



5 | 2021

Informationen zur Stadtentwicklung

Statistik, Berichte, Analysen, Konzepte

Kursbuch Wohnen 2021

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Impressum

Schriftenreihe: Informationen zur Stadtentwicklung. Statistik, Berichte, Analysen, Konzepte.

Herausgeber: Stadt Ludwigshafen am Rhein
Bereich Stadtentwicklung
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen am Rhein

Kontakt: Tel. 0621 504-3012, Fax 0621 504-3453
E-Mail: Stadtentwicklung@Ludwigshafen.de
Internet: www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/

Schriftleitung: Werner Appel
Autor: Werner Appel
Layout, Satz: Elke Frank
Titelbild: Bereich Stadtentwicklung

Erscheint im Selbstverlag, Bezug nur über den Bereich Stadtentwicklung.
Preis für ein Einzelheft siehe Anhang, PDF-Download kostenfrei unter
<http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/>
Nur im Original gedruckt auf 100%-Recyclingpapier.

Hinweis: Im folgenden Text wird aus stilistischen Gründen nur die männliche Geschlechtsform verwandt, die alle Menschen jeglichen Geschlechts einschließt. Das gilt nicht für Passagen, in denen geschlechts-spezifische Unterschiede dargestellt werden. In diesen Fällen werden die Geschlechter gesondert benannt.

Print-ISSN: 2512-4781

Online-ISSN: 2512-479X

© Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtentwicklung. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe. Ludwigshafen am Rhein, 2021.

INHALT

Einleitung	5
1 Ausgangslage und Wohnbaulandrealisierung seit 1997	6
1.1 Gesetzliche und planerische Grundlagen	6
1.1.1 Raumordnungsgesetz (ROG)	6
1.1.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP)	7
1.1.3 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)	7
1.1.4 Baugesetzbuch (BauGB)	8
1.2 Innen- und Außenentwicklung in Ludwigshafen seit 1997	9
1.2.1 Größere städtebauliche Projekte und Wohnungsabriss	11
1.2.2 Kleinteiliges Baugeschehen	12
1.3 Modernisierungsgeschehen	13
1.4 Wohnungsbau in den Jahren 2018 bis 2020	15
1.5 Wohnungen und Einwohner	17
1.6 Wohnungsmieten	20
1.7 Informationen zu leerstehenden Wohngebäuden	22
2 Wohnungsbedarf	25
3 Kursbuch Wohnen 2021	29
3.1 Wohnungsbau-Fahrplan A: Aktuelle Möglichkeiten zur Bedarfsdeckung	29
3.2 Wohnungsbau-Fahrplan B: Grundlagen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums	32
3.2.1 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	32
3.2.2 Wohnbedarfsanalyse	35
3.3 Wohnungsbau-Fahrplan C: Mittel- bis langfristige Reserven	36
4 Zusammenfassung und Ausblick	39
Anhang	41
I Stadtratsbeschluss zur Förderquote im Wohnungsbau	42
II Niederschrift zum Stadtratsbeschluss	45
III Kooperationsvereinbarung ExWoSt-Landesprogramm für geförderten Mietwohnungsbau	46
IV Erläuterung der Wohnbedarfsanalyse auf www.ludwigshafen.de	47
V Projektskizze der Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft	48
VI Tabellenteil	51
VII Begriffserläuterungen	65
VIII Abkürzungen	67
IX Tabellenverzeichnis	67
X Abbildungsverzeichnis	68
XI Bildnachweis	68
XII Literatur- und Quellenverzeichnis	68

Einleitung

Das Kursbuch Wohnen 2021 hat eine mehrstufige Entstehungsgeschichte. Vor drei Jahren wurde dem Stadtentwicklungsausschuss und Stadtentwicklungsbeirat (STEA/STEB) die erste Vorausberechnung für den Wohnungsbedarf vorgestellt, die anschließend in der Schriftenreihe Informationen zur Stadtentwicklung als Heft 9/2018 veröffentlicht wurde. In der Zeit danach gab es im STEA/STEB drei weitere Aktualisierungen zur Wohnungssituation im März und Oktober 2019 und im Januar 2021.

Schließlich hat der Stadtrat am 23.9.2019 mit großer Mehrheit den Beschluss gefasst, bei zukünftigen Wohnbaugebieten, für die neues Baurecht geschaffen werden muss, eine flexible Quote für öffentlich geförderten Wohnraum von 25 % der gesamten Wohnfläche anzuwenden. Mit dieser Entscheidung war es möglich, aus dem damals neuen Förderprogramm im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz „Zuschussförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen von Gemeinden zur Stärkung des sozialen Mietwohnungsbaus“ Mittel zu beantragen, wobei der Zuschuss 90 % der förderfähigen Kosten beträgt.

Zeitlich parallel verlaufen seit einiger Zeit die Arbeiten zur 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsplans der Metropolregion Rhein-Neckar (Kapitel Wohnen und Gewerbe) und zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans für die Stadt Ludwigshafen. Bei beiden Planungsprozessen sind Aussagen über den zu erwartenden Wohnungsbedarf und den daraus resultierenden Wohnbauflächenbedarf eine wichtige Grundlage.

Vor den Aussagen zum Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf werden einige Analysen zur bisherigen Wohnbauentwicklung seit der letzten Wohnbaukonzeption aus dem Jahr 1998 dargestellt: das Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklung im Wohnungsbau, das Modernisierungsgeschehen, die Wohnungsneubautätigkeit, die Beziehung von Wohnungen und Einwohner, Informationen über leerstehende Wohngebäude und Angaben zu Wohnungsmieten.

Das Kursbuch Wohnen 2021 versteht sich als zusammenfassendes Dach vieler Aktivitäten zur Schaffung von Wohnraum in Ludwigshafen. Der Schwerpunkt dieses Kursbuches liegt auf der Frage des Wohnungsbedarfs und den heute erkennbaren Möglichkeiten oder Handlungsansätzen zu seiner Befriedigung. Gleichwohl ist vollkommen klar, dass mit diesem vorliegenden Konzept noch nicht alle anstehenden Aufgaben oder Fragen der Wohnungsbaupolitik gelöst oder beantwortet werden können.

In weiteren Schritten sind zusätzliche Aspekte oder Maßnahmen vorzubereiten oder zu entscheiden, unter anderem zum Beispiel eine Vergaberichtlinie für städtische Wohnungsbaugrundstücke, eine mittel- bis langfristige Grundstückspolitik und gezielte Schaffung von Rahmenbedingungen, die der Wohnbauentwicklung dienlich sind (zum Beispiel Gebiete der Stadterneuerung)

1 Ausgangslage und Wohnbaulandrealisierung seit 1997

Mit diesem ersten Kapitel wird eine nähere Betrachtung über die Wohnbaulandrealisierung seit 1997 in Ludwigshafen dem Kursbuch Wohnen vorangestellt. Der Zeithorizont ergibt sich aus der Beschlussfassung der „Wohnbaukonzeption 2010“ durch den Stadtrat im Mai 1998, das dem aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) von 1999 zugrunde liegt. Zudem entstanden im Jahr 1997 die ersten Wohnhäuser in den Neubaugebieten Melm und Paracelsusstraße in Oggersheim, die in Ludwigshafen eine neue Phase der Wohngebietsentwicklung einläuteten.

Diese Betrachtung ist deshalb wichtig, weil der Gesetzgeber mit der BauGB-Novellierung im Jahr 2013 den Grundsatz unter § 1 Abs.5 BauGB aufgestellt hat, in der Siedlungsentwicklung soll die Innenentwicklung, also die Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsflächen, Vorrang haben vor der Außenentwicklung, also der Erschließung neuer Siedlungsflächen auf ehemaligen nicht für Siedlungszwecke genutzten Freiräumen.

Dieser Zielsetzung liegt ein anderes Verständnis des Begriffs „Außenbereich“ zugrunde, als es für die Vorhaben nach § 35 BauGB gemeint ist. Diese Regelung nach § 35 im BauGB zielt überwiegend auf einzelne, an bestimmte privilegierte Nutzungsarten gekoppelte Bauvorhaben außerhalb der durch die vorbereitende Bauleitplanung als Siedlungsfläche dargestellten Bereiche, die aber hier nicht weiter behandelt werden.

1.1 Gesetzliche und planerische Grundlagen

Neben den nachstehend erläuterten gesetzlichen Grundlagen ist zunächst die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung zu nennen (Neuaufgabe 2016). Sie hat für die Siedlungsentwicklung das Ziel formuliert, bis zum Jahr 2030 die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen für Siedlung und Verkehr auf unter 30 ha pro Tag zu begrenzen. Der Ausgangswert lag für die Jahre um 2000 bei etwa 120 ha neuer Siedlungsfläche pro Tag. Zur Siedlungsfläche zählen Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsnutzungen.

Für die kommunale Bauleitplanung sind hauptsächlich vier gesetzliche oder planerische Vorgaben zu beachten: Raumordnungsgesetz (ROG), Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionaler Raumordnungsplan (RRÖP) und Baugesetzbuch (BauGB). Es müssen selbstverständlich noch weitere Gesetze, Verordnungen und Richtlinien angewendet oder beachtet werden, wie zum Beispiel die Baunutzungsverordnung (BauNVO), diverse Fachgesetze oder Infrastrukturrichtlinien. Aber für die Darstellung an dieser Stelle reichen zunächst die vier erstgenannten Regelwerke als wesentliche Grundlagen für die Schaffung von Baurecht.

Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 24. März 2021 über das Klimaschutzgesetz ist für die weitere Stadtentwicklungsplanung ohne Zweifel wegweisend. Die Details daraus betreffen zunächst jedoch weniger die gesamtstädtische Wohnungsbaustrategie, aber sie werden in einigen anderen Fachkonzepten der Stadt Ludwigshafen Berücksichtigung finden müssen.

1.1.1 Raumordnungsgesetz (ROG)

Das Raumordnungsgesetz enthält rahmenrechtliche Vorgaben zu Bedingungen, Aufgaben und Leitvorstellungen der Raumordnung in Deutschland. Darin wird zu den Grundsätzen der Raumordnung im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme Folgendes ausgedrückt:

„Der Raum ist in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Bei der Gestaltung räumlicher Nutzungen sind Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; Grundwasservorkommen und die biologische Vielfalt sind zu schützen. Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu verringern, insbesondere durch quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sowie durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen“, (§ 2 Abs. 2, Nr. 6 ROG).

1.1.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die bundesrechtliche Zielsetzung zur Innenentwicklung griffen die Landesplanungsbehörden der Länder auf. So hat die Landesregierung von Rheinland-Pfalz mit der zweiten Änderung des seit 7. Oktober 2008 bestehenden Landesentwicklungsprogramms IV vom 21. Juli 2015 das Programm ergänzt. Unter dem Stichwort „nachhaltige Siedlungsentwicklung“ lautet das neue Ziel 31:

„Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen“, (LEP IV, S. 79).

Neben dieser reinen Zielsetzung hat die Landesregierung folgende weitergehende Konkretisierung für die kommunale Bauleitplanung in der Begründung zu Ziel 31 aufgenommen:

„Es sollen Erschließungskonzepte und Bauformen gewählt werden, die möglichst wenig Fläche beanspruchen und einen Beitrag zur Energieeffizienz leisten. Ressourcenschonende, innovative Bauweisen und Wohnformen sollen unterstützt und gefördert werden. Hierzu sollen insbesondere Festsetzungsmöglichkeiten der Bebauungspläne sowie Regelungsmöglichkeiten ergänzender städtebaulicher Verträge (Maßnahmenverträge) ausgeschöpft werden“, (LEP IV, S.81).

Der Koalitionsvertrag der nach der Landtagswahl im Jahr 2021 angetretenen Landesregierung von Rheinland-Pfalz beinhaltet das Ziel, das Landesentwicklungsprogramm im Laufe der aktuellen Legislaturperiode fortzuschreiben.

1.1.3 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Gemäß dem Aufbau der Raumplanung in Deutschland folgt der Landesplanung die „über“ den kommunalen Gebietskörperschaften zwischengeschaltete Regionalplanung. Der Verband Metropolregion Rhein-Neckar (VRRN) als Träger der hiesigen Regionalplanung hat gemäß Beschluss der Verbandsversammlung aus dem Jahr 2013 zuerst im allgemeinen Leitbild der regionalen Entwicklung folgendes Ziel vorgegeben:

„Auf der Grundlage des Zieles „Innen- vor Außenentwicklung“ unterstützt der Verband Region Rhein-Neckar die Kommunen in ihrem Bemühen, innerörtliche, baulich ungenutzte Flächenpotenziale zu revitalisieren und so auch die Stadt- und Ortskerne zu attraktivieren“, (ROP, S. XVIII).

Darauf aufbauend ergibt sich im Kapitel 1.4 über die Wohnbauflächen folgendes Ziel (kein Grundsatz), mit den entsprechenden Erläuterungen in der Begründung:

*„Ziel 1.4.1.4
Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen“, (ROP, S. 14).*

Die dazugehörige Erläuterung in der Begründung zu Ziel 1.4.1.4 lautet:

„Die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke hat sich in der Vergangenheit kontinuierlich fortgesetzt. [...] Eine ungebremste Fortsetzung dieser hohen Flächenanspruchnahme würde zu einer grundlegenden Gefährdung der natürlichen Lebensgrundlagen führen. Der Vorrang der Nutzung von verfügbaren Flächenpotenzialen im Siedlungsbestand unterstützt maßgeblich das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung, den Bodenschutz sowie die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Unter Innenentwicklung werden hier alle Maßnahmen verstanden, bei denen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsflächen Flächen für Wohnzwecke erstmals oder wieder aktiviert werden, insbesondere Baulücken, Brach- und Konversionsflächen“, (ROP, S. 16f.).

Im vorliegenden Entwurf der Plansätze und der Begründung für die 1. Änderung des Kapitels Wohnbauflächen im Einheitlichen Regionalplan (Stand Februar 2021) sind diese Aussagen unverändert beibehalten worden.

Abbildung 1: Wohnungsbauprojekt der GAG in der Deichstraße in Edigheim



Abbildung 2: Wohnungsbauprojekt der GAG in der Hochfeldstraße, Gartenstadt



1.1.4 Baugesetzbuch (BauGB)

Mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 wurde der Vorrang der Innenentwicklung im Bundesrecht eingeführt. Damit kommt der Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme ein besonderer Stellenwert im Baugesetzbuch zu. Darin heißt es in § 1, Absatz 5:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Abbildung 3 und 4: Aktuelle Wohnungsbauprojekte am Rheinufer Süd



1.2 Innen- und Außenentwicklung in Ludwigshafen seit 1997

Der oben beschriebenen gesetzlichen und konzeptionellen Formulierung des Ziels „Innen- vor Außenentwicklung“ in der Siedlungerschließung soll nun die tatsächliche Entwicklung in Ludwigshafen gegenübergestellt werden.

Im Zeitraum von 1997 bis 2020 sind auf Flächen, die damals nicht zur vorhandenen Siedlungsfläche gehörten, folgende Wohngebiete neu erschlossen worden: In Oggersheim Melm und Paracelsusstraße sowie in Rheingönheim Neubruch und Sommerfeld¹. Die neuen Wohnquartiere Rheinufer Süd und Parkinsel im Stadtteil Süd sowie die Wohnbebauung an der Blies in Mundenheim werden hier nicht als Außenentwicklung gerechnet, weil es sich um Projekte der Innenentwicklung auf vorhandenen Siedlungsflächen, nämlich ehemaligen Industrie- und Gewerbeflächen, handelt.

Das Neubaugebiet Nordost in Ruchheim war bereits seit 1994 in der Realisierung und fiel ab etwa 1998 in einen „Dornröschenschlaf“, aus dem es erst im Jahr 2017 erwachte. Die seit 2017 dort gebauten Wohnungen sind der Innenentwicklung zuzurechnen, denn es handelt sich genau genommen um alte Baulücken, die rund 20 Jahre brachlagen und nun der ursprünglich gedachten Wohnnutzung zugeführt werden.

In der 1998 vom Stadtrat beschlossenen „Wohnbaukonzeption 2010“ steht die Annahme, dass sich der damalige Bedarf an neuen Wohnungen zur Hälfte mit Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigen ließe (was in der politischen Diskussion damals sehr umstritten war). Nur für die andere Hälfte des Bedarfs war der Umfang der neuen Wohnbaulandpotenziale im Außenbereich berechnet und dem danach im Jahr 1999 beschlossenen Flächennutzungsplan zugrunde gelegt worden. Für die Bauleitplanung in Ludwigshafen wurde das Ziel „Innen vor Außen“ also rund 15 Jahre vor der gesetzlichen Verankerung im Baugesetzbuch zugrunde gelegt.

Es gilt nun die Frage zu beantworten, inwieweit sich diese Annahme von 1998 in der Realität niedergeschlagen hat?

Für die Antwort auf diese Frage werden folgende Annahmen vorangestellt. Aufgrund der Wohnbautätigkeit in Ludwigshafen seit 1997 können alle in den vier Neubaugebieten Melm und Paracelsusstraße in Oggersheim sowie Neubruch und Sommerfeld in Rheingönheim gebauten Wohnungen der Außenentwicklung zugerechnet werden. Andere nennenswerte Außenentwicklungen im Wohnungsbau gab es in diesem Zeitraum nicht. Im Umkehrschluss kann die Differenz zwischen der Zahl aller fertiggestellten Wohnungen und der Zahl derjenigen Wohnungen, die in diesen vier Neubaugebieten im Außenbereich gebaut wurden, als Innenentwicklung im Wohnungsbau bezeichnet werden.

Abbildung 5: Friesenheim Ecke Sternstraße



Abbildung 6: GAG-Neubau Bismarckstraße.



¹ Im Jahr 1997 galt noch der Vorgänger des FNP aus dem Jahr 1999.

Exkurs zur Berechnungsmethode

Die hier gewählte Rechenmethode hat einerseits den Vorteil, dass sie recht einfach anwendbar ist, aber andererseits ist sie nicht unbedingt eine verbreitete Methode. In Rheinland-Pfalz legt das Innenministerium seit dem Jahr 2011 das Planungsinstrument Raumplus Monitor für die Beurteilung der Flächenentwicklung und die Genehmigung von Flächennutzungsplanänderungen zugrunde. Darin werden von den Gebietskörperschaften ihre eigenen Flächenpotenziale für die Siedlungsentwicklung eingetragen. Unterschieden werden Außenpotenziale (geplante Wohnbauflächen in den FNPs) und Innenpotenziale. Letztere sind Flächen, für die Baurecht innerhalb der Siedlungsfläche besteht oder solches geschaffen werden könnte und die eine Größe von 2 000 qm oder mehr haben (z.B. größere zusammenhängende Baulücken, unbebaute Blockinnenbereiche, Konversions- oder Brachflächen). Wird für eine Fläche des Außenpotenzials Baurecht durch einen Bebauungsplan für Wohnbebauung beschlossen, wird diese Fläche sogleich dem Innenpotenzial zugerechnet. Damit wäre praktisch jedes neue Wohngebiet eine „Innenentwicklung“, weil bauplanungsrechtlich kein „Außenbereich“ mehr vorliegt, sondern ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der gewissermaßen aus „Baulücken“ besteht, die schrittweise bebaut werden. Mit dieser Methode gibt es praktisch nur noch Innenentwicklung, außer den nach § 35 BauGB genehmigten Vorhaben im Außenbereich. Damit wird im Sinne des Raumplus Monitors Außenentwicklung ausschließlich als Darstellungen von neuen Siedlungsflächen auf der Ebene des FNP verstanden.

Eine andere siedlungsgeographische Methode ist es, ein neues Wohnbaugebiet für einen bestimmten Zeitraum als „Außenentwicklung“ einzustufen, weil es ja in der Tat ehemalige Freiflächen der Siedlungsnutzung zuführt. Aus früheren Jahren etwa vor dem Jahr 2000 hat sich eine Art Faustregel ergeben, nach der ein Neubaugebiet ab ungefähr fünf Jahren überwiegend bebaut ist. Die Beispiele der Baugebiete Melm und Neubruch wichen von dieser Faustregel aber gravierend ab. Die Bebauung im Neubaugebiet Melm zog sich über einen Zeitraum von mehr als 20 Jahren, im Neubruch waren es mehr als 15 Jahre. Daher ist es schwierig, einen geeigneten Zeitraum zu definieren, ab wann eine Bebauung als Innenentwicklung einzustufen sei. Somit wurde sich für eine Rechenmethode entschieden, die jede Wohnbebauung im Rahmen der seit 1997 aufgestellten Bebauungspläne als Außenentwicklung einstuft. Damit wird zwar dieser Bereich rechnerisch überhöht, aber dennoch fachlich realistischer und zutreffender beschrieben, als es das Innenministerium mit der Methode „Raumplus-Monitor“ versucht.

Im Zeitraum von 1997 bis 2020 stehen den 2 652 neuen Wohnungen in den vier Neubaugebieten Melm, Paracelsusstraße, Neubruch und Sommerfeld 5 247 Wohnungen (66 %) gegenüber, die im Rahmen der Innenentwicklung im übrigen Stadtgebiet gebaut wurden. Eine nennenswerte Zahl von Genehmigungen für Wohnungen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (nach § 35 BauGB) gab es nicht, so dass sie bei der weiteren Betrachtung vernachlässigt werden können.

Tabelle 1: Außen- und Innenentwicklung 1997-2020

	Neubauwohnungen, 1997-2020	
	Anzahl	%-Anteil
Zahl aller fertiggestellten Wohnungen	7899	100
Davon in Neubaugebieten (Außenentwicklung)		
Melm	1773	
Paracelsusstraße	194	
Neubruch	656	
Sommerfeld	29	
Außenentwicklung gesamt	2652	34
Innenentwicklung	5247	66

Somit ist die Annahme der Deckung des Wohnungsbedarfs laut Wohnbaukonzept von 1998 tatsächlich Wirklichkeit geworden; genau genommen wurde sie sogar um rund 16 Prozentpunkte übertroffen.

Wo ist nun diese umfangreiche Innenentwicklung tatsächlich passiert? Es lassen sich folgende zwei Gruppen unterscheiden, die anschließend kurz erläutert werden:

- Die eine Gruppe umfasst größere Projekte, die durch brachgefallene Firmengrundstücke, städtebauliche Neuordnungen oder umfangreiche Wohnungsersatzbauten nach Abrissmaßnahmen möglich wurden.
- Zur zweiten zählen viele über die gesamte Stadt verteilte Einzelprojekte im privaten kleinteiligen Wohnungsbaugeschehen.

1.2.1 Größere städtebauliche Projekte der Innenentwicklung und Wohnungsersatzbau

Neben einigen Wohnhaus-Neubauten in großen Blockinnenbereichen in mehreren Stadtteilen können folgende ausgewählte Beispiele für umfangreichere Wohnungsbauprojekte der letzten 20 Jahre die erste Gruppe der Innenentwicklung veranschaulichen:

Tabelle 2: Auswahl größerer Wohnungsneubau-Projekte der Innenentwicklung

Stadtteil	Wohnungsbauprojekt	Vorherige Nutzung	Zahl neu gebauter Whg.
Mitte	Bauvorhaben Lutherplatz-Nord	Gewerbe/Büro/Brache	34
Süd	Rheinufer Süd	Industrie/Gewerbe	668
	Parkinsel	Industrie/Gewerbe	92
	Christian-Weiß-Siedlung	Wohnen, Ersatzbau	164
Nord-Hemshof	Kanalstraße	Baulücke	20
West	Brunhildenstraße (GAG)	Baulücke	27
Friesenheim	Brunckviertel	Wohnen, Ersatzbau	300
	Brunckviertel, Ruthenstraße	Wohnen, Ersatzbau	19
Edigheim	Deichstraße (GAG)	Wohnen Ersatzbau	18
Pfingstweide	Londoner Ring	Wohnen, Ersatzbau	34
Oggersheim	Ehemalige Brauerei Treiber	Industrie/Gewerbe	34
Ruchheim	Mutterstadter Straße	Bauernhöfe	17
Maudach	Ortsmitte am Schloss	Brachen	12
Gartenstadt	Ostpreußenstraße (GAG)	Wohnen, Ersatzbau	112
	Ligustergang	Wohnen, Ersatzbau	126
	Hochfeldstraße (GAG)	Rasen, Nachverdichtung	40
Mundenheim	Weinbietstraße	Wohnen, Ersatzbau	86
	Mundenheimer Straße 51 (GAG)	Baulücke/Brache	18
Rheingönheim	Hoher Weg	Bauernhof	11

In dieser Gruppe sind die Wohnungsabriss der Wohnungsbaugesellschaften GAG und BASF Wohnen und Bauen gegenzurechnen. Von 1999 bis 2020 wurden rund 1 400 Wohnungen niedergelegt (in den Jahren 1997 und 1998 gab es keine Abrisse). An manchen Orten entstanden anstelle der Wohnungen Arztpraxen, Bürogebäude oder Supermärkte mit Parkplätzen. Einige Flächen sind aktuell noch unbebaut, zum Beispiel im Brunckviertel, das die größten Baulücken aufweist und in der Leininger Straße in der Gartenstadt (für das aktuell ein Baugenehmigungsverfahren läuft). Aber auf nicht wenigen Flächen sind mittlerweile wieder neue zeitgemäße Wohnungen errichtet worden.

Im Saldo zwischen altem und neuem Wohnungsbestand sind bis heute 575 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 22 000 qm entfernt worden. Zieht man diese von der berechneten Innenentwicklung laut Tabelle 1 ab, verbleiben rechnerisch 4 672 neue Wohnungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsfläche. Der Anteil der durch Abrisse korrigierten Innenentwicklung sinkt dadurch von 66 % auf rund 59 %. Dieser Wert ist immer noch deutlich über dem Entwicklungsziel der Wohnbaukonzeption aus dem Jahr 1998. Würde man für die Neubaugebiete Melm und Neubruch nur eine Zeitspanne von zum Beispiel 10 Jahren als Außenentwicklung definieren, wäre der Anteil des Wohnungsbaus im Rahmen der Innenentwicklung deutlich höher.

Ein näherer Blick auf diejenigen Projekte, die mit Wohnungsabrissen zusammenhängen, soll veranschaulichen, welche Wohnungszahl vor und nach den Baumaßnahmen festzustellen war.

Tabelle 3: Ausgewählte umfangreichere Wohnungsabrissse 1999 - 2020

Stadtteil	Quartier, Straße	Wohnungen			Wohnfläche		
		Altbestand	Neubestand	Saldo	Altbestand	Neubestand	Saldo
Mitte	Bismarckstr.	8	22	14	1162	1906	744
Süd	Chr.-Weiß- Siedl.	232	164	-68	10956	13907	2951
Friesenheim	Brunckviertel	750	505	-245	42542	28202	-14340
Pfingstweide	Londoner Ring	238	34	-204	19326	3596	-15730
Gartenstadt	Sachsenstr., Ostproußenstr., Leininger Str., Ligustergang	343	257	-86	18736	21688	2952
Mundenheim	Weinbietstr.	72	86	14	3388	5025	1637
Insgesamt		1643	1068	-575	96110	74324	-21786

Außerdem ist zu beachten, dass die aktuell noch ungenutzten Abrissflächen für zukünftige Wohnbaumaßnahmen zur Verfügung stehen können. Es ist auch zu berücksichtigen, dass die rein rechnerische Betrachtung außer Acht lässt, dass durch Abriss und Neubau vor allem qualitative Aspekte stärker realisiert werden, weil die alten Wohnungen technisch veraltet waren, vom Markt nicht mehr nachgefragt wurden und aus wirtschaftlicher Perspektive nicht mehr sinnvoll sanierbar waren. Mit den Neubauten kann daher besser auf die Wohnungsnachfrage reagiert werden. Zudem können mit diesen auch Ziele der Energieeinsparung und der Minderung von baulichen Barrieren unterstützt werden. Weiterhin ist bei Vergleichen der alten und neuen Mietpreise der Unterschied von Kalt- und Warmmiete zu beachten. Zwar steigt im Neubau der Preis der Kaltmiete. Durch geringere Nebenkosten ist der Unterschied bei der Warmmiete häufig jedoch deutlich geringer.

