RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Landtag Rheinland Pfalz
20.03.2018 13:14
Tgb.-Nr.
2018032013 14

DIE MINISTERIN

Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz
Postfach 33 20
55023 Mainz
Telefon 06131 16-4302
Telefax 06131 16-4300
Doris.Ahnen@fm.rlp.de
www.fm.rlp.de

An den
Vorsitzenden des
Sozialpolitischen Ausschusses
Herrn Dr. Timo Böhme
Platz der Mainzer Republik 1
55116 Mainz

LANDTAG
Rheinland-Pfalz
17 / 2870
VORLAGE

19. März 2018

Mein Aktenzeichen
103-4.3-4511

Telefon / Fax
06131 16-4125
06131 16-174259

15. Sitzung des Sozialpolitischen Ausschusses am 8. März 2018;
hier: Punkt 8 der Tagesordnung „Bedarf an sozial gefördertem Mietwohnraum"
Vorlage 17/2706

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

wie in der o.g. Sitzung beschlossen, übermittle ich Ihnen als Anlage den Sprechvermerk zum Tagesordnungspunkt 8 „Bedarf an sozial gefördertem Mietwohnraum". Diesem sind auch das angesprochene Gutachten und die Übersicht über die Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes in Rheinland-Pfalz als Anlagen beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

Doris Ahnen

Anlage

Sprechvermerk vom 08.03.2018

Sprechvermerk im Nachgang zur Sitzung des Sozialpolitischen Ausschusses

am 8. März 2018 um 10.00 Uhr

TOP 8: „Bedarf an sozial gefördertem Mietwohnraum“
Antrag der Fraktion der AfD nach § 76 Abs. 2 GOLT
- Vorlage 17/2706 -

Anlagen:

1. Gutachten zur Anpassung der Fördermietenstufen in den Programmen der sozialen Wohnraumförderung
2. Übersicht über die Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes in Rheinland-Pfalz im Zeitraum 2000 - 2017

Das in der Begründung zum Antrag angesprochene Gutachten wurde am 30.09.2016 beauftragt. Dies mit der Zielstellung, die bestehenden Fördermietenstufen für die soziale Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz so anzupassen, dass sie den unterschiedlichen Befunden und Problemlagen eines Flächenlandes unter den Bedingungen von Wachstum und Schrumpfung *in regionaler Differenzierung* gleichermaßen gerecht werden. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden am 31.01.2017 vorgelegt.

Ein wesentliches Ergebnis war zunächst die Bestätigung der großen Heterogenität der Wohnungsmärkte in den verschiedenen Regionen von Rheinland-Pfalz. Für die soziale Wohnraumförderung des Landes wurden im Weiteren folgende zentrale Herausforderungen abgeleitet:

- Neubaubedarfe entstehen durch wachsende Nachfrage und zusätzliche Bedarfe, auch bei stagnierender Bevölkerungsentwicklung.
- Der demografische Wandel, insbesondere die Alterung der Bevölkerung, wirkt sich flächendeckend aus. Dies vor allem hinsichtlich qua-

litativer Anforderungen an Wohnraum, wie z.B. barrierearme oder - reduzierte Angebote.

- Durch geflüchtete Menschen kommen weitere Bedarfe und Nachfrage hinzu, wenngleich deren Umfang anhand der verfügbaren statistischen Daten nicht valide eingeschätzt werden kann.

Die verschiedenen Aufgaben der Wohnraumförderung reichen von der Stärkung der Versorgungsfunktion der Gemeinden, dem Regelfall, über den Abbau von starken, insbesondere mengenmäßigen Angebotsdefiziten in angespannten Märkten bis hin zur flächendeckend erforderlichen qualitativen Anpassung von Wohnraum.
Die soziale Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz soll diesem Aufgabenmix, der sich nach konkreter Wohnungsmarktlage spezifisch darstellt, auch spezifisch gerecht werden. D.h. die Förderungen müssen unter den unterschiedlichen Rahmenbedingungen jeweils ausreichend hohe Anreize für unterschiedliche Investorentypen setzen, ohne jedoch eine Überkompensation auszulösen. Dies erfordert eine zielgenaue Förderkulisse, anhand derer die Fördermittel kanalisiert werden können.

Die bis Ende 2016 angewandte vergleichsweise grobmaschige Förderkulisse auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte basierte auf der Zuordnung der Wohngeld-Mietenstufen und hatte den Nachteil, dass unterschiedliche Marktentwicklung innerhalb dieser relativ großen räumlichen Einheiten in der sozialen Wohnraumförderung nicht berücksichtigt wurden. Dies erwies sich insbesondere für Landkreise, die an eine kreisfreie Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt angrenzen, für problematisch. Entsprechend wurde von den Gutachtern ein regelgeleitetes, auf amtlichen statistischen Daten basiertes und kleinräumig differenzierendes

Vorgehen gewählt, um das Fördermietenstufensystem weiterzuentwickeln. Dabei wurde an den bis dato zugeordneten Fördermietenstufen angesetzt, um die gebotene Kontinuität in der Praxis der sozialen Wohnraumförderung zu gewährleisten.
Die gewählten, auf Ebene der Verbandsgemeinden und verbandsfreien Gemeinden auswertbaren Indikatoren sind

- die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2011-2015
- Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2025
- regionale und überregionale Wanderungen sowie
- Gebiete mit überdurchschnittlicher Alterung.

Durch dieses Indikatorenset konnten aktuelle und künftige Bedarfe an zusätzlichem bzw. angepasstem Wohnraum abgebildet werden. Im Ergebnis konnten diejenigen Gemeinden identifiziert werden, in denen ein insgesamt höherer Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum induziert ist und deren bis dato zugeordnete Fördermietenstufe als zu niedrig einzuschätzen war. Die betreffenden 47 Gebietskörperschaften sind mit Wirkung vom 01.01.2017 um jeweils eine Fördermietenstufe höher eingestuft worden.

Wie dargelegt kann für die passgenaue Ausgestaltung der Kulisse der sozialen Wohnraumförderung mit ihren vielfältigen Aufgaben eine rein mengenmäßige Bedarfsschätzung für sozial geförderten Wohnraum nicht zielführend sein. Vielmehr lassen sich erst anhand einer breiten Bedarfsindikation diejenigen Gemeinden identifizieren, in denen aktuell und auch zukünftig ein hoher Bedarf an sozial gefördertem, d.h. zugleich preisgebundenem und an die Erfordernisse der demografischen Entwicklung angepasstem Wohnraum, besteht.

Anlage 1

Regio Kontext

Gutachten zur Anpassung der Fördermietenstufen in den Programmen der sozialen Wohnraumförderung

für das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

Berlin, 31. Januar 2017

Bearbeitung:

Arnt von Bodelschwingh

Prof. Dr. Ralf E. Ulrich

Simon Wieland

RegioKontext GmbH

Kantstr. 92

10627 Berlin

projektrlp@regiokontext.de

www.regiokontext.de

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 4

1.1 Einführung: Wohnungsmärkte zwischen Wachstum und Schrumpfung 4

1.2 Rahmenbedingungen auf den Wohnungsmärkten in Rheinland-Pfalz 5

1.3 Aktuelle Herausforderungen an den Wohnungsmärkten des Landes Rheinland-Pfalz 6

2 Fördermietenstufen für die Programme der sozialen Wohnraumförderung 8

2.1 Aktuelle Handlungsfelder und -bedarfe der sozialen Wohnraumförderung 8

2.2 Erfordernis einer Anpassung der Fördermietenstufen 10

3 Methodik 11

3.1 Grundlagen und qualitative Anforderungen 11

3.2 Methodische und konzeptionelle Vorüberlegungen 12

3.3 Vorgehen auf Basis einer Typisierung 13

3.4 Indikatoren und Bewertung 14

3.5 Sonderfälle 19

4 Ergebnisse 20

4.1 Tabellarische Übersicht 20

4.2 Kartografische Darstellung der Ergebnisse 28

5 Literatur 30

Anhang 31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Rheinland-Pfalz 2013-2035 5

Abbildung 2: Aufgabenbereiche und Handlungsfelder für die soziale Wohnraumförderung 9

Abbildung 3: Ergebniskarte – Anpassung der Fördermietenstufen 2017 28

Abbildung 4: Fördermietenstufen 2017 29

Abbildung 5: Relation zwischen dem durchschnittlichen Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner, 2011-14, und der Bevölkerungsveränderung in Prozent, 2011-15 32

Abbildung 6: Vorausberechnung für Bevölkerung und Privathaushalte in Deutschland 35

Abbildung 7: Relation zwischen der Veränderung von Bevölkerungsgröße und Haushaltszahl nach Kreisen 36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Fördermietenstufen und Zuordnung der Gemeinden in Rheinland Pfalz 20

Tabelle 2: Abgleich zwischen maximaler Fördermiete und Marktmiete für kreisfreie Städte 34

Tabelle 3: Zahl der Haushalte in 2011: Schätzung und Zensusergebnisse 38

Tabelle 4: Gesamtergebnis des Gutachtens 40

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1 Einführung: Wohnungsmärkte zwischen Wachstum und Schrumpfung

Seit einigen Jahren steht in Deutschland die Wohnungsfrage wieder auf der Agenda: Neben steigenden Wohnungsbedarfen durch Zuzug und immer kleineren Haushalten stellen die niedrigen Zinsen und der starke Fokus auf städtische Immobilien als Wertanlage wohnungswirtschaftliche wie politische und gesellschaftliche Akteure vor Herausforderungen. Der dringend benötigte Neubau nimmt nur langsam Fahrt auf und reicht bei weitem nicht aus, die aufgelaufenen Defizite früherer Jahre auszugleichen. Neue Wohnungen entstehen dabei vor allem im höherpreisigen Miet- und Eigentumssegment, was allenfalls bedingt zur Marktentlastung beiträgt. Hinzu kommt das massive Auslaufen der Sozialwohnungen bundesweit. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich vor allem in urbanen Wachstumsregionen breite Bevölkerungsteile nur unter Schwierigkeiten mit Wohnraum versorgen können. Dies stellt die aktuelle Ausrichtung der Wohnraumförderung in Frage, denn mit dem Übergang vom sozialen Wohnungsbau zur sozialen Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) von 2001) wurden nicht mehr „breite Bevölkerungsteile" für die Wohnraumversorgung adressiert, sondern „Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt." Damit deutet sich die Notwendigkeit eines Paradigmenwechsels an, denn offensichtlich haben in einigen Regionen Deutschlands heute (wieder) breite Teile der Bevölkerung Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt. Parallel vollzieht sich schon seit geraumer Zeit in vielen ländlichen oder ehemals industriell geprägten Regionen eine dramatische Schrumpfung. Die in Teilen zu beobachtende regelrechte Entleerung von Regionen in Ost-, zunehmend aber auch in Westdeutschland, gibt einen Vorgeschmack auf die wachsende Heterogenität der Lebensverhältnisse – und damit der jeweiligen Wohnungsmärkte.

Die Gleichzeitigkeit dieser Prozesse und die Schnelligkeit, mit der sich gegenläufige Entwicklungen vollziehen, wirft die Frage nach neuen wohnungspolitischen Strategien auf, die sowohl den wachsenden als auch den schrumpfenden Regionen in ihrer Spezifik gerecht werden. Ziel ist die nachhaltige und bedarfsgerechte Versorgung verschiedener Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum. Weitgehend unstrittig ist inzwischen, dass eine reine Fokussierung auf subjektbezogene Wohnbeihilfen die Probleme nicht lösen kann – auch wenn diese „Subjektförderung im weiteren Sinne" als zielgenauer und treffsicherer gilt, weil sie die Überlastung des Haushalts zu einem bestimmten Zeitpunkt finanziell beziffert und jeweils in einem definierten Rahmen bedarfsbezogen ausgleicht. Für die Objektförderung – und damit für die soziale Wohnraumförderung – wird hingegen argumentativ angeführt, dass sie direkt am Angebot ansetzt. So könne nicht nur der Mietpreis direkt beeinflusst, sondern auch wirksam dazu beigetragen werden, dass (a) zusätzlich gebaut wird und (b) die geförderten Objekte bedarfsgerecht sind, also zu der spezifischen Nachfrage der Zielgruppen des WoFG bzw. der entsprechenden Wohnraumförderungsgesetze der Länder – in Rheinland-Pfalz findet seit 1. Januar 2014 das Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) Anwendung – qualitativ passen (z.B. im Hinblick auf Größe, Ausstattung etc.). Kurzfristig mit zusätzlichen Kompensationsmitteln des Bundes in Höhe von einer Milliarde Euro pro Jahr ausgestattet, gerät die soziale Wohnraumförderung als wichtiges Steuerungs- und Interventionsinstrument wieder verstärkt in den Fokus.

1.2 Rahmenbedingungen auf den Wohnungsmärkten in Rheinland-Pfalz

Das Land Rheinland-Pfalz weist eine vielfältige Wohnungsmarktstruktur auf. Diese orientiert sich erkennbar an topografischen bzw. raumstrukturellen Faktoren. So ist der östliche Teil der prosperierenden Rhein-Main-Region zuzuordnen. Hier sind kreisfreie Städte wie Mainz, Ludwigshafen, Koblenz oder Speyer zu nennen, die wachsende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen aufweisen. Gleiches gilt für Trier und Teile des Landkreises Trier-Saarburg. Hier sind bereits heute teilweise erhebliche Anspannungen auf den Wohnungsmärkten oder Teilmärkten zu verzeichnen. Land und Kommunen steuern zum Teil bereits aktiv dagegen, etwa mit den Instrumenten der Mietpreisbremse (Mainz, Trier, Landau) und einer Kappungsgrenzenverordnung (alle drei genannten, außerdem Speyer).

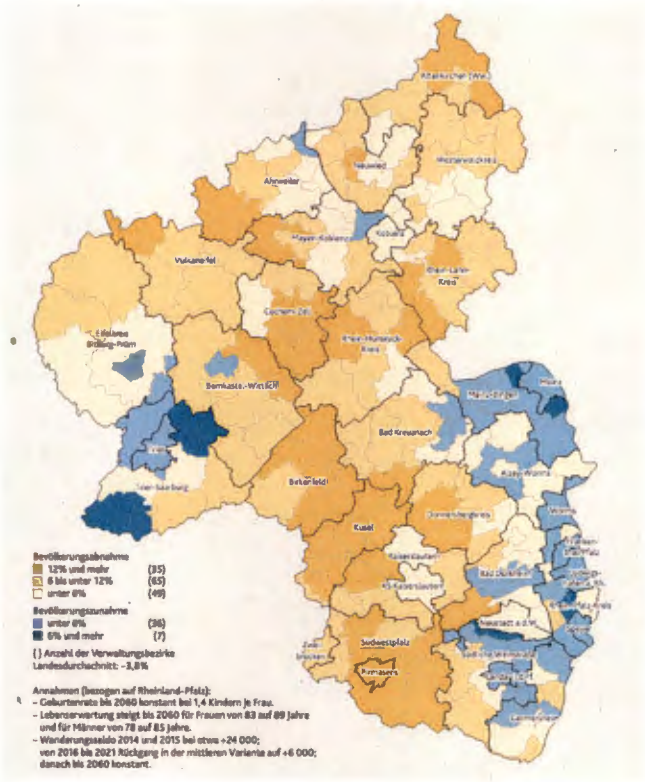

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Rheinland-Pfalz 2013-2035

Quelle: Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz 10/2015 (Kirschey 2015a)

Neben den Ballungsräumen des Rhein-Main-Gebiets stellen in der Fläche Oberzentren wie Trier oder Kaiserslautern wichtige Versorgungsfunktionen für ein jeweils weites Umland sicher. Hinzu treten Mittelzentren wie z.B. die Stadt Landau, denen aus Sicht der Wohnungsmarktentwicklung künftig ebenfalls eine wachsende Versorgungsbedeutung zukommen dürfte. Dem gegenüber stehen ehemalige industrielle oder Militär-Standorte wie z.B. die kreisfreien Städte Pirmasens und Zweibrücken, strukturschwache Regionen sowie ländlich geprägte Bereiche, die vor allem das Bild in der Mitte des Landes stark bestimmen und die perspektivisch zum Teil erheblich schrumpfen werden. Damit zeichnet sich schon heute deutlich erkennbar ab, dass das Land künftig regional stark unterschiedlich ausprägte Entwicklungsdynamiken verzeichnen wird.

Bis 2035 werden die meisten rheinland-pfälzischen Landkreise an Bevölkerung verlieren bzw. schrumpfen. Parallel ändert sich die Altersstruktur gravierend. Die 4. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Rheinland-Pfalz (Kirschey 2015b) zeigt eindrucksvoll, dass bis 2035 die Zahl der 65-Jährigen und Älteren voraussichtlich um mehr als 40 % steigen wird. Absolut betrachtet, kommen in diesem Zeitraum rund 350.000 Menschen in dieser Altersgruppe in Rheinland-Pfalz hinzu.

Dieser massive demografische Prozess wird sich regional unterschiedlich stark ausprägen, die Steigerungen werden jedoch ausnahmslos alle Teilräume des Landes betreffen – und dadurch zusätzliche geeignete Wohnangebote notwendig machen. Schon heute liegt der Altenquotient in den zentralen und ländlich geprägten Räumen deutlich über dem Durchschnitt des Landes Rheinland-Pfalz.

Dieser starke Trend zur Heterogenität wird sich dem Grundsatz nach künftig kaum umkehren. Gleichzeitig zeigen gerade die letzten Jahre, dass sich regional neue Effekte vergleichsweise kurzfristig auswirken können, die in einzelnen Wohnungsmarktregionen und -kontexten deutliche veränderte strukturelle Akzentuierungen bewirken. So verzeichnete die Bundesrepublik Deutschland zuletzt mehrere Jahre – in dieser Form nicht erwartete – innereuropäische Wanderungsgewinne sowie den aktuellen Zuzug durch geflüchtete Menschen. Zudem ist vor allem auch eine „Renaissance größerer Städte als Wohnort" festzustellen. Aktuell forcieren solche Prozesse die zunehmende Heterogenisierung zwischen urbanen und ländlichen Regionen, die Dauerhaftigkeit solcher Einzelprozesse kann allerdings kaum abgeschätzt werden. Umso flexibler müssen staatliche Interventionen wie die Wohnraumförderung auf veränderte Situationen eingehen können.

1.3 Aktuelle Herausforderungen an den Wohnungsmärkten des Landes Rheinland-Pfalz

Wie anhand von Demografie und Wohnungsmarktlage bereits andeutungsweise illustriert, weist das Land Rheinland-Pfalz in seinen unterschiedlichen Regionen eine große Heterogenität auf. Die für Wohnungsmarktfragen vergleichsweise dynamische Veränderung von Einzeltrends stellt die Landes-Wohnraumförderung vor große Herausforderungen. Diese werden im Folgenden thesenhaft unterlegt.

- **Neubaubedarfe entstehen durch wachsende Nachfrage und zusätzliche Bedarfe.**

  Die 4. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Rheinland-Pfalz prognostiziert zwar mittelfristig (d.h. bis 2035) Bevölkerungsverluste (Kirschey 2015b). Diese Entwicklung prägt sich jedoch in sehr unterschiedlicher Weise in den einzelnen Regionen und Städten aus: So wird gegen den allgemeinen Bevölkerungstrend im Land Rheinland-Pfalz insbesondere für 7 der 12 kreisfreien Städte mit wachsenden Einwohnerzahlen gerechnet (mittlere Variante). Allein aufgrund dieser Wachstumsprognosen ist hier mit einer wachsenden Wohnungsnachfrage und entsprechenden Neubaubedarfen zu rechnen – wobei sich dieser Befund in vielen Fällen auch auf das angrenzende Umland der betreffenden Städte erstreckt. Denn angesichts hoher Verdichtung in den Innenstädten trägt der Neubau klassischerweise auch am Rand der Städte zur Marktentlastung bei. Entsprechend werden auch für die Landkreise Mainz-Bingen, Trier-Saarburg oder den Rhein-Pfalz-Kreis deutliche Bevölkerungsgewinne von rund 2 % und mehr prognostiziert.

