

# Vorstellung der Wohnungsmarktbeobachtung RLP 2014 der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz auf Basis des Wohnraumgutachtens der Empirica AG

**ISB** | Investitions-  
und Strukturbank  
Rheinland-Pfalz

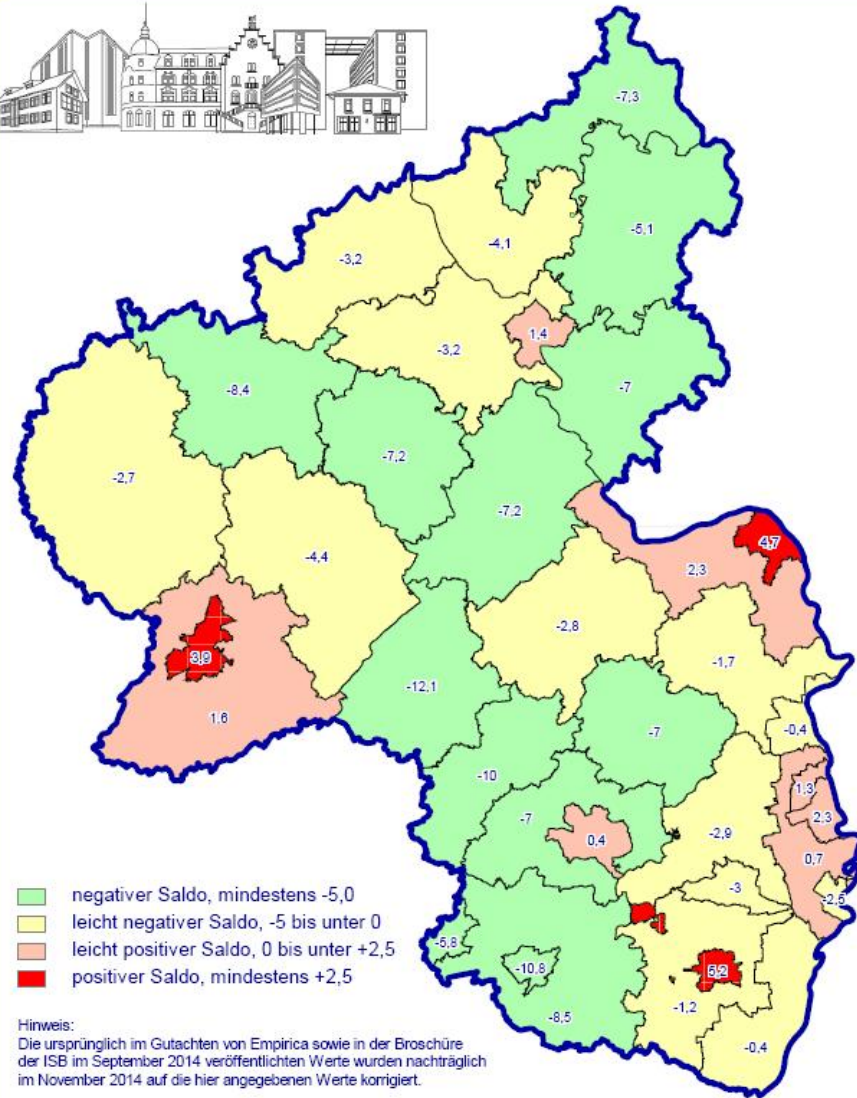




## Themen:

- Bevölkerungsentwicklung, Basistrends, Schwarmverhalten
- Entwicklung der Mieten
- Entwicklung der Kaufpreise
- Wohnungsleerstand

# Wohnungsmarktbeobachtung RLP 2014



## Bevölkerungsentwicklung von 2008 bis 2012

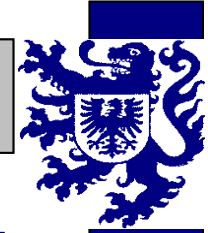
jeweils in Personen pro 1.000 Einwohner und pro Jahr (berichtigte Daten, 11/2014)