1.2.2 Kleinteiliges Baugeschehen

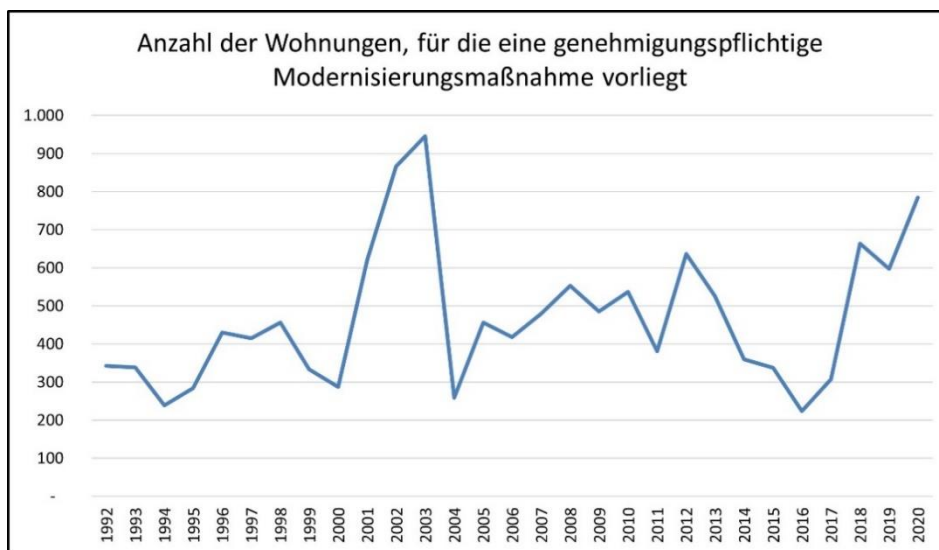
Zur zweiten Gruppe zählen viele Einzelprojekte im privaten Baugeschehen in allen Stadtteilen mit Anbauten, Aufstockungen, Dachausbauten, Bauten in der zweiten Reihe und vielfältigen Wohnungsbaumaßnahmen in den Stadterneuerungsgebieten. Ebenfalls hierher gehört die Bebauung von einzelnen Baulücken im Altbestand und in älteren Neubaugebieten (außer den in Tabelle 1 genannten vier). Alle Beispiele insgesamt können in manchen Jahren einen beträchtlichen Anteil der jährlichen Wohnungsbautätigkeit ausmachen. Die Bautätigkeit der jüngsten Jahre zeigte allerdings auf, dass es nahezu unmöglich ist, die zukünftigen Mengen dieser kleinteiligen privaten Innenentwicklung vorherzusagen. Es gibt genehmigte Neubauvorhaben für Wohnungen auf Grundstücken, die man kaum hätte erahnen können.

Obwohl eine Prognose über den zukünftigen Umfang der realisierbaren Wohnungsbauten im Siedlungskörper mit vertretbaren Mitteln unmöglich ist, wird für die zukünftige Bedarfsdeckung der Wohnungsnachfrage diese Form der Innenentwicklung dennoch weiterhin eine große Rolle spielen. Es soll daher fortführend gezielt an der Förderung der Innenentwicklung für Wohnungsbau gearbeitet werden. Allerdings soll dies nicht „um jeden Preis“ geschehen. Ansprüche an die Qualität der Neubebauung, an die Umweltfaktoren, an die Bedürfnisse der Nachbarschaft und die Verkehrserschließung müssen entsprechend einer verträglichen Innenentwicklung und im Rahmen der bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Regeln berücksichtigt werden.

1.3 Das Modernisierungsgeschehen

Der Darstellung des Modernisierungsgeschehens im Wohnungsbestand ist eine methodische Erläuterung voranzustellen. Es können lediglich die genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen erfasst und analysiert werden. Das sind Vorhaben, bei denen, vereinfacht gesagt, entweder die Statik, die Außenhaut oder die Nutzungsart des Gebäudes verändert werden. Erneuerungsarbeiten, die beispielsweise nur die Bäder oder die Heizung betreffen, können genehmigungsfrei sein und somit statistisch nicht erfasst werden. Damit kann das tatsächliche Baugeschehen im Wohnungsbestand nur unvollständig ermittelt werden, aber wegen fehlender offizieller Berichtswege, Melde- oder Antragsverfahren ist keine andere Datenlage vorhanden. Es sind in absehbarer Zeit auch keine besseren Informationsquellen zu erwarten. Trotz dieser Einschränkungen bieten die vorliegenden Auswertungsmöglichkeiten wertvolle Einblicke in das Modernisierungsgeschehen.

Abbildung 7: Umfang der Wohnungsmodernisierungen 1992-2020



In den Jahren 1999 bis 2020² wurden Gebäude mit rund 11 050 Wohnungen einer genehmigungspflichtigen Modernisierungsmaßnahme unterzogen. Das waren im Durchschnitt rund 500 Wohnungen pro Jahr oder jährlich 0,58 % des Wohnungsbestands.

Die Betrachtung des Modernisierungsgeschehens hinsichtlich der Zahl der Wohnungen ist zwar praktisch und anschaulich, birgt aber eine methodische Falle. Es gab viele Jahre, in denen tatsächlich am Ende der Baumaßnahmen ein Plus von 5 bis 60 Wohnungen stadtweit zu verzeichnen war. Aber es gab auch Jahre mit einem negativen Umbausaldo von bis zu minus 60 Wohnungen, nämlich dann, als kleine Wohnungen zu größeren zusammengelegt wurden. Für diese Jahre würde die alleinige Sicht auf die Wohnungszahl nur ein unvollständiges Ergebnis bringen. Denn in diesen Jahren ist die Wohnfläche nicht kleiner geworden, sondern angewachsen. Daher ist der Indikator Wohnfläche aussagekräftiger.

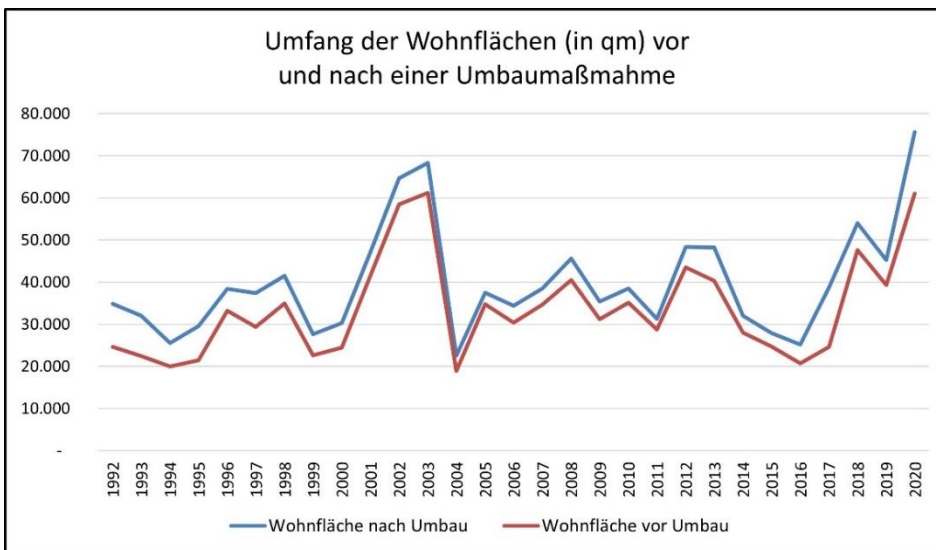


Abbildung 8: Modernisierung der GAG, „Finkennest“ in Friesenheim.

² Für die Jahre 1997 und 1998 liegen keine in geeigneter Weise auswertbaren Daten vor.

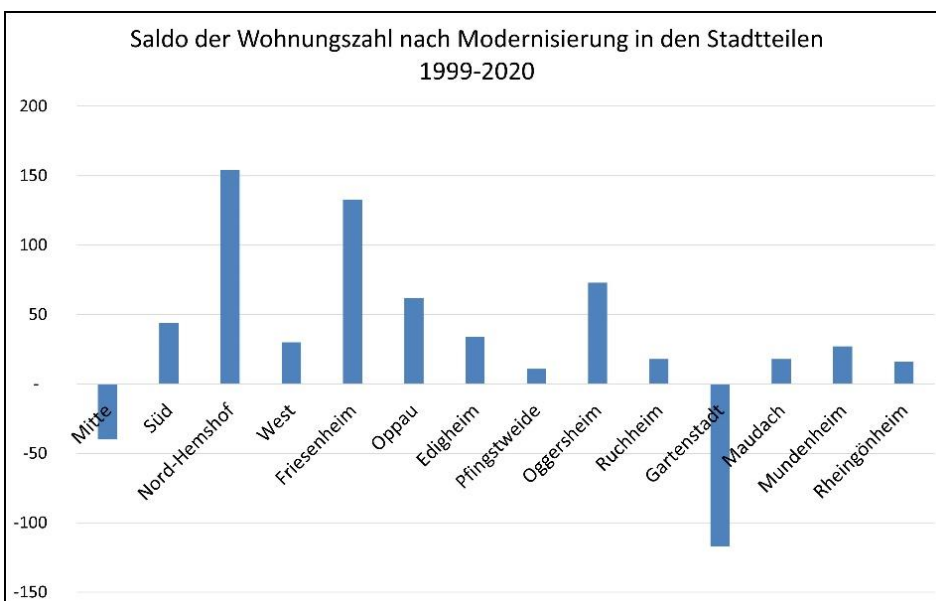
Das Modernisierungsgeschehen im Wohnungssektor in Ludwigshafen war in den Jahren 1999 bis 2020 gekennzeichnet durch eine Erweiterung der Wohnflächen. Die Wohnflächen der modernisierten Wohnungen haben sich im Saldo zwischen altem und neuem Gebäudezustand um rund 124 000 qm Wohnfläche vergrößert. Diese Ausdehnung lässt sich durch Anbauten, Aufstockungen, neue Balkone, Wohnungszusammenlegungen oder Dachausbauten erklären. Dividiert man die neu hinzugekommene Wohnfläche von 124 000 qm durch die durchschnittliche Wohnungsgröße in Ludwigshafen von rund 80 qm pro Wohnung, entspricht die neue Wohnfläche einem theoretischen Äquivalent von ungefähr 1 550 Wohnungen für die Zeit von 1999 bis 2020. Diese Zahl ist gewiss nur eine theoretische Anschauungsgröße, aber in ihr verbirgt sich ein gewisser Anteil des wachsenden Wohnflächenbedarfs und seiner Deckungsmöglichkeiten. Durch Vergrößerung oder Attraktivitätssteigerung der bisherigen Wohnung wird dadurch ein absehbarer Wohnflächenbedarf im Bestand gedeckt und löst somit keine Neubaunachfrage oder keinen Umzug in eine größere Wohnung mehr aus.

Abbildung 9: Modernisierungen und Wohnflächen 1992-2020



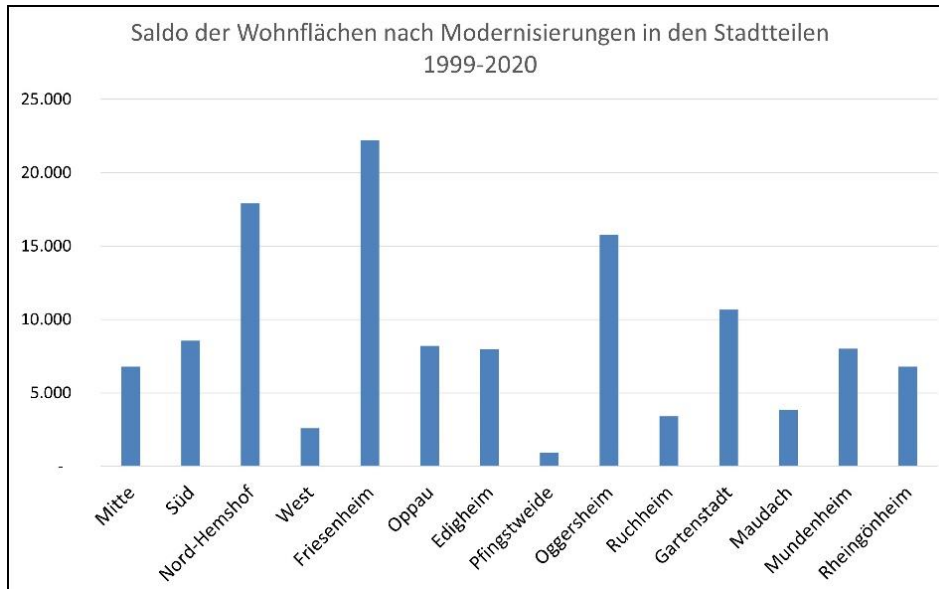
Die genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand verteilen sich sowohl hinsichtlich der Zahl der betroffenen Wohnungen als auch für die Wohnflächen nicht gleichmäßig auf alle Stadtteile. Abbildungen 10 und 11 geben hier einen Überblick.

Abbildung 10: Modernisierungen nach Wohnungen und Stadtteilen



Der negative Saldo der Wohnungszahl in den Stadtteilen Mitte und Gartenstadt geht auf einzelne Projekte zurück. In Mitte wurden im Rahmen der Modernisierung des Quartiers Westend viele kleine zu größeren Wohnungen zusammengelegt. In der Gartenstadt sind einige nicht mehr sanierbare Wohnungen abgebrochen worden. Diese Flächen waren bis Ende des Jahres 2020 noch nicht alle wieder bebaut, es laufen hier aber aktuell noch Neubaumaßnahmen, die im Laufe des Jahres 2021 fertig sein werden, z.B. im Ligustergang in der Gartenstadt. Der Saldo der Wohnfläche ist dagegen sowohl bei diesen zwei Projekten als auch in allen anderen Stadtteilen durch einen Zuwachs gekennzeichnet (Abb. 11).

Abbildung 11: Modernisierungen nach Wohnfläche und Stadtteilen



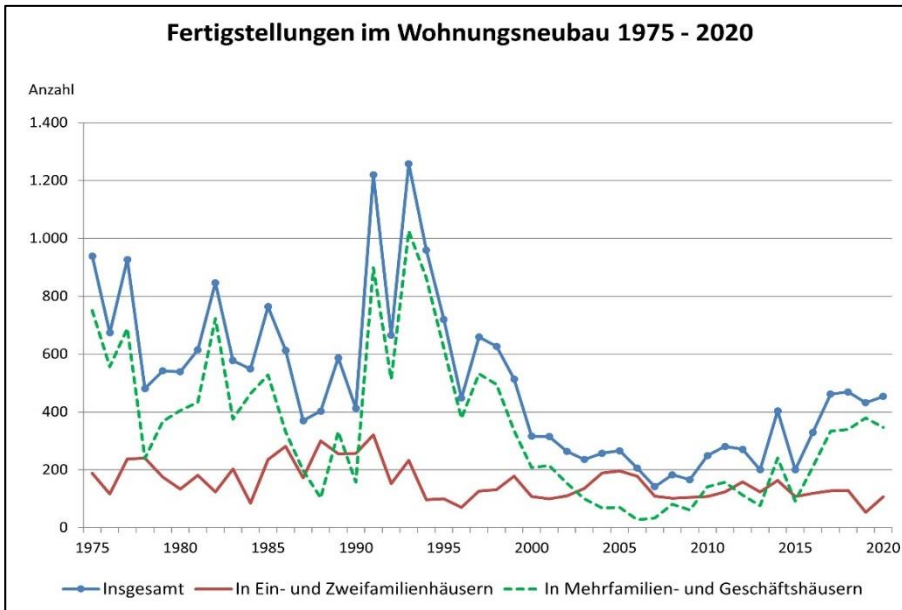
Würde man das Modernisierungsgeschehen in seiner bisherigen Ausprägung (Trend zu größeren Wohnungen, Umbau kleiner zu größeren Wohnungen) linear fortschreiben, könnte man in den nächsten Jahren bis 2030 rund 4 700 qm neue Wohnfläche pro Jahr erwarten. Diese zu erwartende neue Wohnfläche sollte auf Grund der fehlenden verlässlichen Ermittlung jedoch nicht in die Bilanzierung des Wohnungs- bzw. des Wohnbauflächenbedarfs für die aktuelle FNP-Fortschreibung einfließen, sondern besser als stille Reserve verstanden werden. Sie könnte auch als qualitative Innenentwicklung bezeichnet werden, in deren Rahmen wachsende Wohnflächenbedarfe innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers gedeckt werden, ohne dafür neue Siedlungsflächen im Außenbereich erschließen zu müssen.

1.4 Wohnungsbau in den Jahren 2018 bis 2020

Im Jahr 2018 gab es eine anhaltend umfangreiche Wohnungsbautätigkeit. Einen Höchstwert verzeichnete der Neubau, hier wurden 469 neue Wohnungen fertiggestellt (2017: 462). Diese verteilen sich auf 129 im Ein- und Zweifamilienhaussektor (2017: 128) und 340 Einheiten in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen (2017: 334). Für weitere Details wird auf den Statistischen Jahresbericht 2018, Kapitel 2, verwiesen (IzS, Heft 8/2019).

Im Jahr 2019 wurden 432 neue Wohnungen im Neubau fertiggestellt, davon 53 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 379 in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Das ist nach 2018 (469 Whg.) wieder ein recht hoher Wert. Hier zeigt sich auch der allmähliche Baufortschritt von Großprojekten, die in kurzer Zeit genehmigt wurden (2016-2017), deren Realisierung wegen ihrer Größe aber mehr als ein/zwei Jahre benötigt. Daher ist für die Jahre 2020 und 2021 weiter mit hohen Fertigstellungszahlen zu rechnen (z.B. Projekte im Stadtteil Süd und in der Gartenstadt). Diese Erwartung ist im Jahr 2020 tatsächlich eingetreten, denn es wurden 454 neue Wohnungen gebaut und damit liegt der Wert das vierte Jahr in Folge über der Grenze von 400 Einheiten. In Ein- und Zweifamilienhäusern waren es 107, in Mehrfamilien- oder Geschäftshäusern 349 Einheiten.

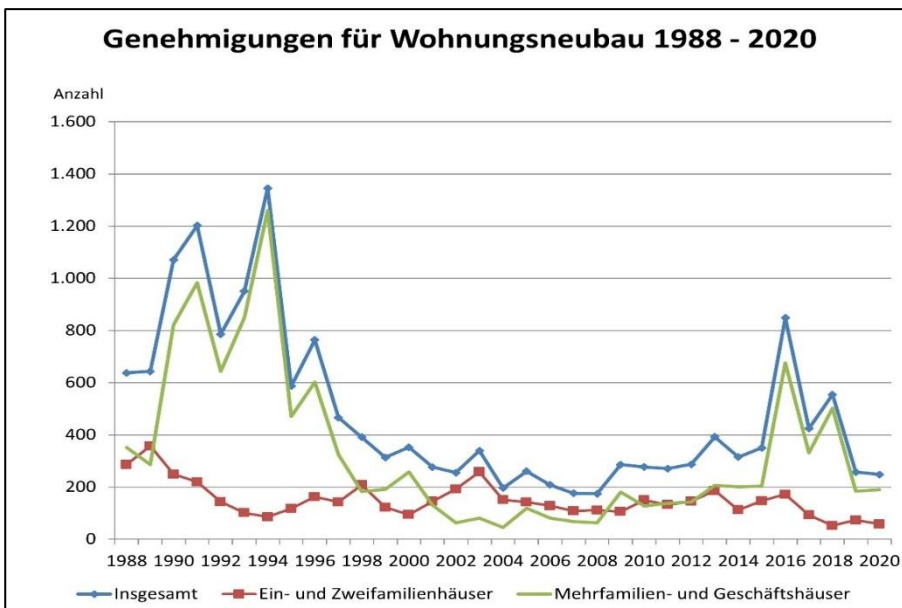
Abbildung 12: Fertigstellungen im Wohnungsneubau 1975 bis 2020



Bei den neuen Genehmigungen sieht es dagegen anders aus. Hier wurden im Jahr 2019 257 und im Jahr 2020 248 neue Wohnungen genehmigt (Durchschnitt für die Jahre 2016-2018: rund 600 Whg.). Diese „Delle“ war zu erwarten, weil die „alten“ Neubaugebiete weitgehend bebaut sind und neue Baugebiete bis zum Jahr 2018 nicht in Angriff genommen wurden, mit Ausnahme des kleinen Neubaugebiets Sommerfeld im Stadtteil Rheingönheim.

Andere ab dem Jahr 2018 neu „angestoßene“ Gebiete benötigen zuerst Baurecht und müssen noch erschlossen werden (z.B. in Oggersheim Paracelsusstraße und Heinrich- Pesch-Siedlung). Weitere neue Großprojekte für Wohnungen sind noch im Planverfahren (z.B. im Stadtteil Süd Pfalzwerke alt und Ludwigs-Quartier bzw. ehem. Halberg). Wieder andere größere Vorhaben sind bereits im Bau, beispielsweise die GAG-Quartiere an der Diesterwegstraße in Oggersheim oder an der Flurstraße in Mundenheim.

Abbildung 13: Genehmigungen für Wohnungsneubau 1988 - 2020

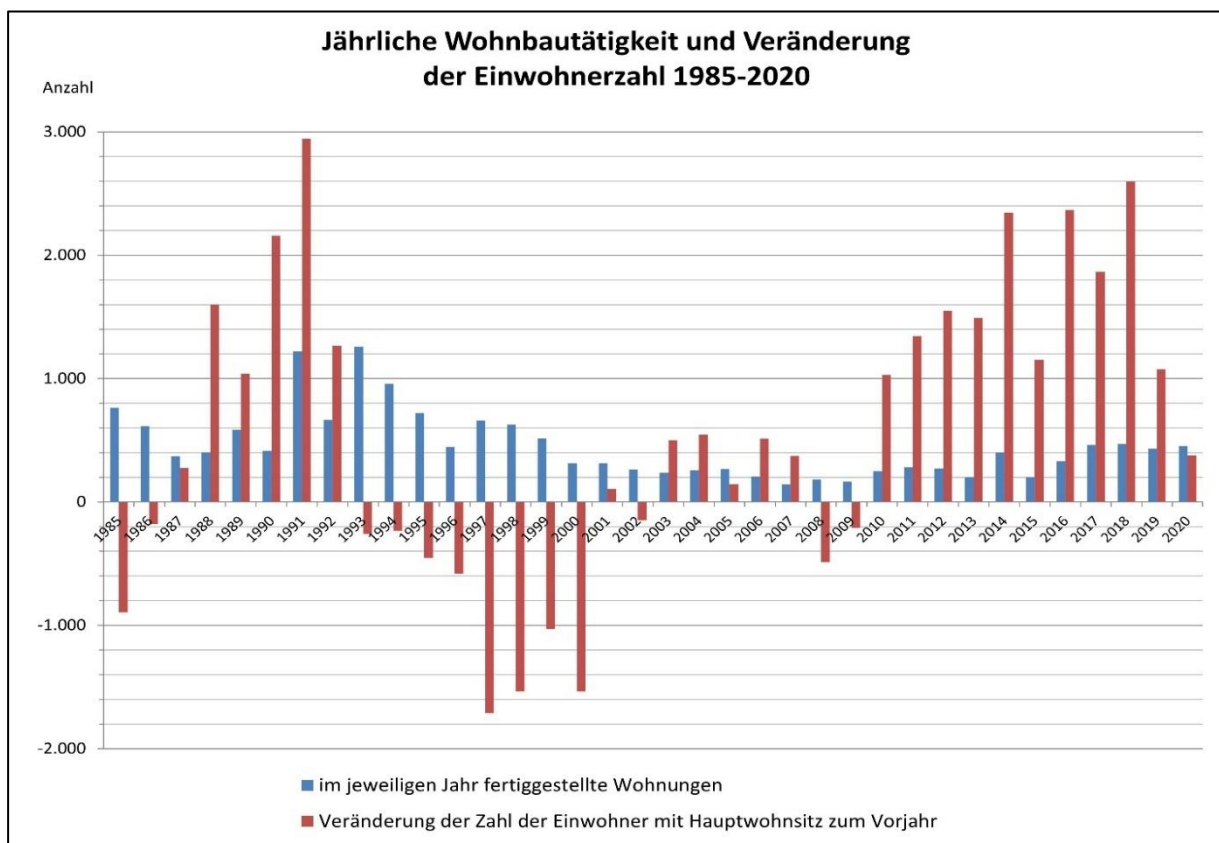


1.5 Wohnungen und Einwohner

Neben der Betrachtung des Wohnungsbestands und der Bautätigkeit trägt zum Verständnis des Wohnungsmarkts auch der Blick auf das Verhältnis von Wohnungsbau und Einwohnerentwicklung, die Wohnfläche je Einwohner und die Belegung der Wohnungen bei. Zunächst ist bemerkenswert, dass eine umfangreiche Wohnungsbautätigkeit nicht zwangsläufig mit einem Einwohnerwachstum einhergeht und umgekehrt (Abbildung 14). Der Zusammenhang beider Entwicklungen ist nicht immer gleichgerichtet. Ende der 1980er Jahre verliefen eine starke Wohnungsbautätigkeit und ein Bevölkerungswachstum noch parallel. Seit dem Jahr 1994 blieb die Bautätigkeit zwar auf einem hohen Niveau, aber die Einwohnerzahl in Ludwigshafen ging über Jahre hinweg spürbar zurück. Ab dem Jahr 2010 trat der umgekehrte Effekt ein. Obwohl vergleichsweise wenig Wohnungen gebaut wurden, wuchs die Bevölkerung stark an. Der Wohnungsbestand konnte die erneuten Einwohnerzuwächse auffangen, daher war der Wohnungsmarkt weitgehend entspannt. In den letzten Jahren zeigen sich aber deutliche Anzeichen, dass die Wohnungsnachfrage hoch bleibt oder anwächst, was zu Engpässen in der Wohnungsversorgung führt, vor allem für Haushalte, die sich nicht jeden Miet- oder Kaufpreis leisten können. Dies führte dazu, dass das Land Rheinland-Pfalz im Jahr 2020 für die Stadt Ludwigshafen einen angespannten Wohnungsmarkt festgestellt hat ³

Das Jahr 2020 fiel aufgrund der Corona-Pandemie in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung etwas aus der Reihe. Inwieweit das ein singuläres Ereignis war oder eine Trendwende darstellen könnte, kann derzeit noch nicht abschließend eingeschätzt werden.

