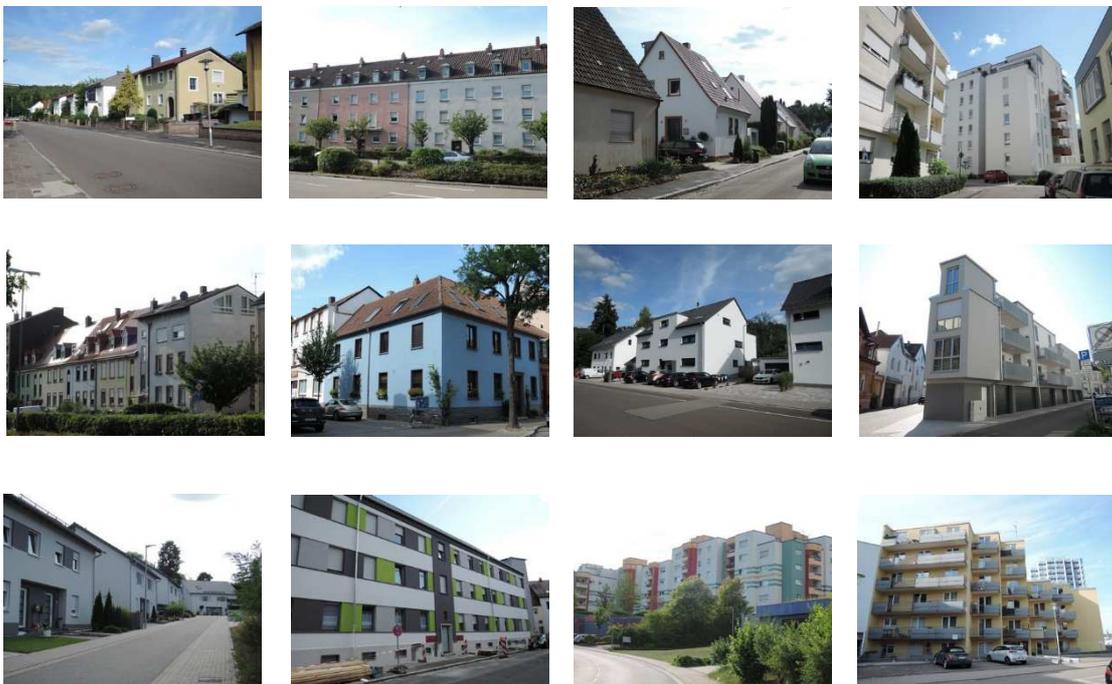




Wohnungsmarktanalyse Kaiserslautern

Abschlussbericht



Im Auftrag der Stadt Kaiserslautern.

01.04.2020

Wohnungsmarktanalyse Kaiserslautern

IRI - Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft

Dipl.-Ing. Michael Heinze

M.Sc. Stephan Wardzala

Fon: 0231 222 06-200

info@iri-dortmund.de

Chemnitzer Str. 50

44139 Dortmund

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse	7
2.	Situations- und Entwicklungsanalyse	10
2.1.	Untersuchung der Wohnungsnachfrage	10
2.1.1.	Stadt- und Regionalökonomie: Die lokale Wirtschaft entwickelt sich positiv.....	10
2.1.2.	Kaiserslautern gewinnt an Einwohnern	14
2.1.3.	Die Haushalte sind vergleichsweise klein	14
2.1.4.	Altersstruktur der Ortsbezirke.....	17
2.1.5.	Bevölkerungsentwicklung: Zuzüge führen zu mehr Einwohnern.....	21
2.1.6.	Natürliche Bevölkerungsbewegungen in den Ortsbezirken.....	25
2.1.7.	Kaufkraft der Haushalte	26
2.1.8.	Wohnraumnutzung durch amerikanische Staatsbürger	27
2.2.	Untersuchung des Wohnungsangebotes	29
2.2.1.	Wohnungsbestand: Viele Wohnungen in Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften	29
2.2.2.	Eigentümerstruktur: Viele Einzeleigentümer und wenige Wohnungsunternehmen....	30
2.2.3.	Baugenehmigungen.....	31
2.2.4.	Baufertigstellungen	32
2.2.5.	Aktuelle Entwicklungen im Wohnungsbau.....	34
2.2.6.	Erbbaurecht hat in Kaiserslautern Tradition	34
2.2.7.	Wohnungsleerstand	35
2.2.8.	Wohnungsangebot: Auf dem Markt sind vor allem 1- und 2 Zimmer Wohnungen	36
2.3.	Die Immobilienpreise steigen.....	38
2.3.1.	Kaufpreise.....	38
2.3.2.	Mietpreise	41
2.4.	Studentisches Wohnen.....	44
3.	Fokus preisgebundener Wohnungsmarkt.....	45
3.1.	Bestand an preisgebundenem Wohnraum	45
3.2.	Nachfrage nach gefördertem Wohnraum	47
4.	Wohnungsbedarfsprognose	50
5.	Handlungsempfehlungen	56
5.1.	Wohnungsmarktmonitoring einrichten	56
5.2.	Kommunikation fördern: Runder Tisch Wohnen	56
5.3.	Beratung zur Wohnungsbauförderung	57
5.4.	Erbbaupacht auf städtischen Grundstücken	57

5.5. Aktive Liegenschaftspolitik betreiben	58
5.6. Der soziale Wohnungsbau braucht neue Impulse	58
6. Quellen	60

Abbildungen

Abbildung 1: Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in Euro	11
Abbildung 2: Bruttoinlandsprodukt je Einwohner, Index = 2007	11
Abbildung 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort), Index 2008 = 100	12
Abbildung 4: Arbeitslosenquote bez. auf alle zivile Erwerbbsp.	12
Abbildung 5: Pendlersaldo 2014-2018	13
Abbildung 6: Einwohnerentwicklung, Index 2008 = 100.....	14
Abbildung 7: Verteilung der Haushalte 2018, Entwicklung 2016-2018	15
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung und Haushalte.....	16
Abbildung 9: Studierende TU und Hochschule Kaiserslautern.....	17
Abbildung 10: Altersgruppen 2018, Entwicklung 2016-2018.....	18
Abbildung 11: Jugendquotient 2018	19
Abbildung 12: Jugend- und Altenquotient 2018	20
Abbildung 13: Gesamtsaldo natürlicher und räumlicher Bev.-bewegungen je 1.000 Bewohner.....	21
Abbildung 14: Binnenwanderungssaldo nach Altersgruppen über Gemeindegrenzen.....	22
Abbildung 15: Außenwanderungssaldo nach Altersgruppen.....	23
Abbildung 16: Wanderungssaldo 2017-2018.....	24
Abbildung 17: Wanderungsbilanz auf Ortsbezirksebene	25
Abbildung 18: Kaufkraft je Haushalt 2017.....	27
Abbildung 19: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen.....	29
Abbildung 20: Wohngebäude nach Baualter	30
Abbildung 21: Eigentümerstrukturen von Wohngebäuden.....	31
Abbildung 22: Baugenehmigungen von Wohnungen	32
Abbildung 23: Fertigstellung neuer Wohngebäude/Wohnungen.....	33
Abbildung 24: Größe der Wohnung	33
Abbildung 25: Erbbaurechte	35
Abbildung 26: Angebotsstruktur Mietwohnungen Zimmeranzahl	36
Abbildung 27: Angebotsstruktur Mietwohnungen Wohnungsgrößen	37
Abbildung 28: Bodenpreisindizes für Wohnbauland in ausgewählten Städten (2004-2018).....	38
Abbildung 29: Umsätze von bebauten Grundstücken	39
Abbildung 30: Kaufpreise für Eigentumswohnungen	40
Abbildung 31: Angebotsmieten Kaiserslautern.....	41
Abbildung 32: Kaltmiete Median.....	42
Abbildung 33: Kaltmiete Unteres Preissegment	43
Abbildung 34: Kaltmiete Oberes Preissegment	43
Abbildung 35: Wohnungen mit Sozialbindung.....	47

Abbildung 36: Wohngeldbezüge	48
Abbildung 37: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine.....	48
Abbildung 38: Langfristige Bevölkerungsvorausberechnung.....	50
Abbildung 39: Bevölkerungsvorausberechnung mittelfristiger Zeitraum.....	51
Abbildung 40: Bevölkerungsvorausberechnung (mittlere Variante)	52
Abbildung 41: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen 2017-2040 (mittlere Variante).....	52
Abbildung 42: Prognose von Altersgruppen	53
Abbildung 43: Prognose von Haushaltszahlen	54
Abbildung 44: Prognose von Haushaltsgrößen	54
Abbildung 45: Wohnflächen- und Neubaubedarf	55

Tabellen

Tabelle 1: Jugend- und Altenquotient im Vergleich.....	19
Tabelle 2: Typisierung Jugend- und Altenquotient	20
Tabelle 3: Natürliche Bevölkerungsbewegung 2018.....	26
Tabelle 4: Amerikanische Mieter nach Ortsbezirken	28
Tabelle 5: Mietpreise für Studentenwohnungen im rheinland-pfälzischen Vergleich	44
Tabelle 6: Anzahl und Rechtsform der Wohnungen mit Sozialbindung.....	45
Tabelle 7: Fristen für das Ende der Sozialbindungen	45
Tabelle 8: ISB-Förderung von Mietwohnungsbau.....	46

1. Anlass und zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse

Der vorliegende Bericht stellt die Ergebnisse der aktuellen Untersuchung des Kaiserslauterer Wohnungsmarktes dar, die vom Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft (IRI), Dortmund, erarbeitet wurde. Der Anlass für die Beauftragung der Wohnungsmarktanalyse ist die aktuelle politische Diskussion um die Situation des preisgebundenen Wohnungsbaus sowie die Vorgehensweise bei der Ausweisung von Wohngebietsflächen und Bauvorhaben insbesondere in Bezug auf die Festlegung von Mindestquoten für den preisgebundenen Wohnungsbau.

Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse wurde eine Vielzahl von quantitativen Angebots- und Nachfrageindikationen analysiert, um auf diesem Wege ein detailliertes Bild des Kaiserslauterer Wohnungsmarktes zu erstellen: Nach einer einführenden Untersuchung der stadt- und regionalökonomischen Lage findet eine detaillierte Betrachtung des Wohnungsangebots und der –nachfrage statt. Aufbauend auf den statistischen Daten wird eine Prognose für den zukünftigen Bedarf an Wohnungen erstellt. Ein besonderer Fokus der Analysen liegt auf der Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsmarktes, insbesondere der Entwicklung des Bestandes an Sozialwohnungen. Daraus abgeleitet werden Handlungsempfehlungen, wie der Bestand an preisgebundenem Wohnungsbau wieder erhöht werden kann.

Der Wohnungsmarkt zeigt sich weitgehend ausgeglichen

Der Kaiserslauterer Wohnungsmarkt zeigt in den vergangenen Jahren positive und einige negative Entwicklungen. Wanderungsgewinne, bedingt durch bundesweite Zuzüge und Zuzüge aus dem Ausland, tragen seit 2011 zu einem Wachstum der Bevölkerung bei. Das Bevölkerungswachstum und die steigende Anzahl der Haushalte führen zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum. In der Folge sind zwischen 2012 und 2018 die Angebotsmieten in allen Preissegmenten gestiegen. Bei Bestandsimmobilien ist für diesen Zeitraum eine Erhöhung von 1 Euro je Quadratmeter zu verzeichnen. Noch deutlicher haben die Preise für den Erwerb von Wohnungseigentum angezogen. Neu errichtetes Wohnungseigentum war 2018 ca. 43 % teurer als noch sechs Jahre zuvor. Im Verhältnis zu rheinland-pfälzischen Großstädten wie Mainz oder Trier sind die Preise bei Wohneigentum und Mietwohnungen dabei noch auf einem moderaten Niveau, auch gegenüber Städten wie Ludwigshafen und Koblenz ist der Erwerb von Wohneigentum verhältnismäßig erschwinglich.

Innerhalb des Stadtgebietes sind lokal unterschiedliche Altersstrukturen der Bevölkerung festzustellen. So ist der Einsiedlerhof ein eher „junger“ Ortsbezirk (Jugendquotient 32,6). Unterdurchschnittlich wenig junge Menschen bei einem gleichzeitig hohen Anteil Älterer wohnen in den Bezirken Mölschbach und Bännjerrück. Bei letzterem zeigt sich der stadtweit höchste Altenquotient (45,3).

Eine disperse räumliche Verteilung ist auch bei den einkommensschwachen Haushalten zu beobachten. Vermehrt wohnen diese in den innerstädtischen Ortsbezirken (z.B. Innenstadt Ost, Innenstadt Südwest), aber auch in anderen Teilen des Stadtgebiets (Einsiedlerhof und Kaiserslautern West).

Der Wohnungsbestand beläuft sich im Jahr 2017 auf 58.337 Wohnungen. Davon befinden sich 18.170 (ca. 31 %) Wohnungen in Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Die verbleibenden 40.167 Wohnungen (69 %) liegen in Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Im bundesdeutschen Vergleich ist der Wohnflächenkonsum in Kaiserslautern höher. Während der bundesdeutsche Durchschnitt bei einem pro Kopf Verbrauch von ca. 46,5 m² liegt, nutzen die Kaiserslauterer Bürgerinnen und Bürger 49,7 m² Wohnfläche. Dieser Wert begründet sich in dem hohen Anteil an Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften am gesamten Wohnungsbestand.

Ein weiterer auffälliger Fakt ist, dass die Eigentümerstruktur an den Wohngebäuden stark durch Privatpersonen und Wohneigentümergeinschaften geprägt ist. Für eine Großstadt liegen vergleichsweise wenig Wohnungsbestände in der Hand von öffentlichen oder privaten Wohnungsunternehmen.

Die Bautätigkeit hat in den letzten Jahren verschiedene Phasen durchlaufen. So dominierte in der Zeit von 2008 bis 2012 vor allem der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. In den Jahren 2013 bis 2015 wurden vor allem Wohnungen in Reihen- und Mehrfamilienhäusern errichtet. Ab 2016 bis 2017 war der Anteil im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser wieder höher. Jüngere Bauprojekte, die sich zum Teil noch in der Genehmigung befinden, deuten aber darauf hin, dass der Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wieder anzieht. Aktuell gibt es im 13 Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau in denen mindestens 480 Wohnungen errichtet werden.

Mittel- bis langfristig wird die Nachfrage nach kleineren Wohnungen (insbesondere aufgrund der Zunahme der Einpersonenhaushalte) steigen. Trotz des zukünftigen Einwohnerrückgangs wird dies zu einer kurzfristigen Erhöhung der Wohnflächennachfrage führen. Für das Jahr 2030 beträgt diese 4,54 Mio. m², im Vergleich zu 2017 ein um 2,5 % erhöhter Bedarf. Um die erhöhte Nachfrage zu decken, müssten pro Jahr ca. 185 Wohnungen neu gebaut werden.

Der soziale Wohnungsbau braucht neue Impulse

Durch das Auslaufen von Bindungen und den verhaltenen Neubau wird der Bestand an Sozialwohnungen weiter deutlich sinken. Für Haushalte, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können, wird hier voraussichtlich ein Mangel an Wohnungsangeboten entstehen. Von den 1.933 Sozialwohnungen werden allein bis zum kommenden Jahr 451 Wohnungen und bis 2025 weitere 429 Wohnungen aus der Bindung herausfallen.

Auffällig ist gleichzeitig, dass die Mittel für die Soziale Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz nur in geringem Maße abgerufen werden. Zwischen 2013 und Mai 2019 wurden lediglich Fördermittel für 119 neue Sozialwohnungen bewilligt. Offensichtlich gibt zu wenige private und öffentliche Investoren, die die Angebote zur öffentlichen Finanzierung von preisgebundenem Wohnungsbau attraktiv finden.

Ob eine verpflichtende Quote für den sozialen Wohnungsbau für neue Wohngebietsflächen bzw. neue Bauvorhaben hier Abhilfe schaffen kann, darf bezweifelt werden, da der Wohnungsneubau in den vergangenen Jahren insgesamt relativ verhalten war. Eine verbindliche Quote könnte dazu führen, dass potentielle Investoren abgeschreckt werden. Generell sind nur relativ wenige professionelle privatwirtschaftliche Investoren am Kaiserslauterer Wohnungsmarkt aktiv. Vielmehr ist der Markt geprägt von Einzeleigentümern und Wohneigentümergeinschaften, die für den Neubau von Sozialwohnungen eher nicht in Frage kommen. Aus gutachterlicher Sicht erscheint es daher sinnvoller, dass entweder die Stadt selbst neue Sozialwohnungen errichtet oder diese Aufgabe durch die Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG durchführen lässt.

Weitere Handlungsempfehlungen

Die strategische Steuerung des Wohnungsmarktes setzt eine genaue Kenntnis des Wohnungsangebotes und der Wohnungsnachfrage voraus. Grundlage dafür ist die wiederkehrende Analyse aussagekräftiger Indikatoren, um frühzeitig Fehlentwicklungen zu erkennen und damit verbunden, die Notwendigkeit einer politischen Steuerung abschätzen zu können. Ein solches Wohnungsmarktmonitoring wird daher dringend empfohlen.

Das Thema Wohnen betrifft viele Akteure und Institutionen. Erfahrungen aus anderen Kommunen zeigen, dass es gewinnbringend ist, neben den klassischen politischen und verwaltungsbezogenen Gremien eine eigene Runde zu gründen, in der strategische Fragen der Wohnungsmarktentwicklung erörtert werden. Teilnehmer eines Runden Tisches Wohnens sind sinnvollerweise die Vertreterinnen und Vertreter der politischen Parteien und der Stadtverwaltung sowie die lokalen Wohnungsunternehmen und die Verbände der Mieter und Hauseigentümer.

Kaiserslautern soll sich als Wohnstandort für verschiedene Zielgruppen profilieren und weiterentwickeln. Dafür müssen zeitgemäße neue Wohnungen gebaut und der Wohnungsbestand im Hinblick auf Barrierefreiheit und den energetischen Anforderungen ertüchtigt werden. Bauherren und Investoren könnten im Rahmen einer „Sprechstunde“ beraten werden, um Investitionsvorhaben zugleich nach stadtplanerischen, bauordnungsrechtlichen oder den Vorgaben des Denkmalschutzes einzuschätzen. Darüber hinaus könnten im Rahmen der Erstberatung auch Hinweise auf Fördermöglichkeiten (Förderprogramme, Sonder-Afa bei Denkmälern) gegeben werden.

Erbbaurecht hat in Kaiserslautern Tradition. Diese sollte in Zukunft fortgesetzt werden in dem die Stadt städtische Grundstücke mit Hilfe des Erbbaurechts an Bauwillige verpachtet. Für die Stadt Kaiserslautern bietet die Vergabe in Erbbaupacht einen zentralen Vorteil: Sie behält die Grundstücke im städtischen Besitz und kann sie so leichter für die Umsetzung wohnungspolitischer Ziele einsetzen. In Ergänzung zur Erteilung von Erbbaurechten sollte die Stadt Kaiserslautern gezielt neue Grundstücke und Gebäude erwerben und damit in eine aktive Liegenschaftspolitik einzusteigen.

2. Situations- und Entwicklungsanalyse

In einem ersten Schritt werden die wichtigsten Indikatoren zur Bestimmung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebotes analysiert. Die Nachfrage nach Wohnraum wird bestimmt durch zahlreiche Indikatoren wie die stadt- und regionalökonomischen Rahmenbedingungen, die Entwicklung der Einwohnerzahlen bzw. der Haushalte als Ergebnis der Zu- und Abwanderungen sowie der Geburten und Sterbefälle. Nicht zuletzt bestimmt die Kaufkraft der Bürgerinnen und Bürger die Nachfrage nach Wohneigentum und Mietwohnungen.

Das Kaiserslauterer Wohnungsangebot wird anhand des Bestandes an Wohnungen und den aktuellen Wohnungsangeboten in einschlägigen Immobilienportalen analysiert. Darüber hinaus werden die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen betrachtet, ebenso wie der Leerstand. Aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage ergeben sich die Preise für Wohneigentum und Mietwohnungen.

2.1. Untersuchung der Wohnungsnachfrage

2.1.1. Stadt- und Regionalökonomie: Die lokale Wirtschaft entwickelt sich positiv

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, vor allem die Entwicklung des Wirtschaftswachstums und der Beschäftigung sind wesentliche Einflussfaktoren für die Wohnungsnachfrage und damit auch für die Perspektiven eines Wohnstandorts. Aus diesem Grund stehen am Anfang dieser Studie zunächst eine grundsätzliche Untersuchung der stadt- und regionalökonomischen Rahmenbedingungen in Kaiserslautern und ein Vergleich mit der Entwicklung in ausgewählten Großstädten in Rheinland-Pfalz.

Das Bruttoinlandsprodukt ist in Kaiserslautern zwischen 2007 und 2016 von 35.611 Euro/Einwohner auf 47.540 Euro/Einwohner angestiegen. Damit profitiert die Stadt von der insgesamt guten allgemeinen wirtschaftlichen Lage in der Bundesrepublik seit der Finanzkrise in 2008. In Städten mit einem starken industriellen Kern (Ludwigshafen) oder starken Dienstleistungsbranchen (Koblenz, Mainz) ist das Bruttoinlandsprodukt höher.

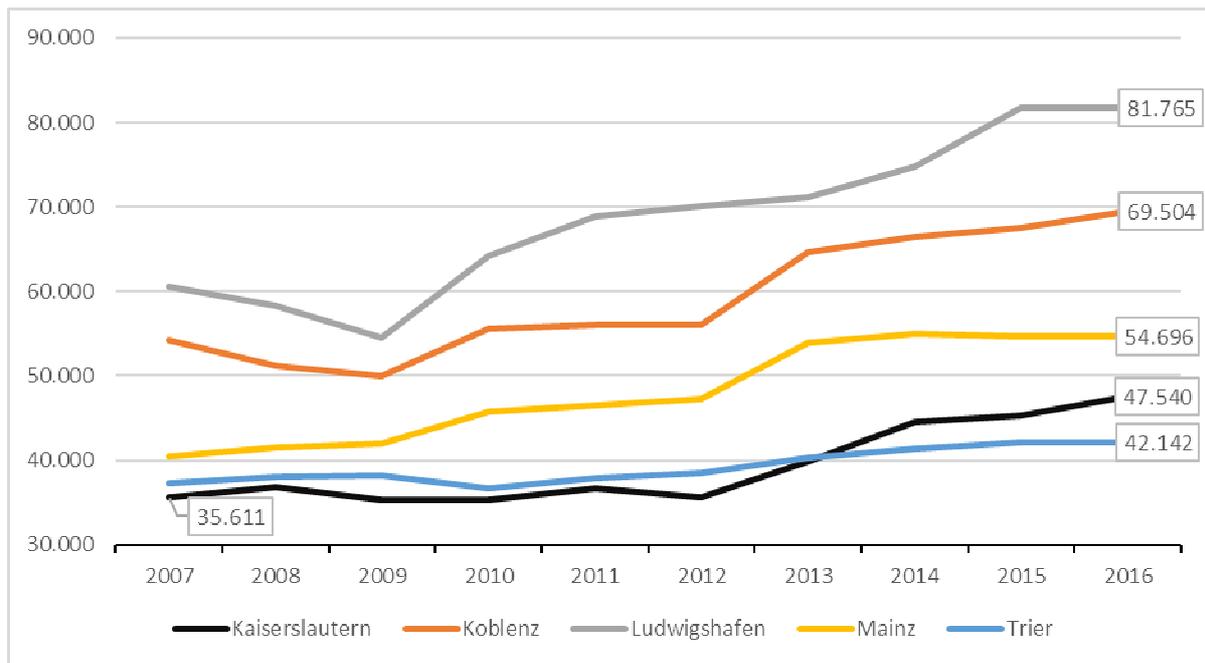


Abbildung 1: Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in Euro

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2019-2019

Positiv ist jedoch, dass das Bruttoinlandsprodukt in Kaiserslautern besonders stark gestiegen ist. Zwischen 2007 und 2016 stieg der Wert um 33,5 Prozentpunkte. Lediglich in Mainz (35,4 Prozentpunkte) und Ludwigshafen (35 Prozentpunkte) lag der Anstieg noch leicht über dem Kaiserslauterer Wert.

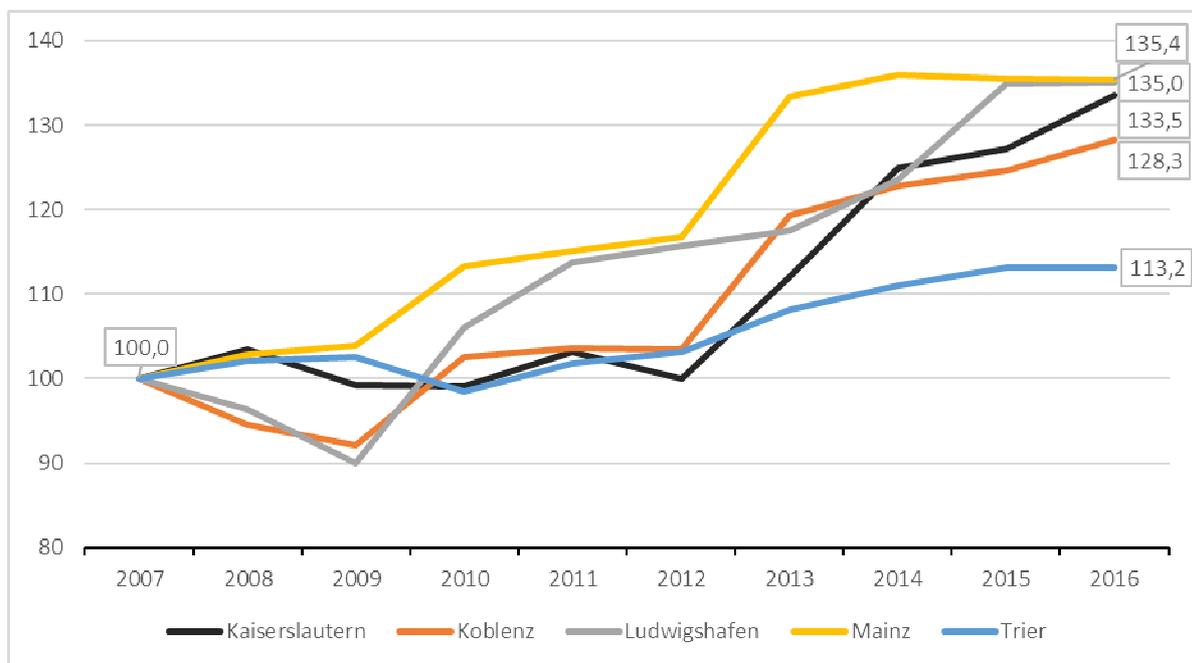


Abbildung 2: Bruttoinlandsprodukt je Einwohner, Index = 2007

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2019-2019

Die günstige wirtschaftliche Entwicklung wirkt sich auch positiv auf den Arbeitsmarkt aus. Zwischen 2008 und 2018 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 9,6 Prozentpunkte gestiegen. Allerdings können die Vergleichsstädte einen noch stärkeren Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verzeichnen. Den stärksten Anstieg verzeichnet Ludwigshafen mit 15,4 Prozentpunkten. Koblenz kommt auf einen Anstieg von 14,3 Prozentpunkten.

