



# KEK 2030

## Analyse

### Kapitel 1 - Demographie und Wohnen

**Demographie  
und Wohnen**

Wirtschaft und  
Arbeiten

Stadt- und Dorf-  
entwicklung

Mobilität

Bildung und  
Kultur

Natur Umwelt  
und Freizeit

Klima und  
Energie

Digitalisierung  
Kommunikation

Gesundheit und  
Soziales

Demographie und Wohnen	Wirtschaft	Umwelt und Energie
Wirtschaft	Umwelt und Energie	Umwelt und Energie
Umwelt und Energie	Umwelt und Energie	Umwelt und Energie

# 1.1. Bevölkerungsentwicklung

## Die Bevölkerung des Landkreises wächst

Der Landkreis weist seit Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Aufgrund seiner Lage am Rande der Ballungsräume Rhein-Main und Rhein-Neckar hat er sich zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt, was zu einer überdurchschnittlichen Zunahme der Einwohner geführt hat.

- Im Zeitraum von 2010 bis 2020 hat die Bevölkerung im Landkreis um 5.955 Einwohner von 124.760 EW (2010) auf 130.715 EW (2020) zugenommen.

- Dies entspricht einem Wachstum von 4,4 %.
- Der Landkreis liegt damit deutlich über dem Durchschnitt in Rheinland-Pfalz (+1,7 %).<sup>1</sup>

Wachstumspole sind die größeren Städte und Gemeinden wie Alzey, Wörstadt, Saulheim, Gau Odernheim oder Osthofen. Die Einwohnerzahl der kleineren Gemeinden ist überwiegend stabil, allerdings weisen einige wenige Gemeinden auch einen deutlichen Einwohnerverlust auf.

Diese Entwicklung ist das Ergebnis raumplanerischer Vorgaben, wonach nur die zentralen Orte über ihren Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen ausweisen dürfen.

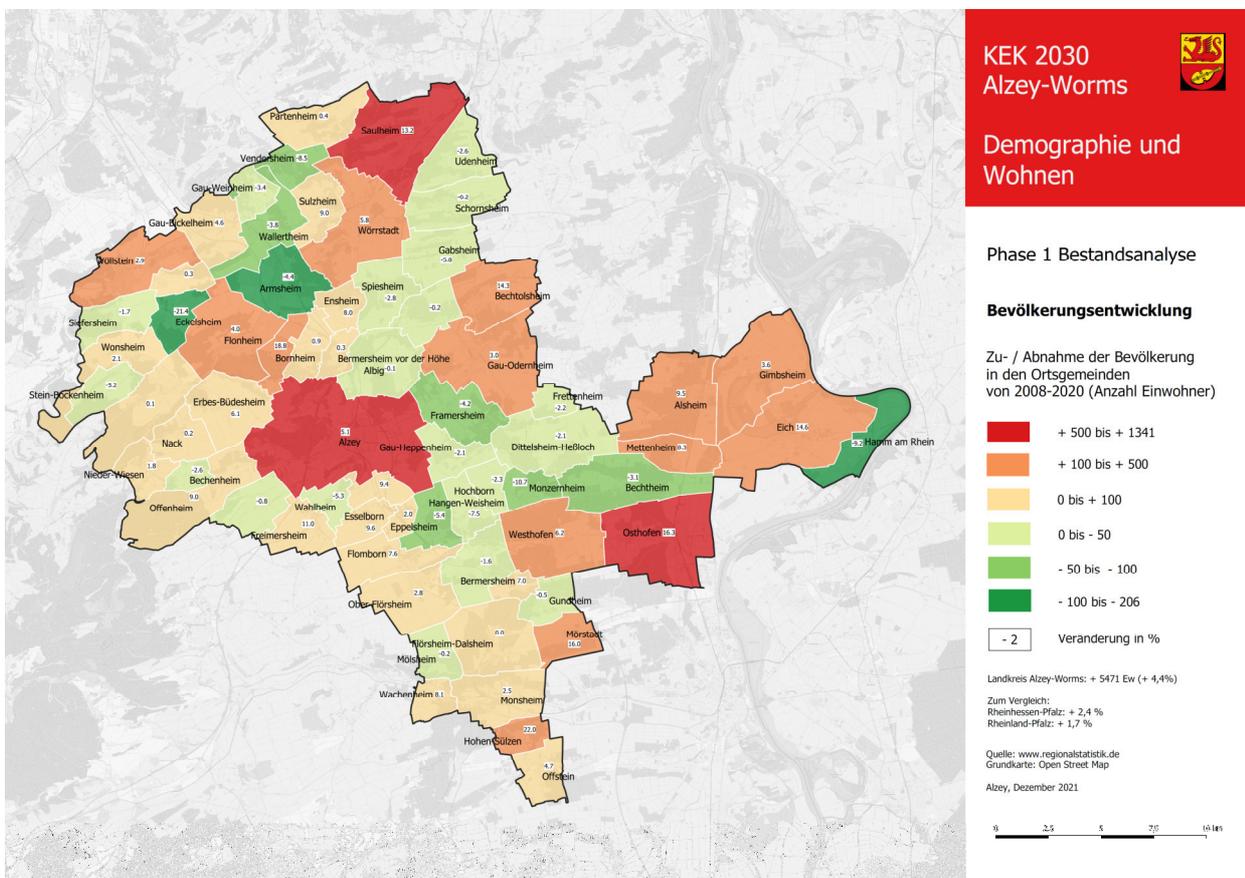


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung, Zu-/Abnahme der Bevölkerung in den Ortsgemeinden