Ranking: (Median RLP = -2,6)

- 1. LD = +5,2
- 2. MZ = +4,7
- 3. TR = +3,9
- 15. SP = -2,5
- 19. NW = -3,0
- 36. Birkenfeld = -12,1

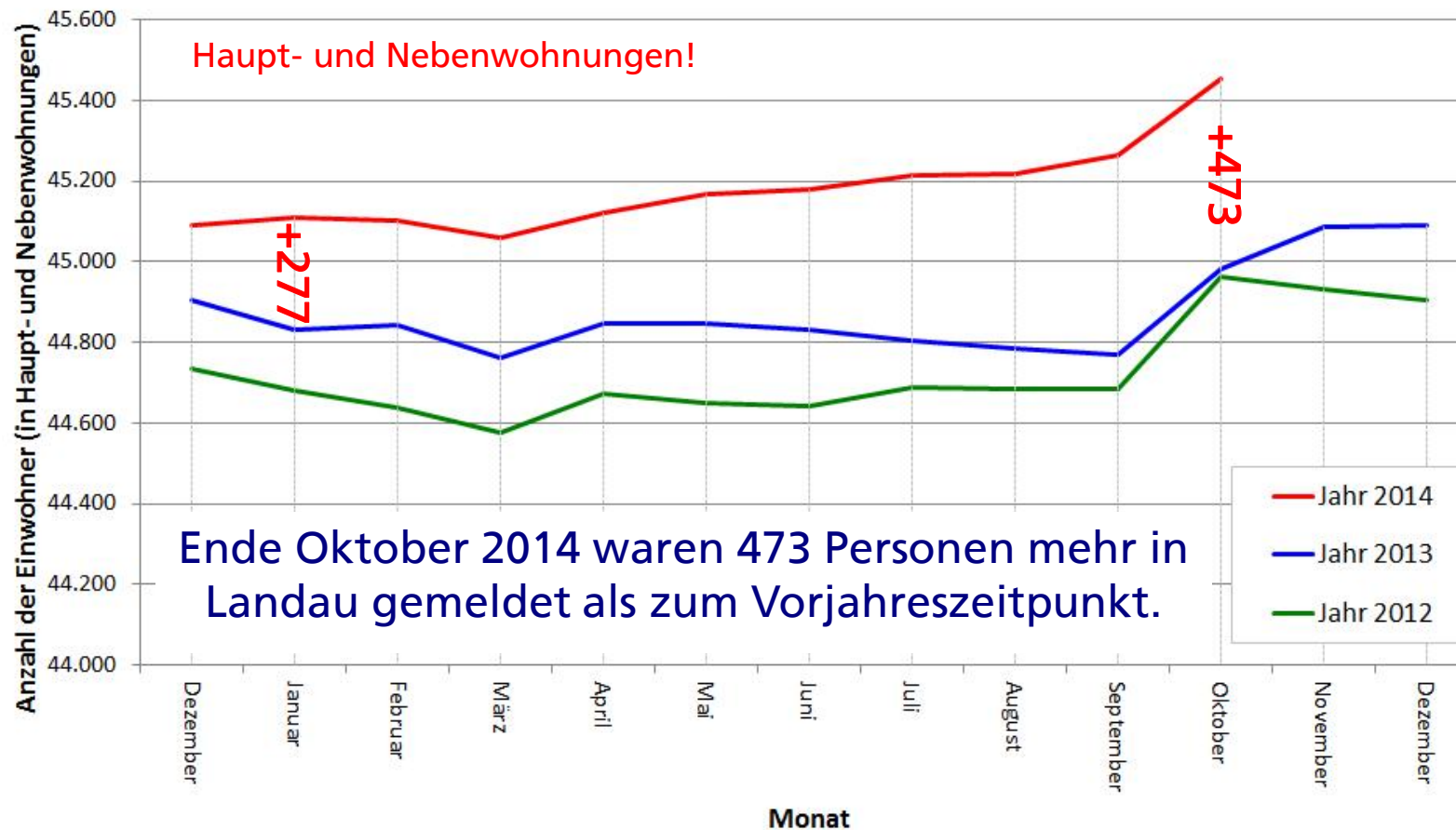
Ø RLP unauffällig, aber enorme regionale Unterschiede