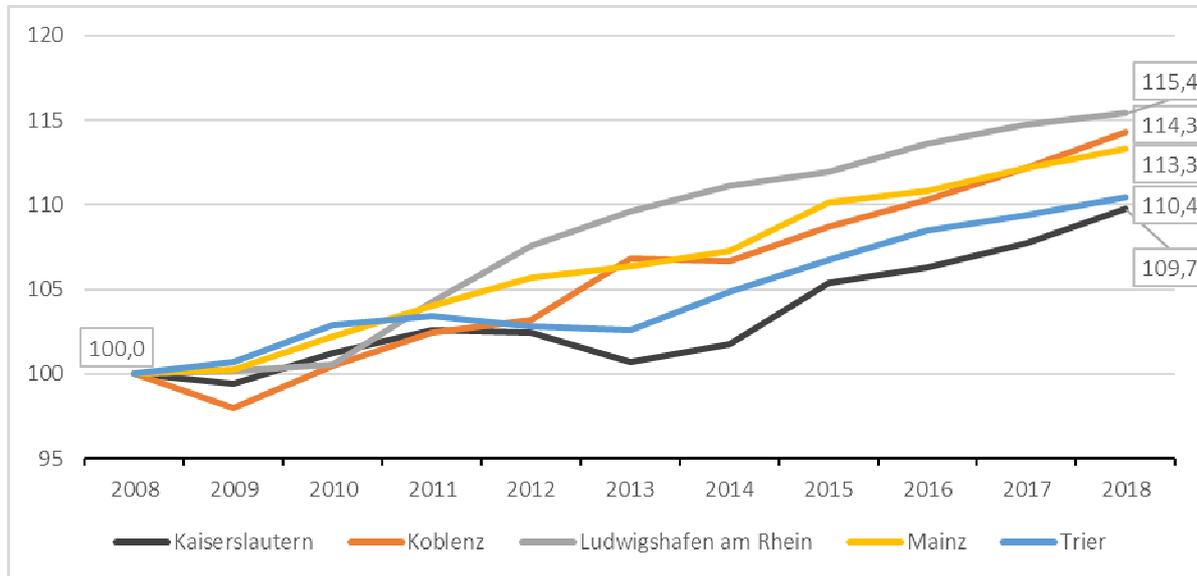


Abbildung 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort), Index 2008 = 100

Quelle: Eigene Darstellung nach Destatis

Die generell positive wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre zeigt sich auch im Abbau der Arbeitslosigkeit. Zwischen 2008 und 2018 sank die Arbeitslosenquote von 10,2 auf 9 %. Allerdings liegt dieser Wert immer noch deutlich über den der Vergleichsstädte. Ludwigshafen kommt 2018 auf eine Arbeitslosenquote von 7,8 % und Trier auf lediglich 4,5 %.

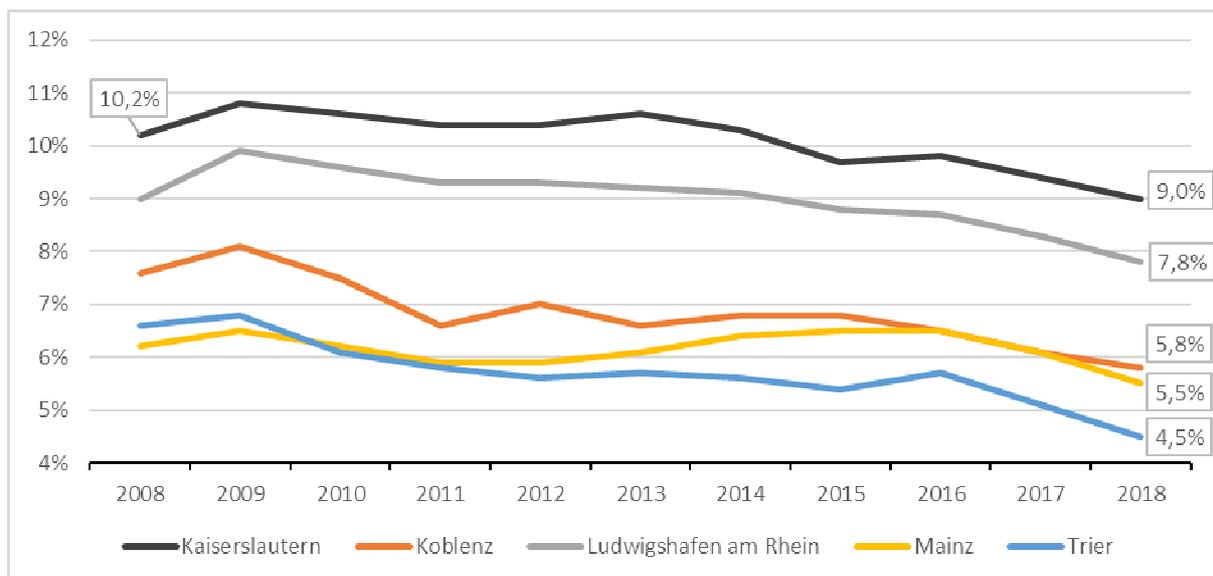


Abbildung 4: Arbeitslosenquote bez. auf alle zivile Erwerbbsp.

Quelle: Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit

Im regionalen Arbeitsmarkt nimmt Kaiserslautern die klassische Rolle eines Oberzentrums ein. Im Jahr 2018 pendelten 31.173 Beschäftigte zur Ausübung ihrer Erwerbstätigkeit aus einer anderen Gemeinde nach Kaiserslautern, gleichzeitig gab es 13.708 Auspendler.

Die Stadt Kaiserslautern weist gegenüber 48 von 50 Gemeinden im Landkreis Kaiserslautern einen positiven Pendlersaldo auf, bei 17 davon liegt der Saldo über 300, davon wiederum teilen sich 15 die Stadtgrenze mit Kaiserslautern (vgl. Abbildung 5). Auch über die Grenze des Landkreises und teils über die Landesgrenze hinaus sind positive Pendlersaldi zu beobachten, vor allem im nordwestlichen bis südwestlichen Raum. Im Hinblick auf den Kaiserslauterer Wohnungsmarkt zeigt sich hier ein noch nicht ausgeschöpftes Nachfragepotential. Attraktive Wohnungsangebote im Kaiserslauterer Stadtgebiet könnten ggf. dafür sorgen, dass die Einpendler aus den umliegenden Gemeinden in Zukunft Wohnen und Arbeiten näher zusammenbringen und das Stadtgebiet als Wohnstandort (wieder-)entdecken.

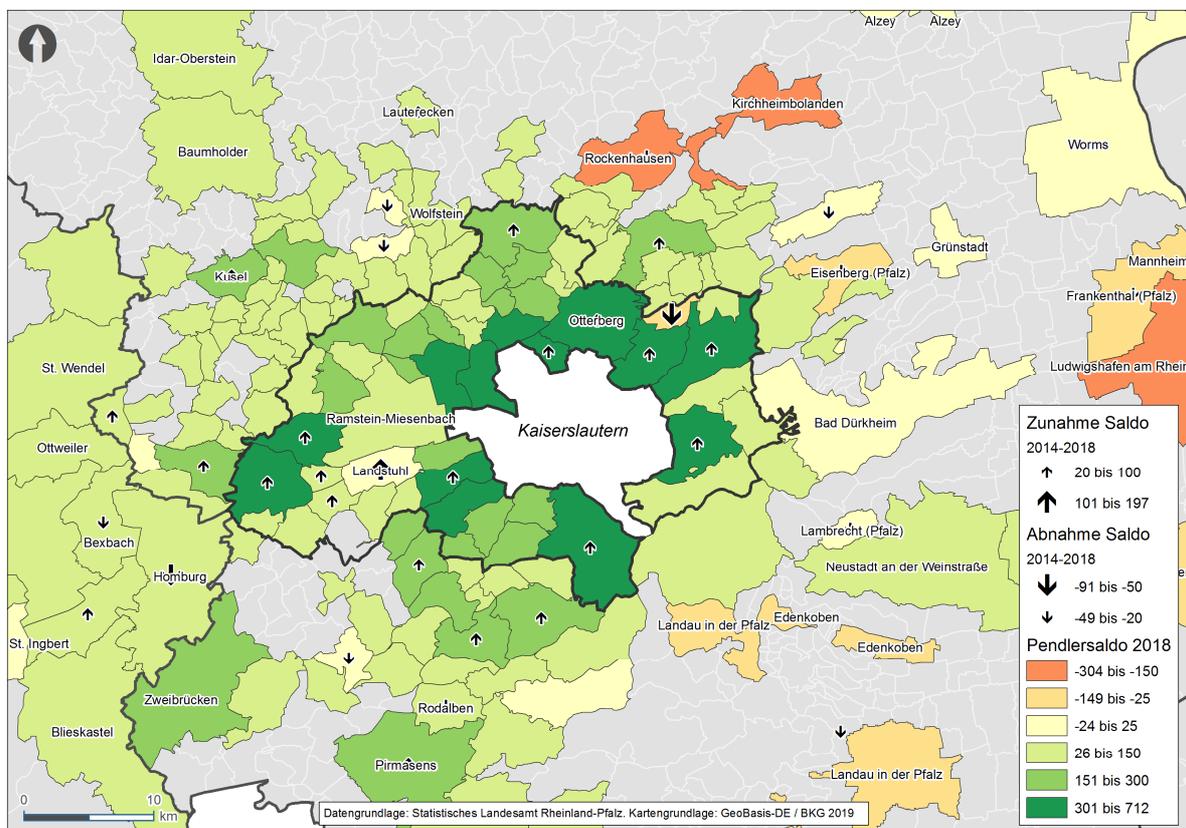


Abbildung 5: Pendlersaldo 2014-2018

Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Kaiserslautern

Negative Pendlersaldi sind vor allem in Relation zu Ludwigshafen (-304), Mannheim (-294), Frankfurt a.M. (-256, nicht dargestellt), Kirchheimbolanden (-200) sowie Rockenhausen (-186) festzustellen. Bei Betrachtung der Entwicklung im Zeitraum von 2014 bis 2018 gab es insgesamt eine leichte Zunahme des Pendlersaldos von zunächst 17.113 auf 17.465 (2018). In jenem Zeitraum hat der Saldo vor allem gegenüber Landstuhl (+197) und dem Regionalverband (Stadtverband) Saarbrücken (+125, nicht dargestellt) zugenommen. Die Gewinne in Relation zu Landstuhl basieren auf eine Abnahme der Auspendler (-187), gegenüber dem Regionalverband Saarbrücken sind es 43 weniger Auspendler und 82

mehr Einpendler. Verringert hat sich der Saldo zwischen 2014 und 2018 u.a. gegenüber Frankfurt (-91), da die Zahl der Auspendler um 85 zugenommen hat.

2.1.2. Kaiserslautern gewinnt an Einwohnern

Kaiserslautern konnte in den letzten zehn Jahren Gewinne bei den Einwohnerzahlen erzielen. Im Vergleich zu 2008 (97.436) wurden im Jahr 2017 2,3 % mehr Einwohner gezählt (99.684), nachdem es ab 2014 einen kleinen Entwicklungsschub gab. Im Jahr 2009 konnte bereits eine ähnlich hohe Zahl erreicht werden, damals jedoch aufgrund der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer.

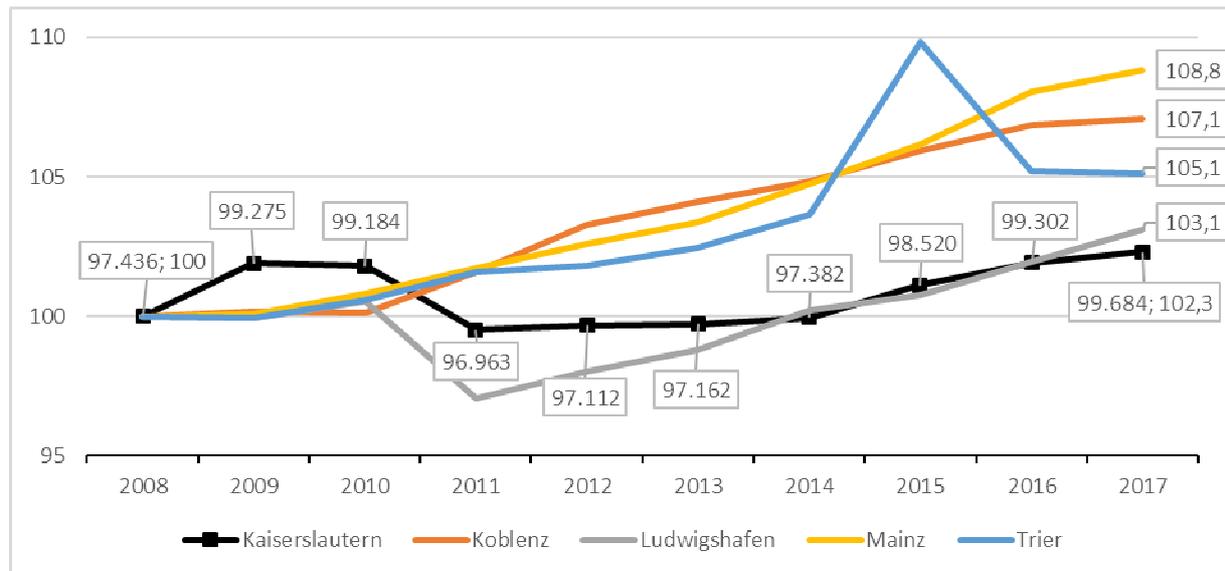


Abbildung 6: Einwohnerentwicklung, Index 2008 = 100

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2008-2019

Im Vergleich mit anderen rheinland-pfälzischen Großstädten wie Mainz (+ 8,8 %), Koblenz (+ 7,1 %) Trier (+ 5,1 %) und Ludwigshafen (+ 3,1 %) werden zwar geringere Zuwächse erreicht. Jedoch läuft die Entwicklung seit 2014 ähnlich stabil wie bei den Vergleichsstädten (vgl. Abbildung 6).

2.1.3. Die Haushalte sind vergleichsweise klein

Kaiserslautern weist mit durchschnittlich 1,83 Personen je Haushalt (2018) eine vergleichsweise niedrige Anzahl an Haushaltsmitgliedern auf. Der bundesweite Wert beträgt 1,99 Personen je Haushalt, in Rheinland-Pfalz liegt der Wert bei 2,06. Primäre Ursache für diesen niedrigen Wert ist der große Anteil an Studierenden in der Stadt.

Zugrunde liegt eine hohe Anzahl von Einpersonenhaushalten, welche über das gesamte Stadtgebiet betrachtet rund 51 % ausmachen. Der bundesdeutsche Wert liegt im Durchschnitt bei 41,9 %. Die Zweipersonenhaushalte repräsentieren weitere 29 %.

Räumlich betrachtet fällt auf, dass die Haushalte mit einer Person vor allem in den Bezirken der Kernstadt dominieren. Ursache hierfür sind vermutlich die Studierenden, die bevorzugt in innenstadtnahen Quartieren wohnen. In den weiteren Ortsbezirken macht diese Form der Haushalte höchstens 42 % aus (Hohenecken), mindestens jedoch 31 % aus (Siegelbach). In Siegelbach (36 %) und in Erzhüt-

ten bzw. Mölschbach (37 %) sind hingegen die Zweipersonenhaushalte stadtweit am häufigsten vertreten (vgl. Abbildung 7).

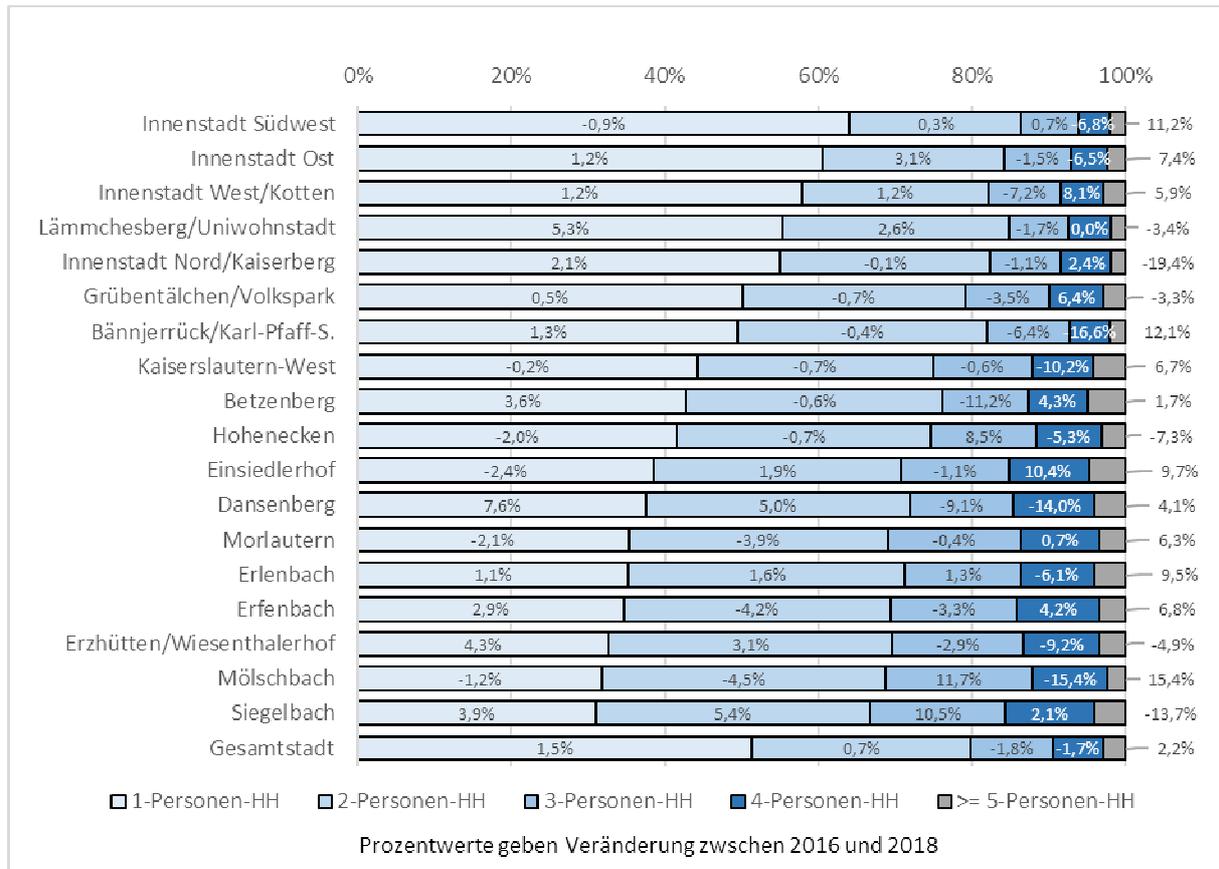


Abbildung 7: Verteilung der Haushalte 2018, Entwicklung 2016-2018

Quelle: Stadt Kaiserslautern

Bei den Drei- und Vierpersonenhaushalten gab im Betrachtungszeitraum 2016 bis 2018 auf kleinräumiger Ebene unterschiedliche Entwicklungen. So gab es bei den Haushalten mit drei Personen in Betzenberg (-11,2 %), Innenstadt West (-7,2 %) und Bännjerrück (-6,4 %) Verluste zu vermelden. Mölschbach (+11,7 %), Siegelbach (+10,5 %) und Hohenecken (+8,5 %) hingegen verzeichnen Zunahmen dieses Haushaltstyps. Höhere Anteile von Haushalten mit vier Personen sind vor allem in Einsiedlerhof (+10,4 %) und Innenstadt West (+8,1 %) zu vermelden. Starke Verluste hingegen treten insbesondere bei den Ortsbezirken Bännjerrück (-16,6 %), Mölschbach (-15,4 %) und Dansenberg (-14,0 %) auf.

Räumlich differentiell betrachtet ist die Mehrheit der Haushalte in den Ortsbezirken der Kernstadt beheimatet. Insgesamt 6.848 Haushalte befinden sich in der Innenstadt Ost, Innenstadt West (6.345) und Lämmchesberg (6.216) beheimateten annähernd so viele Haushalte. In den eher industriell geprägten oder weiterräumigeren Siedlungsbereichen wie Einsiedlerhof (645) und Mölschbach (539) ist die Haushaltsanzahl naturgemäß geringer (vgl. Abbildung 8). Bei Betrachtung der wohnberechtigten Bevölkerung im Zeitraum von 2010 bis 2018 ist vor allem in der Kernstadt Wachstum zu beobachten. Dabei waren im Jahr 2018 in Innenstadt Nord 9.090 Personen gemeldet, was einem Zuwachs von 7,0 % entspricht. Innenstadt Südwest ist nun für weitere 480 (+5,8 %) Menschen der Wohnsitz, hingegen sind in Bännjerrück leichte Verluste zu beobachten (-3,0 %). Außerhalb der Kernstadt treten in überwiegenderem Maße Verluste innerhalb des Betrachtungszeitraum leichte bis mittlere Verluste auf. So

wurden in Erzhütten 2.649 (-6,1 %) Einwohner gezählt, der bevölkerungsärmste Ortsbezirk Mölschbach beheimatet nun 1.182 (-3,4 %) Bewohner. Signifikante Zuwächse in Höhe von 6,3 % gab es in Siegelbach, zuletzt waren dort 2.689 Personen gemeldet.

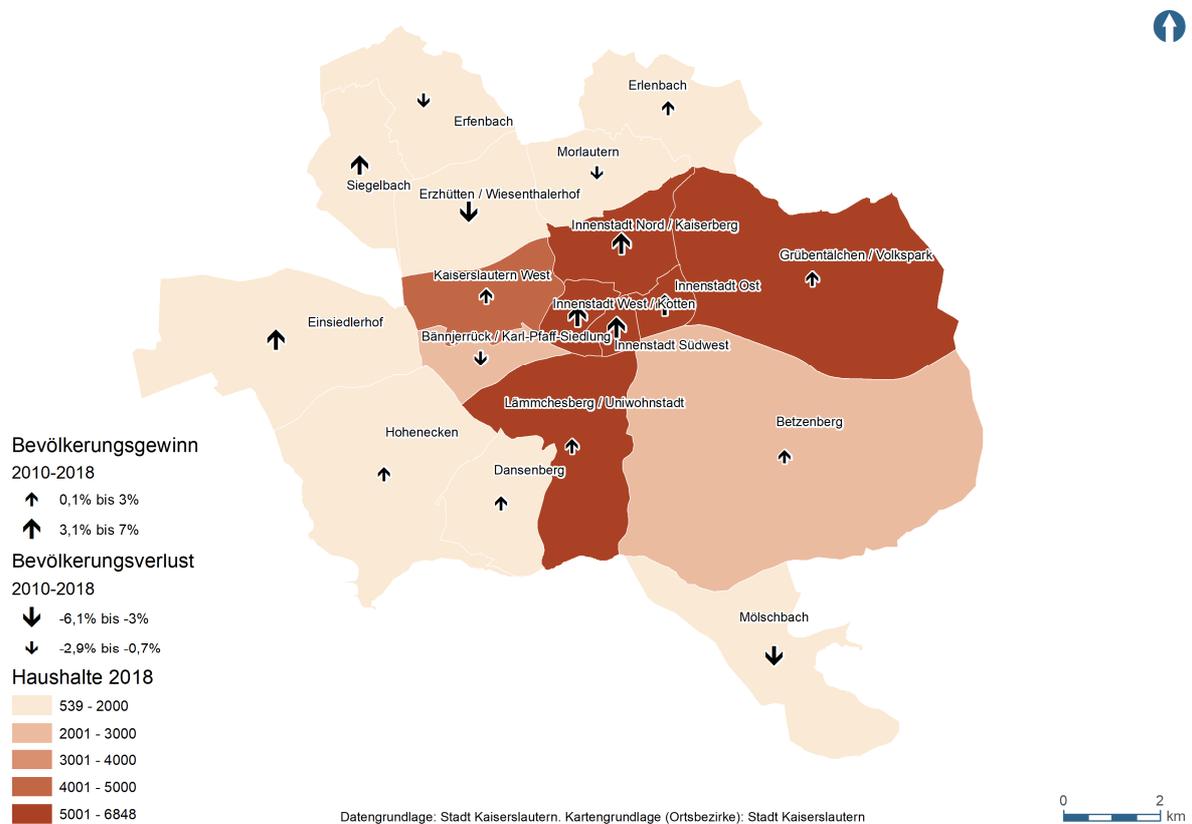


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung und Haushalte

Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Kaiserslautern

Die Anzahl der Studierenden an der TU Kaiserslautern und der Hochschule Kaiserslautern hat im Zeitraum von 2013 bis 2017 um ca. 1.200 zugenommen, dies entspricht einer Steigerung von 6,3 % innerhalb von fünf Jahren (vgl. Abbildung 9).

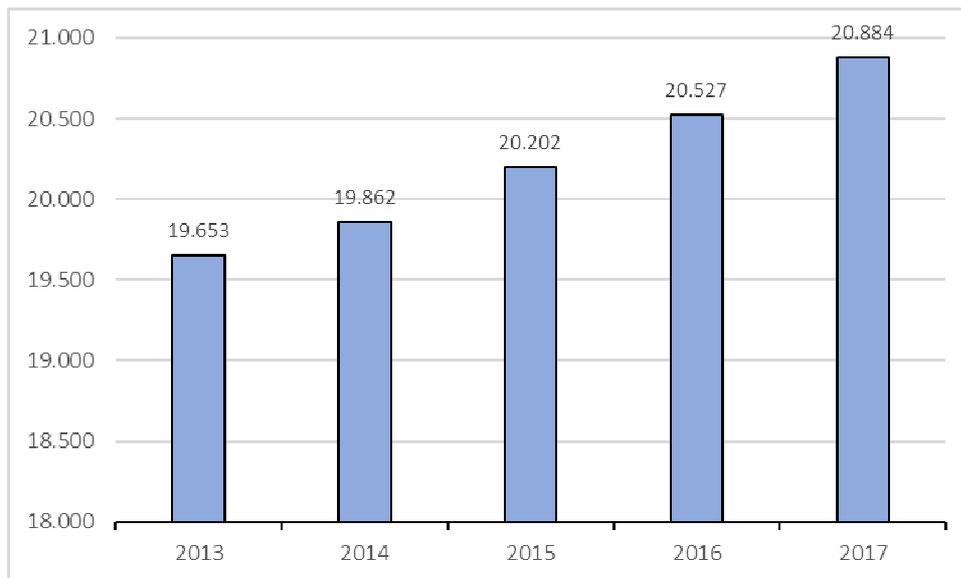


Abbildung 9: Studierende TU und Hochschule Kaiserslautern

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2014-2018

Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies kurzfristig eine höhere Nachfrage bzw. Belegung von Wohnheimplätzen, Einzelappartements und kleineren Wohnungen.

2.1.4. Altersstruktur der Ortsbezirke

Auf gesamtstädtischer Ebene betrachtet ist eine leichte Dominanz des Anteils der älteren Bürger festzustellen. Ca. 41,5 % sind 50 Jahre und älter, rund ein Viertel der Bevölkerung (24,1 %) ist 30 bis 49 Jahre alt. Die Gruppe der jungen Berufstätigen wird durch 9,1 % repräsentiert. Annähernd gleichauf liegt die Gruppe der 18-24-jährigen (10,9 %). Die unter 18-jährigen machen 14,4 % der Bevölkerung aus (vgl. Abbildung 10). Zwischen den 18 Ortsbezirken sind jedoch einige Unterschiede in der Altersstrukturierung festzustellen. So sind Personen in Berufsausbildung (18-24 Jahre) und Berufsanfänger (25-29 Jahre) vor allem in den Ortsbezirken Lämmchesberg (33,6 %) und in den Innenstadtlagen Südwest (30,0 %), Ost (25,1 %), West (23,0 %) und Nord (19,8 %) zu finden. Entsprechend seltener sind diese außerhalb der Kernstadt wiederzufinden. In den Ortsbezirken Erlenbach (28,6 %), Mölschbach (28,4 %) und Erzhütten (27,9 %) wohnen insbesondere 50 bis 64-jährige Bürger. Sogenannte Ruheständler (65+) sind überall stark vertreten, größere Anteile nehmen sie jedoch in Bännjerrück (26,7 %) und Morlautern (25,4 %) ein. Diese Gruppe ist gesamtstädtisch im kurzfristigen Zeitraum (2016-2018) auch am stärksten gewachsen (+1,8 %), jeweils 1,4 % Zugewinne gab es auch bei den bis 17-jährigen und 25-29-jährigen. Entgegen stehen Verluste bei den 18-24-jährigen (-2,1 %) und den 30-49-jährigen (-0,8 %).

