



Miet- und Kaufpreise 2012 bis 2022

Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser steigen um 83 Prozent



Von Dr. Andrea Weitzel

Der Wohnungsmarkt in Rheinland-Pfalz war in den vergangenen zehn Jahren durch ein knapper werdendes Angebot in Regionen mit hoher Nachfrage und starke Preissteigerungen geprägt. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen stiegen am stärksten, gefolgt von denen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Weniger stark stiegen die Mietpreise für Wohnungen. In Rheinhessen ist es am teuersten, eine Wohnung zu mieten. In und um Mainz herum, liegt der mittlere Angebotspreis bei mehr als zehn Euro. Der Erwerb eines Ein- oder Zweifamilienhauses ist im rheinland-pfälzischen Teil der Region Rhein-Neckar mit den höchsten Ausgaben verbunden. Mit kleinem Einkommen findet sich in der Eifel und in der Westpfalz noch angemessener Wohnraum. Dort, wo mehr Wohnungen leer stehen, stiegen die Preise aufgrund geringerer Nachfrage nicht so kräftig.

Bestandsmieten 2022 in Rheinland-Pfalz

Zuwanderung
sorgt für
Knappheit
auf dem Woh-
nungsmarkt

Im öffentlichen Diskurs des letzten Jahrzehnts waren die Themen Wohnungsknappheit und Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt sehr präsent. Die Bevölkerung in den kreisfreien Städten entlang des Rheins wuchs zwischen 2012 und 2022 kräftig: Ludwigshafen um 8,7 Prozent, Landau und Mainz jeweils um 8,5 Prozent. Auch Worms und Koblenz legten kräftig zu (+5,8 bzw. +5,1 Prozent). Neben dem Eifelkreis Bitburg-Prüm und Trier-Saarburg (+6,7 bzw. +6,1 Prozent) nahm die Bevölkerung in den Landkreisen Mainz-Bingen und Alzey-Worms (+5,9 bzw. +5,4 Prozent) sowie dem Rhein-Pfalz-Kreis und Germersheim (+5,3 bzw. +4,4 Prozent) deutlich überdurchschnittlich zu. Durch die hohe Nachfrage in städtischen Regionen

stiegen die Preise dort kräftig. Das hat zum einen mit hoher Zuwanderung aus dem Ausland zu tun. Zuwandernde aus dem Ausland steuern häufig die städtischen Gebiete an, in denen es ein größeres Arbeitsplatzangebot gibt und sie möglicherweise Unterstützung und Anschluss an eine Gemeinschaft von Menschen ihres Herkunftslandes finden. Zum anderen verzeichnet Rheinland-Pfalz seit Mitte der 2010er-Jahre Nettozuwanderung aus den angrenzenden Bundesländern Nordrhein-Westfalen, Hessen und Baden-Württemberg.¹ Grund für den Zuzug aus den grenznahen Regionen sind die vergleichsweise günstigen Mietpreise in Rheinland-Pfalz.

Bestands-
mieten sind
in Rheinland-
Pfalz niedriger
als in den
angrenzenden
Bundesländern

¹ Weitzel, A.: Wanderung zwischen städtisch und ländlichen geprägten Regionen – Teil III: Nah- und Fernwanderungen 2017 bis 2021. In: Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz, 76. Jg. (2023), Heft 6, S. 375–386.



Mieten bei
Neuverträgen
sind ab 2019
durchschnittlich
80 Cent je
Quadratmeter
höher

Hauptmieterhaushalte zahlten 2022 hierzulande nur 6,80 Euro je Quadratmeter nettokalt, während Hauptmieterhaushalte in Nordrhein-Westfalen sieben Euro, in Hessen acht Euro und in Baden-Württemberg sogar 8,20 Euro je Quadratmeter entrichteten. Mieterinnen und Mieter, die 2019 oder später infolge eines Umzugs einen neuen Mietvertrag geschlossen haben, zahlten in Rheinland-Pfalz 0,80 Euro mehr als im Durchschnitt aller Hauptmieterhaushalte.

Obwohl alle Planungsregionen aus Ober- und Mittelzentren sowie deren Umland bestehen und sich die Stadt-Land-Unterschiede gegenseitig aufheben, zeigen sich Unterschiede zwischen den Planungsregionen: Die durchschnittlich höchsten Nettokaltmieten zahlten die Menschen 2022 in der Planungsregion Rheinhessen-Nahe, gefolgt vom rheinland-pfälzischen Teil der Region Rhein-Neckar (7,90 bzw. sieben Euro je Quadratmeter). Die Planungsregionen Trier und Mittelrhein-Westerwald lagen im Mittelfeld

bzw. unteren Mittelfeld (6,60 bzw. 6,10 Euro je Quadratmeter). Mieterinnen und Mieter in der Planungsregion Westpfalz hatten mit 5,80 Euro je Quadratmeter die niedrigsten Ausgaben.

Hauptmieterhaushalte, die 2019 oder später einen neuen Mietvertrag geschlossen haben, zahlten 2022 in Rheinhessen-Nahe durchschnittlich neun Euro, im rheinland-pfälzischen Teil von Rhein-Neckar immerhin 7,80 Euro. Dahinter folgten die Planungsregionen Trier (7,50 Euro), Mittelrhein-Westerwald (6,80 Euro) und Westpfalz (6,30 Euro).

In bestehenden Mietverhältnissen sind die Möglichkeiten des Vermieters oder der Vermieterin begrenzt, die Miete zu erhöhen. Im Zuge einer Neuvermietung können die Mietkosten jedoch angepasst werden. Die Angebotspreise für Mietwohnungen spiegeln demnach besser das Verhältnis von Angebot und Nachfrage wider und bilden die Entwicklung auf dem Markt besser ab. Das-

Anpassung der
Mietkosten
bei Neuver-
mietung mög-
lich

Bestandsmieten, Neuvertragsmieten und Kaufpreise

Die **Bestandsmieten** von Haushalten werden im Rahmen der Mikrozensus-Zusatzerhebung „Wohnen“ erhoben. Diese wird alle vier Jahre durchgeführt, zuletzt im Jahr 2022. Hier werden Hauptmieterhaushalte zu ihrer Wohnsituation und den Wohnkosten befragt. Differenziert wird zwischen Nettokaltmiete, kalten und warmen Nebenkosten sowie der Bruttowarmmiete. Die Ergebnisse der Zusatzerhebung Wohnen werden in Rheinland-Pfalz bis auf die Ebene der Planungsregionen veröffentlicht.