# Wohnungsmarktbeobachtung RLP 2014

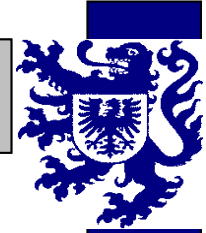


## Landau Einwohnerzahl auf über 45.500 angewachsen

Kurzfristige Bevölkerungsentwicklung in Landau  
2012, 2013 und 2014



# Wohnungsmarktbeobachtung RLP 2014

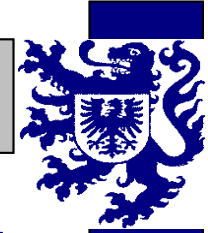


## Basistrends / Schwarmverhalten

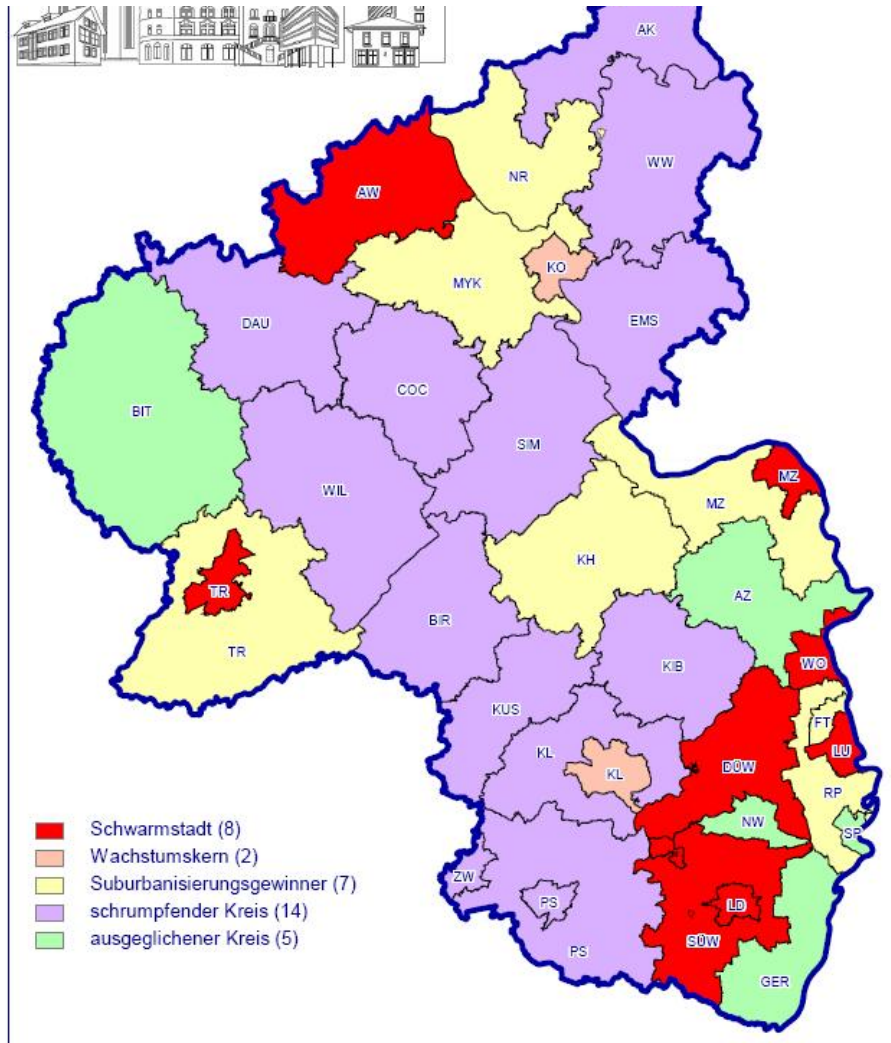
- Bevölkerung und Wohnungsnachfrage in RLP stagnieren
- Mieten und Kaufpreise in RLP stagnieren real
- Entwicklung so in ganz Deutschland zu beobachten
- **Aber:** Dies trifft nur auf den Landesdurchschnitt zu!
- Demographische Spaltung des Landes verstärkt sich, sowohl Zu- als auch Abwanderungen nehmen zu
- Wohnungsmärkte in RLP driften regional auseinander
- Junge Erwachsene (20 – 35 J.) konzentrieren sich auf bestimmte Regionen = **Schwarmverhalten**
- dort steigen Mieten und Kaufpreise