<sup>1</sup> www.regionalstatistik.de, Fortschreibung des Bevölkerungsstands

Demographie und Wohnen	Wanderungsbilanz	Bevölkerungsentwicklung
Wanderungsbilanz	Bevölkerungsentwicklung	Wanderungsbilanz
Wanderungsbilanz	Bevölkerungsentwicklung	Wanderungsbilanz

## 1.2. Wanderungsbilanz

### Zuwanderung ist Motor des Wachstums

Bedingt durch die Lage am Rande der Ballungsräume und die noch moderaten Baulandpreise sind sehr viele Menschen aus der Region in den Landkreis gezogen. Dies hat zu einer positiven Wanderungsbilanz geführt, d.h. es ziehen deutlich mehr Menschen in den Landkreis als Menschen aus dem Kreis wegziehen:

- Im Zeitraum von 2010 bis 2020 betrug die Wanderungsbilanz 7.363. Mit anderen Worten, es sind 7.363 Menschen mehr hinzugezogen als weggezogen.

### Beliebte Zuzugsorte sind die größeren Gemeinden

Beliebte Zuzugsorte sind vor allem die größeren, zentralen Orte wie Alzey, Wörrstadt, Saulheim, Osthofen oder auch Eich. Die kleineren Ortsgemeinden weisen eher eine ausgeglichene Wanderungsbilanz auf, teilweise auch eine negative Bilanz.

Die Wanderungsbilanz liegt mit 5,82 % bezogen auf die Einwohnerzahl 2010 leicht über dem Landesdurchschnitt (5,38 %). Ohne die Zuwanderung von Menschen wäre die natürliche Bevölkerungsentwicklung eher rückläufig.

