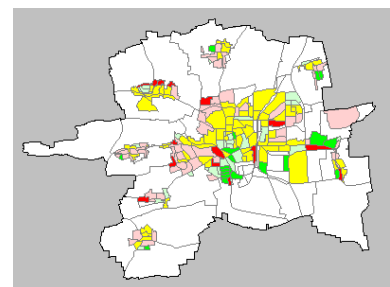
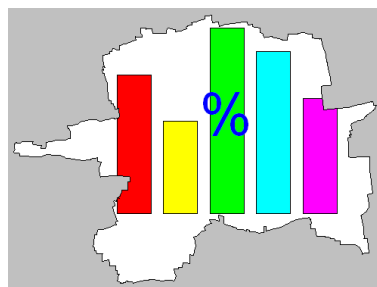
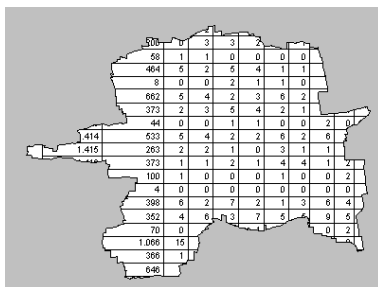




Wohnungsmarktbeobachtungen Landau Monitoring-Bericht I, Oktober 2016

Statistische Auswertung der Wohnungsbautätigkeiten und Bevölkerungsentwicklung vom 01.01.2015 bis 30.06.2016



Herausgeber:

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz
Stadtbauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation
Königstraße 21, 76829 Landau
eMail: franz-josef.rutz@landau.de
Telefon: 06341 / 13 – 6202
Internet: <http://geoportal.landau.de>

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite</u>
1.) Zusammenfassung	3
2.) Ausgangssituation	4
3.) Bestand der Wohngebäude und Wohnungen	5
4.) Baugenehmigungen	6
5.) Auswertung der Baufertigstellungen	7
6.) Einwohnerentwicklung	9
7.) Zu- und Fortzüge	13
8.) Leerstände und Remanenzadressen	15
<u>Anlagen</u>	
1 „Karte der Wanderungen 2012-2015 auf Kreisebene“	17

1.) Zusammenfassung:

Die wichtigsten Ergebnisse des ersten Monitoring-Berichts sind:

- 1) Wohngebäude- und Wohnungsbestand:
2015 hat sich in Landau die Zahl der Wohngebäude um 59 und die Zahl der Wohnungen darin um 227 erhöht. Davon entfallen ca. 20% auf Ein- und Zweifamilienhäuser und ca. 80% auf Mehrfamilienhäuser.
- 2) Baugenehmigungen:
2014 lag Landau unter den kreisfreien Städten der Pfalz mit 572 genehmigten Wohnungen auf Platz 1 vor Ludwigshafen (387). Dies lag an den vielen Studentenwohnungen, die in diesem Jahr genehmigt wurden. 2015 wurden in Landau 310 Wohnungen genehmigt (Platz 2 hinter Ludwigshafen mit 583 Wohnungen). Im ersten Halbjahr 2016 sind die Fallzahlen in Landau auf ähnlich hohem Niveau wie in 2015.
- 3) Baufertigstellungen:
2015 (2014) wurden in Landau 227 (347) Wohnungen im Wohnbaubereich (einschl. Baumaßnahmen im Bestand) fertiggestellt, davon 203 (269) Wohnungen in 53 (50) neu errichteten Wohngebäuden.
- 4) Einwohnerentwicklung:
 - a) Landaus Einwohnerzahl stieg 2015 um 897 Personen bzw. um 2,0% an. Der Zuwachs liegt deutlich über dem Landesdurchschnitt (1,0%). Grob die Hälfte der Personen waren Flüchtlinge / Asylbewerber. Im ersten Halbjahr 2016 ist ein Zuwachs von 245 Personen festzustellen.
 - b) Von Ende 2011 bis Ende 2015 (4 Jahre) hat Landaus Bevölkerung um rd. 2.000 Einwohner zugenommen. Etwa $\frac{3}{4}$ davon waren Ausländer und etwa $\frac{1}{4}$ des Zuwachses liegt in der Altersgruppe zwischen 21 und 24 Jahren. Die Zunahme war zu etwa 90% in der Kernstadt, aber auch in allen Ortsteilen mit Ausnahme von Godramstein festzustellen. Dort hat die Einwohnerzahl in den 4 Jahren um 64 Personen abgenommen.
 - c) Von 2011 bis 2015 ist in Landau eine starke Zunahme bei den 15- bis 36-Jährigen (+1.675) und bei den 49- bis 67-Jährigen (+1.438) sowie eine Abnahme bei den 37- bis 48-Jährigen (-1.085) zu beobachten.
- 5) Zu- und Fortzüge:
In den vier Jahren 2012 bis 2015 sind über 15.000 Personen nach Landau zu- und fast 13.000 Personen aus Landau fortgezogenen (Saldo: 2.225 Personen). Innerhalb Deutschlands findet zwar der größte Bevölkerungsaustausch mit Baden-Württemberg statt, liegt im Saldo aber bei nahezu Null. Große Zuwächse erzielt Landau auf Länderebene aus Nordrhein-Westfalen und aus dem Saarland. Auf Kreisebene (innerhalb der Pfalz) gewinnt Landau vorwiegend Einwohner aus den Landkreisen Germersheim und Südwestpfalz und verliert hauptsächlich Einwohner an den Landkreis Südliche Weinstraße und an die Stadt Ludwigshafen. Den größten Wanderungsgewinn hat Landau im Bereich der 18- bis 23-Jährigen zu verzeichnen.
- 6) Leerstände / Remanenzadressen:
Von den etwa 11.000 Wohnadressen in Landau waren Mitte 2016 575 (5%) seit mindestens einem halben Jahr unbewohnt, davon allerdings rund 40% wegen laufender Sanierungs- bzw. Umbaumaßnahmen. 793 Wohnadressen (7%) wurden nur von einer einzigen Person ab 70 Jahren bewohnt, 445 davon hatten sogar schon das 80. Lebensjahr vollendet.

Landau wächst also weiter, auch in den letzten 1,5 Jahren.

2.) Ausgangssituation:

Die Stadt Landau in der Pfalz ist eine prosperierende Stadt und zählt laut einem Gutachten der empirica ag aus dem Jahr 2014 zu den sog. Schwarmstädten. Landaus Bevölkerungszuwachs ist überdurchschnittlich hoch. Damit geht ein zusätzlicher Wohnraumbedarf einher, der sich am Markt steigend auf die Miet- und Kaufpreise auswirkt. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wächst auch in Landau.

Im vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept der Firma InWIS Forschung & Beratung GmbH (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung in Bochum, www.inwis.de) wurden mit Stand 31.12.2014 u. a. folgende Daten ausgewertet:

- Bestand der Wohngebäude und Wohnungen
- Baugenehmigungen und Baufertigstellungen
- Einwohnerstand (getrennt nach Lebensalter und Geschlecht)
- Geburten- und Sterbefälle (natürlicher Saldo)
- Zu- und Fortzüge (Wanderungssaldo)

Zudem wurde eine Bevölkerungsprognose für Landau mit dem Zeithorizont 2030 erstellt. Diese prognostiziert für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von 47.395 (Hauptwohnsitze). Gegenüber der Prognose des Landes (44.792) sind dies rund 2.600 Personen mehr.