# Wohnungsmarktbeobachtung RLP 2014



## Typisierung nach Wanderungsmustern von 2008 bis 2012



- **8 Schwarmstädte**  
Wanderungsgewinne aus allen Richtungen (Fern und Nah), z. B. Landau
- **2 Wachstumskerne**  
Wanderungsgewinne nur durch Zuwanderung aus der Region
- **7 Suburbanisationsgewinner**  
Wanderungsgewinne durch Überschwappeffekt aus der Kernstadt
- **14 schrumpfende Kreise**  
Wanderungsverluste in alle Richtungen (Fern und Nah)
- **5 ausgeglichene Kreise**  
wenig Bewegung oder aufhebende Effekte



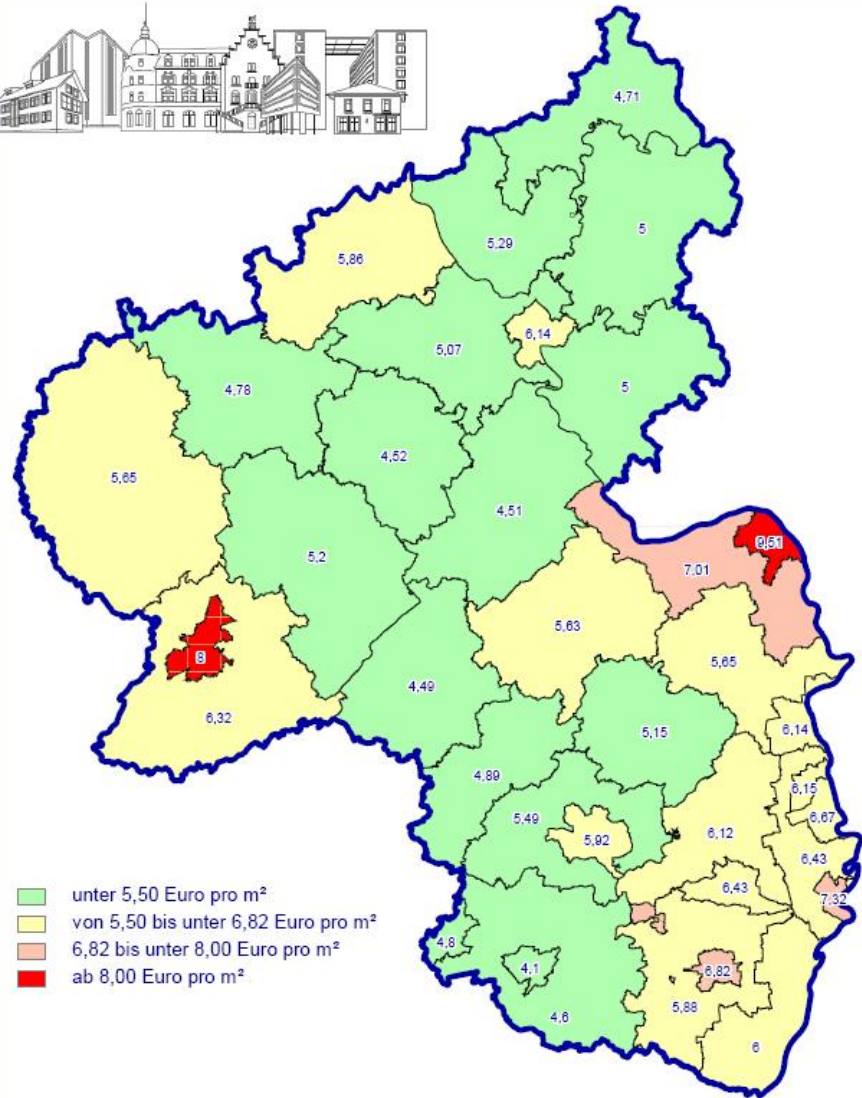
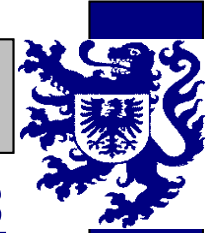
## Landau ist Schwarmstadt!