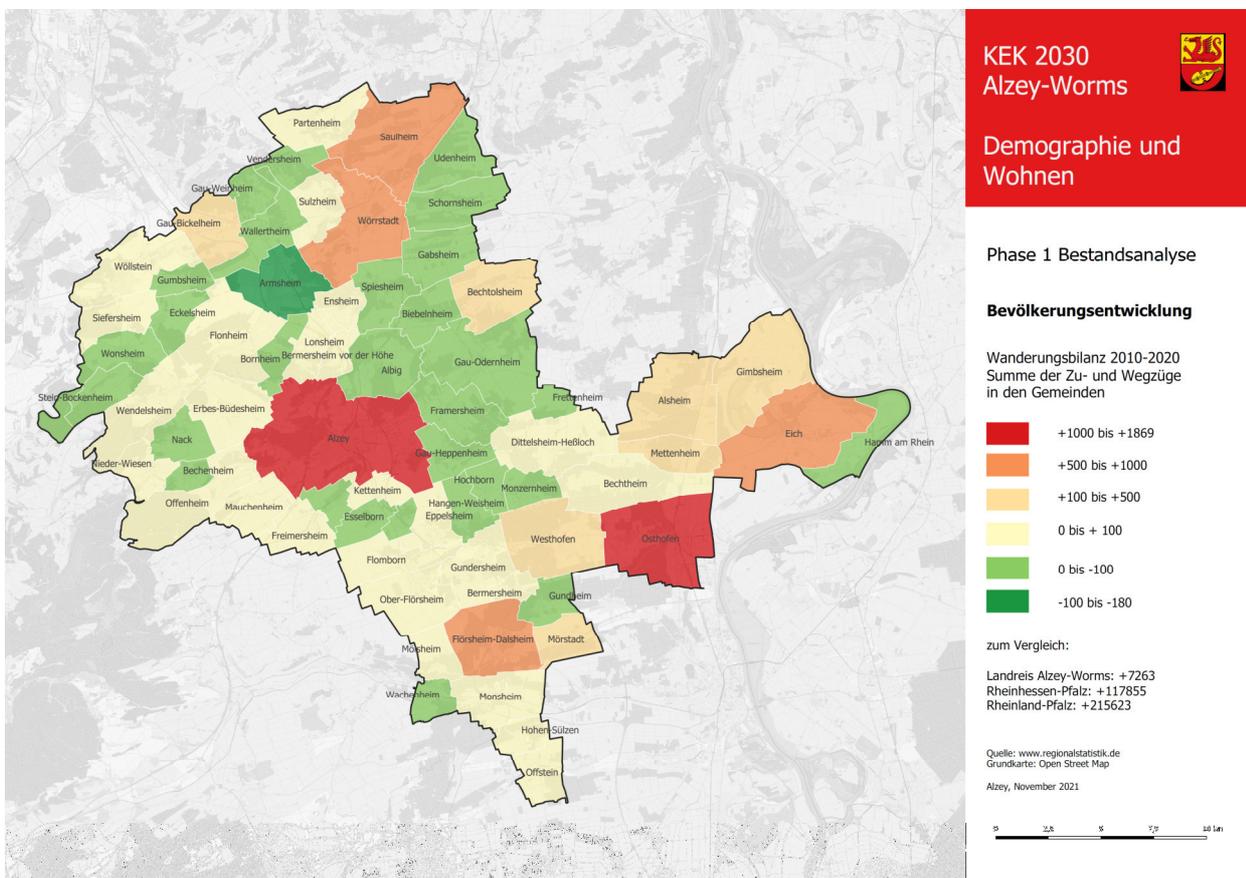


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsbilanz 2010-2020

<sup>2</sup> www.regionalstatistik.de, Wanderungsstatistik



## 1.3. Bevölkerung – Alter und Nationalität

### Der Landkreis wird älter und bunter

Die Gesellschaft in Deutschland wird älter und bezogen auf den Anteil ausländischer Mitbürger auch bunter. So auch im Landkreis Alzey-Worms. Der Anteil älterer Menschen hat im Landkreis in den vergangenen 10 Jahren in nahezu allen Gemeinden deutlich zugenommen. Auffallend ist, dass der Landkreis schneller „altert“ als der Landesdurchschnitt:<sup>3</sup>

- Im Zeitraum von 2010-2020 hat die Anzahl der 65-75-Jährigen um 6.365 Personen zugenommen.
- Dies entspricht einer Zunahme von 33 %.

Zum Vergleich: Die Zunahme im Land Rheinland-Pfalz betrug im gleichen Zeitraum 14,7 %, in der Region Rheinhessen-Pfalz 13,7 %, im Landkreis Mainz-Bingen 18,5 %.

Ein weiteres prägendes Merkmal der Bevölkerungsentwicklung ist landes- und bundesweit die zunehmende Zahl ausländischer Mitbürger. Auch im Landkreis ist die Zahl der ausländischen Bevölkerung deutlich gestiegen (6.912 im Jahr 2011 auf 13.050 im Jahr 2020). Allerdings liegt ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung mit knapp 10 % noch unter dem Landesdurchschnitt (11,8 % 2020).