  Unabhängig von diesen regionalen Schwerpunkten wachsen auch andernorts die Bedarfe:

  - zum einen *in quantitativer Hinsicht*, da selbst bei stagnierender Bevölkerung die Zahl der Haushalte und damit die Wohnungsnachfrage in der Regel noch steigt. Dies ergibt sich aus dem demografischen Prozess der anhaltenden (und kaum zu bremsenden) Haushaltsverkleinerung. Unter anderem kleinere Familien, hohe Scheidungsraten und die wachsende Lebenserwartung führen dazu, dass immer längere Lebensabschnitte allein bzw. in kleineren Haushalten erlebt werden. Dies erfordert den Neubau von Wohnungen, insbesondere von Mietwohnungen, in den entsprechend von Nachfrageüberhängen gekennzeichneten Wohnungsümarktregionen zur Marktentlastung;

  - zum anderen *in struktureller Hinsicht*, da die veränderten Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen andere Schwerpunkte im Wohnungsangebot notwendig machen. Gerade im

Bereich der sozialen Wohnraumversorgung differenziert sich das Bild weiter aus: Für eine wachsende Anzahl kleiner Haushalte werden zunehmend kompakte (und damit besser bezahlbare) Angebote benötigt; gleichzeitig sind gerade größere Haushalte mit Kindern mit Problemen bei der Wohnungssuche konfrontiert - insbesondere dann, wenn sie in angespannten Märkten mit zahlungskräftigen Doppelverdienern ohne Kinder um die gleichen Wohnungen konkurrieren müssen.

- **Der demografische Wandel wirkt sich flächendeckend aus.**

  Qualitative Aspekte beziehen sich auf künftig wichtiger werdende Ausstattungsmerkmale, vor allem mit Blick auf barrierearme oder -reduzierte Angebote, die absehbar flächendeckend benötigt werden – durch Anpassung bestehender Wohnungen und Objekte, aber zweifelsohne auch durch Ergänzungen in Form von Neubau. Dies gilt also auch für schrumpfende oder stagnierende Wohnungsmärkte: Gerade wenn es um zusätzliche altersgerechte Angebote geht, die absehbar benötigt werden – mit Blick auf die ländlichen Räume gerade auch in besser angebundenen Lagen von Mittel- und Unterzentren. In der altersgerechten Anpassung und Ergänzung der Wohnungsbestände entstehen somit auch Chancen für die lokalen Akteure der Wohnungswirtschaft und – mit Blick auf die integrierte Stadtentwicklung – Gestaltungsspielräume für die Innenentwicklung stagnierender Standorte. Dabei liegt auf der Hand, dass die Anpassungs- und Ergänzungsmaßnahmen so ausgelegt werden müssen, dass sie nicht nur in Lage und Ausstattungsmerkmalen zu den Bedarfen passen, sondern auch mit Blick auf die Wohnkosten.

- **Durch geflüchtete Menschen kommen weitere Nachfrage und Bedarfe hinzu.**

  Diese genannten Befunde berücksichtigen noch nicht den demografischen Sondereffekt durch geflüchtete Menschen. In diesem Bereich ist eine Benennung von Bedarfen mit besonders vielen Unsicherheiten behaftet, da die Anzahl von Menschen mit Bleibeperspektive und deren räumliche Verteilung sowie der künftige Zuzug durch Flüchtlinge noch immer schwierig einzuschätzen sind. Allein die deutschlandweiten Entwicklungen in den Jahren 2014 und 2015 sind – auch in statistisch demografischer Hinsicht – außergewöhnlich und derzeit vielfach noch nicht abschließend überschaubar. Auch wenn sich die Zuwanderung von Flüchtlingen derzeit wieder abschwächt, bleibt nach wie vor völlig unklar, wie schnell und in welchem Ausmaß erneut eine solche erhöhte Zuwanderung stattfinden könnte. Hinzu kommen eine Reihe weiterer statistischer Unsicherheiten: Der Anteil der Menschen mit Bleibeperspektive, Dauer der Anerkennungsverfahren, ebenso wie Möglichkeit das Ausmaß des Familiennachzugs oder weiterreichende Einschränkungen der Freizügigkeit (Wohnungszuweisungsgesetz). Kurz: Derzeit ist noch nicht zu überblicken, wie und in welchem Ausmaß sich die aktuelle Flüchtlingssituation in erhöhtem Wohnraumbedarf niederschlagen wird. Gleichwohl wird dem Flüchtlingsthema bei der sozialen Wohnraumförderung – wie beispielsweise im Rahmen des Sonderprogramms zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende in Rheinland-Pfalz – Rechnung getragen.

Wie sich die unter diesen – hier nur angerissenen – Rahmenbedingungen an den Wohnungsmärkten die aktuellen Handlungsbedarfe und -felder der sozialen Wohnraumförderung darstellen, wird im folgenden Kapitel ausgeführt.

2 Fördermietenstufen für die Programme der sozialen Wohnraumförderung

2.1 Aktuelle Handlungsfelder und -bedarfe der sozialen Wohnraumförderung

Aus der formalen Zielbeschreibung der Wohnraumförderung, Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt in der Wohnungsversorgung zu unterstützen, lässt sich eine Vielzahl von Handlungsbedarfen und Aufgabenzuschreibungen ableiten. Wesentliche Ansatzpunkte hierbei sind die Bereiche Wohnungsneubau und Bestandsentwicklung, grundsätzlich unterschieden in Mietwohnungen und selbst genutztem Wohneigentum.

Unter den eingangs skizzierten Rahmenbedingungen sind konkrete Handlungsfelder zu unterscheiden, die zum Teil Überschneidungen aufweisen und denen die Wohnraumförderung in ihrer Spezifik jeweils gerecht werden muss. Die Aufgabenbeschreibung der sozialen Wohnraumförderung bezieht dies vor allem auf die Frage der Wohnraumversorgung mit Blick auf aktuelle Bedarfslagen in quantitativer wie auch in qualitativer Hinsicht. Je nach konkreter Wohnungsmarktlage lassen sich drei unterschiedliche Rahmensituationen unterscheiden:

- **Regelfall der Förderung: Stärkung der Versorgungsfunktion der Kommunen**

  Die Wohnraumförderung erschließt den Kommunen über Belegungs- und Mietbindungen wichtige Handlungsmöglichkeiten für ihren wohnungsbezogenen Versorgungsauftrag. Angesichts stark abschmelzender Bestände an gefördertem Wohnraum (d. h. Wohnraum mit Belegungs- und Mietbindungen) sind im Zuge erweiterter Förderanstrengungen neue Bindungen aufzubauen, um unter den aktuellen Herausforderungen ausreichend Angebote für wohnberechtigte Bevölkerungsteile mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt machen zu können. Der Zuzug geflüchteter Menschen verstärkt dieses allgemeine Erfordernis zusätzlich.

- **Besondere Herausforderung: Starken Angebotsdefiziten entgegenwirken**
  Unter besonders angespannten Wohnungsmarktbedingungen muss die Wohnraumförderung – zusätzlich zum Vorgenannten – zur quantitativen Entlastung des Marktes beitragen. Typische Indikatoren für eine starke Anspannung sind neben steigenden Mieten und Kaufpreisen sinkende Leerstände und eine abnehmende innerstädtische Wanderung. Wenn auch nicht unmittelbar messbar, zeigt sich unter angespannten Wohnungsmarktbedingungen oftmals, dass Haushalte aufgrund fehlender adäquater Wohnraumangebote in suboptimalen Wohnsituationen verbleiben, die nicht ihrer tatsächlichen Bedarfslage entsprechen. Durch diesen „Locked-In-Effekt" reduziert sich die Zahl freiwerdender Wohnungen, was die bedarfsgerechte Verteilung des knappen Wohnraums und damit die Marktanspannung zusätzlich treibt. Hier sind zusätzliche Anstrengungen vonnöten, um effektiv gegenzusteuern. In solchen Situationen sollte die Wohnraumförderung auch mengenmäßig wirken, indem sie zusätzliches Baugeschehen induziert und so zur Gesamtentlastung beiträgt.

- **Qualitative Anpassung des Wohnungsangebots an den demografischen Wandel**
  Der demografische Wandel und damit das Erfordernis einer qualitativen Anpassung von Gebäuden und Wohnungen für eine wachsende absolute Zahl an Senioren wird das Land Rheinland-Pfalz praktisch flächendeckend betreffen. Hier muss die Wohnraumförderung Anpassungserfordernisse und bauliche Ergänzungen unterstützen. Besondere Herausforderungen stellen sich dabei in denjenigen Regionen des Landes, die sich mit – bereits begonnener oder zu erwartender – Schrumpfung konfrontiert sehen. Hier muss die qualitative Anpassung des Wohn-

ungsangebots (v.a. altersgerechtes Wohnen) besonders gezielt erfolgen – idealerweise im Rahmen integrierter städtebaulicher Anpassungen, um Fehlallokationen zu vermeiden.

Diese Handlungsfelder stehen nicht isoliert. Wie Abbildung 2 veranschaulicht, ergeben sich durchaus Gleichzeitigkeiten. So ist der vordringliche Befund von Angebotsdefiziten immer auch von einer eingeschränkten Versorgungsfunktion begleitet. Die qualitativen Anpassungserfordernisse kommen stets noch hinzu, sowohl in wachsenden als auch in stagnierenden oder schrumpfenden Wohnungsmärkten. Die Aufgabenbereiche und Handlungsfelder für die Wohnraumförderung lassen sich mit den abstrakten Titeln „Sicherung", „Stärkung" und „Entlastung" umreißen.

Als Fazit ist festzuhalten: Die soziale Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz soll **vielfältigen Ansatzpunkten** spezifisch gerecht werden. Die entsprechenden Förderungen müssen unter den unterschiedlichen Rahmenbedingungen ausreichende Anreize für unterschiedliche Investorentypen setzen, ohne eine Überkompensation auszulösen. Dies erfordert eine zielgenaue Förderkulisse, anhand derer die Fördermittel entsprechend den o.g. Vorgaben kanalisiert werden können – auch mit Blick auf Entlastungswirkungen, die in Umlandgemeinden von Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt induziert werden.

Ziel des Gutachtens ist es daher, die bestehenden Fördermietenstufen für die soziale Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz so anzupassen, dass sie den unterschiedlichen Befunden und Problemlagen eines Flächenlandes unter den Bedingungen von Wachstum und Schrumpfung in regionaler Differenzierung gleichermaßen gerecht werden.

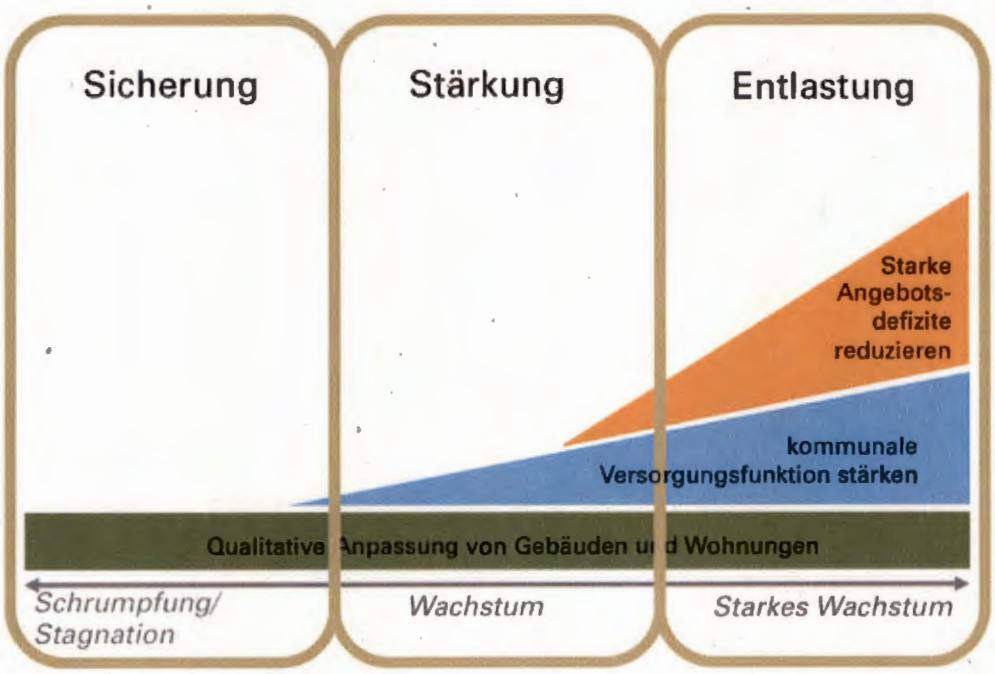

Abbildung 2: Aufgabenbereiche und Handlungsfelder für die soziale Wohnraumförderung

Quelle: RegioKontext GmbH

2.2 Erfordernis einer Anpassung der Fördermietenstufen

Die bisherige Förderkulisse in Rheinland-Pfalz basierte im Wesentlichen auf den Mietenstufen der Anlage zu § 1 Absatz 3 Wohngeldverordnung[1]. Sie wurde auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte bestimmt. Für Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern erfolgte, analog zur Systematik der Mietenstufen des Wohngeldes, eine Einstufung unterhalb dieser räumlichen Ebene.

Dieses vergleichsweise grobe räumliche Konzept (Landkreise, kreisfreie Städte) hat den Nachteil, dass tatsächliche Unterschiede innerhalb dieser relativ großen räumlichen Einheiten in der Förderung bislang unberücksichtigt blieben. In der Regel gilt eine Fördermietenstufe (und die damit verbundenen Förderkonditionen) für einen ganzen Landkreis.

Als problematisch erweist sich dies beispielsweise in Landkreisen, die an kreisfreie Großstädte mit angespanntem Wohnungsmarkt angrenzen. Eine landkreisweit einheitliche Fördermietenstufe kann einer eigentlich gewünschten räumlichen Abstufung mit wachsender Entfernung zum Oberzentrum entgegenstehen. Damit fallen wichtige Entlastungseffekte, die das jeweilige Umland für angespannte großstädtische Wohnungsmärkte beitragen könnte, geringer aus als erwünscht.

Hinzu kommt, dass die bisherige Förderkulisse zwar das Feld der (erfolgreichen) **Wohnungssicherung** vergleichsweise repräsentativ und flächendeckend abbildet; weitere Aufgabenfelder der sozialen Wohnraumförderung bleiben bei diesem Ansatz jedoch außen vor. Dies betrifft etwa **fehlende (Sozial-) Wohnangebote in angespannten Wohnungsmärkten** oder auch qualitative Ergänzungen mit Blick auf das **altersgerechte Wohnen**. Angesichts der Langfristigkeit von Immobilieninvestitionen ist dabei auch die (erwartete) **künftige Entwicklung** zu berücksichtigen, um Fehlallokationen zu vermeiden.

Diesen Erfordernissen wird die bisherigere Förderkulisse nur teilweise gerecht. Vor diesem Hintergrund wurde mit dem vorliegenden Gutachten eine Weiterentwicklung der Förderkulisse beauftragt, mit der Maßgabe, die Bedarfslagen räumlich wie sachlich stärker auszudifferenzieren.

---

[1] Nachfolgend auch als *Mietenstufen des Wohngeldes* bezeichnet.

[2] Für eine ausführliche Begründung siehe Anhang II.

[3] Median bedeutet, dass die Hälfte aller untersuchten Fälle für den jeweilige Indikator über dem angegebenen Wert liegen.

[4] Das 75 % - Quantil bedeutet, dass der Wert des betreffenden Gebiets zum oberen Viertel aller Einzelergebnisse gehört.

3 Methodik

3.1 Grundlagen und qualitative Anforderungen

Das zu erstellende Konzept zur Anpassung der Fördermietenstufen hat weitreichende Konsequenzen für die Marktakteure und die öffentliche Hand. Umso wichtiger ist es, dass die zu Grunde liegenden Berechnungen und methodischen Zugänge hohen qualitativen Anforderungen gerecht werden:

- **Belastbarkeit der Daten und Befunde**

  Vorzugsweise fließen fortschreibungsfähige Daten der amtlichen Statistik in das Fördermietenstufenkonzept ein. Insbesondere bei den Basisbefunden zur Wohnungsmarktsituation ist dies der Fall.

- **Räumliche Abdeckung und Differenziertheit der Ergebnisse**

  Das Konzept muss eine ausreichende räumliche Abdeckung gewährleisten. Angesicht der großen Zahl an vielfach sehr kleinen Gemeinden in Rheinland-Pfalz (in knapp 86 % der rund 2.300 Gemeinden lebten 2014 weniger als 2.000 Einwohner) wird im Rahmen der räumlichen Verfeinerung die Ebene der kreisfreien Städte, großen kreisangehörigen Städte, verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden als Grundstruktur für die kleinräumige Differenzierung von Daten und Befunden gewählt.

- **Anwendbarkeit, Anpassungsfähigkeit und Transparenz der Ergebnisse**

  Das zu erstellende Konzept sollte sich auf einen überschaubaren Rahmen an Indikatoren und Daten stützen. Eine hohe Zahl an Einzelindikatoren führt erfahrungsgemäß im Zweifel nicht zur gewünschten Verfeinerung, sondern droht die Ergebnisse eher zu verwässern. Ziel ist es daher, anhand von besonders aussagekräftigen Indikatoren ein möglichst einfach anzuwendendes und zu modifizierendes Konzept zu entwerfen, das möglichst klare und pragmatische Befunde zu den verschiedenen Wohnungsmarktsituationen im Land liefert.

Um die gebotene Kontinuität in der Praxis der sozialen Wohnraumförderung zu gewährleisten, war die bisherige Förderkulisse Ausgangspunkt der Weiterentwicklung. Um die Ergebnisse sachlich zu fundieren und nachvollziehbar zu machen, sollte hierauf ein

- **regelgeleitetes,**
- **datenbasiertes** und
- **kleinräumig differenzierendes**

Vorgehen aufsetzen, durch welches das bestehende Fördermietensystem in entsprechend angemessener und ausgewogener Weise weiterentwickelt wird.

3.2 Methodische und konzeptionelle Vorüberlegungen

Das bisherige Konzept der Fördermietenstufen fußt im Wesentlichen auf den Mietenstufen der Wohngeldverordnung des Bundes. Diese ergeben sich aus den Statistiken der tatsächlichen Wohngeldzahlungen bundesweit. In Stufe III entspricht die Miete dem Bundesdurchschnitt (Anteil an der Durchschnittsmiete aller deutschen Wohngeldempfänger), in den Stufen IV, V und VI liegen sie entsprechend höher. Damit orientieren sie sich an einem Mittelwert tatsächlich gezahlten Wohngeldes, bilden also mittelbar die Bestandsmieten (der Wohngeldempfänger) regionalisiert ab. Im Rahmen des Gutachtens wurden die Mietenstufen des Wohngeldes 2016 und Fördermietenstufen 2016 der Untersuchungsgebiete abgeglichen. Das Resultat dieses Abgleichs findet sich in der Ergebnistabelle im Anhang V.

- **Die bisherige Förderkulisse auf Grundlage der Wohngeldstufen bildet die Konditionen der laufenden Mietverträge, in denen Wohngeld gezahlt wird, repräsentativ und flächendeckend ab.**

Damit besteht eine empirisch belastbare, amtlich fundierte und allgemein akzeptierte Grundlage. Die inhaltliche Klammer zwischen Wohngeld und sozialer Wohnraumförderung ist das Anliegen der Wohnungssicherung bzw. Wohnungsversorgung von bestimmten Zielgruppen, die Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt haben.

Weitere Problemlagen der sozialen Wohnraumförderung bleiben bei diesem Ansatz jedoch außen vor.