Abbildung 14: Wohnbautätigkeit und Einwohnerzahl 1985 - 2020



Bei einer stadtweit durchschnittlichen Belegung von zwei gemeldeten Menschen pro Wohnung können die neu errichteten Wohnungen allein den Zuzug nicht aufnehmen. Daher muss es zu Verschiebungen innerhalb des Wohnungsbestands gekommen sein, worauf im Folgenden ein-

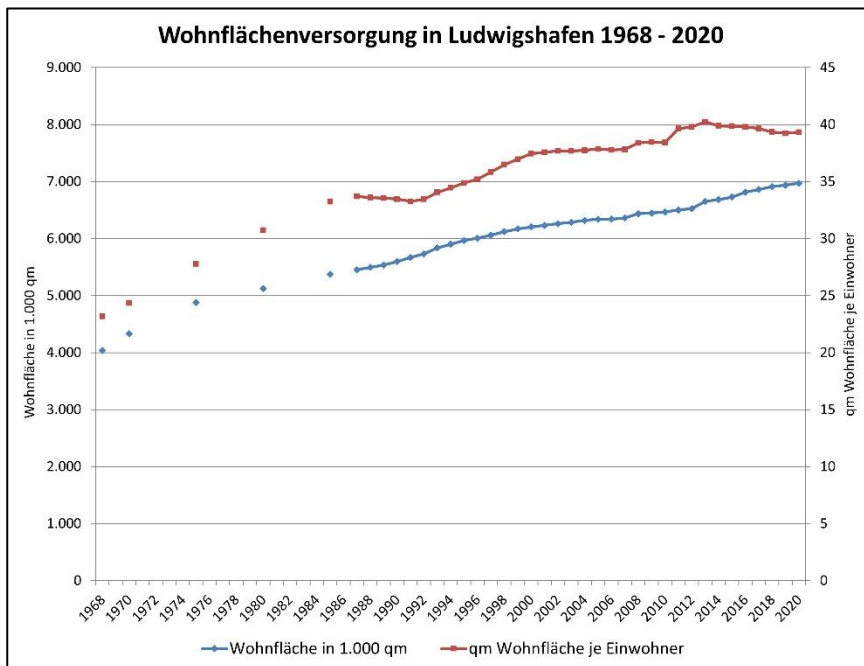
³ Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556 d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung), vom 18. August 2020.

gegangen wird. Die Wohnfläche pro Einwohner nahm seit der Nachkriegszeit fast immer zu (Abbildung 15). Das war auch Ausdruck des gestiegenen Wohlstands breiter Bevölkerungsschichten, mit dem größere Wohnungen oder Einfamilienhäuser finanziert werden konnten. Aber seit Ende der 1980er Jahre gab es auch Phasen, in denen der Wohnflächenzuwachs stagnierte oder sogar leicht sank (1988-1993, 2000-2007, seit 2015).

Für diese Entwicklungslinien gibt es keine monokausale Erklärung, weil mehrere Einflussfaktoren zusammenwirken. Die Zeiten mit stagnierender Wohnflächenentwicklung beruhen zum Teil auf starkem Bevölkerungszuwachs, dem der Wohnungsbau nicht folgen konnte. Zeiten mit anwachsender Wohnfläche pro Einwohner sind gekennzeichnet von starken Einwohnerrückgängen, weil die vorhandene Wohnfläche auf weniger Einwohner bezogen wird. Die rückläufige Tendenz seit dem Jahr 2014 hängt vor allem mit dem überaus großen Bevölkerungszuwachs bei gleichzeitig geringem Wohnungsbauvolumen zusammen. Es ist zu vermuten, dass das über einen langen Zeitraum anhaltende Anwachsen der Wohnfläche pro Einwohner nicht unbegrenzt nach oben weitergeht, sondern, dass sich die Entwicklung einer Sättigungsgrenze annähert, die aber im Vorfeld nicht definiert werden kann.

Der Knick in der Kurve im Jahr 2011 beruht auf der Korrektur der Einwohnerzahl durch den Zensus 2011 und die Einführung der Zweitwohnungssteuer, die beide die Zahlen der mit Nebenwohnsitz Angemeldeten reduzierte und nicht wenige „Karteileichen“ im Melderegister bereinigte.

Abbildung 15: Wohnflächenversorgung in Ludwigshafen 1968 - 2020



Analog zur Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner zeigt sich auch bei der Wohnungsbelegung, also bei der Zahl der Menschen pro Wohnung, eine Tendenz der Verdichtung, die aber nicht in allen Stadtteilen gleichermaßen erkennbar ist. Während in der Zeit von 1970 bis 2000 die Belegungsdichte in allen Stadtteilen deutlich gesunken ist, zeigt sich in einigen Stadtteilen in den letzten Jahren wieder ein Anstieg. Dies ist insbesondere in den inneren Stadtteilen Mitte, Süd, Nord-Hemshof und West, aber auch in Oggersheim, Mundenheim und Rheingönheim zu beobachten. Seit dem Jahr 2017 nimmt die durchschnittliche Belegungsdichte auch in den Stadtteilen Friesenheim, Oppau und Pfingstweide wieder leicht zu.

Welche gesellschaftlichen Entwicklungen geschehen hier? Antworten auf die Frage können mangels zuverlässiger Daten, die die Einstellungen der Bewohner wiedergeben würden, zunächst nur

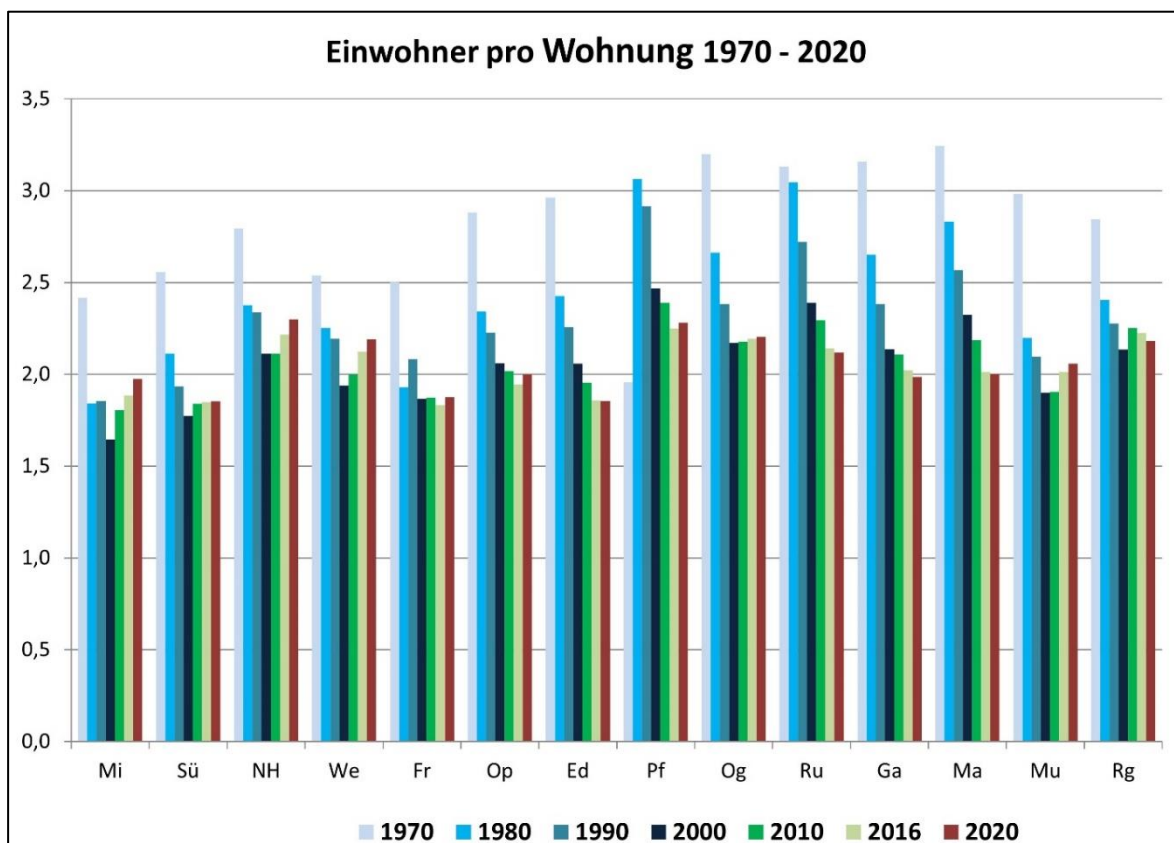
indirekt vermutet werden. Die derzeit laufende Wohnbedarfsanalyse könnte hier neue aufschlussreiche Kenntnisse liefern. Der Abschluss dieser Untersuchung ist für die zweite Jahreshälfte 2022 vorgesehen.

Für die Abnahme der Belegungsdichte seit 1970 spricht in erster Linie der infolge des Wohlstandsgewinns zunehmende Wunsch nach mehr Wohnfläche, der häufig in neuen Einfamilienhausquartieren im Umland und in Ludwigshafen selbst realisiert wurde. Gleichzeitig verblieben die Eltern nach Auszug der Kinder in ihren angestammten Wohnungen. Nach dem Tod eines Ehepartners wurde oft weiterhin dieselbe Wohnung allein bewohnt, unabhängig davon, ob diese im Einfamilienhaus oder im Hochhaus ist. Die dadurch ausgelöste Verringerung der Haushaltsgröße, auch durch die Zunahme der Alleinerziehenden, ließ die Belegungsdichte der Wohnungen abnehmen.

Die in den genannten Stadtteilen nun wieder eintretende Zunahme der durchschnittlichen Zahl der Menschen pro Wohnung kann verschiedene Ursachen haben und sollte nicht generell als „Problem“ gesehen werden. Die geschilderte Verkleinerung der Haushaltsgrößen könnte sich umkehren, indem Wohnungen, in denen ältere Alleinstehende lebten, wieder von jungen Paaren oder Familien bewohnt werden. Die angestiegene Geburtenzahl spielt auch eine Rolle, denn mit jedem Neugeborenen steigt die Wohnungsbelegung zunächst an. Auch kann es sein, dass aus wirtschaftlichen Gründen der Umzug in eine größere Wohnung ausbleibt oder verschoben wird. Möglicherweise ändert sich aber auch die Einstellung zur Wohnungsgröße und die Menschen begnügen sich mit weniger Wohnfläche, ohne finanziell darauf angewiesen zu sein.

Die Entwicklung der Zahlen in Rheingönheim liefert eine weitere Erklärung. Dort wurden im Verhältnis zum Wohnungsbestand relativ viele Einfamilienhäuser gebaut, in denen überwiegend Familien wohnen, die im Schnitt zunächst mehr Einwohner pro Wohnung aufweisen. Mit fortschreitendem Alter des Neubaugebiets nimmt die Wohnungsbelegung aktuell wieder ab, was mit dem Auszug erwachsener Kinder erklärt werden könnte.

Abbildung 16: Wohnungsbelegungsdichte 1970 - 2020

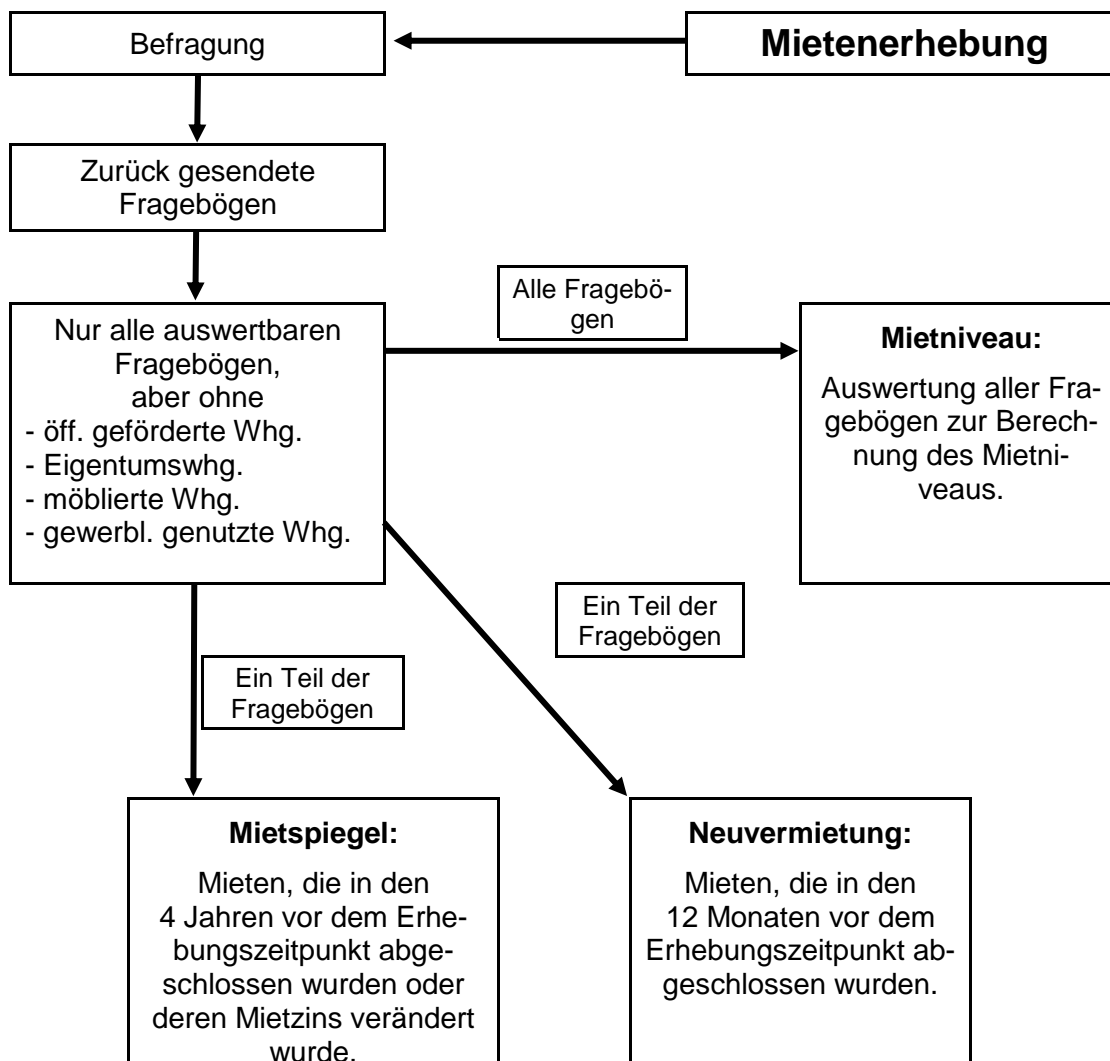


1.6 Wohnungsmieten

Wenn über den Wohnungsmarkt in einer Stadt berichtet wird, ist gerade die Höhe der Mieten von Interesse. Der Stadtverwaltung liegen Daten über Miethöhen aus zwei Quellen vor. Diese sind die selbst durchgeführte Mieterhebung, die als Grundlage für den Mietspiegel dient, und die Mietenübersicht der Wohnungsbaugesellschaft GAG. Durch die Mieterhebung stehen Informationen zum Mietniveau insgesamt und zu den Neuvermietungen zur Verfügung. Für den Mietspiegel werden nur alle vier Jahre repräsentative Mieterhebungen durchgeführt. Diese Erhebungen werden im 2-jährigen Wechsel durch die Fortschreibung des Mietspiegels auf der Basis der Inflationsrate ergänzt. Für die Berechnung des Mietniveaus werden alle von der Mieterhebung auswertbaren Fälle herangezogen. Zur Gruppe der Neuvermietungen gehören nur diejenigen Mieten, bei denen der Mietvertrag in den zwölf Monaten vor der Befragung im Rahmen der Mietspiegelerhebung abgeschlossen wurde. Die jüngste Mieterhebung datiert aus dem Jahr 2018.

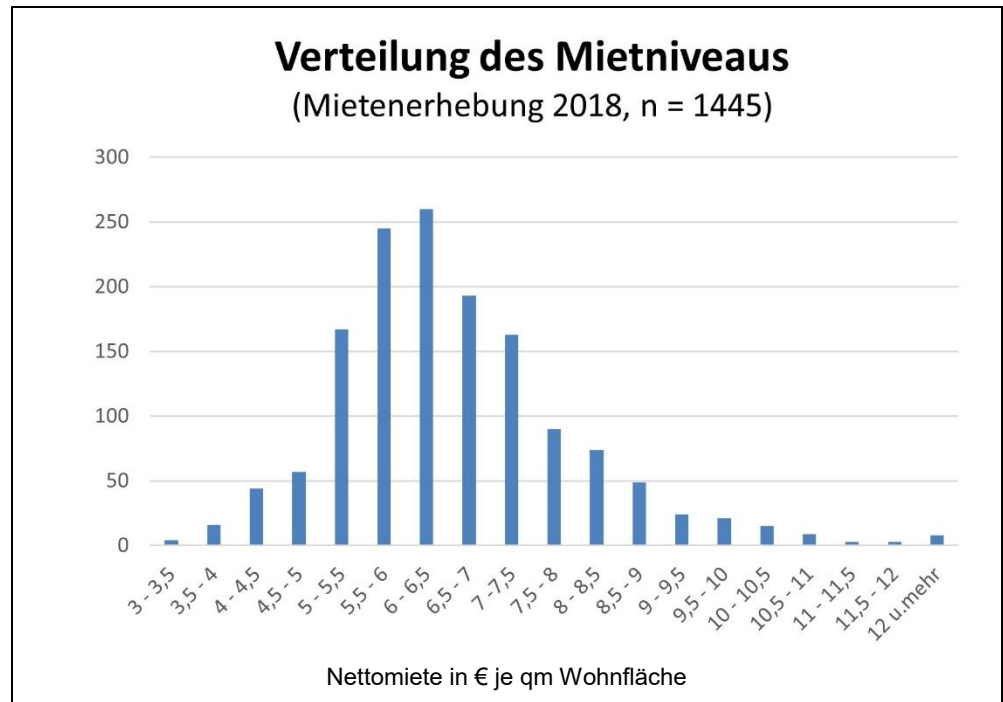
Von der Mieterhebung finden nur diejenigen Mietverträge Eingang in den Mietspiegel, die in den vier Jahren vor der Erhebung neu abgeschlossen wurden oder deren Mietzins erhöht wurde. Der jüngste Mietspiegel stammt von 2021, der wie üblich im zweijährigen Turnus auf der Basis des Preisindex fortgeschrieben wurde. In diesem Mietspiegel wird für Ludwigshafen eine Durchschnittsmiete von 6,9 Euro ausgewiesen. Im Vergleich dazu liegt die Durchschnittsmiete in Mannheim bei 8,37 Euro (Mietspiegel Januar 2021) und in Heidelberg bei 9,14 Euro (Mietspiegel 2019).

Abbildung 17: Aufbau der Mieterhebung



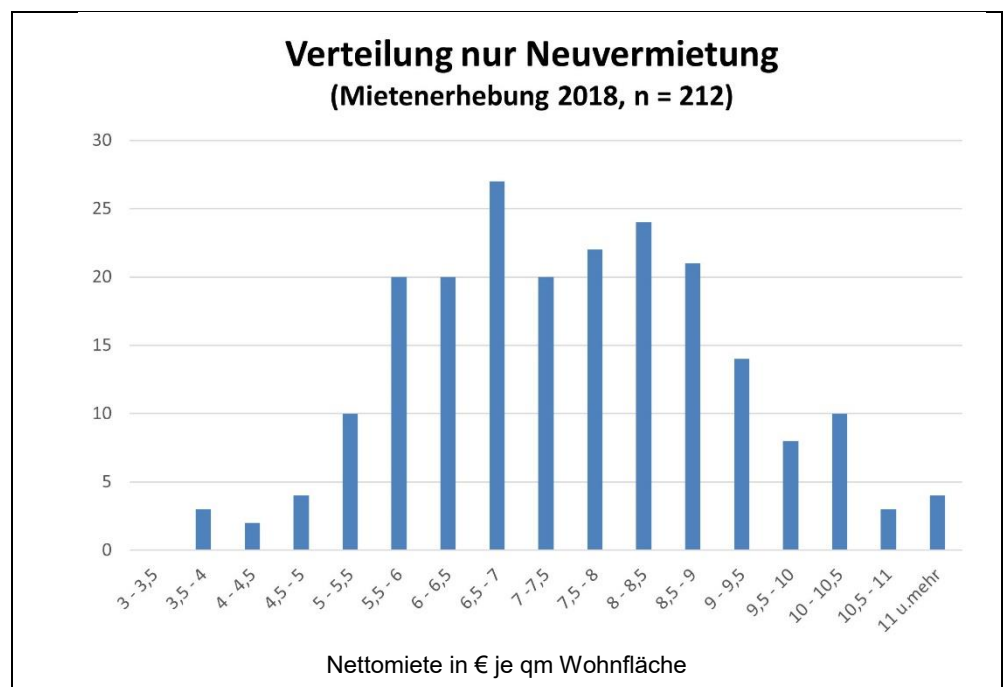
Neben dem Mietspiegel bzw. den Mieten, die in die Mietspiegel eingeflossen sind, lohnt auch der Blick auf alle erhobenen Mieten. Diese Verteilung des Mietniveaus und die Spannen der Mietpreise veranschaulicht die Abbildung 18. Die Durchschnittsmiete beträgt hier 6,63 Euro, ist also 27 Cent günstiger als die Mieten im Mietspiegel.

Abbildung 18:
Verteilung des Mietniveaus, 2018.



Die Neuvermietungen stellen eine Teilmenge der Gesamtmieten des Mietniveaus dar. Deren Höhe und die Verteilung der Mietpreise zeigt Abbildung 19. Tendenziell liegen die Mieten bei den Neuvermietungen insgesamt höher, die Durchschnittsmiete beträgt in dieser Teilmenge 7,39 Euro. Aber es gibt auch beachtliche Anteile an neuen Mietverträgen, deren Mietzins unter 6,9 Euro pro Quadratmeter liegt.

Abbildung 19:
Verteilung der Mieten
nur bei Neuvermietung,
2018.



1.7 Informationen zum Wohnungsleerstand

Der Inhalt dieses Kapitels wurde am 30.8.2021 dem Bau- und Grundstücksausschuss zur Kenntnis gegeben und am 13.9.2021 im Stadtrat mündlich zu einem Antrag der Fraktion Die Grünen erläutert. Anschließend erhielten alle Ortsbeiräte diese Informationen schriftlich zur Kenntnis.

Auslöser für diese Untersuchung war ein Antrag im Ortsbeirat Oppau im Februar 2021, der u.a. nach den leerstehenden Wohnhäusern fragte. Der Bereich Stadtentwicklung hatte dem Ortsbeirat den Sachverhalt für Oppau, Edigheim und Pfingstweide dargestellt. Die Grundlage war die Feststellung von Wohnhaus-Adressen, an denen zum Stand 31.12.2019 niemand gemeldet war. Dieser Stichtag wurde gewählt, da zum damaligen Zeitpunkt noch keine Zahlen für das Jahr 2020 vorlagen und zugleich eine Vergleichbarkeit für alle Stadtteile gegeben war. Die Adressen, an denen niemand gemeldet war, wurden anhand von Luftbildern und dem stadtinternen Caigos-System auf Plausibilität geprüft. Diejenigen Adressen, die aufgrund der Kartenanalyse als merkwürdig auffielen, wurden durch Ortsbegehung überprüft.

Da dieser Analyse-Weg sich als relativ gut „machbar“ erwies, wurde diese Methode im Frühjahr 2021 für alle anderen Stadtteile durchgeführt. Das hat sich auch für die Frage der Zweckentfremdung von Wohnraum als sinnvoll erwiesen. Denn leerstehende Wohnungen können auch als Tatbestand der Zweckentfremdung gewertet werden. Folgende Ergebnisse sind ermittelt worden:

Tabelle 4: Leerstehende Wohngebäude in den Stadtteilen

Stadtteil	Nur Gebäude mit Wohnungen	darunter leerstehend	
		abs	%
12/2019	gesamt		
Edigheim	2022	104	5,14
Oppau	2334	113	4,84
Maudach	1503	68	4,52
West	427	18	4,22
Ruchheim	1523	61	4,01
Rheingönheim	2148	86	4,00
Oggersheim	4944	196	3,96
Mundenheim	2301	91	3,95
Friesenheim	3087	109	3,53
Gartenstadt	3507	116	3,31
Pfingstweide	431	11	2,55
Mitte	468	11	2,35
Süd	1651	38	2,30
Nord-Hemshof	1314	18	1,37
Insgesamt	27660	1040	3,76

Die Prozentwerte sind nur in Bezug auf die vorhandenen Gebäude mit Wohnungen berechnet. Die Analysen beschränken sich auf diejenigen Adressen, an denen Wohnungen vorhanden sind und an denen zum 31.12.2019 niemand gemeldet war. Ausgeklammert wurden leerstehende Wohngebäude in Gewerbegebieten, weil davon auszugehen ist, dass diese überwiegend den Firmen zugeordnet sind und daher kaum dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Es lassen sich nur Rückschlüsse ziehen auf vollständig leerstehende Gebäude mit Wohnungen. Auf alle anderen Wohnungen, die in anderen Wohngebäuden, die nur teilweise bewohnt sind oder leer stehen, lassen sich jedoch keine Rückschlüsse ziehen.

Ein konkretes Beispiel soll dies veranschaulichen: In einem Haus mit fünf Wohnungen sind drei bewohnt und zwei unbewohnt. Damit ist an dieser Adresse jemand gemeldet. Solche Adressen konnten mit der oben geschilderten Methode nicht festgestellt werden, da das Meldesystem in Rheinland-Pfalz als „unterste“ Ebene nur die Adresse und nicht die einzelne Wohnung kennt. Solche Wohngebäude, in denen einzelne Wohnungen leer stehen können, konnten bislang nicht auffindig gemacht werden.

Diejenigen Stadtteile mit den höheren Anteilen an leerstehenden Wohngebäuden sind auch diejenigen, in denen der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern hoch ist. Wohngebäude mit nur einer oder zwei Wohnungen stehen „schneller“ vollständig leer als Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen, die in den Stadtteilen der inneren Stadt vorherrschen. Auffallend war bei der Erhebung eine räumliche Konzentration von Leerständen im Stadtteil Rheingönheim, in dem sich leerstehende Gebäude mit Wohnungen im alten Ortskern häuften, darunter auch einige, die offensichtlich bereits längere Zeit leer stehen.

Bei den Ortsbegehungen konnte beobachtet werden, dass viele Häuser leer stehen, weil sie den Besitzer oder Bewohner gewechselt haben und die neuen Eigentümer umfassend modernisieren, so dass während der Umbaumaßnahmen niemand dort wohnt. Es sind drei Varianten erkannt worden:

- a) Besitzer/Bewohner haben gewechselt und am Tag der Begehung im Frühjahr 2021 war das Gebäude offensichtlich wieder bewohnt oder
- b) die Wohngebäude haben den Besitzer gewechselt und wurden gerade umfangreich modernisiert oder umgebaut und waren deshalb noch nicht wieder bewohnt oder
- c) die Häuser waren nach einer erkennbaren Modernisierung wieder bewohnt.

Dieser Anteil macht etwa 850 bis 900 der leerstehenden Wohngebäude aus. Deren vorübergehendes Leerstehen ist durch Besitzer-/Bewohnerwechsel und/oder Umbau/Modernisierung begründet. Für diese Wohngebäude bedarf es keinerlei Vermittlung oder Beratung, denn diese Vorgänge sind als „normales“ Marktgeschehen im Wohnungsmarkt einzustufen und begründen keinen Handlungsbedarf.

Lediglich etwa 100 bis 150 Wohngebäude-Adressen (nicht Wohnungen), an denen zum 31.12.19 niemand gemeldet war und die im Frühjahr 2021 immer noch aufgrund der Ortsbegehung als „leer“ zu bewerten waren, sind somit als problematisch anzusehen. Das sind rund 0,3 bis 0,5 % aller Wohngebäude, also ein sehr kleiner Anteil der 27.500 Wohngebäude. Die Schwierigkeit liegt zudem darin, dass diese Häuser überwiegend alle in privater Hand sind und die diesbezüglichen Handlungsmöglichkeiten mit hoheitlichen Instrumenten begrenzt sind.

Auch ist zu bedenken, dass dies eine Stichtagsanalyse ist, d.h. die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort können sich ständig ändern. Eine Veröffentlichung der Einzeladressen ist aus Sicht der Verwaltung aus Datenschutzgründen nicht möglich.

Zur Veranschaulichung der Vorgänge auf dem Wohnungsmarkt sollen nachfolgende Zahlen zu räumlichen Bevölkerungs-Bewegungen in der Stadt beitragen. In den letzten Jahren sind in Ludwigshafen pro Jahr rund 30 000/31 000 Menschen umgezogen (Zuzüge, Wegzüge, Umzüge innerhalb der Stadt je ca. ein Drittel). Bei solchen Werten ist es nicht verwunderlich, wenn entsprechende Zahlen an vorübergehend leerstehenden Wohnungen existieren. Liegt der Stichtag der Leerstandserhebung zwischen Auszug und Einzug, wird ein leerstehendes Wohngebäude gezählt. Das ist aber zunächst, wie oben bereits erläutert, noch kein „Problem“. Ein Problem wird es erst dann, wenn die Wohnung/das Wohngebäude über einen längeren Zeitraum nicht bewohnt wird. Diese Daten über die Dauer des Leerstands liegen jedoch nicht vor.