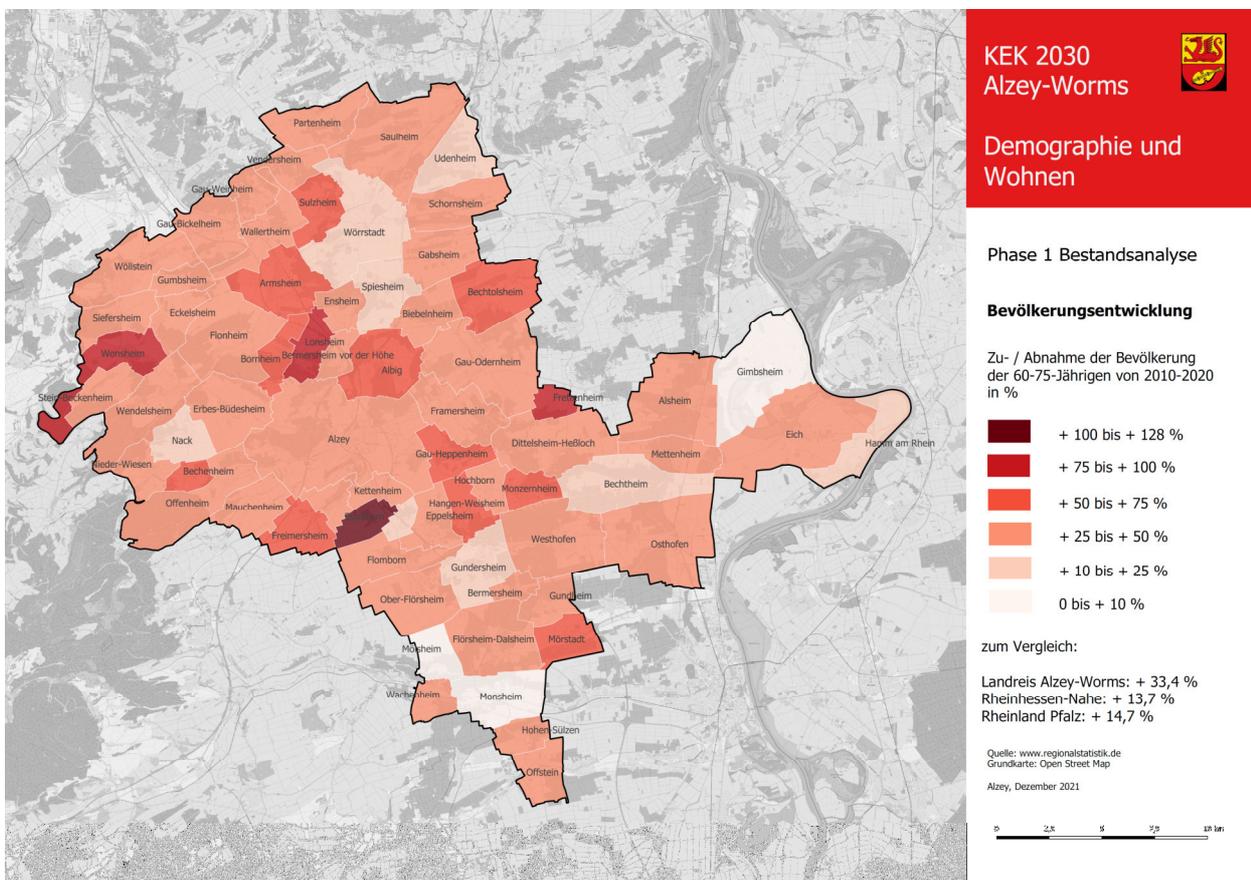


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung, Zu- /Abnahme der Bevölkerung der 60-75-Jährigen von 2010-2020

<sup>3</sup> www.regionalstatistik.de, Fortschreibung des Bevölkerungsstands

Demographie und Wohnen	Wohnbauflächen	Wohnbauflächen	Wohnbauflächen
Wohnbauflächen	Wohnbauflächen	Wohnbauflächen	Wohnbauflächen
Wohnbauflächen	Wohnbauflächen	Wohnbauflächen	Wohnbauflächen
Wohnbauflächen	Wohnbauflächen	Wohnbauflächen	Wohnbauflächen

## 1.4. Bevölkerungsprognose

### Weiterhin Zunahme der Bevölkerung erwartet

Wie entwickelt sich die Bevölkerung des Landkreises in der Zukunft? Eine Orientierung hierüber gibt die sechste Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz.<sup>4</sup> Danach nimmt die Bevölkerung des Landkreises bis 2040 weiterhin zu, jedoch verflacht sich der Zuwachs zunehmend. Von 2020 bis 2030 wird mit einem Anstieg um 4280 Ew gerechnet, von 2030-2040 nur noch um 1539 Ew. Der Landkreis Alzey-Worms gehört mit einer Bevölkerungszunahme bis 2040 um 4,5 % auch in Zukunft zu den am stärksten wachsenden Landkreisen in Rheinland-Pfalz.

Dieser prognostizierten Entwicklung liegen, bezogen auf Rheinland-Pfalz, folgende Annahmen zugrunde:

- Ab 2025 konstante Geburtenrate (1,6)
- Steigende Lebenserwartung
- Steigendes Wanderungssaldo bis 2025 von 17.300 auf 20.00 Personen, 2025-2030 konstant, dann bis 2040 auf 15.000 abnehmend

Die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung korrespondieren in der Tendenz mit den Planungen von Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplänen, die insgesamt Flächen für  $\geq 10.000$  Einwohner vorhalten. Siehe Kapitel 3.5.

