)	(5,44)
Donnersbergkreis	5,15	-	-	5,60	5,15	4,95	(5,00)	-	-	-
Germersheim	6,00	-	(7,50)	6,22	6,00	5,87	5,75	(5,67)	-	-
Kaiserslautern (LK)	5,49	-	(6,50)	5,67	5,33	5,44	5,50	5,55	(6,00)	(6,14)
Kusel	4,89	-	-	(5,45)	5,06	4,72	(4,18)	-	-	-
Südliche Weinstraße	5,88	-	(7,14)	6,17	6,00	5,59	(5,57)	(5,93)	-	-
Rhein-Pfalz-Kreis	6,43	-	(7,76)	6,64	6,43	6,46	6,48	5,87	(5,97)	(5,56)
Mainz-Bingen	7,01	-	8,80	7,37	6,85	7,02	6,63	6,00	(5,97)	(7,05)
Südwestpfalz	4,60	-	-	(5,23)	4,71	4,44	4,36	-	-	-
Rheinland-Pfalz	5,91	10,20	7,27	6,21	5,88	5,72	5,66	5,57	5,46	5,60

Fallzahl unter 100: Wert in Klammern, Fallzahl unter 30: keine Angabe.

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

empirica

Abbildung 86: Neuvertragsmieten in Rheinland-Pfalz nach Zimmerzahl, 2013

Kreis	Median (€/m ²)					
	alle	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 und mehr Zimmer
Koblenz	6,14	8,38	6,30	6,00	5,73	(5,74)
Ahrweiler	5,86	6,67	6,10	5,68	5,47	(5,41)
Altenkirchen	4,71	(5,74)	5,00	4,55	4,52	(4,24)
Bad Kreuznach	5,63	6,82	5,85	5,53	5,31	(4,72)
Birkenfeld	4,49	-	4,90	4,38	(4,29)	-
Cochem-Zell	4,52	-	(5,29)	4,43	(4,22)	-
Mayen-Koblenz	5,07	6,26	5,31	5,00	4,95	(4,73)
Neuwied	5,29	(6,06)	5,50	5,23	5,00	(4,5)
Rhein-Hunsrück-Kreis	4,51	-	4,83	4,44	4,33	(4,2)
Rhein-Lahn-Kreis	5,00	(6,14)	5,27	4,76	4,77	(4,65)
Westerwaldkreis	5,00	(5,68)	5,27	5,00	4,63	(4,41)
Trier	8,00	9,93	8,07	7,47	7,19	(7,25)
Bernkastel-Wittlich	5,20	(6,18)	5,60	5,00	5,11	(4,72)
Bitburg-Prüm	5,65	(6,89)	6,18	5,66	5,20	(4,93)
Vulkaneifel	4,78	-	(5,00)	(4,70)	-	-
Trier-Saarburg	6,32	(7,67)	6,77	6,06	6,00	(5,88)
Frankenthal (Pfalz)	6,15	(7,00)	6,34	5,99	6,00	-
Kaiserslautern (KS)	5,92	7,00	5,97	5,67	5,76	(5,81)
Landau in der Pfalz	6,82	(8,21)	6,93	6,63	(6,34)	-
Ludwigshafen	6,67	7,14	6,71	6,50	6,54	(6,02)
Mainz	9,51	10,20	9,35	9,17	9,49	(9,75)
Neustadt a.d. Weinstr.	6,43	(7,50)	6,58	6,37	6,38	(5,88)
Pirmasens	4,10	-	4,10	4,12	(3,95)	(4,00)
Speyer	7,32	(8,53)	7,75	7,08	(6,82)	-
Worms	6,14	7,00	6,27	6,00	5,63	(5,82)
Zweibrücken	4,80	(6,27)	5,17	4,78	4,70	(4,20)
Alzey-Worms	5,65	(6,41)	5,95	5,60	5,45	(4,89)
Bad Dürkheim	6,12	(6,98)	6,22	6,10	5,73	(5,62)
Donnersbergkreis	5,15	-	5,33	5,06	(5,00)	(4,81)
Germersheim	6,00	(7,14)	6,00	6,00	5,59	(5,52)
Kaiserslautern (LK)	5,49	(5,82)	5,40	5,44	5,50	5,93
Kusel	4,89	-	(5,20)	4,86	(4,50)	(4,50)
Südliche Weinstraße	5,88	(6,84)	6,00	5,85	5,45	(5,59)
Rhein-Pfalz-Kreis	6,43	(7,42)	6,43	6,43	6,12	(6,16)
Mainz-Bingen	7,01	8,19	7,22	6,88	6,67	6,13
Südwestpfalz	4,60	-	5,00	4,53	4,46	(4,36)
Rheinland-Pfalz	5,91	6,90	6,11	5,79	5,64	5,46