Wie im Stadtrat am 13.9.2021 angekündigt, ist beabsichtigt, den Leerstand im übrigen Wohnungsbestand zu ermitteln. Dafür gibt es Methoden, die aus anderen Städten bekannt sind und in Abstimmung mit den Daten der GAG überprüft werden können. Darüber wird zu gegebener Zeit wieder berichtet. Am Montag, 13.9.2021, gab die GAG an, es stehen rund 80 Wohnungen vermietungsbedingt leer, also ohne diejenigen Wohnungen, die gerade umgebaut/modernisiert werden. Das sind rund 0,6% des GAG-Wohnungsbestands und im Wohnungssektor spricht man bei solchen Zahlen von Vollvermietung.

Wie bereits im Bau- und Grundstücksausschuss am 30.8.2021 dargestellt, ist der ermittelte Leerstand von Wohngebäuden aus Sicht des Bereichs Stadtentwicklung nicht umfangreich genug, um auf Grund dessen eine Zweckentfremdung zu begründen.

Derzeit liegen keine aktuellen Vergleichswerte aus anderen Städten vor. Aus der älteren Literatur und aufgrund von Mitteilungen von Kolleg*innen anderer Städte gilt eine Leerstandsquote bei allen Wohnungen (nicht nur der Gebäude) von etwa 2% als erforderlich, damit überhaupt jemand umziehen kann. Umgekehrt bedeutet dies: Sind alle Wohnungen belegt, kann niemand umziehen.

Beim Zensus im Jahr 2011 wurde eine Leerstandsquote für Ludwigshafen insgesamt von 4,2 % aller Wohnungen ausgewiesen, das ist aber mittlerweile 10 Jahre her und zwischenzeitlich gab es starken Zuzug nach Ludwigshafen. Es ist geplant, diese Analysen zukünftig regelmäßig durchzuführen und im Rahmen dieser Schriftenreihe zu veröffentlichen. Dadurch können zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt beschrieben werden.



Abbildung 20:
Öffentlich geförderter Wohnraum der GAG in der
Ostpreußenstraße in der Gartenstadt.



Abbildung 21:
Hochwertiges Wohnen am Luitpoldhafen.

2 Wohnungsbedarf

Für den zukünftigen Wohnungsbedarf wird weiterhin die Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zugrunde gelegt. Dies empfiehlt sich auch deshalb, weil die gleiche Prognose für die 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsplans hinsichtlich der Fortschreibung des Teilkapitels Wohnen verwendet wird und damit gleichwertige Planungsaussagen für die regionale und die kommunale Ebene vorliegen. Die nachfolgende Tabelle wurde bereits in der Publikation „Wohnungssituation und Wohnungsbedarf“ (IzS, Nr. 9, 2018) verwendet und soll hier nachrichtlich übernommen werden.

Tabelle 5: Berechnung des Wohnungsbedarfs für Ludwigshafen

a) Wohnungsbedarf bis 2030 laut BBSR-Prognose:			
Zeitraum		Mittelwert	Gesamtzahl
2015 – 2020		600 Whg. pro Jahr	= 3 600 Whg.
2021 – 2025		520 Whg. pro Jahr	= 2 600 Whg.
2026 – 2030		440 Whg. pro Jahr	= 2 200 Whg.
2015 – 2030			= 8 400 Whg.
b) Aufgrund des Basisjahres 2015 sind davon die in den Jahren 2015-17 entstandenen Wohnungen abzuziehen:			
Zeitraum	Neubau	Modernisierung	
2015	200	29	
2016	329	33	
2017	462	177	
2015 - 2017	991	239	= 1 230 Whg.
c) Daraus ergibt sich ein Nachholbedarf aus 2015-17:			
Bedarf (600 Whg./J.) = 1 800 Whg. minus entstandene Wohnungen: Nachholbedarf = 1 800 Whg. – 1 230 Whg.			= 570 Whg.
d) Gesamtbedarf für Ludwigshafen (inkl. Nachholbedarf):			
Zeitraum			
2018 – 2020	(1 800 + 570 Whg.)		= 2 370 Whg.
2021 – 2025			= 2 600 Whg.
2018 – 2025			= 4 970 Whg.
2018 - 2025	rd. 620 Whg./Jahr		rd. 5 000 Whg.
2026 - 2030	rd. 440 Whg./Jahr		rd. 2 200 Whg.
e) Gesamtbedarf in der Summe von 2018 bis 2030:			rd. 7 200 Wohnungen

Die hier dargestellte Bedarfsrechnung hatte das Basisjahr 2015 und wurde mit den Fertigstellungszahlen der Jahre 2015 bis 2017 linear fortgeschrieben, um die Planungsgrundlage für die Fortschreibung von Regional- und Flächennutzungsplan zu erhalten. Mittlerweile sind die Jahre 2018 bis 2020 vorüber. Das Bauvolumen betrug im Jahr 2018 500 Wohnungen, 2019 473 und 2020 550 neue Wohnungen (Neubau und Modernisierung). Diese Zahlen führen jedoch nicht dazu, dass die Bedarfsbilanzierung jährlich neu berechnet wird, da solche Prognosen einen längeren Zeitraum abdecken. Daher ist es ratsam, die Bilanzrechnung etwa alle drei bis vier Jahre durchzuführen, um in diesen Zeitabschnitten die Wohnungsbedarfsfrage auch im Abgleich mit der Bevölkerungsentwicklung zu klären.

Weitere Anhaltspunkte für die Einwohnerentwicklung ergeben sich aus der 5. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts von Rheinland-Pfalz von Februar 2019. Der Stützzeitraum für diese Prognoserechnung umfasst die Jahre 2008 bis 2017, wobei die wegen der großen Wanderungsströme in Europa als Ausnahme geltenden Jahre 2015 und 2016 unberücksichtigt geblieben sind. Obwohl das Jahr 2040 eine sehr weitreichende Zeitperspektive ist, gilt:



Abbildung 22: Abriss und Neubau im Ligustergang, Gartenstadt.

Ludwigshafen ist in Rheinland-Pfalz diejenige Stadt,

- für die bei dieser Schätzung einerseits die geringste Schrumpfung und
- andererseits das stärkste Wachstum prognostiziert wird.

Tabelle 6: Ergebnisse der jüngsten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts für die Stadt Ludwigshafen

5. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, Februar 2019, Stadt Ludwigshafen am Rhein	
Varianten	Veränderungen im Zieljahr 2040 im Vergleich zu 2017
Untere Variante	-1,8%
Mittlere Variante	+ 4,6%
Obere Variante	+ 10,5%

Quelle: Stat. Landesamt RLP (2019).

Diese Vorausberechnung erlaubt für den Wohnungsbedarf von Ludwigshafen die Schlussfolgerung, dass er zunächst anhaltend auf dem prognostizierten hohen Niveau verbleiben wird und Anpassungen nicht erforderlich sind. Somit bleibt es auch bei der Annahme, bis zum Jahr 2030 sind rund 7 200 Wohnungen nötig.

Durch die Verlängerung des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans von ursprünglich 2030 auf das Jahr 2035 wird nun eine Fortschreibung des Zeithorizontes für die Wohnungs- und damit auch für den Wohnbauflächenbedarf erforderlich. Das Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung hat im Sommer 2021 angekündigt, eine Fortschreibung ihrer Wohnbedarfsprognose während des Jahres 2022 zu erstellen. Bis dahin wurden die Zahlen der Prognose aus dem Jahr 2015 aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 fortgeschrieben. Auf der Basis der Werte in der Tabelle 5 wurde die Vorausberechnung für die Jahre 2031 bis 2035 aktualisiert. Aufgrund der Verlängerung des Planungshorizontes bis zum Jahr 2035, ist das Projekt „City West“ in die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs einbezogen worden. Der um fünf Jahre längere Planungshorizont macht dies erforderlich. Die Neuberechnung zeigt Tabelle 7.

Tabelle 7: Fortschreibung des Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs bis zum Jahr 2035

Bilanz Wohnungsbaubedarf Juni 2021

Ausgangsbasis ist Inform. z. Stadtentw., Nr. 9/2018: Bedarf von 7 200 Whg. im Zeitraum 2018 bis 2030

Aktuell erkennbare Wohnungsbaupotenziale (Stand 06/2021)	Geschätzte Wohnungszahl (tw. gerundet)	Summen
a) Aktuell im Bau	789	
b) Im Bau in den Neubaugebieten (Melm, Neu- bruch, Sommerfeld, Ruchheim Nordost)	25	
c) Baulücken der alten Neubaugebiete von b)	228	
d) Laufende Planverfahren	2287	
Zwischensumme		3329
f) Wohnbauflächen aktueller FNP	1250	
Zwischensumme		1250
Gesamtsumme Wohnungsbaupotenziale		4579
Gebaute Wohnungen 2018 bis 2020		
plus 2018 fertige Whg.		500
plus 2019 fertige Whg.		473
plus 2020 fertige Whg.		550
Summe Potenziale plus fertige Whg. (2018-20)		6102
Prognose Wohnungs-Bedarf BBSR 2018-2030	7200	
Rechnerisch ungedeckter Bedarf bis 2030 (7200 minus 6102)		1098
Verlängerung Prognosezeitraum durch Ver- schiebung FNP:		
Zusatzwohnungs-Bedarf für 2031 bis 2035 (Ba- sis BBSR)	plus	1400
Zu deckender Wohnungsbedarf bis 2035		2498

**Welche zusätzlichen Möglichkeiten gäbe es
zur Deckung dieses Bedarfs bis 2035?****Zahl der Wohnungen bis 2035**

	Ohne City West	Mit City West		
		Var 1	Var 2	Var 3
Polizeipräsidium alt (Annahme)	80	80	80	80
Kleinteiliges Baugeschehen (nur Neubau 2020-2035) ¹⁾	1500	1500	1500	1500
City West (Annahme, geringer als bisher publiziert ²⁾)	0	500	1000	1500
Diese zusätzlichen Möglichkeiten vom unge- deckten Bedarf bis 2035 abgezogen, ergibt				
Einen Restbedarf Wohnungen bis 2035	918	418	-82	-582

**Was bedeutet das für den Wohnbau-
flächenbedarf bis 2035?****Wohnbauflächen**

	Ohne City West	Mit City West ¹⁾		
		Var 1	Var 2	Var 3
Umrechnung von Restbedarf Whg. in Flächen- bedarf (45 Whg./ha ³⁾)	ha	ha	Ha	Ha
Zusätzliche Wohnbauflächen	20,4	9,3	-1,8	-12,9

- 1) Hochrechnung aufgrund der Durchschnittswerte der letzten 10 Jahre.
- 2) Präsentation Bürgerforum 10.4.2019, Wohnraum für 3450 Menschen, ergibt 3450 Ew. geteilt durch 2 Ew pro Whg. = 1725 Whg.
- 3) 45 Whg. pro ha im Durchschnitt für alle Neubaugebiete ist die Vorgabe des Regionalplans. Das ist realistisch, es entspricht in etwa dem Durchschnitt der jüngeren Neubaugebiete in Ludwigshafen.

In dieser neuen Bedarfsschätzung sind die durch Modernisierungsmaßnahmen entstehenden neuen Wohnungen nicht eingerechnet. Diejenigen Wohnungen, die durch das kleinteilige private Baugeschehen in allen Stadtteilen entstehen könnten, wurden dagegen berücksichtigt, weil deren Anzahl höher ist als diejenige der Modernisierungen. Als Berechnungsbasis wurde der jährliche Durchschnittswert dieses kleinteiligen Wohnungsbaugeschehens der letzten 10 Jahre zugrunde gelegt.

Die Neuberechnung unter Einbeziehung des geplanten Quartiers City West zeigt die großen Chancen im Hinblick auf die Bereitstellung von Wohnraum. Obwohl die Annahmen für die mögliche Schaffung von Wohnungen teils deutlich unter den bisherigen Schätzungen liegen, könnte es im Ergebnis abhängig von den einzelnen Planungsvarianten für die City West bedeuten, dass im neuen Flächennutzungsplan rein rechnerisch keine oder nur sehr wenige neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden müssten, um Vorsorge zu treffen für die heute erkennbare mittel- bis langfristige Deckung des Wohnungsbedarfs. Zumal im aktuell gültigen FNP ja noch ungenutzte Wohnbauflächen für rund 1 250 Wohnungen enthalten sind, die in die vorliegende Berechnung in vollem Umfang Eingang gefunden haben.

Dieser rein quantitativ orientierten Betrachtung muss allerdings eine qualitative Sichtweise gegenübergestellt werden. Die rein auf Wohnungszahlen basierende Bilanzierung vernachlässigt den inhaltlichen Aspekt, welche Wohnformen zukünftig in Ludwigshafen angeboten werden sollen. Denn durch Projekte der Innenentwicklung werden weit überwiegend Wohnungen in Mehrfamilienhäusern oder im Geschößwohnungsbau realisiert. Es gibt zwar auch zahlreiche Vorhaben in einigen Stadtteilen, die in Blockinnenbereichen auch Einfamilienhäuser realisieren. Sie sind jedoch mengenmäßig untergeordnet. An dieser Stelle könnte eine wohnungspolitische Diskussion darüber, welche Wohnformen zukünftig in der Stadt angeboten werden sollen, weitere Erkenntnisse liefern.

Im Sinne einer ausgewogenen Wohnungsbaupolitik, die möglichst in allen Preis- und Wohnungssegmenten Angebote schaffen will, sollte ausgehend von den o.g. Feststellungen daher nicht auf die behutsame Ausweisung von Bauflächen für Einfamilienhäusern verzichtet werden. Dem entgegen stehen selbstverständlich die Ziele des Natur-, Arten- und Klimaschutzes, die auf eine möglichst geringe Neuinanspruchnahme von Freiflächen drängen. Hier ist bei der Fortschreibung des FNPs im Rahmen der planerischen Abwägung entsprechend in beide Richtungen zu argumentieren und zu entscheiden.

Abbildung 23: Fertigstellung der Bauruine in Ruchheim.



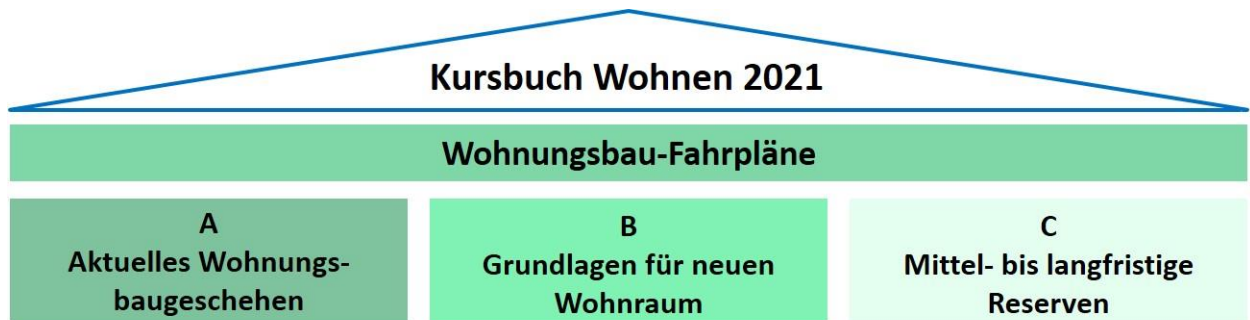
Abbildung 24: Schließen von Baulücken im Baugebiet Ruchheim-Nordost.



3 Kursbuch Wohnen 2021

Unter dem Titel „Kursbuch Wohnen 2021“ werden alle Projekte und Maßnahmen zusammengefasst, die überwiegend im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Baumöglichkeiten für neuen Wohnraum stehen. Es ist also das übergreifende konzeptionelle Dach für die „Fahrpläne“ zur Schaffung von neuem Wohnraum in Ludwigshafen. Entsprechend der Terminologie der „Eisenbahn“ werden im Kursbuch Wohnen, so wie es aus heutiger Sicht sinnvoll erscheint, drei Wohnungsbau-Fahrpläne aufgestellt. Fahrplan A beinhaltet das aktuelle Wohnungsbaugeschehen. Fahrplan B enthält die zu schaffenden Grundlagen für neuen Wohnraum und Fahrplan C befasst sich mit den mittel- bis langfristigen Perspektiven für den Wohnungsbau⁴.

Abbildung 25: Aufbau Kursbuch Wohnen 2021



3.1 Wohnungsbau-Fahrplan A: Aktuelle Möglichkeiten zur Bedarfsdeckung

Die aktuellen Möglichkeiten zum Bau von neuen Wohnungen sind das Ergebnis längerer Planungs- und Abstimmungsprozesse. Daher ist es nicht sinnvoll, zu sagen, mit dem Jahr 2018 habe eine neue Epoche der Wohnungsbaupolitik begonnen und man würde gewissermaßen „bei Null“ anfangen. Dennoch ist festzuhalten, dass seit mehreren Jahren, als die großen Neubaugebiete Melm und Neubruch zunehmend bebaut waren, keine parallelen Anstrengungen unternommen wurden, um sukzessive die im aktuellen Flächennutzungsplan seit mittlerweile 20 Jahren enthaltenen neuen Wohnbauflächen in neue Wohngebiete umzuwandeln, obwohl spätestens seit dem Jahr 2015 ein wachsender Wohnungsbedarf eindeutig erkennbar war. Außer dem kleinen Neubaugebiet Sommerfeld in Rheingönheim, dessen Bebauungsplan im Jahr 2014 Rechtskraft erlangte und deren erste Häuser ab dem Jahr 2016 gebaut wurden, haben keine nennenswerten Aktivitäten für neue Wohngebiete eingesetzt.

Ab dem Jahr 2018 sind dann für mehrere Wohnungsbauprojekte Planverfahren begonnen worden: Die Heinrich-Pesch-Siedlung ab Februar 2018 mit Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan, das kleine Wohngebiet am Zehn Morgenweiher in Friesenheim mit Aufstellungsbeschluss im März 2018, die Wohngebiete Im Zinkig in Edigheim und Paracelssusstraße-Süd in Oggersheim mit Aufstellungsbeschlüssen im April 2019.

Abbildung 26: Wohnbebauung anstelle der Lukaskirche in West



⁴ Dies wurde im Stadtentwicklungsausschuss und -beirat sowohl am 14.10.2019 als auch am 8.11.2021 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die folgende Tabelle 8 enthält nun die wesentlichen „Züge“ im Wohnungsbau-Fahrplan A, die das aktuelle Wohnungsbaugeschehen in Ludwigshafen „in Bewegung halten“.

Tabelle 8: Wohnungsbau-Fahrplan A, aktuelles Wohnungsbaugeschehen

Wohnungsbaugeschehen 2019/2020	Anzahl der Wohnungen (teilweise gerundet)					Zeilen- summen
	Im Jahr 2020 fertig- gestellt	Genehmigt, im Bau		Rest in alten Neubaugeb., Plan- verfahren laufen, z.B. FNP, B-plan	Projektiert, aus Zeitungen o.ä.	
		In 2020 genehmigt	Vor 2020 genehmigt			
	Stand 31.12.2020			Stand 30.09.2020		
1	2	3	4	5	6	
Kleinteiliger privater Wohnungsbau						
Neubau	454	248				702
Modernisierungen (Saldo)	96					96
Teilsumme	550	248				798
Neubaugebiete alt						
Melm	27	19		37		83
Neubruich	8	4		21		33
Ruchheim, NO	17	0		14		31
Ruchheim, NO (GAG)				146		146
Sommerfeld	4	2		10		16
Teilsumme		25		228		253
Großprojekte						
Rheinufer-Süd (Baufeld 5, N.Entree)			308			
Heinrich-Pesch-Siedlung ¹⁾				580		
Pfalzwerke alt ²⁾				328		
Polizeipräsidium alt					?	
Halberg ³⁾				830		
Teilsumme		0	308	1738		2046
Ausgewählte Stadtteilprojekte						
Mitte, Bismarckstraße (GAG)		25				
Mitte, Heinig-/Benckiserstraße (GAG)		18				
West, Kopernikusquartier (GAG) ¹⁾				170		
Friesenheim, Neuwiesenstraße (GAG)				25		
Edigheim, Deichstraße (GAG)		18				
Edigheim, Zinkig				32		
Oggersheim, A.-Diesterweg-Str. (GAG)		84				
Oggersheim, Semmelweisstraße (GAG)				35		
Oggersheim, Paracelsusstr. Süd				250		
Gartenstadt, östlich Eichenstraße (GAG)				37		
Gartenstadt, Flurstraße (GAG)		88				
Teilsumme		233	0	549		782
Zwischensummen						
In 2019 fertiggestellt	550					
In Realisierung, 2019 genehmigt		506				
In Realisierung, vor 2019 genehmigt			308			
Neubaugebiete alt, Planverfahren laufen				2515		
Projektiert, Zeitungen o.ä.					?	
Summe ohne Fertigstellungen 2019						3879

1) Es liegen wechselnde Angaben vor, daher wurde einfach das Mittel von rund 580 Whg. angesetzt.

Die Zahl wird sich im weiteren Realisierungsprozess ohnehin noch ändern und konkretisieren.

2) Quelle: Die Rheinpfalz, 27.3.2019, Ratsbeschluss vom 11.2.2019.

3) Quelle: Ratsbeschluss vom 13.9.2021.

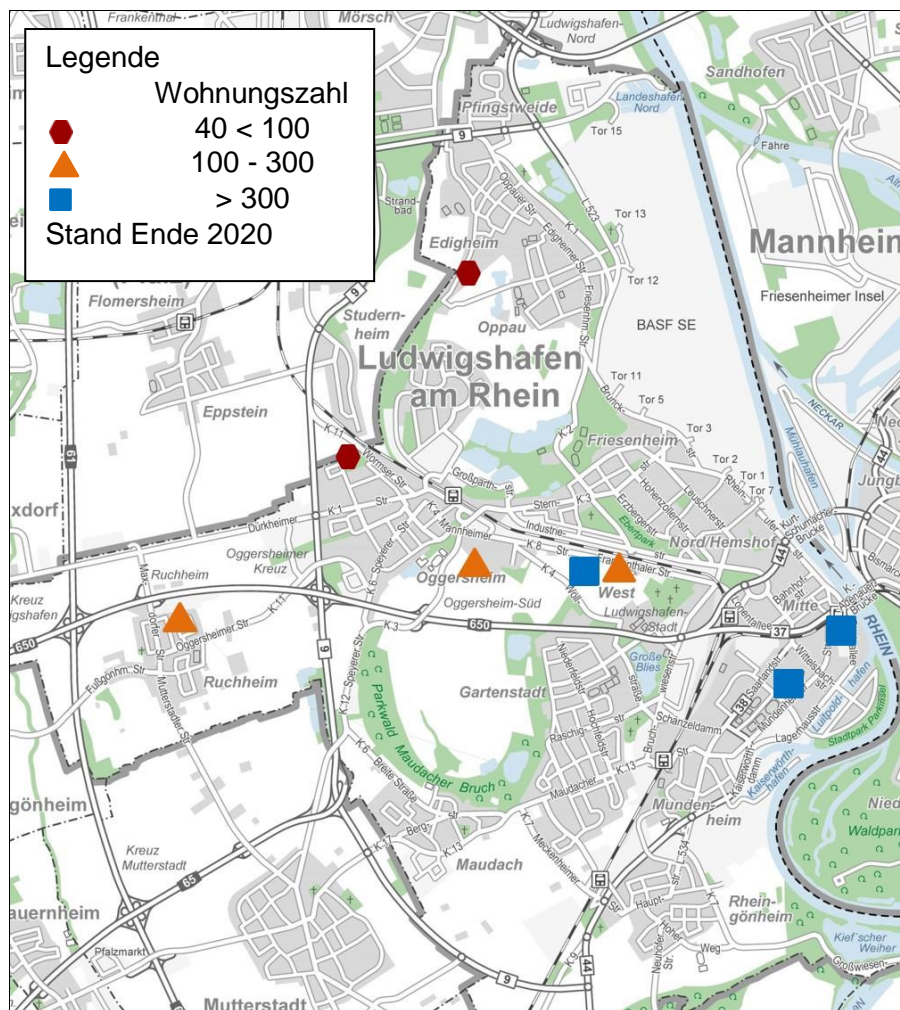
Die nachfolgende Tabelle 9 und die Abbildung 27 zeigen die aktuell laufenden größeren Neuplanungen für den Wohnungsbau und geben die anvisierte Wohnungszahl an. Dabei werden nur diejenigen Vorhaben genannt, für die derzeit neues Planungs- und Baurecht geschaffen werden muss und deren Planungsprozesse derzeit aktiv betrieben werden.

Tabelle 9: Aktuell laufende größere Planungen für Wohnungsbau

Stadtteil	Wohnungsbauprojekt	Geschätzte Whg.zahl gerundet	Beginn Planverfahren	Aktueller Stand ¹
Oggersheim	Heinrich-Pesch-Siedlung	500	03/2018	B-Plan-R
West	Kopernikus-Quartier (GAG)	170	03/2018	B-Plan-R
Süd	Ludwigs-Quartier (Halberg alt)	550	02/2019	B-Plan-V
Süd	Pfalzwerke alt	310	02/2019	B-Plan-V
Edigheim	Im Zinkig	40	04/2019	B-Plan-V
Oggersheim	Paracelsusstraße Süd	250	04/2019	B-Plan-V
Oggersheim	A.-Diesterweg-Str. (GAG)	84	04/2019	Im Bau
Mundenheim	Flurstraße	88	11/2020	Im Bau

- 1) B-plan-V = Bebauungsplan ist im Verfahren,
B-plan-R = Bebauungsplan hat Rechtskraft.

Abbildung 27: Lage größerer Planungen für Wohnungsneubau



3.2 Wohnungsbau-Fahrplan B: Grundlagen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums

Nachdem im vorangegangenen Fahrplan A die bereits laufenden, im Bau befindlichen oder planungsrechtlich begonnenen Wohnungsbauprojekte zusammengestellt wurden, folgen hier nun weitere Bausteine zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums, die teilweise über die bisher genannten Vorhaben hinausgehen. Neben den Komplexen des öffentlich geförderten Wohnraums und der städtischen Liegenschaftspolitik spielen hier auch einige weitere Wohnungsbauprojekte eine Rolle. Ebenfalls eine wichtige Funktion haben die durch das ExWoSt-Förderprogramm des Landes für geförderten Wohnungsbau angestoßenen Grundlagenforschungen.

Ein zentraler Aspekt für alle Maßnahmen ist das geplante schrittweise Vorgehen. Aufgrund der Themenvielfalt und der teilweise umfangreicheren Vorbereitungen und Abstimmungen mit verschiedenen Akteuren und Institutionen, können nicht alle „Züge“ gleichzeitig und mit gleicher Geschwindigkeit „losfahren“ bzw. „ans Ziel gelangen“.

3.2.1 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Unter öffentlich gefördertem Wohnraum werden hier alle Wohnungen verstanden, die mit Mitteln der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) unterstützt werden. Angebote und Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die ebenfalls für manche Bauherren von Bedeutung sein können, zählen hier dagegen nicht dazu. Es liegt in der Natur der Sache, dass der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau hierbei den größten Anteil ausmachen wird. Aber, das ist an dieser Stelle hervorzuheben, es sollten auch alle diejenigen Wohnungen, die mit den ISB-Programmen zur Eigentumsbildung gefördert werden, verstärkt in den Blickpunkt rücken.