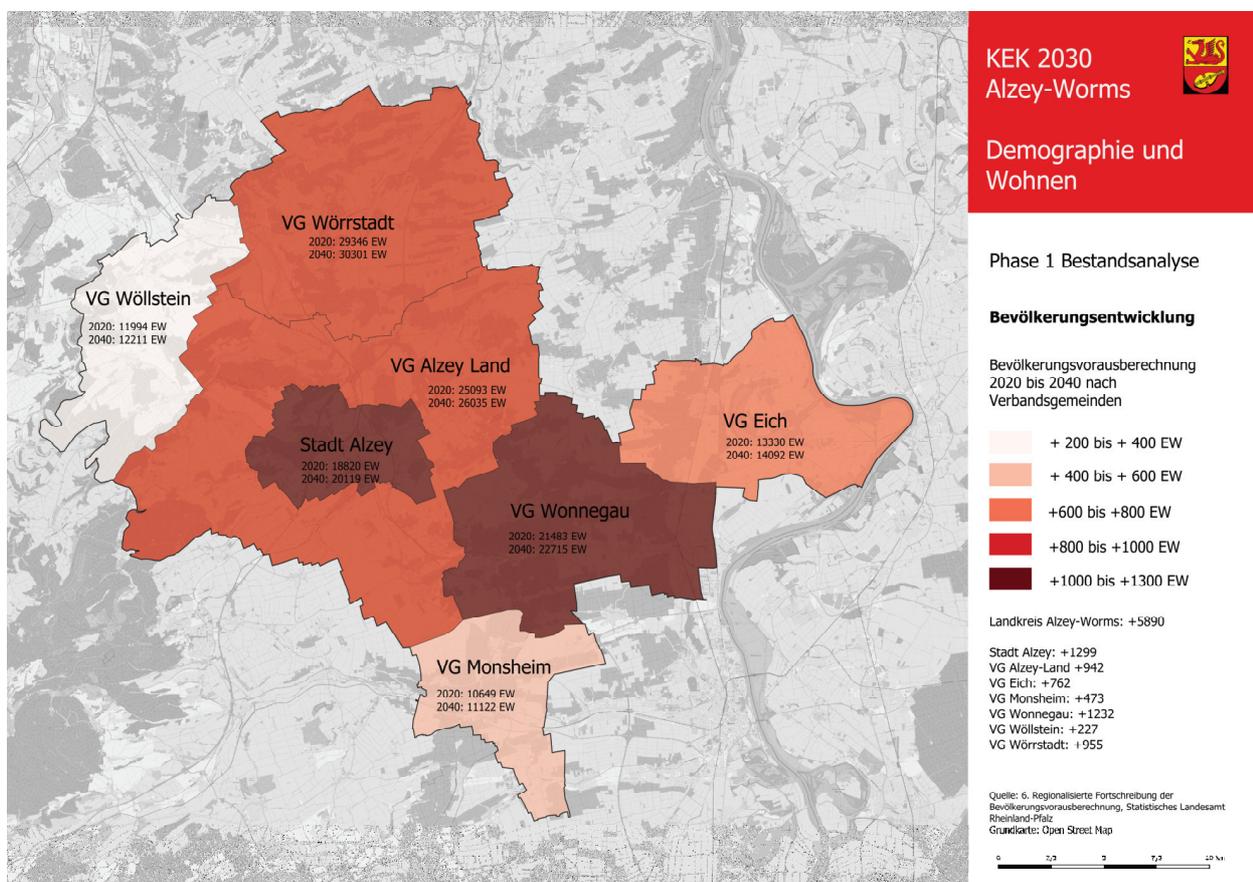


Abb. 5: Bevölkerungsvorausberechnung 2020 bis 2040 nach Verbandsgemeinden

<sup>4</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung

Demographie und Wohnen	Wirtschaft und Soziales	Umwelt und Energie	Verkehr und Infrastruktur
Wirtschaft und Soziales	Umwelt und Energie	Verkehr und Infrastruktur	Wirtschaft und Soziales
Umwelt und Energie	Verkehr und Infrastruktur	Wirtschaft und Soziales	Umwelt und Energie
Verkehr und Infrastruktur	Wirtschaft und Soziales	Umwelt und Energie	Verkehr und Infrastruktur

# 1.5. Wohnungsbau

## Mehr als 1800 neue Wohngebäude

Im Zeitraum von 2011-2020 wurden im Landkreis 1.865 neue Wohngebäude errichtet.<sup>5</sup>

Der Bestand an Wohnungen nahm im gleichen Zeitraum von 57.180 auf 60.633 zu. Dies entspricht einem Anstieg um von 3.453 Wohnungen bzw. 383 Wohnungen pro Jahr. Pro 1000 EW und Jahr sind dies etwa 2,8 Wohnungen, was in etwa dem Landesdurchschnitt entspricht.

Zum Vergleich: Die Bundesregierung möchte den Wohnungsbau fördern und erreichen, dass im Jahr 400.000 Wohnungen gebaut werden.

Dies entspricht pro Jahr 4,8 Wohnungen pro 1000 E.

Der Wohnungsbestand nimmt prozentual stärker zu als die Einwohnerzahl:

- Wohnungsbestand: + 6 %
- Einwohner: + 4,4 %

Dies hat damit zu tun, dass der individuelle Wohnflächenkonsum nach wie vor steigt:

- Wohnfläche/EW 2011: 50,2 qm
- Wohnfläche/EW 2019: 51,3 qm

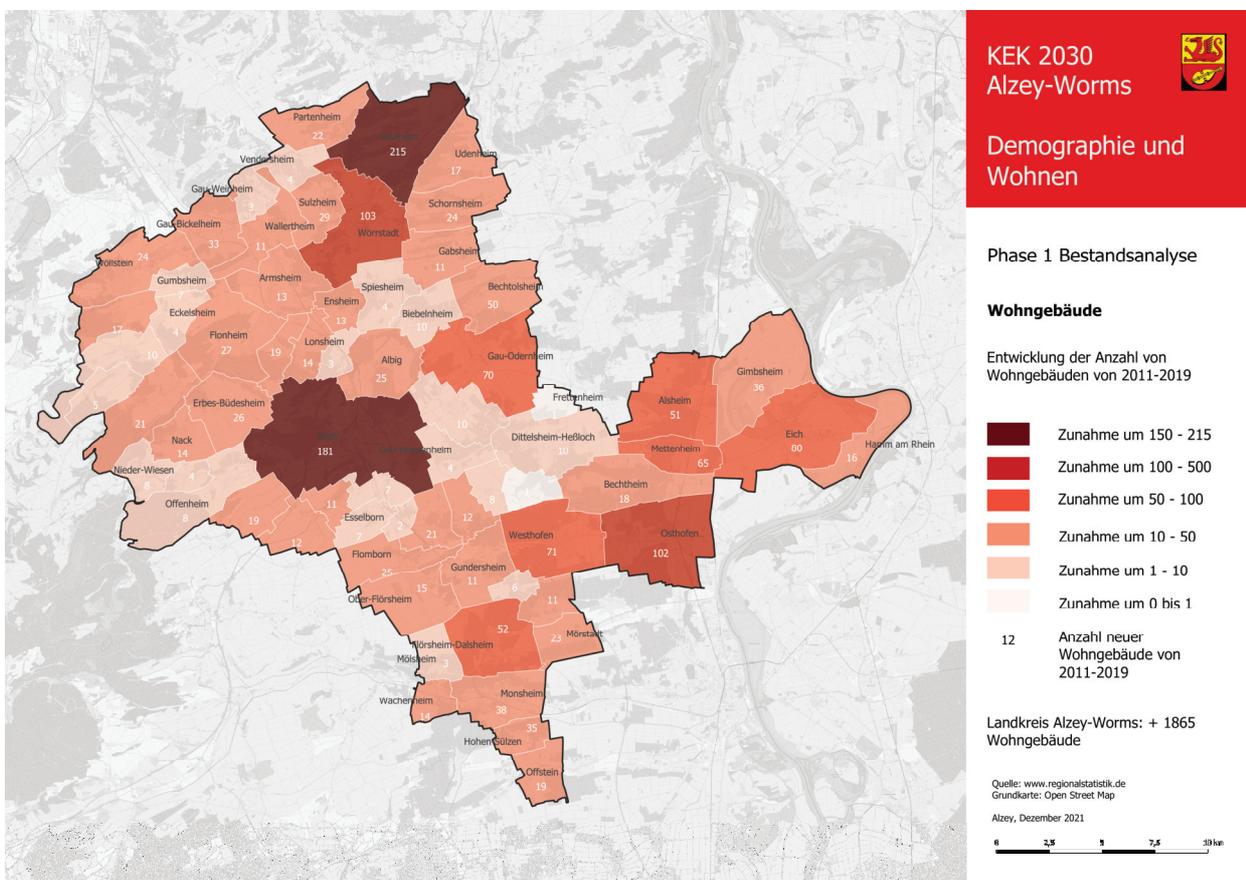


Abb. 6: Entwicklung der Anzahl von Wohngebäuden von 2011-2019

<sup>5</sup> www.regionalstatistik.de, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands

Demographie und Wohnen	Wirtschaft und Erwerbsmarkt	Umwelt und Energie	Sozialstruktur
Wirtschaft und Erwerbsmarkt	Umwelt und Energie	Sozialstruktur	Demographie und Wohnen
Umwelt und Energie	Sozialstruktur	Demographie und Wohnen	Wirtschaft und Erwerbsmarkt
Sozialstruktur	Demographie und Wohnen	Wirtschaft und Erwerbsmarkt	Umwelt und Energie

## 1.6. Baugenehmigungen für Wohngebäude

### Anstieg der Baugenehmigungen für Wohngebäude

Im Zeitraum von 2011-2019 wurden im Landkreis 2717 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt.<sup>6</sup>

Die Anzahl der jährlich erteilten Baugenehmigungen hat dabei in den letzten 10 Jahren zugenommen:

- 2010: 190 Baugenehmigungen
- 2015: 275 Baugenehmigungen
- 2019: 313 Baugenehmigungen

Im Schnitt wurden in den letzten 10 Jahren 2,1 Baugenehmigungen pro 100 Einwohner erteilt. Damit liegt der Landkreis über dem Landesdurchschnitt (1,6) und auch über dem Durchschnitt der Region Rheinhessen-Pfalz (1,5).

Betrachtet man die Situation in den einzelnen Gemeinden, so ergibt sich ein ähnliches Bild wie bei der Entwicklung der tatsächlich gebauten Wohngebäude und der Einwohnerzahl.

Schwerpunkte der Bautätigkeit sind die größeren, zentralen Orte, aber auch in den kleineren Orten ist eine rege Bautätigkeit im Wohnungsbau zu beobachten.