Fallzahl unter 100: Wert in Klammern, Fallzahl unter 30: keine Angabe.

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

empirica

Abbildung 87: Neuvertragsmieten in Rheinland-Pfalz nach Quadratmeterpreis, 2013

Kreis	Anteil							
	bis 4 €/m ²	über 4 bis 5 €/m ²	über 5 bis 6 €/m ²	über 6 bis 7 4 €/m ²	über 7 bis 8 €/m ²	über 8 bis 9 €/m ²	über 9 bis 10 €/m ²	über 10 €/m ²
Koblenz	2%	10%	35%	25%	15%	7%	4%	2%
Ahrweiler	6%	22%	27%	21%	13%	6%	4%	2%
Altenkirchen	19%	52%	21%	4%	2%	1%	0%	0%
Bad Kreuznach	7%	23%	36%	23%	5%	2%	2%	2%
Birkenfeld	25%	54%	19%	2%	0%	0%	0%	0%
Cochem-Zell	32%	35%	19%	7%	3%	2%	2%	1%
Mayen-Koblenz	7%	40%	36%	11%	4%	1%	0%	0%
Neuwied	7%	33%	41%	15%	3%	1%	0%	0%
Rhein-Hunsrück-Kreis	27%	48%	17%	5%	2%	1%	0%	0%
Rhein-Lahn-Kreis	12%	42%	31%	9%	4%	1%	0%	0%
Westerwaldkreis	12%	42%	32%	9%	3%	2%	1%	0%
Trier	0%	2%	9%	18%	21%	21%	13%	15%
Berncastel-Wittlich	8%	37%	34%	10%	6%	3%	1%	0%
Bitburg-Prüm	8%	24%	26%	21%	11%	7%	2%	1%
Vulkaneifel	23%	45%	23%	7%	3%	0%	0%	0%
Trier-Saarburg	1%	11%	29%	26%	16%	9%	6%	1%
Frankenthal (Pfalz)	1%	7%	35%	41%	11%	4%	2%	0%
Kaiserslautern (KS)	1%	15%	39%	27%	11%	4%	2%	0%
Landau in der Pfalz	1%	5%	17%	35%	23%	12%	5%	2%
Ludwigshafen	1%	4%	20%	39%	23%	9%	3%	1%
Mainz	0%	0%	1%	4%	10%	22%	27%	36%
Neustadt a.d. Weinstr.	1%	7%	24%	41%	21%	4%	2%	0%
Pirmasens	45%	44%	10%	1%	1%	0%	0%	0%
Speyer	0%	1%	7%	30%	34%	16%	9%	3%
Worms	2%	10%	33%	36%	13%	4%	2%	0%
Zweibrücken	9%	54%	29%	6%	1%	1%	0%	0%
Alzey-Worms	3%	19%	47%	22%	7%	2%	1%	0%
Bad Dürkheim	3%	14%	29%	34%	13%	6%	1%	0%
Donnersbergkreis	8%	37%	39%	12%	4%	0%	0%	0%
Germersheim	3%	12%	39%	29%	12%	3%	2%	0%
Kaiserslautern (LK)	4%	29%	38%	22%	5%	1%	1%	0%
Kusel	15%	46%	28%	10%	1%	0%	0%	0%
Südliche Weinstraße	3%	16%	38%	29%	11%	2%	0%	0%
Rhein-Pfalz-Kreis	1%	6%	27%	40%	19%	5%	1%	1%
Mainz-Bingen	1%	5%	20%	24%	23%	15%	7%	5%
Südwestpfalz	22%	45%	25%	6%	1%	0%	0%	0%
Rheinland-Pfalz	5%	19%	27%	21%	12%	7%	5%	4%