Die **Angebotspreise** stammen aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Die VALUE Marktdaten erfassen im Internet und in Zeitungen inserierte Angebotspreise für Miet- und Eigentumswohnungen sowie für

Ein- und Zweifamilienhäuser. Inserate, die auf verschiedenen Portalen oder zu unterschiedlichen Zeitpunkten erscheinen, werden bereinigt, d. h. sie gehen nur einmal in die Stichprobe ein.

Neuvertragsmieten: Inserierte Angebotspreise für Geschosswohnungen (Nettokaltmieten) auf Basis der empirica-Preisdatenbank. Nicht enthalten sind Mieten für möblierte Wohnungen, Wohnen auf Zeit oder in Wohngemeinschaften sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die **Kaufpreise** für Eigentumswohnungen beziehen sich ausschließlich auf Geschosswohnungen. Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser werden getrennt ausgewiesen.



selbe gilt auch für den Erwerb bestehender Immobilien. Bei Wohnungen in neu erbauten Gebäuden sind steigende Rohstoffpreise und steigende Kosten für Arbeitsleistung ursächlich für höhere Mieten oder Kaufpreise.

Die Hälfte der rheinland-pfälzischen Haushalte wohnt im Eigentum

Eigentumsquote ist in der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald am höchsten

Ein Charakteristikum des rheinland-pfälzischen Wohnungsmarktes ist die hohe Eigentumsquote. Diese Quote beschreibt den Anteil der Eigentümerhaushalte an allen Haushalten.² Im Ranking der Bundesländer belegte Rheinland-Pfalz 2022 mit 51 Prozent Platz 2 hinter dem Saarland.³ Generell gilt: Je höher das Einkommen, desto eher wird Eigentum gebildet. Nur 28 Prozent der Haushalte mit einem Einkommen von unter 1500 Euro lebten 2022 in Eigentum, während die Eigentümerquote für Haushalte mit 4000 Euro und mehr bei 70 Prozent lag.

Die Unterschiede zwischen den Planungsregionen deuten darauf hin, dass die Eigentumsquote in städtisch geprägten Regionen niedriger ist als in ländlich geprägten Regionen. Die meisten Haushalte lebten in der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald in eigenen Wohnungen (53 Prozent), gefolgt von den Regionen Trier und Westpfalz (jeweils 52 Prozent). Im rheinland-pfälzischen Teil von Rhein-Neckar entsprach die Eigentumsquote dem Landesdurchschnitt. Lediglich in der Planungsregion Rheinhes-

2 Nach der Mikrozensus-Definition werden nur bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden berücksichtigt.

3 Die Daten für die Berechnung der Eigentumsquote stammen aus der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2022. Daten auf der Wohnungsebene werden aufgrund der parallel stattfindenden Gebäude- und Wohnungszählung nicht publiziert, solange der neue Hochrechnungsfaktor für Wohnungen nicht vorliegt. Siehe auch: Statistisches Bundesamt: Warum gibt es aktuell aus dem Mikrozensus 2022 keine Ergebnisse auf Wohnungsebene? www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html#643542 [abgerufen am 02.08.2023].

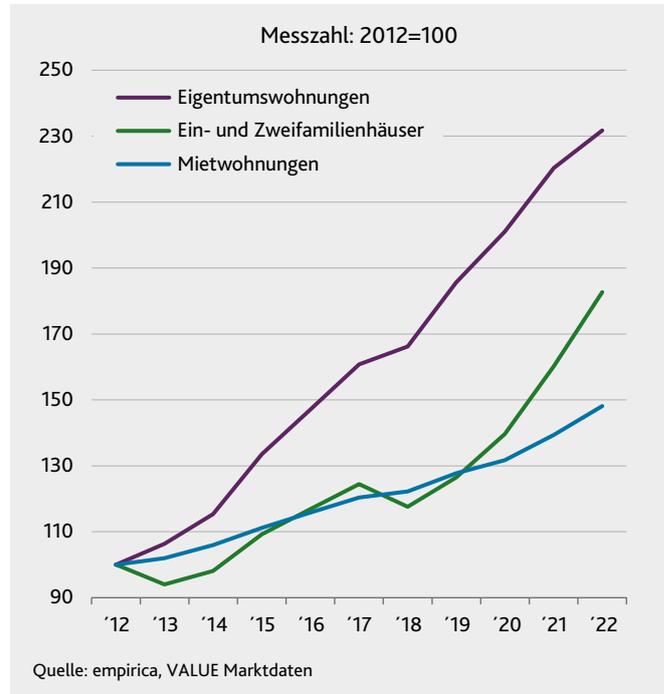
sen-Nahe lebte 2022 weniger als die Hälfte der Haushalte in Eigentum (46 Prozent).

Dieser Beitrag gibt einen Überblick über die Preisentwicklung für Wohnimmobilien zwischen 2012 und 2022. Dazu werden Angebotspreise⁴ für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser von der empirica AG ausgewertet. Die Daten stehen für die Jahre 2012, 2014 und ab 2018 jährlich zur Verfügung. Für die fehlenden Jahre 2013, 2015, 2016 und 2017 wurden die Werte interpoliert. Die inserierten Preise werden je Quadratmeter Wohnfläche angegeben.

Überblick über Preise für Wohnimmobilien

Mietmarkt und Kaufmarkt ergänzen sich: Nachfragende sind nur auf einem Markt unterwegs. Rheinland-Pfälzerinnen und

G1 Entwicklung der Angebotspreise 2012–2022



4 Angebotsmieten sind Mieten, die unmittelbar aus öffentlich zugänglichen Wohnungsinseraten gewonnen werden können, beispielsweise aus Internetangeboten. Sie erfassen damit aktuell aufgerufene Mietpreise.