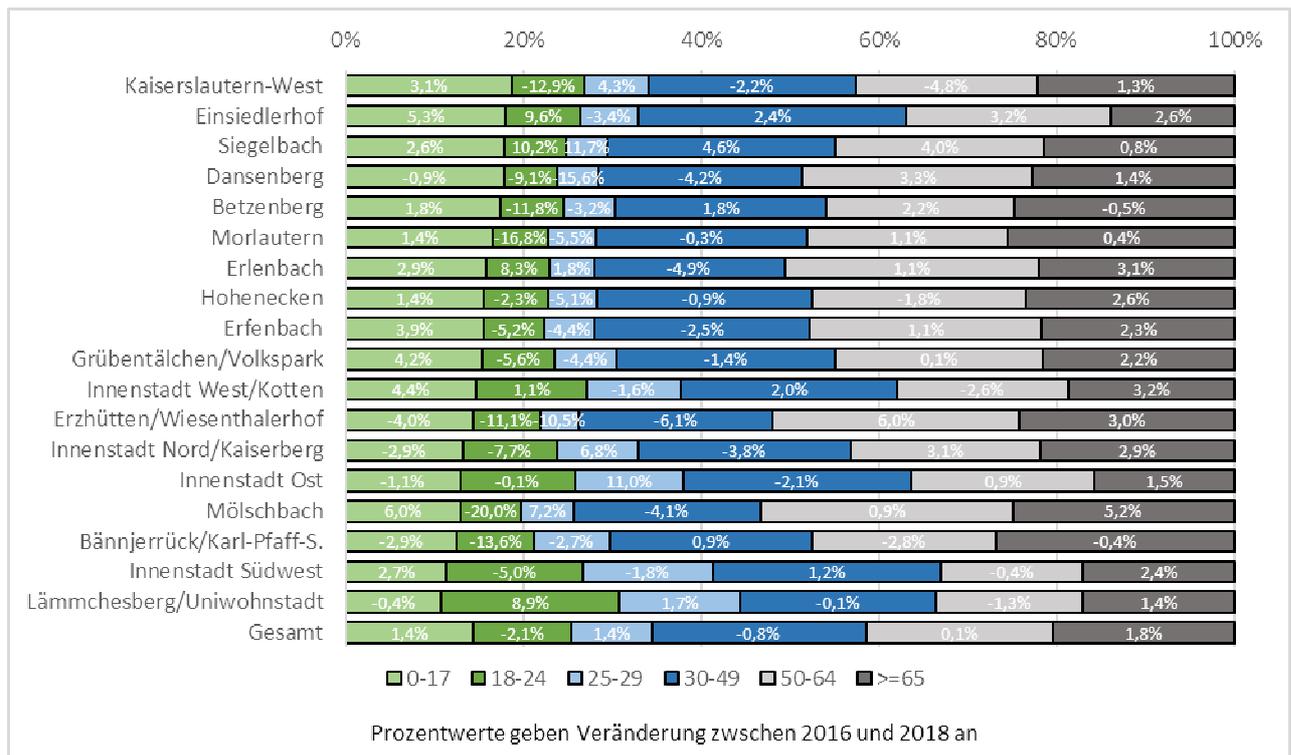


Abbildung 10: Altersgruppen 2018, Entwicklung 2016-2018

Quelle: Stadt Kaiserslautern

Um das Verhältnis der Generationen zueinander zu beschreiben, findet i.d.R. der Jugend¹- und Altenquotient² Verwendung. Damit werden die jeweils in der Altersspanne am Rand befindlichen Gruppen (nicht erwerbstätig) ins Verhältnis zur erwerbsfähigen Bevölkerung gesetzt. Ein hoher Jugendquotient sagt aus, dass ein hoher Anteil junger Bevölkerung vorherrscht³. Analog verhält es sich mit dem Altersquotienten.

In Kaiserslautern hatte der Jugendquotient im Jahr 2018 den Wert 26,1, der rheinland-pfälzische Wert war 2017 für mit 30,4 angegeben. Andere Großstädte im Bundesland wie Trier (25,0), Mainz (25,8) oder Koblenz (27,1) lagen entweder gleichauf oder wiesen einen geringfügig höhere Jugendquotienten (Ludwigshafen 33,4) auf. Der Kaiserslauterer Altersquotient wurde 2018 mit 32,4 bemessen, der Landeswert lag 2017 bei 35,7. Kaiserslautern hat im Vergleich zu Trier (27) und Mainz (26,7) einen höheren Altersquotienten, liegt mit Ludwigshafen (31,6) in etwa gleichauf und tendenziell jünger als Koblenz (35,1). Somit befinden sich die Werte in einem moderaten Bereich und stellen gegenüber dem Landesdurchschnitt eine eher jüngere Bevölkerung dar (vgl. Tabelle 1).

¹ Jugendquotient = Bevölkerung unter 20 Jahre / Bevölkerung 20 bis unter 65 Jahre * 100

² Altenquotient = Bevölkerung 65 Jahre und älter / Bevölkerung 20 bis unter 65 Jahre * 100

³ Liegt der Jugendquotient unter 44, wird die nachfolgende Generation der Erwerbstätigen dünner besetzt sein

	Jugendquotient	Altenquotient
Kaiserslautern ⁴	26,1	32,4
Koblenz	27,1	35,1
Ludwigshafen	33,4	31,6
Mainz	25,8	26,7
Trier	25,0	27,0
Rheinland-Pfalz	30,4	35,7
Deutschland	30,6	35,5

Tabelle 1: Jugend- und Altenquotient im Vergleich

Quelle: Stadt Kaiserslautern und Destatis

Die kleinräumige Betrachtung des Jugendquotienten gibt Aufschluss über die gesamtstädtische Verteilung der durch jüngere Einwohner geprägten Ortsbezirke. Dabei ist festzustellen, dass die Ortsbezirke mit einem hohen Jugendquotienten sich eher weiter weg vom Stadtzentrum befinden, insbesondere Kaiserslautern-West (36,1) und Mölschbach (34,3) weisen ein hohes Verhältnis von junger Bevölkerung zu den Erwerbstätigen auf (vgl. Abbildung 11). Diese Erkenntnis deckt sich mit dem jeweils stadtweit höchsten Anteil an 3- und 4-Personenhaushalten (vgl. Abschnitt 2.1.3 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**), was für Wohngebiete mit einem hohen Familienanteil spricht. Niedrige Jugendquotienten sind z.B. in Lämmchesberg (19,0) und Innenstadt Südwest (19,3) vorzufinden. Bei letzterem Ortsbezirk weisen im Stadtvergleich die 3- und 4-Personenhaushalte die geringsten Anteile auf, was mit wenigen Familien und vielen Haushalten mit ein und zwei Personen einhergeht.

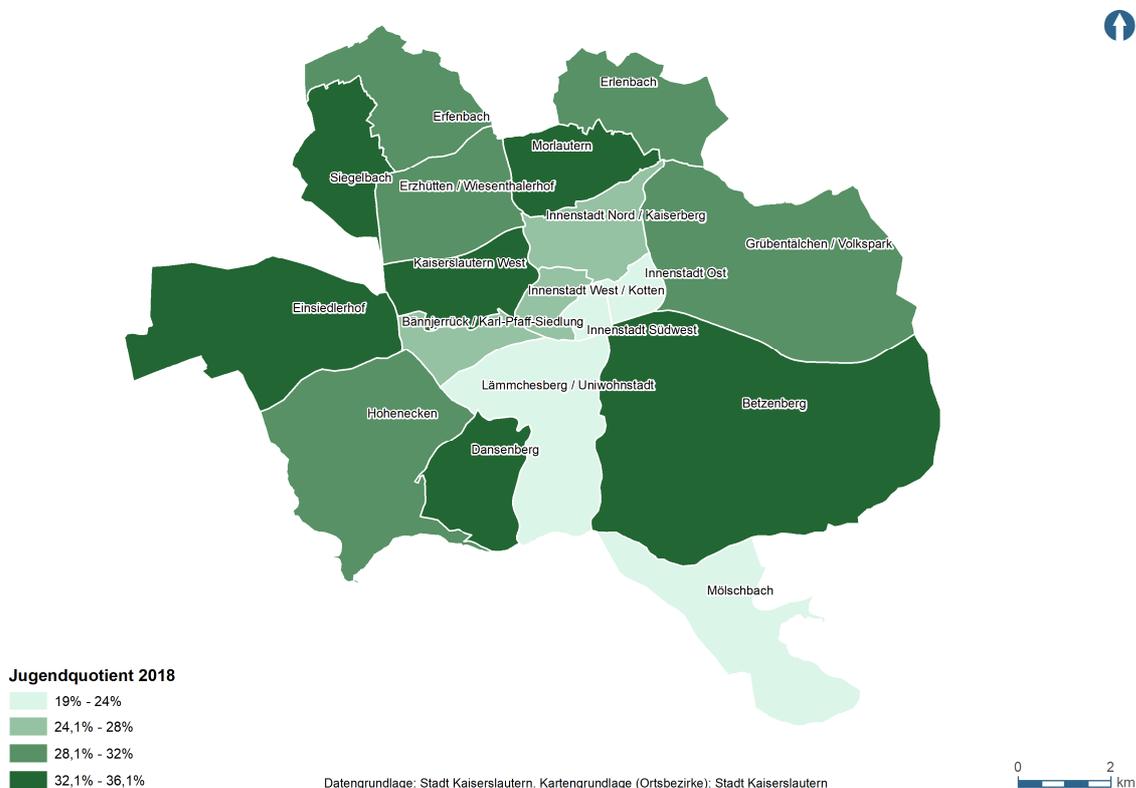


Abbildung 11: Jugendquotient 2018

⁴ Angaben für Kaiserslautern aus 2018, ansonsten 2017

Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Kaiserslautern

Werden Jugend- und Altenquotient für jeden Ortsbezirk ins Verhältnis gesetzt, ergibt sich eine zwei-dimensionale Darstellung. Die jeweilige Lage im Streudiagramm kann zudem in Abhängigkeit von dem gesamtstädtischen Wert klarer beschrieben werden, was zu einer Matrixdarstellung mit Typenbildung (vgl. Tabelle 2) führt.

Typisierung	
Typ I	Niedriger Altenquotient, niedriger Jugendquotient
Typ II	Niedriger Altenquotient, hoher Jugendquotient
Typ III	Hoher Altenquotient, niedriger Jugendquotient
Typ IV	Hoher Altenquotient, hoher Jugendquotient

Tabelle 2: Typisierung Jugend- und Altenquotient

Quelle: Eigene Darstellung

Für das Jahr 2018 ergibt sich eine Typisierung wie in Abbildung 12 veranschaulicht ist. Zehn Ortsbezirke können dem Typ IV zugeordnet werden. Charakteristikum ist eine Mischung von Generationen, wobei einzelne Altersgruppen durchaus überrepräsentiert sein können. Bevölkerungsgruppen mit mittlerem Alter sind hier jedoch weniger häufig vertreten als im Durchschnitt. Zu Typ I gehören vier Ortsbezirke, welche sich in Innenstadtlage oder in Campusnähe (Lämmchesberg) befinden. Als Merkmalsausprägung ist zum einen der hohe Anteil von Personen mittleren Alters zu benennen, zum anderen die eher urbane Prägung dieser Bezirke. Drei Ortsbezirke sind dem Typ III zugeordnet. Dieser kennzeichnet sich durch eine Struktur mit einem höheren Anteil älterer Menschen und betrifft in Kaiserslautern nur wenige Ortsbezirke. Die Kategorie Typ II beschreibt einen großen Anteil an junger Bevölkerung und vergleichsweise wenig ältere, was auf einen Ortsbezirk zutrifft.

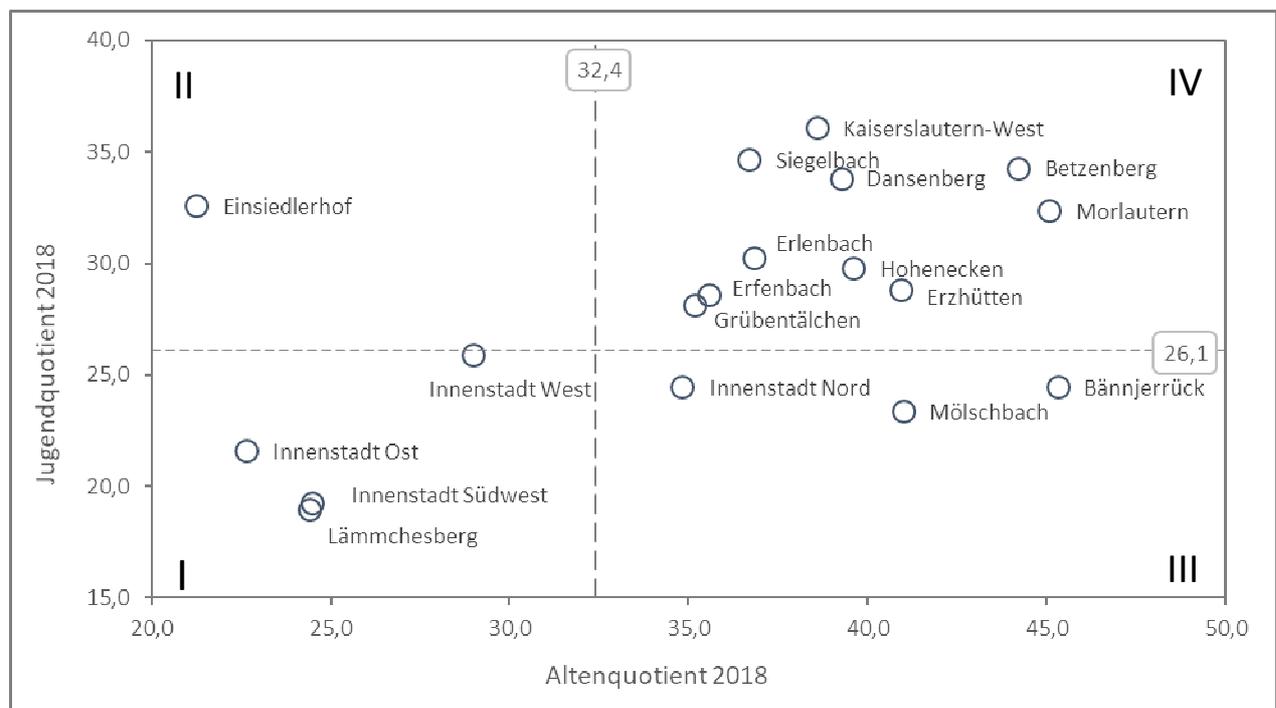


Abbildung 12: Jugend- und Altenquotient 2018

Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Kaiserslautern

2.1.5. Bevölkerungsentwicklung: Zuzüge führen zu mehr Einwohnern

Im Betrachtungszeitraum von 2008 bis 2017 befindet sich der Saldo aus natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen⁵ überwiegend im positiven Bereich, d.h. die Zahl der Einwohner wächst.

Der hohe Bevölkerungsgewinn im Jahr 2009 basiert auf der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer im selben Jahr, der Saldo betrug entsprechend 18,2 Bewohner je 1.000 Einwohner. Die Gewinne ergeben sich vornehmlich durch Zuzüge aus dem In- und Ausland. Lediglich 2008 bis 2010 war der Saldo der Außenwanderung negativ. Zwischenzeitlich betrug der Gesamtsaldo 20,3 Bewohner je 1.000 Einwohner (2015), ist seitdem jedoch wieder rückläufig. Der natürliche Saldo weist über den gesamten Zeitraum negative Werte auf, diese bewegen sich zwischen -1,6 und -3,9 Bewohnern je 1.000 Einwohnern. Dies ist ein sehr typischer Befund für eine bundesdeutsche Großstadt. Die Bevölkerungsentwicklung wird vor allem durch die Zu- und Wegzüge geprägt, weniger durch die Geburts- und Sterbefälle.

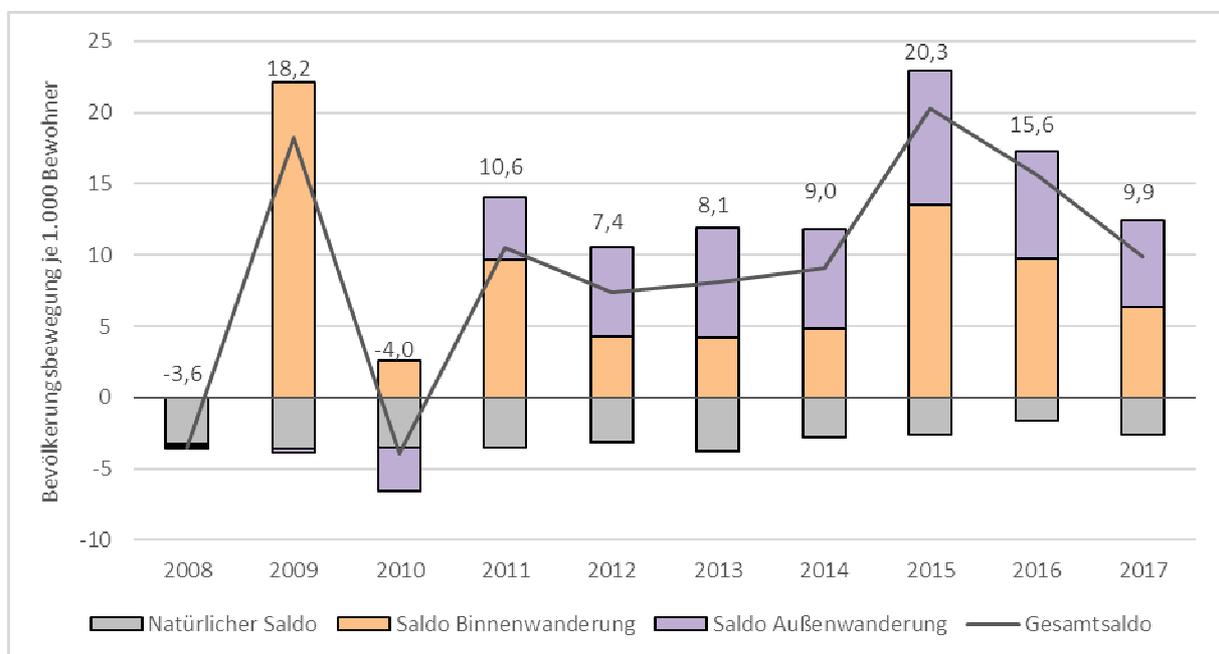


Abbildung 13: Gesamtsaldo natürlicher und räumlicher Bev.-bewegungen je 1.000 Bewohner

Quelle: Eigene Darstellung nach Destatis

Bei Differenzierung der Binnenwanderung nach Altersgruppen ist ungeachtet von der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer (s.o.) eine deutlich positive Bilanz bei der Gruppe der 18-24-jährigen über den gesamten Zeitraum von 2008 bis 2017 festzustellen. So lag der absolute Saldo im Jahr 2011 bei 1.203, im Jahr 2017 war ein Zuwachs von 1.007 Einwohnern in dieser Gruppe zu vermerken (vgl. Abbildung 14). Darin finden sich zum großen Teil viele Studierende wieder, die für ihre Ausbildung nach Kaiserslautern ziehen. Ein großer Teil verlässt die Stadt jedoch wieder nach Beendigung ihrer Ausbildungsphase, dies zeigt der negative Saldo bei den 25-29-jährigen. So lag der niedrigste Saldo 2013 bei -360

⁵ Natürliche Bevölkerungsbewegungen ergeben sich durch Geburten und Sterbefälle, unter räumlichen Bevölkerungsbewegungen wird der Standortwechsel (Wanderung) von Personen über die Grenzen einer administrativen Gebietseinheit verstanden.

Personen, zwischenzeitlich hat sich der Wert verbessert (2015: -66). Im Jahr 2017 lag der Saldo wieder bei -234 Personen in dieser Altersgruppe.

Bei der ganz jungen bzw. auch bei den älteren Bevölkerungsgruppen ist kein eindeutiger Trend wahrzunehmen. Der Saldo wechselt zwischen negativen und positiven Werten, wobei erstere tendenziell an Bedeutung am Wanderungsgeschehen gewinnen, d.h. es kommen mehr Kinder und Jugendliche in die Stadt. Insgesamt betrachtet repräsentieren diese Altersklassen auch nur einen kleinen Teil des Wanderungsvolumens.

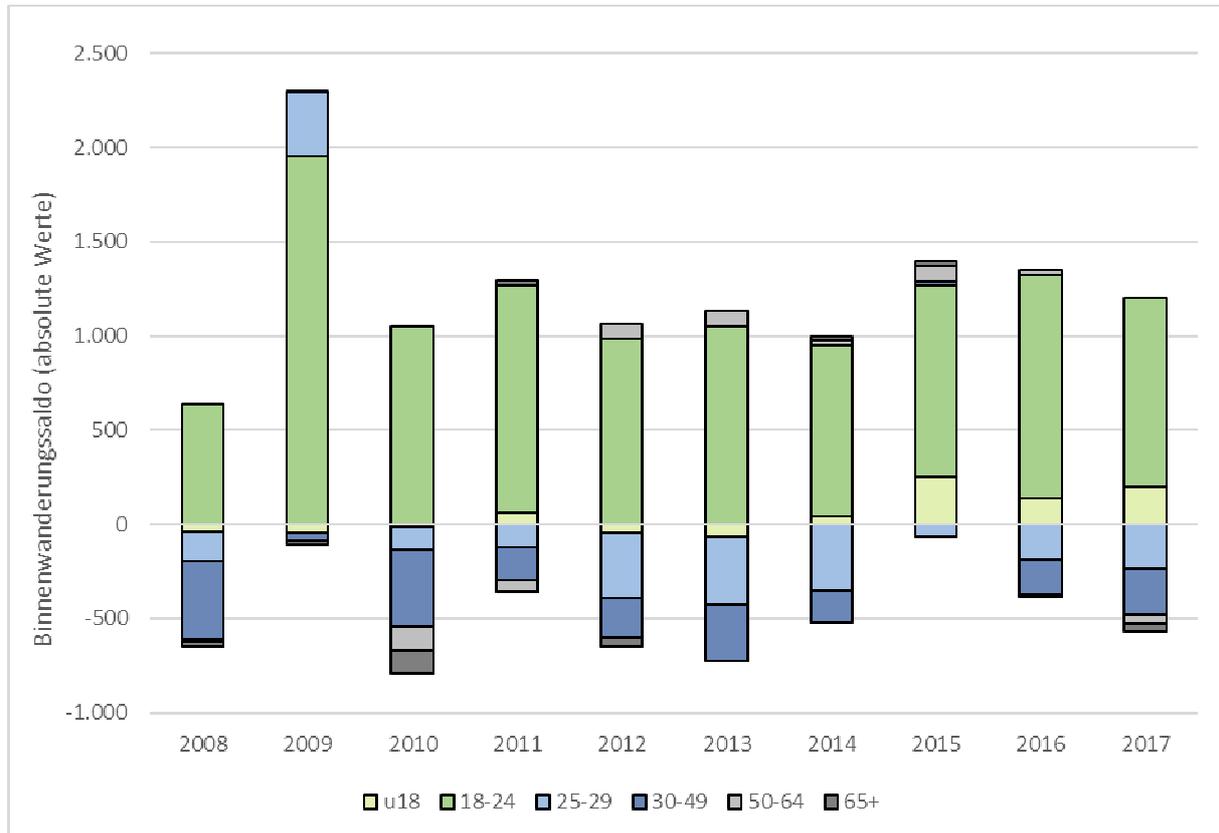


Abbildung 14: Binnenwanderungssaldo nach Altersgruppen über Gemeindegrenzen

Quelle: Eigene Darstellung nach Destatis

Ähnlich wie bei den Bevölkerungsgewinnen durch Binnenwanderung junger Menschen verhält es sich bei der Außenwanderungsbilanz der Gruppe der 18-24-jährigen. Seit 2008 (192) ist eine kontinuierliche Zunahme des Saldos zu beobachten, zwischenzeitlich lag die Bilanz bei 452 (2013). Zuletzt (2017) betrug der Saldo 331. Des Weiteren hat sich die Entwicklung vor allem bei den 25-29-jährigen und den 30-49-jährigen seit 2011 gedreht. Die Saldi weisen seitdem positive Werte auf (vgl. Abbildung 15).

Insgesamt betrachtet nimmt seit jenem Jahr der Gesamtsaldo über alle Altersklassen hinweg betrachtet einen positiven Wert an. Lediglich bei der Gruppe der 65 und älteren Menschen nimmt die Außenwanderungsbilanz kleine negative Werte an. Der leicht erhöhte Gesamtsaldo im Jahr 2015 ist teilweise der Flüchtlingszuwanderung zuzuschreiben, hat sich jedoch in den Folgejahren wieder auf das vorherige Niveau eingependelt.

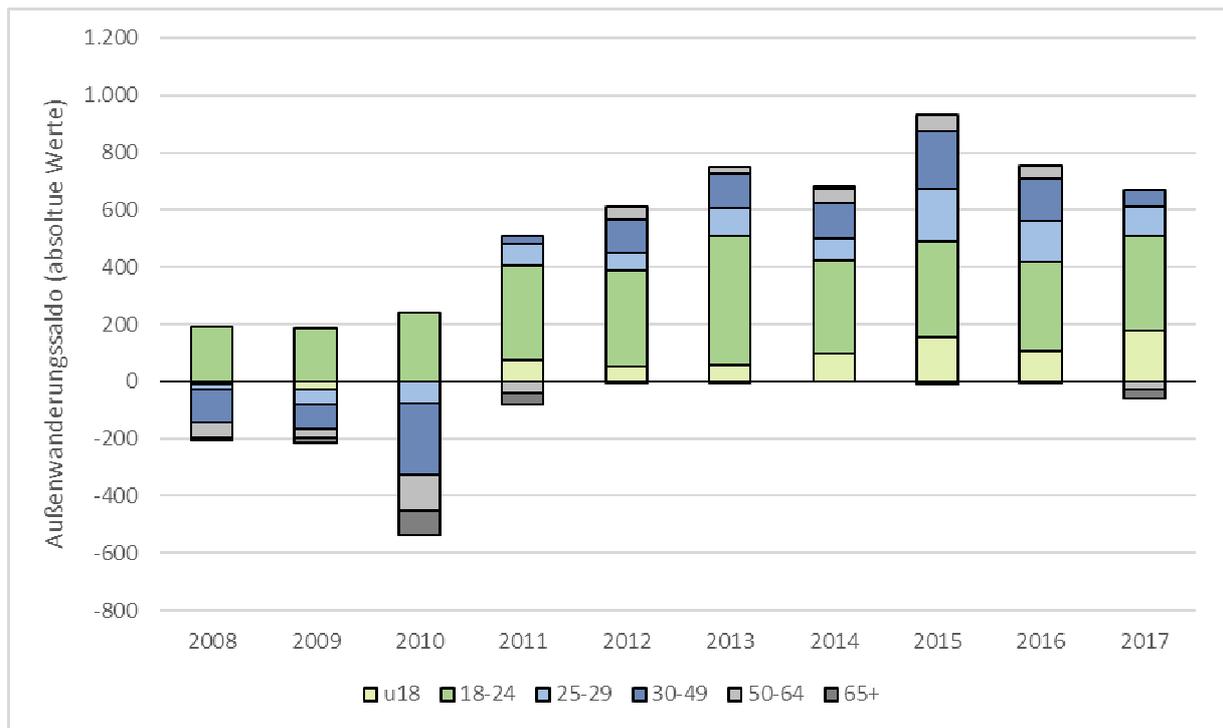


Abbildung 15: Außenwanderungssaldo nach Altersgruppen

Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Kaiserslautern

Bei Betrachtung der Binnenwanderung auf räumlicher Ebene sind für den Zeitraum 2017 bis 2018 vor allem die positiven Wanderungssaldi gegenüber Primasens (152) und Trier (70, nicht abgebildet) hervorzuheben⁶. Aus den Gemeinden Landstuhl (58) und Kindsbach (42) gewinnt Kaiserslautern an Bevölkerung.

⁶ Die hier dargestellten Werte basieren auf Wanderungsdaten mit Bezug zu den städtischen Ortsbezirken und können von den Angaben der Landesstatistik abweichen.