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

empirica

3.2 Mietspiegel

Abbildung 88: Mietspiegel Frankenthal, 2010

Mietpreise des Mietspiegels von 2010 in €/m ²			
Baujahresklasse	von	bis	Mittwert (berechnet)
bis 1948	5,03	5,52	5,28
1949-1960	5,11	5,58	5,35
1961-1970	5,17	5,65	5,41
1971-1980	5,30	5,75	5,53
1981-1990	5,66	6,02	5,84
1991-bis heute	5,98	6,34	6,16

Frei finanzierte Wohnungen zwischen 40 und 80 m², Gute Ausstattung, d.h mit Bad/Dusche und Etagen/Sammelheizung, Bewertungspunkte (Beschaffenheit und Wohnlage): von -9 bis +10

Quelle: Stadt Frankenthal, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 89: Mietspiegel Kaiserslautern, 2008

Mietpreise des Mietspiegels von 2008 in €/m ²				
Baujahresklasse	Wohnfläche (in m ²)			
	unter 40	40 bis unter 70	70 bis unter 110	110 und mehr
alle Baujahre	6,00	*	*	*
vor 1949	*	4,83	4,73	4,06
1949-1964	*	4,90	4,81	4,86
1965-1980	*	5,04	4,93	
1981-1995	*	5,11	5,03	
1996-2001	*	5,13	5,09	5,34
2002 und später	*	5,15	4,90	

* k.A.

Anmerkung: Ausstattung gut (Wohnung mit Bad oder Dusche und mit Etagen- oder Sammelheizung), arithmetisches Mittel

Quelle: Stadt Kaiserslautern, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 90: Mietspiegel Koblenz, 2013

Mietpreise des Mietspiegels von 2013 in €/m ²													
Baujahresklassen	Wohnfläche (in m ²)												
	20- 24	25- 29	30- 34	35- 39	40- 44	45- 49	50- 59	60- 69	70- 79	80- 89	90- 99	100- 129	130- 160
vor 1949	9,02	7,89	7,14	6,61	6,23	5,94	5,63	5,38	5,23	5,14	5,10	5,08	5,10
1949-1959	9,25	8,10	7,33	6,79	6,39	6,10	5,79	5,52	5,36	5,28	5,24	5,22	5,24
1960-1969	9,25	8,10	7,33	6,79	6,39	6,10	5,79	5,52	5,36	5,28	5,24	5,22	5,24
1970-1979	9,25	8,10	7,33	6,79	6,39	6,10	5,79	5,52	5,36	5,28	5,24	5,22	5,24
1980-1989	9,82	8,60	7,78	7,20	6,79	6,48	6,14	5,86	5,69	5,60	5,55	5,54	5,56
1990-1999	10,81	9,46	8,56	7,93	7,46	7,12	6,76	6,44	6,27	6,16	6,11	6,09	6,12
2000-2005	11,31	9,90	8,95	8,30	7,81	7,45	7,07	6,75	6,56	6,45	6,39	6,37	6,40
nach 2005	12,28	10,75	9,73	9,02	8,48	8,10	7,68	7,33	7,12	7,01	6,94	6,92	6,95

Anmerkung: Basisnettomieten (€/m²) für „Standardwohnungen“

Quelle: Stadt Koblenz, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 91: Mietspiegel Ludwigshafen, 2012

Mietpreise des Mietspiegels von 2012 in €/m ²		
Baujahresklasse	Wohnfläche (in m ²)	
	unter 40	40 bis 120
vor 1949	6,51	5,75
1949-1960		5,61
1961-1971		5,25
1972-1982	7,38	5,41
1983-1993		6,68
1994 und später		6,89

Anmerkung: Arithmetisches Mittel, Wohnungen mit guter Ausstattung, d.h. mit Bad oder Dusche und mit Etagenheizung- oder Sammelheizung

Quelle: Stadt Ludwigshafen, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 92: Mietspiegel Mainz, 2013

Mietpreis des Mietspiegels von 2013 in €/m ²				
Baujahresklasse	Wohnfläche (in m ²)			
	bis 40	40-60	60-80	80 und mehr
bis 1969	6,14	6,46	6,10	6,30
1970-1980	*	7,57	6,53	6,16
1981-1993	*	8,50	7,89	8,25
1994-2002	*	9,19	8,62	8,63
2003-30.06.2010	*	9,61	9,36	8,91

* k.A.