Von dem in der Prognose des Landes für den Zeitraum von Ende 2013 bis 2030 (17 Jahre) genannten Bevölkerungszuwachs von 967 Personen wurden in der Realität schon allein im ersten Jahr (2014) etwa 2/3 erreicht. Dies lässt aus heutiger Sicht gewisse Zweifel am tatsächlichen Eintreten der Ergebnisse aus dieser Prognose zu. Letzlich sind unterschiedliche Annahmen zum Wanderungssaldo ursächlich für die unterschiedlichen Zahlen.

Im Ergebnis wurde im Wohnraumversorgungskonzept u. a. festgestellt, dass Landau bis zum Jahr 2030 einen Bedarf an ca. 2.500 zusätzlichen Wohnungen hat. Mit der Initiative „Landau baut Zukunft“ plant die Stadt Landau etwa 2000 davon in der Kernstadt und 500 in den Ortsteilen zu schaffen. Dies wird jedoch nicht auf einen Schlag, sondern in Abschnitten und nach Bedarf erfolgen. Damit kann in Zukunft adäquat auf das Eintreten oder nicht Eintreten der Prognosen reagiert werden. Wie von InWIS empfohlen, wird im Stadtbauamt die Entwicklung der Einwohner und Wohnungen in Landau beobachtet (Monitoring). Nach 1,5 Jahren wird nun der erste Monitoring-Bericht vorgelegt.

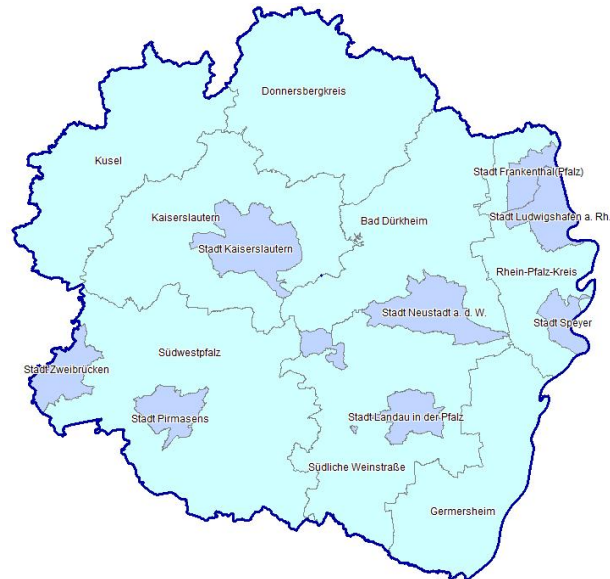
3.) Bestand der Wohngebäude und Wohnungen:

Die Stadt Landau in der Pfalz ist gemessen an der Größe der Gemeindefläche nach Kaiserslautern und Neustadt an der Weinstraße die drittgrößte Stadt der Pfalz (siehe Abbildung).

Die folgende Tabelle (sortiert nach Anzahl der Wohnungen je 1.000 Einwohner) zeigt die Anzahl der Wohngebäude und der Wohnungen der kreisfreien Städte in der Pfalz zum Stand Ende 2014. Die Werte wurden der Veröffentlichung „Rheinland-Pfalz Regional 2016“ vom Januar 2016 des Statistischen Landesamtes in Bad Ems entnommen.

Kreisfreie Stadt	Wohngebäude	Wohnungen insgesamt ^{*1}	Wohnungen je 1.000 Einwohner
Pirmasens	10.090	24.621	615
Kaiserslautern	19.920	57.743	593
Zweibrücken	9.216	18.288	538
Neustadt	13.410	28.202	537
Landau	10.165	23.553	530
Ludwigshafen	27.132	83.872	512
Speyer	9.793	25.537	512
Frankenthal	8.776	24.190	507

*1 in Wohn- und Nichtwohngebäuden



Der Bestand von 530 Wohnungen pro 1.000 Einwohner in Landau liegt knapp unter dem Durchschnitt (543) bei den kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Bestandes an Wohngebäuden und der darin enthaltenen Wohnungen in Landau. Demnach hat sich im Jahr 2015 der Bestand an Wohngebäuden um 59 und der Bestand an Wohnungen um 227 erhöht. Datenquelle hierfür ist ebenfalls das Statistische Landesamt in Bad Ems. Damit war die Wohnungsbautätigkeit 2015 rund 50% höher als die im Gutachten empfohlene Wohnungsbauzielzahl von rund 150 im jährlichen Durchschnitt.

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen in Wohngebäuden insgesamt	davon Gebäude mit			
			1 Wohnung	2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen	
					Gebäude	Wohnungen
2011	10.007	21.398	7.023	1.083	1.891	11.885
2012	10.058	21.554	7.056	1.092	1.900	11.991
2013	10.111	21.975	7.086	1.100	1.912	12.190
2014	10.165	22.325	7.111	1.108	1.933	12.499
2015	10.224	22.552	7.148	1.113	1.950	12.679

4.) Baugenehmigungen:

Die Auswertung der Baugenehmigungen basiert auf den von den Bauherren bzw. von deren Architekten auszufüllenden Vordrucken „Statistik der Baugenehmigungen“. Diese werden beim Statistischen Landesamt in Bad Ems und seit Anfang 2012 auch im Stadtbauamt Landau zur Auswertung erfasst. Leider sind einige Vordrucke nicht korrekt ausgefüllt, was zu unterschiedlichen Interpretationen bei den beiden Auswertestellen führt. Außerdem kann es sein, dass manche Vordrucke zu unterschiedlichen Zeitpunkten (ggf. über die Jahresgrenze hinweg) erfasst werden. Dies führt tlw. zu unterschiedlichen Ergebnissen.

In folgender Tabelle sind die in Landau erteilten Baugenehmigungen im Wohnbau-Bereich aufgeführt, wobei die lila Werte (1. Zeile) vom Statistischen Landesamt in Bad Ems und die blauen Werte (2. Zeile) vom Stadtbauamt Landau stammen.

Jahr	Alle Baumaßnahmen (einschl. Baumaßnahmen im Bestand)			davon Errichtung neuer Wohngebäude			
	Gebäude / Bau- maßnahmen	Wohnungen	Wohnfläche	Neue Gebäude	Wohnungen	Wohnfläche	davon Gebäude mit 1 / 2 / 3 u. mehr Wohnungen
	Anzahl	Anzahl	m ²	Anzahl	Anzahl	m ²	Anzahl
2014	162	572	49.490	94	420	33.710	73 / 5 / 16
	157	580	44.984	88	415	32.851	67 / 4 / 17
2015	131	310	29.350	56	245	23.570	27 / 10 / 18
	139	316	29.634	59	247	24.086	30 / 11 / 18
2016				(31)	(123)		
	(85)	(168)	(18.879)	(31)	(123)	(13.063)	(23 / 0 / 8)

Zu 2014:

Betrachtet man sich die genehmigten Wohnungen in Wohngebäuden, so liegt unter den kreisfreien Städten der Pfalz Landau mit 572 auf dem 1. Platz vor Ludwigshafen (387). Außerdem wurden 58 weitere Wohnungen im Nichtwohnbau genehmigt, davon 7 in neuen Gebäuden. Maßgeblich für diesen Spitzenwert waren die vielen Studentenwohnungen, die 2014 genehmigt wurden.