Schwarmstädte gewinnen zum Großteil aus Fernwanderungen. Landau, Trier, Mainz und Ludwigshafen aber zudem auch aus dem Nah- und Mittelbereich.

### Ursache des Schwarmverhaltens:

- Demographie:  
Alte Menschen zieht es zurück in die Städte.  
Junge Menschen konzentrieren sich auf Bildungsstädte.
- Bildungsexpansion:  
Anteil eines Jahrgangs in RLP, der ein Studium aufnimmt, stieg von 27% (2000) auf 42% (2011)

# Wohnungsmarktbeobachtung RLP 2014



## Neuvertragsmieten 2013

Ranking: (Median RLP = 5,91 €/m<sup>2</sup>)

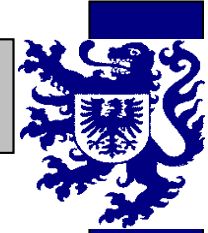
- 1. MZ = 9,51 €/m<sup>2</sup>
- 2. TR = 8,00 €/m<sup>2</sup>
- 3. SP = 7,32 €/m<sup>2</sup>
- **5. LD = 6,82 €/m<sup>2</sup>**
- 7. NW = 6,43 €/m<sup>2</sup>
- 36. PS = 4,10 €/m<sup>2</sup>

- SP 0,50 €/m<sup>2</sup> teurer als LD

- erhebliche regionale Unterschiede (ansteigend)