Dies bezieht sich vor allem auf die folgenden Punkte, die aus gutachterlicher Sicht zur fundierten Beschreibung unterschiedlicher Wohnungsmarktsituationen im Land Rheinland-Pfalz heranzuziehen sind:

1. Die Wohngeldstatistik bildet die Problemlagen der sozialen Wohnraumförderung nicht unmittelbar ab, sondern nur diejenigen Fälle, in denen die Wohnungssicherung erfolgreich war. Fehlende Wohnungen für die Wohnberechtigten werden hingegen nicht erfasst. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten mit niedrigen Anzahlen an Sozialwohnungen haben Wohnberechtigte Probleme, eine Wohnung zu finden. Daher gilt:
   - **Die künftige Förderkulisse für die soziale Wohnraumförderung muss auch die aktuellen Bedarfe an zusätzlichen Wohnungen abbilden.**
2. Die Wohngeldstatistik bildet eine Momentaufnahme der Gegenwart ab. Es gibt keine Hinweise auf künftige Bedarfe. Gerade im Bereich des Wohnungsbaus, der durch erhebliche zeitliche Vorläufe gekennzeichnet ist, stellt die Kenntnis künftiger spezifischer Bedarfe eine wichtige Voraussetzung dar.
   - **Die Förderkulisse für die soziale Wohnraumförderung muss auch künftige Bedarfe für zusätzliche Wohnungen erfassen.**
3. Das regionale Konzept der Wohngeldstufen stellt auf die Landkreise und kreisfreien Städte ab (sowie auf Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern). Dies reicht zur Beschreibung bestimmter Problemkonstellationen innerhalb der vergleichsweise großen Landkreise nicht aus. Einerseits kann die vielerorts konstatierte Baulandknappheit in größeren Städten daher bei starker Marktanspannung eine Berücksichtigung des jeweiligen Umlands der Städte unabdingbar machen. Hier können in Umlandgemeinden wichtige Entlastungsimpulse für die zentralen Orte erfolgen – wenn die Fördermietenstufe entsprechend sachgerecht ausgestaltet ist. Andererseits ermöglicht eine kleinräumig differenzierte Förderkulisse die gezielte Identifikation und damit Förderung von

regionalen Zentren der Wohnraumversorgung auch in ländlichen geprägten Regionen. Bisher wird jedoch in der Regel die Einstufung des gesamten Kreises zugrunde gelegt.

- **Standorte mit Entlastungspotenzial für angespannte urbane Wohnungsmärkte müssen erkannt werden (gerade in Umlandgemeinden).**

Für diese drei ergänzenden Erfordernisse muss daher eine entsprechende Verfeinerung bei der Bestimmung der Fördermietenstufen für die Wohnraumförderung erfolgen. Um Vergleichbarkeit und Kontinuität zu gewährleisten, bleibt dabei die etablierte Förderkulisse Ausgangspunkt der Betrachtung.

3.3 Vorgehen auf Basis einer Typisierung

Ausgangspunkt der Bearbeitung war die Frage nach geeigneten Indikatoren für die beschriebene Aufgabenstellung. Hier wurden unterschiedliche Herangehensweisen geprüft:

Ein Ansatz, die **Angebotsdaten** (auch: Marktmieten), wie sie die Betreiber von Internet-Immobilienplattformen liefern, für die Festlegung der Fördermietenstufen heranzuziehen, wurde schnell verworfen. Dabei erwies sich als problematisch, dass die Angebotsmieten immer nur Teile des Wohnungsmarktes beschreiben. Diese Einschränkungen betreffen beispielsweise bestimmte Anbietertypen, aber auch die regionale Abdeckung. Stichproben zeigten, dass die Daten in ausreichender Menge und Qualität vor allem für die größeren Städte des Landes, aber keinesfalls flächenhaft verfügbar sind. Darüber hinaus bilden sie lediglich das aktuelle Marktgeschehen ab. Zur Bestimmung künftiger Bedarfe wie auch struktureller Defizite erwiesen sie sich in diesem Zusammenhang als nicht ausreichend geeignet. Eine ausreichende Repräsentativität war angesichts der starken räumlichen Unterschiede in Rheinland-Pfalz aus Sicht von Bearbeiterteam und Auftraggeber nicht gegeben.[2]

Das **ursprüngliche methodische Konzept** für dieses Gutachten setzte stark auf den Ansatz eines normativen Abgleichs von Wohnungsbestand und Haushaltszahlen. Dahinter stand die Überlegung, dass bei etwa gleicher Anzahl von Haushalten und von Wohnungen in einem Gebiet rein quantitativ betrachtet von einer ausgewogenen Marktlage ausgegangen werden kann. Wenn hingegen die (künftige) Zahl der Haushalte die der Wohnungen übersteigt, ist von einem quantitativen Defizit auszugehen. Dieses wird in der Logik der Wohnungsmärkte als erstes bei den Zielgruppen des WoFG bzw. der entsprechenden Wohnraumförderungsgesetze der Länder spürbar, da sich die zahlungskräftigeren bzw. bonitätsstärkeren Haushalte am Markt durchsetzen. Hier wäre daher eine Höherstufung innerhalb der Förderkulisse zu empfehlen. Vor diesem Hintergrund war ein Vorgehen geplant, das zunächst eine Haushaltsberechnung sowie eine Haushaltsprognose auf Ebene der Verbandsgemeinden vorsah. In der Umsetzung erbrachte dieser Ansatz erhebliche Unschärfen, insbesondere aufgrund der Datenlage in Rheinland-Pfalz. Während Daten zur Zahl und Größe der Haushalte auf Landesebene und für einzelne Gemeinden verfügbar sind, ist dies für die räumliche Ebene dieser Untersuchung nicht der Fall. Versuche, dies durch Schätzungen aus dem Mikrozensus zu überbrücken, erwiesen sich als zu ungenau. Das konkrete Vorgehen und ausgewählte Ergebnisse dieses verworfenen Arbeitsschritts finden sich in der Anlage zu diesem Gutachten (Anhang IV).

Daher wurde in der Folge ein modifiziertes Konzept entwickelt, bei dem eine Typisierung der Städte und Gemeinden des Landes Rheinland-Pfalz anhand zentraler demografischer Indikatoren erfolgte. Ausgehend von dem Befund, dass die bisherige Förderkulisse im Wesentlichen auf Grundlage der

[2] Für eine ausführliche Begründung siehe Anhang II.

Mietenstufen des Wohngeldes das Feld der **Wohnungssicherung** repräsentativ und flächendeckend abdeckte, wurden Indikatoren für weitere Problemlagen der sozialen Wohnraumförderung herangezogen. Durch diese sollten **aktuelle und künftige Bedarfe** an zusätzlichem bzw. angepasstem Wohnraum abgebildet werden. Dabei handelte es sich um:

- **die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2011-2015**
- **die Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2025**
- **regionale und überregionale Wanderungen** sowie
- **Gebiete mit überdurchschnittlicher Alterung**

Das bisherige, vergleichsweise grobe räumliche Konzept (Landkreise, kreisfreie Städte) hat den Nachteil, dass tatsächliche Unterschiede innerhalb dieser relativ großen räumlichen Einheiten in der Förderung bislang unberücksichtigt blieben. In der Regel gilt eine Fördermietenstufe (und die damit verbundenen Förderkonditionen) für einen ganzen Landkreis. Als problematisch erwies sich dies beispielsweise in Landkreisen, die an kreisfreie Großstädte mit angespanntem Wohnungsmarkt angrenzen. Eine landkreisweit einheitliche Fördermietenstufe ermöglichte nicht die eigentlich angezeigte räumliche Abstufung mit wachsender Entfernung zum Oberzentrum.

Diese differenzierten Voraussetzungen galt es in der Neufassung der Förderkulisse abzubilden, etwa auch um kleinteilig geeignete Entlastungsstandorte in der Nähe urbaner Zentren mit angespannten Wohnungsmärkten zu identifizieren. Daher erfolgte die **Analyse auf der kleinräumigen Ebene** der kreisfreien Städte, großen kreisangehörigen Städte, verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden. Im Folgenden wird für die verschiedenen untersuchten Gebietskörperschaften auch der Begriff **Gemeinde** verwendet.

Ziel war es, solche Gemeinden zu identifizieren, deren Fördermietenstufe durch das bisherige Konzept als zu niedrig einzuschätzen ist. Diese werden im Ergebnis für eine **Höherstufung** der Fördermietenstufe empfohlen.

3.4 Indikatoren und Bewertung

Um Gemeinden mit erhöhtem Förderbedarf zu identifizieren, erfolgte eine Typisierung auf der Basis von vier Indikatoren. Die Indikatoren verweisen auf einen **erhöhten aktuellen bzw. erwarteten höheren Bedarf an Wohnungen**. Für jeden dieser Indikatoren wurden Punkte vergeben, die anschließend summiert wurden. Erreichte eine Gemeinde mindestens 7 der 10 maximal zu vergebenen Punkte, wird eine Höherstufung der Fördermietenstufe empfohlen. Den Ausgangspunkt für dieses Vorgehen bilden die bisherigen Fördermietenstufen, wodurch eine hohe Kontinuität der Förderkulisse gewährleistet wird. Der Wert des Landkreises wurde dabei auf die zugehörigen Gemeinden übertragen. Bestehende Ausnahmen für Gemeinden über 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie kreisfreie Städte wurden übernommen.

Nachfolgend werden die Indikatoren erläutert, die für die Typisierung berücksichtigt wurden. Die Auswahl erfolgte unter der Prämisse, dass die einzelnen Indikatoren einen erhöhten Bedarf an Wohnraum und damit an mehr Wohnraumförderung anzeigen und untereinander in gewissem Maße unabhängig sind. Durch die Kombination von je zwei gegenwartsbezogenen und prognostischen Indikatoren wird auch eine perspektivische Passgenauigkeit der Förderkulissen sichergestellt, da deren Auswirkungen (erhöhtes Baugeschehen) naturgemäß erst in der nahen bis mittleren Zukunft zum Tragen kommen.

Dabei erfolgt bei allen Indikatoren für jede Gemeinde der Abgleich mit den Landeswerten, in der Regel mit dem Median (50 %-Quantil)[3] und dem 75 %-Quantil[4] (bzw. am absoluten Wert 0). Anhand dieser Quantils-Grenzwerte wird jeweils festgestellt, ob die jeweilige Gemeinde aufgrund ihres Indikatorwertes in dieser Frage zur oberen Hälfte oder sogar zum obersten Viertel der Gemeinden in Rheinland-Pfalz gehört.

- **Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2011 – 2015**

  Dieser Indikator beschreibt die jüngere Entwicklung der Bevölkerungszahl als prozentuale Veränderung für den Zeitraum 2011 bis 2015. Die Bevölkerungsentwicklung stellt eine zentrale Eingangsdeterminante für die Haushaltsentwicklung und damit für die Nachfrage am Wohnungsmarkt dar. Gerade die neuen Wanderungsrichtungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass durch Außenwanderung deutliche „Nachfrageschübe" am Wohnungsmarkt induziert werden, mit den entsprechenden Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf. Daneben ist hervorzuheben, dass es für eine wachsende Nachfrage am Wohnungsmarkt durch Haushalte nicht zwingend eines Bevölkerungswachstums bedarf (vgl. hierzu auch Kapitel 1.3). Dies ergibt sich aus dem demografischen Prozess der Haushaltsverkleinerung. Selbst bei Stagnation oder moderater Schrumpfung ergibt sich in der Regel eine steigende Haushaltzahl. Der Zusammenhang wird im Anhang anhand einer empirischen Auswertung der rheinland-pfälzischen Landkreise und kreisfreien Städte belegt (s. Anhang III).

  Grundlage dieses Indikators ist also die Erkenntnis, dass eine Gemeinde mit stagnierender oder wachsender Bevölkerung typischerweise auch wachsende Haushaltszahlen verzeichnet. Die Schwellenwerte stellen sicher, dass nur überdurchschnittlich wachsende Gemeinden Punkte erreichen (1 Punkt). Deutliche zusätzliche Bedarfe werden für Gemeinden gesehen, die im oberen Viertel der landesweiten Verteilung liegen (2 Punkte).

  Ziel: Identifikation von Gemeinden mit aktuell wachsender Wohnungsnachfrage

  Datengrundlage:

  Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. Fortschreibung des Bevölkerungsstandes.

  Schwellenwerte:

  1 Punkt, wenn Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2015 > + 0,5 % (Landes-Median);
  2 Punkte, wenn Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2015 > + 2,0 % (75 % - Quantil)

[3] Median bedeutet, dass die Hälfte aller untersuchten Fälle für den jeweilige Indikator über dem angegebenen Wert liegen.

[4] Das 75 % - Quantil bedeutet, dass der Wert des betreffenden Gebiets zum oberen Viertel aller Einzelergebnisse gehört.

- **Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2025**

Investitionen am Wohnungsmarkt erfolgen langfristig. Die Investitionshorizonte erstrecken sich in der Regel auf mehrere Jahrzehnte. Angesichts der Tragweite solcher Investitionsentscheidungen ist sicherzustellen, dass mit der Wohnraumförderung nur dort effektive Anreize für geförderten Neubau und Bestandsmaßnahmen gesetzt werden, wo auch künftig eine ausreichende Nachfrage gegeben ist. Da die künftige Bevölkerungsentwicklung ein wesentlicher Faktor für die Bedarfsfeststellung darstellt, wird dieser Indikator als zentral für die künftige Wohnungsnachfrage angesehen. Aus diesem Grund wird hier ein höheres Gewicht und damit die doppelte Punktzahl vergeben. Damit wird auch sichergestellt, dass eine Höherstufung in der Fördermietenstufe im Gesamtergebnis der Punktzahl nur dann möglich ist, wenn dieser Indikator tatsächlich auch eine Bedarfsindikation dafür liefert und zumindest den unteren Schwellenwert überschreitet.

Voraussetzung für eine Punktevergabe bei diesem Indikator ist, dass für die betreffende Gemeinde bis 2025 wachsende Haushaltszahlen zu erwarten sind. Wie bereits beim ersten Indikator dargelegt, bedarf es hierfür eines künftigen Bevölkerungswachstums oder einer zumindest allenfalls moderat sinkenden Bevölkerungszahl.[5] Demnach kann selbst bei einem Bevölkerungsrückgang von bis zu 5 % von einer steigenden Haushaltszahl ausgegangen werden. Umgekehrt gilt: Bei stärkeren Bevölkerungsrückgängen ist aktuell im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage der privaten Haushalte von einer ausreichenden quantitativen Versorgungssituation auszugehen. Außerdem kommen über diesen langen Zeitraum qualitative Ersatzbedarfe hinzu, so dass selbst bei leicht schrumpfender Bevölkerung ein Neubaubedarf gegeben ist. Entsprechend wird für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ein unterer Schwellenwert im negativen Bereich angesetzt (2 Punkte). Für die Erreichung von 4 Punkten ist eine eindeutig positive Bevölkerungsprognose Voraussetzung.

Ziel: Identifikation von Gemeinden mit künftig wachsender Nachfrage

Datengrundlage:

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. 4. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2013).

Schwellenwerte:

2 Punkte, wenn Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2025 > -3,1 % (Landes-Median);
4 Punkte, wenn Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2025 > 0,0 %

Die aktuelle und die künftige Bevölkerungsentwicklung liefern vor allem Hinweise auf zusätzliche quantitative Wohnungsbedarfe insgesamt und im Rahmen der kommunalen Versorgungsaufgabe (Sozialwohnungen). Hinweise auf Bedarfe, die sich in raumstruktureller und qualitativer Hinsicht ergeben, liefern diese Ansätze jedoch nur bedingt. Auf diese Aspekte gehen die beiden folgenden Indikatoren ein.

[5] Diese Annahme wurde im Rahmen der Untersuchung geprüft und für Rheinland-Pfalz bestätigt (siehe Anhang III).

- **Regionale und überregionale Wanderungen**

Wanderungen bestimmen die Bevölkerungsdynamik zwar wesentlich, zeigen jedoch Veränderungen oft deutlicher und früher an. Für die letzten 5 Jahre können Wanderungen über die Grenzen der jeweiligen Untersuchungsgebiete ca. 65 % der Variation in der Bevölkerungsentwicklung der Untersuchungsgebiete erklären (siehe Anhang I).

Auch wenn überregional Wanderungsverluste (z.B. an Großstädte) verzeichnet werden, können in regionalen Zentren der Wohnungsversorgung besondere Bedarfe für zusätzliche Wohnungen entstehen. Dies betrifft Gemeinden, die innerhalb ihrer Landkreise Wanderungsgewinner sind, oder solche, die kreisübergreifend Wanderungsgewinne erzielen. Der Indikator berücksichtigt beide Wanderungsbewegungen und identifiziert somit Gemeinden, die eine Entlastungsfunktion im Umland angespannter Wohnungsmärkte übernehmen können oder für eine qualitative Ergänzung des Bestands in Frage kommen (z.B. altersgerechte Angebote).

Aufgrund der Spezifik, hier vor allem qualitative Aspekte abdecken zu können, wurde ein Indikator herangezogen, der Wanderungen innerhalb des Landkreises und über die Kreisgrenzen hinweg berücksichtigt. Dafür wurden zunächst die Wanderungen innerhalb des Landkreises identifiziert und anschließend um Wanderungen über die Landkreisgrenze ergänzt. Dieser Indikator zeigt sich als statistisch vergleichsweise unabhängig von der Bevölkerungsprognose (siehe Anhang I). Vor diesem Hintergrund ist eine Verwendung des Indikators zu rechtfertigen, zumal er auch stärker auf raumstrukturelle Aspekte und weniger auf quantitative Zusatzbedarfe abzielt und in dieser Weise auch tatsächlich belastbare Hinweise liefert.

Ziel: Identifikation regionaler Zentren der Wohnungsversorgung

Datengrundlage:

Wanderungsdaten, auf Anfrage vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz übermittelt.

Schwellenwerte:

1 Punkt, wenn Jahresdurchschnitt der Wanderungsgewinne innerhalb des Landkreises und über die Kreisgrenze hinweg je 1.000 Einwohner 2011 – 2014 > 2,3 (Landes-Median)

2 Punkte, wenn Jahresdurchschnitt der Wanderungsgewinne innerhalb des Landkreises und über die Kreisgrenze hinweg je 1.000 Einwohner 2011 – 2014 > 5,3 (75 % - Quantil)

- **Überdurchschnittliche Alterung**

Besondere Bedarfe an altersgerechtem Wohnraum sind dort zu erwarten, wo die Bevölkerung über 65 Jahren künftig stark wachsen wird. Unabhängig von der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung können sich aus dieser Perspektive spezifische Zusatzbedarfe ergeben, weil die Zahl der Seniorinnen und Senioren absolut steigt. Angesichts der Langfristigkeit von Wohnungsbau-Investitionen wird daher vorsorglich eine Altersgruppe in den Blick genommen, deren Abgrenzung mit 65 Jahren möglicherweise großzügig erscheint. Schon mittelfristig können nennenswerte Teile dieser Altersgruppe spürbare zusätzliche Nachfrage nach altersgerechten Wohnangeboten entfalten – auch gerade dort, wo die Bebauungsstruktur solche Angebote möglicherweise bislang kaum oder gar nicht vorhält. Mithin ist hier ein flächendeckendes Thema aufgerufen, bei dem unabhängig von der allgemeinen Wohnungsmarktlage zusätzliche Nachfrage nach einem speziellen Wohnraumangebot zu erwarten ist.