Anmerkung: Median, gute Ausstattung (mit Bad und Sammelheizung)

Quelle: Landeshauptstadt Mainz, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 93: Mietspiegel Speyer, 2014

Mietpreise des Mietspiegels von 2014 in €/m ²								
Baujahresklasse	Wohnfläche (in m ²)							
	bis 45		46-60		61-80		ab 81	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
bis 20.6.1948	6,40	8,80	5,30	7,70	4,90	7,40	4,60	7,10
21.6.1948 - 1960	6,30	8,44	5,20	7,20	4,80	6,90	4,50	6,60
1961-1970	6,50	8,20	5,30	7,10	5,00	6,80	4,70	6,50
1971-1980	6,60	8,80	5,50	7,70	5,20	7,30	4,90	7,00
1981-1990	7,00	8,60	5,90	7,50	5,50	7,10	5,30	6,90
1991-2000	7,20	8,90	6,10	7,80	5,70	7,40	5,40	7,20
ab 2001	7,10	9,60	6,00	8,50	5,60	8,20	5,30	7,90

Anmerkung: Mittlere Lage, gute Ausstattung

Quelle: Stadt Speyer, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 94: Mietspiegel Trier, 2010

Mietpreise des Mietspiegels von 2010 in €/m ²										
Baujahresklasse	Wohnfläche (in m ²)									
	20-25	26-30	31-35	36-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-100	101-140
vor 1919	9,05	7,90	7,20	6,75	6,25	5,85	5,60	5,55	5,40	5,40
1919-1948	8,70	7,60	6,95	6,45	6,00	5,60	5,40	5,25	5,20	5,20
1919-1960	8,50	7,45	6,80	6,30	5,85	5,45	5,25	5,15	5,05	5,10
1961-1971	8,40	7,35	6,70	6,25	5,80	5,40	5,20	5,05	4,95	5,05
1972-1981	8,75	7,65	7,00	6,50	6,05	5,65	5,40	5,30	5,20	5,25
1982-1991	9,50	8,30	7,60	7,05	6,50	6,10	5,90	5,70	5,65	5,65
1992-1997	10,15	8,90	8,15	7,55	7,00	6,50	6,25	6,15	6,05	6,10
ab 1998	10,60	9,25	8,45	7,90	7,50	6,85	6,60	6,40	6,30	6,30

Anmerkung: Mittlere Nettomieten für Standardwohnungen (MFH, Zentralheizung bzw. zentrale Etagenheizung und zentrale Warmwasserversorgung, durchschnittliche Sanitär- und Wohnungsausstattung, nicht modernisiert in normaler kleinräumiger Wohnlage, in 5 bis 6 km Wegentfernung zum Stadtzentrum)

Quelle: Stadt Trier, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 95: Mietspiegel Worms, 2012

Mietpreise des Mietspiegels von 2012 in €/m ²				
Baujahresklasse	Wohnfläche (in m ²)			
	bis 50	über 50-70	über 70-90	über 90
vor 1949	6,16	5,64	5,36	5,16
1949-1965	6,35	5,77	5,5	5,25
1966-2977	6,28	5,65	5,33	5,08
1978-1989	6,43	6,01	5,79	5,63
ab 1990	6,83	6,27	6,03	5,81