# Wohnungsmarktbeobachtung RLP 2014



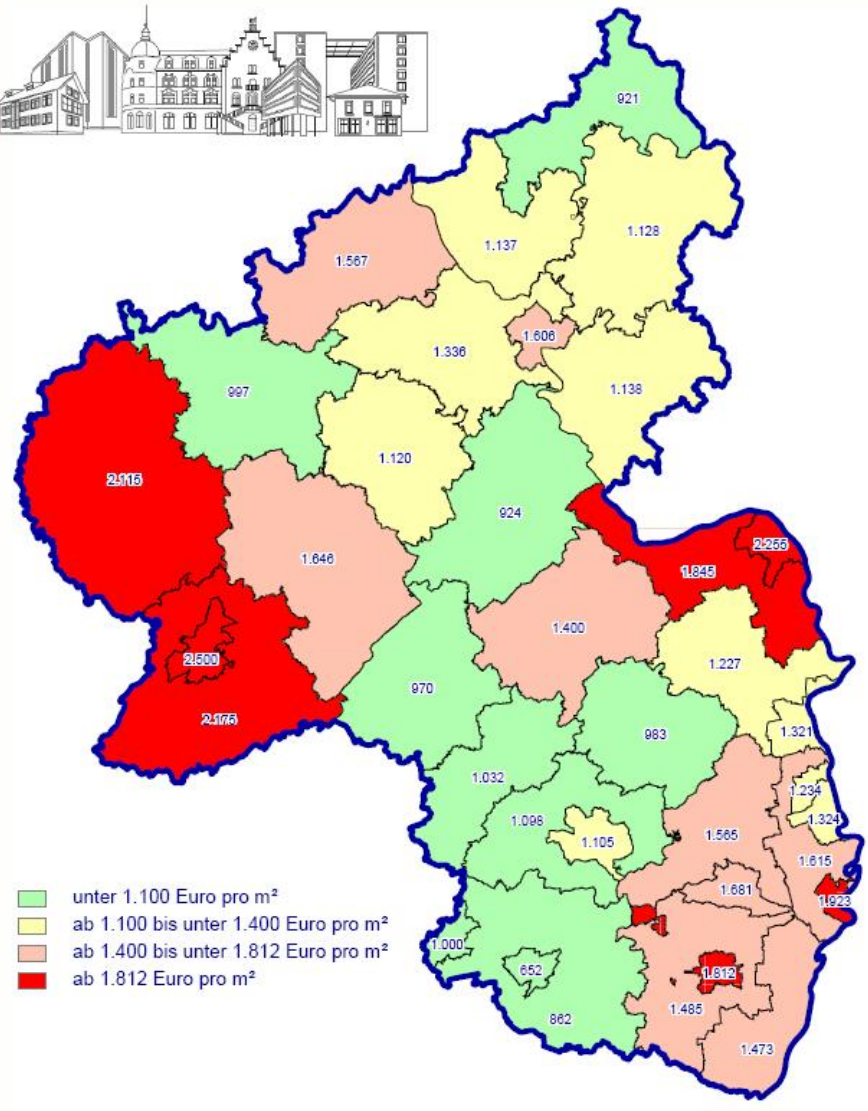
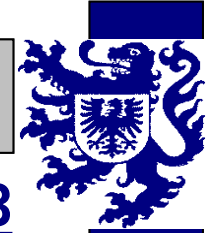
## Entwicklung der Mieten von 2005 bis 2013:

Stadt	2005 in €/m <sup>2</sup>	2013 in €/m <sup>2</sup>	Veränd. 2005-2013	Veränd. 2010-2013
Land RLP	5,32	5,91	+11,1%	+7,1%
Mainz	7,79	9,51	+22,0%	+12,3%
Speyer	6,15	7,32	+19,1%	+14,9%
<b>Landau</b>	<b>5,79</b>	<b>6,82</b>	<b>+17,8%</b>	<b>+12,6%</b>
Neustadt	5,62	6,43	+14,4%	+10,2%
Pirmasens	3,96	4,10	+3,5%	-1,0%

→ Preisindex (2005 – 2013): +13,6%

→ „Bereinigte“ Mietpreissteigerung in Landau bei +4,2%

# Wohnungsmarktbeobachtung RLP 2014



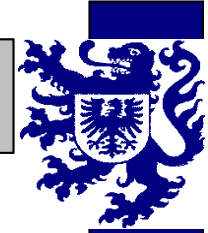
## Kaufpreise für ETW 2013

Ranking: (Median RLP = 1.445 €/m<sup>2</sup>)

- 1. TR = 2.500 €/m<sup>2</sup>
- 5. SP = 1.923 €/m<sup>2</sup>
- **7. LD = 1.812 €/m<sup>2</sup>**
- 8. NW = 1.681 €/m<sup>2</sup>
- 36. PS = 652 €/m<sup>2</sup>