Mit dem Beschluss des Stadtrats vom 23.9.2019 ist das Zeichen dafür gesetzt, dass der geförderte Wohnungsbau zukünftig eine stärkere Rolle innerhalb des Ludwigshafener Wohnungsbau-geschehens spielen soll. Damit ist aber die grundlegende Absicht, möglichst viele Zielgruppen und Preisklassen im Blick zu behalten, nicht außer Kraft gesetzt. Es wurde bewusst eine flexible Förderquote beschlossen, die für neue Wohnbaugebiete oder -projekte, für die zum Stichtag 23.9.2019 kein Baurecht vorlag, eine Förderquote von durchschnittlich 25 % der geförderten Wohnfläche vorsieht. Dafür sprechen vor allem zwei wichtige Gesichtspunkte.

1. Mit der Vorabfestlegung einer starren Förderquote für alle zukünftigen Wohnungsbauprojekte ab einer gewissen Größenordnung ist das Problem verbunden, dass damit die nach § 1 (6) Baugesetzbuch erforderliche Abwägung im Vorfeld bereits beeinflusst werden könnte. Das hätte vielleicht die Rechtsunwirksamkeit von planerischen Festsetzungen zur Folge gehabt, weil die Abwägung fehlerhaft durchgeführt worden wäre.
2. Es gibt Gebiete oder Quartiere, die aufgrund ihrer sozialstrukturellen Vorbelastung bereits mit Problemen zu kämpfen haben. Dort würden somit Wohnungen im nicht geförderten Spektrum das Quartier positiv beeinflussen. Demgegenüber gibt es Gebiete oder Quartiere, bei denen geförderter Wohnraum einen Beitrag zu einer weiteren sozialen Durchmischung leisten kann.

Mit diesem Ratsbeschluss konnte die Stadt Ludwigshafen Zuschüsse aus dem neuen Landesförderprogramm des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) beantragen für bauvorbereitende Maßnahmen zum geförderten Mietwohnungsbau. Weitere Schritte im Rahmen des Landesförderprogramms waren und sind:

- Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus zwischen Finanzministerin Doris Ahnen und Oberbürgermeisterin Jutta Steinruck am 18.10.19, siehe Anhang.
- Einrichtung eines dezernatsübergreifenden Arbeitskreises im Januar 2020 unter Federführung des Bereichs Stadtentwicklung.
- Zuwendungsbescheid für den ersten Förderantrag durch das Finanzministerium RLP am 31.08.20 über eine Zuwendung von 225.000 €. Damit ist Förderung der archäologischen Sicherungsgrabung an der A.-Diesterweg-Straße in Oggersheim und von Gutachten für den B-Plan Paracelsusstraße Süd möglich geworden.

- Bewilligung des zweiten Förderantrags für eine kommunale Finanzierungsbeitragung an einer Quartiersstrategie für die City-West im Auftrag der LCE GmbH mit einer Zuwendung in der Höhe von rund 33.000 Euro am 22. Juni 2021.
- Bewilligter dritter Förderantrag am 2. Juni 2021 für eine Wohnbedarfsanalyse der Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft Ludwigshafen mit einer Zuwendung von rund 94.000 Euro.

Einen Überblick über die genehmigten größeren Wohnungsbauprojekte und deren Anteil an gefördertem Wohnraum gibt Tabelle 10 für die Jahre 2016 bis 2020. Die Betrachtung erfolgt zunächst noch für die Zahl der Wohnungen, die Wohnfläche wird im Rahmen eines weiteren Monitorings noch eingefügt. Das Jahr 2016 wurde deshalb gewählt, weil davor über Jahre hinweg gar keine oder keine nennenswerte Zahl von öffentlich geförderten Wohnungen gebaut wurden (mit Ausnahme einzelner Einfamilienhäuser im Rahmen der Eigentumsförderung der ISB).

Im Zeitraum von 2016 bis 2020 wurden 403 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt oder genehmigt, was einem Anteil an allen gebauten Wohnungen (2072 Whg.) von rund 19 % entspricht. Unter den ausgewählten größeren fertigen Wohnungsbauprojekten ist der Anteil höher, hier erreicht er den Wert von rund 44 %. Dies erklärt sich durch die Bauvorhaben der GAG, die überwiegend öffentlich gefördert wurden.

Unter den derzeit im Bau befindlichen Wohnbauprojekten erreicht der geförderte Sektor einen Anteil von rund 22 %, der ebenfalls überwiegend von der GAG getragen wird. In der Gesamtsumme der fertiggestellten und im Bau befindlichen größeren Wohnungsbauprojekten rangiert der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen bei rund 30 %. Unter den übrigen genehmigten Wohnungen aus den Jahren 2016 bis 2020 finden sich keine öffentlich geförderten Wohnungen, weil dieser Teil vielmehr durch das private kleinteilige Baugeschehen dominiert wird, in dem in der Regel keine Förderung beantragt wird.

Tabelle 10: Ausgewählte fertiggestellte oder im Bau befindliche Wohnungsbauprojekte und öffentliche Förderung, 2016 – 2020

Größere Wohnungsbauprojekte 2016 – Ende 2020	Jahr Genehmigung	Jahr Fertigstellung	Wohnungszahl				
			Ins- gesamt	Davon		Öff. gefördert	
				Abs.	%	Abs.	%
Alle genehmigten Wohnungen 2016-20			2072	1841	88,9	403	19,4
Darunter fertige Wohnbauprojekte:							
Mu, Blies	2016	2017-18	71	71			
Ga, Ostpreußenstraße (GAG)	2016	2017	56			56	100
Sü, Christ.-Weiß-Siedl. (tw. GAG)	2016	2018-19	164	164			
Mu, Eberburgstraße (GAG)	2016	2017	22			22	100
Ga, Ostpreußenstraße (GAG)	2017	2019	56			56	100
Fr, Ruthen-/ Eckermannstr	2017	2019	19	19			
We, Brunhildenstraße (GAG)	2017	2019	27			27	100
Ga, Hochfeldstraße (GAG)	2019	2020	40			40	100
Zwischensumme Wohnbauprojekte			455	254	55,8	201	44,2
Darunter Wohnbauprojekte im Bau:							
Sü, Parkinsel	2016-18	im Bau	8	8			
Sü, Rheinufer Süd	2016-19	im Bau	510	510			
Rh, Sommerfeld	Ab 2016	Im Bau	35	35			
Ga, Ligusterg. (BASF WuB, GAG)	2018-19	im Bau	126	114		12	9,5
Mi, Bismarckstraße (GAG)	2019	im Bau	22	22			
Mi, Heinig-/ Benckiserstr.(GAG)	2019	im Bau	17	17			
Ed, Deichstr. (GAG)	2019	im Bau	18			18	100
Og, Diesterwegstr. (GAG)	2020	Im Bau	84			84	100
Mu, Flurstraße (GAG)	2020	Im Bau	88			88	100
Zwischensumme Wohnbauprojekte			908	706	77,8	202	22,2
Insgesamt Wohnungsbauprojekte			1363	960	70,4	403	29,6
Anteil an allen genehm. Wohnungen	%		65,8	52,1			
Übrige Genehmigungen	Abs.		709	881			
	%		34,2	47,9			

Ein etwas anderes Bild ergibt sich bei den aktuell geplanten großen Wohnungsbauprojekten, die alle noch nicht im Bau sind. Hier erreicht der geförderte Wohnungsbau mit rund 19 % (454 Whg.) einen niedrigeren Anteil, weil die zwei umfangreichen Wohnbauprojekte im Stadtteil Süd ohne geförderten Wohnraum realisiert werden. Allerdings gibt es das Neubaugebiet Paracelsusstraße, in dem geförderter Wohnraum gebaut werden soll, dessen Anteil aber noch nicht klar ist.

Tabelle 11: Ausgewählte geplante Wohnungsbauprojekte nach öffentlicher Förderung

Geplante Wohnungsbauprojekte (Stand 06/ 2021)	Planungsstand ¹	Jahr Beginn Planung	Wohnungen						
			Ins- gesamt	Frei finanziert		Öffentl. gefördert		Noch unklar	
				Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Sü, Pfalzwerke alt	B-plan-V	2019	310	310	100				
Sü, Ludwigs-Quart. (eh. Halbg.)	B-plan-V	2020	830	830	100				
We, Kopernikusquart. (GAG)	B-plan-R	2020	170			170	100		
Fr, Luitpoldstraße	B-plan-V	2018	48					48	100
Fr, Neuwiesenstraße (GAG)	§ 34	2021	25	25	100				
Ed, Im Zinkig	B-plan-V	2019	40					40	100
Og, Paracelssusstr. Süd	B-plan-V	2019	250					250	100
Og, H.-Pesch-Siedlung	B-plan-R	2020	550	412	75	138	25		
Ru, Nordost (GAG)	B-plan-R	1992	146			146	100		
Alle Projekte			2369	1577	66,6	454	19,2	338	14,3

1) B-plan-V = Bebauungsplan ist im Verfahren,
B-plan-R = Bebauungsplan hat Rechtskraft.

Grundsätzlich müssen auf der Grundlage der neuen vom Stadtrat am 23.9.19 beschlossenen Strategie neue Wohnungsbauprojekte und Bebauungspläne für Wohngebiete daraufhin überprüft und hinterfragt werden, inwieweit öffentlich geförderter Wohnraum (Miete oder Eigentum) realisiert werden kann. Die zentrale Aussage dieser Strategie ist, nicht für alle neuen Wohnungsbauprojekte kategorisch und über „einen Kamm hinweg“ einen Anteil von gefördertem Wohnraum von 25 % der Wohnfläche zu fordern, sondern flexibel auf die jeweilige Eignung der Gebiete zu achten und damit die planerische Abwägung gemäß § 1, Abs. 6 BauGB nicht vorwegzunehmen.

Geförderte Wohneigentumsmaßnahmen können sowohl im Einfamilienhaussektor als auch im Mehrfamilienhausbereich realisiert werden. Für den Einfamilienhausbereich hat der Stadtrat mit Beschluss vom 15.4.2019 der Verwaltung den Prüfauftrag gegeben, den Verkauf von Baugrundstücken für junge Familien zu fördern. Dabei kommt dem städtischen Grundbesitz eine zentrale Bedeutung zu, denn nur darüber kann die Förderung Bauwilliger gesteuert werden. Der Grundstücksvorrat der Stadt Ludwigshafen ist allerdings nicht sehr umfangreich. Aktuell gibt es nur ein geplantes Neubaugebiet mit nennenswerten eigenem Flächenbesitz. Im Plangebiet Paracelsusstraße Süd in Oggersheim verfügt die Stadt über rund 60% der Flächen und somit die Chance, für junge Familien gezielt etwas zu tun. Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit in anderen Baugebieten durch Ankauf von Bauerwartungsland der städtische Grundbesitz vergrößert werden kann (siehe auch Kap. 3.2.2).

Abbildung 28: GAG-Neubauprojekt Flurstraße in Mundenheim.



Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 23.9.2019 ist es notwendig, diejenigen Wohnbauprojekte, die danach realisiert werden, daraufhin zu beobachten, welche Anteile an gefördertem Wohnraum sie haben. Dabei gibt es drei Gruppen:

- a) Die eine Gruppe umfasst diejenigen Projekte, für die erst nach dem Ratsbeschluss vom September 2019 Baurecht geschaffen wurde, und solche, deren Aufstellungsbeschluss bereits erfolgt war, bei denen eine Berücksichtigung des Ratsbeschlusses vom 23.9.2019 aber noch möglich war.
- b) In der zweiten Gruppe werden nachrichtlich diejenigen Bauvorhaben genannt, die öffentlich geförderten Wohnraum schaffen und auf der Basis des § 34 BauGB nach dem Ratsbeschluss vom 23.9.2019 genehmigt wurden.
- c) Nachrichtlich erwähnt werden diejenigen Wohnbauvorhaben, bei denen der Aufstellungsbeschluss vor dem 23.9.2019 erfolgte und bei denen öffentlich geförderter Wohnraum nicht mehr möglich war.

Bei denjenigen Wohnbauprojekten, die für die Zielsetzung des Ratsbeschlusses von Bedeutung sind, weil der Aufstellungsbeschluss nach dem Tag des Ratsbeschlusses gefasst wurde, Gruppe a), beträgt der Anteil des öffentlich geförderten Wohnraums 44,5 %. Damit wird die für Ludwigshafen festgelegte flexible Quote von 25% an gefördertem Wohnraum für den Berichtszeitraum erreicht.

Bezieht man die Gruppe b) mit ein, steigt der Anteil auf 48,5 %. Bezieht man alle aktuellen Bebauungsplan-Verfahren (einschließlich Gruppe c) mit ein, ist der Anteil der geförderten Wohnungen mit 23,1 % immer noch recht nahe an der Zielsetzung des Stadtrates.

Tabelle 12: Monitoring öffentlich geförderter Wohnungsbau

Stadtteil	Projekt	Wohnungen Geplant/ im Bau (teilw. gerundet)	Darunter öffentlich gefördert	
			Abs.	%
a)				
West	Kopernikus-Quartier (GAG)	160	160	100
Oggersheim	Heinrich-Pesch-Siedlung	550	140	25
	Diesterweg-Straße (GAG)	84	84	100
	Paracelsusstraße Süd	250	In Planung	
Ruchheim	Nordost, Erfurter Ring (GAG)	146	146	100
Zwischensumme		1190	530	44,5
b)				
Mundenheim	Flurstraße (GAG)	88	88	100
Zwischensumme		1278	618	48,4
c)	Auflistung siehe Anhang, Tabelle 30	1400		
Insgesamt		2678	618	23,1

3.2.2 Wohnbedarfsanalyse

Der Förderschwerpunkt des Landesprogramms für geförderten Mietwohnungsbau liegt auf bauvorbereitenden Maßnahmen, die als Gutachten, Analysen und Untersuchungen zur Schaffung von Baurecht für geförderten Mietwohnungsbau notwendig sind. Im Falle von Bebauungsplänen sind solche Untersuchungen auch dann förderfähig, wenn neben dem geförderten Wohnraum auch frei finanzierte Wohnungen realisiert werden sollen. Wichtig ist die Eigenschaft „bauvorbereitend“, die besagt, dass es sich um sog. nicht-investive Maßnahmen handelt. Ein Beispiel soll das verdeutlichen: Es können Untersuchungen zur Altlastensituation gefördert werden, aber nicht die eigentliche Beseitigung der Altlasten.

Neben diesem Förderkomplex können auch solche Forschungen bezuschusst werden, die zwar nicht einem Baugebiet zugeordnet sind, aber deren Ergebnisse für alle Baugebiete von Bedeutung sein können. Dazu zählen zum Beispiel Grundlagenuntersuchungen zu Fragen des Wohnungsbedarfs und der Wohnzufriedenheit verschiedener Zielgruppen, der Zukunft bestimmter Wohnformen oder aber auch Meinungsforschungen über die Einstellungen und Probleme der Ludwigshafener Bevölkerung zum Wohnungsmarkt.

Zu diesem Zweck hat die Stadt Ludwigshafen die hiesige Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft beauftragt, in einem 12 bis 14 Monaten dauernden Forschungsprojekt auf die vielfältigen Zielgruppen in Ludwigshafen zuzugehen und im zweiten Schritt im Rahmen einer groß angelegten Bürgerumfrage in der ersten Jahreshälfte 2022 Zufriedenheit, Einstellungen und mögliche Probleme der Menschen in Ludwigshafen mit ihrer Wohnungssituation zu ermitteln. Die zur ersten Presseinformation bereitgestellten Dokumente über dieses Forschungsprojekt sind im Anhang enthalten. Über den weiteren Fortgang der Untersuchungen wird regelmäßig in der Presse oder auf den Internetseiten der Stadt Ludwigshafen berichtet. Die Ergebnisse werden am Ende in dieser Schriftenreihe veröffentlicht.



Abbildung 29: Baulücken im Neubaugebiet Sommerfeld in Rheingönheim.



Abbildung 30: Gründungsarbeiten für einen Wohnhausneubau in Oggersheim, A.-Diesterweg-Straße.

3.3 Wohnungsbau-Fahrplan C: Mittel- bis langfristige Perspektiven

Für diesen mittel- bis langfristigen Wohnungsbaufahrplan gibt es mehrere planerische Perspektiven. Zum ersten sind die bereits seit dem Jahr 1999 nach einem auf breiter Beteiligung vieler gesellschaftlicher Gruppen und der Bevölkerung angelegten Planungsprozess vom Stadtrat beschlossenen Wohnbauflächen im FNP zu nennen (siehe Tabelle 13 und Abbildung 31). Diese sind für die vorliegende Ermittlung (vgl. Tab. 7) unverzichtbarer Bestandteil in der Bedarfsrechnung für neue Wohnbauflächen.

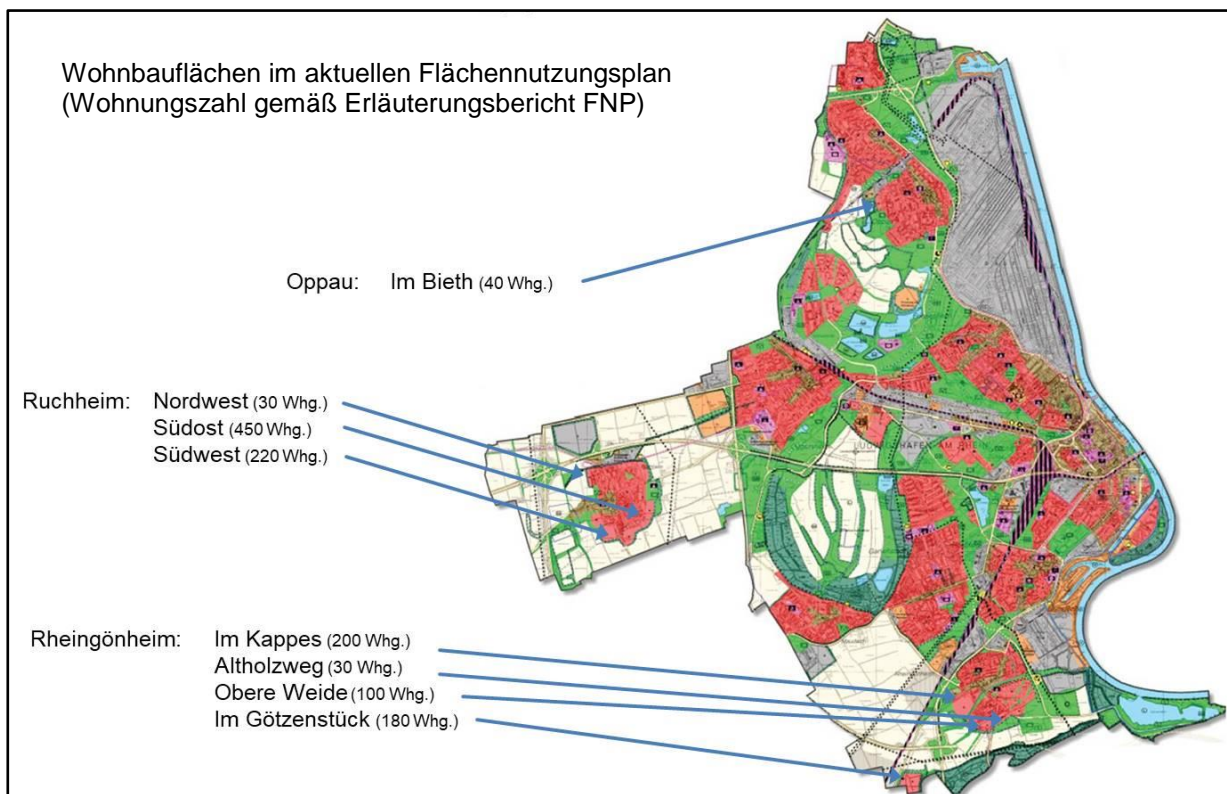
Allerdings gibt es zurzeit öffentliche Äußerungen, die z.B. im Falle von Rheingönheim eine Streichung der vorhandenen geplanten Wohnbauflächen fordern. Dem ist für die Diskussion zur Fortschreibung des FNPs entgegenzuhalten, dass jede Streichung von in der vorbereitenden Bauleitplanung vorhandenen Wohnbauflächen (die derzeit noch nicht bebaut sind) zur Folge haben wird, dass an anderer Stelle im Stadtgebiet neue Alternativen für wegfallende Wohnbauflächen zur notwendigen Bedarfsdeckung gefunden werden müssen.

Bei den derzeit laufenden Planungen für die 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans der Metropolregion Rhein-Neckar und die Fortschreibung des Ludwigshafener Flächennutzungsplans liegen die in Kapitel 2 geschilderten Bedarfsprognosen zugrunde. Dabei ist zu beachten, dass die Bedeutung des innerstädtischen Umstrukturierungsraumes „City-West“ aufgrund des verlängerten Planungshorizontes für die Deckung des Wohnungsbedarfes zugenommen hat und daher auch in der Bedarfsrechnung berücksichtigt wurde.

Tabelle 13: Wohnungsbau-Fahrplan C, mittel- bis langfristige Reserven

Mögliche Wohnbauflächen Stand Juni 2019	Zahl der Wohnungen (gerundet)		Gesamt- summe
	Mittel- bis langfristige Reserven lt. FNP 1999	Projektiert	
	Grobe Angaben, ändern sich in den Planverfahren.		
Flächen aktueller FNP			
Oppau, Im Bieth	40		
Ruchheim, Nordwest	30		
Ruchheim, Südwest	220		
Ruchheim, Süd und Ost	450		
Rheingönheim, Götzenstück	180		
Rheingönheim, Im Kappes	200		
Rheingönheim, Obere Weide	100		
Rheingönheim, Altholzweg	30		
Teilsomme aktueller FNP	1250		1250
Langfristige Potenziale			
RROP, FNP: neu werden derzeit erarbeitet		?	
City West		?	
Teilsomme langfristige Potenziale		?	0
Insgesamt			1250

Abbildung 31: Wohnbauflächen im aktuellen Flächennutzungsplan, für die noch keine Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurden



Die im Kapitel 1.2 dargestellte realisierte Innenentwicklung in den letzten 20 Jahren soll auch für die zukünftige Bedarfsdeckung im Wohnungsbausektor berücksichtigt werden. Abbildung 32 gibt einen Überblick, wie sich der zukünftige Wohnungsbau in die beiden Stränge Innen- und Außenentwicklung einteilen lässt.

Abbildung 32: Wohnungsbau nach Innen- und Außenentwicklung.

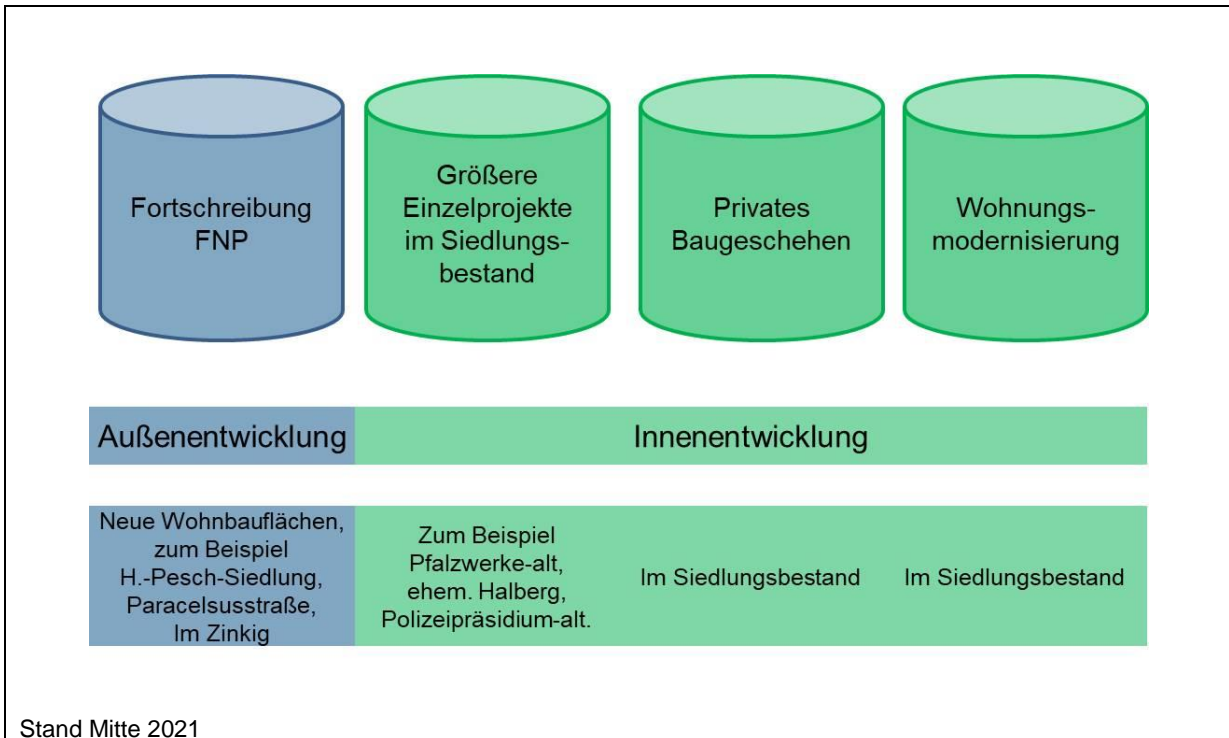


Abbildung 33: Projekt der GAG: Geförderter Wohnraum an der A.-Diesterweg-Straße in Oggersheim.

4 Zusammenfassung und Ausblick

Zusammenfassung

Der Abgleich der Wohnbedarfsrechnung für die 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsplans und für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit den heute erkennbaren Möglichkeiten zum Bau von Wohnungen hat in der mittel- bis langfristigen Perspektive bis zum Jahr 2035 ergeben, dass ausreichende Rahmenbedingungen für den Bau von Wohnraum in einem breiten Spektrum von Wohnformen und Preislagen gegeben sind.

Allerdings sind nicht alle „Wohnungsbau-Fahrpläne“ zur Bedarfsdeckung Selbstläufer. Es sind dafür noch einige fachliche und politische Entscheidungen notwendig, damit die „Züge“ gemäß Kursbuch Wohnen 2021 auch an ihr Ziel kommen können.

Das ist nicht dahingehend falsch zu verstehen, dass dem Ziel, Wohnungen zu bauen, alle anderen wichtigen Ziele der Stadtentwicklung, wie aktuell gerade Klimaschutz, Klimawandelanpassung, Artenschutz oder Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, untergeordnet werden sollen. Bei jedem Projekt für Wohnungsbau ist gemäß Baugesetzbuch eine umfassende Abwägung aller betroffenen Belange erforderlich, der stets entsprechende Fachgutachten zugrunde liegen müssen. Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil über das deutsche Klimaschutzgesetz (BVerfG, Beschluss vom 24.3.21, „Klimaschutz“) gerade nicht den Klimaschutz über alle anderen Grundrechte (wie zum Beispiel das Grundrecht auf Wohnen und Arbeiten) gestellt, es heißt in dem Urteil:

„Art. 20a GG genießt keinen unbedingten Vorrang gegenüber anderen Belangen, sondern ist im Konfliktfall in einen Ausgleich mit anderen Verfassungsrechtsgütern und Verfassungsprinzipien zu bringen. Dabei nimmt das relative Gewicht des Klimaschutzgebots in der Abwägung bei fortschreitendem Klimawandel weiter zu“ (Leitsatz 2 a), und:

„Unbeschadet strengerer Klimaschutzverpflichtungen, die aus Art. 20a GG folgen können, ist die Ausgestaltung der grundrechtlichen Schutzpflichtenerfüllung eine politisch zu verantwortende Kombination aus Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen und Ergebnis einer Abwägung mit möglicherweise entgegenstehenden Belangen,“ (Rn 177).

Die Analysen der Wohnbautätigkeit der letzten 20 Jahre haben gezeigt, dass ein hoher Anteil an Wohnungsbau im Rahmen der Innenentwicklung realisiert wurde und sie lassen erkennen, dass dies auch zukünftig geschehen kann. Damit konnten und können Ziele des Bodenschutzes und der Freihaltung von unbesiedelter Landschaft berücksichtigt werden.