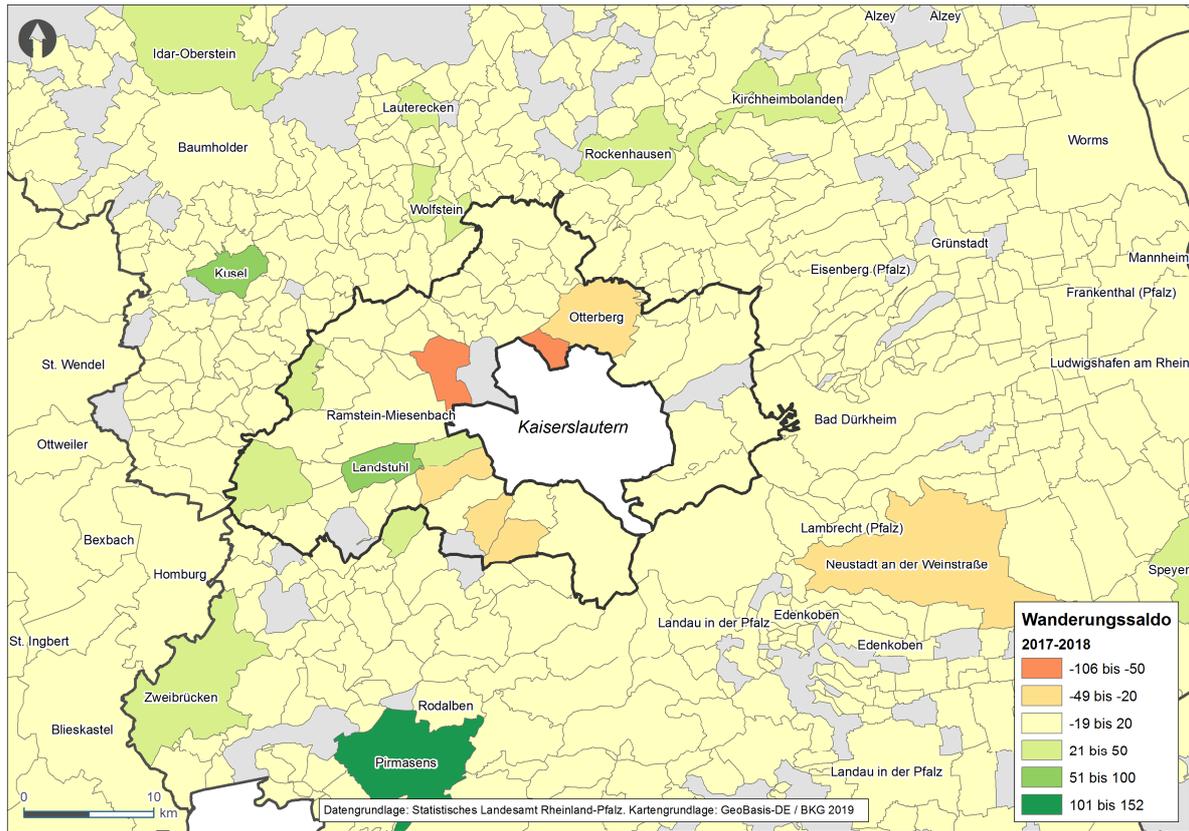


Abbildung 16: Wanderungssaldo 2017-2018

Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Kaiserslautern

Kaiserslautern verliert Einwohner an Großstädte wie Mannheim (- 106) und Berlin (- 103). Auch gegenüber den Nachbargemeinden Otterbach (-90), Weilerbach (- 79) und Otterberg (- 47) fällt der Wanderungssaldo negativ aus. Im Verhältnis zu den weiteren Gemeinden des Kreises Kaiserslautern und den anderen Kommunen ist das Wanderungsverhalten überwiegend ausgeglichen (vgl. Abbildung 16). Insgesamt fällt auf, dass die höchsten positiven Saldi mit Gemeinden in Rheinland-Pfalz zustande gekommen sind. Hingegen sind die negativen Saldi überwiegend in Verbindung mit Großstädten im gesamten Bundesgebiet verknüpft.

Betrachtet man das Wanderungsgeschehen auf Ebene der Ortsbezirke, zeigt sich, dass 16 der 18 Ortsbezirke an Einwohnern gewinnen.

Die größten Zuwächse an Bewohnern sind in der Innenstadt Südwest (672), Lämmchesberg (648), Innenstadt West (599) und Innenstadt Ost (459) zu beobachten (vgl. Abbildung 17). Dabei profitiert insbesondere Lämmchesberg/Uniwohnstadt von der positiven Außenwanderungsbilanz (700). In den drei genannten Ortsbezirken der Innenstadt wird ein Außenwanderungssaldo zwischen 444 und 497 Einwohnern erzielt. Bei eben jenen Ortsbezirken gibt es auch Zugewinne durch Binnenwanderung, besonders in Innenstadt Südwest (130).

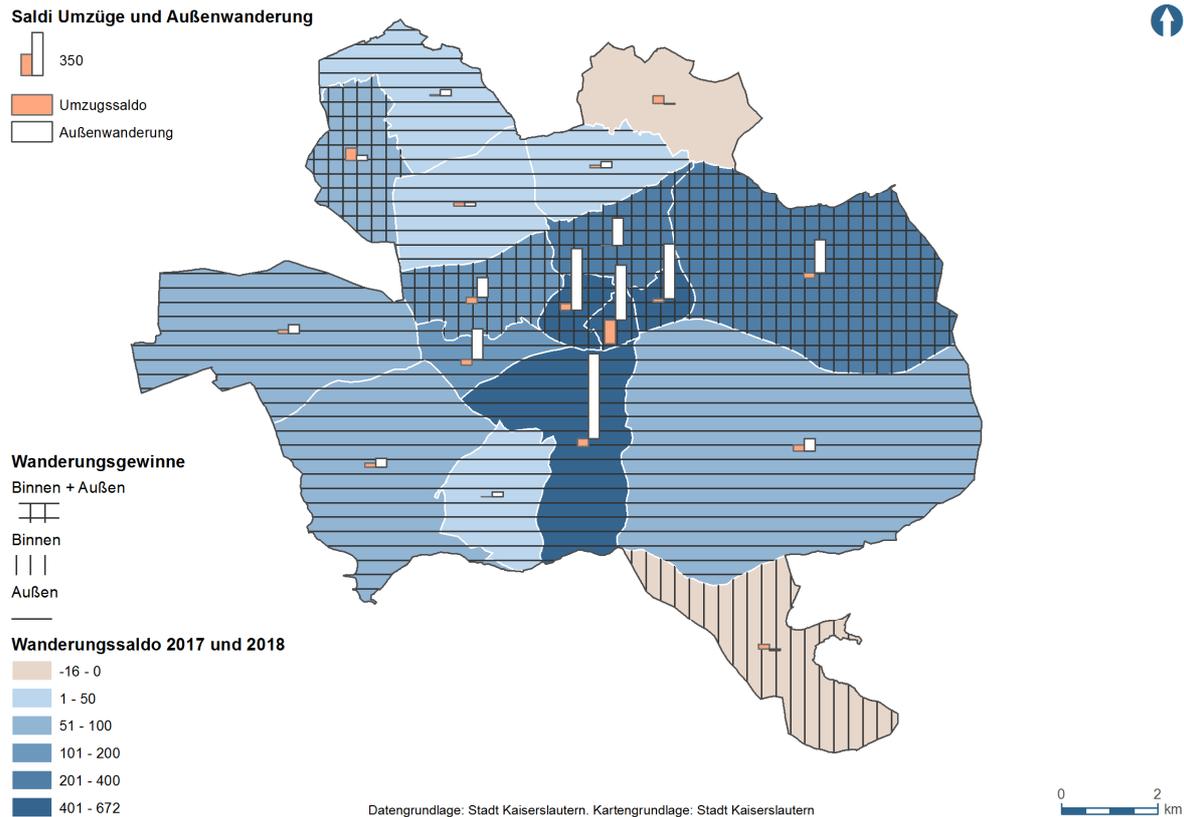


Abbildung 17: Wanderungsbilanz auf Ortsbezirksebene

Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Kaiserslautern

Ein eher niedriger Gesamtsaldo wird in Erzhütten (9), Morlautern (13) und Dansenberg (13) beziffert, dort wird der Zuwachs durch die Außenwanderung von der negativen Binnenwanderungsbilanz abgeschwächt. In Erlenbach sind geringfügige Verluste (-16) zu vermelden. In Mölschbach beträgt der Saldo genau 0. Von den stadtinternen Umzügen profitieren vor allem die Ortsbezirke Siegelbach (Saldo = 97), Erlenbach (61) und Innenstadt West (53). Direkt daran angrenzend verliert jedoch die Innenstadt Südwest in der Bilanz 195 Bürger an andere Ortsbezirke. Nicht ganz so starke Verluste treten in der Hinsicht in Lämmchesberg (-60) auf.

2.1.6. Natürliche Bevölkerungsbewegungen in den Ortsbezirken

Betrachtet man die Geburten und Sterbefälle, zeigt sich, dass in nahezu allen Ortsbezirken, die Sterbefälle nicht durch die Geburten kompensiert werden.

Mit Ausnahme von Einsiedlerhof (5,5), Lämmchesberg (2,7) und Innenstadt Ost (0,7) ist die Bilanz der Geburten- und Sterbefälle (je 1.000 Einwohner) negativ. Einzig in Erlenbach fällt der Saldo neutral aus (vgl. Tabelle 3).

Ortsbezirk	Saldo Geburten-/Sterbefälle 2018 (je 1.000 EW)
Einsiedlerhof	5,5
Lämmchesberg/Uniwohnstadt	2,7
Innenstadt Ost	0,7
Erlenbach	0,0
Erfenbach	-0,3
Dansenberg	-0,5
Erzhütten/Wiesenthalerhof	-1,1
Betzenberg	-1,8
Gesamt	-3,8
Hohenecken	-4,2
Innenstadt West/Kotten	-4,8
Innenstadt Nord/Kaiserberg	-5,1
Mölschbach	-5,4
Morlautern	-5,9
Innenstadt Südwest	-6,8
Siegelbach	-6,9
Bännjerrück/Karl-Pfaff-Siedlung	-7,1
Kaiserslautern-West	-7,2
Grüentälchen/Volkspark	-10,6

Tabelle 3: Natürliche Bevölkerungsbewegung 2018

Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Kaiserslautern

Grüentälchen (-10,6) und Bännjerrück (-7,1) hingegen weisen einen deutlich negativen Saldo auf und werden mittelfristig ohne Zuzüge weniger und ältere Menschen beheimaten.

2.1.7. Kaufkraft der Haushalte

Die wirtschaftliche Situation von Haushalten gibt einen guten Aufschluss über die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Werden vom Einkommen die periodischen Zahlungsverpflichtungen wie bspw. Wohnungsmiete abgezogen, ergibt sich die für Konsumausgaben verfügbare Kaufkraft. Je höher die Kaufkraft, desto mehr Wahlmöglichkeiten hat ein Haushalt auf dem Wohnungsmarkt. Die Kaufkraft ist somit ein probater Indikator, um räumlich bezogene Aussagen über die Nachfrage nach Wohnraum in unterschiedlichen Preissegmenten abzubilden⁷.

In Kaiserslautern betrug im Jahr 2017 die durchschnittliche Kaufkraft⁸ pro Haushalt 38.296 Euro. Der bundesweite Wert lag bei 44.955 Euro (2017). Die höchste Kaufkraft war mit 48.792 Euro am nördlichen Stadtrand in Erlenbach vorzufinden. Über eine eher geringe Kaufkraft verfügten die Haushalte in Einsiedlerhof (29.655 Euro). Ähnlich gering sind die Werte in der Innenstadt Südwest (31.842 Euro), Innenstadt Ost (31.873 Euro) und Innenstadt West (43.431 Euro). Diese Verteilung ist für eine

⁷ Da i.d.R. Haushalte Wohnungsnachfrager repräsentieren, ist dieser Wert aussagekräftiger als Angabe pro Kopf.

⁸ Angaben zur Kaufkraft nach Microm-Daten

Großstadt relativ typisch, da sich in den Innenstadtlagen häufig die eher einkommensschwachen Haushalte (z.B. Studierende) konzentrieren.

Ebenfalls unterhalb des städtischen Durchschnitts liegt die Kaufkraft im östlich gelegenen Grübentälchen (37.126 Euro), direkt an die Innenstadt angrenzend. Der zweihöchste Wert (48.671 Euro) hingegen ist in Bännjerrück vorzufinden. Auch innerhalb der Ortsbezirke sind teilweise unterschiedliche Verteilungen der Kaufkraft vorzufinden. Diese sind auf Ebene der statistischen Bezirke der Abbildung 18 zu entnehmen.

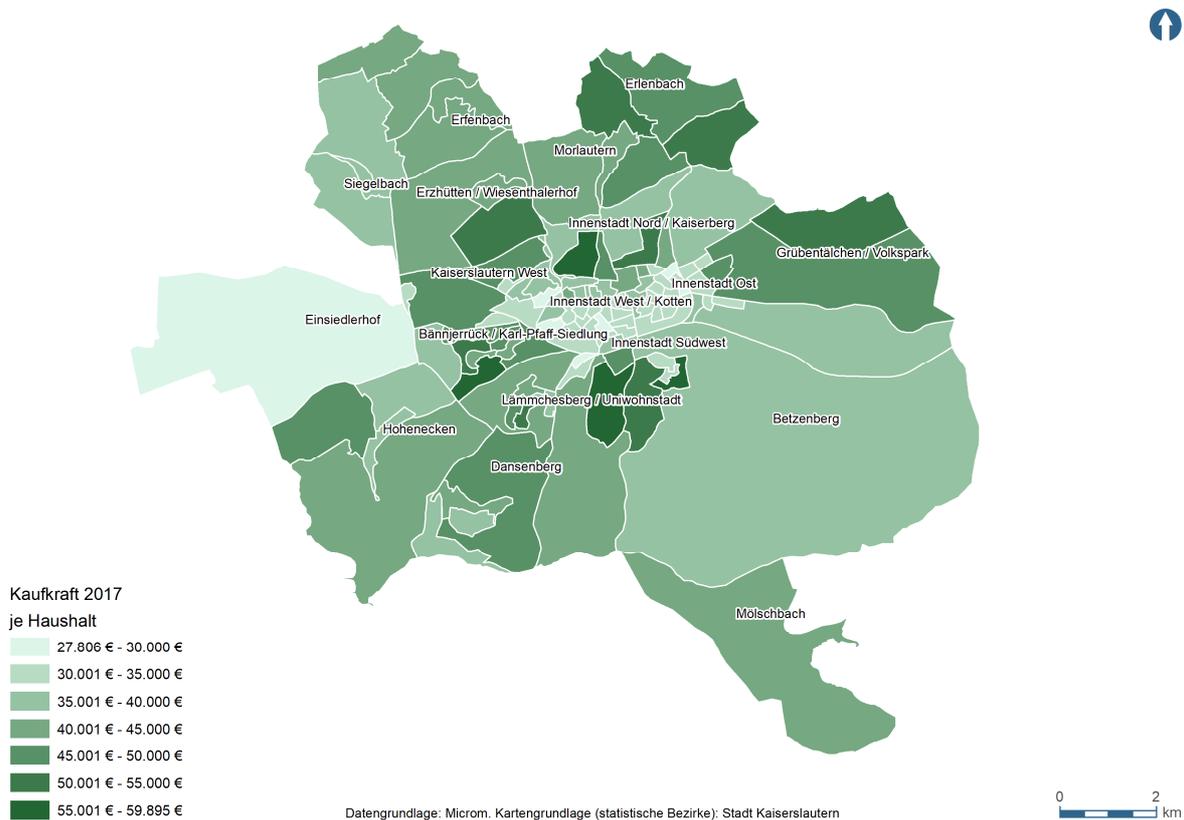


Abbildung 18: Kaufkraft je Haushalt 2017

Quelle: microm / Stadt Kaiserslautern

Generell folgt die Verteilung der Kaufkraft nicht einem einfachen Muster, sondern sie verteilt sich heterogen innerhalb des gesamten Stadtgebietes.

2.1.8. Wohnraumnutzung durch amerikanische Staatsbürger

Ein Teil des Wohnungsangebotes wird durch Bewohner der amerikanischen Streitkräfte genutzt. Allerdings ist die Nachfrage der Amerikaner für Mietwohnungen und Wohnungseigentum sehr intransparent, da es keine frei verfügbaren Statistiken dazu gibt. Daher lassen sich diesbezüglich nur wenige Aussagen treffen.

So gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf dem ganzen Stadtgebiet 1.519 Wohnungen, welche an Amerikaner vermietet werden. Die Verteilung auf die Ortsbezirke ergibt sich wie folgt:

Ortsbezirk	Vermietete Objekte	Anteil
Kernstadt	759	50,0%
Siegelbach	199	13,1%
Hohenecken	147	9,7%
Einsiedlerhof	86	5,7%
Morlautern	86	5,7%
Erfenbach	81	5,3%
Dansenberg	52	3,4%
Erlenbach	48	3,2%
Erzhütten / Wiesenthalerhof	37	2,4%
Mölschbach	24	1,6%
Gesamt	1.519	100,0%

Tabelle 4: Amerikanische Mieter nach Ortsbezirken

Quelle: Amerikanisches Wohnungsamt (KMC Housing Office). Stand 09/2019

Davon befindet sich die Hälfte (759) in der Kernstadt, rund 200 Wohneinheiten (13,1 %) sind in Siegelbach wiederzufinden. Weitere 147 Wohnungen (9,7 %) werden in Hohenecken angemietet. In den anderen Ortsbezirken sind mit jeweils zweistelliger Anzahl die übrigen 414 Wohneinheiten bzw. rund 27 % verortet (vgl. Tabelle 4).

2.2. Untersuchung des Wohnungsangebotes

2.2.1. Wohnungsbestand: Viele Wohnungen in Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften

Im gesamten Stadtgebiet sind in der Zeit von 2013 bis 2017 840 neue Wohnungen entstanden. Davon wurden 547 Wohnungen in Reihen- und Mehrfamilienhäusern errichtet, 280 Wohnungen entfallen auf Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften. Die übrigen 13 Wohnungen sind in Nichtwohngebäuden dazugekommen.

Der Gesamtbestand von 57.497 Wohnungen ist somit auf 58.337 Wohnungen angestiegen (vgl. Abbildung 19). Die Wohnfläche je Einwohner liegt im Jahr 2017 bei 49,7 m². Zum Vergleich: der bundesdeutsche Konsum an Wohnfläche beträgt im gleichen Jahr laut Umweltbundesamt 46,5 m² pro Einwohner.

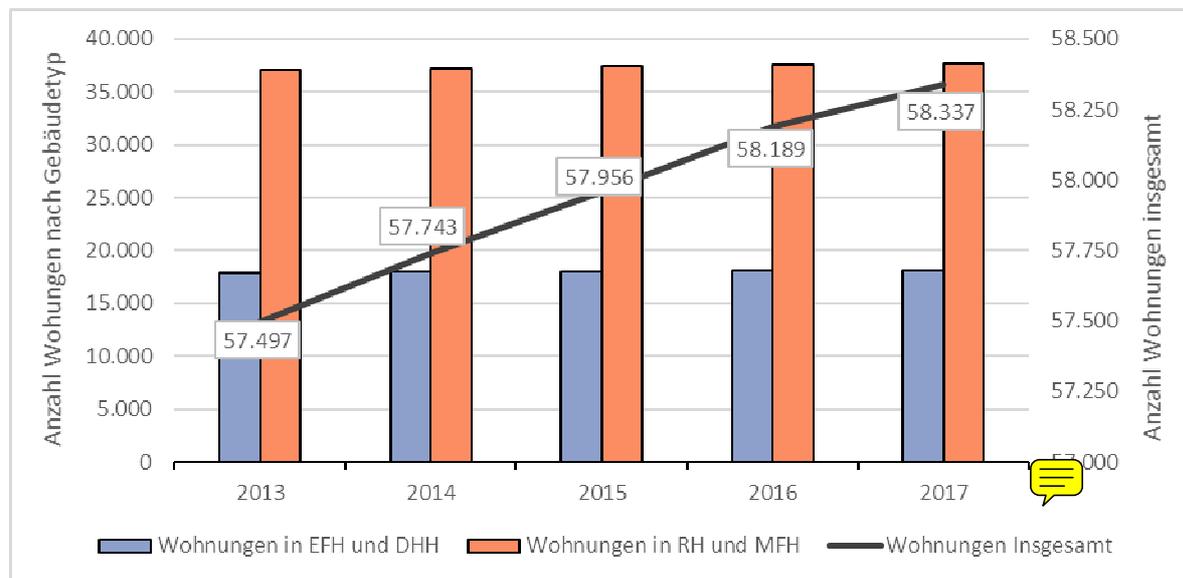


Abbildung 19: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen

Quelle: Eigene Darstellung nach Destatis

Die Stadt zählt im Berichtsjahr 2017 ca. 20.000 Wohngebäude (ohne Wohnheime). Davon wurden rund 44 % in den Nachkriegsjahren (1949 bis 1978) errichtet, rund 14 % sind der Bauzeit von 1919 bis 1948 zuzuordnen. Ältere, vor 1919 errichtete Gebäude machen ca. 11 % aller Wohngebäude aus. Der Anteil der Bauten aus den 1980er Jahren (1978 bis 1990) beträgt rund 12 %. Die von 1991 bis zur Jahrhundertwende errichteten Wohngebäude repräsentieren 8 % des Gesamtbestands; 6,8 % stammen aus der Bauphase von 2001 bis 2008. Neuere Wohngebäude bis zum Baujahr 2017 stellen zurzeit 4,5 % des Gesamtbestandes dar (vgl. Abbildung 20).

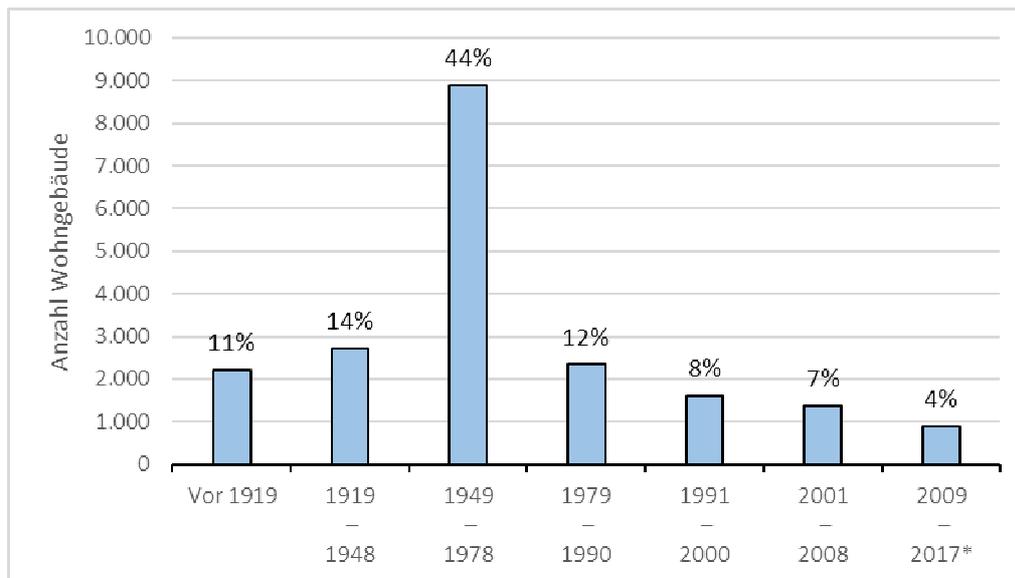


Abbildung 20: Wohngebäude nach Baualter

Quelle: Eigene Darstellung nach Destatis (Zensus 2011), Ergänzung Baufertigstellungen

Damit weist Kaiserslautern eine ähnliche Verteilung der Baualtersklassen, insbesondere beim Neubau, wie die Städte Koblenz (3,1 %), Ludwigshafen (4,8 %), Mainz (5,5 %) oder Trier (4,3 %) auf. Beim Bestand der Gebäude vom Anfang des neuen Jahrhunderts hat Kaiserslautern im Vergleich einen geringfügig höheren Anteil.

2.2.2. Eigentümerstruktur: Viele Einzeleigentümer und wenige Wohnungsunternehmen

Für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften sind die Eigentumsverhältnisse in der Regel klar: Privatpersonen sind im Besitz ihrer selbst genutzten Immobilie. Im Geschosswohnungsbau sieht dies naturgemäß vielschichtiger aus und unterscheidet sich zudem auch regional.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Gebäudezählung aus dem Zensus 2011 der aktuellste Datenstand. Da sich die Eigentumsverhältnisse in kurzfristigen Zeiträumen nur marginal ändern, sind diese Angaben aber weiterhin aussagekräftig. Von den insgesamt 19.427 Wohnungen in Wohngebäuden sind 5.272 dem Geschosswohnungsbau zuzuordnen⁹ (vgl. Abbildung 21). Die meisten Mietwohnungen befinden sich im Eigentum von Privatpersonen (44,7 %), 29,1 % gehören Gemeinschaften von Wohnungseigentümern. Private Wohnungsunternehmen sind in Kaiserslautern mit 15,7 % unterrepräsentiert. In Händen einer Wohnungsgenossenschaft (Baugenossenschaft Bahnheim eG) sind laut Zensus 3,4 % aller Mietwohnungen, was 181 Wohneinheiten entspricht. Insgesamt 826 Wohneinheiten bzw. 15,7 % gehören dem kommunalen Wohnungsunternehmen (Bau AG).

⁹ Einteilung nach Zensus: Gebäude mit 3-6 Wohnungen, 7-12 Wohnungen, 13 und mehr Wohnungen

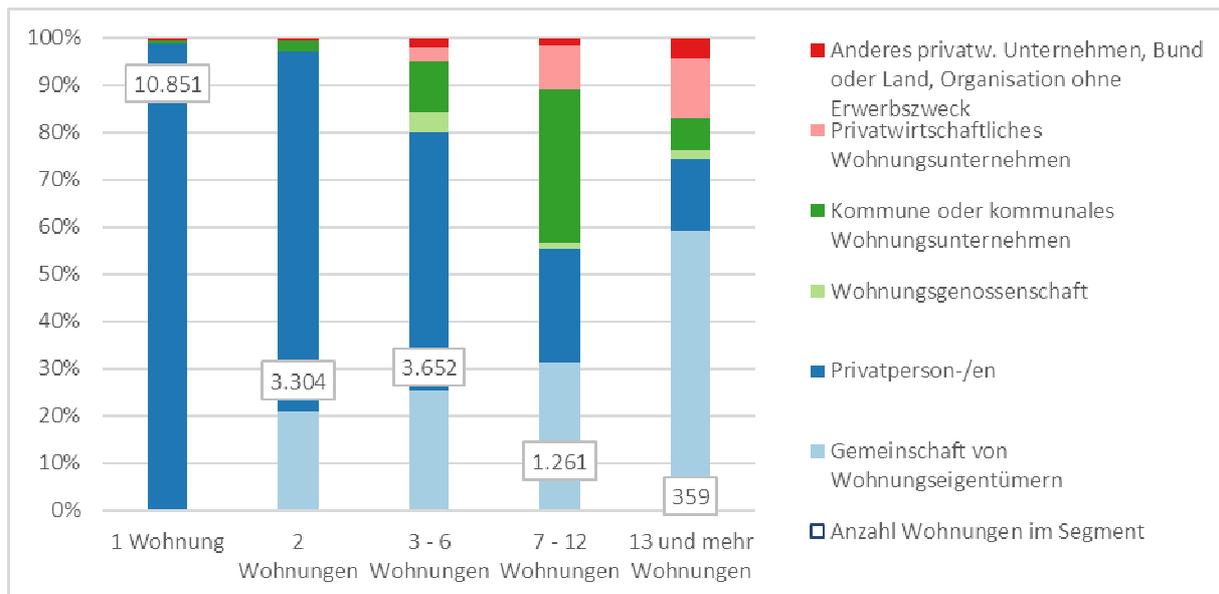


Abbildung 21: Eigentümerstrukturen von Wohngebäuden

Quelle: Eigene Darstellung nach Destatis (Zensus 2011)

Die Zensusangaben sind insbesondere für die beiden letztgenannten Eigentümer mit Vorsicht zu genießen. Nach aktuellen Geschäftsberichten¹⁰ verfügt die Bau AG über 5.077 Wohnungen, 762 Wohnungen gehören der Bahnheim eG.

2.2.3. Baugenehmigungen

Ein „Flaschenhals“ für den Neubau von Wohnungen sind die im Allgemeinen niedrigen Zahlen an Baugenehmigungen. Kaiserslautern nimmt in Rheinland-Pfalz laut Landesgrundstücksmarktbericht 2017¹¹ mit 20,8 Baugenehmigungen pro 10.000 Einwohner im Jahr 2015 eine unterdurchschnittliche Position ein. Der rheinland-pfälzische Durchschnitt liegt bei 30,7 Wohnungen pro 10.000 Einwohner.