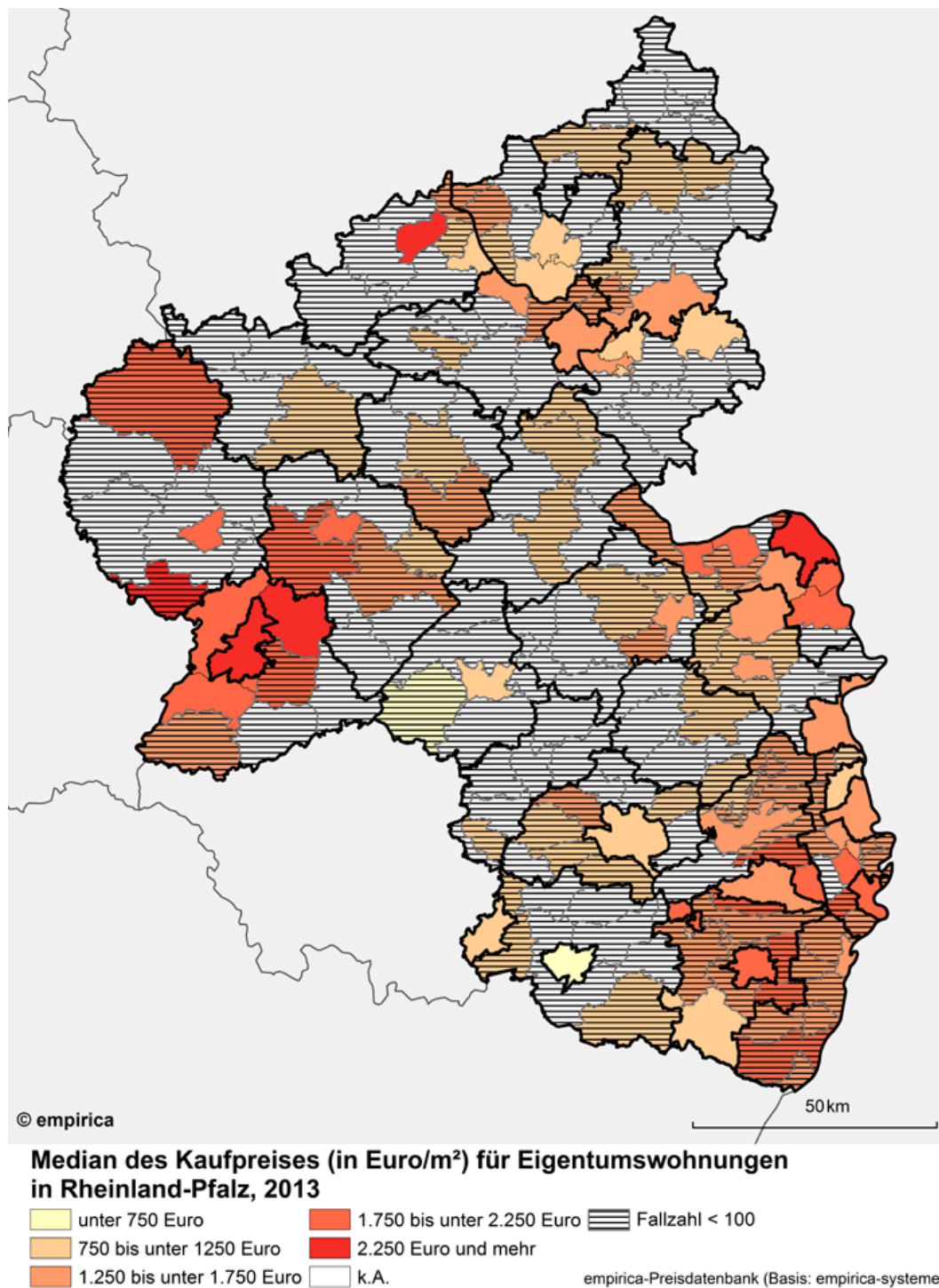
Anmerkung: Durchschnittliche Mietpreise (Median) für Wohnungen mit guter Ausstattung (mit Bad und Sammelheizung)