Zu 2015:

Unter den kreisfreien Städten in der Pfalz liegt Landau mit 310 genehmigten Wohnungen in Wohngebäuden hinter Ludwigshafen (583) auf dem 2. Platz. Im Nichtwohnbaubereich gab es im Saldo keine Veränderungen im Wohnungsbestand.

Zu 2016:

Die Daten des Statistischen Landesamtes liegen z. Zt. noch nicht vor. Die Daten aus dem Stadtbauamt Landau sind vorläufig und beziehen sich auf das 1. Halbjahr 2016 (Januar bis Juni). Die Fallzahlen befinden sich auf dem Niveau von 2015.

5.) Auswertung der Baufertigstellungen:

Wichtiger als die Baugenehmigungen (die sich erst später auswirken und tlw. so auch gar nicht zur Ausführung kommen), sind die Bauvollendungen. Auch diese werden von den Bauherren an das Stadtbauamt Landau gemeldet und dann von dort an das Statistische Landesamt weitergeleitet.

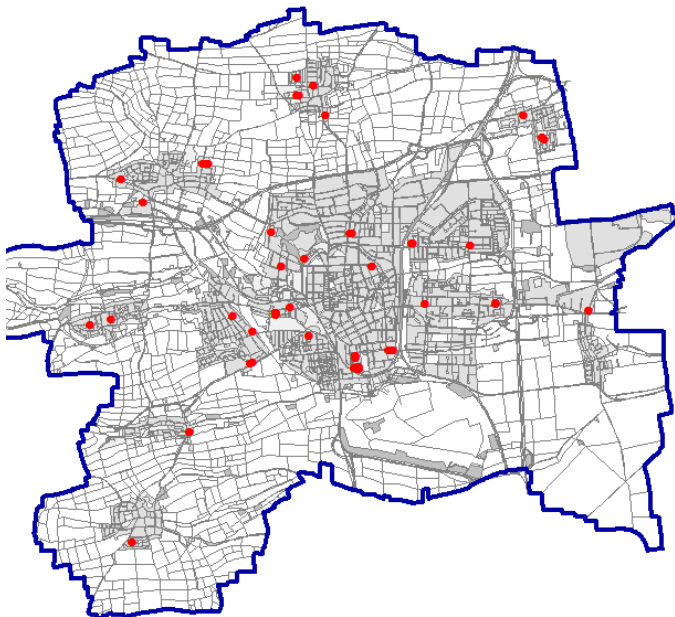
In folgender Tabelle sind die gemeldeten Bauvollendungen im Wohnbau-Bereich aufgeführt, wobei die lila Werte (1. Zeile) vom Statistischen Landesamt in Bad Ems und die blauen Werte (2. Zeile) vom Stadtbauamt Landau stammen. Weiterhin gab es 2015 im Saldo eine Mehrung von 7 Wohnungen im Nichtwohnbau (Quelle: Statistisches Landesamt RLP).

Jahr	Alle Baumaßnahmen (einschl. Baumaßnahmen im Bestand)			davon Fertigstellung neuer Wohngebäude			
	Gebäude / Bau- maßnahmen	Wohnungen	Wohnfläche	Neue Gebäude	Wohnungen	Wohnfläche	davon Gebäude mit 1 / 2 / 3 u. mehr Wohnungen
	Anzahl	Anzahl	m ²	Anzahl	Anzahl	m ²	Anzahl
2014	133	347	24.660	50	269	18.210	31 / 3 / 16
	87	299	21.389	36	273	19.474	17 / 2 / 17
2015	106	227	30.180	53	203	25.060	37 / 3 / 13
	92	159	18.971	50	120	14.833	39 / 3 / 8
2016							
	24	50	4.813	10	46	4.275	7 / 0 / 3

Die Abweichungen zwischen den Werten des Landes und der Stadt lassen sich im Nachhinein leider nicht nachvollziehen. Es ist jedoch so, dass im Stadtbauamt Landau erst 2012 mit der Datenerhebung begonnen wurde. Dies bedeutet, dass Bauvollendungen hier nur berücksichtigt werden konnten, sofern die zugehörige Baugenehmigung nach dem 1.1.2012 erteilt wurde. Differenzen in den Anfangsjahren sind dadurch begründbar, sollten aber jährlich weniger werden.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz wurden im Jahr 2015 insgesamt 227 Wohnungen (in Wohngebäuden) fertiggestellt. Im gleichen Jahr hat Landaus Bevölkerung um 897 Personen zugenommen.

Die Baufertigstellungen im Bereich der Neubauten von Wohngebäuden, also ohne Umbaumaßnahmen von Wohngebäuden und ohne die Baumaßnahmen von Nicht-Wohngebäuden, werden im Stadtbauamt Landau halbjährlich näher ausgewertet. Die Lage der 60 von Anfang 2015 bis Mitte 2016 fertiggestellten neuen Wohngebäude ist in nebenstehender Karte dargestellt.



Die folgende Tabelle gibt Aufschluss darüber, in welchen Statistikbezirken / Ortsteilen die seit Anfang 2015 fertiggestellten Wohnungen liegen.

Zeitraum	Landau	Arzheim	Dammheim	Godramstein	Mörtheim	Mörzheim	Nußdorf	Queichheim	Wollmesheim	Insgesamt
1. Halbjahr 2015	61	0	7	2	0	0	7	3	0	80
2. Halbjahr 2015	29	0	1	3	1	1	2	1	2	40
1. Halbjahr 2016	44	2	0	0	0	0	0	0	0	46
Summe	134	2	8	5	1	1	9	4	2	166

Es zeigt sich, dass 134 der insgesamt 166 fertiggestellten Wohnungen und damit ca. 80% in der Kernstadt liegen und nur 32 in den acht Ortsteilen. Außerdem ist erkennbar, dass im 1. Halbjahr 2016 deutlich weniger Wohnungen (46) in Landau fertiggestellt wurden als im 1. Halbjahr des Vorjahres (80).

In der folgenden Tabelle sind die seit Anfang 2015 fertiggestellten Wohnungen nach Wohntyp, Haustyp und Anzahl der Räume pro Wohnung unterschieden.