Da zunehmende Alterung praktisch jede Gemeinde im Land Rheinland-Pfalz betreffen wird, werden an dieser Stelle nur diejenigen Gemeinden berücksichtigt, bei denen aufgrund eines

starken prognostizierten Anstiegs der absoluten Seniorenzahl ein besonderer Handlungsbedarf erwartbar ist. Dies ist der Fall, wenn in der Bevölkerungsprognose für 2025 die Veränderung des Anteils dieser Altersgruppe zumindest oberhalb des Medianwertes des Landes liegt (1 Punkt). Deutliche zusätzliche Bedarfe werden für Gemeinden gesehen, die im oberen Viertel der landesweiten Verteilung liegen (2 Punkte). Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass dieser Indikator allein – wie alle anderen Indikatoren auch – keine Höherstufung in der Fördermietenstufe auslösen kann. Vielmehr müssen weitere Indikationen auf Grundlage der anderen Bedarfsindikatoren vorliegen, um eine Höherstufung zu bewirken.

Ziel: Identifikation von Gemeinden mit hohen qualitativen Zusatzbedarfen

Datengrundlage:

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz. 4. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2013).

Schwellenwerte:

1 Punkt, wenn Wachstum der Bevölkerung über 65 Jahre bis 2025 > 19,0 % (Landes-Median);
2 Punkte, wenn Wachstum der Bevölkerung über 65 Jahre bis 2025 > 24,4 % (75 %-Quantil)

Berechnungsmodell und Ergebnis

In jeder Stufe der Analyse werden für eine Gemeinde Punkte im Berechnungssystem vergeben. Die entsprechend ermittelten Punkte werden für jede Gemeinde einzeln addiert.

Höherstufungen erfolgen, wenn insgesamt mindestens 7 Punkte erreicht werden.

Dieser Schwellenwert stellt rechnerisch sicher, dass Höherstufungen nur dann möglich sind, wenn bei der Prognose der Bevölkerungsentwicklung als zentraler Faktor zumindest der untere Schwellenwert erreicht wird. Nur aufgrund von bisherigem Bevölkerungswachstum und Wanderungsgewinnen in der Vergangenheit sowie einer überdurchschnittlichen prognostizierten Alterung ist keine Höherstufung indiziert und daher auch durch dieses Berechnungsmodell ausgeschlossen.

Im Ergebnis werden **47 kreisfreie Städte, große kreisangehörige Städte, verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden**[6] identifiziert, für die eine Höherstufung der Fördermietenstufe empfohlen wird. Für diese Gebietskörperschaften lässt sich im Vergleich zur bisherigen Bewertung ein **höherer Bedarf an sozialer Wohnraumförderung** erkennen.

[6] Die kreisfreie Stadt Mainz müsste rechnerisch ebenfalls zur Höherstufung empfohlen werden, somit ergeben sich eigentlich 48 Gemeinden. Sie befindet sich jedoch bereits in der höchsten Fördermietenstufe. Im weiteren Verlauf wird deswegen von 47 Gemeinden gesprochen, für die eine Höherstufung empfohlen wird.

3.5 Sonderfälle

Zum 1.1.2017 traten in Rheinland-Pfalz zwei Gebietszusammenlegungen in Kraft:

- Neubildung der VG Betzdorf-Gebhardshain (aus VG Betzdorf und VG Gebhardshain, vgl. GVBl. 2016, S. 182)
- Neubildung der VG Oberes Glantal (aus VG Glan-Münchweiler, VG Schönenberg-Kübelberg und VG Waldmohr, vgl. GVBl. 2016, S. 305).

Die beiden Verbandsgemeinden Betzdorf und Gebhardshain waren gemeinsam in Fördermietenstufe 2 klassifiziert. In der Typisierung erreichten beide jeweils 0 bzw. 1 Punkt und wurden damit nicht zur Höherstufung vorgeschlagen. Somit wird die neugebildete VG Betzdorf-Gebhardshain weiter in Fördermietenstufe 2 geführt.

Die Verbandsgemeinden Glan-Münchweiler, Schönenberg-Kübelberg und Waldmohr waren jeweils in Fördermietenstufe 1 klassifiziert. In der Typisierung erreichten alle drei Gebiete jeweils 0 bzw. 1 Punkt und wurden damit nicht zur Höherstufung vorgeschlagen. Somit wird die aus allen drei Verbandsgemeinden neugebildete Verbandsgemeinde Oberes Glantal weiter in Fördermietenstufe 1 geführt.

Die Ortsgemeinden Herxheim bei Landau/Pfalz und Konz wiesen bereits 2016 Fördermietenstufen auf, die vom sie umgebenden Landkreis abwichen. Diese Gemeinden sind jedoch keine verbandsfreien Gemeinden, sondern gehören einer Verbandsgemeinde an. Die vorgenommene Typisierung setzte auf Ebene der Verbandsgemeinden bzw. verbandsfreien Gemeinden an, auch da die Daten vielfach nicht auf der noch kleinräumigeren Ortsgemeindeebene verfügbar waren. Eine getrennte Betrachtung unterhalb der Ebene der Verbandsgemeinden ist demnach nicht möglich. Stattdessen wird das Ergebnis der Typisierung differenziert auf die verschiedenen Teilgebiete umgesetzt. Ausgangsbasis bildet dabei die Fördermietenstufe des jeweiligen Gebietes.

Beispiel Konz: Die Stadt Konz hatte bislang die Fördermietenstufe 3, die *Verbandsgemeinde ohne die Stadt Konz* die Fördermietenstufe 2. Auf Basis der Typisierung wird die Fördermietenstufe der gesamten Verbandsgemeinde hochgestuft. Somit wechselt die Stadt Konz in die Fördermietenstufe 4, die Verbandsgemeinde Konz ohne die Stadt Konz in Fördermietenstufe 3. Das gleiche gilt für die Verbands- und Ortsgemeinde Herxheim.

Für die Städte Diez, Montabaur und Mülheim-Kärlich und die sie umgebenden Verbandsgemeinden bestanden zwar abweichende Mietenstufen des Wohngeldes, jedoch konnte für diese Gebiete von der gleichen Fördermietenstufen als Ausgangsbasis ausgegangen werden.

4 Ergebnisse

4.1 Tabellarische Übersicht

Die folgende Übersicht verdeutlicht das Ergebnis des beschriebenen regelgeleiteten Vorgehens. . Die tabellarische Übersicht ist zunächst nach Landkreisen bzw. kreisfreien Städten und anschließend nach Gemeinden sortiert und gibt den Namen der jeweiligen Gemeinde, deren Zugehörigkeit zu einem Landkreis sowie die bisherige und neue Fördermietenstufe an. Wie beschrieben, erfolgte die Festsetzung der bisherigen Fördermietenstufen zuvor grundsätzlich auf Ebene der Landkreise. Der Wert des Landkreises wurde dementsprechend auf die einzelnen Gemeinden übertragen. Bestehende Ausnahmen für kreisangehörige Gemeinden über 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern wurden ebenfalls übernommen. Gemeinden, bei denen es zu einer Empfehlung für eine Höherstufung kommt, sind grün markiert.

Eine Gesamtübersicht über die Ergebnisse des Gutachtens ist dem Bericht angehängt (siehe Anhang V). Daraus gehen zusätzlich die Mietenstufe des Wohngeldes 2016, die Werte und Punkte zu den einzelnen Indikatoren sowie die Gesamtpunktzahl der jeweiligen Gebietskörperschaft hervor.

Tabelle 1: Fördermietenstufen und Zuordnung der Gemeinden in Rheinland Pfalz

Landkreis / kreisfreie Stadt	Gemeinde	bisherige Fördermietenstufe	neue Fördermietenstufe
Ahrweiler	Adenau, Verbandsgemeinde	2	2
Ahrweiler	Altenahr, Verbandsgemeinde	2	2
Ahrweiler	Bad Breisig, Verbandsgemeinde	2	2
Ahrweiler	Bad Neuenahr-Ahrweiler, verbandsfreie Gemeinde	3	3
Ahrweiler	Brohltal, Verbandsgemeinde	2	2
Ahrweiler	Grafschaft, verbandsfreie Gemeinde	2	2
Ahrweiler	Remagen, verbandsfreie Gemeinde	3	4
Ahrweiler	Sinzig, verbandsfreie Gemeinde	3	3
Altenkirchen (Ww.)	Altenkirchen (Westerwald), Verbandsgemeinde	2	2
Altenkirchen (Ww.)	Betzdorf-Gebhardshain (ab 1.1.2017), Verbandsgemeinde		2
Altenkirchen (Ww.)	Betzdorf (bis 31.12.2016), Verbandsgemeinde	2	*
Altenkirchen (Ww.)	Gebhardshain (bis 31.12.2016), Verbandsgemeinde	2	*
Altenkirchen (Ww.)	Daaden-Herdorf, Verbandsgemeinde	2	2

Landkreis / kreisfreie Stadt	Gemeinde	bisherige Fördermietenstufe	neue Fördermietenstufe
Altenkirchen (Ww.)	Flammersfeld, Verbandsgemeinde	2	2
Altenkirchen (Ww.)	Hamm (Sieg), Verbandsgemeinde	2	2
Altenkirchen (Ww.)	Kirchen (Sieg), Verbandsgemeinde	2	2
Altenkirchen (Ww.)	Wissen, Verbandsgemeinde	2	2
Alzey-Worms	Alzey-Land, Verbandsgemeinde	3	3
Alzey-Worms	Alzey, verbandsfreie Gemeinde	3	3
Alzey-Worms	Eich, Verbandsgemeinde	3	4
Alzey-Worms	Monsheim, Verbandsgemeinde	3	4
Alzey-Worms	Wöllstein, Verbandsgemeinde	3	3
Alzey-Worms	Wonnegau, Verbandsgemeinde	3	4
Alzey-Worms	Wörrstadt, Verbandsgemeinde	3	4
Bad Dürkheim	Bad Dürkheim, verbandsfreie Gemeinde	4	5
Bad Dürkheim	Deidesheim, Verbandsgemeinde	2	2
Bad Dürkheim	Freinsheim, Verbandsgemeinde	2	2
Bad Dürkheim	Grünstadt-Land, Verbandsgemeinde	2	2
Bad Dürkheim	Grünstadt, verbandsfreie Gemeinde	3	3
Bad Dürkheim	Haßloch, verbandsfreie Gemeinde	3	3
Bad Dürkheim	Hettenleidelheim, Verbandsgemeinde	2	2
Bad Dürkheim	Lambrecht (Pfalz), Verbandsgemeinde	2	2
Bad Dürkheim	Wachenheim an der Weinstraße, Verbandsgemeinde	2	3
Bad Kreuznach	Bad Kreuznach, große kreisangehörige Stadt	3	4
Bad Kreuznach	Bad Kreuznach, Verbandsgemeinde	2	2
Bad Kreuznach	Bad Sobernheim, Verbandsgemeinde	2	2
Bad Kreuznach	Kirn-Land, Verbandsgemeinde	2	2
Bad Kreuznach	Kirn, verbandsfreie Gemeinde	2	2
Bad Kreuznach	Langenlonsheim, Verbandsgemeinde	2	3
Bad Kreuznach	Meisenheim, Verbandsgemeinde	2	2

Landkreis / kreisfreie Stadt	Gemeinde	bisherige Fördermietenstufe	neue Fördermietenstufe
Bad Kreuznach	Rüdesheim, Verbandsgemeinde	2	2
Bad Kreuznach	Stromberg, Verbandsgemeinde	2	2
Bernkastel-Wittlich	Bernkastel-Kues, Verbandsgemeinde	2	2
Bernkastel-Wittlich	Morbach, verbandsfreie Gemeinde	2	2
Bernkastel-Wittlich	Thalfang am Erbeskopf, Verbandsgemeinde	2	2
Bernkastel-Wittlich	Traben-Trarbach, Verbandsgemeinde	2	2
Bernkastel-Wittlich	Wittlich-Land, Verbandsgemeinde	2	2
Bernkastel-Wittlich	Wittlich, verbandsfreie Gemeinde	2	3
Birkenfeld	Baumholder, Verbandsgemeinde	1	1
Birkenfeld	Birkenfeld, Verbandsgemeinde	1	1
Birkenfeld	Herrstein, Verbandsgemeinde	1	1
Birkenfeld	Idar-Oberstein, große kreisangehörige Stadt	1	1
Birkenfeld	Rhaunen, Verbandsgemeinde	1	1
Cochem-Zell	Cochem, Verbandsgemeinde	1	1
Cochem-Zell	Kaisersesch, Verbandsgemeinde	1	1
Cochem-Zell	Ulmen, Verbandsgemeinde	1	1
Cochem-Zell	Zell (Mosel), Verbandsgemeinde	1	1
Donnersbergkreis	Alsenz-Obermoschel, Verbandsgemeinde	2	2
Donnersbergkreis	Eisenberg (Pfalz), Verbandsgemeinde	2	2
Donnersbergkreis	Göllheim, Verbandsgemeinde	2	2
Donnersbergkreis	Kirchheimbolanden, Verbandsgemeinde	2	2
Donnersbergkreis	Rockenhausen, Verbandsgemeinde	2	2
Donnersbergkreis	Winnweiler, Verbandsgemeinde	2	2
Eifelkreis Bitburg-Prüm	Arzfeld, Verbandsgemeinde	2	2
Eifelkreis Bitburg-Prüm	Bitburg, verbandsfreie Gemeinde	3	4
Eifelkreis Bitburg-Prüm	Bitburger Land, Verbandsgemeinde	2	2
Eifelkreis Bitburg-Prüm	Prüm, Verbandsgemeinde	2	2

Landkreis / kreisfreie Stadt	Gemeinde	bisherige Fördermietenstufe	neue Fördermietenstufe
Eifelkreis Bitburg-Prüm	Speicher, Verbandsgemeinde	2	3
Eifelkreis Bitburg-Prüm	Südeifel, Verbandsgemeinde	2	2
Frankenthal (Pfalz)	Frankenthal (Pfalz), kreisfreie Stadt	3	4
Germersheim	Bellheim, Verbandsgemeinde	2	3
Germersheim	Germersheim, verbandsfreie Gemeinde	3	4
Germersheim	Hagenbach, Verbandsgemeinde	2	2
Germersheim	Jockgrim, Verbandsgemeinde	2	3
Germersheim	Kandel, Verbandsgemeinde	2	3
Germersheim	Lingenfeld, Verbandsgemeinde	2	3
Germersheim	Rülzheim, Verbandsgemeinde	2	2
Germersheim	Wörth am Rhein, verbandsfreie Gemeinde	3	3
Kaiserslautern	Bruchmühlbach-Miesau, Verbandsgemeinde	2	2
Kaiserslautern	Enkenbach-Alsenborn, Verbandsgemeinde	2	2
Kaiserslautern	Kaiserslautern, kreisfreie Stadt	3	4
Kaiserslautern	Kaiserslautern-Süd, Verbandsgemeinde	2	2
Kaiserslautern	Landstuhl, Verbandsgemeinde	2	2
Kaiserslautern	Otterbach-Otterberg, Verbandsgemeinde	2	2
Kaiserslautern	Ramstein-Miesenbach, Verbandsgemeinde	2	2
Kaiserslautern	Weilerbach, Verbandsgemeinde	2	2
Koblenz	Koblenz, kreisfreie Stadt	4	4
Kusel	Altenglan, Verbandsgemeinde	1	1
Kusel	Kusel, Verbandsgemeinde	1	1
Kusel	Lauterecken-Wolfstein, Verbandsgemeinde	1	1
Kusel	Oberes Glantal (ab 1.1.2017), Verbandsgemeinde		1
Kusel	Glan-Münchweiler (bis 31.12.2016), Verbandsgemeinde	1	*
Kusel	Schönenberg-Kübelberg (bis 31.12.2016), Verbandsgemeinde	1	*
Kusel	Waldmohr (bis 31.12.2016), Verbandsgemeinde	1	*

Landkreis / kreisfreie Stadt	Gemeinde	bisherige Fördermietenstufe	neue Fördermietenstufe
Landau in der Pfalz	Landau in der Pfalz, kreisfreie Stadt	4	5
Ludwigshafen am Rhein	Ludwigshafen am Rhein, kreisfreie Stadt	4	5
Mainz	Mainz, kreisfreie Stadt	6	6
Mainz-Bingen	Bingen am Rhein, große kreisangehörige Stadt	3	3
Mainz-Bingen	Bodenheim, Verbandsgemeinde	4	5
Mainz-Bingen	Budenheim, verbandsfreie Gemeinde	4	5
Mainz-Bingen	Gau-Algesheim, Verbandsgemeinde	4	5
Mainz-Bingen	Heidesheim am Rhein, Verbandsgemeinde	4	5
Mainz-Bingen	Ingelheim am Rhein, große kreisangehörige Stadt	5	5
Mainz-Bingen	Nieder-Olm, Verbandsgemeinde	4	5
Mainz-Bingen	Rhein-Nahe, Verbandsgemeinde	4	4
Mainz-Bingen	Rhein-Selz, Verbandsgemeinde	4	5
Mainz-Bingen	Sprendlingen-Gensingen, Verbandsgemeinde	4	5
Mayen-Koblenz	Andernach, große kreisangehörige Stadt	2	2
Mayen-Koblenz	Bendorf, verbandsfreie Gemeinde	2	2
Mayen-Koblenz	Maifeld, Verbandsgemeinde	2	2
Mayen-Koblenz	Mayen, große kreisangehörige Stadt	2	2
Mayen-Koblenz	Mendig, Verbandsgemeinde	2	2
Mayen-Koblenz	Pellenz, Verbandsgemeinde	2	2
Mayen-Koblenz	Rhein-Mosel, Verbandsgemeinde	2	2
Mayen-Koblenz	Vallendar, Verbandsgemeinde	2	2
Mayen-Koblenz	Vordereifel, Verbandsgemeinde	2	2
Mayen-Koblenz	Weißenthurm , Verbandsgemeinde	2	3
Neustadt an der Weinstraße	Neustadt an der Weinstraße, kreisfreie Stadt	3	3
Neuwied	Asbach, Verbandsgemeinde	2	2
Neuwied	Bad Hönningen, Verbandsgemeinde	2	2
Neuwied	Dierdorf, Verbandsgemeinde	2	2

Landkreis / kreisfreie Stadt	Gemeinde	bisherige Fördermietenstufe	neue Fördermietenstufe
Neuwied	Linz am Rhein, Verbandsgemeinde	2	2
Neuwied	Neuwied, große kreisangehörige Stadt	3	3
Neuwied	Puderbach, Verbandsgemeinde	2	2
Neuwied	Rengsdorf, Verbandsgemeinde	2	2
Neuwied	Unkel, Verbandsgemeinde	2	3
Neuwied	Waldbreitbach, Verbandsgemeinde	2	2
Pirmasens	Pirmasens, kreisfreie Stadt	1	1
Rhein-Hunsrück-Kreis	Boppard, verbandsfreie Gemeinde	2	2
Rhein-Hunsrück-Kreis	Emmelshausen, Verbandsgemeinde	1	1
Rhein-Hunsrück-Kreis	Kastellaun, Verbandsgemeinde	1	1
Rhein-Hunsrück-Kreis	Kirchberg (Hunsrück), Verbandsgemeinde	1	1
Rhein-Hunsrück-Kreis	Rheinböllen, Verbandsgemeinde	1	1
Rhein-Hunsrück-Kreis	Sankt Goar-Oberwesel, Verbandsgemeinde	1	1
Rhein-Hunsrück-Kreis	Simmern / Hunsrück, Verbandsgemeinde	1	1
Rhein-Lahn-Kreis	Bad Ems, Verbandsgemeinde	2	2
Rhein-Lahn-Kreis	Diez, Verbandsgemeinde	2	2
Rhein-Lahn-Kreis	Hahnstätten, Verbandsgemeinde	2	2
Rhein-Lahn-Kreis	Katzenelnbogen, Verbandsgemeinde	2	2
Rhein-Lahn-Kreis	Lahnstein, große kreisangehörige Stadt	2	2
Rhein-Lahn-Kreis	Loreley, Verbandsgemeinde	2	2
Rhein-Lahn-Kreis	Nassau, Verbandsgemeinde	2	2
Rhein-Lahn-Kreis	Nastätten, Verbandsgemeinde	2	2
Rhein-Pfalz-Kreis	Bobenheim-Roxheim, verbandsfreie Gemeinde	3	3
Rhein-Pfalz-Kreis	Böhl-Iggelheim, verbandsfreie Gemeinde	2	2
Rhein-Pfalz-Kreis	Dannstadt-Schauernheim, Verbandsgemeinde	3	3
Rhein-Pfalz-Kreis	Lambsheim-Heßheim, Verbandsgemeinde	3	4
Rhein-Pfalz-Kreis	Limburgerhof, verbandsfreie Gemeinde	4	5