Ausblick

Die Wohnbedarfsrechnung ist eine Momentaufnahme mit den derzeit vorliegenden Zahlen zur aktuellen Wohnbautätigkeit, zur Regionalplanänderung, zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans sowie zur Entwicklung der Bevölkerung, hier vor allem der Wanderungen und der Geburtenzahlen. Als wesentliche Grundlagen dienen auch zukünftig die Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Regionalforschung (BBSR) und des Statistischen Landesamts von Rheinland-Pfalz.

Die Corona-Pandemie hat jedoch nachdrücklich aufgezeigt: Alle Prognosen sind immer mit Unsicherheiten behaftet und können nur die zum Zeitpunkt ihrer Erstellung bekannten Rahmenbedingungen zugrunde legen. Daher ist es eine Selbstverständlichkeit, die den Wohnungsmarkt beeinflussenden Faktoren permanent im Blick zu behalten und darüber zu berichten, damit bei unerwarteten Veränderungen die Chance besteht, auf diese einzugehen oder laufende Planungen zu korrigieren oder anzupassen.

Im Hinblick auf die positive Beeinflussung des Grundstücksmarkts für den Bau von bezahlbaren Wohnungen sollte die Stadt Ludwigshafen wieder eine aktivere Rolle im Grundstücksgeschäft spielen. Diese Aufgabe kann durch mehrere Handlungsstränge verfolgt werden. Dazu zählen die stärkere Nutzung des Instrumentes des Erbbaurechts, der Ankauf von Ackerflächen oder Bauerwartungsland (was laut Auskunft der Kommunalaufsicht der ADD bei Vorliegen entsprechender Konzepte durchaus im Rahmen der „normalen“ Kreditaufnahme möglich ist) und die auf inhaltlichen Kriterien basierende Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke anstelle der Vergabe nach rein finanziellen Aspekten im Bieterverfahren.

Ein interessantes Projekt ist die aktuell laufende Wohnbedarfsanalyse, deren Ergebnisse mit Spannung erwartet werden. Eine solche breit angelegte Untersuchung mit Forschungscharakter wurde seit Jahrzehnten nicht mehr angestrengt. Möglich gemacht hat es die Landesförderung aus dem Programm des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt).

Folgende Arbeitsschritte stehen nun an, die zeitlich parallel abgearbeitet werden sollen:

- Flächennutzungsplan auf der Grundlage der durch die 1. Änderung des Regionalplans eröffneten Entwicklungsspielräume fortschreiben.
- Vergaberichtlinie für städtische Wohnbaugrundstücke fertigstellen.
- Städtische Strategie für den Erwerb von Ackerflächen und/oder Bauerwartungsland.
- Kursbuch Wohnen bei Bedarf fortschreiben oder ergänzen, v.a. hinsichtlich der Bedarfsfragen und der Ergebnisse der Wohnbedarfsanalyse.
- Bestimmungsfaktoren des Wohnungsmarkts beobachten.
- Monitoring bzgl. der vorgegebenen flexiblen Quote von 25% an gefördertem Wohnraum in Bezug auf die planungsrechtlich neu geschaffene Wohnfläche.
- Regelmäßiger Austausch innerhalb der Verwaltung und Berichterstattung in den Gremien des Stadtrats.



Abbildung 34:
Die Erschließungsarbeiten für die Heinrich-Pesch-Siedlung haben begonnen.

ANHANG

I	Stadtratsbeschluss zur Förderquote im Wohnungsbau	42
II	Niederschrift zum Ratsbeschluss	45
III	Kooperationsvereinbarung EXWOST-Landesprogramm für geförderten Mietwohnungsbau	46
IV	Erläuterung der Wohnbedarfsanalyse auf www.ludwigshafen.de	47
V	Projektskizze der Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft	48
VI	Tabellenteil	51
VII	Begriffserläuterungen	65
VIII	Abkürzungen	67
IX	Tabellenverzeichnis	67
X	Abbildungsverzeichnis	68
XI	Bildnachweis	68

I Vorlage der Stadtverwaltung zur Förderquote im Wohnungsbau

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

TOP 20

Gremium	Termin	Status
Stadtrat	23.09.2019	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

ExWoSt-Förderprogramm Finanzministerium RLP: Zuschussförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen von Gemeinden zur Stärkung des sozialen Mietwohnungsbaus

Vorlage Nr.: 20190405

ANTRAG

Der Stadtrat beschließt die in der Begründung dargelegte Strategie für geförderten Wohnungsbau in Ludwigshafen.

Er beauftragt die Verwaltung, die erforderlichen Schritte, insbesondere das ExWoSt-Förderprogramm „Zuschussförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen von Gemeinden zur Stärkung des sozialen Mietwohnungsbaus“ des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz zu beantragen.

Ludwigshafener Wohnungsbaustrategie Teil 1: Geförderter Wohnraum

- 1 Ausgangslage
- 2 Landesförderung
- 3 Strategie für geförderten Wohnraum
- 4 Wie geht es weiter

1 Ausgangslage

Die im Stadtentwicklungsausschuss am 20. Juni 2018 vorgestellten Annahmen zum Ludwigshafener Wohnungsbedarf (veröffentlicht in Informationen zur Stadtentwicklung, Nr. 9/2018) machen es erforderlich, einige grundlegende Zielsetzungen für die kommenden Maßnahmen zum Wohnungsbau in Ludwigshafen zu formulieren.

Ludwigshafen als zweitgrößte Stadt in Rheinland-Pfalz ist seit dem Jahr 2013 um ca. 10 000 Menschen angewachsen. Die jüngste Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts vom Februar 2019 geht für die kommenden Jahre von einer anhaltend wachsenden Stadt aus. Daher ist die Frage der Wohnungsversorgung eine ganz zentrale Aufgabenstellung stadtgesellschaftlicher Daseinsvorsorge, da Wohnen eines der wichtigsten menschlichen Grundbedürfnisse ist.

Die Bereitstellung von Bauland oder Baurecht für den Bau von Wohnungen ist dafür eine bedeutende Säule kommunalen Handelns. Daneben dürfen aber die Schließung von Baulücken, der Dachausbau und die Dachaufstockung, die behutsame Nachverdichtung und die Modernisierung von bestehenden älteren Wohnungen nicht vernachlässigt werden und verlangen eine Verstärkung der aktuellen Anstrengungen auch von privater Seite.

Die aktuell vorhandenen Flächenpotenziale für Wohnungsbau und die begonnenen Planungen für mehrere Großprojekte des Wohnungsbaus ermöglichen eine Realisierung von vielfältigen Wohnformen vom Einfamilienhaus über Eigentumswohnungen zu Mietwohnungen für unterschiedliche Nachfragegruppen und Preisklassen.

In den letzten zehn Jahren hat der Bestand an preisgebundenen Wohnungen jedoch abgenommen, weil viele Förderzeiträume abgelaufen sind und vergleichsweise wenig neue geförderte Wohnungen gebaut wurden. Obwohl der Ablauf der Bindungsfrist nicht automatisch dazu führt, dass diese Wohnungen plötzlich zu den „nicht mehr bezahlbaren“ Wohnungen gehören, ist dennoch in kurz- und mittelfristiger Perspektive für ein ausgewogenes Wohnungsangebot zu sorgen. Zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungskreise ist demnach auch ein verstärkter Bau von gefördertem Wohnraum sicherzustellen, der sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen umfasst.

2 Landesförderung

Seit Januar 2019 gibt es das neue ExWoSt-Förderprogramm des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz „Zuschussförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen von Gemeinden zur Stärkung des sozialen Mietwohnungsbaus“.

- 2.1 Damit möchte das Finanzministerium (FM) diejenigen Kommunen dafür belohnen, dass diese durch die Infrastrukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) geförderten Wohnungsbau bereits jetzt auf den Weg gebracht haben. Mit den Fördergeldern können sowohl bauvorbereitende Gutachten für weiteren neuen geförderten Mietwohnungsbau als auch baugebietsunabhängige Untersuchungen (zum Beispiel über den Wohnungsbedarf) mit 90% bezuschusst werden, ein 10%iger Eigenanteil verbleibt bei der Stadt.

Dass in diesen neuen Wohnbaugebieten nicht ausschließlich oder überwiegend geförderter Mietwohnungsbau, sondern auch frei finanzierter Wohnungsbau und selbst genutzter Wohnraum entstehen wird, liegt in der Natur der Sache.

- 2.2 In der Stadt Ludwigshafen ist geplant, für 512 Wohnungen bis zum 31.12.2021 bewilligte Förderbescheide der ISB zu erlangen (500 von GAG, 12 von BASF Bauen und Wohnen). Dafür erhält die Stadt Ludwigshafen je Wohnung 2.500 Euro Fördergeld, plus einen Sockelbetrag von 10.000 Euro. Das ergibt als gesamte Fördersumme bis zu 1,29 Millionen Euro. Das Förderprogramm läuft bis zum 31.12.2022.

Nach Absprache mit mehreren städtischen Bereichen und den Wohnungsbaugesellschaften GAG und BASF Wohnen und Bauen ist es in konzeptioneller und finanzieller Hinsicht für die Stadt Ludwigshafen vorteilhaft, in dieses neue Förderprogramm des FM aufgenommen zu werden.

3 Strategie für geförderten Wohnungsbau

Die Verwaltung schlägt folgende erste Bestandteile einer Ludwigshafener Wohnungsbaustrategie vor, die sich mit den Zielen des geförderten Wohnungsbaus befassen.

- 3.1 In Wohnungsbaugebieten, für die neues Baurecht geschaffen werden muss, soll ein Anteil für geförderten Wohnraum von durchschnittlich mindestens 25% der neu geschaffenen Wohnfläche realisiert werden.
- 3.2 Dies gilt nicht für Bauvorhaben, für die in geltenden Bebauungsplänen und in Gebieten nach § 34 BauGB bereits Baurecht vorhanden ist.
- 3.3 Der Anteil der geförderten Wohnfläche soll nicht pauschal für alle neuen Wohnungsbaugebiete gelten, sondern es sollen die spezifischen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Eignungen für jedes Wohnungsbaugebiet im Einzelfall geprüft werden.

Daher ist es Ziel, den angestrebten Förderanteil von mindestens 25% im Durchschnitt aller neuen Wohnungsbaugebiete zu realisieren. Das kann konkret bedeuten, dass in dem einen Baugebiet eventuell nur 10% oder gar kein geförderter Wohnraum realisiert wird, aber in einem anderen, für geförderten Wohnraum besser geeigneten Projekt stattdessen 40 % oder noch höhere Anteile geförderten Wohnraums geschaffen werden.

- 3.4 Aus heutiger Perspektive lassen sich folgende Wohnungsneubauegebiete, die für diese Zielsetzung in Betracht kommen, beispielhaft benennen, wobei es sich hierbei nicht um eine abschließende Aufzählung handelt:
- Heinrich-Pesch-Siedlung, inklusive Kopernikus-Quartier
 - Paracelsusstraße Süd
 - Oppau Im Bieth
 - Gartenstadt östliche Eichenstraße
- 4 **Wie geht es weiter**
- 4.1 Im Anschluss an den Stadtratsbeschluss erfolgt die Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung durch Finanzministerin Doris Ahnen und Oberbürgermeisterin Jutta Steinruck. Parallel stellt die Verwaltung den nötigen Förderantrag für die ExWoSt-Fördergelder des Landes.
- 4.2 Die Stadtverwaltung erarbeitet weitere Bausteine der Ludwigshafener Wohnungsbaustrategie (z.B. auch eine Baulandstrategie und spezielle Analysen zum Wohnungsmarkt), für die noch komplexe Sachverhalte innerhalb der Stadtverwaltung und mit der ADD geklärt werden müssen (wofür auch die Fördergelder des Landes eingesetzt werden können) und wird diese in den nächsten Wochen den Gremien des Stadtrats vorlegen.

II Niederschrift des Ratsbeschlusses

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

AUSZUG

aus der Niederschrift
über die Sitzung des Stadtrates am 23.09.2019
öffentlich

TOP 20

ExWoSt-Förderprogramm Finanzministerium RLP: Zuschussförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen von Gemeinden zur Stärkung des sozialen Mietwohnungsbaus
Vorlage: 20190405

ANTRAG

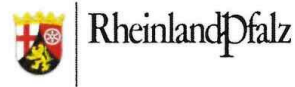
Der Stadtrat beschließt die in der Begründung dargelegte Strategie für geförderten Wohnungsbau in Ludwigshafen.

Er beauftragt die Verwaltung, die erforderlichen Schritte, insbesondere das ExWoSt-Förderprogramm „Zuschussförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen von Gemeinden zur Stärkung des sozialen Mietwohnungsbaus“ des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz zu beantragen.

Beschluss des Stadtrates:

Antrag mit Mehrheit gegen drei Stimmen bei fünf Enthaltungen angenommen.-----

III Kooperationsvereinbarung zwischen Finanzministerium und Stadt Ludwigshafen



Kooperationsvereinbarung zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus

Das Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch die Ministerin der Finanzen Doris Ahnen, und die Stadt Ludwigshafen, vertreten durch Oberbürgermeisterin Jutta Steinruck, schließen folgende Kooperationsvereinbarung:

1. In der Stadt Ludwigshafen sollen im Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2021 **566 neu zu errichtende Wohnungen** (Mietwohnungen und/oder selbst genutzter Wohnraum) gemäß den Programmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz gefördert werden.
2. Das Land Rheinland-Pfalz stellt zur Förderung der in Nummer 1 angegebenen Wohnungen Mittel in ausreichender Höhe zur Verfügung.
3. Die Stadt Ludwigshafen wird zur Vorbereitung weiterer Investitionen in den sozial geförderten Mietwohnungsbau folgende konkrete Maßnahmen durchführen:
 - Schaffung von Baurecht in neuen Wohnbaugebieten, zum Beispiel Paracelsusstraße Süd, Oppau Im Bieth, Gartenstadt Eichenstraße;
 - Durchführung von projekt- und prozessbegleitenden Beteiligungsformaten;
 - Erarbeitung einer Baulandstrategie mit einem Instrumentenmix zur Bodenbevorzugung und Grundstücksvergabe, zum Beispiel über Vorkaufsrechte, Erbbauvertragsverträge und Konzeptvergabeverfahren;
 - Spezielle Analysen zum lokalen Wohnungsmarkt, zum Beispiel zu zielgruppenspezifischen Bedarfen und zum Wohnen im Hochhaus.
4. Das Land Rheinland-Pfalz stellt für die Durchführung der investitionsvorbereitenden Maßnahmen Mittel bis zu einem Betrag von 1,425 Mio. € zur Verfügung.

Ludwigshafen, den 18. Oktober 2019

Für das Land Rheinland-Pfalz
Die Ministerin der Finanzen

Doris Ahnen

Für die Stadt Ludwigshafen am Rhein
Die Oberbürgermeisterin

Jutta Steinruck

IV Auszug aus www.ludwigshafen.de, Erläuterungen zur Wohnbedarfsanalyse

Studie zum Wohnbedarf

Ludwigshafen ist eine noch junge und vor allen Dingen derzeit stark wachsende Großstadt. Innerhalb der vergangenen sieben Jahre ist die Einwohnerzahl von rund 167.000 um 10.000 Menschen auf etwa 177.000 gestiegen. Mehr Einwohnerinnen und Einwohner bedeutet auch: Mehr Wohnraum ist gefragt.

Aus diesem Grund hat die Stadt Ludwigshafen die Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft Ludwigshafen beauftragt, eine umfassende Studie zum Wohnbedarf in Ludwigshafen zu erstellen. Auf diese Weise wird man erfahren, wie die Wohnsituation verschiedener Bevölkerungsgruppen derzeit ist und wie zufrieden diese Bevölkerungsgruppen (beispielsweise Familien, Alleinerziehende, Alleinstehende, Studentinnen und Studenten, ältere Menschen, Menschen mit Migrationshintergrund) mit ihrer derzeitigen Wohnsituation sind, aber auch welche Aspekte bei der Planung neuer Wohnungen und Wohngebiete unbedingt beachtet werden sollten. Es geht bei der Wohnbedarfsanalyse also nicht nur um den quantitativen Aspekt, wie viele Wohnungen in Ludwigshafen derzeit fehlen und in den kommenden Jahren noch gebaut werden sollten, sondern auch um qualitative Aspekte der Stadtplanung und des Wohnungsbaus.



Diese und ähnliche Fragen sollen geklärt werden

Wie stellt sich, aufgeschlüsselt nach definierten Bevölkerungsgruppen, die aktuelle Wohnsituation und Wohnzufriedenheit dar? Welche Vorstellungen zu Beschaffenheit und Lage einer erstrebenswerten und bezahlbaren Wohnung haben definierte Bevölkerungsgruppen? Im Falle von Umzugsplänen: Was sind die wichtigsten Gründe für den Entschluss zum Umzug? Wie könnte sich die Wohnungsnachfrage in Bezug auf definierte Bevölkerungsgruppen in Ludwigshafen insgesamt bis 2030 entwickeln?

Um Antworten auf diese Fragen zu finden, sieht das Konzept der Studie folgende Schritte vor: In einem ersten Schritt wird der bisherige Wissensstand anhand von Daten der Stadtverwaltung, relevanten Projekten und der wissenschaftlichen Literatur aufgearbeitet. Daraufhin werden zu den Fragenstellungen der Studie Interviews mit relevanten Akteuren (aus Stadtverwaltung, Wohnungswirtschaft, Zivilgesellschaft, sozialen Beratungsstellen und sozialräumlichen Einrichtungen) durchgeführt. Der nächste Schritt ist die qualitative Erhebung bei Vertreterinnen und Vertretern verschiedener soziodemografisch abgegrenzter Bevölkerungszielgruppen, um deren Sichtweisen und Anforderungen zum Thema Wohnen in Ludwigshafen eingehend kennen zu lernen. Kern der Studie bildet schließlich eine Bürgerinnen- und Bürger-Befragung, die anhand eines schriftlichen (und Online-) Fragebogens die Meinungen der Bewohnerinnen und Bewohner von Ludwigshafen einholen und Erkenntnisse auf einer breiten Datenbasis ermöglichen soll. Diese wird ergänzt durch spezifische Teilnahmeformate für jene Bewohnerinnen und Bewohner, die durch klassische Befragung schwer zu erreichen sind.

Was geschieht mit den Ergebnissen der Studie?

Die Ergebnisse der Studie werden in konkrete Handlungsempfehlungen für die Kommunalpolitik münden. Angedacht ist zudem die Einbeziehung der Ergebnisse in die laufende Flächennutzungsplanung und künftige Bebauungsplanverfahren.

Förderung

Für die Studie erhält die Stadt Ludwigshafen eine Förderung aus dem Programm "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" (ExWoSt). Mit diesem Programm werden innovative Planungen und Maßnahmen zu wichtigen städtebau- und wohnungspolitischen Themen mit einer Zuschusshöhe von 90 Prozent der förderfähigen Kosten bezuschusst. Ziele sind die Weiterentwicklung der Städtebau- und Wohnungspolitik sowie der Wissenstransfer. Seit Januar 2019 gibt es das neue ExWoSt-Förderprogramm des Finanzministeriums Rhein-land-Pfalz "Zuschussförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen von Gemeinden zur Stärkung des sozialen Mietwohnungsbaus". In diesem Förderrahmen ist auch die Grundlagenforschung von allgemeinen Kenntnissen zum Wohnungsmarkt, die nicht direkt mit konkreten Bauvorhaben zusammenhängen, möglich.

V Projektskizze der Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft



Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft Ludwigshafen
Stadt, Raum, Quartier –
Forschungsstelle Soziale Arbeit

IMI Institut für Management und Innovation
Unser Netzwerk. IHR ERFOLG.

Ludwigshafen Stadt am Rhein

Projekt
Wohnbedarfsanalyse

Pressegespräch, 10.09.2021

www.hwg-lu.de

Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft Ludwigshafen



**Stadt, Raum, Quartier –
Forschungsstelle Soziale Arbeit**

- Prof. Dr. Ellen Bareis
- Jan Sichau, B. Sc.
- Antje Reinhard, LBA

IMI Institut für Management und Innovation
Unser Netzwerk. IHR ERFOLG.

- Prof. Dr. Rainer Völker
- Philipp Tachkov, Dipl.-Kfm.

Graduate School Rhein-Neckar

Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft Ludwigshafen

www.hwg-lu.de

Projekt Wohnbedarfsanalyse



© Aktionsbündnis Wohnen Ludwigshafen

08.09.2021

- Erstellung einer Studie zum Wohnbedarf der Einwohner/innen von Ludwigshafen am Rhein
- Auftraggeber:
Stadt Ludwigshafen am Rhein
- Durchführende: Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft Ludwigshafen
 - Stadt, Raum, Quartier – Forschungsstelle Soziale Arbeit
 - Institut für Management und Innovation
- Förderung durch das Finanzministerium Rheinland-Pfalz aus dem Bundesprogramm "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" (ExWoSt)

www.hwg-lu.de

Fragestellungen



- Wie stellt sich die aktuelle Wohnsituation und Wohnzufriedenheit verschiedener Bevölkerungsgruppen (z.B. Familien, Alleinstehende, Student*innen, ältere Menschen, Menschen mit Migrationshintergrund) dar?
- Welche Vorstellungen zu Beschaffenheit und Lage einer erstrebenswerten und bezahlbaren Wohnung haben die Ludwigshafener/innen?
- Im Falle von Umzugsplänen: was sind die wichtigsten Gründe für den Entschluss zum Umzug?
- Wie könnte sich die Wohnungsnachfrage in Bezug auf definierte Bevölkerungsgruppen in Ludwigshafen insgesamt bis 2030 entwickeln?

08.09.2021

www.hwg-lu.de

Vorgehen



Grundlagen ⇨

- Aufarbeitung des bisherigen Wissensstands (Daten, relevante Projekte, wissenschaftliche Literatur)
- Interviews mit Akteuren (z.B. aus Stadtverwaltung, Wohnungswirtschaft, Zivilgesellschaft, sozialen Beratungsstellen und sozialräumlichen Einrichtungen)

Exploration bei Bevölkerungsgruppen ⇨

- Qualitative Befragungen verschiedener soziodemografisch abgegrenzter Bevölkerungszielgruppen
- Ziel: Verstehen von Bedürfnissen

Bürger*innenbefragung „Wohnen“ ⇨

- Breite Datenerhebung mit standardisiertem (Online-)Fragebogen
- Berücksichtigung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen
- Ziel: breite und belastbare Datenbasis, Differenzierbarkeit nach Gruppen

Berichterstellung und Öffentlichkeitsarbeit ⇨

08.09.2021

www.hwg-lu.de

Verantwortliches Projektteam



Prof. Dr. Ellen Bareis
Vizepräsidentin der HWG LU
Lehrgebiete Soziale Ausschließung und Partizipation, Soziologie, Stadtforschung, Organisationstheorie
Tel.: 0621/5203-538
E-Mail: ellen.bareis@hwg-lu.de

Prof. Dr. Rainer Völker
Wissenschaftlicher Leiter des Instituts für Management und Innovation (IMI)
Tel.: 0621/5203 - 286
E-Mail: rainer.voelker@hwg-lu.de

Jan Sichau
Geograph (B.Sc.), Projektleiter
E-Mail: Jan.Sichau@hwg-lu.de

Philipp Tachkov
Dipl.-Kfm., Projektleiter IMI
Tel.: 0621/5203 - 259
E-Mail: philipp.tachkov@hwg-lu.de

Antje Reinhard
LBA FB IV
Lehrgebiete Ästhetik, Ethik
Tel.: 0621/5203-530
E-Mail: antje.reinhard@hwg-lu.de



www.hwg-lu.de

VI Tabellenteil

Tabelle 14: Gebäude und Wohnungen nach Stadtteilen und Gebäudeart Ende 2020

Stadtteil	Gebäude ¹⁾ mit Wohnungen					Wohnungen in...						
	Insges.	Wohngebäude			Nichtwohngeb. mit Whg.	Geb. mit Wohn. insges.	1+2 Fam.-Häusern		Mehrfam.-Häusern		Nichtwohngebäuden	
		Insges.	1 + 2 Fam.-h.	Mehrfam-häuser			Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Mitte	565	468	13	455	97	6.471	17	0,3	5.830	90,1	624	9,6
Süd	1.707	1.664	571	1.093	43	11.233	775	6,9	10.247	91,2	211	1,9
Nord-Hemshof	1.344	1.315	433	882	29	8.108	523	6,5	7.450	91,9	135	1,7
West	451	429	173	256	22	2.341	209	8,9	2.088	89,2	44	1,9
Friesenheim	3.165	3.088	1.873	1.215	77	10.047	2.496	24,8	7.363	73,3	188	1,9
Oppau	2.416	2.341	1.877	464	75	4.926	2.509	50,9	2.295	46,6	122	2,5
Edigheim	2.055	2.022	1.761	261	33	4.245	2.144	50,5	2.038	48,0	63	1,5
Pfingstweide	443	431	289	142	12	2.639	302	11,4	2.323	88,0	14	0,5
Oggersheim	5.090	4.963	4.250	713	127	11.696	5.194	44,4	6.280	53,7	222	1,9
Ruchheim	1.584	1.532	1.366	166	52	2.768	1.567	56,6	1.122	40,5	79	2,9
Gartenstadt	3.562	3.522	2.908	614	40	8.394	3.464	41,3	4.808	57,3	122	1,5
Maudach	1.541	1.501	1.243	258	40	3.265	1.562	47,8	1.639	50,2	64	2,0
Mundenheim	2.329	2.257	1.425	832	72	6.897	1.977	28,7	4.724	68,5	196	2,8
Rheingönheim	2.234	2.169	1.953	216	65	3.767	2.466	65,5	1.188	31,5	113	3,0
Stadt insgesamt	28.486	27.702	20.135	7.567	784	86.797	25.205	29,0	59.395	68,4	2.197	2,5

1) Wohngebäude sind Gebäude mit 50% und mehr Wohnfläche;
Nichtwohngebäude haben mehr als 50% Nutzfläche

Tabelle 15: Wohnungsbestand nach Eigentümergruppen

Jahr	Wohnungen insges.	Eigentümer ¹⁾							
		Stadt, GAG und Teileigentum der GAG		sonst. ehem. Gesell. und Gebietskörpers.		Firmen und sonstige Gesellschaften		Privatpersonen	
		Anz.	% ²⁾	Anz.	% ²⁾	Anz.	% ²⁾	Anz.	% ²⁾
1991	76.387	15.593	20,4	9.022	11,8	5.867	7,7	45.905	60,1
1996	80.296	16.204	20,2	8.970	11,2	5.680	7,1	49.442	61,6
2001	82.258	15.885	19,3	8.292	10,1	5.367	6,5	52.714	64,1
2006	82.631	14.850	18,0	7.192	8,7	5.150	6,2	55.439	67,1
2011	83.371	15.015	18,0	7.029	8,4	4.537	5,4	56.790	68,1
2013	83.924	14.945	17,8	7.020	8,4	4.375	5,2	57.584	68,6
2014	84.320	14.902	17,7	7.015	8,3	4.316	5,1	58.087	68,9
2015	84.509	14.817	17,5	7.020	8,3	4.275	5,1	58.397	69,1
2016	84.824	14.870	17,5	7.002	8,3	4.299	5,1	58.653	69,1
2017	85.414	14.958	17,5	6.983	8,2	4.486	5,3	58.987	69,1
2018	85.863	14.637	17,0	6.972	8,1	4.600	5,4	59.654	69,5
2019	86.323	14.701	17,0	6.974	8,1	4.826	5,6	59.822	69,3
2020	86.797	14.662	16,9	6.947	8,0	4.879	5,6	60.309	69,5

1) Die Zahlen weisen Unsicherheiten auf, weil nicht alle Wohnungskäufe und -verkäufe bekannt sind.

2) In % des gesamten Wohnungsbestandes.