Zeitraum	Wohnungen nach Wohntyp ^{*1}			Wohnungen nach Haustyp ^{*2}				Wohnungen nach Anzahl der Räume ^{*3}					Summe
	im EFH	im ZFH	im MFH	in EH	in DHH	in RH	in SoH	1	2	3	4	5	
1. Halbjahr 2015	21	4	55	27	10	3	40	0	7	25	23	25	80
2. Halbjahr 2015	18	2	20	19	3	8	10	0	0	12	4	24	40
1. Halbjahr 2016	7	0	39	33	0	4	9	6	12	14	3	11	46
Summe	46	6	114	79	13	15	59	6	19	51	30	60	166

*1, Wohntypen: EFH = Einfamilienhaus, ZFH = Zweifamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus

*2, Haustypen: EH = Einzelhaus, DHH = Doppelhaushälfte, RH = Reihenhause, SoH = Sonstiger Haustyp

*3, Räume: Es zählen Wohn- und Schlafräume ab 6 m² inkl. Küchen, jedoch ohne Abstellräume, Flure, Bäder und Toiletten

Man erkennt hier zum Beispiel, dass während des ersten Halbjahres 2015 noch 21 Wohnungen in Einfamilienhäusern fertiggestellt wurden und dieser Wert nun im ersten Halbjahr 2016 auf nur noch sieben Wohnungen deutlich zurückgegangen ist.

6.) Einwohnerentwicklung:

Mit 45.362 Einwohnern (Quelle: Statistisches Landesamt, Basis: Zensus 2011) bzw. 45.949 Einwohnern (Quelle: Stadt Landau, Basis: Meldesoftware MESO) zum Stand: 31.12.2015 gehört Landau zu den kleineren kreisfreien Städten in Rheinland- Pfalz. Weniger Menschen in einer kreisfreien Stadt leben lediglich in Zweibrücken (34.260) und in Pirmasens (40.125). Seit den 1970er Jahren hat sich die Bevölkerungszahl von Landau überdurchschnittlich positiv entwickelt. Von 1970 bis 2015 stieg sie um 6.825 Personen bzw. um 18%, während sie im Landesdurchschnitt nur um 11% gestiegen ist. Allein im Jahr 2015 hat Landau eine Steigerung von 897 Personen (+2,0%) zu verzeichnen und liegt damit über dem Landesdurchschnitt von +1,0%. Auch der vom Statistischen Landesamt prognostizierte Bevölkerungsrückgang wird in Landau weniger stark ausfallen als im Landesdurchschnitt. Diese günstige Entwicklung ist allein auf Wanderungsgewinne zurückzuführen.

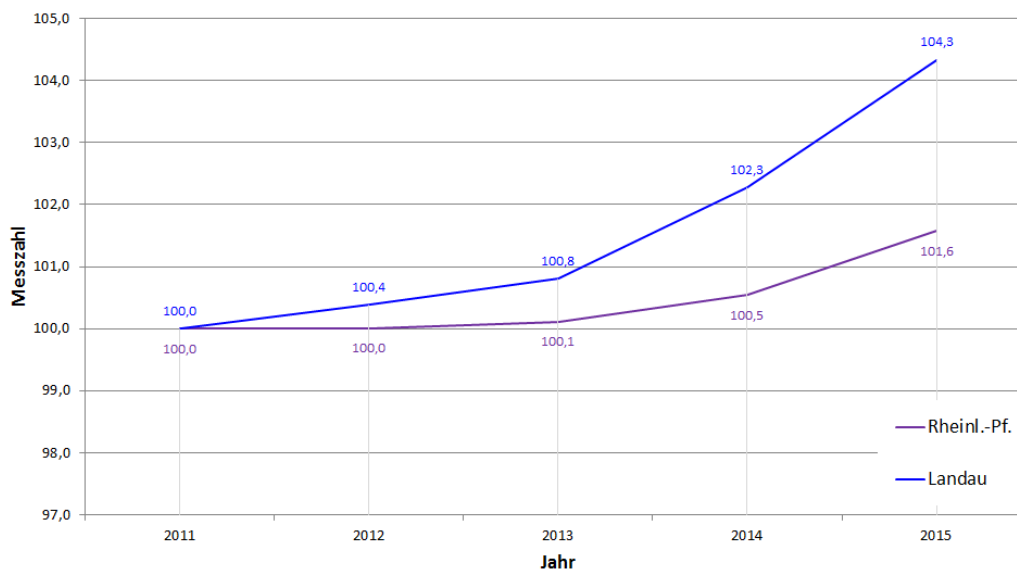
Jahr	Rheinland-Pfalz			Landau		
	Einwohner	Veränderung		Einwohner	Veränderung	
		Absolut	relativ		absolut	relativ
1970	3.658.932	-	-	38.537	-	-
1980	3.642.482	-16.450	-0,4	36.522	-2.015	-5,2
1990	3.763.510	121.028	3,3	37.274	752	2,1
2000	4.034.557	271.047	7,2	41.122	3.848	10,3
2010	4.003.745	-30.812	-0,8	43.615	2.493	6,1
2011	3.990.033	-13.712	-0,3	43.476	-139	-0,3
2012	3.990.278	245	0,0	43.641	165	0,4
2013	3.994.366	4.088	0,1	43.825	184	0,4
2014	4.011.582	17.216	0,4	44.465	640	1,5
2015	4.052.803	41.221	1,0	45.362	897	2,0
[2020]	4.031.085	-21.718	-0,5	45.173	-189	-0,4
[2030]	3.916.834	-114.251	-2,8	44.792	-381	-0,8

Die Werte in vorstehender Tabelle wurden vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz veröffentlicht und beziehen sich jeweils auf die vorangegangene Volkszählung bzw. den Zensus 2011. Die Werte für 2020 und 2030 beziehen sich auf die vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Landes (Basisjahr 2013, mittlere Variante).

Die Fa. InWIS bezog sich in ihrer Prognose auf Daten aus dem Einwohnermeldesystem MESO. Sie hat dabei ausgehend vom Jahr 2014 bis ins Jahr 2030 (16 Jahre) in der Trendvariante einen Bevölkerungszuwachs von 2.344 Personen berechnet. Einen kontinuierlichen, linearen Anstieg (als Modellannahme) vorausgesetzt, entspricht dies rechnerisch einem Zuwachs von etwa 150 Personen pro Jahr. Landaus Bevölkerung hat im Jahr 2015 tatsächlich um 897 Personen zugenommen. Dieser große Zuwachs liegt insbesondere auch im Zustrom von Flüchtlingen / Asylbewerbern begründet. Im Jahr 2015 zogen etwa 450 Personen aus Trier (mutmaßlich fast ausschließlich von der dortigen Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende) nach Landau, was immerhin grob der Hälfte des gesamten Landauer Bevölkerungszuwachses im Jahr 2015 entspricht.

Aus den Werten der vorstehenden Tabelle abgeleitet, zeigt sich die unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung zwischen dem Land und der Stadt Landau seit 2011 in folgendem Diagramm.