Landkreis / kreisfreie Stadt	Gemeinde	bisherige Fördermietenstufe	neue Fördermietenstufe
Rhein-Pfalz-Kreis	Maxdorf, Verbandsgemeinde	3	3
Rhein-Pfalz-Kreis	Mutterstadt, verbandsfreie Gemeinde	4	5
Rhein-Pfalz-Kreis	Rheinauen, Verbandsgemeinde	3	4
Rhein-Pfalz-Kreis	Römerberg-Dudenhofen, Verbandsgemeinde	3	4
Rhein-Pfalz-Kreis	Schifferstadt, verbandsfreie Gemeinde	3	4
Speyer	Speyer, kreisfreie Stadt	4	5
Südliche Weinstraße	Annweiler am Trifels, Verbandsgemeinde	2	2
Südliche Weinstraße	Bad Bergzabern, Verbandsgemeinde	2	3
Südliche Weinstraße	Edenkoben, Verbandsgemeinde	2	3
Südliche Weinstraße	Herxheim, Verbandsgemeinde**	2	3
Südliche Weinstraße	Ausnahme: Ortsgemeinde Herxheim bei Landau/Pfalz**	3	4
Südliche Weinstraße	Landau-Land, Verbandsgemeinde	2	2
Südliche Weinstraße	Maikammer, Verbandsgemeinde	2	3
Südliche Weinstraße	Offenbach an der Queich, Verbandsgemeinde	2	3
Südwestpfalz	Dahner Felsenland, Verbandsgemeinde	1	1
Südwestpfalz	Hauenstein, Verbandsgemeinde	1	1
Südwestpfalz	Pirmasens-Land, Verbandsgemeinde	1	1
Südwestpfalz	Rodalben, Verbandsgemeinde	1	1
Südwestpfalz	Thaleischweiler-Wallhalben, Verbandsgemeinde	1	1
Südwestpfalz	Waldfischbach-Burgalben, Verbandsgemeinde	1	1
Südwestpfalz	Zweibrücken-Land, Verbandsgemeinde	1	1
Trier	Trier, kreisfreie Stadt	5	5
Trier-Saarburg	Hermeskeil, Verbandsgemeinde	2	2
Trier-Saarburg	Kell am See, Verbandsgemeinde	2	2
Trier-Saarburg	Konz, Verbandsgemeinde**	2	3
Trier-Saarburg	Ausnahme: Ortsgemeinde Konz**	3	4

Landkreis / kreisfreie Stadt	Gemeinde	bisherige Fördermietenstufe	neue Fördermietenstufe
Trier-Saarburg	Ruwer, Verbandsgemeinde	2	2
Trier-Saarburg	Saarburg, Verbandsgemeinde	2	3
Trier-Saarburg	Schweich an der Röm. Weinstraße, Verbandsgemeinde	2	3
Trier-Saarburg	Trier-Land, Verbandsgemeinde	2	3
Vulkaneifel	Daun, Verbandsgemeinde	1	1
Vulkaneifel	Gerolstein, Verbandsgemeinde	1	1
Vulkaneifel	Hillesheim, Verbandsgemeinde	1	1
Vulkaneifel	Kelberg, Verbandsgemeinde	1	1
Vulkaneifel	Obere Kyll, Verbandsgemeinde	1	1
Westerwaldkreis	Bad Marienberg (Westerwald), Verbandsgemeinde	2	2
Westerwaldkreis	Hachenburg, Verbandsgemeinde	2	2
Westerwaldkreis	Höhr-Grenzhausen, Verbandsgemeinde	2	2
Westerwaldkreis	Montabaur, Verbandsgemeinde	2	2
Westerwaldkreis	Ransbach-Baumbach, Verbandsgemeinde	2	2
Westerwaldkreis	Rennerod, Verbandsgemeinde	2	2
Westerwaldkreis	Selters (Westerwald), Verbandsgemeinde	2	2
Westerwaldkreis	Wallmerod, Verbandsgemeinde	2	2
Westerwaldkreis	Westerburg, Verbandsgemeinde	2	2
Westerwaldkreis	Wirges, Verbandsgemeinde	2	2
Worms	Worms, kreisfreie Stadt	3	4
Zweibrücken	kreisfreie Stadt Zweibrücken	2	2

* Die Verbandsgemeinde existiert seit dem 1.1.2017 nicht mehr. Folglich wurde keine Fördermietenstufe empfohlen.

** Für die Verbandsgemeinden Konz und Herxheim existierten bisher unterschiedliche Fördermietenstufen zwischen der Verbandsgemeinde und der darin gelegenen Ortsgemeinde. Die Empfehlung zur Höherstufung wurde jeweils separat für die beiden betroffenen Gebietskörperschaften umgesetzt.

4.2 Kartografische Darstellung der Ergebnisse

Die folgenden Karten veranschaulichen die Ergebnisse der Typisierung. In der Ergebniskarte sind Gemeinden, die zur Höherstufung empfohlen werden, grün hinterlegt. Daran schließt sich eine Karte an, welche die Fördermietenstufen in der sich neu ergebenden räumlichen Verteilung abbildet.

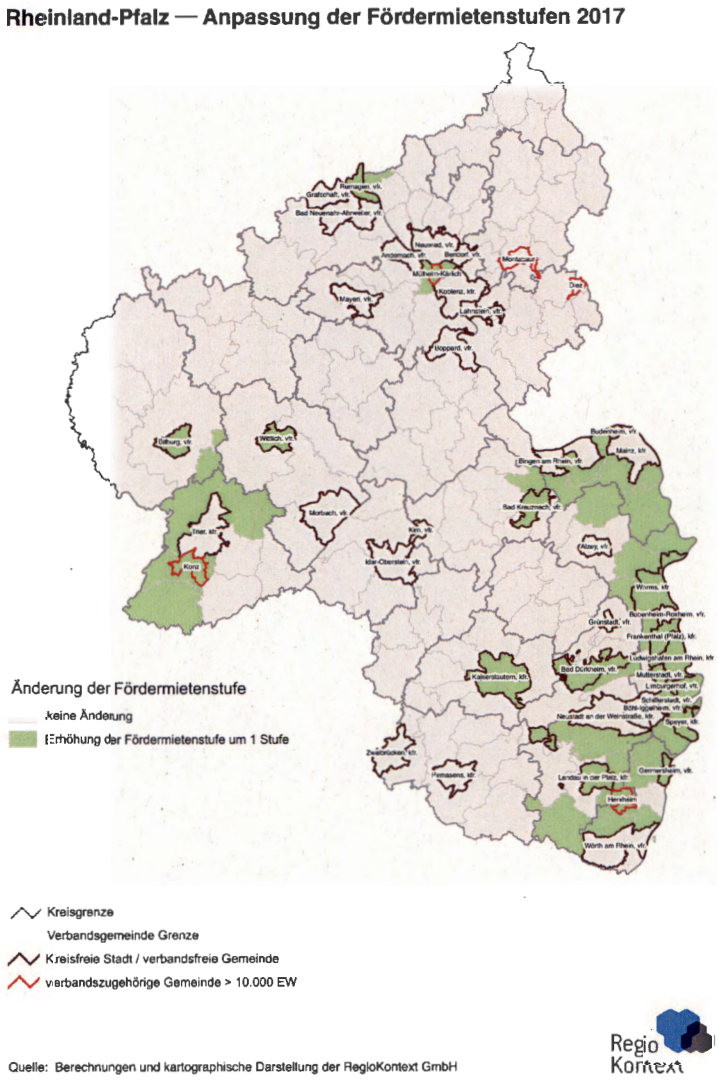

Abbildung 3: Ergebniskarte – Anpassung der Fördermietenstufen 2017

Gebiete die zur Höherstufung vorgeschlagen werden, finden sich vor allem entlang der Rheinschiene, entlang der Landesgrenzen zu Hessen bzw. Baden-Württemberg. Dieser Bereich erstreckt sich über die kreisfreien Städte Mainz, Worms, Speyer, Frankenthal sowie Ludwigshafen am Rhein und reicht bis nach Landau in der Pfalz. Er schließt auch viele Verbandsgemeinden ein, die zwischen diesen Ober- und Mittelzentren liegen. Ein weiterer räumlicher Schwerpunkt der Fördermietenstufen-Höherstufung findet sich in den Verbandsgemeinden im Umland von Trier. Diese Gebiete lassen sich als Suburbanisierungsgewinner der Stadt Trier beschreiben.

Darüber hinaus lassen sich einzelne, häufig verbandsfreie Gemeinden identifizieren, die als regionale Zentren von starken Wanderungen aus dem Umland profitieren. Dies gilt beispielsweise für die verbandsfreien Gemeinden Bitburg, Wittlich oder Remagen, aber auch für die kreisfreie Stadt Kaiserslautern.

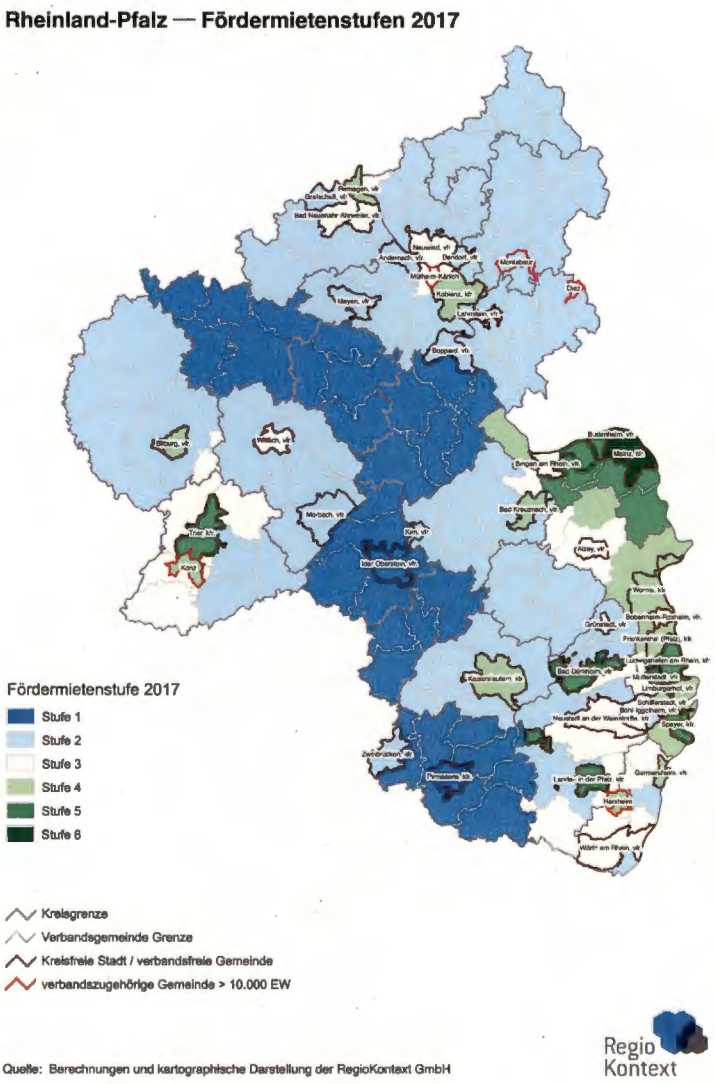

Abbildung 4: Fördermietenstufen 2017

Die empfohlenen Fördermietenstufen zeichnen ein deutlich differenziertes Bild von Rheinland-Pfalz. So finden sich niedrige Fördermietenstufen (1 und 2) vor allem in den ländlich geprägten Gebieten von Rheinland-Pfalz und Städten, für die ein deutlicher Bevölkerungsrückgang konstatiert werden kann bzw. erwartet wird. Gebiete mit hohen Fördermietenstufen (5 und 6) beschränken sich im Wesentlichen auf einzelne kreisfreie Städte und auf Teile des Mainzer Umlandes.

Insgesamt zeigen die neuen Fördermietenstufen im Einzugsgebiet von Wachstumskernen ein gestuftes Bild. So differenzieren sich beispielsweise im Umland von Trier die Fördermietenstufen mit größer werdendem Abstand von der Stadt Trier immer weiter aus. Auch in der Rheinschiene zeigen sich graduelle Differenzierungen.

5 Literatur

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2015): *BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030.* Präsentation im Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung, Frühjahrstagung 2015.

Die bisherigen Fördermietenstufen entstammen der Anlage zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen „Soziale Mietwohnraumförderung durch ein Darlehen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB-Darlehen Mietwohnungen Rheinland-Pfalz) und durch sonstige Maßnahmen" vom 8. Dezember 2015 (12 - 2.1 - A – 4515), MinBl. 2016, S. 9.

Die Mietenstufen 2016 basieren auf der Anlage zu § 1 Absatz 3 der Wohngeldverordnung (WoGV). *Mietenstufen der Gemeinden nach Ländern ab 1. Januar 2016.*

Jedinger, Sofie (2015): Rheinland-Pfalz 2060 – 4. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung. Teil 2 – Ergebnisse auf der Kreisebene. In: *Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz* 2015 (09), S. 846–857.

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376).

Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Rheinland-Pfalz 2016.

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (2016): *Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland Pfalz 2016.* Mainz.

Kirschey, Thomas (2015a): Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden bis 2035. In: *Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz* (9), S. 957–965

Kirschey, Thomas (2015b): Rheinland-Pfalz 2060 – 4. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung. Teil 1 - Ergebnisse auf der Landesebene. In: *Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz* 2015 (08), S. 745–758.

Landeswohnraumförderungsgesetz Rheinland-Pfalz (LWoFG) vom 22. November 2013

Statistisches Bundesamt (2009): *Bevölkerung Deutschlands bis 2060. 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Begleitmaterial zur Pressekonferenz am 18. November 2009 in Berlin.* Wiesbaden.

Statisches Bundesamt (2011): *Entwicklung der Privathaushalte bis 2030. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2010.* Wiesbaden (Bevölkerung und Erwerbstätigkeit).

Anhang

I. Wanderungen und Bevölkerungsentwicklung 32

II. Marktmieten als potenzieller Indikator 33

III. Entwicklung von Haushalten und Bevölkerung 35

IV. Haushaltsprognose 37

V. Gesamtergebnistabelle 39

I. Wanderungen und Bevölkerungsentwicklung

Das Gutachten greift für die Anpassung der Fördermietenstufen in Rheinland-Pfalz vor allem auf Indikatoren zur Bevölkerungsentwicklung und zu Wanderungen zurück. Zwischen den beiden Indikatoren besteht ein struktureller Zusammenhang.

Die Bevölkerungsentwicklung basiert zum einen auf den Wanderungsbewegungen und zum anderen auf der natürlichen Einwohnerentwicklung. Diese ergibt sich aus dem Geburtensaldo, also der Differenz von Geburten und Sterbefällen. Für diesen Geburtensaldo besteht eine beträchtliche Differenzierung zwischen den Untersuchungsgebieten. Daraus leitet sich eine grundsätzliche Unabhängigkeit zwischen den Indikatoren zur Wanderung und Bevölkerungsentwicklung ab.

Abbildung 5 zeigt die Relation zwischen Wanderungen und Bevölkerungsdynamik für die Untersuchungsgebiete in den letzten fünf Jahren. Obwohl der starke Einfluss der Wanderungen erkennbar ist, erklären sie nur 65 Prozent der Variation in der Bevölkerungsdynamik der Untersuchungsgebiete. Die zusätzliche Betrachtung der Wanderungen erbringt dementsprechend einen Mehrwert für die Untersuchung, unabhängig von der Bevölkerungsentwicklung.

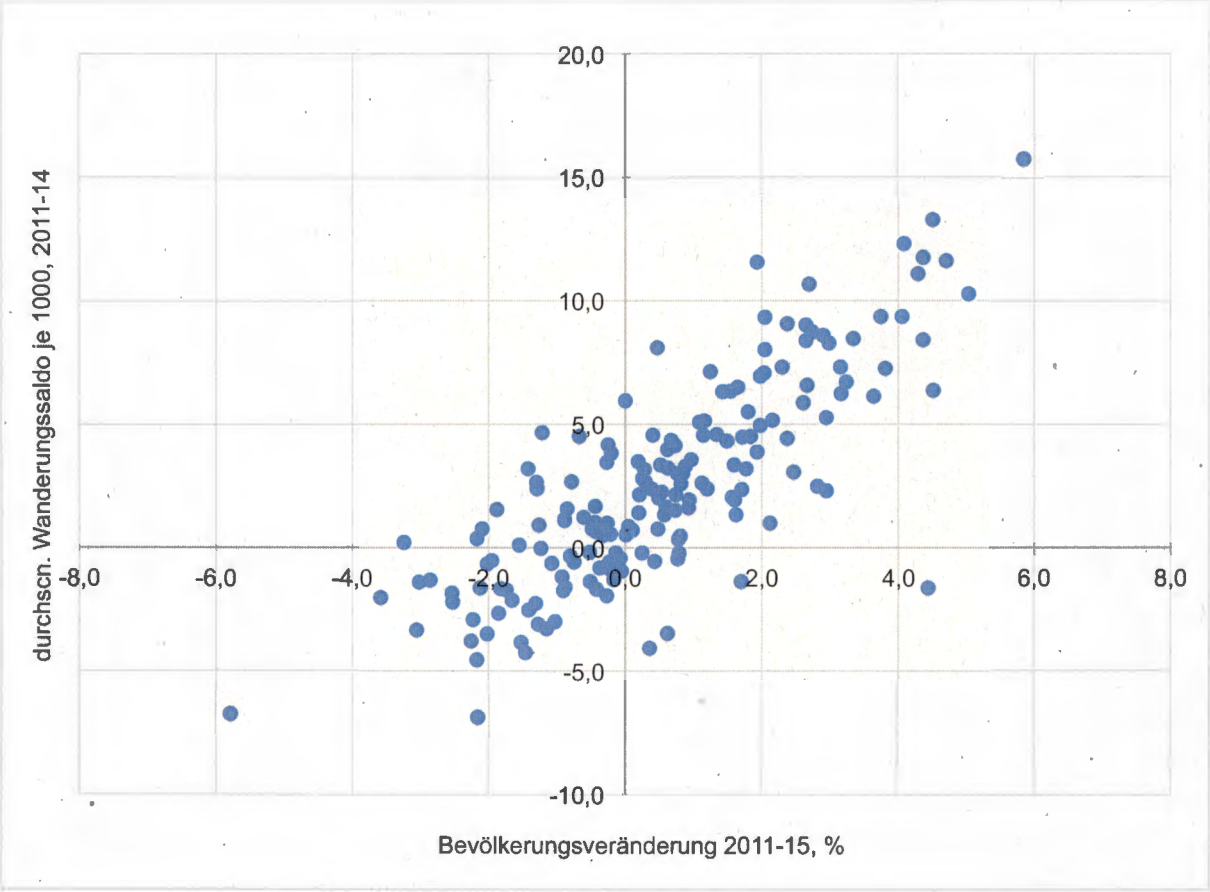

Abbildung 5: Relation zwischen dem durchschnittlichen Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner, 2011-14, und der Bevölkerungsveränderung in Prozent, 2011-15

Datenquelle: Auf Anfrage vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz übermittelt.