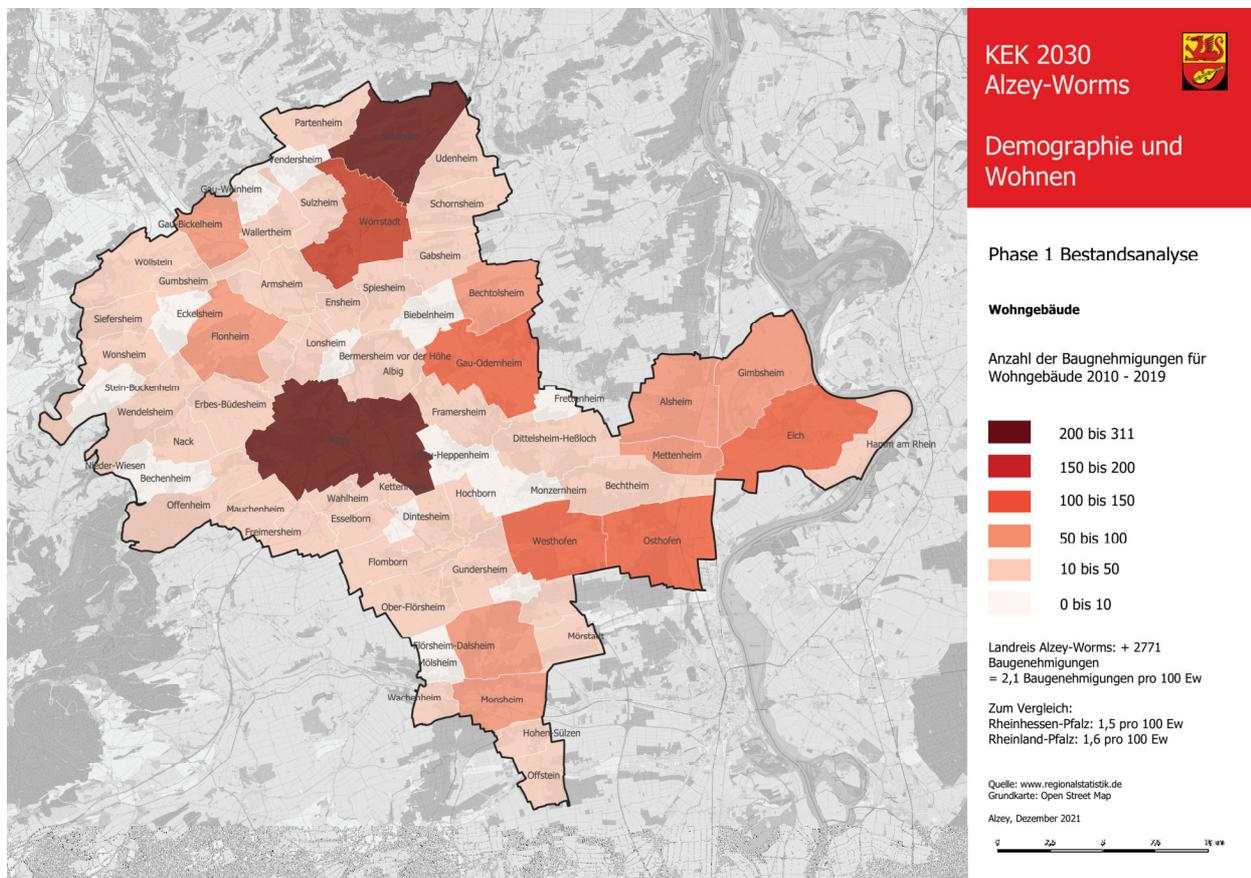


Abb. 7: Anzahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude von 2010 – 2019

<sup>6</sup> www.regionalstatistik.de, Statistik der Baugenehmigungen für Wohngebäude

Demographie und Wohnen	Wohnungsmarkt	Wohnungsmarkt
Wohnungsmarkt	Wohnungsmarkt	Wohnungsmarkt
Wohnungsmarkt	Wohnungsmarkt	Wohnungsmarkt

# 1.7. Wohnungsmarkt im Vergleich

## Wohnungsmarkt mit Zukunft

Der Wohnungsmarkt im Landkreis hat Zukunft. In einer bundesweiten Vergleichsstudie hat das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) für die Deutsche Postbank die Regionen in Deutschland ermittelt, die aktuell noch moderate Preise im Wohnungsmarkt aufweisen und in

Zukunft aber gute Aussichten auf Wertsteigerungen aufweisen. Dieser Investitionschancen-Index wurde für alle 401 Landkreise in Deutschland ermittelt. Im Ergebnis landet der Landkreis dabei auf Platz 7 und gehört damit zu den TOP Landkreisen mit den besten Investitionschancen auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland.