Quelle: Stadt Worms, eigene Darstellung

empirica

3.3 Kaufpreise

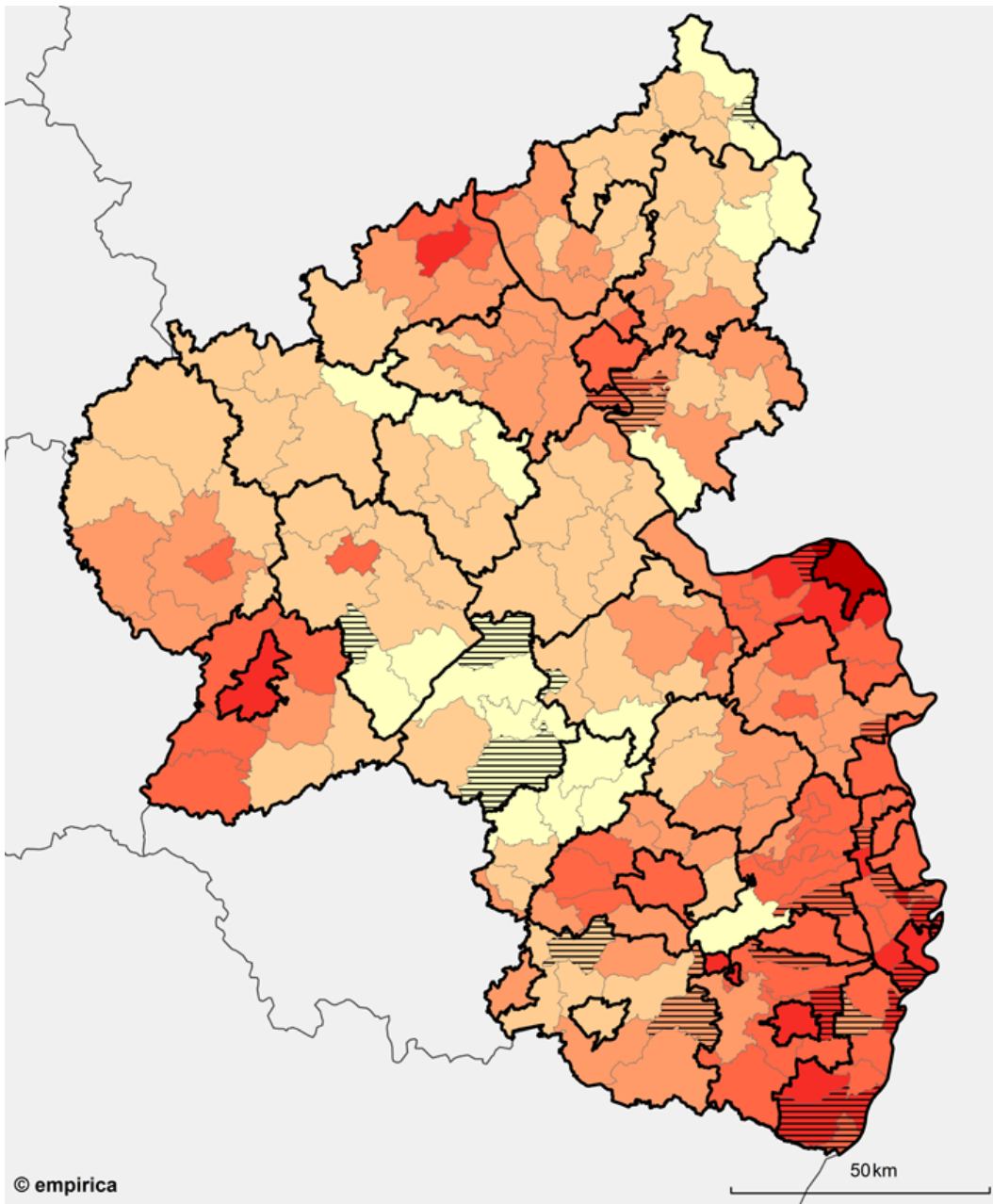
Abbildung 96: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Rheinland-Pfalz auf Ebene der Verbandsgemeinden, 2013



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

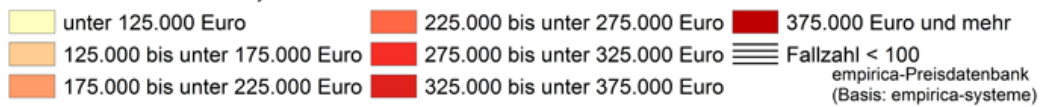
empirica

Abbildung 97: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Rheinland-Pfalz auf Ebene der Verbandsgemeinden, 2013



© empirica

Median des Kaufpreises (in Euro) für Ein- und Zweifamilienhäuser in Rheinland-Pfalz, 2013



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

empirica