II. Marktmieten als potenzieller Indikator

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurde ein regelgeleitetes Verfahren gewählt, das unter Berücksichtigung von vier Indikatoren eine breite Bedarfsindikation liefert, für einen erhöhten Förderbedarf bestimmter Gebietskörperschaften in den Programmen der sozialen Wohnraumförderung für das Bundesland Rheinland-Pfalz. Neben den gewählten Bedarfsanzeigern, wurden auch andere Indikatoren für die Verwendung im Rahmen des Gutachtens geprüft, darunter die Neuvertragsmieten des Jahres 2016 (Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz 2016, S. 12).

Die aktuellen Marktmieten können gute Hinweise auf angespannte Wohnungsmärkte geben und dadurch theoretisch auch dafür genutzt werden Gemeinden zu identifizieren, für die sich erhöhte Förderbedarfe ergeben. Allerdings sind die Neuvertragsmieten in Rheinland-Pfalz lediglich auf Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise verfügbar. Eine kleinräumigere Betrachtung ist angesichts der Fallzahlen nicht seriös leistbar. Dieser vergleichsweise grobe räumliche Zuschnitt hätte damit dazu geführt, dass die Untersuchung nicht einheitlich auf der kleinräumigeren Ebene der Verbandsgemeinden und verbandsfreien Gemeinden ansetzen kann.

Darüber hinaus bilden Angaben zu den Neuvertragsmieten immer nur einen Teil des tatsächlichen Marktes ab. Zusätzliche Angebotssegmente, die nicht abgebildet werden (Genossenschaftswohnungen, kommunale Wohnungsversorgung, andere Vermittlungsportale, die bei der Berechnung der Marktmiete nicht berücksichtigt werden) beeinflussen den Wohnungsmarkt. Im Ergebnis können solche Werte deutlich stärkeren Schwankungen und Datenungenauigkeiten unterliegen, als Indikatoren, welche durch die amtliche Statistik erhoben und aufbereitet werden.

Hinzu kommt, dass Marktmieten nur das aktuelle Marktgeschehen abbilden. Die Wohnraumversorgung muss und soll jedoch langfristig gedacht werden, weshalb der gewählte Ansatz stärker auf prognostische Elemente abzielt. Um die Passung zwischen Fördermietenstufen und Anforderungen der Wohnraumversorgung auch langfristig zu gewährleisten, sollte viel mehr eine regelmäßige Evaluation der Fördermietenstufen erfolgen.

Für die kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz erfolgte eine Sonderauswertung (siehe Tabelle 2). Dabei wurden die Neuvertragsmieten (1. Quartal 2016) den zulässigen Mietobergrenzen für Wohnungen (Haushalte mit geringem Einkommen) der Förderkonditionen entsprechend ihrer neuen Fördermietenstufe gegenübergestellt. Städte, für die eine Höherstufung empfohlen wurde, sind in der Tabelle grün markiert.

Tabelle 2: Abgleich zwischen maximaler Fördermiete und Marktmiete für kreisfreie Städte

Gebiet	bisherige Förder-mietenstufe	neue Förder-mietenstufe	maximale Fördermiete*	Neuvertrags-miete**	Abstand zwischen maximaler Fördermiete und Neuvertragsmiete 2016, absolut	Abstand zwischen maximaler Fördermiete und Neuvertragsmiete 2016, in Prozent
Frankenthal (Pfalz)	3	4	5,35 €	6,63 €	1,28 €	19%
Kaiserslautern	3	4	5,35 €	6,43 €	1,08 €	17%
Koblenz	4	4	5,35 €	7,10 €	1,75 €	25%
Landau in der Pfalz	4	5	6,00 €	7,75 €	1,75 €	23%
Ludwigshafen am Rhein	4	5	6,00 €	7,42 €	1,42 €	19%
Mainz	6	6	6,40 €	10,00 €	3,60 €	36%
Neustadt an der Weinstraße	3	3	5,10 €	6,87 €	1,77 €	26%
Pirmasens	1	1	4,00 €	4,24 €	0,24 €	6%
Speyer	4	5	6,00 €	8,00 €	2,00 €	25%
Trier	5	5	6,00 €	8,38 €	2,38 €	28%
Worms	3	4	5,35 €	6,96 €	1,61 €	23%
Zweibrücken	2	2	4,45 €	4,92 €	0,47 €	10%
Durchschnitt					**1,61 €**	**21%**

* Angegeben ist die maximale Mietobergrenze für die jeweilige Stadt in der neuen Fördermietenstufe für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 LWoFG).

** Die Neuvertragsmieten für die kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz sind der Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz entnommen (Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz 2016, S. 12). Der Wert bezieht sich auf das erste Quartal 2016. Datengrundlage: empirica -Preisdatenbank

Die Tabelle gibt einen Überblick, wie sich das Neuvertragsgeschehen an den Mietwohnungsmärkten im Vergleich zur jeweils zulässigen Fördermiete preislich positioniert. Dieser Abgleich, der aufgrund der beschränkten Datenlage nur für die kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz möglich ist, zeigt, dass die Neuvertragsmieten im Durchschnitt um 21% über der Mietobergrenze der Wohnraumförderung liegen. Besonders große Abweichungen ergeben sich für die Städte Mainz (36 %), und Trier (28 %). Die niedrigsten Differenzen ergeben sich für Pirmasens (6 %) und Zweibrücken (10 %). Zwei Drittel aller Werte liegen zwischen 17 % und 26 %.

III. Entwicklung von Haushalten und Bevölkerung

Von Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes ist bekannt, dass durch die demografische Alterung und die Dynamik der Haushaltsbildung die Zahl der Haushalte in Deutschland in den nächsten Jahrzehnten weiter wachsen wird, auch wenn die Bevölkerung schrumpft (siehe Abbildung 6). Dies kann auch für Rheinland-Pfalz unterstellt werden. Trotz eines erwarteten Bevölkerungsrückganges für Rheinland-Pfalz (4. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung) kann demnach ein geringer weiterer Anstieg der Haushaltszahlen erwartet werden. Eine Prognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zur Haushaltsentwicklung liegt aktuell nicht vor.

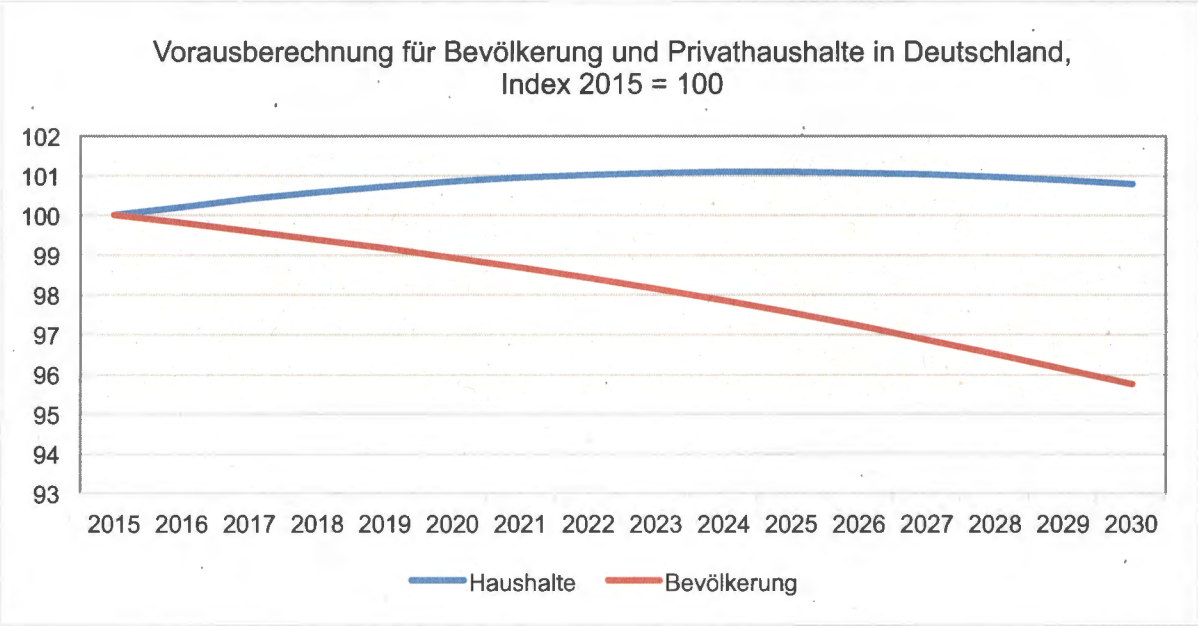

Abbildung 6: Vorausberechnung für Bevölkerung und Privathaushalte in Deutschland

Datenquelle:
Haushalte: Trendvariante in: Statisches Bundesamt (2011): Entwicklung der Privathaushalte bis 2030. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2010. Wiesbaden (Bevölkerung und Erwerbstätigkeit).

Bevölkerung: Szenario 1-W1 in: Statistisches Bundesamt (2009): Bevölkerung Deutschlands bis 2060. 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Begleitmaterial zur Pressekonferenz am 18. November 2009 in Berlin. Wiesbaden.

Der **Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2025** wird als zentral für die künftige Wohnungsnachfrage angesehen. Daher wird hier die doppelte Punktzahl vergeben. Damit wird auch sichergestellt, dass eine Höherstufung in der Fördermietenstufe im Gesamtergebnis der Punktzahl nur dann möglich ist, wenn dieser Indikator tatsächlich auch eine Bedarfsindikation dafür liefert und zumindest den unteren Schwellenwert überschreitet.

Der untere Schwellenwert ist dabei auf den Median-Wert von -3,1 % gesetzt. Das heißt, dass auch für eine Gemeinde, für die bis 2025 ein leichter Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird, besondere Förderbedarfe bestehen können. Grundlage dafür ist die Annahme, dass eine Gemeinde mit prognostisch zumindest stagnierender Bevölkerung weiterhin wachsende Haushaltszahlen verzeichnen wird. Auch für Regionen mit leicht schrumpfender Bevölkerungszahl werden zumindest stabile Haushaltszahlen erwartet. Dies ergibt sich aus dem demografischen Prozess der anhaltenden (und kaum zu bremsenden) Haushaltsverkleinerung. Unter anderem kleinere Familien, hohe Scheidungsraten und die wachsende Lebenserwartung führen dazu, dass immer längere Lebensabschnitte allein bzw. in kleineren Haushalten erfolgen.

Das BBSR kommt in seiner Wohnungsmarktprognose ebenfalls zu diesem Ergebnis. Demnach wird auch trotz sinkender Einwohnerzahl insgesamt eine positive Entwicklung der Haushaltszahlen prognostiziert (BBSR 2015, S. 7). Im Rahmen der Untersuchung wurde dies für Rheinland-Pfalz überprüft. Dabei wurde auf Ebene der Landkreise die Prognose der Bevölkerungsentwicklung mit der Haushaltsprognose des BBSR in Korrelation gesetzt (siehe Abbildung 7). Jeder der abgebildeten Punkte steht für eine kreisfreie Stadt bzw. einen Landkreis in Rheinland-Pfalz.

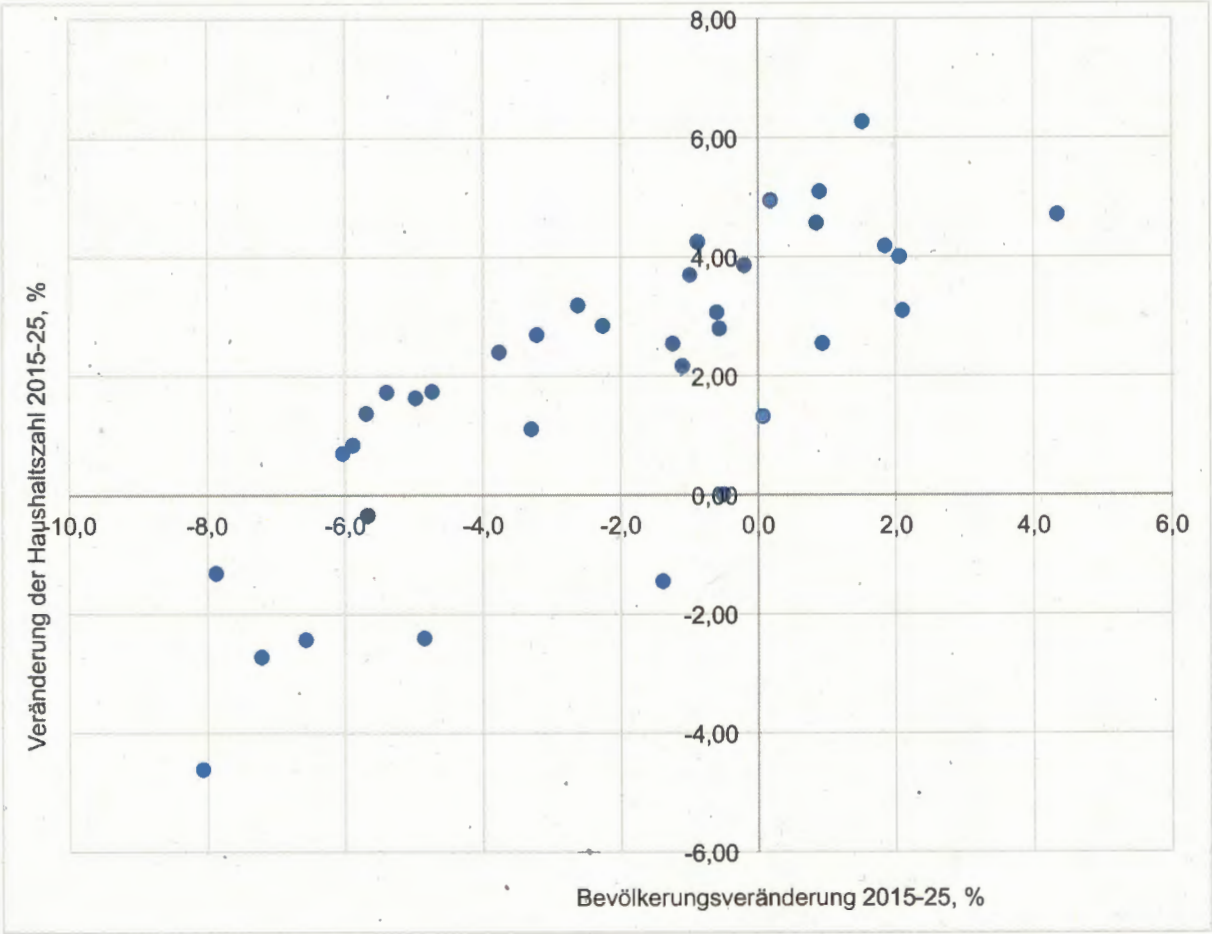

Abbildung 7: Relation zwischen der Veränderung von Bevölkerungsgröße und Haushaltszahl nach Kreisen

Datenquelle:
Bevölkerung: Jedinger, Sofie: Rheinland-Pfalz 2060 – 4. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung. Teil 2 – Ergebnisse auf der Kreisebene. In: Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz 2015 (09), S. 846–857.

Haushalte: BBSR auf Anfrage

Aus der Grafik geht hervor, dass für Rheinland-Pfalz nur für wenige Landkreise bzw. kreisfreie Städte überhaupt von einem Rückgang der Haushaltszahlen ausgegangen wird (Punkte im unteren linken Quadranten). Selbst bei einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang von 3 % zwischen 2015 und 2025 wächst die Haushaltszahl im selben Zeitraum. Für einige Landkreise wird auch bei Bevölkerungsrückgängen von 5 % und mehr noch von einer Zunahme der Haushaltszahlen ausgegangen. Die Abbildung belegt damit die Annahme, dass die Zahl der Haushalte auch in Landkreisen mit rückläufigen Bevölkerungszahlen noch zunimmt.

IV. Haushaltsprognose

Eine Schätzung der aktuellen Zahl der Haushalte und der Abgleich mit dem Bestand von Wohnungen würde eine gute Abschätzung von Defiziten in der Versorgung ermöglichen. Auf Ebene des Bundes und der Länder bietet der Mikrozensus dafür die geeignete Datengrundlage. Einige Kommunen führen auch regelmäßig Schätzungen zur Haushaltsentwicklung aus den Daten der Einwohnermeldestatistik durch. Dies geschieht meist mit dem Programm HHSTAT. Vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz wird die Zahl der Haushalte auf räumlichen Ebenen unterhalb des Bundeslandes nicht kontinuierlich geschätzt oder vorausberechnet.

Für die Zwecke dieses Gutachtens wurde versucht, eine eigene Haushaltsschätzung für die Untersuchungsgebiete zu erstellen und auf dieser Basis auch eine Vorausberechnung mit der Methode der Haushaltsvorstandsquoten. Dazu wurden unterstützend vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz Sonderauswertungen des Mikrozensus für die Jahre 2011 und 2015 bereitgestellt. Diese Sonderauswertungen enthalten Angaben zur Zahl der Haushaltsbezugspersonen (Haushaltsvorstände) nach Altersgruppen und die Bevölkerung am Hauptwohnsitz in Privathaushalten nach denselben Altersgruppen. Diese Daten konnten als Grundlage für die Berechnung der Haushaltsvorstandsquoten verwendet werden. Aus Datenschutzgründen übermittelte das Statistische Landesamt diese Daten jedoch nicht vollständig, einzelne Zellen mit kleinen Zahlen wurden leer gelassen. Dies betraf in einigen Anpassungsschichten die Altersgruppen 20-25 und älter als 80 Jahre. Die räumliche Bezugsebene waren dabei die sogenannten Anpassungsschichten des Mikrozensus. Dies sind in Rheinland-Pfalz insgesamt acht Regionen mit jeweils 4-5 Landkreisen.

In einem ersten Schritt mussten diese leeren Stellen geschätzt werden. Die Schätzung der Privathaushalte geschah über ein zweistufiges Verfahren. Zunächst wurde für alle Anpassungsschichten anhand der Gesamtsumme der Privathaushalte ein prozentualer Anteil an der Landesgesamtsumme bestimmt. Mit diesem wurde für jede Anpassungsschicht anhand der Landesgesamtsumme pro Altersgruppe ein Schätzwert für jede Altersgruppe berechnet. Diese Schätzwerte wurden zunächst für die fehlenden Werte pro Anpassungsschicht angenommen und mittels eines Multiplikators so verändert, dass die vorhandene Gesamtsumme der Privathaushalte pro Anpassungsschicht erreicht wurde. Die fehlenden Werte für die Bevölkerung wurden durch eine einfache Subtraktion der Summe der vorhandenen Werte je Anpassungsschicht und der angegebenen Gesamtsumme geschätzt.

Nachdem für alle Anpassungsschichten und Altersgruppen Daten zur Anzahl der Haushaltsbezugspersonen/Privathaushalte und der Bevölkerung am Hauptwohnsitz für die Jahre 2011 und 2015 vorlagen, wurden die Haushaltsvorstandsquoten durch eine Division der Zahl der Haushaltsbezugspersonen durch die Bevölkerungszahl ermittelt. Für die Jahre 2012 bis 2014 wurden zudem durch eine lineare Trendfunktion für jede Altersgruppe eigene Haushaltsvorstandsquoten auf Basis der Jahre 2011 und 2015 ermittelt. Für die Prognose (2015-25) wurden die Quoten von 2015 als konstante Werte angenommen.