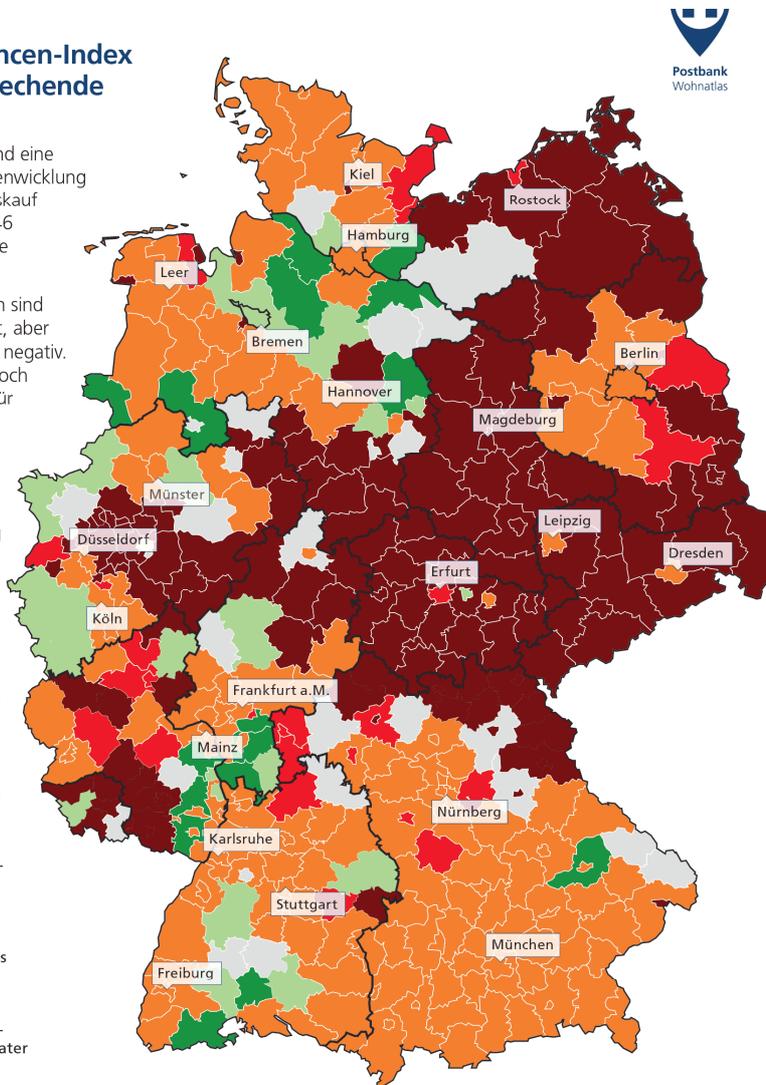
### Investitionschancen-Index zeigt vielversprechende Regionen

Moderate Kaufpreise und eine absehbar positive Wertentwicklung machen den Wohnungskauf attraktiv. Das trifft auf 46 Landkreise und kreisfreie Städte zu.

In weiteren 24 Regionen sind die Preise zwar moderat, aber die Preisprognose leicht negativ. Unter Umständen dennoch eine Überlegung wert für Selbstnutzer.

**Index Investitionschancen**  
 Kriterien: Prognostizierte Kaufpreisentwicklung 2020-2030 in Prozent pro Jahr und Kaufpreis als Vielfaches der Jahresnettokaltmiete (Vervielfältiger) 2020

- stark negativer Preistrend (< -0,5%)
- leicht negative Preisentwicklung (≥ -0,5% bis ≤ 0%), hoher Vervielfältiger ≥ 25
- leicht negative Preisentwicklung (≥ -0,5% bis ≤ 0%), moderater Vervielfältiger < 25
- positive Preisentwicklung (> 0%), hoher Vervielfältiger ≥ 25
- leicht positive Preisentwicklung (> 0% bis ≤ 0,5%), moderater Vervielfältiger < 25
- positive Preisentwicklung (> 0,5%), moderater Vervielfältiger < 25



Datenbasis: VALUE AG (2021), Berechnungen HWWI

Quelle: Postbank – eine Niederlassung der Deutsche Bank AG

Abb. 8: Investitionschancen-Index im Wohnungsbau nach Landkreisen, Quelle: Postbank 2021

Demographie und Wohnen	Wachstum und Entwicklung	Wohnungsmarkt und Preise
Wachstum und Entwicklung	Wohnungsmarkt und Preise	Wohnungsmarkt und Preise
Wachstum und Entwicklung	Wohnungsmarkt und Preise	Wohnungsmarkt und Preise

# Fazit

## Stärken und Chancen

- Der Landkreis weist insgesamt eine positive dynamische Bevölkerungsentwicklung auf.
- Der Landkreis gilt als einer der interessantesten Investitionsstandorte im Wohnungsmarkt in Deutschland.
- Wachstumspole sind die zentralen Orte.
- Auch die kleinen Ortsgemeinden zeigen überwiegend eine stabile Bevölkerungsentwicklung.
- Die Bevölkerung im Landkreis altert schneller als im Landesdurchschnitt.
- Die Bevölkerung wird bunter oder internationaler. Der Anteil ausländischer Mitbürger liegt im Landesdurchschnitt.

## Schwächen und Herausforderungen

- Die Bevölkerungszunahme geht im Wesentlichen auf Zuwanderung von außen zurück und sorgt für einen hohen Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt mit steigenden Wohnungspreisen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist eher rückläufig.
- Die Bevölkerung im Landkreis altert stärker als im Landesdurchschnitt.
- Aktuelle Prognosen gehen davon aus, dass sich der Einwohnerzuwachs ab Ende der 20er Jahre deutlich abschwächt, vorausgesetzt, dass die Zuwanderung wie angenommen sich deutlich reduziert. Aber:
- Es ist zu erwarten, dass auch in den nächsten Jahren die hohe Wohnungsnachfrage von außen anhalten wird. Die entscheidende Steuerschraube für die Bevölkerungsentwicklung wird das verfügbare Wohnraum- bzw. Wohnbaulandangebot sein.