Rheinland-Pfälzer mussten 2022 beim Abschluss eines neuen Mietvertrages für eine Wohnung im Durchschnitt 48 Prozent mehr bezahlen als 2012. Die Angebotspreise für den Kauf von Ein- und Zweifamilienhäusern stiegen zwischen 2012 und 2022 um 83 Prozent. Deutlich stärker stiegen die Preise für Eigentumswohnungen (+132 Prozent).

Entwicklung der Angebotsmieten

Mittlerer Quadratmeterpreis steigt zwischen 2012 und 2022 um 2,81 Euro

Wohnungen in Rheinland-Pfalz wurden 2012 im Mittel für 5,84 Euro je Quadratmeter angeboten. Bis 2022 stiegen die Angebotsmieten um 2,81 Euro auf 8,65 Euro je Quadratmeter. Das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Zunahme um vier Prozent. Insbesondere zwischen 2020 und 2022 stiegen die Mietpreise der angebotenen Wohnungen kräftig (+5,9 bzw. +6,3 Prozent).

Die Spannweite der Angebotsmieten reichte von weniger als sechs bis mehr als zwölf Euro. Ein Viertel der Wohnungen wurde für weniger als 7,07 Euro je Quadratmeter angeboten, während das teuerste Viertel für 10,39 Euro oder mehr inseriert war. Zudem zeigt die Preisanalyse, dass Neubauwohnungen im Mittel deutlich teurer waren als Neuvermietungen im Bestand. Die Differenz zwischen Neubauwohnungen und Wohnungen aus dem Bestand betrug 2022 mehr als drei Euro je Quadratmeter (11,86 bzw. 8,50 Euro). Zehn Jahre zuvor fiel der Unterschied mit zwei Euro je Quadratmeter noch wesentlich geringer aus (7,79 bzw. 5,80 Euro).

Kleine Wohnungen sind deutlich teurer

Die Betrachtung der Angebotsmieten nach Größe der Wohnung zeigt: je größer die Wohnung, desto niedriger ist der Quadratmeterpreis. Wohnungen, die weniger als 40 Quadratmeter umfassten, wurden 2022 im Mittel für 11,33 Euro je Quadratmeter

angeboten, für 40 bis 60 Quadratmeter waren neun Euro fällig, für 100 bis 120 Quadratmeter acht Euro und für 120 Quadratmeter und mehr 7,65 Euro. Die geringste Teuerung zeigte sich zwischen 2012 und 2022 bei den kleinen Wohnungen (unter 40 Quadratmeter: +36 Prozent). Am stärksten zogen die Angebotsmieten für mittelgroße Wohnungen zwischen 60 und 80 sowie 80 bis 100 Quadratmeter an (+47 bzw. +48 Prozent).

Beim Baujahr fällt auf, dass Wohnungen, die vor der Jahrtausendwende erbaut wurden, im Mittel für 8,30 bis 8,80 Euro angeboten werden, egal ob sie vor 1950 oder in den 1980er-Jahren fertiggestellt wurden. Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr 2000 bis 2009, wurden 2022 im Mittel für knapp über neun Euro inseriert, ab Baujahr 2010 stieg die mittlere Angebotsmiete auf 10,47 Euro.

Wohnungen ab Baujahr 2000 sind deutlich teurer

Bei regionalen Vergleichen müssen sowohl das Ausgangsniveau von 2012 als auch die Dynamik der Preisentwicklung berücksichtigt werden: Den stärksten Anstieg der Angebotsmieten gegenüber 2012 verzeichneten die Planungsregionen Mittelrhein-Westerwald und der rheinland-pfälzische Teil von Rhein-Neckar (jeweils +51 Prozent), gefolgt von Rheinhessen-Nahe (+50 Prozent). Während in den Planungsregionen Rheinhessen-Nahe und Rhein-Neckar bereits 2012 Wohnungen zu vergleichsweise hohen Mietpreisen angeboten wurden (6,67 bzw. 6,18 Euro), erfolgte der Preisanstieg in der Region Mittelrhein-Westerwald von einem sehr niedrigen Niveau ausgehend (2012: 5,11 Euro je Quadratmeter). Moderater fiel die Mietpreisentwicklung in den Planungsregionen Westpfalz und Trier aus (+41 bzw. +37 Prozent). Die Westpfalz startete 2012 auf einem vergleichbaren Ausgangsniveau wie die Planungsregion Mittelrhein-Wester-

Kräftiger Anstieg der Angebotsmieten in der Region Mittelrhein-Westerwald ist ein Aufhol-effekt



wald. Im Gegensatz dazu war bereits das Ausgangsniveau in der Planungsregion Trier mit 6,49 Euro vergleichsweise hoch und der Anstieg auf 8,89 Euro geringer als in den anderen Regionen. Die höchste mittlere Angebotsmiete verzeichnete 2022 die Region Rheinhessen-Nahe, gefolgt vom rheinland-pfälzischen Teil der Region Rhein-Neckar (zehn bzw. 9,34 Euro je Quadratmeter).

Stärkerer
Preisanstieg in
den kreisfreien
Städten

Der Preisanstieg zwischen 2012 und 2022 fiel in den kreisfreien Städten stärker aus als in den Landkreisen (+52 bzw. +47 Prozent). Zu Beginn des vergangenen Jahrzehnts gab es zunächst den Trend zu einer Re-Urbanisierung. Zuwandernde aus dem Ausland zieht es eher in die Städte, weil sie dort mehr Arbeitsmöglichkeiten haben und leichter Anschluss an Menschen aus ihrem Heimatland finden. Andererseits verlassen viele Rheinland-Pfälzerinnen und Rheinland-Pfälzer die kreisfreien Städte, wenn sie eine Familie gründen und mehr Wohnraum benötigen. Analysen der Wanderungsstatistik legen nahe, dass es in der zweiten Hälfte der 2010er-Jahre – vermutlich aufgrund steigender Preise – sogar zu einer Suburbanisierung in den zweiten Ring um die Oberzentren kam.