Im Betrachtungszeitraum von 2007 bis 2017 gab es insbesondere bei den Wohnungen in Reihen und Mehrfamilienhäusern (MFH) in vereinzelten Jahren (z.B. 2011, 2012, 2015 und 2017) eine erhöhte Anzahl an erteilten Baugenehmigungen. Bei gemeinsamer Betrachtung der anderen Segmente EFH und DHH wurden 2011 insgesamt 270 Wohnungen im Neubau genehmigt. Im Jahr 2018 waren es 208 Wohneinheiten (vgl. Abbildung 22).

¹⁰ <https://www.bau-ag-kl.de/wp-content/uploads/bauag-geschaeftsbericht-2018.pdf>
<https://www.baugenossenschaft-bahnheim.de/images/GB2018.pdf>

¹¹ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht 2017.

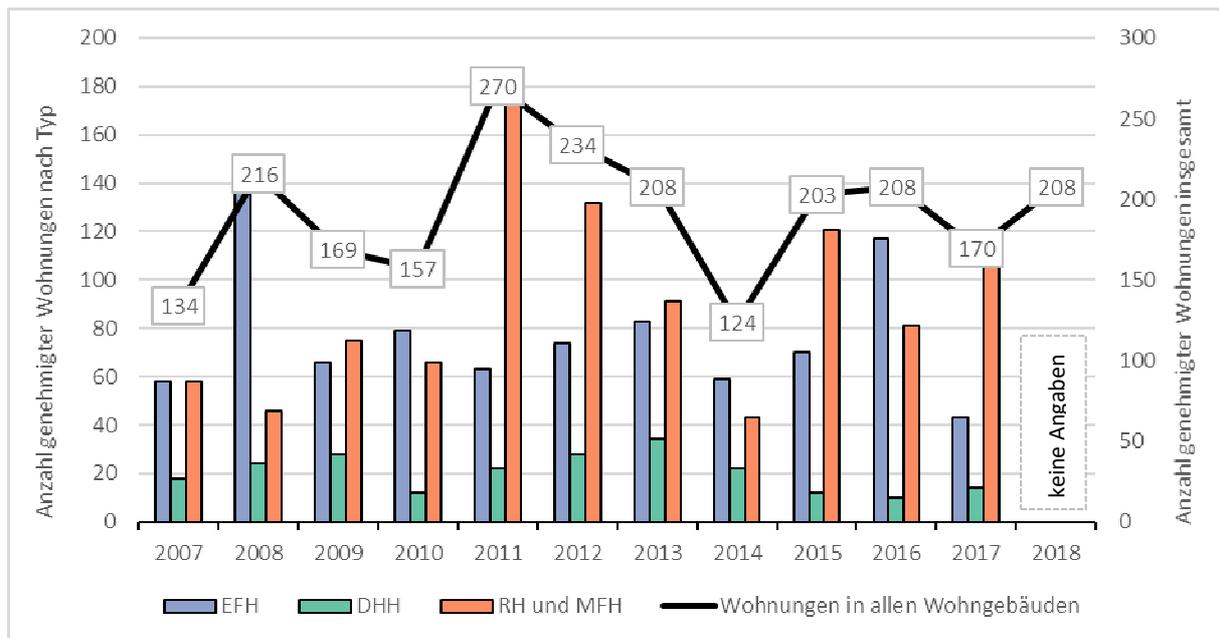


Abbildung 22: Baugenehmigungen von Wohnungen

Quelle: Eigene Darstellung nach Destatis

2.2.4. Baufertigstellungen

Die Bautätigkeit auf dem Kaiserslauterer Wohnungsmarkt hat in den letzten Jahren verschiedene Phasen durchlaufen. So dominierte in der Zeit von 2008 bis 2012 vor allem der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern, trotz eines kurzfristigen Rückgangs bis zum Jahr 2010.

In den Jahren 2013 bis 2015 wurden vor allem Wohnungen in Reihen- und Mehrfamilienhäusern errichtet. Ab 2016 bis 2017 war der Anteil im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser wieder höher (vgl. Abbildung 23). In den Jahren 2008 und 2012 wurden mit 170 bzw. 151 Einheiten die meisten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet. Im Bereich der Reihen- und Mehrfamilienhäuser war die höchste Bautätigkeit 2013 mit 188 neuen Wohnungen zu verzeichnen, somit wurde im gesamten Segment Wohnen in jenem Jahr mit 265 Wohneinheiten in Wohngebäuden auch die höchste Bautätigkeit der letzten zehn Jahre erbracht. Im anschließenden Zeitraum bis 2017 ist die Zahl der Baufertigstellungen merklich zurückgegangen, möglicherweise verbunden mit nachlassendem Interesse an Wohnungsbau im Stadtgebiet.

Der Anteil von Wohnungsneubau in Nichtwohngebäuden und anderen Wohnformen ist typischerweise eher gering, lediglich von 2015 bis 2017 wurden vermehrt Wohnungen in z.B. Wohnheimen errichtet¹².

Zu Beginn des Jahrzehnts konnte eine erhöhte Bautätigkeit bei Einfamilienhäusern (EFH) und Doppelhaushälften (DHH) beobachtet werden, was im Jahr 2012 zu 151 neuen Wohnobjekten in diesem Segment geführt hat. Beim Geschosswohnungsbau (MFH) setzte die erhöhte Bautätigkeit mit ein wenig Verzögerung ein, 2013 wurden 188 MFH errichtet, darauffolgend haben die Bauaktivitäten insgesamt wieder abgenommen. Im Jahr 2017 wurden in der Summe 105 Wohnungen in Wohngebäuden bzw. 161 Wohnungen (inkl. Wohnheimen) fertiggestellt (vgl. Abbildung 23).

¹² Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden überschreitet in einigen Fällen die Zahl der Wohnungen in allen Gebäuden, da letztere auch Bauabgänge berücksichtigt.

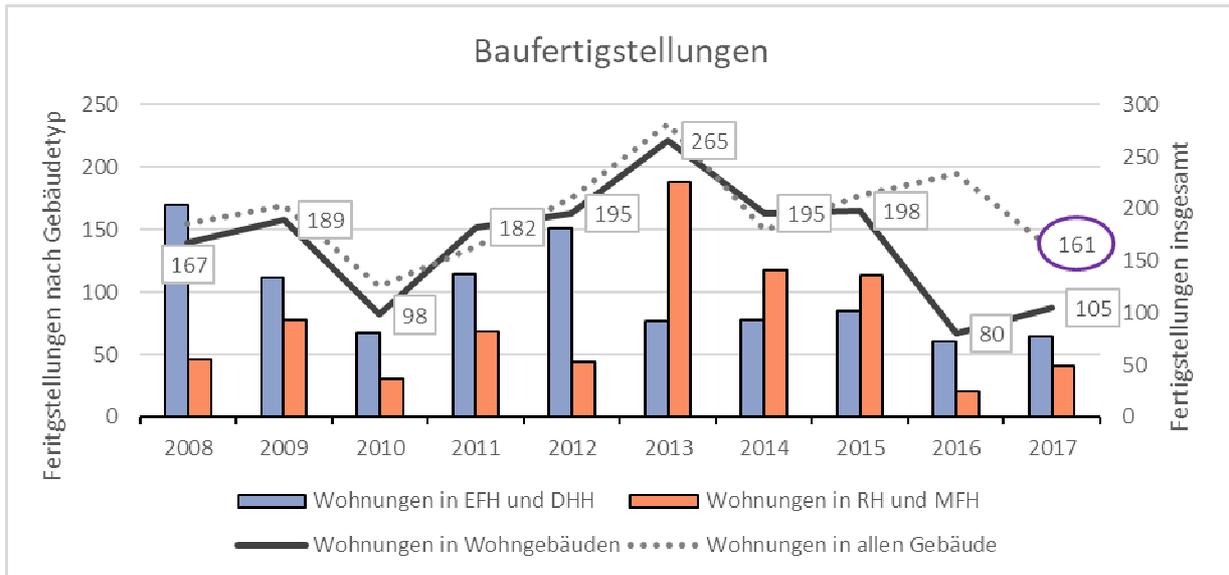


Abbildung 23: Fertigstellung neuer Wohngebäude/Wohnungen

Quelle: Eigene Darstellung nach Destatis

Die gegenwärtige Struktur der Wohnungsgrößen nach Räumen zeigt auf, dass der größte Teil des Wohnungsbestands durch Wohnungen mit drei (23,5 %) und vier (25,9 %) Räumen abgedeckt wird. An dritter Stelle folgen sehr große Wohnungen mit 6 oder mehr Räumen (17,7 %). Wohnungen mit nur einem Raum machen mit 8,0 % hingegen den kleinsten Anteil aus. Diese Verhältnisse haben sich in den letzten Jahren nicht nennenswert verändert (vgl. Abbildung 24). Es ist jedoch abzusehen, dass der Bedarf an kleineren Wohneinheiten in der Zukunft steigen wird (vgl. Abschnitt 4).

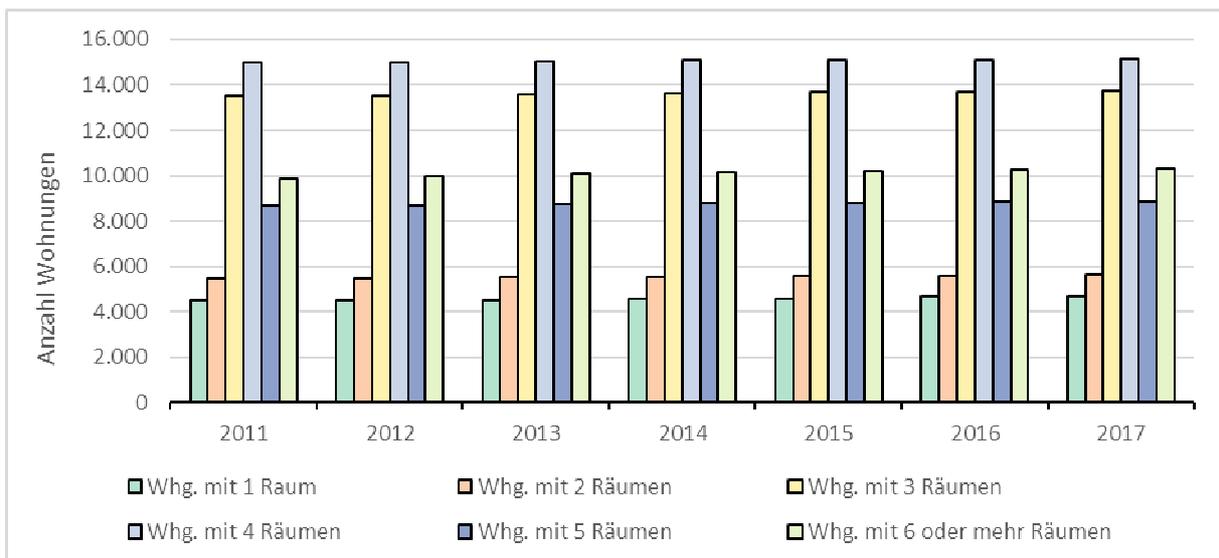


Abbildung 24: Größe der Wohnung

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

2.2.5. Aktuelle Entwicklungen im Wohnungsbau

Aktuell gibt es im Geschosswohnungsbau 13 bekannte Bauvorhaben. Davon befinden sich die meisten in der Innenstadt bzw. daran angrenzend. Insgesamt werden mindestens 479¹³ Wohnungen neu errichtet werden, davon wird der Großanteil im Neubau entstehen, ein kleiner Teil wird durch die Nutzungsänderung von z.B. Bürogebäuden (Pariser Straße 10) realisiert.

Zu den größten Wohnungsbauprojekten gehört die Umnutzung der ehemaligen DRK Rettungswache an der Barbarossastraße / Augustastraße (103 Wohneinheiten) und das Areal an der Pariser Straße 300 (115 Wohnungen). Beide liegen im Gebiet eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Beim DRK-Projekt ist mit der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts im Januar 2021 zu rechnen (30 Wohnungen), die Fertigstellung wird Ende 2025 erwartet. Die weiteren Projekte fußen auf Baurecht nach §34 BauGB¹⁴, wie bspw. die Projekte Pfaffstraße (68 Wohnungen), Albert-Schweitzer-Straße (56 Wohnungen) und Karl-Marx-Straße (30 Wohnungen). Bei der überwiegenden Anzahl der Projekte sind keine konkreten Angaben über den Zeitpunkt der Fertigstellung verfügbar, einige befinden sich noch in der Phase der Baugenehmigung bzw. Bauantragsstellung.

Weitere Wohnungsbauvorhaben sind in der Vogelwoogstraße-Dürerstraße-Feuerbachstraße (72 Wohneinheiten) sowie in der Berliner Straße 23-33 (60 Wohneinheiten) projektiert. Für das Wohnungsbauprojekt in der Vogelwoogstraße-Dürerstraße-Feuerbachstraße liegt seit dem 16.12.2019 ein Satzungsbeschluss zum B-Plan vor. Ebenso ist der Verkauf an den Investor im Stadtrat beschlossen worden. Für das Projekt in der Berliner Straße 23-33 liegt bereits eine Bauvoranfrage vor. In beiden Wohnungsbauprojekten wird der Investor einen hohen Anteil an preisgedämpften bzw. sogar preisgebundenen Wohnungen errichten. Von Seiten der Stadt wird der Planungsprozess voraussichtlich im Jahr 2020 abgeschlossen sein, so dass mit einem Baubeginn ab 2021 zu rechnen ist.

2.2.6. Erbbaurecht hat in Kaiserslautern Tradition

Mit Hilfe des Erbbaurechts ist es möglich, Wohneigentum zu erwerben, ohne dies mit einem Grundstückkauf verbinden zu müssen. Es ist somit ein probates Mittel, für Interessenten mit wenig Eigenkapital den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen. Außerdem wird durch Erbbaurecht der Bodenspekulation Einhalt geboten.

In Kaiserslautern ist derzeit¹⁵ für ca. 5.100 Grundstücke ein Erbbaurecht eingetragen, davon sind 2.433 in Händen der Stadt, 1.082 gehören der städtischen Bürgerhospitalstiftung an. Die übrigen ca. 1.400 Grundstücke sind der Reichswaldgenossenschaft zuzuordnen. Ein großer Teil der städtischen Erbbaurechtsgrundstücke ist dabei in Grübentälchen sowie in der Siedlung Belzappel bzw. Pariser Straße verortet. Bisher sind von der Stadt pro Jahr rund 25 Erbbaurechte vergeben worden, seit einem Jahr findet keine erneute Vergabe mehr statt. Seitens der Stadt¹⁶ wurde ein Erbbaurechtskonzept erarbeitet, dass die Reichswaldgenossenschaft mit in ein städtisches Konzept integriert. Ein Teil des Konzeptes sieht auch die Erteilung von Erbbaurechten für wohnungspolitische Ziele vor.

¹³ Für ein Projekt ist die Anzahl der Wohnungen unklar.

¹⁴ §34 Baugesetzbuch regelt die rechtlichen Rahmenbedingungen für Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich, s.g. „Einfügungsgebot“.

¹⁵ Stand 09/2019

¹⁶ Referat 20 (Finanzen)

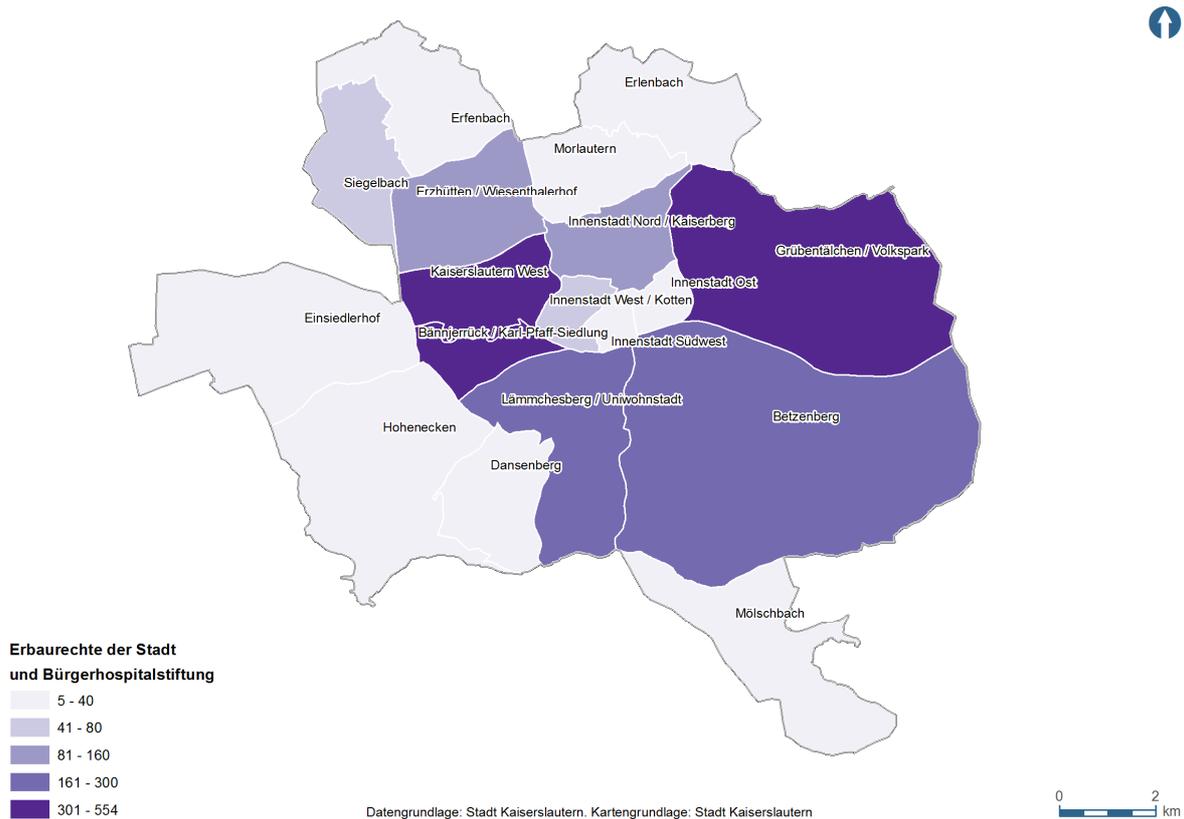


Abbildung 25: Erbaurechte

Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Kaiserslautern

Die stadtweite Verteilung der Erbaurechte sind der Abbildung 25 zu entnehmen. Stadt und Bürgerhospitalstiftung sind Erbaurechtsgeber in 2.648 Fällen (bezogen auf Grund- bzw. Flurstücke), davon fallen 554 auf Kaiserslautern-West, Einsiedlerhof verfügt über 5 Erbaurechte. Insgesamt gründen stadtweit 877 Eigentumswohnungen auf Erbaurecht. Die Erbaurechtsgrundstücke der Reichswaldgenossenschaft liegen u.a. in den Baugebieten Bannjerrück, Fischerrück, Kaiserslautern-West, Uni-Wohngebiet, Erzhütten und den Ortsbezirken Morlautern und Dansenberg.

2.2.7. Wohnungsleerstand

Für die Steuerung und Ausrichtung der Wohnungsmarktpolitik ist die Betrachtung des Wohnungsleerstands von großer Bedeutung. Die letzte Erhebung der leerstehenden Wohnungen geht auf den Zensus 2011 zurück. Damals wurde für Kaiserslautern ein Leerstandsquote von 5,0 % ermittelt, d.h. hier zeigt sich ein Überhang an Wohnungen. Da der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren deutlichen Veränderungen unterlag, ist dieser Wert für aktuelle Interpretationen ungeeignet. Daher wurde im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse eine erneute Erhebung des Leerstands vorgenommen. Auf Basis der Stromzählermethode¹⁷ (BBSR 2014) wurde eine Erfassung des Leerstandes durchgeführt. Die mit dieser Methode erfasste Leerstandsquote hielt aber der Plausibilisierung durch die lokalen Wohnungsmarktextperten der Bau AG und aus dem Stadtplanungsamt nicht stand, so dass keine belastbare Leerstandsquote ermittelt werden konnte.

¹⁷ Vgl. BBSR (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands

2.2.8. Wohnungsangebot: Auf dem Markt sind vor allem 1- und 2 Zimmer Wohnungen

Um einen Überblick des aktuellen Angebots an freien Wohnungen zu erhalten, wurden stichtagsbezogen¹⁸ die Inserate der Immobilienportale¹⁹ ausgewertet. Dabei konnten für das Segment der Mietwohnungen insgesamt 182 freie Wohnungen identifiziert werden. Die durchschnittliche Zimmeranzahl lag bei 2,1 je Wohneinheit. Ein beträchtlicher Teil des Angebots (45 %) machen die 1-Zimmerwohnungen bzw. Apartments aus. Der Anteil von Wohnungen mit zwei und drei Zimmern betrug jeweils 20 %. Größere Wohnungen mit vier bzw. fünf Zimmern stellten lediglich rund 13 % des Angebots dar (vgl. Abbildung 26).

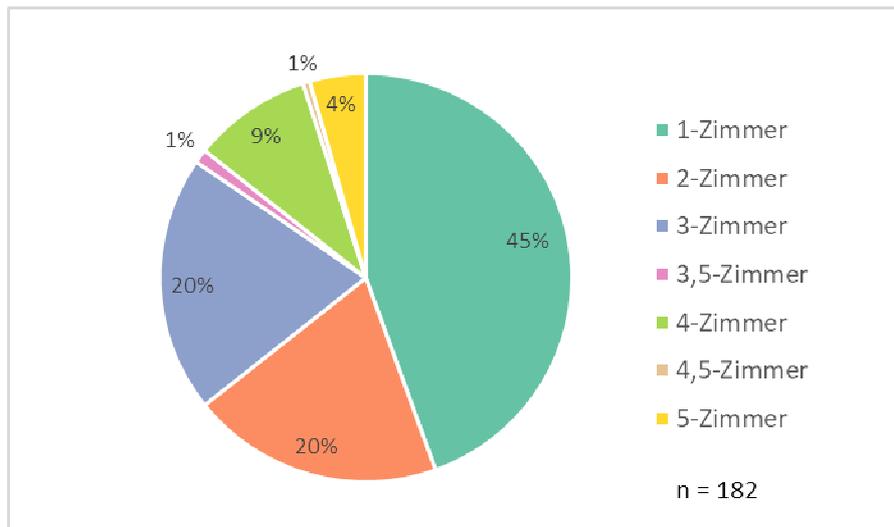


Abbildung 26: Angebotsstruktur Mietwohnungen Zimmeranzahl

Quelle: Eigene Darstellung nach Immobilienscout24

Bezogen auf die Wohnungsgröße ist der Durchschnitt bei 58,2 m² anzugeben. Analog zur Zimmeranzahl machen kleinere Wohneinheiten von bis zu 30 m² 38 % aller bei Immobilienscout inserierten Wohnungen aus. Im Segment der 30 bis 60 m² großen Wohneinheiten sind lediglich 14 % des Angebots wiederzufinden.

¹⁸ Stichtag 16.Mai 2019

¹⁹ Es wurden die Portale Immobilienscout24, Immowelt und ebay-kleinanzeigen betrachtet. Aufgrund der höheren Anzahl an Inseraten und teilweise Überschneidungen bei den Angeboten wurde für die weitere Auswertung auf Immobilienscout 24 zurückgegriffen.

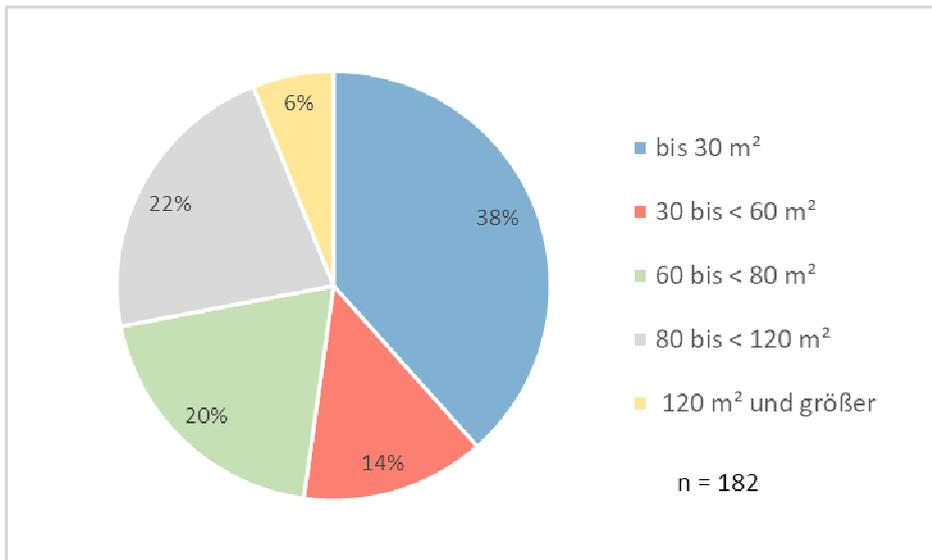


Abbildung 27: Angebotsstruktur Mietwohnungen Wohnungsgrößen

Quelle: Eigene Darstellung nach Immobilienscout24

Mittelgroße und größere Wohnungen mit bis zu 120 m² Fläche sind ähnlich häufig vertreten und repräsentieren 20 % bzw. 22 % der am Markt verfügbaren Wohnungen (vgl. Abbildung 27).

2.3. Die Immobilienpreise steigen

Angebot und Nachfrage bestimmen die Preise für Wohneigentum und Mietwohnungen. Wie viele bundesdeutsche Großstädte verzeichnet auch Kaiserslautern steigende Preise in den verschiedenen Immobilienmarktsegmenten. Allerdings ist das Preisniveau im bundesdeutschen Vergleich noch moderat.

2.3.1. Kaufpreise

Kaiserslautern weist laut Landesgrundstücksmarktbericht 2017 einen Bodenrichtwert für Wohnbauland in guter Lage von 101-200 Euro/m² auf. Zum Vergleich: In Ludwigshafen, Mainz und Trier ist der Preis mit über 400 Euro/m² mehr als doppelt so hoch.

Allerdings lässt sich auch in Kaiserslautern eine deutliche Preissteigerung feststellen. Zwischen 2004 und 2018 ist der Bodenpreisindex für Wohnbauland um ca. 33 Prozentpunkte gestiegen und liegt damit über der Preissteigerung von Mainz (vgl. Abbildung 28).

Die Nachfrage nach Immobilien drückt sich u.a. in den Richtwerten für ein mit einem normierten Einfamilienwohnhaus²⁰ bebautem Grundstück aus. Der Vergleich mit anderen Kommunen in Rheinland-Pfalz unterstreicht das moderate Preisniveau in Kaiserslautern.

Eine solche Immobilie kostete 320 T€ (Stichtag 01.01.2016). In Mainz (555 T€), Trier (500 T€) und in Ludwigshafen (430 T€) lagen die Preise deutlich über dem Kaiserslauterer Niveau. Niedrigere Preisniveaus erreichen strukturschwache Kommunen wie Kusel (230 T€) und Pirmasens (225 T€).