Tabelle 16: Wohnungsbestand nach Art der Gebäude

Jahr	Wohnungen in ...						
	Gebäuden mit Whg. insgesamt	Ein- und Zweifamilienhäusern		Gebäuden mit drei und mehr Whg.		Nichtwohngebäuden mit Wohnungen (50 % und mehr Nutzfläche)	
		abs.	%	abs.	%	abs.	%
1970	64.217	19.611	30,5	44.606	69,5	-	-
1991	76.387	21.837	28,6	52.521	68,8	2.029	2,7
1999	82.045	22.865	27,9	57.256	69,8	1.924	2,3
2004	82.662	23.548	28,5	57.081	69,1	2.033	2,5
2009	83.015	24.179	29,1	56.573	68,1	2.263	2,7
2010	83.132	24.270	29,2	56.614	68,1	2.248	2,7
2011	83.371	24.371	29,2	56.749	68,1	2.251	2,7
2012	83.683	24.527	29,3	56.902	68,0	2.254	2,7
2013	83.924	24.641	29,3	57.034	68,0	2.249	2,7
2014	84.320	24.791	29,4	57.285	67,9	2.244	2,7
2015	84.509	24.852	29,4	57.428	68,0	2.229	2,6
2016	84.824	24.960	29,4	57.645	68,0	2.219	2,6
2017	85.414	25.076	29,4	58.124	68,0	2.214	2,6
2018	85.863	25.167	29,3	58.593	68,2	2.103	2,4
2019	86.323	25.193	29,2	59.012	68,4	2.118	2,5
2020	86.797	25.205	29,0	59.395	68,4	2.197	2,5

Tabelle 17: Gebäude mit Wohnungen nach Art der Gebäude

Jahr	Gebäude mit Whg. insgesamt	davon					
		Wohngebäude (50 % und mehr Wohnfläche)				Nichtwohngebäude mit Wohnungen (50 % und mehr Nutzfläche)	
		Ein- und Zweifamilienhäuser		Gebäude mit drei und mehr Whg.			
		abs.	%	abs.	%	abs.	%
1991	24.667	16.999	71,3	6.850	28,7	818	3,3
1999	26.096	17.953	70,9	7.367	28,2	776	3,0
2004	26.692	18.551	69,5	7.350	27,5	791	3,0
2009	27.230	19.149	70,3	7.277	26,7	804	3,0
2010	27.322	19.232	70,4	7.288	26,7	802	2,9
2011	27.452	19.337	70,5	7.307	26,6	808	2,9
2012	27.608	19.483	70,6	7.318	26,5	807	2,9
2013	27.724	19.589	70,7	7.331	26,4	804	2,9
2014	27.875	19.721	70,7	7.357	26,4	797	2,9
2015	27.958	19.787	70,8	7.377	26,4	794	2,8
2016	28.072	19.887	70,8	7.403	26,4	782	2,8
2017	28.228	20.005	70,9	7.442	26,4	781	2,8
2018	28.353	20.100	70,9	7.483	26,4	770	2,7
2019	28.430	20.130	70,8	7.528	26,5	772	2,7
2020	28.486	20.135	70,7	7.567	26,6	784	2,7

Tabelle 18: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtteilen, 1950 - 2020

Stadtteil	13.09. 1950	06.06. 1961	31.12. 1970	31.12. 1980	31.12. 1990	31.12. 2000	31.12. 2010	31.12. 2015	31.12. 2020
Mitte	1.726	4.464	4.763	5.279	5.525	6.295	6.334	6.417	6.471
Süd	2.575	8.140	9.112	9.353	9.802	10.110	10.131	10.503	11.233
Nord/Hemshof	7.061	8.011	7.761	7.008	7.277	7.815	7.877	7.920	8.108
West	918	1.973	2.098	2.223	2.195	2.276	2.271	2.286	2.341
Friesenheim ¹⁾	5.334	8.080	9.058	9.640	9.868	10.056	9.845	9.979	10.047
Oppau	2.591	3.815	4.148	4.319	4.373	4.771	4.802	4.814	4.926
Edigheim	944	1.506	2.672	2.868	3.718	4.148	4.181	4.212	4.245
Pfingstweide	-	-	1.147	2.760	2.819	2.821	2.589	2.595	2.639
Oggersheim ¹⁾	3.481	4.516	6.697	8.698	9.058	10.076	10.725	11.228	11.696
Ruchheim	-	576	724	1.007	1.412	2.574	2.647	2.679	2.768
Gartenstadt	2.426	4.761	6.711	7.471	7.990	8.353	8.220	8.245	8.394
Maudach	722	890	1.622	1.799	1.940	3.124	3.210	3.242	3.265
Mundenheim	3.148	4.461	6.007	6.362	6.512	6.745	6.773	6.745	6.897
Rheingönheim	1.607	1.843	2.421	2.641	2.740	2.992	3.527	3.644	3.767
Stadt insgesamt	32.533	53.036	64.941	71.428	75.229	82.156	83.132	84.509	86.797

1) Nach jetzigem Gebietsstand

Tabelle 19: Wohnungen nach Jahr und Wohnungsgröße im Vergleich mit 1968¹⁾

Jahr	Wohnungen insgesamt		nach Wohnungsgrößen (Zahl der Zimmer ohne Küche)							
			1+2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer		>= 5 Zimmer	
	Anzahl	Differenz zu 1968	Anzahl	Differenz zu 1968	Anzahl	Differenz zu 1968	Anzahl	Differenz zu 1968	Anzahl	Differenz zu 1968
a) Anzahl Stadt insges.										
1968	61.910	-	28.480	-	21.471	-	7.734	-	4.225	-
1991	76.387	14.477	28.846	366	26.552	5.081	12.972	5.238	8.017	3.792
1996	80.296	18.386	30.698	2.218	27.586	6.115	13.544	5.810	8.468	4.243
2001	82.258	20.348	31.092	2.612	28.150	6.679	14.103	6.369	8.913	4.688
2006	82.631	20.721	30.501	2.021	27.966	6.495	14.671	6.937	9.493	5.268
2011	83.371	21.461	30.679	2.199	27.922	6.451	14.756	7.022	10.014	5.789
2016	84.824	22.914	30.762	2.282	28.381	6.910	15.192	7.458	10.489	6.264
2017	85.414	23.504	31.032	2.552	28.478	7.007	15.297	7.563	10.607	6.382
2018	85.863	23.953	31.214	2.734	28.159	6.688	15.379	7.645	10.751	6.526
2019	86.323	24.413	31.362	2.882	28.656	7.185	15.481	7.747	10.824	6.599
2020	86.797	24.887	31.419	2.939	28.792	7.321	15.576	7.842	11.010	6.785
b) Prozent										
1968	100,0	-	46,0	-	34,7	-	12,5	-	6,8	-
1991	100,0	-	37,8	-8,2	34,8	0,1	17,0	4,5	10,5	3,7
1996	100,0	-	38,2	-7,8	34,4	-0,3	16,9	4,4	10,6	3,8
2001	100,0	-	37,8	-8,2	34,2	-0,5	17,1	4,6	10,8	4,0
2006	100,0	-	36,9	-9,1	33,8	-0,9	17,8	5,3	11,5	4,7
2011	100,0	-	36,8	-9,2	33,5	-1,2	17,7	5,2	12,0	5,2
2016	100,0	-	36,3	-36,3	33,5	33,5	17,9	17,9	12,4	12,4
2017	100,0	-	36,3	-9,7	33,3	-1,4	17,9	5,4	12,4	5,6
2018	100,0	-	36,4	-9,6	32,8	-1,9	17,9	5,4	12,5	5,7
2019	100,0	-	36,3	-9,7	33,2	-1,5	17,9	5,4	12,5	5,7
2020	100,0	-	36,2	-9,8	33,2	-1,5	17,9	5,4	12,7	5,9

1) 1968 fand eine bundesweite Gebäude- und Wohnungszählung statt.

Tabelle 20: Wohnungsbestand nach Baualtersgruppen 1991 bis 2020

Jahr	Wohnungen insges.	davon in Baualtersgruppe...								
		vor 1919	1919 - 1949	1950 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2020
a) Anzahl Stadt insges.										
1991	76.387	10.412	13.559	18.596	15.532	10.717	5.906	1.665	-	-
1992	77.014	10.368	13.562	18.604	15.516	10.723	5.906	2.335	-	-
1993	78.269	10.359	13.569	18.579	15.528	10.740	5.898	3.596	-	-
1994	79.236	10.357	13.539	18.573	15.541	10.749	5.902	4.575	-	-
1995	79.904	10.328	13.521	18.544	15.554	10.762	5.908	5.287	-	-
1996	80.296	10.283	13.514	18.546	15.544	10.764	5.907	5.738	-	-
1997	80.925	10.250	13.514	18.541	15.549	10.767	5.906	6.398	-	-
1998	81.561	10.243	13.488	18.534	15.553	10.779	5.905	7.059	-	-
1999	82.045	10.235	13.463	18.538	15.547	10.784	5.905	7.573	-	-
2000	82.156	10.223	13.350	18.433	15.541	10.796	5.905	7.571	337	-
2001	82.258	10.193	13.249	18.384	15.408	10.798	5.903	7.571	752	-
2002	82.426	10.181	13.184	18.355	15.416	10.797	5.904	7.573	1.016	-
2003	82.438	10.170	13.046	18.273	15.411	10.804	5.905	7.575	1.254	-
2004	82.662	10.161	13.042	18.245	15.414	10.807	5.907	7.576	1.510	-
2005	82.897	10.157	13.048	18.235	15.381	10.808	5.909	7.578	1.781	-
2006	82.631	10.157	12.787	18.034	15.381	10.810	5.897	7.578	1.987	-
2007	82.703	10.140	12.770	18.034	15.382	10.806	5.902	7.553	2.116	-
2008	82.957	10.171	12.718	18.034	15.406	10.822	5.929	7.570	2.307	-
2009	83.015	10.153	12.722	18.017	15.383	10.694	5.994	7.570	2.482	-
2010	83.132	10.149	12.718	18.016	15.380	10.580	5.988	7.573	2.478	250
2011	83.371	10.150	12.713	18.007	15.351	10.578	5.987	7.575	2.478	532
2012	83.683	10.137	12.732	18.014	15.350	10.580	6.001	7.580	2.482	807
2013	83.924	10.127	12.759	18.014	15.350	10.582	6.001	7.582	2.482	1.027
2014	84.320	10.133	12.757	17.981	15.355	10.574	6.009	7.589	2.484	1.438
2015	84.509	10.147	12.756	17.974	15.329	10.581	6.008	7.590	2.484	1.640
2016	84.824	10.139	12.734	17.994	15.313	10.600	6.009	7.590	2.483	1.962
2017	85.414	10.134	12.750	17.962	15.291	10.751	6.010	7.589	2.484	2.443
2018	85.863	10.131	12.738	17.960	15.311	10.734	6.015	7.589	2.486	2.899
2019	86.323	10.141	12.760	17.941	15.326	10.731	6.015	7.589	2.487	3.333
2020	86.797	10.113	12.760	17.943	15.371	10.710	6.014	7.591	2.502	3.793

Noch Tabelle 20: Wohnungsbestand nach Baualtersgruppen 1991 bis 2020

Jahr	Wohnungen insges.	davon in Baualtersgruppe...								
		vor 1919	1919 - 1949	1950 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2020
b) Prozent										
1991	100,0	13,6	17,8	24,4	20,4	14,0	7,7	2,2	-	-
1992	100,0	13,5	17,6	24,2	20,2	13,9	7,7	3,0	-	-
1993	100,0	13,2	17,3	23,8	19,8	13,7	7,5	4,6	-	-
1994	100,0	13,1	17,1	23,5	19,6	13,6	7,5	5,8	-	-
1995	100,0	12,9	16,9	23,2	19,5	13,5	7,4	6,6	-	-
1996	100,0	12,8	16,8	23,1	19,4	13,5	7,3	7,1	-	-
1997	100,0	12,7	16,7	22,9	19,3	13,3	7,3	7,9	-	-
1998	100,0	12,6	16,5	22,7	19,1	13,2	7,3	8,7	-	-
1999	100,0	12,5	16,4	22,6	18,9	13,2	7,2	9,2	-	-
2000	100,0	12,4	16,2	22,4	18,9	13,2	7,2	9,2	0,4	-
2001	100,0	12,4	16,1	22,4	18,7	13,2	7,2	9,2	0,9	-
2002	100,0	12,4	16,0	22,2	18,7	13,1	7,1	9,2	1,2	-
2003	100,0	12,3	15,8	22,2	18,7	13,1	7,2	9,2	1,5	-
2004	100,0	12,3	15,8	22,1	18,7	13,0	7,1	9,1	1,8	-
2005	100,0	12,3	15,7	22,0	18,6	13,0	7,1	9,1	2,1	-
2006	100,0	12,3	15,5	21,8	18,6	13,0	7,1	9,2	2,4	-
2007	100,0	12,3	15,4	21,8	18,6	13,0	7,1	9,1	2,6	-
2008	100,0	12,3	15,3	21,7	18,6	13,0	7,1	9,1	2,8	-
2009	100,0	12,2	15,3	21,7	18,5	12,9	7,2	9,1	3,0	-
2010	100,0	12,2	15,3	21,7	18,5	12,7	7,2	9,1	3,0	0,3
2011	100,0	12,2	15,2	21,6	18,4	12,7	7,2	9,1	3,0	0,6
2012	100,0	12,1	15,2	21,5	18,3	12,6	7,2	9,1	3,0	1,0
2013	100,0	12,1	15,2	21,5	18,3	12,6	7,2	9,1	3,0	1,0
2014	100,0	12,0	15,1	21,3	18,2	12,5	7,1	9,0	2,9	1,7
2015	100,0	12,0	15,1	21,3	18,1	12,5	7,1	9,0	2,9	1,9
2016	100,0	12,0	15,0	21,2	18,1	12,5	7,1	8,9	2,9	2,3
2017	100,0	11,9	14,9	21,0	17,9	12,6	7,0	8,9	2,9	2,9
2018	100,0	11,8	14,8	20,9	17,8	12,5	7,0	8,8	2,9	3,4
2019	100,0	11,7	14,8	20,8	17,8	12,4	7,0	8,8	2,9	3,9
2020	100,0	11,7	14,7	20,7	17,7	12,3	6,9	8,7	2,9	4,4

- = Zahl nicht vorhanden aufgrund unterschiedlicher Kategorien der Baualtersgruppen

Tabelle 21: Wohnungen und Wohnraumversorgung, 1942 - 2020

Jahr	Gebäude mit Wohnungen	Wohnungen	Einwohner	Wohnräume (ohne Küchen)		Wohnfläche	
				Anzahl	je 100 Einw.	in 1.000 qm	qm je Einw.
1942	17.215	43.241	144.000	114.272	79	.	.
1950	14.052	32.533	123.869	77.073	62	.	.
1961	18.509	52.360	165.761	138.269	83	.	.
1968	20.290	60.713	174.310	166.971	96	4.040,5	23,2
1970	20.742	65.713	176.031	179.359	102	4.333,1	24,6
1975	22.043	70.391	175.703	200.831	114	4.881,7	27,8
1980	22.430	71.754	166.736	207.314	124	5.123,6	30,7
1985	23.276	73.598	161.732	217.619	135	5.375,5	33,2
1987	23.637	73.303	160.915	220.303	137	5.454,9	33,9
1988	23.866	74.200	163.553	221.866	136	5.494,9	33,6
1989	24.056	74.736	165.052	223.486	135	5.538,5	33,6
1990	24.314	75.129	167.275	224.896	134	5.597,4	33,5
1991	24.676	76.387	170.409	228.269	134	5.668,5	33,3
1992	24.828	77.014	171.377	230.426	134	5.732,5	33,4
1993	25.148	78.269	171.374	233.998	137	5.838,3	34,1
1994	25.317	79.236	171.297	236.401	138	5.901,9	34,5
1995	25.456	79.904	171.057	238.228	139	5.967,8	34,9
1996	25.551	80.296	170.664	239.452	140	6.007,9	35,2
1997	25.720	80.925	169.130	242.446	143	6.061,3	35,8
1998	25.879	81.561	167.822	244.455	146	6.123,2	36,5
1999	26.096	82.045	166.982	246.057	147	6.171,9	37,0
2000	26.183	82.156	165.636	246.939	149	6.204,4	37,5
2001	26.287	82.258	165.949	247.666	149	6.233,3	37,6
2002	26.402	82.426	166.139	248.587	150	6.262,5	37,7
2003	26.515	82.438	166.816	249.176	149	6.286,5	37,7
2004	26.692	82.662	167.410	250.333	150	6.320,0	37,7
2005	26.870	82.897	167.425	251.412	150	6.341,2	37,9
2006	26.970	82.631	167.906	251.121	150	6.343,7	37,8
2007	27.060	82.703	168.217	251.696	150	6.361,7	37,8
2008	27.144	82.957	167.657	252.363	151	6.437,7	38,4
2009	27.230	83.015	167.510	252.558	151	6.446,8	38,5
2010	27.322	83.132	168.347	253.126	150	6.467,4	38,4
2011	27.452	83.371	163.990	254.175	155	6.501,0	39,6
2012	27.608	83.683	163.947	255.059	156	6.526,4	39,8
2013	27.724	83.924	165.362	256.670	155	6.654,5	40,2
2014	27.875	84.320	167.611	258.017	154	6.685,5	39,9
2015	27.958	84.509	168.807	258.964	153	6.729,0	39,9
2016	28.072	84.824	171.172	260.240	152	6.813,8	39,8
2017	28.228	85.414	173.045	262.079	151	6.861,5	39,7
2018	28.353	85.863	175.700	263.975	150	6.914,1	39,4
2019	28.430	86.323	176.815	265.178	150	6.938,5	39,2
2020	28.486	86.797	177.219	267.306	151	6.971,1	39,3

Quellen:

Einwohner 1942 – 1970 und 1987: jeweilige Volkszählung (zum Stichtag), 1968: Jahresendstand Melderegister Stadt Ludwigshafen.

Wohnungen 1942 – 1968 und 1987: jeweilige Gebäude- und Wohnungszählung (zum Stichtag), 1970: Jahresendstand Gebäudedatei Stadt Ludwigshafen.

Alle übrigen Jahre (1975-85, 1988 bis 2016) jeweils Jahresendstand Stadt Ludwigshafen.

Anmerkung: Bei der Volkszählung 1970 fand die zugehörige Gebäude- und Wohnungszählung bereits 1968 statt, daher wurden unterschiedliche Quellen herangezogen.

Tabelle 22: Wohnflächenversorgung je Einwohner nach Stadtteilen 1991 - 2020

Stadtteil	Jahr											
	1991	1995	2000	2005	2010	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mitte	32,5	33,0	36,0	33,4	35,8	35,2	34,8	34,5	33,7	33,4	32,9	32,9
Süd	35,2	36,4	38,7	38,4	38,8	40,5	40,6	41,6	41,4	41,8	41,0	41,0
Nord/Hemshof	27,7	29,3	31,5	31,4	31,6	30,9	30,9	30,5	30,2	28,9	29,2	29,3
West	27,6	29,5	32,7	32,1	32,0	30,7	30,5	30,4	31,0	30,2	29,6	29,7
Friesenheim	34,2	36,0	39,9	40,9	40,7	42,9	42,5	41,9	41,5	41,2	40,6	41,1
Oppau	35,3	37,2	39,4	40,3	40,6	41,7	42,7	42,4	41,5	40,8	41,1	41,2
Edigheim	35,9	37,7	40,3	41,4	42,9	45,8	46,0	45,6	45,5	45,8	46,2	46,0
Pfingstweide	29,6	31,1	35,2	37,7	36,3	38,6	38,8	39,0	38,6	38,2	38,3	38,2
Oggersheim	34,5	36,3	39,8	38,8	39,3	41,9	41,9	41,5	41,5	41,4	41,3	41,5
Ruchheim	37,1	39,4	42,4	41,3	42,0	46,7	47,2	46,7	47,5	47,8	48,0	47,9
Gartenstadt	32,1	34,1	37,0	37,2	38,1	40,4	40,3	40,4	40,6	40,6	41,0	41,2
Maudach	34,9	37,4	38,7	40,0	41,6	44,5	45,3	46,0	46,7	46,6	46,4	46,6
Mundenheim	33,2	34,8	37,3	37,6	37,6	37,9	37,2	37,2	37,3	36,7	36,4	35,9
Rheingönheim	36,8	38,2	41,1	41,4	42,1	44,0	43,9	44,5	44,4	44,6	45,2	45,4
Ludwigshafen gesamt	33,2	34,9	37,9	37,9	38,4	39,9	39,9	39,8	39,7	39,4	39,2	39,3

Tabelle 23: Wohnflächenversorgung der Bevölkerung nach Art des Gebäudes 1995 – 2020

Jahr	Wohnfläche in 1000qm			Einwohner			qm Wohnfläche je Einwohner		
	Insge- samt	davon in		Insge- samt	davon in		Durch- schnitt	davon in	
		1+2 Familien- häuser	Mehr- familien- häuser u. sonstige		1+2 Familien- häuser	Mehr- familien- häuser u. sonstige		1+2 Familien- häuser	Mehr- familien- häuser u. sonstige
1995	5.971,3	2.158,9	3.812,4	171.057	54.067	116.990	34,9	39,9	32,6
1996	6.007,9	2.168,4	3.839,5	170.664	53.803	116.861	35,2	40,3	32,9
1997	6.061,3	2.184,5	3.876,8	169.130	53.766	115.364	35,8	40,6	33,6
1998	6.123,2	2.205,5	3.917,7	167.822	53.813	114.009	36,5	41,0	34,4
1999	6.248,2	2.352,8	3.895,4	166.982	56.554	110.428	37,4	41,6	35,3
2000	6.270,5	2.367,6	3.902,9	165.636	56.585	109.051	37,9	41,8	35,8
2001	6.293,6	2.389,6	3.904,0	165.949	56.566	109.383	37,9	42,2	35,7
2002	6.327,2	2.418,9	3.908,2	166.139	56.986	109.153	38,1	42,4	35,8
2003	6.358,8	2.456,1	3.902,7	166.816	57.411	109.405	38,1	42,8	35,7
2004	6.381,4	2.474,0	3.907,4	167.410	57.852	109.558	38,1	42,8	35,7
2005	6.403,4	2.492,9	3.910,4	167.425	58.216	109.209	38,2	42,8	35,8
2006	6.407,1	2.510,4	3.896,8	167.906	58.473	109.433	38,2	42,9	35,6
2007	6.361,7	2.494,9	3.866,9	168.217	58.475	109.742	37,8	42,7	35,2
2008	6.439,5	2.510,7	3.928,8	167.646	58.214	109.432	38,4	43,1	35,9
2009	6.512,3	2.551,7	3.960,6	167.510	58.099	109.411	38,9	43,9	36,2
2010	6.541,9	2.573,7	3.968,2	168.347	58.322	110.025	38,9	44,1	36,1
2011	6.566,7	2.591,8	3.975,0	163.990	56.373	107.617	40,0	46,0	36,9
2012	6.605,4	2.613,0	3.992,4	163.947	56.076	107.871	40,3	46,6	37,0
2013	6.654,5	2.639,0	4.015,5	165.362	56.485	108.877	40,2	46,7	36,9
2014	6.685,5	2.652,2	4.033,2	167.611	57.094	110.517	39,9	46,5	36,5
2015	6.729,0	2.669,0	4.060,0	168.807	57.298	111.509	39,9	46,6	36,4
2016	6.813,8	2.694,0	4.119,8	171.172	57.895	113.277	39,8	46,5	36,4
2017	6.861,5	2.709,0	4.152,6	173.045	58.362	114.683	39,7	46,4	36,2
2018	6.914,1	2.717,6	4.196,4	175.700	58.804	116.896	39,4	46,2	35,9
2019	6.938,5	2.725,3	4.213,2	176.815	59.014	117.801	39,2	46,2	35,8
2020	6.971,1	2.733,7	4.237,4	177.219	59.374	117.845	39,3	46,0	36,0

Tabelle 24: Einwohner je Wohnung 1939 – 2020

Jahr	Wohnungen	Einwohner	Einwohner je Wohnung	Gebäude mit Wohnungen
1939	42.546	143.934	3,38	.
1942	43.241	144.000	3,33	17.215
1945	27.512	61.372	2,23	.
1946	27.732	106.556	3,84	.
1950	32.533	124.136	3,82	14.052
1955	40.904	146.100	3,57	.
1960	51.652	166.700	3,23	.
1965	59.126	179.155	3,03	.
1970	64.217	179.477	2,79	20.742
1975	70.391	175.703	2,50	22.043
1980	71.754	166.736	2,32	22.430
1985	73.598	161.732	2,20	23.276
1990	75.129	167.275	2,23	24.314
1991	76.387	170.409	2,23	24.676
1992	77.014	171.377	2,23	24.828
1993	78.269	171.374	2,19	25.148
1994	79.236	171.297	2,16	25.317
1995	79.904	171.057	2,14	25.456
1996	80.296	170.664	2,13	25.551
1997	80.925	169.130	2,09	25.720
1998	81.561	167.822	2,06	25.879
1999	82.045	166.982	2,04	26.096
2000	82.156	165.636	2,02	26.183
2001	82.258	165.949	2,02	26.287
2002	82.426	166.139	2,02	26.402
2003	82.438	166.816	2,02	26.515
2004	82.662	167.410	2,03	26.692
2005	82.897	167.425	2,02	26.870
2006	82.631	167.906	2,03	26.970
2007	82.703	168.217	2,03	27.060
2008	82.957	167.657	2,02	27.144
2009	83.015	167.510	2,02	27.230
2010	83.132	168.347	2,03	27.322
2011	83.371	163.990	1,97	27.452
2012	83.683	163.947	1,96	27.608
2013	83.924	165.362	1,97	27.724
2014	84.320	167.611	1,99	27.875
2015	84.509	168.807	2,00	27.958
2016	84.824	171.172	2,02	28.072
2017	85.414	173.045	2,03	28.228
2018	85.863	175.700	2,05	28.353
2019	86.323	176.815	2,05	28.430
2020	86.797	177.219	2,04	28.486

Tabelle 25: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudearten und öffentlicher Förderung 1986 bis 2020

Jahr ¹⁾	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt	davon				darunter geförderter Wohnungsbau ¹⁾	
		in Ein- und Zweifamilienhäusern		in Mehrfamilien- u. Geschäftshäusern		Anzahl	%
		Anzahl	%	Anzahl	%		
1986	613	281	45,8	332	54,2	251	40,9
1987	370	172	46,5	198	53,5	267	72,2
1988	403	300	74,4	103	25,6	158	39,2
1989	587	255	43,4	332	56,6	130	22,1
1990	413	256	62,0	157	38,0	124	30,0
1991	1.220	321	26,3	899	73,7	287	23,5
1992	665	152	22,9	513	77,1	189	28,4
1993	1.258	233	18,5	1.025	81,5	300	23,8
1994	960	97	10,1	863	89,9	210	21,9
1995	720	100	13,9	620	86,1	219	30,4
1996	448	70	15,6	378	84,4	85	19,0
1997	659	127	19,3	532	80,7	250	37,9
1998	627	132	21,1	495	78,9	105	16,7
1999	514	178	34,6	336	65,4	138	26,8
2000	316	108	34,2	208	65,8	71	22,5
2001	315	100	31,7	215	68,3	9	2,9
2002	264	110	41,7	154	58,3	43	16,3
2003	236	136	57,6	100	42,4	13	5,5
2004	257	189	73,5	68	26,5	8	3,1
2005	266	196	73,7	70	26,3	2	0,8
2006	206	178	86,4	28	13,6	0	0,0
2007	142	109	76,8	33	23,2	0	0,0
2008	183	102	55,7	81	44,3	0	0,0
2009	166	105	63,3	61	36,7	0	0,0
2010	249	108	43,4	141	56,6	0	0,0
2011	281	124	44,1	157	55,9	0	0,0
2012	271	158	58,3	113	41,7	0	0,0
2013	200	124	62,0	76	38,0	0	0,0
2014	404	163	40,3	241	59,7	2	0,5
2015	200	108	54,0	92	46,0	1	0,0
2016	329	119	36,2	210	63,8	1	0,3
2017	462	128	27,7	334	72,3	78	16,9
2018	469	129	27,5	340	72,5	35	7,5
2019	432	53	12,3	379	87,7	84	19,4
2020	454	108	23,8	346	76,2	53	11,7

1) Nur 1. Förderweg, d.h. überwiegend Mietwohnungsbau. Mit dem Wegfall der Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau 1990 und seit dem Wohnraumförderungsgesetz von 2002 gibt es keinen 1. Förderweg mehr.