Mittlere
Angebotsmiete
übersteigt in
drei Städten
die Zehn-Euro-
Marke

Auch wenn es Unterschiede im Preisanstieg zwischen 2012 und 2022 gab, so haben diese wenig am Ranking der kreisfreien Städte geändert: Die Landeshauptstadt Mainz stand 2022 nach wie vor an der Spitze mit einer mittleren Angebotsmiete von 12,73 Euro je Quadratmeter. Trier und Ludwigshafen knackten erstmals die Zehn-Euro-Marke, an der auch Speyer kratzte (9,97 Euro). In Landau, Worms, Koblenz, Frankenthal und Neustadt wurden 2022 Wohnungen für neun Euro oder mehr angeboten. Die günstigsten Wohnungen wurden in Pirmasens angeboten, gefolgt von Zweibrücken (5,62 bzw.

6,42 Euro). In der Landeshauptstadt mussten Wohnungssuchende im Mittel mehr als das Doppelte als in Pirmasens ausgeben.

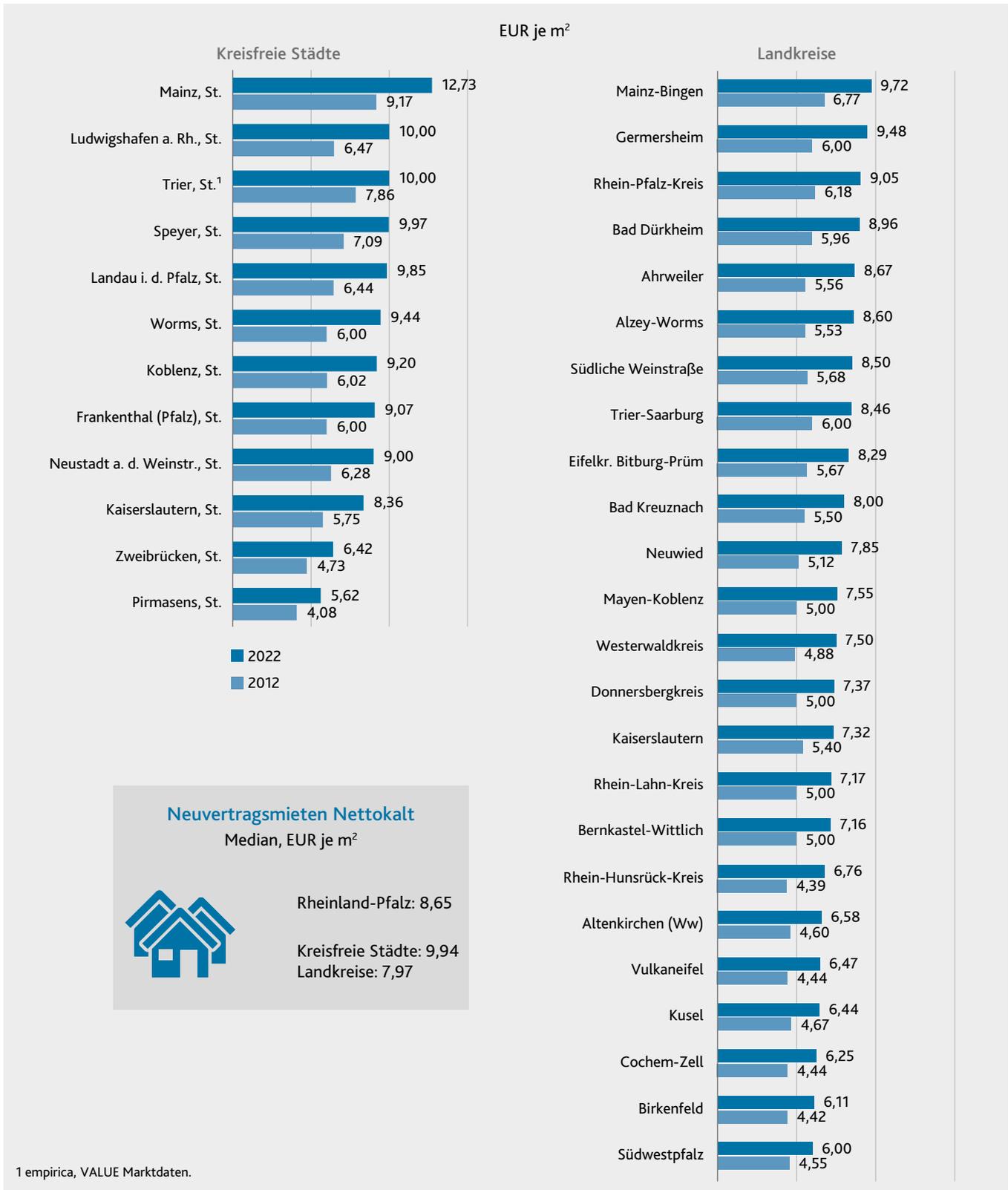
Die geografisch günstige Lage zwischen den Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar verursachte in Worms eine Nachfrage, die einen starken Preisanstieg nach sich zog (+57 Prozent). Ebenfalls kräftig stiegen die mittleren Angebotsmieten in Ludwigshafen, Landau und Koblenz (+55 Prozent und jeweils +53 Prozent). Am wenigsten stiegen die mittleren Angebotspreise in der kreisfreien Stadt Trier, die 2012 ohnehin schon zu den Top drei gehörte (+27 Prozent). Dass der Anstieg in Zweibrücken mit +36 Prozent gering ausfiel, könnte an einer schwächeren Nachfrage als andernorts gelegen haben.

Der mittlere Angebotspreis der Landkreise lag 2022 bei knapp acht Euro (7,97 Euro). Den höchsten Quadratmeterpreis mussten die Menschen im Landkreis Mainz-Bingen beim Abschluss eines neuen Mietvertrags zahlen – im Mittel 9,72 Euro. In zwei weiteren Landkreisen, Germersheim und dem Rhein-Pfalz-Kreis, lag der mittlere Angebotspreis über neun Euro. Überdurchschnittlich hohe Mieten lassen sich in sieben weiteren Landkreisen beobachten, die seit Jahren stetig hohe Nettozuwanderung verzeichnen und den zweiten Ring um die Oberzentren bilden: Alzey-Worms und Bad Kreuznach im Einzugsgebiet der Landeshauptstadt, Bad Dürkheim im Umland von Ludwigshafen und Frankenthal sowie der Landkreis Südliche Weinstraße zwischen den kreisfreien Städten Landau und Neustadt. Die drei günstigen Landkreise, Südwestpfalz (sechs Euro je Quadratmeter), Birkenfeld (6,11 Euro) und Cochem-Zell (6,25 Euro), befanden sich fernab der Oberzentren.