→ Erhebliche regionale Unterschiede

# Wohnungsmarktbeobachtung RLP 2014

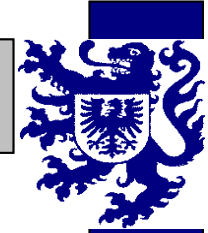


## Entwicklung der Kaufpreise für ETW von 2008 bis 2013:

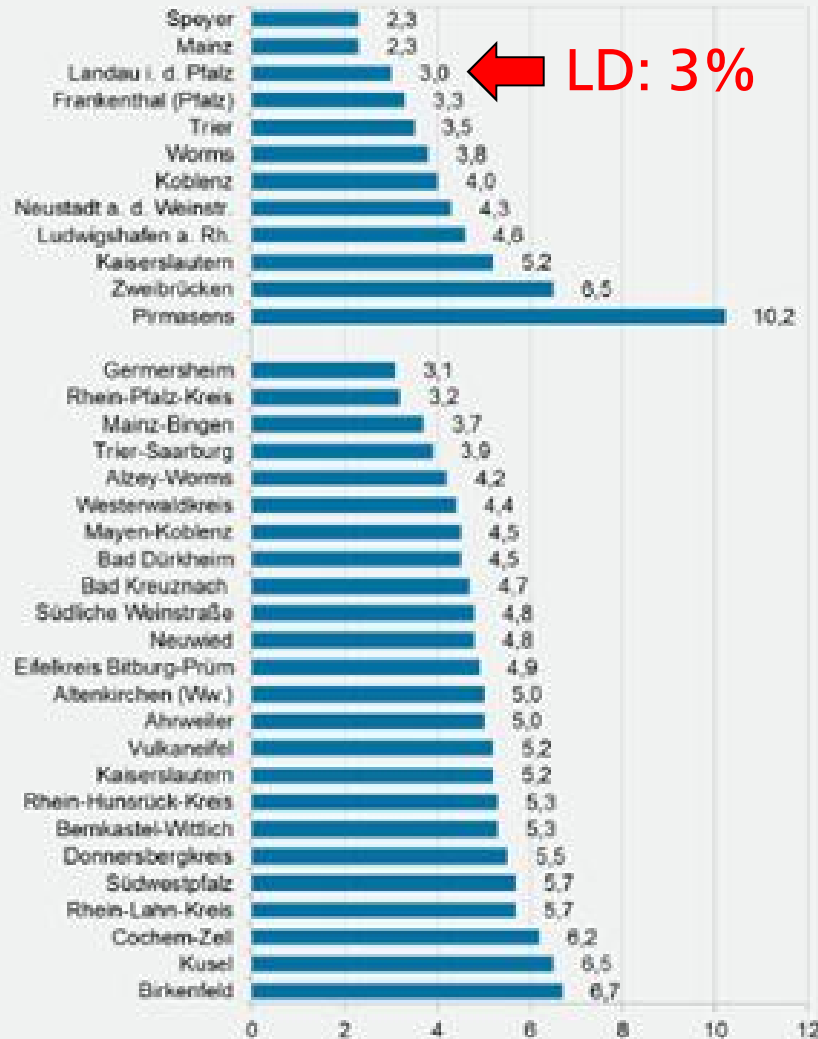
Stadt	2008 in €/m <sup>2</sup>	2013 in €/m <sup>2</sup>	Veränd. 2008-2013
Land RLP	1.277	1.445	+13,1%
Trier	1.680	2.500	+48,8%
Speyer	1.469	1.923	+30,9%
<b>Landau</b>	<b>1.299</b>	<b>1.812</b>	<b>+39,5%</b>
Neustadt	1.411	1.681	+19,2%
Pirmasens	722	652	-9,7%

→ Sehr hohe Neubautätigkeit in Landau führt statistisch zu höheren durchschnittlichen Kaufpreisen.

# Wohnungsmarktbeobachtung RLP 2014



Leerstandsquote am 9. Mai 2011 in Prozent



## Wohnungsleerstand 2011:

In RLP ist der Leerstand im Ein- und Zweifamilienhaus-Segment meist unproblematisch.

Probleme gibt es bei den schrumpfenden Kreisen im (überwiegend vermieteten) Mehrfamilienhaus-Segment.

Schwarmstädte haben eher geringe Leerstandsquoten.

Die Leerstandsquote in LD liegt nahe am strukturellen Leerstand. Dies ist ein Spiegel der Situation auf dem Landauer Wohnungsmarkt.



Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!  
Fragen?

Die hier gezeigten Informationen und thematischen Karten  
finden Sie im Internet auf [www.GeoPortal.Landau.de](http://www.GeoPortal.Landau.de)  
unter dem Stichwort „**Statistiken**“