Bevölkerungsentwicklung in Landau und Rheinland-Pfalz Ende 2011 bis Ende 2015

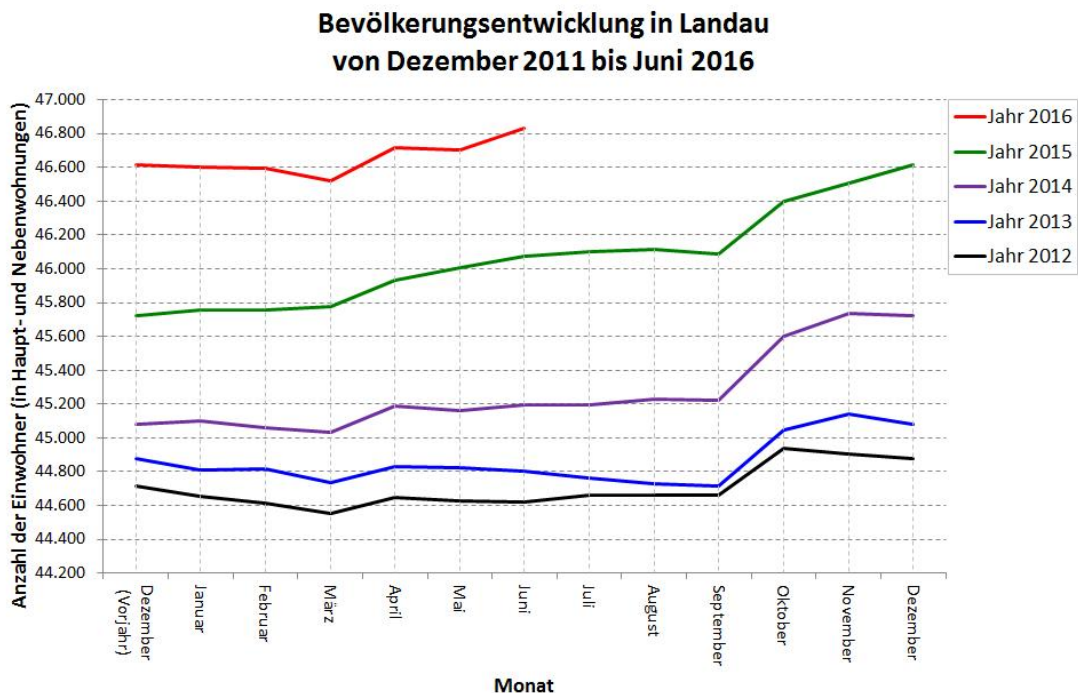


Beim Stadtbauamt Landau wurden die Daten der Einwohner in Hauptwohnungen von Ende 2011 und von Ende 2015 dem Einwohnermeldesystem MESO entnommen und in folgender Tabelle gegenübergestellt.

	Einwohner		Veränderung	
	31.12.2011	31.12.2015	absolut	relativ
Einwohner in Hauptwohnungen (HAW)	43.935	45.949	2.014	+4,6%
Geschlecht				
männlich	20.764	21.836	1.072	+5,2%
weiblich	23.171	24.113	942	+4,1%
Altersgruppe				
unter 20 Jahre	7.869	7.916	47	+0,6%
20 bis 64 Jahre	27.740	29.265	1.525	+5,5%
ab 65 Jahre	8.326	8.768	442	+5,3%
Staatsangehörigkeit				
Deutsche	41.111	41.656	545	+1,3%
(davon mit weiterer Staatsangehörigkeit)	(2.561)	(2.711)	150	+5,9%
Ausländer	2.824	4.293	1.469	+52,0%
Statistikbezirk (Ortsteil-Ebene)				
Arzheim	1.390	1.402	12	+0,9%
Dammheim	995	1.070	75	+7,5%
Godramstein	2.726	2.662	-64	-2,3%
Landau	31.062	32.841	1.779	+5,7%
Mörnheim	963	1.055	92	+9,6%
Mörzheim	1.140	1.159	19	+1,7%
Nußdorf	1.475	1.534	59	+4,0%
Queichheim	3.421	3.454	33	+1,0%
Wollmesheim	753	766	13	+1,7%

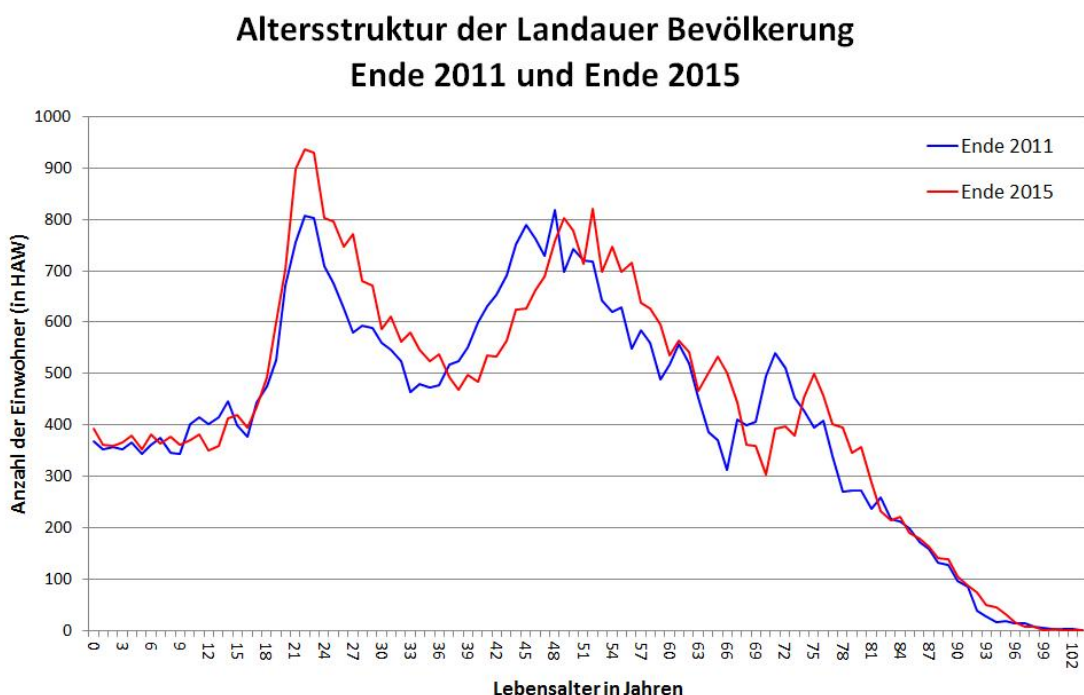
In vier Jahren hat demnach Landaus Bevölkerungszahl um etwa 2.000 Personen (+4,6%) zugenommen. Die Zuwächse resultieren größtenteils aus Wanderungsgewinnen von einerseits jungen Erwachsener und andererseits vielen Ausländern. Die meisten Zuwächse fanden in der Kernstadt statt, aber auch die Ortsteile haben mit Ausnahme von Godramstein leichte Gewinne zu verzeichnen.

Die Bevölkerungsentwicklung in Landau von Ende 2011 bis Mitte 2016 wird in folgendem Diagramm dargestellt. Die Daten stammen aus der Meldesoftware MESO und beinhalten sowohl Personen in Haupt- als auch in Nebenwohnungen.