Gedämpfter
Preisanstieg in
Trier

Überdurchschnittliche
Angebotspreise
im Umland von
Mainz, Ludwigshafen
und
Landau

G2 Neuvertragsmieten in den kreisfreien Städten und Landkreisen 2012 und 2022





Die Angebotsmieten im Landkreis Germersheim stiegen kräftig (+58 Prozent), aber auch in Ahrweiler und Alzey-Worms (jeweils +56 Prozent). Moderater verlief der Preisanstieg im stark nachgefragten Landkreis Mainz-Bingen, der 2012 bereits vergleichsweise teuer war (+44 Prozent). In den ländlichen Landkreisen stiegen die Preise zwar, aber nur unterdurchschnittlich.

Mehr als zehn Euro je Quadratmeter in sechs Verwaltungseinheiten

Es lohnt sich auch ein genauerer Blick auf die verbandsfreien Gemeinden und die Verbandsgemeinden. Hohe Preise von zehn Euro und mehr je Quadratmeter fielen im Mittel in den verbandsfreien Gemeinden Budenheim, Ingelheim und Germersheim an sowie in den Verbandsgemeinden Bodenheim, Nieder-Olm und Südeifel. Für überdurchschnittliche Preise zwischen neun und zehn Euro je Quadratmeter wurden Mietwohnungen in zehn verbandsfreien Gemeinden und 17 Verbandsgemeinden angeboten, die zwischen Remagen und Wörth entlang der Rheinschiene liegen und zum Einzugsgebiet der Oberzentren Mainz und Ludwigshafen sowie Koblenz gehören. Zwischen Eifel, Hunsrück und Westpfalz gab es 2022 sieben Verbandsgemeinden, in denen Wohnungen im Mittel für weniger als sechs Euro angeboten wurden.

Hohe Angebotspreise entlang der Rheinschiene und an der luxemburgischen Grenze

Die Spanne der Preissteigerungen reichte von +23 Prozent in Thalfang am Erbeskopf bis +74 Prozent in Arzfeld. Dort war der mittlere Quadratmeterpreis mit 7,56 Euro eher günstig. Die benachbarte Verbandsgemeinde Südeifel, wie Arzfeld unmittelbar an der Grenze zum Großherzogtum Luxemburg, stand 2022 im Preisranking der Verbandsgemeinden auf Platz drei mit zehn Euro je Quadratmeter (+58 Prozent). Dies waren – abseits der Rheinschiene – die teuersten Verbandsgemeinden mit dynamischer Preisentwicklung.

Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern spielen im ländlich geprägten Rheinland-Pfalz eine untergeordnete Rolle: 22 Prozent der Eigentümerhaushalte lebten in einer Eigentumswohnung. Im Mittel wurden sie für 3 227 Euro je Quadratmeter angeboten. Zehn Jahre zuvor, 2012, kostete der Quadratmeter im Mittel 1 393 Euro. Das entspricht einem Anstieg um 132 Prozent. Während des Betrachtungszeitraums kam es in drei Jahren zu größeren Preissprüngen zwischen zehn und 16 Prozent (von 2014 auf 2015, von 2015 auf 2016 und von 2018 auf 2019).

Mittlerer Angebotspreis liegt 2022 bei rund 3 200 Euro

Zehn Prozent der Eigentumswohnungen wurden für weniger als 1 985 Euro angeboten. Am oberen Ende kosteten zehn Prozent der Wohnungen mehr als 4 784 Euro je Quadratmeter. Die Preisdifferenz zwischen Eigentumswohnungen in Neubau- und in Bestandsgebäuden betrug 2022 im Mittel rund 1 200 Euro je Quadratmeter (4 201 bzw. 3 045 Euro). Der mittlere Quadratmeterpreis für Neubauwohnungen war 2012 doppelt so hoch wie der für Bestandswohnungen (2 448 bzw. 1 272 Euro). Bis 2022 stiegen die Preise für Eigentumswohnungen in Bestandsgebäuden wesentlich stärker als für Wohnungen in Neubauten (+139 bzw. +72 Prozent).

Preise für Eigentumswohnungen in Bestandsgebäuden steigen stärker als in Neubauten

Ein Blick auf die mittleren Kaufpreise nach Größe der Wohnung zeigt, dass es eher geringe Unterschiede beim Quadratmeterpreis gab. Die Spannweite betrug gut 300 Euro – zwischen 3 058 und 3 377 Euro. Das war zehn Jahre zuvor noch anders: 2012 wurden Wohnungen unter 40 Quadratmeter im Mittel für 1 183 Euro angeboten. Seitdem verdreifachte sich der Preis nahezu. Wohnungen mit einer Fläche von mehr als 120 Quadratmeter wurden 2012

Mittlerer Angebotspreis für kleine Wohnungen hat sich fast verdreifacht

im Mittel für 1 550 Euro inseriert. Ihr Preis verdoppelte sich innerhalb von zehn Jahren. Möglicherweise wurden in den vergangenen Jahren mehr kleine Wohnungen gebaut. Diese verfügen über höhere Standards und sind somit – auf den Quadratmeter gerechnet – teurer als Wohnungen in älteren Gebäuden.

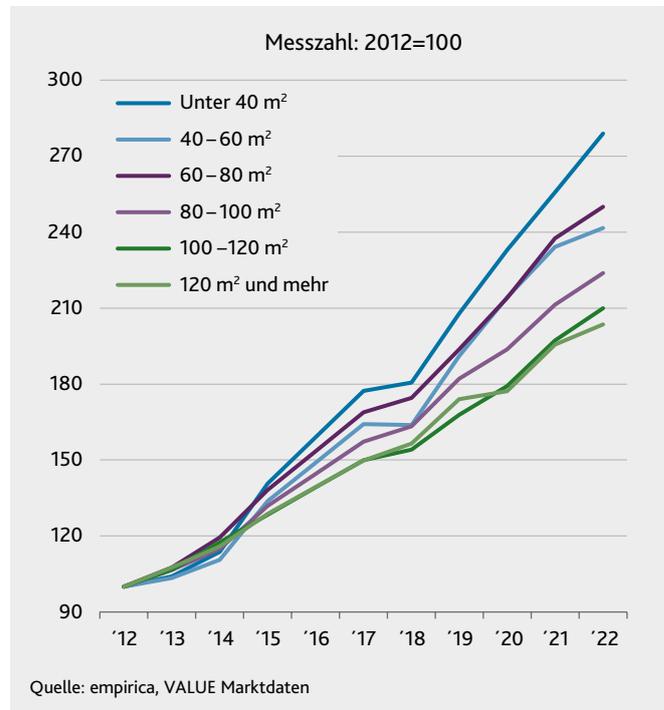
Wohnungen ab Baujahr 2000 deutlich teurer als ältere