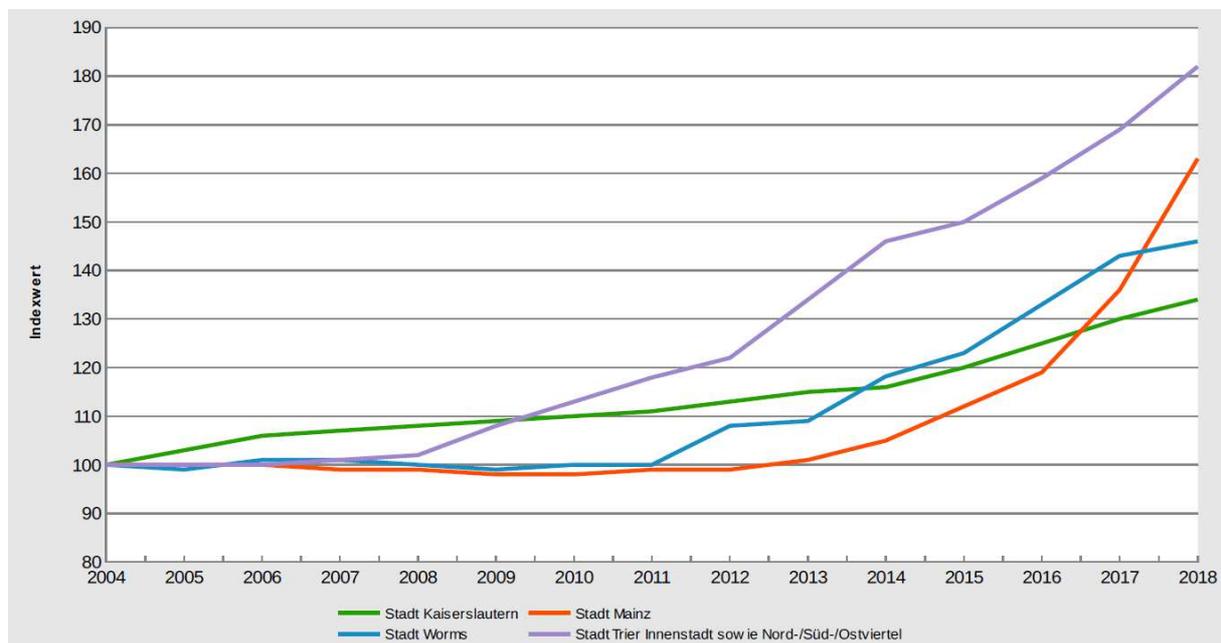


Abbildung 28: Bodenpreisindizes für Wohnbauland in ausgewählten Städten (2004-2018)

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz 2019

²⁰ Angenommen wird für das standardisierte Einfamilienwohnhaus u.a. der Verkaufsstichtag 01.01.2016, ein 500 m² großes Grundstück, eine gute Wohnlage und eine Wohnfläche von 145 m² verteilt auf ein volles Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Im zeitlichen Verlauf ist eine leichte Zunahme der Umsätze bei den Transaktionen von bebauten Grundstücken zu beobachten. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) nehmen die Geldumsätze leicht zu und betragen 2018 33,8 Mio. Euro. Im Jahr 2013 war ein kurzfristiger Anstieg der entsprechenden Flächenumsätze (14,3 ha) zu vermerken, was auf die hohe Anzahl der Kauffälle (144) in jenem Jahr zurückzuführen ist.

Im Segment der Reihendoppelhäuser (RDH) waren keine besonderen Entwicklungen zu beobachten, zuletzt wurden 28,1 Mio. Euro umgesetzt (Abbildung 29). Dieser Wert basiert auf 124 Kauffällen. Im Segment der Mehrfamilienhäuser (MFH) treten in den Jahren 2014 und vor allem 2016 Spitzenwerte bei den Geldumsätzen (93,4 Mio. Euro) und Flächenumsätzen (16,4 ha) auf. Dieser Peak ist insbesondere auf den Erwerb von 901 Wohnungen durch die Schweizer Peach Property Group zurückzuführen²¹.

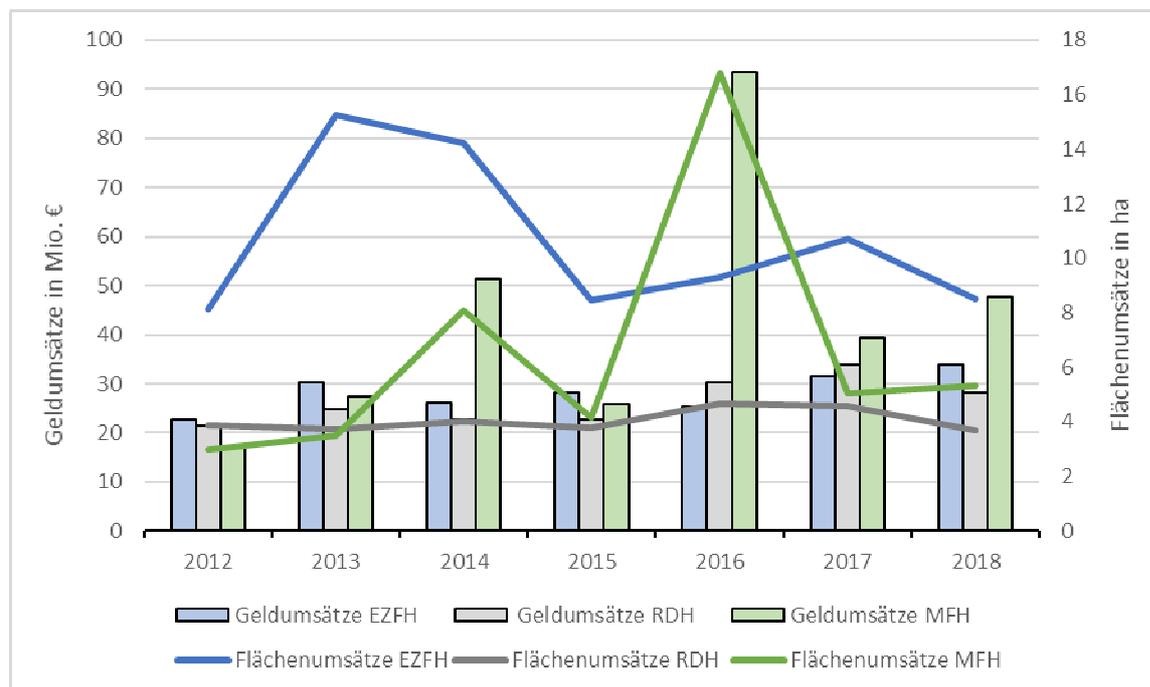


Abbildung 29: Umsätze von bebauten Grundstücken

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz 2019

Im Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2018 ist der Kaufpreis für neu errichtete Eigentumswohnungen um ca. 43 % auf 2.623 €/m² gestiegen. Dies entspricht einer Preiserhöhung von rund 790 € je m² innerhalb von sechs Jahren. Der Wert liegt nahezu gleichauf mit den Angebotspreisen des oberen Preissegments (90er-Perzentil²²). Der Kaufpreis für bestehende Objekte lag im Jahr 2018 bei 1.490 €/m², was im Vergleich zu 2012 mit einer 40 prozentigen Steigerung einhergeht.

Mit einer ähnlichen Steigerungsrate haben auch die Kaufpreise im unteren Preissegment zugelegt. So sind die anfangs bestehenden Preise von 798 €/m² auf 1.083 €/m² angestiegen, was eine Steige-

²¹ <https://www.peachproperty.com/medienmitteilungen/peach-property-group-erwirbt-portfolio-in-kaiserslautern-wohnungsbestand-erhoeht-sich-um-40-auf-3-150-einheiten-jaehrliche-soll-miete-erreicht-chf-162-mio/>

²² Perzentile geben die Werteverteilung in Hundertstel wieder. Das 90er-Perzentil berücksichtigt 90 % aller Fälle unter diesem Schwellenwert, im 10er-Perzentil sind die Fälle unterhalb dieses Grenzwertes vertreten. Innerhalb der Spanne zwischen 10er- und 90er-Perzentil werden somit die günstigsten und teuersten 10 % ausgeschlossen (Ausreißer).

rungsrate von 36 % bedeutet. Der segmentübergreifende Preisanstieg deutet auf eine starke Nachfrage beim Wohnungseigentum hin. Damit unterscheidet sich Kaiserslautern nicht von vielen anderen Groß- und Mittelstädten, in denen u.a. aufgrund der niedrigen Bauzinsen derzeit eine enorme Nachfrage nach Wohneigentum festzustellen ist.

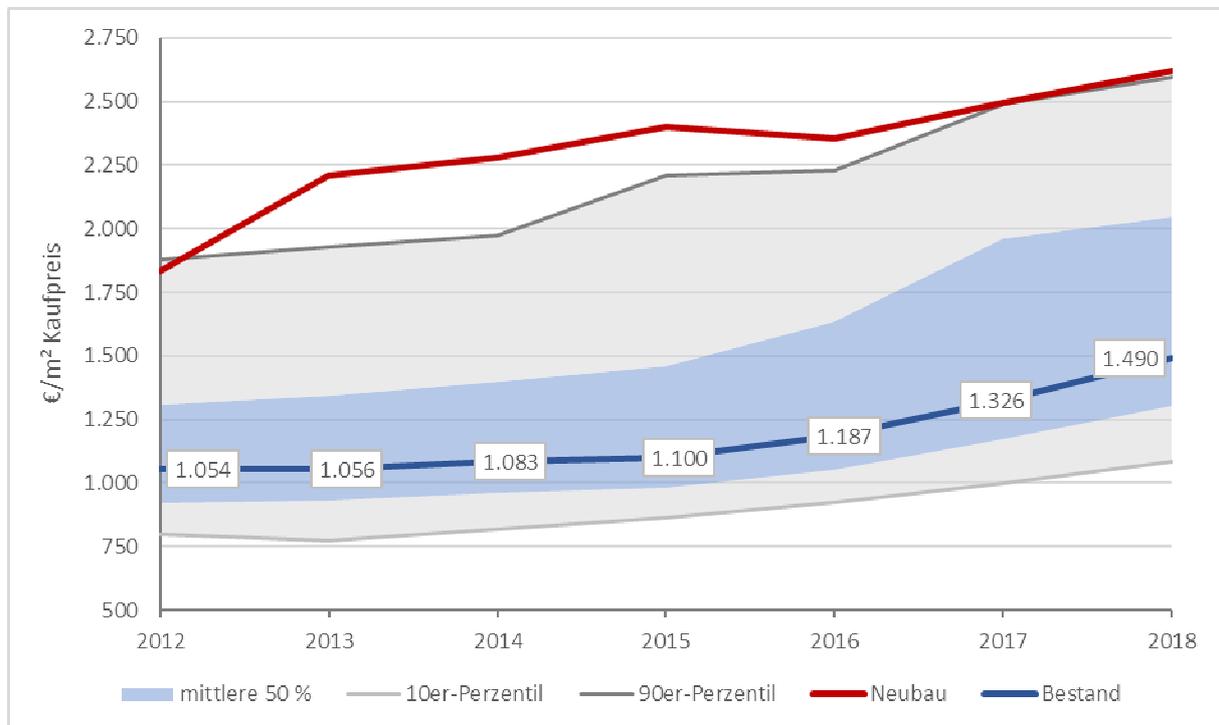


Abbildung 30: Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Quelle: Eigene Darstellung nach empirica Marktdatenbank

2.3.2. Mietpreise

Kaiserslautern zeigt bei den Mieten laut Landesgrundstücksmarktbericht 2017 im regionalen Vergleich ein moderates Preisniveau. Hierfür werden standardisierte Mustermietwohnungen²³ miteinander verglichen. In Kaiserslautern kostete 2016 eine solche Wohnung 6,90 €/m². Ein deutlich höheres Mietpreisniveau hatten Mainz (9,40 €/m²) und Trier (8,10 €/m²). Ludwigshafen liegt bei 6,50 €/m² und Schlusslicht ist Pirmasens mit einem Preis von 5,00 €/m².

Für Kaiserslautern sind im Geschosswohnungsbau über alle Preissegmente Steigerungen bei den Kaltmieten (Angebotsmieten) festzustellen. Im Jahr 2018 lag der durchschnittliche Mietpreis im oberen Preissegment bei 9,29 €/m². Im Zeitraum von 2012 bis 2018 ist die Miete in diesem Segment um 24,4 % gestiegen. Das untere Preissegment weist eine ähnlich starke Wachstumsrate auf. So stieg der Mietpreis von 4,53 €/m² innerhalb von sechs Jahren auf 5,56 €/m² (2018), was einer Steigerung von 22,7 % entspricht.

Mit 16 % fällt die Mietsteigerung im Neubau verhältnismäßig moderat aus. Der durchschnittliche Mietpreis beträgt 8,04 €/m² im Jahr 2018.

Im Wohnungsbestand steigt die Durchschnittsmiete um 1 € (2018, 6,9 €/m²). Die geringste Steigerungsrate ist bei Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein zu verzeichnen. So ist die Kaltmiete von 5,11 €/m² (2012) auf 5,74 €/m² (2018) angestiegen, was einer Preissteigerung von 12,3 % entspricht.

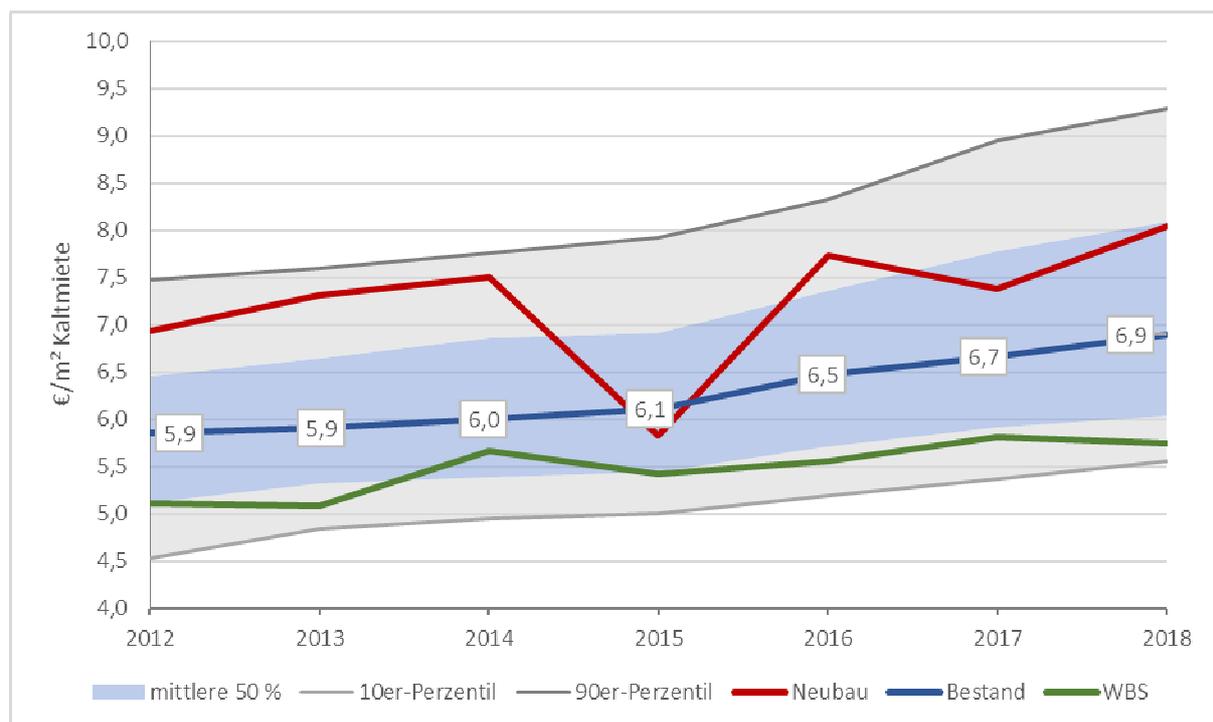


Abbildung 31: Angebotsmieten Kaiserslautern

Quelle: Eigene Darstellung nach empirica Marktdatenbank

²³ Angenommen wird für die Mietwohnung die Lage in einem Mehrfamilienhaus, eine Größe von 80 m² in guter Lage und ein gehobener Ausstattungsstandard.

Die Entwicklung der Mietpreise innerhalb des Kaiserslauterer Stadtgebiets ist in Abbildung 32 dargestellt. Im Zeitraum von 2012 bis 2018 konnte in allen Ortsbezirken eine Erhöhung der Mediankaltmiete beobachtet werden. So wurden in 2012 Bännjerrück durchschnittlich 5,16 Euro/m² verlangt, im Jahr 2018 waren es bereits 7,36 Euro/m², was einer Steigerung von fast 43 % entspricht. Der geringste Preisanstieg mit ca. 4 % ist in Siegelbach vorzufinden, dort wird für einen Quadratmeter 5,60 Euro verlangt. Zu den momentan teuersten Ortsbezirken hinsichtlich Kaltmiete gehören die Innenstadt Nord (8,86 Euro/m²) sowie Lämmchesberg (8,00 Euro/m²).

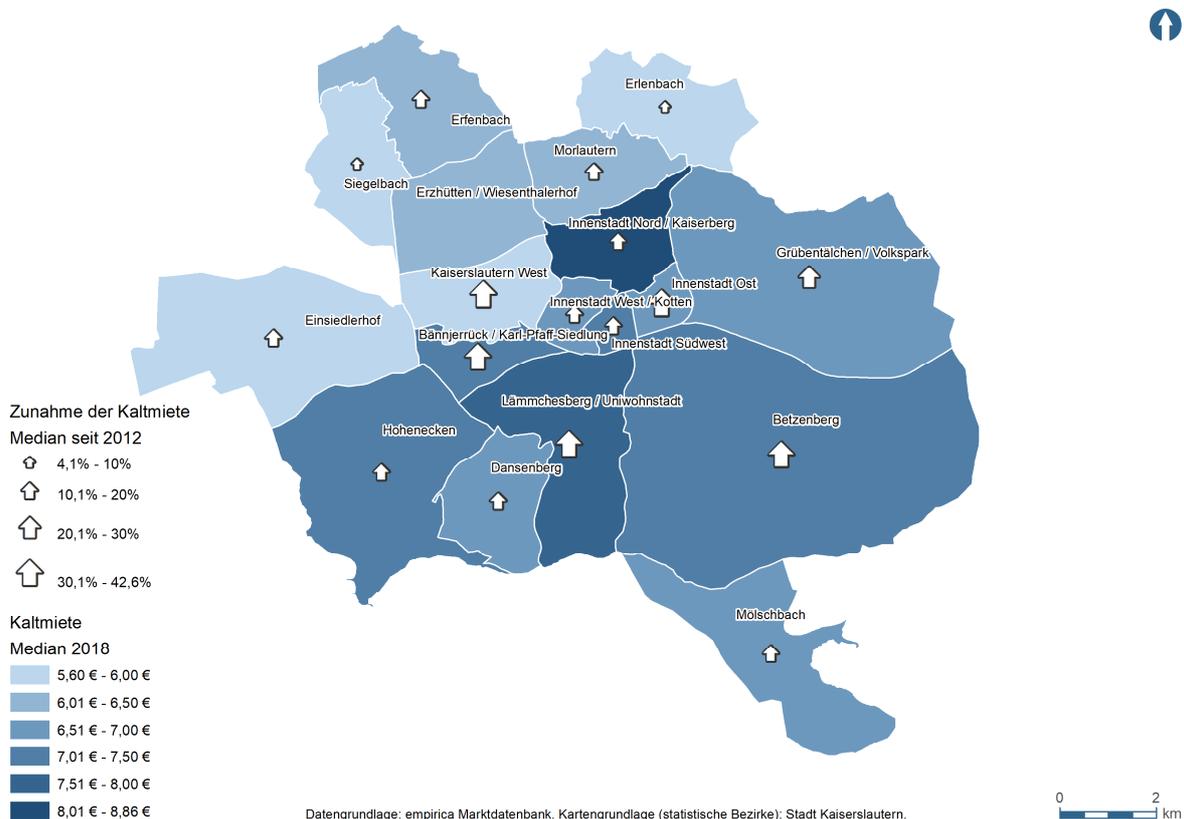


Abbildung 32: Kaltmiete Median

Quelle: Eigene Darstellung nach empirica Marktdatenbank

Im unteren Preissegment sind die Kosten für die Wohnungsmiete vor allem in Einsiedlerhof gestiegen. Vor sieben Jahren kostet der Quadratmeter Wohnraum noch 4,16 Euro, 2018 waren es bereits 5,63 Euro. Als relativ stabil gestaltet sich die Preislage in Morlautern, dort betrug die Kaltmiete zuletzt 5 Euro/m², was einer marginalen Erhöhung von 2,7 % entspricht. Ähnlich wie beim mittleren Marktsegment werden sind die Mieten in Innenstadt Nord (6,32 Euro/m²) und Lämmchesberg (6,05 Euro/m²) am höchsten (vgl. Abbildung 33).

Bei den Mietpreisen im oberen Preissegment werden die höchsten Mietzinsen in Lämmchesberg (10,75 Euro/m²), Innenstadt West (9,75 Euro/m²) und Innenstadt Ost (9,29 Euro/m²) verlangt. Dabei ist in Lämmchesberg die Miete im Durchschnitt am stärksten gestiegen (36,8 % im Vergleich zu 2012), Kaiserlautern-West (8,15 Euro/m²) hat sich ähnlich entwickelt (vgl. Abbildung 34).

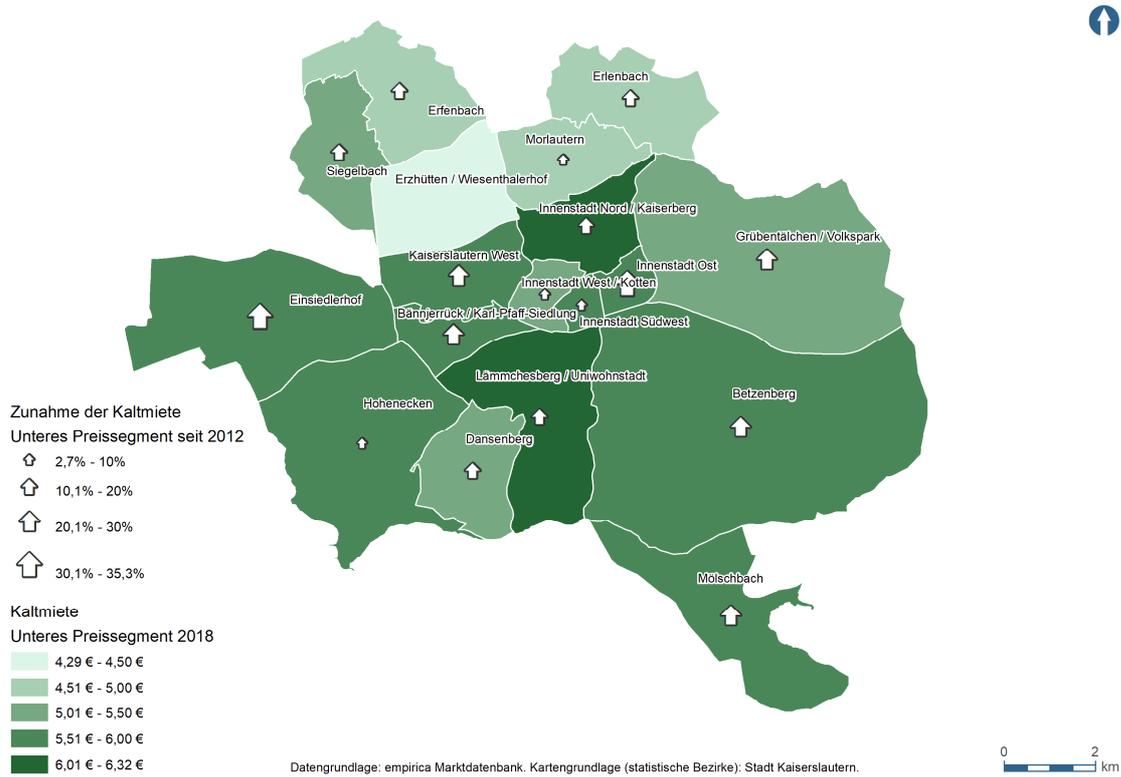


Abbildung 33: Kaltmiete Unteres Preissegment

Quelle: Eigene Darstellung nach empirica Marktdatenbank

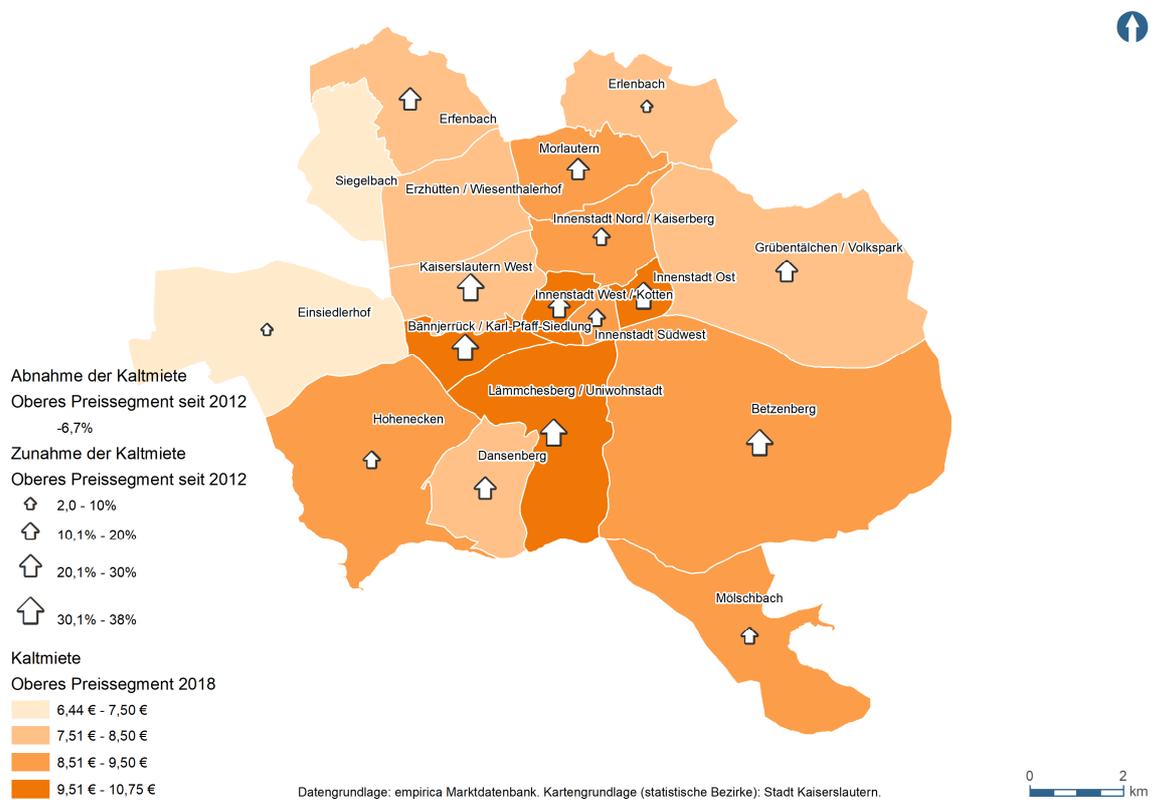


Abbildung 34: Kaltmiete Oberes Preissegment

Quelle: Eigene Darstellung nach empirica Marktdatenbank

2.4. Studentisches Wohnen

Kaiserslautern ist eine Studentenstadt. Studierende fragen vor allem kleine Wohnungen in urbanen Lagen nach. Gleichzeitig haben sie Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und sind daher potentielle Nachfrager für Sozialwohnungen. Nachfolgend sollen vor allem die Preise für Studentenwohnungen analysiert werden.

Die Mietpreise für sog. Studentenwohnungen²⁴ sind in Kaiserslautern im rheinland-pfälzischen Vergleich moderat. Die nachfolgende Tabelle zeigt den Vergleich mit den anderen Studentenstädten des Landes:

Stadt	Preis (Euro)	Preisveränderung zwischen 2017 und 2018 (%)
Kaiserslautern	250	+ 14
Mainz	420	+ 11
Koblenz	350	+ 0
Trier	320	+ 7

Tabelle 5: Mietpreise für Studentenwohnungen im rheinland-pfälzischen Vergleich

Quelle: Immowelt 2019

Während in Kaiserslautern die monatliche Miete für eine Studentenwohnung ca. 250 €/m² beträgt, müssen Studierende in Trier 320 €/m² und in Mainz sogar 420 €/m² zahlen. Allerdings sind die Mietpreise zwischen 2017 und 2018 um 14 Prozentpunkte gestiegen. Dies ist im bundesdeutschen Vergleich die drittstärkste Preissteigerung.

Wenn man die Preissteigerung als Gradmesser für die Knappheit aufgrund gestiegener Nachfrage versteht, drückt sie sich in diesem Marktsegment sehr deutlich aus.

²⁴ Angenommen wird eine Wohnung mit 40 m² Wohnfläche und 1-2 Zimmern.