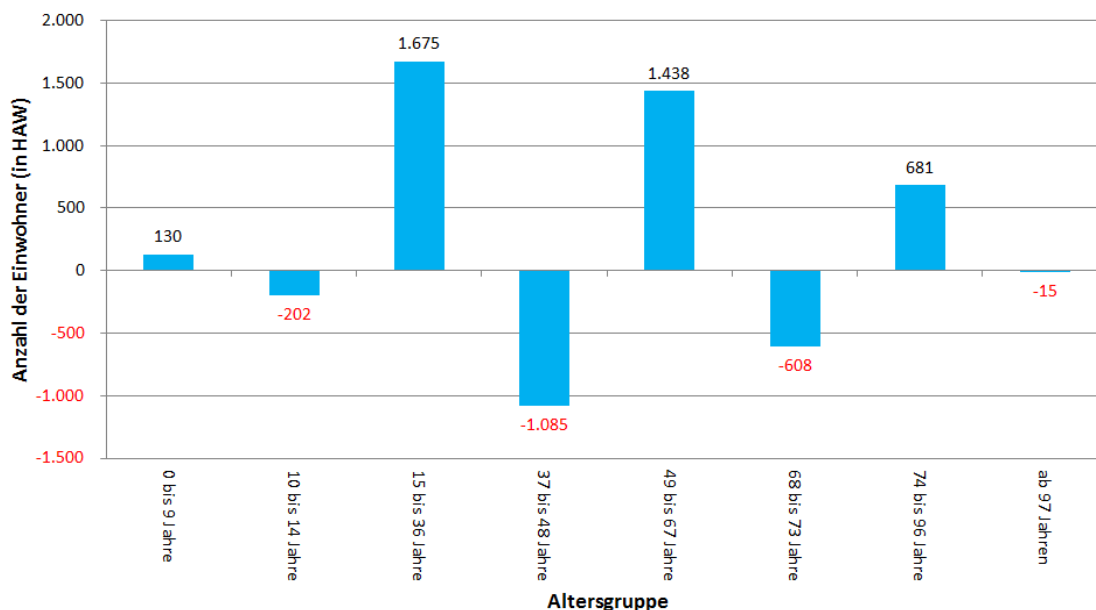
Es zeigt sich, dass der Anstieg sich jedes Jahr vergrößert. Außerdem sind deutlich die Sprünge zu Beginn der Sommer- und Wintersemester an der Uni (im April und im Oktober) abzulesen, was auf den Zuzug von Studierenden schließen lässt.

Im folgenden Diagramm wird die Altersstruktur der Landauer Bevölkerung von Ende 2011 (blau) derjenigen von Ende 2015 (rot) gegenübergestellt. Man erkennt dabei, dass insbesondere die Anzahl der 21- bis 24-Jährigen deutlich, nämlich um ca. 500 Personen, zugenommen hat. Dies ist auf die positive Wanderungsbilanz zurückzuführen. Bei den anderen Altersgruppen ist graphisch eher eine „nach rechts Verschiebung“ zu erkennen, was auf die Alterung der Landauer Bevölkerung hinweist.



Wenn man die positive Einwohnerentwicklung von +2.014 Personen in den vier Jahren von 2012 bis 2015 nach Altersgruppen geordnet auswertet, erkennt man, dass in Landau vorwiegend die Gruppe der 15- bis 36-Jährigen und die der 49- bis 67-Jährigen zugenommen und die Gruppe der 37- bis 48-Jährigen abgenommen hat. Während als Hauptgrund für die Zunahme der Anzahl junger Erwachsener der Zuzug zu nennen ist, hängt die Veränderung in den höheren Altersgruppen mehr mit der Alterung insgesamt zusammen. Einen Zusammenhang gibt es zwischen dem Rückgang der 37- bis 48-Jährigen und der stagnierenden bzw. rückläufigen Zahl der Kinder. Ziehen die Eltern aus Landau weg, ziehen auch die Kinder mit. (Mehr dazu im nächsten Kapitel.)

Veränderung der Altersstruktur in Landau Ende 2011 bis Ende 2015

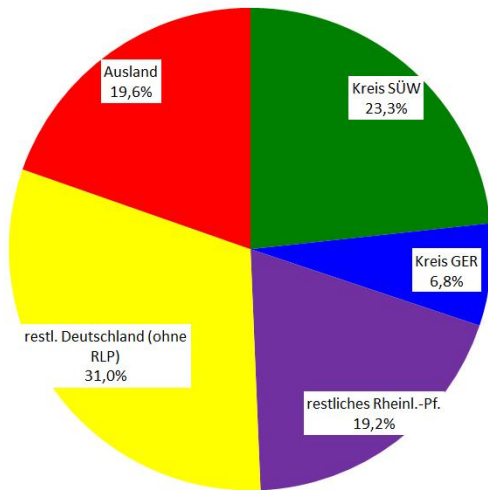


Wie fast im ganzen Land, liegt der natürliche Saldo in den letzten Jahren auch in Landau durchweg im negativen Bereich. Im Jahr 2015 belief sich das Minus auf 92 Personen, d. h. den 402 Geburten standen 492 Sterbefälle gegenüber. Im Jahr 2014 lag die Geburtenziffer mit 8,0 Lebendgeborenen pro 1.000 Einwohner am untersten Rand bei den kreisfreien Städten im Land. Eine noch kleinere Geburtenziffer (7,5) gab es nur in Pirmasens. Der Durchschnittswert lag bei 8,4 im Land und bei 9,4 bei den kreisfreien Städten. Die Geburtenrate lag 2013 in Landau ähnlich wie bei anderen Städten mit Uni-Standort auf niedrigem Niveau, nämlich bei 1,18 Kindern pro Frau. Der Durchschnittswert im Land lag bei 1,4 und in den kreisfreien Städten bei 1,32.

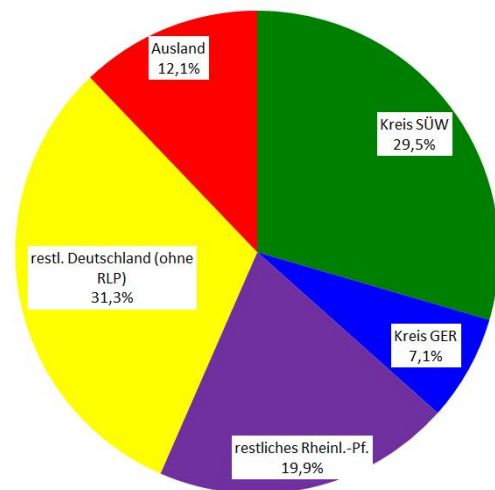
7.) Zu- und Fortzüge:

Von Anfang 2012 bis Ende 2015 sind laut Angaben des Statistischen Landesamtes insgesamt 15.172 Personen nach Landau zugezogen und 12.947 Personen aus Landau fortgezogen, was einem Wanderungssaldo von +2.225 Personen in 4 Jahren entspricht. Etwa 52% der Zu- und auch 52% der Fortgezogenen waren weiblich. Etwa 70% der Zu- und auch 70% der Fortgezogenen waren ledig. Die Herkunftsorte der Zugezogenen und die Zielorte der Fortgezogenen sind in den beiden folgenden Diagrammen dargestellt.