Ähnlich wie bei den Mietwohnungen gab es nur geringe Unterschiede der Angebotspreise für ältere Wohnungen, die bis zur Jahrtausendwende erbaut wurden. Wohnungen, die bis 1980 fertiggestellt wurden, kosteten 2022 im Mittel weniger als 3 000 Euro je Quadratmeter, später fertiggestellte wurden für etwas mehr als 3 000 Euro je Quadratmeter angeboten. Für Wohnungen, die nach der Jahrtausendwende erbaut wurden, zeigt sich ein Preissprung auf 3 412 Euro (Baujahre 2000 bis 2009) bzw. 3 902 Euro je Quadratmeter (Baujahre 2010 bis 2019).

Mittlere Angebotspreise in der Region Rhein-Neckar entsprechen dem Landesdurchschnitt

Während Eigentumswohnungen im Jahr 2012 in der Westpfalz im Mittel für weniger als eintausend Euro angeboten wurden (991 Euro je Quadratmeter), mussten Käuferinnen und Käufer in der Planungsregion Trier damals mehr als das Doppelte bezahlen (2 210 Euro je Quadratmeter). Deutlich günstiger als in der Region Trier waren Eigentumswohnungen in Rheinhessen-Nahe, dem rheinland-pfälzischen Teil von Rhein-Neckar und der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Den geringsten Anstieg der Angebotspreise verzeichnete die Planungsregion Trier mit +67 Prozent (2022: 3 700 Euro je Quadratmeter). Die Region Rheinhessen-Nahe zog mit einer Steigerung um 134 Prozent fast gleich (2022: 3 626 Euro). Am stärksten holte die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald auf (+142 Prozent); sie hatte 2022 jedoch den zweitniedrigsten Wert nach der Westpfalz (2 857 bzw. 2 154 Euro je Quadratmeter). Die Angebotspreise im rhein-

G3 Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2012–2022 nach Größe



land-pfälzischen Teil der Region Rhein-Neckar entsprachen 2022 in etwa dem Landeswert (3 221 Euro je Quadratmeter).

Die Preisunterschiede für Eigentumswohnungen in den kreisfreien Städten waren 2022 erheblich: Die Spanne reichte von 1 413 Euro in Pirmasens bis zu 4 563 Euro in der Landeshauptstadt Mainz. Die kreisfreie Stadt Trier, in der Eigentumswohnungen 2012 am teuersten waren, reihte sich am aktuellen Rand auf Platz 2 hinter Mainz ein (3 804 Euro je Quadratmeter), nachdem die Preise dort lediglich um 55 Prozent gestiegen waren. Am unterem Ende der Skala rangierten Zweibrücken (2 182 Euro) und Kaiserslautern (2 480 Euro) vor Pirmasens. Am dynamischsten entwickelten sich die Preise für Eigentumswohnungen in Ludwigshafen (+152 Prozent), Frankenthal (+148 Prozent) und Worms (+140 Prozent), die beim Preisniveau eher im unteren Mittelfeld rangierten.

Preisspanne zwischen den kreisfreien Städten beträgt dreitausend Euro



Preisunterschied zwischen der kreisfreien Stadt Trier und dem Umland ist gering

Die hohen Preise in den kreisfreien Städten führen seit einigen Jahren zu einer verstärkten Nachfrage in den suburbanen Landkreisen. Während das Preisniveau im Landkreis Mainz-Bingen 2022 rund 800 Euro niedriger war als in der kreisfreien Stadt Mainz, fiel der Unterschied zwischen der kreisfreien Stadt Trier und dem sie umschließenden Landkreis Trier-Saarburg deutlich geringer aus (-109 Euro). Für den nahe gelegenen Eifelkreis Bitburg-Prüm ergaben die Auswertungen sogar einen höheren mittleren Angebotspreis (+64 Euro). Im Landkreis Bernkastel-Wittlich, der 2012 zu den Top drei der teuersten Landkreise gehörte, waren Eigentumswohnungen im Mittel 333 Euro günstiger als in der kreisfreien Stadt Trier.

Teuerste Landkreise entlang der südlichen Rheinschiene und im Westen des Landes

Entsprechend der Reihenfolge der kreisfreien Städte, bei denen Speyer, Neustadt und Landau die Plätze drei bis fünf einnehmen, folgen der Rhein-Pfalz-Kreis (3 360 Euro) sowie die Landkreise Bad Dürkheim (3 248 Euro) und Germersheim (3 202 Euro) hinter Mainz-Bingen und den genannten Landkreisen im Westen des Landes. Der Stadt-Umland-Unterschied betrug in der Region Rhein-Neckar bis zu 300 Euro. In den Landkreisen Alzey-Worms und Südliche Weinstraße mussten Käuferinnen und Käufer 2022 im Mittel mehr als 3 000 Euro je Quadratmeter ausgeben. Für weniger als 2 000 Euro je Quadratmeter wurden Eigentumswohnungen in den Landkreisen Altenkirchen, Südwestpfalz, Kusel und Birkenfeld angeboten.

Ebenso wie in Trier verteuerten sich Eigentumswohnungen im Landkreis Trier-Saarburg und im Eifelkreis Bitburg-Prüm vergleichsweise wenig (+74 bzw. +84 Prozent gegenüber 2012). Am stärksten stieg der mittlere Angebotspreis im Rhein-Hunsrück-Kreis (+210 Prozent), gefolgt vom Rhein-

Lahn-Kreis (+170 Prozent) und Alzey-Worms (+166 Prozent).

Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser

Das Einfamilienhaus ist die präferierte Wohnform vieler Menschen, hat es doch den Vorteil eines Gartens und weniger oder keine unmittelbaren Nachbarn in der Nähe. Nach der neuesten Mikrozensus Zusatzerhebung „Wohnen“ im Jahr 2022 lebten drei Viertel der Eigentümerhaushalte in einem Einfamilienhaus. Dieser Anteil variierte regional: In den Planungsregionen Trier und Mittelrhein-Westerwald sowie der Westpfalz gab es überdurchschnittlich viele Einfamilienhausbesitzer (82, 81 bzw. 79 Prozent). In den meist dicht besiedelten und städtisch geprägten Regionen Rheinhessen-Nahe und dem rheinlandpfälzischen Teil von Rhein-Neckar lag der Anteil der Eigentümerhaushalte in Einfamilienhäusern an allen Eigentümerhaushalten niedriger (74 bzw. 71 Prozent).

Drei Viertel der Eigentümerhaushalte leben in Einfamilienhäusern

In den Planungsregionen Rhein-Neckar und Rheinhessen-Nahe stiegen die Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser aufgrund einer hohen Nachfrage zwischen 2012 und 2022 am stärksten (+106 bzw. +96 Prozent), dahinter folgte die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald (+90 Prozent). Vergleichsweise moderat fielen die Preissteigerungen in den Regionen Trier und Westpfalz aus (+74 bzw. +54 Prozent). Nach einem temporären Rückgang im Jahr 2018 stiegen die Angebotspreise ab 2020 in allen Regionen rasant, und zwar um mehr als zehn Prozent jährlich.

Starker Preisanstieg zwischen 2020 und 2022 in allen Planungsregionen

Am aktuellen Rand reichen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser von 1 801 Euro je Quadratmeter in der Planungsregion West-

Preisunterschiede zwischen den Planungsregionen nehmen stark zu

pfalz bis 3 317 Euro im rheinland-pfälzischen Teil der Region Rhein-Neckar. Mit großem Abstand folgte die Planungsregion Rheinhessen-Nahe mit 2 696 Euro je Quadratmeter an zweiter Stelle. Knapp 2 000 Euro mussten Käuferinnen und Käufer im Mittel in den Planungsregionen Mittelrhein-Westerwald und Trier bezahlen (1958 bzw. 1954 Euro). Die Preisspanne zwischen den Planungsregionen vergrößerte sich zwischen 2012 und 2022 von 581 Euro auf 1 516 Euro.

Mehr als viertausend Euro für neugebaute Ein- und Zweifamilienhäuser in den kreisfreien Städten

Während Bestandsgebäude in Rheinland-Pfalz im Mittel für 2 165 Euro je Quadratmeter angeboten wurden, lag der Preis für neugebaute Ein- und Zweifamilienhäuser im Mittel bei 3 474 Euro je Quadratmeter. In der Planungsregion Rhein-Neckar waren neugebaute Häuser am teuersten (4 377 Euro). In acht kreisfreien Städten überstieg der mittlere Preis für Neubauten die 4 000-Euro-Marke, in Mainz und Trier lag er sogar über 5 000 Euro. Ungewöhnlich groß war der Unterschied im mittleren Kaufpreis zwischen Häusern mit Baujahr 2000 bis 2009 und für Häuser mit Baujahr 2010 bis 2019 (2 886 bzw. 3 563 Euro je Quadratmeter). Möglicherweise spielt ein höherer Effizienzhausstandard, der mit höheren Kosten einhergeht, eine Rolle für die Preisdifferenzen.

Größte Preissteigerung in Worms

In den kreisfreien Städten betrug die Spannweite der mittleren Kaufpreise dreitausend Euro. An der Spitze lag die Landeshauptstadt Mainz gefolgt von Speyer (4 694 bzw. 4 066 Euro je Quadratmeter). In sieben kreisfreien Städten wurden Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 im Mittel für 3 000 bis 3 500 Euro angeboten. Günstig war der Kauf eines Eigenheims in Kaiserslautern (2 329 Euro), Zweibrücken (1 750 Euro) und Pirmasens (1 690 Euro). Diese drei Städte verzeichneten neben Trier die geringsten

Preissteigerungen. Am stärksten stiegen die Angebotspreise – wie auch bei den Eigentumswohnungen – in der Stadt Worms (+140 Prozent). Mit etwas Abstand folgten Speyer und Ludwigshafen (+113 bzw. +112 Prozent).

Weniger groß war die Preisspanne zwischen den Landkreisen mit 2 300 Euro. Im Rhein-Pfalz-Kreis, in Mainz-Bingen und in Germersheim mussten Kaufinteressierte im Mittel mehr als 3 000 Euro ausgeben. Es folgen Bad Dürkheim, Südliche Weinstraße und Alzey-Worms (2 700 bis 2 900 Euro). Am Ende der Rangliste lagen Landkreise von der Eifel über den Hunsrück bis in die Westpfalz.

Größer als bei den kreisfreien Städten war die Spanne zwischen den verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden (3 700 Euro). Der mittlere Angebotspreis lag in der verbandsfreien Gemeinde Limburgerhof sowie in den Verbandsgemeinden Bodenheim, Römerberg-Dudenhofen, Deidesheim und Nieder-Olm über 4 000 Euro je Quadratmeter. Dahinter rangierten weitere verbandsfreie oder Verbandsgemeinden entlang der südlichen Rheinschiene zwischen Ingelheim und Wörth. Ausnahme waren die Verbandsgemeinde Grafschaft und die verbandsfreie Gemeinde Remagen an der nördlichen Landesgrenze.