3. Fokus preisgebundener Wohnungsmarkt

Ein wesentlicher Inhalt der Wohnungsmarktstudie ist die Analyse des preisgebundenen Wohnraums. Hierzu werden die wesentlichen Indikatoren für das Angebot und die Nachfrage nach preisgebundenem Wohnraum untersucht. Die sind:

- der Bestand und die Entwicklung der Wohnungen mit Sozialbindung
- neuer Abruf von Fördermitteln für Sozialwohnungsbau
- räumliche Verteilung von Sozialwohnungen innerhalb der Stadt
- Abruf von Wohngeld
- Nachfrage nach Wohnberechtigungsscheinen

3.1. Bestand an preisgebundenem Wohnraum

Zum Stand Mai 2019 umfasst der Bestand an Wohnungen mit einer Sozialbindung 1.933 Wohnungen. Bezogen auf die Ende 2017 bestehenden 55.337 Wohneinheiten wird damit eine Quote von ca. 3 % erreicht, was einem eher niedrigen Anteil entspricht. Mit 971 Sozialwohnungen deckt die gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Bau AG die Hälfte des geförderten Wohnungsbestands ab, rund 48 % (934 Wohneinheiten) liegen in privater Hand. Von der Stadt werden 28 Wohnungen (1 %) bereitgestellt (vgl. Tabelle 6).

Rechtsform	Anzahl	Anteil
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft	971	50 %
Privat	934	48 %
Städtisch	28	1 %
Gesamt	1.933	99 %

Tabelle 6: Anzahl und Rechtsform der Wohnungen mit Sozialbindung

Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung 2019

Für die Nachfrage und die Entwicklung des Bestandes ist vor allem relevant, wann die Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen. Bei der knappen Hälfte (916 Wohnungen) gibt es leider keine Angaben zur Laufzeit. Dort ist davon auszugehen, dies bis spätestens 2030 der Fall sein wird. Bis zum Ende der Dekade entfällt für 451 Objekte (23 %) die Sozialbindung, bei 429 Wohnungen (22 %) endet im Jahr 2025 die Bindung, weitere 137 Wohneinheiten (7 %) werden noch bis 2030 gefördert (vgl. Tabelle 7).

Bindungsende	Anzahl	Anteil
bis 2020	451	23 %
bis 2025	429	22 %
bis 2030	137	7 %
ohne Angabe	916	47 %
Gesamt	1.933	99 %

Tabelle 7: Fristen für das Ende der Sozialbindungen

Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung 2019

Der abnehmende Bestand an Sozialwohnungen wird durch Neubau in diesem Segment nur mäßig aufgefangen. In der Zeit von 2013 bis zur ersten Hälfte des Jahres 2019 wurde insgesamt Fördermittel²⁵ für 119 Sozialwohnungen beantragt, dies konzentriert sich jedoch auf die Jahre 2013 (54), 2016 (27) und 2017 (38).

Dabei wurde in der Mehrzahl der Fälle (ca. 70 %) eine Bindung mit einer kurzen Laufzeit von 15 Jahre vereinbart. Jede fünfte Wohneinheit wird 20 Jahre lang bezuschusst und lediglich rund 10 % der bisher genehmigten Förderungen sehen eine Bindung von 25 Jahren vor (vgl. Tabelle 8).

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	31.05.2019
	WE						
Mietwohnungen - Baudarlehen - Neubau, Ersterwerb, Ersatzneubau ISB							
Bindung 15 Jahre	35	0	0	22	26	0	0
Bindung 20 Jahre	19	0	0	5	0	0	0
Bindung 25 Jahre	0	0	0	0	12	0	0
Summe	54	0	0	27	38	0	0

Tabelle 8: ISB-Förderung von Mietwohnungsbau

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

Räumlich betrachtet sind viele der Wohnungen mit Sozialbindung in der Innenstadt und den innenstadtnahen Lagen vorzufinden. In den westlichen Ortsbezirken sind tendenziell mehr Sozialwohnungen verortet als in den östlichen Randlagen (vgl. Abbildung 35). Insgesamt ist die Verteilung aber relativ ausgeglichen, d.h. bislang gibt es keine starke Konzentration von Sozialwohnungen in bestimmten Ortsbezirken.

²⁵ Darlehen durch die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), siehe <https://isb.rlp.de/foerderung/751-752.html>

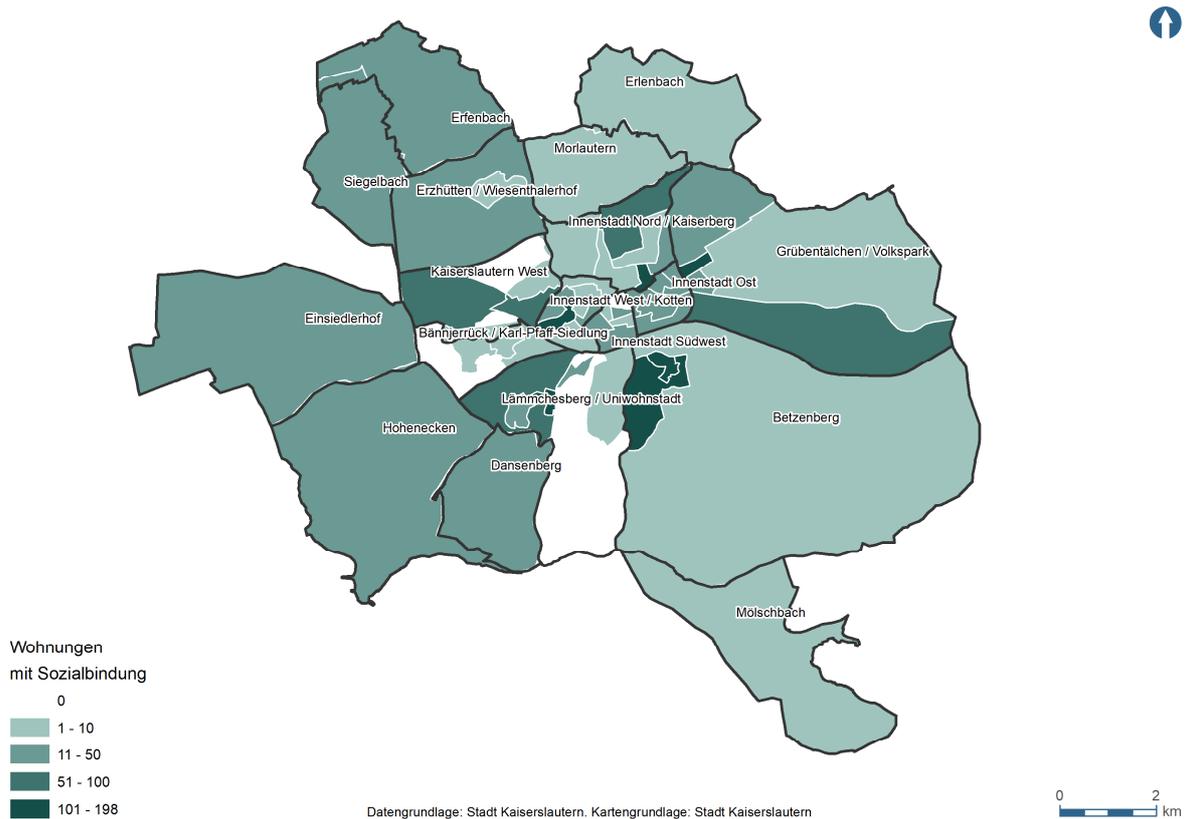


Abbildung 35: Wohnungen mit Sozialbindung

Quelle: Stadt Kaiserslautern

Ergänzend zu dem preisgebundenen Wohnraum hält die Bau AG 5.114 Wohnungen im Bestand (Stand 31.12.2019). Davon unterliegen noch 714 Wohnungen der Mietpreis- und Belegungsbindung. Eine Wohnung kostet, unabhängig davon ob gefördert oder freifinanziert, im Durchschnitt 4,61 € mtl./m². Damit erfüllen die allermeisten Wohnungen des Unternehmens die Kriterien für Transferempfänger. Allerdings sind diese aktuell vollständig vermietet.

3.2. Nachfrage nach gefördertem Wohnraum

Im Jahr 2009 wurde von 1.124 Haushalten Wohngeld in Anspruch genommen. Seitdem ist die Zahl der Haushalte, welche die Unterstützung in Form von Mietzuschuss bzw. Lastenzuschuss erhalten, deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2017 haben noch 579 Haushalte Wohngeld erhalten.

Der Lastenzuschuss für Eigentümer mit selbst genutzten Wohnraum ist zwischen 2007 und 2017 um 146 Euro auf 256 Euro gestiegen²⁶. Der Mietzuschuss lag im Jahr 2007 bei durchschnittlichen 81 € und ist zehn Jahre später auf 140 € angestiegen (vgl. Abbildung 36). Es lässt sich festhalten, dass zwar weniger Haushalte Wohngeld erhalten, die Förderhöhe aber gestiegen ist.

²⁶ Diese Art der Wohnraumförderung wurde nur durch höchstens 47 Haushalte in Anspruch genommen-

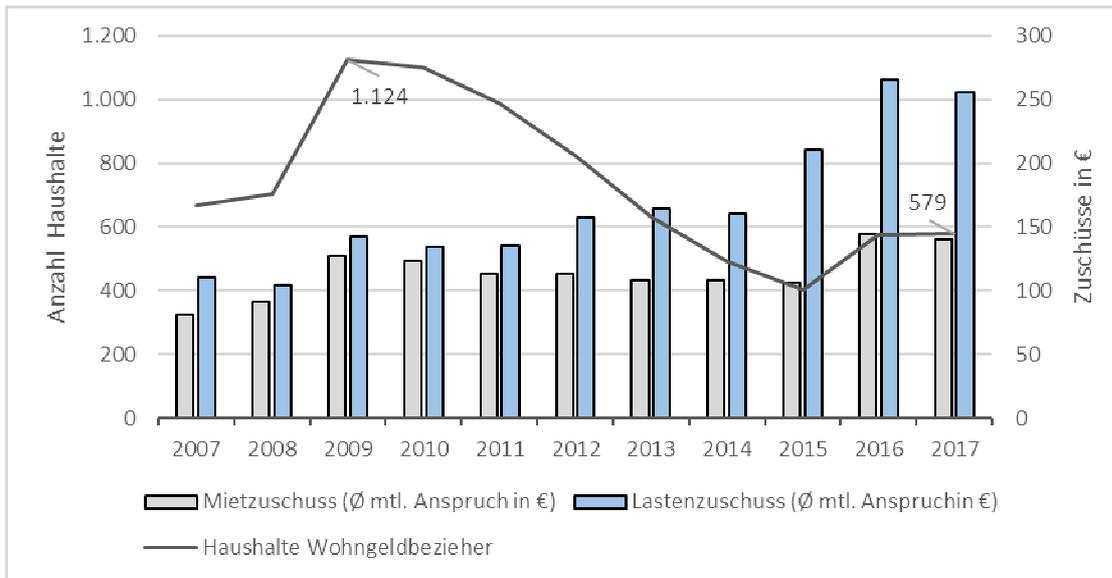


Abbildung 36: Wohngeldbezüge

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2017-2017

Der Anspruch auf eine sozial geförderte Wohnung wird durch Erteilung des Wohnberechtigungsscheins ermöglicht. In Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2018 wurden insgesamt 1.534 Wohnberechtigungsscheine²⁷ ausgestellt. Im Trend nimmt die Zahl der Bewilligungen tendenziell ab, im Jahr 2012 wurde 322 Scheine herausgegeben, 2018 waren es 182 (vgl. Abbildung 37). Da in Kaiserslautern fast ausschließlich Wohnberechtigungsscheine im Falle eines konkreten Bezugs von Wohnraum ausgestellt werden, ist der Rückgang der ausgestellten WBS auch ein Beleg für den Rückgang des Angebotes an preisgebundenen Wohnungen.

Die Bau AG verzeichnet eine konstant hohe Zahl an Wohnungssuchenden (ca. 3.800, Stand 31.12.2019), die für die Anmietung einer preisgünstigen Wohnung registriert sind. Dieser Befund deutet auf eine eher hohe Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen hin.

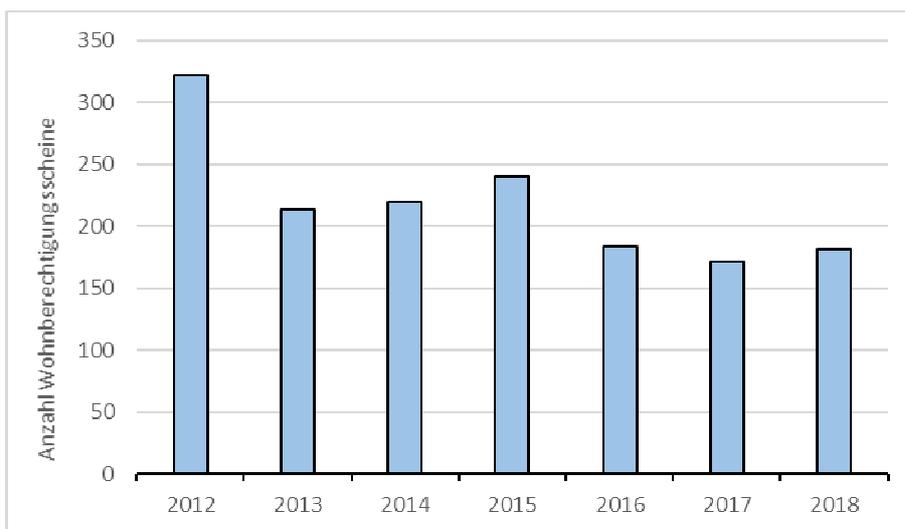


Abbildung 37: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine

Quelle: Stadt Kaiserslautern, Referat Soziales

²⁷ In Kaiserslautern werden i.d.R. „spezielle Wohnberechtigungsscheine“ ausgestellt, welche sich auf eine konkrete Wohnung beziehen.

Laut Einschätzung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft „Bau AG“ wird auch weiterhin öffentlich geförderter Wohnungen benötigt, da die Nachfrage nach günstigem Wohnraum immer noch sehr hoch ist. Der Rückgang der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine ist kein geeigneter Indikator für die tatsächliche Nachfrage nach gefördertem Wohnraum, da in Kaiserslautern praktisch nur spezielle Wohnberechtigungsscheine ausgestellt werden. Da die Zahl der Wohnungen mit Belegungsbindung immer weiter zurückgeht, werden auch immer weniger solcher Wohnungen zur Weitervermietung angeboten, was zu einem Rückgang der ausgestellten Berechtigungsscheine führt. Die konstant hohe Zahl an Wohnungssuchenden, die bei der Bau AG registriert sind, zum 31.12.2019 rund 3.800, zeigt, dass die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen unverändert hoch ist.

Die Analyse des preisgebundenen Wohnungsbaus zeigt, dass sich der Bestand aufgrund der auslaufenden Bindungen in der kommenden Dekade deutlich verringern wird. Gleichzeitig ist der Neubau sehr verhalten, so dass die auslaufenden Bindungen nicht durch den Neubau kompensiert werden. Die Betrachtung der Nachfrage zeigt, dass die Haushalte der Wohngeldbezieher und die ausgestellten Wohnberechtigungsscheine rückläufig sind. Hier scheint also die Nachfrage nach preisgebundenem Wohnungsbau etwas nachzulassen. Ob dies ein stabiler Trend ist und inwieweit sich in Zukunft die Nachfrage nach preisgebundenem Wohnraum verändert, lässt sich aber kaum prognostizieren.

Aus wohnungs- und sozialpolitischer Sicht sollte aber ein Sockelbestand an preisgebundenem Wohnraum erhalten bleiben. Beispielsweise beläuft sich in Hamburg der Anteil des preisgebundenen Wohnraums auf ca. 8 % des gesamten Wohnungsbestandes bzw. 77.362 Wohnungen. Politisches Ziel ist es, die Anzahl der Wohnungen stabil zu halten bzw. sukzessive bis 2030 auf 84.000 Wohneinheiten zu erhöhen. Nun sind die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Hamburg kaum mit denen von Kaiserslautern zu vergleichen. Dennoch wäre zu überlegen, ob auch in Kaiserslautern das Ziel beschlossen wird, beispielsweise den derzeitigen Anteil von gut 3 % an preisgebundenem Wohnraum in den kommenden 10 Jahren zu halten. Dafür müssten aber erhebliche Anstrengungen in den Neubau von Sozialwohnungen erfolgen.

4. Wohnungsbedarfsprognose

Für die mittel- und langfristige Steuerung des Wohnungsmarktes ist es von Bedeutung, die zukünftige Entwicklung der Einwohnerzahlen zu kennen bzw. abzuschätzen. Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz hat im Januar des Jahres 2019 eine regionalisierte Bevölkerungsprognose herausgebracht²⁸. Darin sind auf Kreisebene die mittel- und langfristige Entwicklung dargestellt. Es wird zwischen drei Varianten unterschieden, welche sich lediglich in unterschiedlichen Annahmen des Wanderungsgeschehens unterscheiden. Diese aktuellen Werte sollen als Grundlage für die Prognose des Kaiserslauterer Wohnungsmarkt dienen.

Bezogen auf das Basisjahr 2017 (mittlere Variante²⁹) wird Kaiserslautern in Relation zu den vier Vergleichskommunen Koblenz, Ludwigshafen, Mainz und Trier gesetzt. Zwecks einer einfachen Vergleichbarkeit wurden alle Werte auf das Basisjahr (2017 = 100) indiziert. Dabei ist festzustellen, dass in Ludwigshafen und Mainz kurzfristige (bis 2040) Bevölkerungsgewinne zu verzeichnen sind. Auf langfristige Sicht sind für die vier Städte Kaiserslautern (-12,2 %), Koblenz (-11,4 %), Mainz (-5,6 %) und Trier (-8,6 %) bis 2070 merkliche Verluste von Einwohnern zu verzeichnen (vgl. Abbildung 38). Im gesamten Bundesland nimmt die Bevölkerung im Zeitraum von 2017 bis 2070 um voraussichtlich 12,1 % ab, in den kreisfreien Städten sind es durchschnittlich 8,0 % weniger Einwohner und in den Landkreisen wird nach Vorausberechnung 13,6 % weniger Bevölkerung gezählt werden.

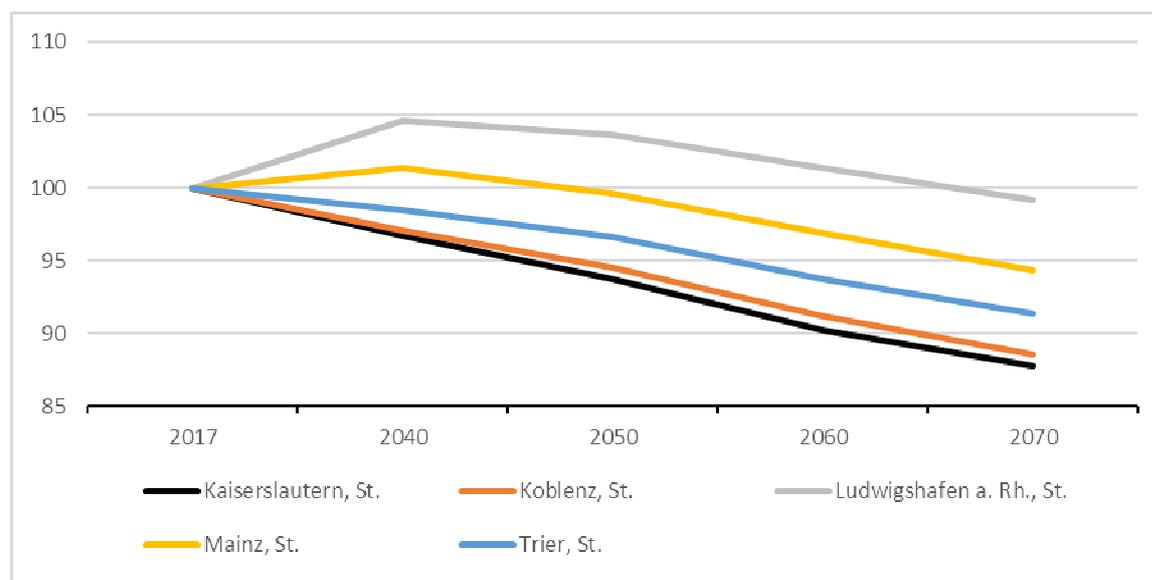


Abbildung 38: Langfristige Bevölkerungsvorausberechnung

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2019

Für den mittelfristigen Zeitraum (bis 2040) ist eine feinere Abstufung der Bevölkerungsprognose auf kommunaler Ebene verfügbar. Ausgehend von den 99.684 Einwohnern im Jahr 2017 hat das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz analog zum obigen Verfahren drei mögliche Varianten der Entwick-

²⁸ https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/stat_analysen/RP_2070/Demografischer_Wandel.pdf

²⁹ Annahmen (bezogen auf Rheinland-Pfalz): Geburtenrate sinkt bis 2025 von 1,6 auf 1,5 Kinder je Frau, danach bis 2040 konstant. Lebenserwartung steigt bis 2040 für Frauen von 83 auf 85,9 Jahre und für Männer von 78,6 auf 82,1 Jahre. Wanderungssaldo sinkt bis 2025 von +17 500 Personen in allen Varianten, danach bis 2040 konstant: untere Variante bei 0, mittlere Variante bei +9 000, obere Variante bei +17 000 Personen. Für regionale Wanderungsgeschehen werden je kreisabhängig zusätzliche Annahmen gemäß des Stützzeitraums getroffen.

lung aufgezeigt. Bei der unteren Variante nimmt die Zahl der Einwohner zunächst um 1.428 zu, fällt nach 2025 wieder unter die 100.000er Marke und wird im Jahr 2040 5,6 % weniger Einwohner gegenüber 2017 aufweisen. In der mittleren Variante wird zunächst von einer Zunahme von 735 Bewohnern ausgegangen, wobei nach 2020 die Bevölkerungszahl wieder einen 5-stelligen Wert annimmt. Die Verluste wirken sich insgesamt jedoch milder aus als bei der unteren Variante. Für das Jahr 2040 werden somit 3,3 % weniger Einwohner als im Bezugsjahr 2017 erwartet.

Bei der oberen Variante ist anfangs ein leichter Zuwachs (+ 474) zu verzeichnen, welcher erst ab 2030 eine Abnahmetendenz entwickelt. Die prognostizierten Verluste sind mit -0,1 % als gering zu bezeichnen, so dass im Jahr 2040 für Kaiserslautern 99.569 Einwohner erwartet werden (vgl. Abbildung 39).

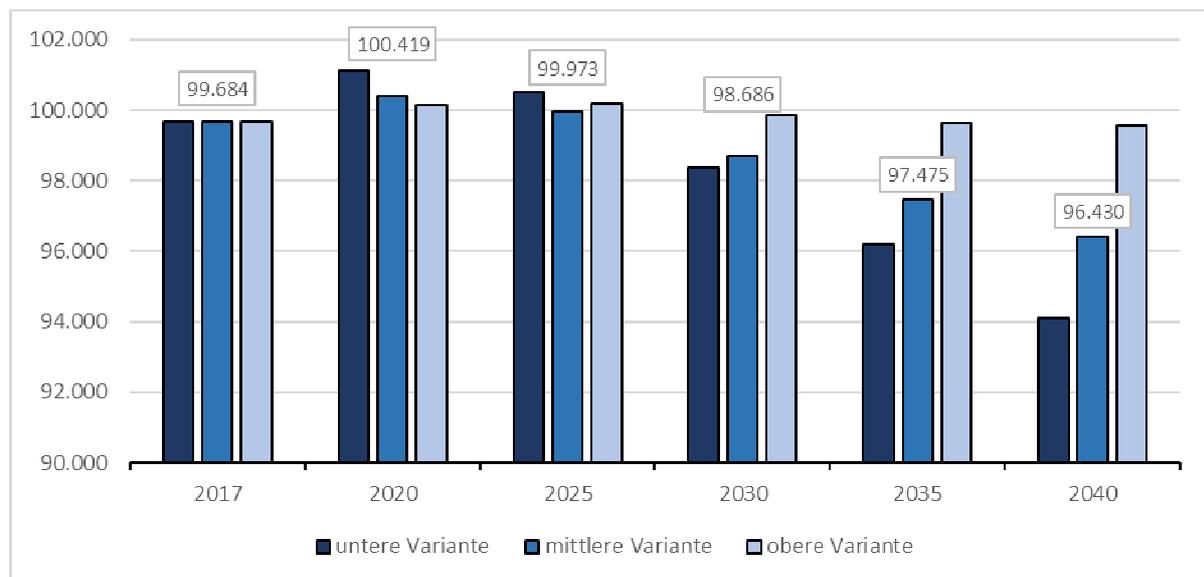


Abbildung 39: Bevölkerungsvorausberechnung mittelfristiger Zeitraum

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2019

Für den Zeitraum 2017 bis 2040 ermöglichen die amtlichen Daten auch die Betrachtung des Generationenverhältnisses. Dabei wird zwischen den drei Gruppen der sich in Ausbildung befindlichen (unter 20 Jahre), der Erwerbsbevölkerung (20-64) sowie den vermeintlichen Ruheständlern (65 und älter) differenziert.

Im Basisjahr 2017 sind 62.843 erwerbstätige Personen (Indexwert 100) zu verzeichnen, 20.113 Bewohner gehören zur Generation der Älteren und 16.728 Bewohner befinden sich in der Ausbildung bzw. sind Teil der jüngeren Gruppe. Dieses Verhältnis ändert sich mit der Zeit. Zunächst nimmt die erwerbsfähige Bevölkerung (-11,3 %), dann auch die Gruppe der Jüngeren (-5,1 %) zugunsten der Älteren (+23,5 %) ab (vgl. Abbildung 40). So gehören der letzteren Gruppe im Jahr 2040 24.832 Einwohner an, 55.717 sind erwerbsfähig und 15.881 sind den Jüngeren zuzuordnen. Die Werte der unteren und oberen Variante unterscheiden sich nur marginal von dieser Betrachtung. Diese zu beobachtende Veränderung der Altersstruktur entspricht in etwa der Entwicklung, wie sie im Bundesland und auch im gesamten Bundesgebiet bis zu jenem Zeitpunkt zu erwarten ist.

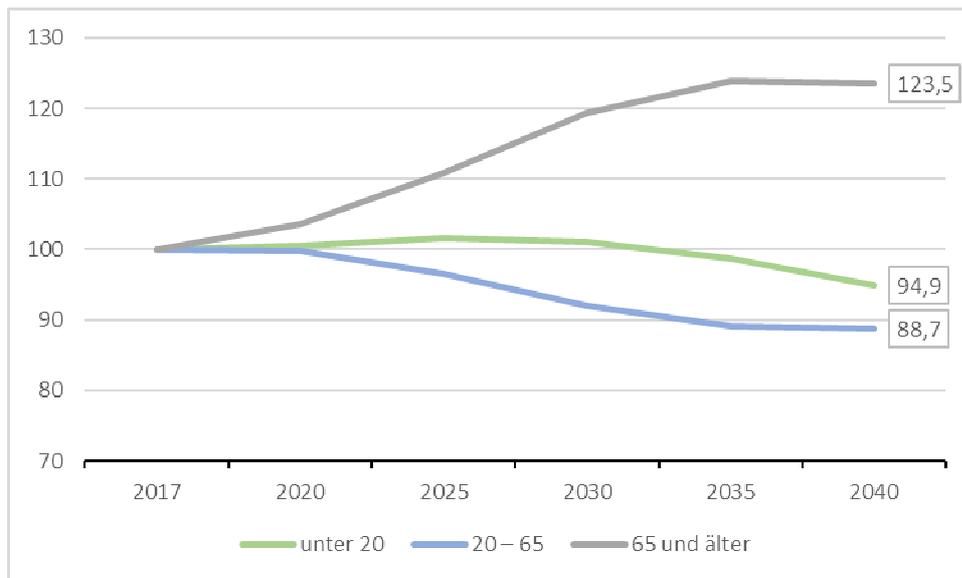


Abbildung 40: Bevölkerungsvorausberechnung (mittlere Variante)

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2019

Eine feinere Einteilung der Altersgruppen macht deutlich, dass bis zum Jahr 2040 die Generation der Babyboomer in den Ruhestand gegangen sein wird und somit die Gruppen der Ältesten (80 und älter) repräsentiert, was einer absoluten Zunahme von 2.985 Einwohnern entspricht. Dieser Zuwachs rührt aus der Gruppe der heute 50-65-jährigen, der Rückgang in dieser Gruppe (-3.868) wird nur teilweise durch die Nachfolgeneration aufgefangen (vgl. Abbildung 41). Gleichermäßen ist in der Gruppe der 20-35-jährigen eine ähnlich große Abnahme (-3.110) zu verzeichnen. Bei den jüngeren Bewohnern fallen die Rückgänge nicht ganz so stark aus.