Zuzüge 2012 bis 2015 nach Landau



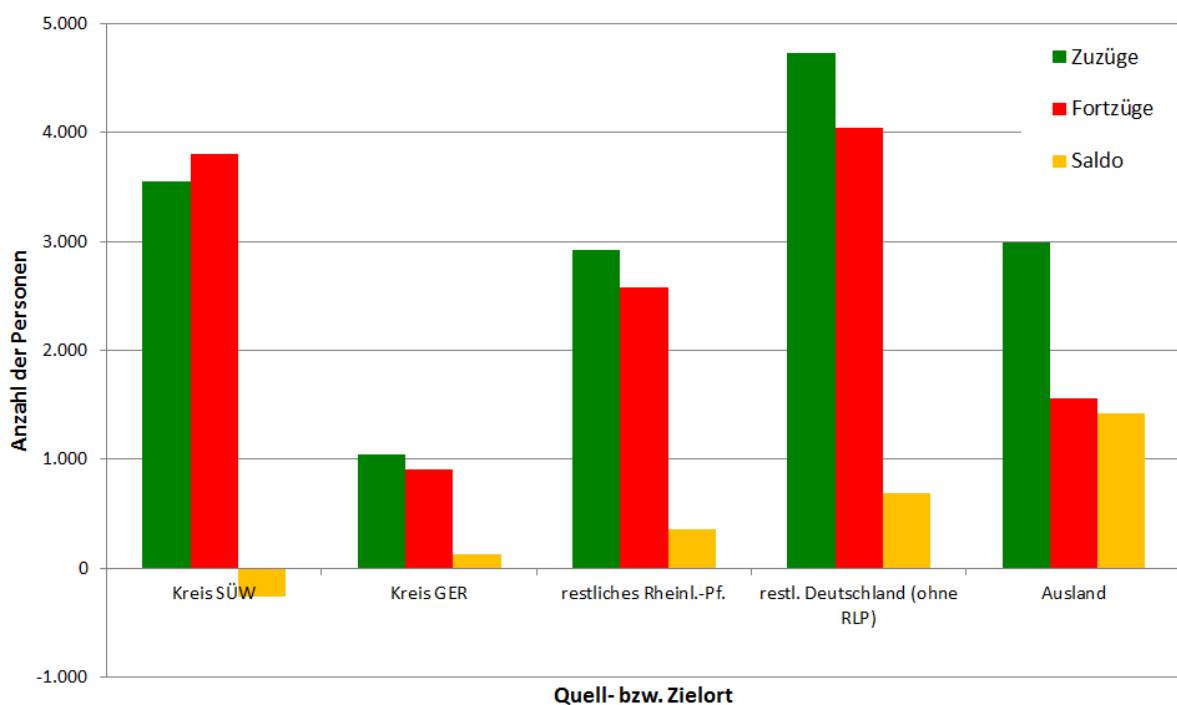
Fortzüge 2012 bis 2015 aus Landau



Etwa die Hälfte der im untersuchten 4-Jahres-Zeitraum nach Landau Zugezogenen, hatte seinen vorherigen Wohnsitz in Rheinland-Pfalz. Die Zuzüge aus Trier wurden hier wegen der dortigen Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende rechnerisch dem Ausland zugeschlagen.

Das folgende Diagramm zeigt neben den Zu- und Fortzügen auch den Wanderungssaldo. Man erkennt, dass Landau Menschen aus dem Ausland, aus Deutschland und innerhalb von Rheinland-Pfalz anzieht, jedoch an den umliegenden Landkreis Südliche Weinstraße Einwohner verliert.

Zu- und Fortzüge nach bzw. aus Landau 2012 bis 2015

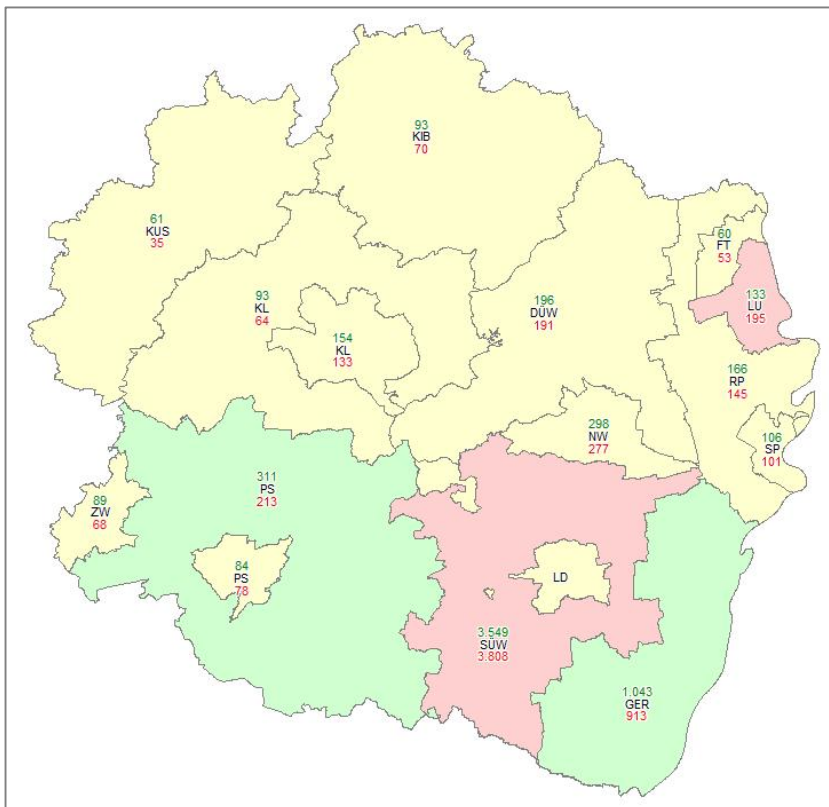


Die meisten der direkt aus dem Ausland nach Landau Zugezogenen (ohne über die Aufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende in Trier zu gehen) kamen aus Rumänien (325), Polen (274) und Italien (132).

Die folgende Tabelle zeigt die fünf Bundesländer mit denen Landau im untersuchten 4-Jahres-Zeitraum die meisten Einwohner ausgetauscht hat. Zwar liegt hier bei den Wanderungen Baden-Württemberg mit großem Abstand auf dem Spitzenplatz, jedoch tendiert der Saldo nahezu gegen Null. Große Wanderungsgewinne zieht Landau aus Nordrhein-Westfalen und aus dem Saarland.

Bundesland	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
Baden-Württemberg	1.631	1612	19
Nordrhein-Westfalen	852	545	307
Saarland	678	473	205
Hessen	518	466	52
Bayern	339	347	-8

Auf Kreisebene findet der größte Bevölkerungsaustausch mit den umliegenden Landkreisen Südliche Weinstraße (3.549 Zu- und 3.808 Fortzüge) und Germersheim (1.043 Zu- und 913 Fortzüge) statt.