Am kräftigsten stiegen die Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Verbandsgemeinde Deidesheim im Landkreis Bad Dürkheim (+191 Prozent). Überdurchschnittliche Steigerungen gab es sowohl in Gemeinden, die ohnehin schon sehr gefragt waren und ein hohes Preisniveau hatten, aber auch in bisher günstigen Gemeinden, die für Käuferinnen und Käufer im Laufe der Jahre attraktiver und dadurch teuer wurden. Dazu gehört beispielsweise die Verbands-

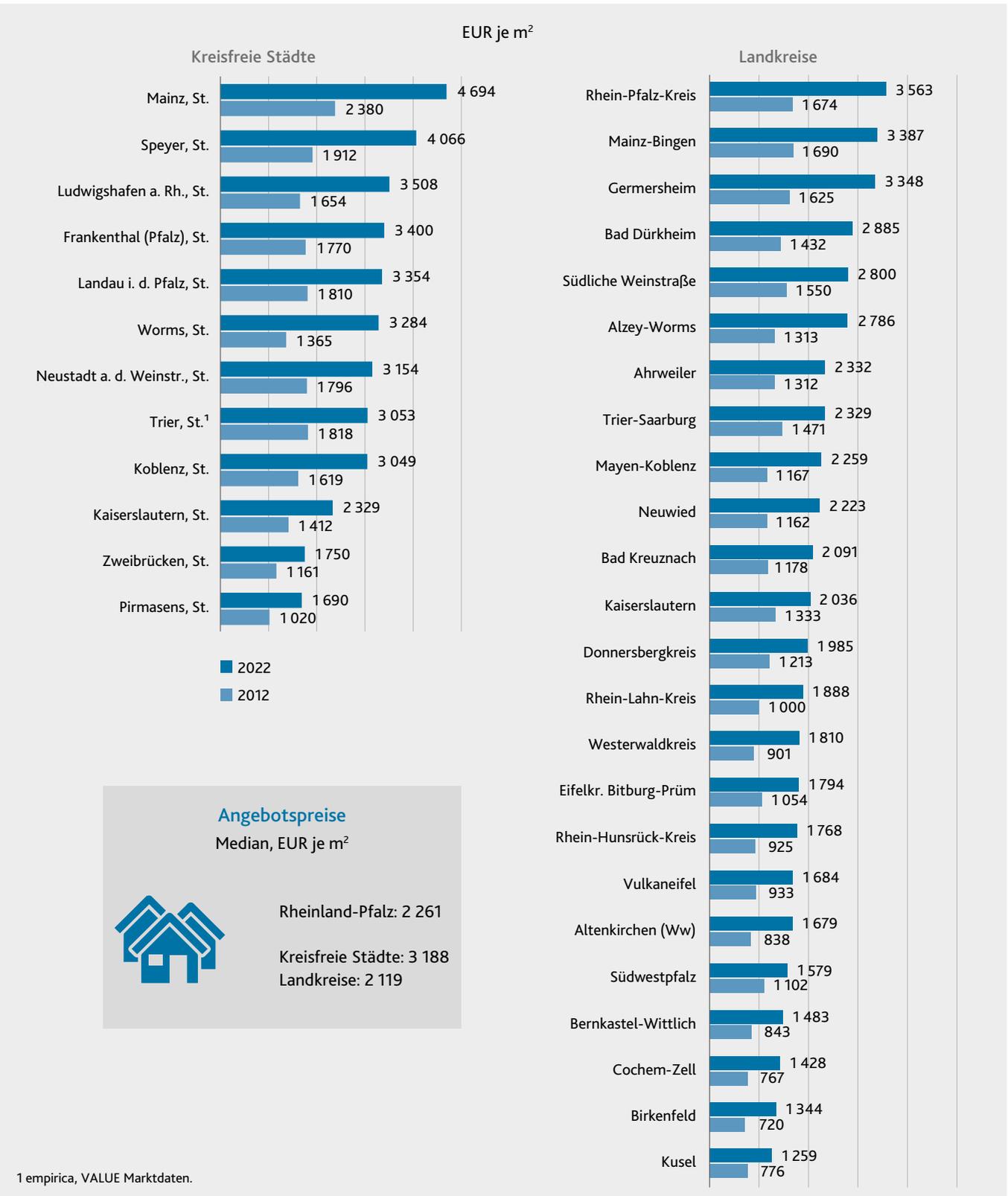
Rhein-Pfalz-Kreis, Mainz-Bingen und Germersheim sind am teuersten

Teuerste Verbandsgemeinden liegen im Landkreis Mainz-Bingen und im Rhein-Pfalz-Kreis

Größte Preissteigerung in den Verbandsgemeinden Deidesheim und Eich



G4 Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den kreisfreien Städten und Landkreisen 2012 und 2022





gemeinde Eich im Landkreis Alzey-Worms, wo die Preise seit 2012 um 147 Prozent auf nunmehr 2 834 Euro je Quadratmeter gestiegen sind.

Fazit: Hohe Nachfrage treibt die Preise für Eigentum

Entlang der südlichen Rheinschiene ist eine weiterhin dynamische Preisentwicklung zu erwarten

Die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise verlief relativ synchron: Gefragt sind vor allem die Wohnorte an der südlichen Rheinschiene zwischen Ingelheim und Wörth mit den Einzugsgebieten von Mainz, Ludwigshafen und Landau. Siedlungsstrukturell werden die rheinland-pfälzischen Teile der Metropolen Rhein-Main und Rhein-Neckar an den Rändern weiterwachsen und sich da, wo es möglich ist, weiter verdichten.

Der nördliche Teil, rechtsrheinisch im Westerwald und linksrheinisch an der Ahr und in der Eifel, hat ausgehend von einem sehr niedrigen Preisniveau, kräftig aufgeholt. Dazu beigetragen hat vermutlich die gute

Erreichbarkeit der Arbeitsmarktzentren Limburg/Montabaur, Siegen und der Metropolregion Köln/Bonn. Trotz Nachfrage verlief die Preisentwicklung im Westen des Landes gedämpft. Zwar stiegen die Preise auch in der Westpfalz, jedoch deutlich geringer als in den anderen Regionen.

Die gestiegenen Bauzinsen sowie hohe Materialkosten wirken sich negativ auf den Wohnungsmarkt aus. Haushalte, die sich den Erwerb von Eigentum unter den aktuellen – und vermutlich länger anhaltenden Bedingungen – nicht leisten können, werden nach einer geeigneten Mietwohnung suchen. Demnach ist eine Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt kaum zu erwarten. Haushalten, die durch Wohnkosten finanziell stark belastet sind, bleibt noch die Beantragung von Wohngeld.

Steigende Zinsen und Materialkosten treiben die Preise

Dr. Andrea Weitzel ist Mitarbeiterin im Referat „Analysen Staat, Soziales“.