Nach Berechnung der altersspezifischen Haushaltsvorstandsquoten wurden diese mit der Bevölkerung der jeweiligen Altersgruppe multipliziert um die Anzahl der Haushalte zu erhalten. Hierzu musste jedoch zunächst eine Anpassung der Bevölkerungszahlen für die Vergangenheit (2011-2015) und für die vom Statistischen Landesamt erstellte Prognose vorgenommen werden. Bevölkerungsfortschreibung und –prognose beziehen sich jeweils auf die gesamte Bevölkerung am Hauptwohnsitz, in der neben der Bevölkerung in Privathaushalten auch die Bevölkerung in Gemeinschaftsunterkünften enthalten ist. Dies sind in Rheinland-Pfalz von Jahr zu Jahr schwankend 40-50.000 Personen. Für 2013 und 2014 konnte diese Zahl aus Publikationen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz entnommen werden, für 2015 gab eine Mitarbeiterin des Statistischen Landesamtes

eine telefonische Auskunft. Für 2011 und 2012 wurden Werte geschätzt. Eine weitere Ungenauigkeit kommt dadurch zustande, dass die Bevölkerung in Gemeinschaftsunterkünften nicht wie hier angenommen über alle Altersgruppen gleich verteilt ist. Insbesondere im höheren Alter ist die Zahl von Menschen in Gemeinschaftsunterkünften (überwiegend Pflegeheimen) höher.

Die Ergebnisse dieser Schätzung erwiesen sich im Vergleich mit den für 2011 aus dem Zensus vorliegenden Daten als inkongruent (vgl. Tabelle 3). Dies hat verschiedene Ursachen. Der erste und wichtigste Faktor ist die Anwendung der für die sogenannten Anpassungsschichten des Mikrozensus ermittelten Haushaltsvorstandsquoten auf die kleineren Raumeinheiten und die Kombination mit den spezifischen Bevölkerungszahlen. Bereits zwischen den Anpassungsschichten sind erhebliche Unterschiede in den Haushaltsvorstandsquoten erkennbar. Diese Unterschiede widerspiegeln Unterschiede in den Haushaltsstrukturen, die nicht unmittelbar aus unterschiedlichen Altersstrukturen abgeleitet sind. Sie können sich aus verschiedenen Siedlungsmustern (Landgemeinden versus Städte), aus konfessionellen oder religiösen Gründen, und aus anderen Faktoren die ein Zusammenleben mehrerer Generationen erleichtern oder erschweren, ergeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anpassungsschichten in sich relativ heterogene Raumeinheiten sind. Einige Anpassungsschichten sind stärker ländlich geprägt, in anderen sind sowohl ländliche als auch städtische Regionen zusammengefasst. Die hier im Durchschnitt ermittelten Haushaltsvorstandsquoten können nur sehr grob mit den Bevölkerungszahlen der kleineren Raumeinheiten kombiniert werden. Dies ist die wichtigste Ursache für Ungenauigkeiten in dieser Vorgehensweise.

Tabelle 3: Zahl der Haushalte in 2011: Schätzung und Zensusergebnisse

Gebiet	Haushalte (Zensus)	Haushalte (Schätzung)	prozentuale Abweichung
Verbandsgemeinden mit hohen Abweichungen			
Wöllstein	4.651	5.552	16,2%
Monsheim	4.084	4.870	16,1%
Alzey-Land	9.725	11.588	16,1%
Wonnegau	8.166	9.706	15,9%
Eich	5.207	6.067	14,2%
Sprendlingen-Gensingen	5.679	6.558	13,4%
Wörrstadt	11.382	13.110	13,2%
Meisenheim	3.323	3.818	13,0%
Wachenheim an der Weinstraße	4.185	4.805	12,9%
Bruchmühlbach-Miesau	4.076	4.673	12,8%
Verbandsgemeinden mit geringen Abweichungen			
Zweibrücken, kreisfreie Stadt	15.960	16.090	0,8%
Speyer, kreisfreie Stadt	23.234	23.401	0,7%
Bendorf, verbandsfreie Gemeinde	7.640	7.685	0,6%
Bitburg, verbandsfreie Gemeinde	6.117	6.128	0,2%
Mayen, verbandsfreie Gemeinde	8.969	8.931	-0,4%
Mittlere Abweichung 192 Gebiete, %			**7,1%**

Datenquelle:
eigene Berechnung und StaLa RLP auf Anfrage

Eine weitere, weniger wichtige, Quelle von Ungenauigkeiten ist die alters-unspezifische Berücksichtigung der Bevölkerung in Gemeinschaftsunterkünften. Auch das Schätzen der vom Statistischen Landesamt unterdrückten Zellen ist eine Quelle von Ungenauigkeiten.

Insgesamt hat sich der Versuch, eigene Haushaltsschätzungen zu erstellen, mit der vorhandenen Datenbasis als nicht tragfähig erweisen.

V. Gesamtergebnistabelle

Die nachfolgende Tabelle enthält die vollständigen Ergebnisse des Gutachtens zur Anpassung der Fördermietenstufen in den Programmen der sozialen Wohnraumförderung für das Bundesland Rheinland-Pfalz. Diese umfassen die Nennung der jeweiligen Gebietskörperschaft und deren Zugehörigkeit zu einem Landkreis. Daneben werden die Mietenstufe des Wohngeldes 2016 sowie die bisherige und neue Fördermietenstufe angegeben.

Die weiteren Spalten bilden das Ergebnis der Typisierung ab. Dazu werden für die vier Indikatoren die erreichten Werte abgebildet, sowie die sich daraus ergebende Punktzahl und eine Gesamt-Punktezahl. Am Fuß der Tabelle sind verschiedene Quantile für die vier Indikatoren angegeben, sowie die Grenzwerte, nach denen sich die Punktevergabe richtet.

Landkreis / kreisfreie Stadt	Gemeinde	Mietenstufe des Wohngeldes 2015	bisherige Fördermietenstufe	neue Fördermietenstufe	Punkte gesamt	Punkte Bevölkerungs-entwicklung 2011-2015	Bevölkerung 2011-2015 in %	Punkte Bevölkerungs-prognose 2015-2025	Bevölkerung 2015-2025 in %	Punkte Wanderung	Wanderungen 2011 - 2014 je 1.000 EW und Jahr	Punkte Prognose Bevölkerung 65+	Bevölkerung 65+ 2015-2025 in %
Ahrweiler	Adenau, Verbandsgemeinde	1	2	2	1	1	1,14	0	-6,65	0	1,67	0	14,87
Ahrweiler	Altenahr, Verbandsgemeinde	1	2	2	2	0	-0,85	0	-5,06	0	1,57	2	25,06
Ahrweiler	Bad Breisig, Verbandsgemeinde	1	2	2	6	2	3,15	2	-0,97	2	7,29	0	14,50
Ahrweiler	Bad Neuenahr-Ahrweiler, verbandsfreie Gemeinde	3	3	3	3	1	1,94	0	-3,50	2	11,54	0	5,06
Ahrweiler	Brohltal, Verbandsgemeinde	1	2	2	2	0	0,49	0	-3,17	0	2,01	2	26,36
Ahrweiler	Grafschaft, verbandsfreie Gemeinde	2	2	2	5	1	1,70	2	-1,19	0	-1,37	2	51,19
Ahrweiler	Remagen, verbandsfreie Gemeinde	3	3	4	5	2	3,34	0	5,69	2	8,45	0	19,51
Ahrweiler	Sinzig, verbandsfreie Gemeinde	2	3	3	6	1	1,43	2	-0,92	2	6,31	1	24,23
Altenkirchen (Ww.)	Altenkirchen (Westerwald), Verbandsgemeinde	1	2	2	0	0	-0,27	0	-5,52	0	-1,96	0	18,64
Altenkirchen (Ww.)	Betzdorf-Gebhardshain (ab 1.1.2017), Verbandsgemeinde			2	0	0	-1,29	0	-4,52	0	-2,75	0	16,06
Altenkirchen (Ww.)	Betzdorf (bis 31.12.2016), Verbandsgemeinde	1	2		0	0	-1,27	0	-3,50	0	-3,10	0	11,15
Altenkirchen (Ww.)	Gebhardshain (bis 31.12.2016), Verbandsgemeinde	1	2		1	0	-1,31	0	-5,96	0	-2,26	1	22,94
Altenkirchen (Ww.)	Daaden-Herdorf, Verbandsgemeinde	1	2	2	1	1	0,62	0	-9,54	0	-3,47	0	7,97
Altenkirchen (Ww.)	Flammersfeld, Verbandsgemeinde	1	2	2	5	1	0,67	2	-1,53	1	4,32	1	20,70
Altenkirchen (Ww.)	Hamm (Sieg), Verbandsgemeinde	1	2	2	0	0	-0,52	0	-3,41	0	-0,20	0	7,93
Altenkirchen (Ww.)	Kirchen (Sieg), Verbandsgemeinde	1	2	2	0	0	-2,17	0	-6,88	0	0,34	0	17,45
Altenkirchen (Ww.)	Wissen, Verbandsgemeinde	1	2	2	0	0	-0,05	0	-8,31	0	-0,95	0	11,22
Alzey-Worms	Alzey-Land, Verbandsgemeinde	2	3	3	6	0	0,43	4	1,22	0	-0,57	2	40,85
Alzey-Worms	Alzey, verbandsfreie Gemeinde	3	3	3	5	1	1,93	2	-2,60	1	3,87	1	20,53
Alzey-Worms	Eich, Verbandsgemeinde	2	3	4	8	1	1,35	4	0,08	2	6,33	1	24,10
Alzey-Worms	Monsheim, Verbandsgemeinde	3	3	4	7	2	2,64	2	-0,61	2	6,90	1	23,31
Alzey-Worms	Wöllstein, Verbandsgemeinde	2	3	3	4	0	0,21	2	-1,80	0	2,12	2	43,42
Alzey-Worms	Wörrstadt, Verbandsgemeinde	2	3	4	7	2	2,16	2	-0,33	1	5,14	2	24,85
Alzey-Worms	Wörrstadt, Verbandsgemeinde	2	3	4	7	2	2,02	2	-0,95	1	2,47	2	34,22
Bad Dürkheim	Bad Dürkheim, verbandsfreie Gemeinde	4	4	5	8	2	2,05	4	2,93	2	9,31	0	12,23
Bad Dürkheim	Deidesheim, Verbandsgemeinde	2	2	2	6	1	1,50	2	-2,29	1	4,32	2	30,18
Bad Dürkheim	Freinsheim, Verbandsgemeinde	2	2	2	5	0	0,41	2	-0,21	1	4,54	2	25,26
Bad Dürkheim	Grünstadt-Land, Verbandsgemeinde	2	2	2	5	1	0,54	2	-1,08	0	2,24	2	28,00
Bad Dürkheim	Grünstadt, verbandsfreie Gemeinde	3	3	3	6	2	2,99	2	-1,22	2	8,27	0	17,76
Bad Dürkheim	Haßloch, verbandsfreie Gemeinde	3	3	3	6	2	2,05	2	-0,63	2	8,01	0	18,42
Bad Dürkheim	Hettenleidelheim, Verbandsgemeinde	2	2	2	0	0	-0,88	0	-5,18	0	-1,61	0	17,51
Bad Dürkheim	Lambrecht (Pfalz), Verbandsgemeinde	2	2	2	1	0	-1,42	0	-6,40	1	3,19	0	8,52
Bad Dürkheim	Wachenheim an der Weinstraße, Verbandsgemeinde	2	3	3	7	0	0,47	4	2,97	2	8,07	1	19,03
Bad Kreuznach	Bad Kreuznach, große kreisangehörige Stadt	3	3	4	8	2	4,05	4	4,03	2	12,31	1	19,15
Bad Kreuznach	Bad Kreuznach, Verbandsgemeinde	1	2	2	3	0	0,11	2	-2,17	0	0,58	1	23,74
Bad Kreuznach	Bad Sobernheim, Verbandsgemeinde	1	2	2	2	0	-2,10	2	-2,54	0	0,75	0	18,90
Bad Kreuznach	Kirn-Land, Verbandsgemeinde	1	2	2	0	0	-2,12	0	-5,69	0	-1,63	0	16,99
Bad Kreuznach	Kirn, verbandsfreie Gemeinde	1	2	2	1	0	-0,78	0	-4,90	1	2,66	0	9,30
Bad Kreuznach	Langenlonsheim, Verbandsgemeinde	1	2	3	6	1	0,14	4	1,42	1	4,53	2	31,50
Bad Kreuznach	Meisenheim, Verbandsgemeinde	1	2	2	0	0	-2,53	0	-14,42	0	-2,22	0	9,74
Bad Kreuznach	Rüdesheim, Verbandsgemeinde	1	2	2	3	1	0,79	0	-3,99	0	-0,22	2	24,97
Bad Kreuznach	Stromberg, Verbandsgemeinde	1	2	2	3	0	0,25	2	-2,34	0	-0,22	1	22,05
Bernkastel-Wittlich	Bernkastel-Kues, Verbandsgemeinde	1	2	2	1	0	0,19	0	-3,86	1	3,48	0	14,40
Bernkastel-Wittlich	Morbach, verbandsfreie Gemeinde	1	2	2	2	0	-0,21	2	-2,89	0	0,52	0	14,70
Bernkastel-Wittlich	Thalfang am Erbeskopf, Verbandsgemeinde	1	2	2	4	0	-0,89	2	-2,91	0	1,13	2	28,13
Bernkastel-Wittlich	Traben-Trarbach, Verbandsgemeinde	1	2	2	0	0	-1,96	0	-6,04	0	-0,54	0	15,10
Bernkastel-Wittlich	Wittlich-Land, Verbandsgemeinde	1	2	2	2	1	1,62	0	-5,46	0	1,33	1	21,98
Bernkastel-Wittlich	Wittlich, verbandsfreie Gemeinde	2	3	3	10	2	2,61	4	3,19	2	6,44	2	25,54
Birkenfeld	Baumholder, Verbandsgemeinde	1	1	1	0	0	-5,78	0	-12,91	0	-6,75	0	16,74
Birkenfeld	Birkenfeld, Verbandsgemeinde	1	1	1	2	1	0,74	0	-4,88	0	2,13	1	24,08
Birkenfeld	Herrstein, Verbandsgemeinde	1	1	1	0	0	-3,01	0	-9,18	0	-1,40	0	16,39
Birkenfeld	Idar-Oberstein, große kreisangehörige Stadt	1	1	1	0	0	-1,83	0	-7,77	0	-1,66	0	7,19
Birkenfeld	Rhaunen, Verbandsgemeinde	1	1	1	0	0	-3,57	0	-7,09	0	-2,02	0	19,01

Landkreis / kreisfreie Stadt	Gemeinde	Mietenstufe des Wohngeldes 2016	bisherige Fördermietenstufe	neue Fördermietenstufe	Punkte gesamt	Punkte Bevölkerungs-entwicklung 2011-2015	Bevölkerung 2011-2015 in %	Punkte Bevölkerungs-prognose 2015-2025	Bevölkerung 2015-2025 in %	Punkte Wanderung	Wanderungen 2011 - 2014 je 1.000 EW und Jahr	Punkte Prognose Bevölkerung 65+	Bevölkerung 65+ 2015-2025 in %
Cochem-Zell	Cochem, Verbandsgemeinde	1	1	1	0	0	-0,60	0	-8,12	0	1,22	0	11,45
Cochem-Zell	Kaisersesch, Verbandsgemeinde	1	1	1	1	0	-0,43	0	-4,05	0	1,01	1	23,41
Cochem-Zell	Ulmen, Verbandsgemeinde	1	1	1	5	0	0,28	2	-1,83	1	3,15	2	27,15
Cochem-Zell	Zell (Mosel), Verbandsgemeinde	1	1	1	0	0	-1,55	0	-6,93	0	0,08	0	15,36
Donnersbergkreis	Alsenz-Obermoschel, Verbandsgemeinde	2	2	2	0	0	-2,53	0	-4,96	0	-1,84	0	18,03
Donnersbergkreis	Eisenberg (Pfalz), Verbandsgemeinde	2	2	2	4	1	0,82	0	-4,47	1	2,58	2	25,22
Donnersbergkreis	Göllheim, Verbandsgemeinde	2	2	2	4	0	-0,49	2	-1,08	0	0,76	2	33,85
Donnersbergkreis	Kirchheimbolanden, Verbandsgemeinde	2	2	2	2	0	0,46	0	-3,13	0	0,74	2	29,03
Donnersbergkreis	Rockenhausen, Verbandsgemeinde	2	2	2	0	0	-3,24	0	-7,80	0	0,20	0	18,30
Donnersbergkreis	Winnweiler, Verbandsgemeinde	2	2	2	1	0	-1,46	0	-7,98	0	-4,26	1	19,71
Eifelkreis Bitburg-Prüm	Arzfeld, Verbandsgemeinde	1	2	2	3	0	-0,87	2	-2,19	1	4,48	0	12,23
Eifelkreis Bitburg-Prüm	Bitburg, verbandsfreie Gemeinde	2	3	4	9	2	5,03	4	1,77	2	10,26	1	19,35
Eifelkreis Bitburg-Prüm	Bitburger Land, Verbandsgemeinde	1	2	2	5	1	0,85	2	-1,20	1	2,89	1	23,70
Eifelkreis Bitburg-Prüm	Prüm, Verbandsgemeinde	1	2	2	1	0	0,25	0	-3,27	1	2,78	0	14,59
Eifelkreis Bitburg-Prüm	Speicher, Verbandsgemeinde	1	2	3	8	2	2,95	4	1,40	2	5,63	1	23,48
Eifelkreis Bitburg-Prüm	Südeifel, Verbandsgemeinde	1	2	2	5	1	1,72	2	-1,22	1	4,48	1	20,28
Frankenthal (Pfalz)	Frankenthal (Pfalz), kreisfreie Stadt	3	3	4	6	2	3,75	4	0,00	0	0,33	0	13,39
Germersheim	Bellheim, Verbandsgemeinde	2	2	3	7	1	1,99	2	-1,27	2	6,52	2	25,88
Germersheim	Germersheim, verbandsfreie Gemeinde	3	3	4	6	2	2,95	1	1,16	0	3,29	2	34,73
Germersheim	Hagenbach, Verbandsgemeinde	2	2	2	4	2	2,13	0	-4,24	0	0,97	2	27,58
Germersheim	Jockgrim, Verbandsgemeinde	2	3	3	10	2	3,74	4	3,49	2	6,70	2	25,62
Germersheim	Kandel, Verbandsgemeinde	2	3	3	10	2	4,36	4	2,60	2	11,72	2	27,01
Germersheim	Lingenfeld, Verbandsgemeinde	2	2	3	5	2	2,47	4	1,41	1	3,06	2	32,46
Germersheim	Rülzheim, Verbandsgemeinde	2	2	2	3	1	0,58	0	-3,32	0	-1,31	2	28,42
Germersheim	Wörth am Rhein, verbandsfreie Gemeinde	3	3	3	5	1	1,81	2	-0,73	2	5,54	0	12,77
Kaiserslautern	Bruchmühlbach-Miesau, Verbandsgemeinde	2	2	2	2	1	0,61	0	-3,65	0	1,64	1	20,27
Kaiserslautern	Enkenbach-Alsenborn, Verbandsgemeinde	2	2	2	3	1	0,73	2	-2,60	0	1,50	0	18,80
Kaiserslautern	Kaiserslautern, kreisfreie Stadt	2	3	4	7	1	1,61	4	0,07	2	11,06	0	12,39
Kaiserslautern	Kaiserslautern-Süd, Verbandsgemeinde	2	2	2	1	0	-0,92	0	-5,60	0	-1,19	1	22,59
Kaiserslautern	Landstuhl, Verbandsgemeinde	2	2	2	0	0	-1,15	0	-6,40	0	-3,30	0	17,87
Kaiserslautern	Otterbach-Otterberg, Verbandsgemeinde	2	2	2	5	1	0,89	2	-0,93	1	3,30	1	20,64
Kaiserslautern	Ramstein-Miesenbach, Verbandsgemeinde	2	2	2	0	0	-0,51	0	-9,50	0	-1,37	0	16,31
Kaiserslautern	Weilerbach, Verbandsgemeinde	2	2	2	1	0	0,36	0	-7,35	0	-4,07	1	23,83
Koblenz	Koblenz, kreisfreie Stadt	3	4	4	6	2	4,29	2	-0,51	2	5,75	0	9,97
Kusel	Altenglan, Verbandsgemeinde	1	1	1	0	0	-3,08	0	-9,89	0	-3,33	0	16,53
Kusel	Kusel, Verbandsgemeinde	1	1	1	1	0	-2,02	0	-5,99	0	-0,66	1	22,44
Kusel	Lauterecken-Wolfstein, Verbandsgemeinde	1	1	1	0	0	-2,19	0	-7,31	0	0,20	0	16,28
Kusel	Oberes Glantal (ab 1.1.2017), Verbandsgemeinde			1	1	0	-1,55	0	-6,80	0	-3,62	1	20,08
Kusel	Glan-Münchweiler (bis 31.12.2016), Verbandsgemeinde	1	1		1	0	-2,18	0	-8,16	0	-4,55	1	23,51
Kusel	Schönenberg-Kübelberg (bis 31.12.2016), Verbandsgemeinde	1	1		1	0	-1,57	0	-7,78	0	-5,04	1	21,90
Kusel	Waldmohr (bis 31.12.2016), Verbandsgemeinde	1	1		0	0	-0,80	0	-3,58	0	-0,35	0	13,24
Landau in der Pfalz	Landau in der Pfalz, kreisfreie Stadt	3	4	5	7	2	4,24	2	-0,56	2	8,59	1	20,61
Ludwigshafen am Rhein	Ludwigshafen am Rhein, kreisfreie Stadt	4	4	5	8	2	3,63	4	-4,35	2	9,71	0	11,65
Mainz	Mainz, kreisfreie Stadt	6	6	6	8	2	4,37	4	2,09	2	8,40	0	11,09
Mainz-Bingen	Bingen am Rhein, große kreisangehörige Stadt	3	3	3	6	2	4,61	2	-0,03	2	12,09	0	13,26
Mainz-Bingen	Gau-Algesheim, Verbandsgemeinde	3	4	5	10	2	4,51	4	4,64	2	6,35	2	40,26
Mainz-Bingen	Budenheim, verbandsfreie Gemeinde	3	4	5	8	2	2,30	4	5,12	2	7,30	0	19,89
Mainz-Bingen	Gau-Algesheim, Verbandsgemeinde	3	4	5	7	1	0,94	4	3,99	0	1,93	2	28,47
Mainz-Bingen	Heidesheim am Rhein, Verbandsgemeinde	3	4	5	10	2	3,81	4	7,50	2	4,23	2	28,97
Mainz-Bingen	Ingelheim am Rhein, große kreisangehörige Stadt	5	5	5	4	2	10,49	0	-4,66	1	5,25	1	21,40
Mainz-Bingen	Nieder-Olm, Verbandsgemeinde	4	4	5	10	2	3,64	4	2,56	2	5,12	2	24,62
Mainz-Bingen	Rhein-Nahe, Verbandsgemeinde	3	4	4	2	0	-0,23	2	-2,25	0	-0,85	0	15,99
Mainz-Bingen	Rhein-Selz, Verbandsgemeinde	3	4	5	9	2	2,36	4	1,17	1	4,41	2	38,37