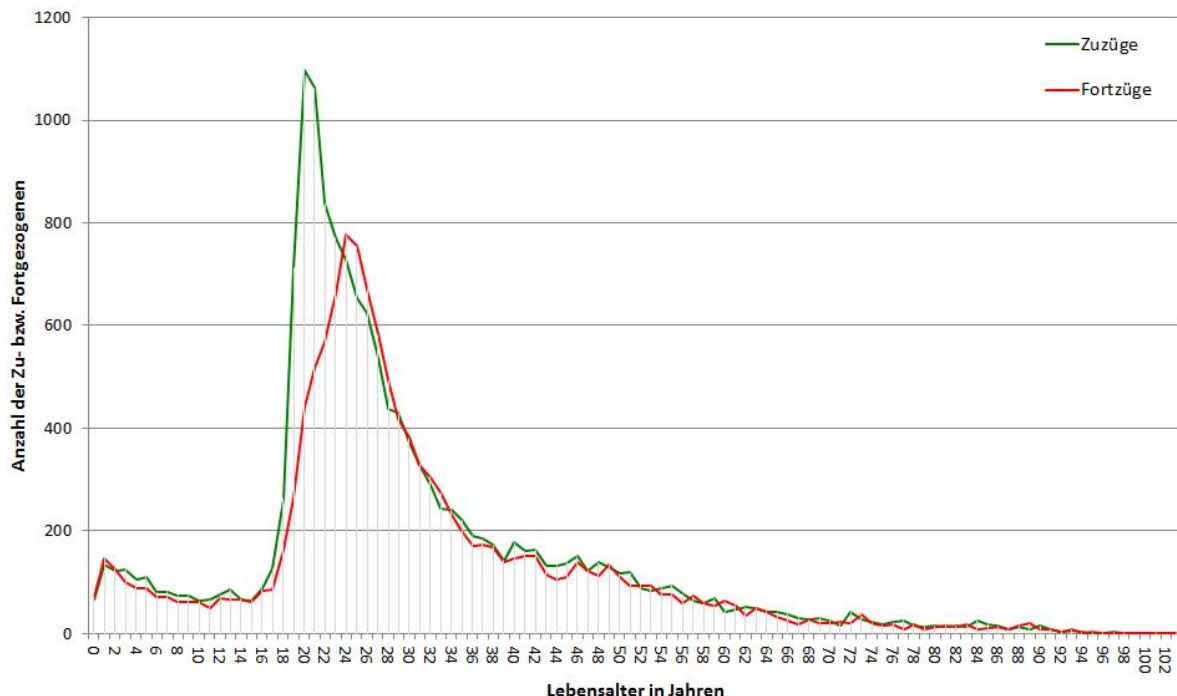


Die nebenstehende Abbildung zeigt, dass im Gebiet der Pfalz im untersuchten 4-Jahres-Zeitraum Landau die meisten Einwohnergewinne aus den Landkreisen Germersheim (+130) und Südwestpfalz (+98) generieren konnte und die meisten Einwohnerverluste an den Landkreis Südliche Weinstraße (-259) sowie an die Stadt Ludwigshafen (-62) zu verzeichnen hat.

Große Wanderungsbewegungen sind auch mit der Stadt und mit dem Landkreis Karlsruhe zu verzeichnen. Siehe dazu auch die Karte „Wanderungen von Anfang 2012 bis Ende 2015 auf Kreis-Ebene“ in Anlage 1. Während Landau aus dem Landkreis Karlsruhe 51 Einwohner gewonnen hat, hat es aber auch 62 Einwohner an die Stadt Karlsruhe verloren. Damit zeigt sich, dass zwar viele Badener in die Südpfalz ziehen, aber eben auch etwa genauso viele den umgekehrten Weg einschlagen. Ein steigender Zustrom von Menschen aus der Region Karlsruhe nach Landau ist nicht erkennbar.

Wertet man die Altersstruktur der Zu- und Fortgezogenen in den 4 Jahren von 2012 bis 2015 aus, so erkennt man, dass Landau bei den 18- bis 23-Jährigen einen ganz deutlichen Wanderungsgewinn (+2.124 Personen) zu verzeichnen hat. Nennenswerte Wanderungsverluste sind lediglich bei den 24- bis 33-Jährigen (-342 Personen) festzustellen.

Zu- und Fortzüge 2012 bis 2015



8.) Leerstände und Remanenzadressen:

Im Juli 2016 wurde im Stadtbauamt Landau eine Auswertung der Wohnadressen in Landau vorgenommen. Wohnadressen sind solche Adressen (Straße und Hausnummer), an denen sich nach Meinung des Stadtbauamtes mindestens eine Wohnung befand, befindet oder genehmigt wurde. Zwar wäre die Auswertung von Wohnungen sinnvoller als die Auswertung von Wohnadressen, jedoch liegen der Stadt Landau keine brauchbaren Daten für diesen Zweck vor. Eine Wohnadresse kann sich auf ein Gebäude, einen Gebäudeteil oder auf ein Anwesen das aus mehreren Gebäuden besteht beziehen. Wohnadressen gelten als unbewohnt (leerstehend), wenn dort im Einwohnermeldesystem weder am 30.06.2016 noch am 31.12.2015 Einwohner gemeldet waren (Halbjahresfrist). Eine Remanenzadresse ist eine Wohnadresse, an der nur eine einzige Person ab 70 bzw. 80 Jahren gemeldet ist.

Statistikbezirk / Ortsteil	Wohnadressen	davon unbewohnt (leerstehend)	davon mit lfd. Neu- / Umbaumaßnahme	Remanenzadresse (ab 70 Jahre)	Remanenzadresse (ab 80 Jahre)
a	b	c	d	e	f
Arzheim	556	43	9	54	32
Dammheim	337	11	4	22	11
Godramstein	971	56	18	83	42
Landau (Kernstadt)	6.423	303	147	420	225
Mörnheim	401	19	6	27	15
Mörzheim	432	38	7	30	19
Nußdorf	548	24	6	46	31
Queichheim	1.035	55	20	81	51
Wollmesheim	307	26	5	30	19
Summe	11.010	575	222	793	445

Die vorstehend aufgeführten Daten wurden alle aus Datenbeständen des Stadtbauamtes ausgewertet. Eine Überprüfung vor Ort hat zu keinem Zeitpunkt stattgefunden. „Unbewohnt“ ist hier auch nur bedingt mit „leerstehend“ gleichzusetzen. Es kann durchaus sein, dass hier aufgeführte unbewohnte Wohnadressen zwar nicht dauerhaft bewohnt sind, aber aktuell z. B. als Büro, Ferienwohnung, o. ä. genutzt werden. Tlw. könnten sie ohne Umbaumaßnahmen (wieder) als Wohnung genutzt werden und tlw. könnte es auch sein, dass sie in einem sehr schlechten, unbewohnbaren Zustand sind. Insbesondere in der Kernstadt ist hier mangels Einzelfallprüfung mit einer gewissen Unschärfe in den Daten zu rechnen. Eine Aussage über die Anzahl leerstehender Wohnungen kann nicht getroffen werden.

Im Rahmen des Modellprojekts „Kommune der Zukunft“ werden für die Stadtdörfer die Daten teilweise überprüft, so dass zeitnah exaktere Daten über die Leerstandssituation zumindest in den acht Stadtdörfern vorliegen werden.

Von den Mitte 2016 insgesamt über 11.000 Wohnadressen in Landau waren am Tag der Auswertung 664 unbewohnt, davon 575 (5%) seit mindestens einem halben Jahr. Rund 40% dieser „Leerstände“ (222) sind allerdings laufende Sanierungs- und Umbauprojekte. 1.411 Wohnadressen sind nur von einer einzigen Person bewohnt, davon ist in 793 Fällen (7%) diese Person mindestens 70 Jahre alt, davon wiederum haben 445 Personen sogar schon das 80. Lebensjahr vollendet.