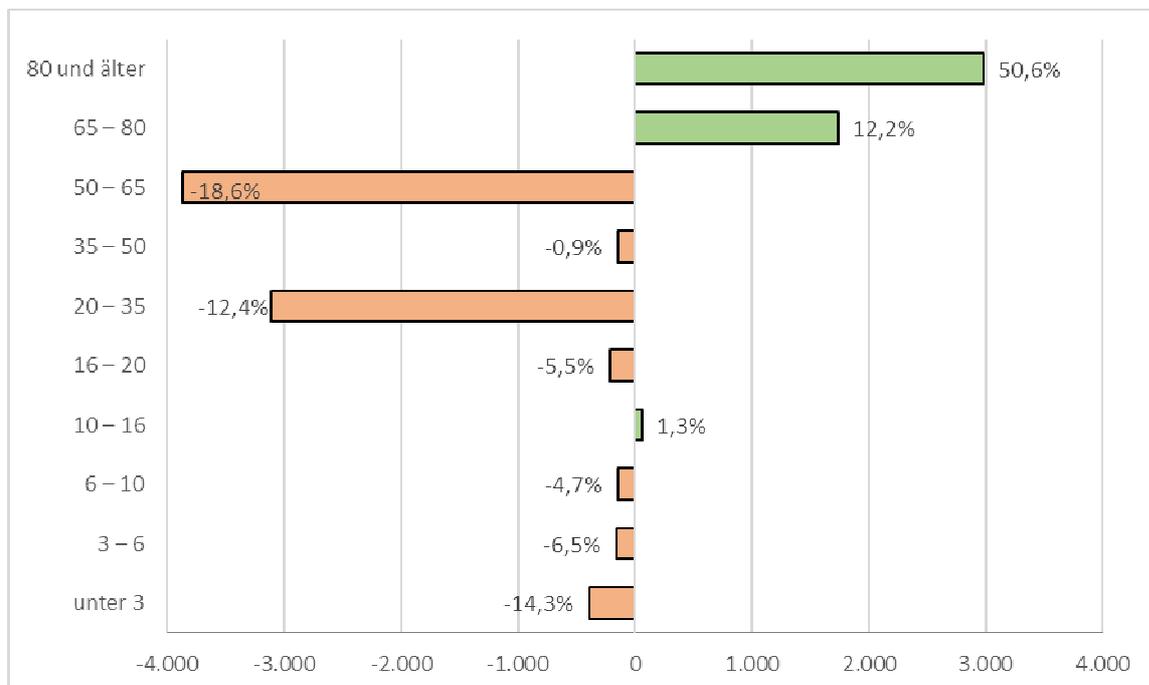


Abbildung 41: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen 2017-2040 (mittlere Variante)

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2019

Abbildung 42 veranschaulicht die schrittweise Veränderung zwischen und innerhalb der Altersklassen. In dieser Darstellung wird deutlich, dass die Gruppe der Bewohner mit 65 und mehr Lebensjahren absolut und relativ zunimmt und somit im Jahr 2040 mehr als 25 % der Bevölkerung repräsentieren. Die Verschiebungen der Alterskohorten können den horizontalen Balken entnommen werden.

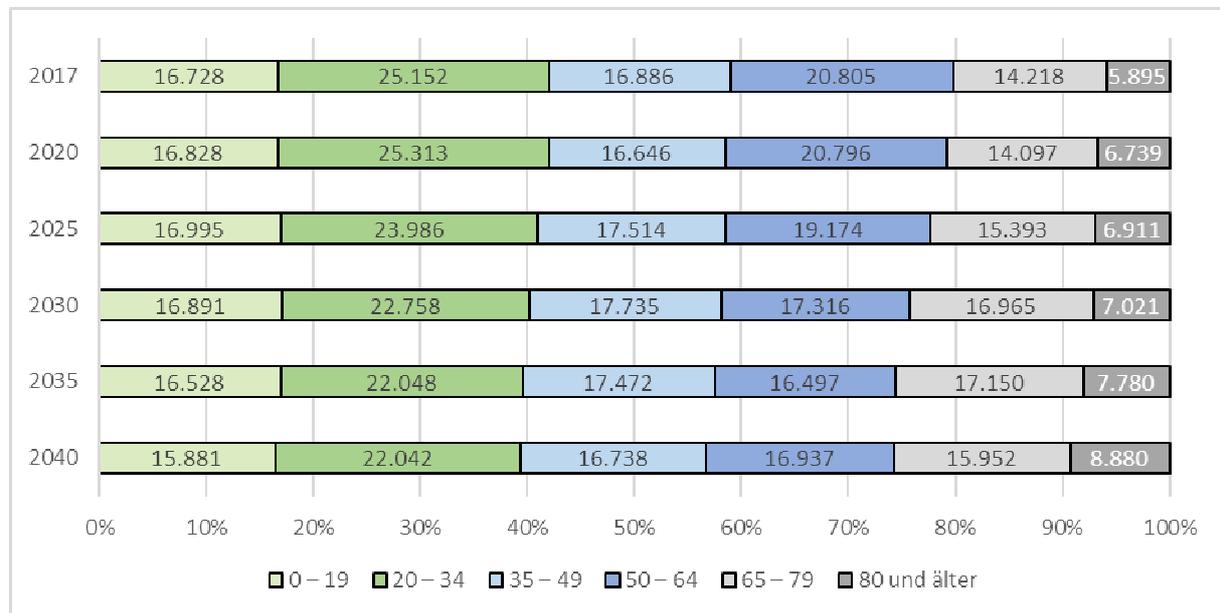


Abbildung 42: Prognose von Altersgruppen

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2019

Für wohnungsmarktrelevante Aussagen ist auch die Betrachtung der zukünftigen Haushaltszahlen relevant. Dazu wird die Anzahl der Einwohner mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße dividiert. Im Jahr 2017 beträgt der Wert 1,83 Personen je Haushalt. Dieser Wert liegt unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt und ist einerseits aufgrund vieler kleiner studentischer Haushalte charakteristisch, andererseits tragen auch ältere Einpersonenhaushalte zu dieser verhältnismäßig niedrigen Ziffer bei.

Für die zukünftige Entwicklung wird angenommen, dass die Haushaltsgröße sich gemäß dem Trend der letzten Jahre weiter verringert und 2040 einen Wert von 1,76 Personen je Haushalt erreicht. Von den im Jahr 2017 zunächst 55.112 bestehenden Haushalten wird bis 2025 die Anzahl auf 56.626 angestiegen sein, was einem Mehrbedarf von 1.514 Haushalten bzw. Wohnungen entspricht. Danach nimmt die Zahl wieder in kleinen Schritten ab, bis 2040 noch 55.578 Haushalte vorhanden sein werden (vgl. Abbildung 43). Trotz der rückläufigen Entwicklung der Bevölkerung besteht gegenüber 2017 ein Zugewinn von 466 Haushalten.

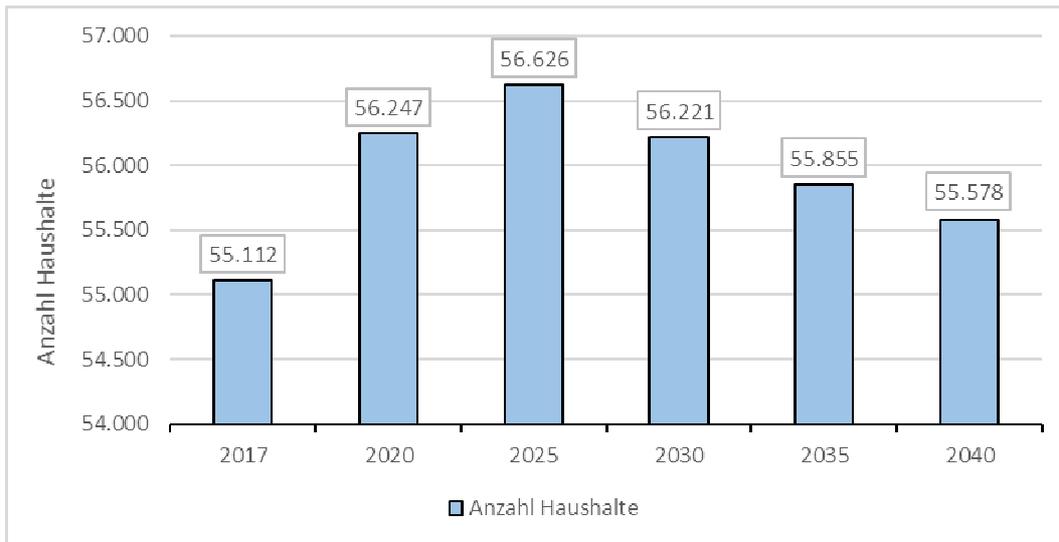


Abbildung 43: Prognose von Haushaltszahlen

Quelle: Eigene Berechnung nach Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Auf Grundlage der Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes³⁰, dem davon für Kaiserslautern abgeleiteten Entwicklungsverhältnisses der Haushalte und der Haushaltsstruktur zum Zeitpunkt 2017 wurde für das Jahr 2035 die Struktur und Verteilung der Haushalte prognostiziert (vgl. Abbildung 44). Im Jahr 2035³¹ werden sich 55.855 Haushalte auf das Stadtgebiet verteilen. Dabei nimmt insbesondere die Zahl der Einpersonenhaushalte zu, auch Haushalte mit zwei Personen werden absolut und verhältnismäßig zulegen. Verluste sind bei den Haushalten mit drei oder mehr Personen auszumachen.

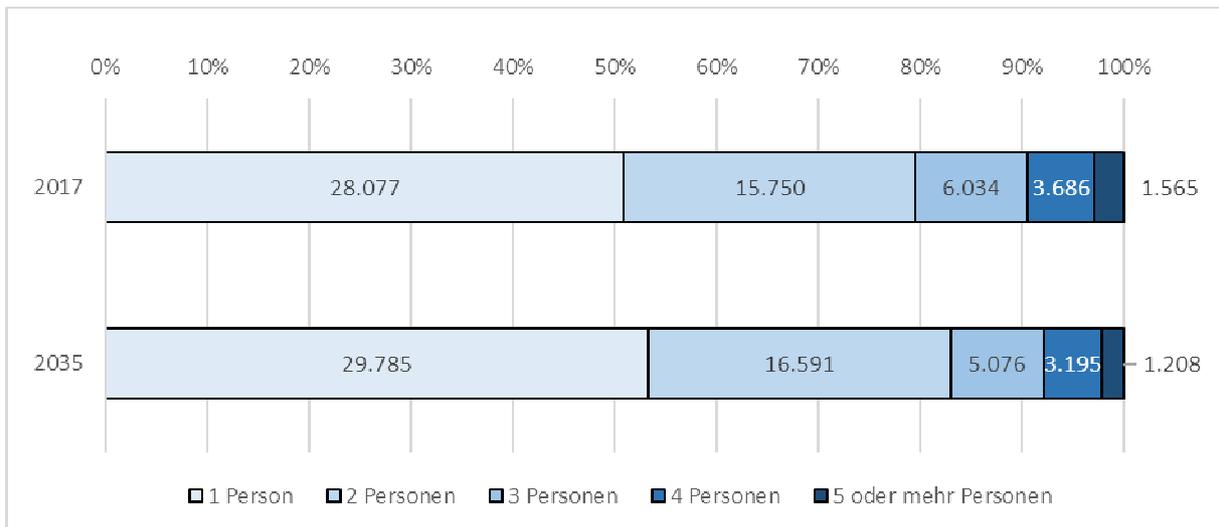


Abbildung 44: Prognose von Haushaltsgrößen

Quelle: Eigene Berechnung nach Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

³⁰ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001179004.pdf>

³¹ Die Berechnungen des Statistischen Bundesamtes reichen bis zum Jahr 2035.

Die zunehmende Anzahl der Haushalte geht mit einem erhöhten Bedarf an Wohnungen und, daran gekoppelt, Wohnfläche einher. In einer Studie des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wurde ausgehend vom Basiswert 2015 für alle Großstädte und Kreise eine Prognose des Wohnraumbedarfs bis zum Jahr 2030 errechnet. Die Werte für Kaiserslautern sind in Abbildung 45 dargestellt. Darin wird deutlich, dass mit einem stetigen Anstieg des Wohnflächenbedarfs bis zum Jahr 2028 zu rechnen ist, dann wird die Nachfrage bei 4,54 Mio. m² liegen (rote Kurve). Bis 2030 stagniert der Wert auf diesem Niveau.

Der erforderliche Neubau von Wohnungen wurde bereits für 2015 mit 280 neuen Wohneinheiten beziffert (graue Kurve), davon 190 im Segment der Mehrfamilienhäuser (MFH). Im weiteren Verlauf sinkt der jährliche Neubaubedarf, 2030 werden noch 90 neue Wohneinheiten benötigt (70 MFH).

Des Weiteren wurde im Diagramm auch für den Zeitraum 2011 bis 2017 der tatsächlich verfügbare Wohnraum abgebildet. Die Differenz im Jahr 2017 zwischen Wohnflächenbestand (4,75 Mio. m²) und Nachfrage (4,43 Mio. m²) wird durch den Leerstand auf dem Wohnungsmarkt erklärt (vgl. Abschnitt 2.2.7).

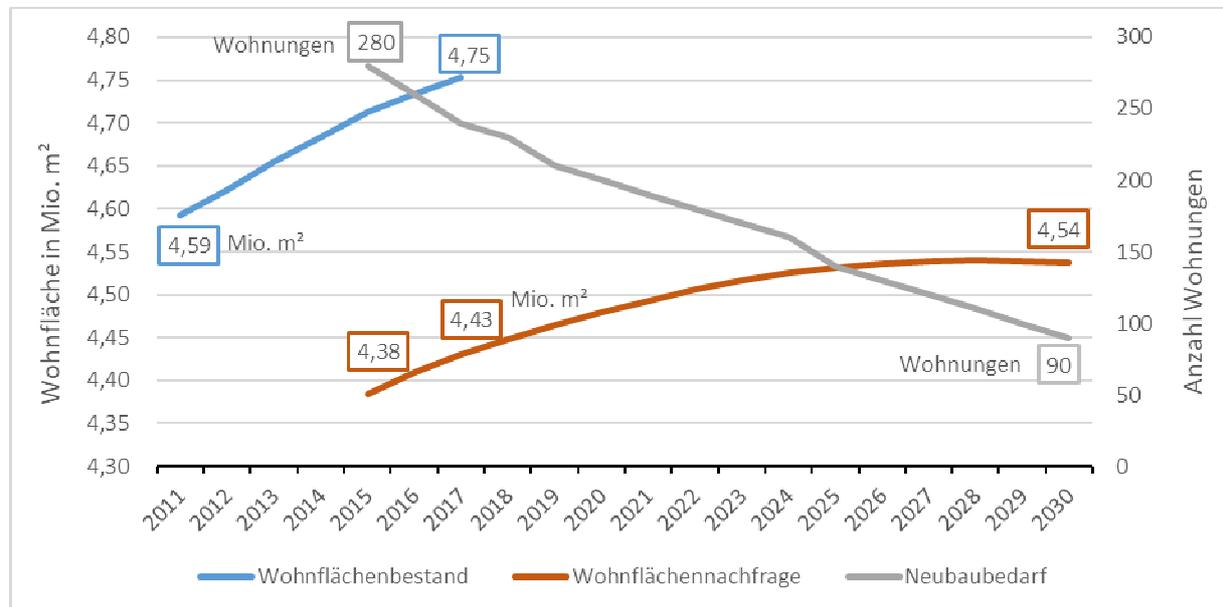


Abbildung 45: Wohnflächen- und Neubaubedarf

Quelle: BBSR, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

5. Handlungsempfehlungen

In diesem abschließenden Kapitel sollen die Ergebnisse der Analyse so zugespitzt werden, dass hieraus Handlungsempfehlungen sowohl für die Stadtverwaltung und die Stadtpolitik, als auch für die wohnungswirtschaftlichen Akteure abgeleitet werden.

5.1. Wohnungsmarktmonitoring einrichten

Mit der aktuellen politischen Debatte um die Zukunft des sozialen Wohnungsbaus und der damit verbundenen Wohnungsmarktanalyse hat das erste Mal seit vielen Jahren wieder eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen stattgefunden. Zu diesem Zweck wurden durch die Stadtverwaltung mit Unterstützung der Stadtwerke zahlreiche Daten und Informationen zusammengetragen und durch das Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft ausgewertet.

Die strategische Steuerung des Wohnungsmarktes setzt eine genaue Kenntnis des Wohnungsangebotes und der Wohnungsnachfrage voraus. Grundlage dafür ist die wiederkehrende Analyse aussagekräftiger Indikatoren, um frühzeitig Fehlentwicklungen zu erkennen und damit verbunden, die Notwendigkeit einer politischen Steuerung abschätzen zu können.

Empfohlen wird die zweijährige Auswertung von folgenden Indikatoren: Baufertigstellungen und -abgänge, Miet- und Kaufpreise, Kauffälle/Flächenumsätze, Leerstand, Entwicklung der Einwohnerzahlen und Haushalte, Altersstruktur, SGB II-Empfänger sowie die Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze. Insbesondere die Entwicklung des Leerstandes sollte dringend weiter beobachtet werden, um hier frühzeitig durch geeignete Maßnahmen reagieren zu können. Gleiches gilt für die Entwicklung des Bestandes an Sozialwohnungen.

Ergänzend zu der Auswertung der quantitativen Angebots- und Nachfrageindikatoren kann eine Befragung von lokalen Wohnungsmarktakteuren erfolgen. Diese Befragung kann als Online-Befragung organisiert werden und bietet eine zusätzliche qualitative Einschätzung des Geschehens am Kaiserslauterer Wohnungsmarkt.

Die Ergebnisse können über die Internetseite der Stadt veröffentlicht werden. Darüber hinaus könnte die Wohnungsmarktbeobachtung z.B. mit Informationen zu Fördermöglichkeiten ergänzt werden. Für die Beratung der Ergebnisse sollte ein Begleitgremium (s.u.) eingerichtet werden, in dem die Ergebnisse diskutiert und daraus Strategien für den Wohnungsmarkt abgeleitet werden.

5.2. Kommunikation fördern: Runder Tisch Wohnen

Das Thema Wohnen betrifft viele Akteure und Institutionen. Erfahrungen aus anderen Kommunen zeigen, dass es sinnvoll ist, neben den klassischen politischen und verwaltungsbezogenen Gremien eine eigene Runde zu gründen, in der strategische Fragen der Wohnungsmarktentwicklung erörtert werden können.

Relevante Akteure sind neben den Vertreterinnen und Vertretern der politischen Parteien und der Verwaltung auch die lokalen Wohnungsunternehmen sowie die Mieterverbände und die Verbände der Hauseigentümer. Sinnvollerweise sollte dieses Gremium einen konkreten Anlass zur Beratung haben. Dies könnte beispielsweise die zweijährige Veröffentlichung des Wohnungsmarkt-Monitoring sein.

5.3. Beratung zur Wohnungsbauförderung

Kaiserslautern soll sich als Wohnstandort für verschiedene Zielgruppen profilieren und weiterentwickeln. Diese sollen sowohl im Wohnungsbestand als auch im Neubau angemessenen Wohnraum finden.

Auf Landes- und Bundesebene existieren Förderprogramme, die entweder bestimmte Zielgruppen als Fördergegenstand benennen oder auch die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes in den Blick nehmen. Allein die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz bietet für die Entwicklung von Bestandsimmobilien 14 Programme für öffentliche und private Akteure (Stand Juni 2019). Beispielfähig sei hier auf zwei Programme verwiesen:

- Information zu Darlehen und Tilgungszuschüssen der Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz ab August 2018 (Wohngruppen/Wohngemeinschaften und Studierendenwohnheime),
- Förderprogramm Wohnkomfort (Altersgerecht Umbauen – Barrierereduzierung), Kredit und Zuschuss, Programmnummer 159, 455-B) der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Die Informationen zu den Förderprogrammen sollten gebündelt und in aktueller Form z.B. im Amt für Stadtentwicklung (61), Referat Stadtentwicklung zur Verfügung stehen und über verschiedene Kanäle an Interessenten weitergegeben werden. Dies kann über eine individuelle Beratung zur Wohnungsbauförderung, über Pressemitteilungen oder über den städtischen Internetauftritt geschehen.

Mit einer Sprechstunde für Investoren und Bauherren kann eine zeitsparende Informationsplattform geschaffen werden, in denen im Rahmen einer Erstberatung Investitionsvorhaben zugleich nach stadtplanerischen, bauordnungsrechtlichen und den Vorgaben des Denkmalschutzes eingeschätzt werden. Darüber hinaus könnten im Rahmen der Erstberatung auch Hinweise auf Fördermöglichkeiten (Förderprogramme, Sonder-Afa bei Denkmälern) gegeben werden.

5.4. Erbbaupacht auf städtischen Grundstücken

Die Stadt Kaiserslautern sollte weitere Grundstücke mit Hilfe des Erbbaurechts an Bauwillige verpachten. Das Erbbaurecht stellt für Investoren und Bauherren eine Alternative zum Flächenerwerb dar. Anstatt das Grundstück zu verkaufen, vereinbart die Stadt ein Erbbaurecht in Verbindung mit einer Verfügungsoption. Die Kommune legt eine Vergabebindung fest, d. h. sie bestimmt den Erbbaurechtsnehmer (z.B. eine Wohngruppe, Projektentwickler) und legt die Bedingungen für das Erbbaurecht fest. Die Dauer eines Erbbaurechtsvertrages liegt in der Praxis häufig zwischen 60 und 99 Jahren.

Der Erbbauzins wird zwischen dem Erbbaurechtsnehmer und dem Erbbaurechtsgeber verhandelt. Es kann vertraglich festgelegt werden, dass dieser in festgelegten Intervallen angepasst wird. Orientierung hierfür kann beispielsweise der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes sein. Mit Hilfe der Anpassung wird der Stadt eine Wertsicherung ihres Erbbauzinses ermöglicht.

Für die Stadt Kaiserslautern bietet die Vergabe in Erbbaupacht einen zentralen Vorteil: Sie behält die Grundstücke im städtischen Besitz und kann sie so leichter für die Umsetzung wohnungspolitischer Ziele einsetzen. Beispielsweise haben sog. Schwellenhaushalte durch die Erbbaupacht eher die Möglichkeit, Wohneigentum zu bilden, da die Erbbaupacht für den Pächter den Vorteil bietet, dass keine (hohen) Grundstückskosten entstehen und dadurch die Baukosten geringer sind. Immobilienbesitzer, die ihre Immobilie auf Erbpachtgrund gebaut haben und vermieten, können die Erbbauzinsen steuerlich als Werbungskosten absetzen.

Ein weiterer Vorteil liegt darin, dass das Grundstück, wenn es nicht an Private veräußert wird, nicht für Bodenspekulationen missbraucht werden kann und beispielsweise über einen langen Zeitraum ungenutzt brach liegt.

5.5. Aktive Liegenschaftspolitik betreiben

In Ergänzung zur Erteilung von Erbbaurechten sollte die Stadt Kaiserslautern eine aktive Liegenschaftspolitik betreiben, in dem sie Grundstücke und Gebäude erwirbt.

Vorbild für den Grundstückserwerb kann das „Ulmer Modell“ sein. Dieses sieht vor, dass nur von der Stadt selbst Bauland erworben werden kann, zu vorab vom Gutachterausschuss festgelegten Preisen. Der Bebauungsplan, der Art und Maß der baulichen Nutzung festlegt, wird erst rechtskräftig, wenn alle Grundstücke im Eigentum der Kommune sind.

Wird das Grundstück an einen Investor weiterverkauft und nicht für den geplanten Zweck verwendet, dann sieht eine Vertragsklausel vor, dass die Fläche zurück an die Stadt verkauft werden muss. Eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch verhindert, dass das Grundstück an Dritte zu einem höheren Preis weiterverkauft werden kann.

Für die Stadt Kaiserslautern wäre eine solche gesamtstädtische Liegenschaftspolitik eine Option, die Potentialgrundstücke für die Wohnraumentwicklung zu erwerben und so gezielt zu entwickeln.

5.6. Der soziale Wohnungsbau braucht neue Impulse

Der Bestand an Sozialwohnungen sinkt in Kaiserslautern deutlich. Von den derzeit 1.933 Sozialwohnungen werden allein bis 2020 451 Wohnungen und bis 2025 weitere 429 Wohnungen aus der Bindung herausfallen. Bei weiteren 137 Wohnungen läuft die Sozialbindung bis 2030. Bei 916 Wohnungen liegen keine genauen Angaben zur Dauer der Sozialbindung vor. Allerdings darf bezweifelt werden, dass diese Bindungen über das Jahr 2030 hinaus gehen.

Gleichzeitig werden die auslaufenden Sozialbindungen nicht durch den Neubau kompensiert. Zwischen 2013 und Mai 2019 wurden lediglich Fördermittel für 119 neue Sozialwohnungen in Kaiserslautern bewilligt. Dabei wurde in der Mehrzahl der Fälle (ca. 70 %) eine Bindung mit einer relativ kurzen Laufzeit von 15 Jahre vereinbart. Offensichtlich gibt zu wenige private und öffentliche Investoren, die die Angebote zur öffentlichen Finanzierung von preisgebundenem Wohnungsbau in Anspruch nehmen.

Durch das Auslaufen von Bindungen und den verhaltenen Neubau wird der Bestand an Sozialwohnungen mittelfristig deutlich sinken. Für Haushalte, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können, wird hier voraussichtlich ein Mangel an Wohnungsangeboten entstehen.

In der politischen Diskussion wird derzeit eine verpflichtende Quote für den sozialen Wohnungsbau für neue Wohngebietsflächen bzw. neue Bauvorhaben erörtert. Ob dieses Instrument den Neubau von Sozialwohnungen befördert, darf aber bezweifelt werden.

Generell ist zu beobachten, dass der Wohnungsneubau in den vergangenen Jahren relativ verhalten war. Mögliche Ursachen sind z.B. ein Mangel an geeigneten Flächen oder auch das insgesamt vergleichsweise moderate Kauf- und Mietpreisniveau, welches nicht an das Niveau der anderen rhein-

land-pfälzischen Großstädte heranreicht. Diese Städte sind vermutlich für klassische Immobilienprojektentwickler interessanter, weil hier höhere Renditen erwartet werden.

Eine verbindliche Quote könnte dazu führen, dass potentielle Investoren abgeschreckt werden, weil die kalkulierten Renditen z.B. bei neugebauten Mehrfamilienhäusern mit einem festen prozentualen Anteil an Sozialwohnungen nicht mehr erreicht werden.

Insgesamt sind nur relativ wenige professionelle privatwirtschaftliche Investoren am Kaiserslauterer Wohnungsmarkt aktiv. Vielmehr ist der Markt geprägt von Einzeleigentümern und Wohneigentümergeinschaften, die für den Neubau von Sozialwohnungen eher nicht in Frage kommen. Aus gutachterlicher Sicht erscheint es daher sinnvoller, dass entweder die Stadt selbst neue Sozialwohnungen errichtet oder diese Aufgabe der Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG überträgt.

6. Quellen

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Bonn.
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL_Wohnungsleerstaende.pdf?__blob=publicationFile
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. Bonn.
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/Prognose2030_node.html
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2017): Lücken in der Leerstandsfor- schung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. Berlin.
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BerichteKompakt/2013-2017/bk-02-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2
- empirica (2015): Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Rheinland-Pfalz gemäß § 556d Abs. 2 BGB (Mietpreisbremse). Berlin.
- empirica (2017): CBRE-empirica-Leerstandsindex 2017 und empirica-Prognose 2022. Berlin.
https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/CEL_2017_2022_Karten_KKZ.pdf
- Immowelt (2019): Bis zu 790 Euro Miete: Studentenbuden werden in vielen Unistädten immer teurer. Pressemitteilung vom 07.02.2019.
- Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (2019): Landesgrundstücksmarktbericht 2019.
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2018): Statistisches Jahrbuch 2018.
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2019): Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz – Fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2017).