Landkreis / kreisfreie Stadt	Gemeinde	Mietenstufe des Wohngeldes 2016	bisherige Fördermietenstufe	neue Fördermietenstufe	Punkte gesamt	Punkte Bevölkerungs-entwicklung 2011-2015	Bevölkerung 2011-2015 in %	Punkte Bevölkerungs-prognose 2015-2025	Bevölkerung 2015-2025 in %	Punkte Wanderung	Wanderungen 2011 - 2014 je 1.000 EW und Jahr	Punkte Prognose Bevölkerung 65+	Bevölkerung 65+ 2015-2025 in %
Mayen-Koblenz	Brey-Hillgen-Gemeinden, Verbandsgemeinde	3	4	5	9	1	1,75	4	2,98	2	6,16	2	34,93
Mayen-Koblenz	Andernach, große kreisangehörige Stadt	2	2	2	4	1	1,34	2	-1,92	1	4,58	0	16,07
Mayen-Koblenz	Bendorf, verbandsfreie Gemeinde	2	2	2	4	1	1,60	2	-1,97	1	3,34	0	8,87
Mayen-Koblenz	Maifeld, Verbandsgemeinde	1	2	2	6	1	0,97	2	-1,39	1	3,56	2	41,30
Mayen-Koblenz	Mayen, große kreisangehörige Stadt	2	2	2	2	1	1,10	0	-4,88	1	5,08	0	12,41
Mayen-Koblenz	Mendig, Verbandsgemeinde	1	2	2	1	0	-0,14	0	-5,27	0	-0,23	1	23,45
Mayen-Koblenz	Pellenz, Verbandsgemeinde	1	2	2	3	0	-0,37	2	-2,34	0	-0,81	1	21,34
Mayen-Koblenz	Rhein-Mosel, Verbandsgemeinde	1	2	2	1	0	-0,42	0	-4,70	0	-1,70	1	20,85
Mayen-Koblenz	Vallendar, Verbandsgemeinde	1	2	2	4	0	0,00	2	-1,50	2	5,93	0	2,02
Mayen-Koblenz	Vordereifel, Verbandsgemeinde	1	2	2	0	0	-1,66	0	-8,18	0	-2,12	0	15,40
Mayen-Koblenz	Weißenthurm, Verbandsgemeinde	1	2	3	10	2	3,16	4	1,47	2	6,23	2	35,11
Mayen-Koblenz	Ausnahme: Ortsgemeinde Mülheim-Kärlich	2	2	3									
Neustadt an der Weinstraße	Neustadt an der Weinstraße, kreisfreie Stadt	2	3	3	4	1	1,29	2	-0,59	1	5,15	0	14,96
Neuwied	Asbach, Verbandsgemeinde	1	2	2	2	0	-0,07	0	-3,47	0	-0,43	2	29,72
Neuwied	Bad Hönningen, Verbandsgemeinde	1	2	2	1	0	-0,25	0	-5,87	1	4,15	0	9,65
Neuwied	Dierdorf, Verbandsgemeinde	1	2	2	1	0	-2,02	0	-4,07	0	-3,51	1	21,69
Neuwied	Linz am Rhein, Verbandsgemeinde	1	2	2	1	0	0,01	0	-6,40	0	0,52	1	19,61
Neuwied	Neuwied, große kreisangehörige Stadt	2	3	3	1	0	0,39	0	-3,14	1	2,38	0	13,18
Neuwied	Puderbach, Verbandsgemeinde	1	2	2	2	0	-1,07	2	-0,65	0	-0,63	0	16,00
Neuwied	Rengsdorf, Verbandsgemeinde	1	2	2	4	1	1,77	2	-0,68	1	3,18	0	18,89
Neuwied	Unkel, Verbandsgemeinde	1	3	3	8	1	1,35	4	1,44	3	7,12	1	23,42
Neuwied	Waldbreitbach, Verbandsgemeinde	1	2	2	2	0	-1,29	0	-7,68	1	2,38	1	22,44
Pirmasens	Pirmasens, kreisfreie Stadt	1	1	1	1	0	-1,30	0	-8,06	1	2,63	0	7,48
Rhein-Hunsrück-Kreis	Boppard, verbandsfreie Gemeinde	1	2	2	1	0	0,52	0	-5,78	1	3,35	0	14,83
Rhein-Hunsrück-Kreis	Emmelshausen, Verbandsgemeinde	1	1	1	2	0	-0,75	0	-3,10	0	-0,60	2	27,18
Rhein-Hunsrück-Kreis	Kastellaun, Verbandsgemeinde	1	1	1	0	0	-0,32	0	-7,80	0	0,48	0	18,08
Rhein-Hunsrück-Kreis	Kirchberg (Hunsrück), Verbandsgemeinde	1	1	1	0	0	-0,21	0	-6,15	0	-0,61	0	18,91
Rhein-Hunsrück-Kreis	Rheinböllen, Verbandsgemeinde	1	1	1	4	1	0,77	2	-0,68	0	-0,45	1	23,24
Rhein-Hunsrück-Kreis	Sankt Goar-Oberwesel, Verbandsgemeinde	1	1	1	0	0	-2,16	0	-8,26	0	-6,86	0	6,66
Rhein-Hunsrück-Kreis	Simmern / Hunsrück, Verbandsgemeinde	1	1	1	2	0	0,20	0	-5,20	0	1,40	2	24,69
Rhein-Lahn-Kreis	Bad Ems, Verbandsgemeinde	1	2	2	2	1	1,13	0	-5,37	1	2,61	0	10,76
Rhein-Lahn-Kreis	Diez, Verbandsgemeinde	1	2	2	2	2	4,43	0	-8,38	0	-1,63	0	16,89
Rhein-Lahn-Kreis	Ausnahme: Ortsgemeinde Diez	2	2	2									
Rhein-Lahn-Kreis	Hahnstätten, Verbandsgemeinde	1	2	2	1	1	0,79	0	-4,37	0	0,32	0	15,88
Rhein-Lahn-Kreis	Katzenelnbogen, Verbandsgemeinde	1	2	2	3	0	-0,27	0	-5,38	1	3,44	2	26,55
Rhein-Lahn-Kreis	Lahnstein, große kreisangehörige Stadt	2	2	2	4	1	1,98	2	-3,06	1	4,93	0	7,18
Rhein-Lahn-Kreis	Loreley, Verbandsgemeinde	1	2	2	0	0	-1,86	0	-9,37	0	-2,66	0	11,03
Rhein-Lahn-Kreis	Nassau, Verbandsgemeinde	1	2	2	0	0	-1,88	0	-5,35	0	1,54	0	14,37
Rhein-Lahn-Kreis	Nastätten, Verbandsgemeinde	1	2	2	2	0	-1,41	0	-4,55	0	-2,53	2	28,84
Rhein-Pfalz-Kreis	Bobenheim-Roxheim, verbandsfreie Gemeinde	3	3	3	5	2	2,26	2	-1,85	1	4,37	0	13,54
Rhein-Pfalz-Kreis	Böhl-Iggelheim, verbandsfreie Gemeinde	1	2	2	2	1	0,62	0	-3,66	1	3,97	0	10,00
Rhein-Pfalz-Kreis	Dannstadt-Schauernheim, Verbandsgemeinde	3	3	3	6	2	3,83	2	-1,03	2	7,73	0	18,40
Rhein-Pfalz-Kreis	Lambsheim-Heßheim, Verbandsgemeinde	3	3	4	8	2	2,70	4	4,07	2	10,64	0	15,20
Rhein-Pfalz-Kreis	Limburgerhof, verbandsfreie Gemeinde	4	4	5	9	2	5,65	4	3,30	2	15,73	0	12,16
Rhein-Pfalz-Kreis	Maxdorf, Verbandsgemeinde	3	3	3	5	1	0,81	2	-1,40	0	0,46	2	26,35
Rhein-Pfalz-Kreis	Mutterstadt, verbandsfreie Gemeinde	4	4	5	7	1	1,85	4	3,77	2	8,47	0	16,10
Rhein-Pfalz-Kreis	Rheinauen, Verbandsgemeinde	3	3	4	9	2	2,90	4	0,15	2	9,09	1	23,91
Rhein-Pfalz-Kreis	Römerberg-Dudenhofen, Verbandsgemeinde	3	3	4	10	2	2,61	4	4,07	2	8,06	2	30,21
Rhein-Pfalz-Kreis	Schifferstadt, verbandsfreie Gemeinde	3	3	4	9	2	4,50	4	6,35	2	13,95	1	23,31
Speyer	Speyer, kreisfreie Stadt	3	4	5	7	1	1,19	4	2,06	1	4,54	1	22,01
Südliche Weinstraße	Annweiler am Trifels, Verbandsgemeinde	2	2	2	2	1	1,21	0	-6,57	1	2,38	0	11,46
Südliche Weinstraße	Bad Bergzabern, Verbandsgemeinde	3	3	3	7	2	2,37	2	-1,53	2	8,06	1	21,39
Südliche Weinstraße	Edenkoben, Verbandsgemeinde	3	3	3	10	2	2,65	4	2,72	2	8,30	2	30,31

Landkreis / kreisfreie Stadt	Gemeinde	Mietenstufe des Wohngeldes 2016	bisherige Fördermietenstufe	neue Fördermietenstufe	Punkte gesamt	Punkte Bevölkerungs-entwicklung 2011-2015	Bevölkerung 2011-2015 in %	Punkte Bevölkerungs-prognose 2015-2025	Bevölkerung 2015-2025 in %	Punkte Wanderung	Wanderungen 2011 - 2014 je 1.000 EW und Jahr	Punkte Prognose Bevölkerung 65+	Bevölkerung 65+ 2015-2025 in %
Südliche Weinstraße	Herxheim, Verbandsgemeinde	2	2	3	7	2	4,09	2	-3,24	2	0,82	1	19,20
Südliche Weinstraße	Ausnahme: Ortsgemeinde Herxheim bei Landau/Pfalz	2	3	4									
Südliche Weinstraße	Landau-Land, Verbandsgemeinde	2	2	2	5	0	-0,43	4	1,40	0	0,63	1	19,87
Südliche Weinstraße	Herxheim, Verbandsgemeinde	2	2	3	8	1	0,63	4	6,97	1	3,22	2	26,63
Südliche Weinstraße	Offenbach an der Queich, Verbandsgemeinde	2	2	3	8	2	3,04	4	0,01	1	2,57	2	29,99
Südwestpfalz	Dahner Felsenland, Verbandsgemeinde	1	1	1	0	0	-0,89	0	-7,57	0	1,10	0	16,87
Südwestpfalz	Hauenstein, Verbandsgemeinde	1	1	1	1	0	-1,22	0	-5,73	1	4,64	0	13,38
Südwestpfalz	Pirmasens-Land, Verbandsgemeinde	1	1	1	0	0	-1,74	0	-5,58	0	-1,73	0	19,00
Südwestpfalz	Rodalben, Verbandsgemeinde	1	1	1	0	0	-2,86	0	-8,25	0	-1,32	0	15,87
Südwestpfalz	Thaleischweiler-Wallhalben, Verbandsgemeinde	1	1	1	0	0	-1,23	0	-6,79	0	-1,54	0	16,15
Südwestpfalz	Waldfischbach-Burgalben, Verbandsgemeinde	1	1	1	0	0	-1,46	0	-5,91	0	-0,40	0	16,37
Südwestpfalz	Zweibrücken-Land, Verbandsgemeinde	1	1	1	1	0	-1,52	0	-5,66	0	-3,84	1	19,52
Trier	Trier, kreisfreie Stadt	3	5	5	6	2	8,12	2	-1,38	2	7,09	0	13,79
Trier-Saarburg	Hermeskeil, Verbandsgemeinde	1	2	2	3	2	7,93	0	-12,27	1	2,59	0	18,65
Trier-Saarburg	Kell am See, Verbandsgemeinde	1	2	2	1	0	-2,23	0	-3,55	0	-2,93	1	19,65
Trier-Saarburg	Konz, Verbandsgemeinde	1	2	3	7	1	1,71	4	0,00	1	2,34	1	22,12
Trier-Saarburg	Ausnahme: Ortsgemeinde Konz	3	3	4									
Trier-Saarburg	Ruwer, Verbandsgemeinde	1	2	2	6	1	1,60	4	1,13	0	1,94	1	22,20
Trier-Saarburg	Saarburg, Verbandsgemeinde	1	2	3	10	2	4,70	4	0,44	2	11,50	2	20,30
Trier-Saarburg	Schweich an der Röm. Weinstraße, Verbandsgemeinde	1	2	3	9	2	4,64	4	5,19	2	12,00	1	23,05
Trier-Saarburg	Trier-Land, Verbandsgemeinde	1	2	3	8	1	1,84	4	1,55	1	4,48	2	20,04
Vulkaneifel	Daun, Verbandsgemeinde	1	1	1	0	0	-0,91	0	-5,31	0	-1,75	0	17,95
Vulkaneifel	Gerolstein, Verbandsgemeinde	1	1	1	0	0	-2,26	0	-4,35	0	-3,78	0	17,44
Vulkaneifel	Hillesheim, Verbandsgemeinde	1	1	1	1	0	-1,26	0	-5,00	0	0,91	1	21,82
Vulkaneifel	Kelberg, Verbandsgemeinde	1	1	1	0	0	-1,24	0	-5,32	0	-0,03	0	18,57
Vulkaneifel	Obere Kyll, Verbandsgemeinde	1	1	1	1	0	-0,20	0	-9,67	1	3,80	0	8,83
Westerwaldkreis	Bad Marienberg (Westerwald), Verbandsgemeinde	1	2	2	1	0	-0,48	0	-5,57	1	4,37	0	12,16
Westerwaldkreis	Hachenburg, Verbandsgemeinde	1	2	2	0	0	-0,17	0	-4,80	0	-1,30	0	13,51
Westerwaldkreis	Höhr-Grenzhausen, Verbandsgemeinde	1	2	2	2	1	1,17	0	-3,84	1	5,13	0	18,99
Westerwaldkreis	Montabaur, Verbandsgemeinde	1	2	2	5	1	0,94	2	-2,25	0	1,61	2	24,92
Westerwaldkreis	Ausnahme: Ortsgemeinde Montabaur	2	2	2									
Westerwaldkreis	Ransbach-Baumbach, Verbandsgemeinde	1	2	2	6	1	0,77	2	-1,12	1	3,00	2	25,71
Westerwaldkreis	Rennerod, Verbandsgemeinde	1	2	2	0	0	-0,23	0	-4,51	0	-0,58	0	15,65
Westerwaldkreis	Selters (Westerwald), Verbandsgemeinde	1	2	2	1	0	-1,03	0	-4,52	0	-3,01	1	23,92
Westerwaldkreis	Wallmerod, Verbandsgemeinde	1	2	2	4	0	-0,26	2	-1,09	0	0,99	2	28,60
Westerwaldkreis	Westerburg, Verbandsgemeinde	1	2	2	0	0	-0,10	0	-6,76	0	-0,80	0	16,27
Westerwaldkreis	Wirges, Verbandsgemeinde	1	2	2	6	2	2,03	2	-2,87	2	7,07	0	13,97
Worms	Worms, kreisfreie Stadt	2	3	4	5	2	3,24	0	0,62	2	6,05	0	18,95
Zweibrücken	Zweibrücken, kreisfreie Stadt	1	2	2	1	0	0,29	0	-4,85	1	2,65	0	13,19
Quantile der Daten													
0,33							-0,31		-4,89		0,42		16,22
0,66							1,48		-1,19		4,20		22,55
0,50							0,53		-3,08		2,31		19,02
0,75							1,99		-0,45		5,32		24,36
Grenzen für Punktvergabe													
Grenze 1							0,53		-3,08		2,31		19,02
Grenze 2							1,99		0,00		5,32		24,36

Anlage 2

Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestands in Rheinland-Pfalz 2000 - 2017 [1] (Stand: 31.12.2017)

Bestand gebundener Mietwohnungen [2]		
Jahr jeweils zum 31.12.	Wohneinheiten	Veränderung gegenüber dem Vorjahr
2000	74.552	
2001	75.083	531
2002	75.754	671
2003	76.598	844
2004	76.929	331
2005	77.806	877
2006	77.216	-590
2007	77.595	379
2008	77.380	-215
2009	76.058	-1.322
2010	73.618	-2.440
2011	71.892	-1.726
2012	69.464	-2.428
2013	67.675	-1.789
2014	65.329	-2.346
2015	63.227	-2.102
2016	59.792	-3.435
2017	57.365	-2.427

1) Quelle: Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)
2) Beinhaltet: 1-3 FW, WoFG, Eigengeschäft (ISB-Darlehen) und Zinsgarantieprogramme sowie Konversion, Erwerb von allg. Belegungs- und Bennungsrechten