Tabelle 26: Fertiggestellte Wohnungen¹⁾ nach Stadtteilen 1985 - 2020

Jahr	Wohnungszahl ¹⁾ in den Stadtteilen														Stadt.
	Mi	Sü	N-H	We	Fr	Op	Ed	Pf	Og	Ru	Ga	Ma	Mu	Rh	gesamt
1985	6	5	49	14	33	9	399	1	100	62	37	7	29	13	764
1986	36	50	130	0	6	17	99	36	91	13	63	4	67	1	613
1987	0	1	101	0	28	18	60	7	38	44	62	8	2	1	370
1988	0	0	29	0	20	54	107	3	34	14	77	57	16	11	422
1989	71	108	80	0	7	30	42	0	50	72	99	23	9	2	593
1990	15	10	62	0	7	19	51	3	22	130	39	29	4	18	409
1991	329	0	232	8	14	44	170	0	88	188	66	58	22	21	1.240
1992	1	33	146	10	36	62	19	0	61	75	93	185	6	22	749
1993	177	92	44	1	100	95	57	0	112	152	80	336	40	41	1.327
1994	167	112	83	26	13	94	76	0	42	99	61	184	31	38	1.026
1995	83	13	35	0	18	67	22	0	98	127	55	205	20	10	753
1996	12	12	44	0	7	23	23	0	35	166	44	55	53	41	515
1997	1	54	17	1	33	29	11	0	158	228	28	36	58	51	705
1998	97	53	30	0	51	15	17	0	182	71	8	23	63	16	626
1999	0	73	0	20	19	5	8	1	302	51	7	14	9	5	514
2000	0	0	0	0	16	4	26	0	112	30	6	84	17	21	316
2001	61	0	17	0	9	2	6	0	133	24	23	6	29	5	315
2002	0	0	11	0	71	0	7	0	103	9	14	18	2	29	264
2003	0	8	40	0	1	5	7	0	56	10	11	17	15	66	236
2004	0	0	9	0	46	15	7	0	59	15	18	10	0	78	257
2005	0	0	0	0	48	7	2	0	67	11	7	6	26	92	266
2006	0	0	0	0	3	0	7	0	84	1	11	9	5	86	206
2007	0	4	0	0	9	0	9	0	54	3	16	5	1	41	142
2008	0	50	0	0	11	1	1	0	76	5	7	1	0	31	183
2009	0	57	0	0	1	0	0	0	36	3	8	2	7	52	166
2010	10	29	0	0	2	0	4	0	44	7	4	3	91	55	249
2011	0	79	12	0	16	6	3	0	99	3	11	2	3	47	281
2012	0	104	1	1	1	1	7	0	102	8	2	7	6	31	271
2013	41	25	0	0	4	0	6	0	86	1	2	5	7	23	200
2014	0	165	0	0	64	3	1	4	116	10	7	14	5	15	404
2015	0	23	0	0	25	0	4	2	103	2	26	4	4	7	200
2016	1	38	13	0	14	0	5	28	133	13	3	5	56	20	329
2017	21	6	0	12	24	11	21	13	165	7	59	5	79	39	462
2018	9	247	24	0	22	4	4	0	64	9	5	10	53	18	469
2019	0	179	0	31	14	11	0	0	62	39	63	6	17	10	432
2020	0	204	4	10	18	12	11	2	52	19	79	2	13	28	454
1985- 2020	1.138	1.834	1.213	134	811	663	1.299	100	3.219	1.721	1.201	1.445	865	1.085	16.728

1) 1985 bis 1997 Neu- und Umbau kombiniert, ab 1998 nur Neubau ohne Umbau.

Tabelle 27: Im Neubau genehmigte Wohnungen nach Gebäudeart 1988 bis 2020

Jahr	Gebäude mit Wohnungen	genehmigte Wohnungen	davon in	
			1+2 Fam.-häusern	Mehrfam.- / Geschäftsh.
1988	-	637	286	351
1989	-	643	357	286
1990	-	1071	249	822
1991	-	1202	219	983
1992	-	786	143	643
1993	-	950	101	849
1994	-	1345	85	1260
1995	-	587	117	470
1996	-	764	162	602
1997	-	466	142	324
1998	-	391	208	183
1999	-	313	122	191
2000	-	352	94	258
2001	-	276	145	131
2002	-	255	192	63
2003	-	339	258	81
2004	150	196	151	45
2005	146	260	142	118
2006	145	208	128	80
2007	112	176	108	68
2008	124	174	111	63
2009	115	286	106	180
2010	182	277	150	127
2011	132	270	132	138
2012	147	287	145	142
2013	191	392	186	206
2014	135	315	112	201
2015	172	350	147	203
2016	257	848	172	676
2017	135	424	93	331
2018	104	552	52	500
2019	102	257	77	180
2020	78	248	56	192

Tabelle 28: Modernisierungsgeschehen 2005 – 2020

Baujahr Stadtteil Stadt	Ge- bäude Anzahl	Bestandssaldo nach Umbau				neuer Zustand				alter Zustand			
		Woh- nungen	Wohn- räume	Wohn- fläche	Nutz- fläche	Woh- nungen	Wohn- räume	Wohn- fläche	Nutz- fläche	Woh- nungen	Wohn- räume	Wohn- fläche	Nutz- fläche
a) Baujahr													
2005	134	-15	70	2.685	2.303	441	1.796	37.481	66.151	456	1.726	34.796	63.848
2006	136	18	142	4.063	770	436	1.760	34.432	22.537	418	1.618	30.369	21.767
2007	128	16	159	3.861	3.686	497	2.006	38.803	53.269	481	1.847	34.942	49.583
2008	146	7	81	5.132	1.304	560	2.236	45.646	97.103	553	2.155	40.514	95.799
2009	129	13	122	4.221	2.871	498	1.759	35.405	67.827	485	1.637	31.184	64.956
2010	131	4	101	3.379	6.010	541	1.976	38.492	79.678	537	1.875	35.113	73.668
2011	142	4	68	2.602	5.653	385	1.533	31.338	74.326	381	1.465	28.736	68.673
2012	129	25	90	4.682	9.782	661	2.465	48.246	53.397	636	2.375	43.564	43.615
2013	116	56	247	7.937	-1.576	582	2.433	48.281	22.871	526	2.186	40.344	24.447
2014	101	20	111	3.959	3.638	380	1.536	32.008	31.639	360	1.425	28.049	28.001
2015	96	29	109	3.207	19.157	366	1.394	27.907	52.637	337	1.285	24.700	33.480
2016	64	33	151	4.422	7.088	257	993	25.198	28.211	224	842	20.776	21.123
2017	86	172	377	13.736	-4.420	480	1.545	38.425	73.224	308	1.168	24.689	77.644
2018	164	32	171	6.638	7.134	708	2.660	55.724	48.519	676	2.489	49.086	41.385
2019	86	41	192	5.902	3.774	637	1.967	45.753	70.851	596	1.775	38.851	67.077
2020	255	96	708	14.608	8.995	880	3.805	75.652	47.533	784	3.097	61.044	38.538
b) Stadtteil 2020													
Mitte	10	5	19	514	-216	83	305	5.667	6.464	78	286	5.153	6.680
Süd	27	40	120	3.186	849	158	619	13.243	6.661	118	499	10.057	5.812
Nord-Hemshof	5	1	7	608	174	22	82	1.657	174	21	75	1.049	-
Nord	1	-	-	311	-	4	12	311	-	4	12	-	-
Hemshof	4	1	7	297	174	18	70	1.346	174	17	63	1.049	-
West	8	1	27	445	2.288	38	119	2.284	6.965	39	92	1.839	4.677
Friesenheim	20	4	49	924	658	41	199	3.906	1.911	37	150	2.982	1.253
Oppau	19	11	119	1.369	220	89	359	7.022	3.027	78	240	5.653	3.247
Edigheim	24	5	73	1.593	6	48	263	5.460	1.528	43	190	3.867	1.522
Pfingstweide	1	1	4	83	-	2	9	193	-	1	5	110	-
Oggersheim	44	13	105	2.233	2.211	148	674	13.622	3.906	135	569	11.389	1.695
Ruchheim	6	1	11	187	504	6	39	898	3.115	5	28	711	2.611
Gartenstadt	41	7	93	2.106	106	150	694	12.659	985	143	601	10.553	879
Hochfeld	25	6	66	1.292	76	47	236	4.632	560	41	170	3.340	484
Niederfeld	16	1	27	814	30	103	458	8.027	425	102	431	7.213	395
Maudach	11	2	4	27	1283	17	90	1.940	5.060	19	86	1.913	3.777
Mundenheim	26	13	55	1.077	429	67	271	5.187	2.615	54	216	4.110	2.186
Rheingönheim	13	2	22	256	923	11	82	1.914	5.122	13	60	1.658	4.199
Werksgelände	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadt insges.	255	96	708	14.608	8.995	880	3.805	75.652	47.533	784	3.097	61.044	38.538
c) Stadtteil 2005 - 2020													
Mitte	86	16	141	6.534	466	495	1.751	36.762	150.885	479	1.610	30.228	150.419
Süd	133	47	196	6.713	11.163	648	2.580	54.025	79.252	601	2.384	47.312	68.089
Nord-Hemshof	223	178	451	15.973	-8700	1.239	4.235	87.179	55.169	1.061	3.784	71.206	63.869
Nord	63	165	388	12.588	-10.079	721	2.118	48.467	27.977	556	1.730	35.879	38.056
Hemshof	160	13	63	3.385	1.379	518	2.117	38.712	27.192	505	2.054	35.327	25.813
West	58	21	69	1.805	4.503	204	679	14.226	39.692	183	610	12.421	35.189
Friesenheim	384	122	441	17.048	5.237	1.570	5.915	122.668	85.597	1.448	5.474	105.620	80.360
Oppau	140	49	301	5.892	2.778	360	1.511	30.912	24.281	311	1.210	25.020	21.503
Edigheim	105	23	229	5.321	374	599	2.031	41.848	13.620	576	1.802	36.527	13.246
Pfingstweide	24	7	-1	456	1.410	274	1.069	22.461	8.549	267	1.070	22.005	7.139
Oggersheim	288	41	403	9.825	13.647	1.068	4.314	90.070	202.225	1.027	3.911	80.245	188.578
Ruchheim	63	12	93	2.545	20.941	89	464	10.687	43.835	77	371	8.142	22.894
Gartenstadt	231	-2	176	7.303	5.117	1.067	4.234	81.077	65.444	1.069	4.058	73.774	60.327
Hochfeld	145	-4	105	3.849	3.717	636	2.330	45.903	50.924	640	2.225	42.054	47.207
Niederfeld	86	2	71	3.454	1.400	431	1.904	35.174	14.520	429	1.833	31.720	13.120
Maudach	77	6	66	2.013	2.907	108	558	13.017	20.404	102	492	11.004	17.497
Mundenheim	125	21	180	5.587	3.099	360	1.492	29.990	48.586	339	1.312	24.403	45.487
Rheingönheim	106	9	162	4.219	10.853	230	1.052	23.780	42.092	221	890	19.561	31.239
Werksgelände	3	-	-	-	2.405	-	-	-	11.985	-	-	-	9.580
Stadt insges.	2.046	550	2.907	91.234	76.200	8.311	31.885	658.702	891.616	7.761	28.978	567.468	815.416

1) Gemeidete Um-, An- und Ausbauten.

Tabelle 29: Modernisierungsgeschehen, Saldo nach Umbau 1992 - 2020

Baujahr Stadtteil Stadt	Gebäude Anzahl	Bestandssaldo nach Umbau		
		Wohnungen	Wohnräume	Wohnfläche
1992	257	80	377	10.175
1993	154	67	268	9.584
1994	128	56	308	5.597
1995	129	71	284	8.122
1996	115	68	256	5.269
1997	152	46	266	8.102
1998	160	45	256	6.531
1999	110	23	172	5.030
2000	161	13	216	5.846
2001	180	-40	135	5.622
2002	201	-30	123	6.266
2003	250	-60	130	7.042
2004	101	13	133	3.569
2005	134	-15	70	2.685
2006	136	18	142	4.063
2007	127	15	157	3.819
2008	146	7	81	5.132
2009	128	13	122	4.221
2010	131	4	101	3.379
2011	142	4	68	2.602
2012	129	25	90	4.743
2013	116	56	247	7.937
2014	101	20	111	3.959
2015	96	29	109	3.207
2016	64	33	151	4.422
2017	86	172	377	13.736
2018	164	32	171	6.638
2019	86	41	192	5.902
2020	255	96	708	14.608

Tabelle 30: Monitoring geförderter Wohnungsbau auf Basis des Ratsbeschlusses vom 23.9.2019 zum geförderten Wohnungsbau

Stadtteil	B-Plan Nr.	Plangebiete Wohnungsbauprojekte	WE insgesamt ¹⁾		darunter gefördert					
			Planung ca.		Im Bau oder genehm.	abs.		%		
			von	bis		Planung ca.	Im Bau oder genehm.	Planung ca.	Im Bau oder genehm.	
										von
1. B-Planverfahren, Aufstellungsbeschluss nach 23.09.19.										
Og	604b	Wormser Straße	5	10						
Op	671	Friedrichstraße 87 - 89, Oppau (Egt. TWL)	6	8		?	?			
Zwischensumme			11	18						
2. B-Pläne, zwar mit Aufstellungsbeschluss vor dem 23.09.19, aber eine Berücksichtigung des Ratsbeschlusses vom 23.09.19 ist möglich.										
Ru	348	Erfurter Ring (GAG)	146	146		146	146	100	100	0
Og	645b	Diesterwegstraße (GAG)	84	84	84	84	84	84	100	100
Og	652	Paracelsusstraße	230	260		?	?			
Og	657	a) H.-Pesch-Siedlung	550	580		138	145	25	25	0
We		b) Quartier Kopernikus (GAG)	160	180		160	180	100	100	0
Zwischensumme			1170	1250	84	528	555	84	45,1	44,4
3. B-Planverfahren mit Aufstellungsbeschluss vor 23.09.19 und bei denen eine Wirkung des Ratsbeschlusses vom 23.09.19 nicht mehr möglich war.										
Ed	504	Im Zinkig	30	35						
Ma	635	Südlich Maudacher Friedhof	10	15		?	?			
Sü	644	Luitpoldhafen Süd	130	140						
Fr	655	Neuwiesenstraße	25	25						
Fr	667	Luitpoldstraße Nord	30	40						
Sü	668	Ehem. Pfalzw./Kurfürstenstr.	328	328						
Sü	670	Ludwigsquartier	550	840						
Zwischensumme			1093	1408						
4. Wohnungsbauvorhaben, die mit Sicherungs- bzw. Steuerungs-B-Plänen im vorhandenen Siedlungsbestand zulässig sind.										
Rg	662	Eisenbahnstraße								
Fr	672	Südlich Carl-Klemm-Straße								
Ed	677	Siedlung Bannwasserstraße								
Ed	678	Innenentwicklung Edigheim								
Op	679	Innenentwickl. Oppau-West								
Op	680	Innenentwicklung Oppau-Ost								
5. Ausgewählte größere Wohnungsbauvorhaben, die nach § 34 BauGB zulässig waren/sind und geförderten Wohnungsbau enthalten.										
Ed		Deichstraße	18	18	18	18	18	100	100	
Ga		Hochfeldstraße	40	40	40	40	40	100	100	
Ga		östlich Eichenstraße Süd	37	37		37		100		
Mu		Flurstraße	88	88	88	88	88	100	100	
Zwischensumme			183	183	146	183	146	100	79,8	

1) Die Berechnungen für den Indikator Wohnfläche werden noch erstellt.

VII Begriffserläuterungen

Baufertigstellung

Eine Baufertigstellung ist erreicht, wenn die Arbeiten an einem Bauvorhaben weitgehend abgeschlossen sind und das Gebäude bzw. die Wohnungen bezogen werden oder bei leerstehenden Gebäuden bezugsfertig werden. Entscheidend ist demnach die Ingebrauchnahme des Gebäudes bzw. der Wohnungen und nicht die Schlussabnahme durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob das Gebäude bereits verputzt ist oder ob noch Schönheitsarbeiten vorzunehmen sind.

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung ist die Erteilung einer Erlaubnis durch die örtlich und sachlich zuständige Behörde, eine Baumaßnahme durchführen zu dürfen, bei der Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird. Als Baugenehmigung gilt auch eine vorläufige, mit Auflagen versehene oder eine Teilbaugenehmigung. Zu den erteilten Baugenehmigungen rechnen außerdem nicht zurückgewiesene Bauanzeigen und Zustimmungen des Bundes und der Länder.

Gebäude mit Wohnungen

Darunter fallen alle Gebäude die Wohnungen enthalten, also sowohl Wohngebäude, als auch Nichtwohngebäude, wenn letztere Wohnungen enthalten.

Gebäudeart (1+2-Fam/ Mfh/Nwh)

In den Tabellen werden Gebäude in drei Hauptarten unterschieden:

- Gebäude mit ein und zwei Wohnungen. In der Regel sind dies Ein- und Zweifamilienhäuser, in wenigen Ausnahmen können aber auch Geschäftshäuser darunter fallen, wenn sie eine oder zwei Wohnungen haben und deren Wohnfläche mehr als 50% der Gesamtnutzfläche beträgt.
- Gebäude mit drei und mehr Wohnungen. Sie werden auch Mehrfamilienhäuser genannt, wobei nicht alle als klassischer Miet- oder Geschosswohnungsbau betrachtet werden dürfen, denn darunter sind auch Gebäude mit 3-5 Wohnungen, wie z.B. am Rheinufer Süd oder Gebäude mit Eigentumswohnungen.
- Nichtwohngebäude mit Wohnungen. Darunter fallen sowohl Geschäftshäuser, die weniger als die Hälfte der Nutzfläche als Wohnflächen haben, als auch andere Nichtwohngebäude, die nur eine Wohnung aufweisen, z.B. die Hausmeisterwohnung.

Modernisierungstätigkeit, Umbautätigkeit

Modernisierungstätigkeit oder Umbautätigkeit umfassen bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden etwa durch Umbau, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen. Es können nur die genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen erfasst werden.

Neubau

Unter Neubau oder der Errichtung neuer Gebäude werden Neubauten und Wiederaufbauten verstanden. Als Wiederaufbau gilt der Aufbau zerstörter oder abgerissener Gebäude ab Oberkante des noch vorhandenen Kellergeschosses.

Nichtwohngebäude

Nichtwohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte – gemessen an der Nutzfläche – nicht zu Wohnzwecken dienen. Zu den Nichtwohngebäuden zählen Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude (z. B. Fabrikgebäude, Handelsgebäude, Hotels und dergleichen) und sonstige Nichtwohngebäude (z. B. Schulgebäude, Kindertagesstätten und Sporthallen).

Umbausaldo

Unter Umbausaldo wird die Differenz der Zahl der Wohnungen, die einer Modernisierung unterzogen werden und der Zahl der Wohnungen, die am Ende einer Modernisierungsmaßnahme bestehen, verstanden. Viele Jahre war der Umbausaldo positiv, weil zusätzliche Wohnungen entstanden waren, z.B. durch Dachausbau. In diesen Jahren wurde die Neubautätigkeit regelmäßig als „Neubau plus Umbausaldo“ angegeben. Die Regelung wurde besonders dann gerne angewendet, als Ende der 1980er Jahre die eigentliche Neubautätigkeit rückläufig war, weil dadurch die Zahl der „neuen Wohnungen“ taktisch höher wurde. Die Unsinnigkeit dieser Berechnung offenbarte sich, als der Umbausaldo negativ wurde, weil z.B. Wohnungen zusammengelegt wurden. Dann wurde die Zahl der echt neu gebauten Wohnungen in der Statistik reduziert. Daher wird dieser Umbausaldo nicht mehr mit den neu gebauten Wohnungen verrechnet, sondern immer getrennt aufgeführt. Für einige Tabellen konnte dieser Fehler leider nicht mehr rückwirkend ausgebessert werden.

Wohnfläche

Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohneinheit gehören. Zur Wohnfläche von Wohnungen gehören die Flächen von Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Nebenräumen (Dielen, Abstellräumen, Bad und dgl. mit einer lichten Höhe von mindestens 2m). Raumteile mit einer lichten Höhe von 1 – 2 m werden nur mit halber Fläche, unter 1 m gar nicht angerechnet. Balkone werden mit einem Viertel ihrer Fläche berücksichtigt.

Wohngebäude

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte – gemessen an der Nutzfläche – Wohnzwecken dienen. Nebennutzflächen in Wohngebäuden (Abstellräume u.ä.) werden zur Bestimmung des Nutzungsschwerpunktes nicht herangezogen.

Wohnräume

Wohnräume sind Räume, die für Wohnzwecke bestimmt sind und mindestens eine Wohnfläche von 6 qm haben. Zu den Wohnräumen zählen in der Landesstatistik sowohl Zimmer als auch Küchen, hier werden Küchen ausgeklammert. Als Zimmer zählen alle Wohn- und Schlafräume mit 6 qm und mehr Wohnfläche. Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer, Toiletten sowie Kleinwohnräume unter 6 qm Wohnfläche.

Wohnung

Eine Wohnung ist die Summe der Räume, die die Führung eines Haushaltes ermöglichen, darunter stets eine Küche bzw. ein Raum mit fest installierter Kochgelegenheit (Kochnische/Kochschrank). Eine Wohnung hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Abguss und Toilette. Alle Wohneinheiten, die nicht als Wohnung anzusehen sind, gelten als sonstige Wohneinheiten.

VIII Abkürzungen

Abkürzungen für die Stadtteile:

Mi	Mitte	Op	Oppau	Ga	Gartenstadt
Sü	Süd	Ed	Edigheim	Ma	Maudach
N-H	Nord-Hemshof	Pf	Pfingstweide	Mu	Mundenheim
We	West	Og	Oggersheim	Rg	Rheingönheim
Fr	Friesenheim	Ru	Ruchheim		

BauGB	Baugesetzbuch
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
ExWoSt	Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
FNP	Flächennutzungsplan
GAG	Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau, Ludwigshafen
ISB	Infrastrukturbank Rheinland-Pfalz
IzS	Schriftenreihe Informationen zur Stadtentwicklung
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
LEP IV	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, Version IV
ROP	Raumordnungsplan
STEA	Stadtentwicklungsausschuss
STEB	Stadtentwicklungsbeirat
VRRN	Verband Region Rhein-Neckar

IX Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Außen- und Innenentwicklung 1997-2020.
- Tabelle 2: Auswahl größerer Wohnungsneubau-Projekte der Innenentwicklung.
- Tabelle 3: Ausgewählte umfangreichere Wohnungsabriss 1999 – 2020.
- Tabelle 4: Leerstehende Wohngebäude in den Stadtteilen.
- Tabelle 5: Berechnung des Wohnungsbedarfs für Ludwigshafen.
- Tabelle 6: Ergebnisse der jüngsten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts für die Stadt Ludwigshafen.
- Tabelle 7: Fortschreibung des Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs bis zum Jahr 2035.
- Tabelle 8: Wohnungsbau-Fahrplan A, aktuelles Wohnungsbaugeschehen.
- Tabelle 9: Aktuell laufende größere Planungen für Wohnungsbau.
- Tabelle 10: Ausgewählte fertiggestellte oder im Bau befindliche Wohnungsbauprojekte und öffentliche Förderung, 2016 – 2020.
- Tabelle 11: Ausgewählte geplante Wohnungsbauprojekte nach öffentlicher Förderung.
- Tabelle 12: Monitoring öffentlich geförderter Wohnungsbau.
- Tabelle 13: Wohnungsbau-Fahrplan C, mittel- bis langfristige Reserven.
- Tabelle 14: Gebäude und Wohnungen nach Stadtteilen und Gebäudeart Ende 2020.
- Tabelle 15: Wohnungsbestand nach Eigentümergruppen, 1991 - 2020.
- Tabelle 16: Wohnungsbestand nach Art der Gebäude, 1970 - 2020.
- Tabelle 17: Gebäude mit Wohnungen nach Art der Gebäude, 1991 - 2020.
- Tabelle 18: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtteilen, 1950 - 2020.
- Tabelle 19: Wohnungen nach Jahr und Wohnungsgröße im Vergleich mit 1968.
- Tabelle 20: Wohnungsbestand nach Baualtersgruppen 1991 bis 2020.
- Tabelle 21: Wohnungen und Wohnraumversorgung, 1942 - 2020.
- Tabelle 22: Wohnflächenversorgung je Einwohner nach Stadtteilen 1991 – 2020.
- Tabelle 23: Wohnflächenversorgung der Bevölkerung nach Art des Gebäudes 1995 – 2020.
- Tabelle 24: Einwohner je Wohnung 1939 – 2020.
- Tabelle 25: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudearten und öffentlicher Förderung 1973 bis 2020.

- Tabelle 26: Fertiggestellte Wohnungen nach Stadtteilen 1985 – 2020.
Tabelle 27: Im Neubau genehmigte Wohnungen nach Gebäudeart 1988 bis 2020.
Tabelle 28: Modernisierungsgeschehen 2005 – 2020.
Tabelle 29: Modernisierungsgeschehen, Saldo nach Umbau 1992 – 2020.
Tabelle 30: Monitoring geförderter Wohnungsbau auf Basis
des Ratsbeschlusses vom 23.9.2019 zum geförderten Wohnungsbau

X Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Aktuelles Wohnungsbauprojekt der GAG in der Deichstraße in Edigheim
Abbildung 2: Aktuelles Wohnbauprojekt der GAG in der Hochfeldstraße, Gartenstadt
Abbildung 3: Aktuelle Wohnungsbauprojekte am Rheinufer Süd
Abbildung 4: Aktuelle Wohnungsbauprojekte am Rheinufer Süd
Abbildung 5: Friesenheim Ecke Sternstraße
Abbildung 6: GAG-Neubau Bismarckstraße
Abbildung 7: Umfang der Wohnungsmodernisierungen 1992-2020.
Abbildung 8: Modernisierung der GAG, „Finkennest“ in Friesenheim.
Abbildung 9: Modernisierungen und Wohnflächen 1992-2020.
Abbildung 10: Modernisierungen nach Wohnungen und Stadtteilen.
Abbildung 11: Modernisierungen nach Wohnfläche und Stadtteilen.
Abbildung 12: Fertigstellungen im Wohnungsneubau 1975 bis 2020.
Abbildung 13: Genehmigungen für Wohnungsneubau 1988 – 2020.
Abbildung 14: Wohnbautätigkeit und Einwohnerzahl 1985 – 2020.
Abbildung 15: Wohnflächenversorgung in Ludwigshafen 1968 – 2020.
Abbildung 16: Wohnungsbelegungsdichte 1970 – 2020.
Abbildung 17: Aufbau der Mietenerhebung.
Abbildung 18: Verteilung des Mietniveaus, 2018.
Abbildung 19: Verteilung der Mieten nur bei Neuvermietung, 2018.
Abbildung 20: Öffentlich geförderter Wohnraum der GAG in der Ostpreußenstraße in der Gartenstadt.
Abbildung 21: Hochwertiges Wohnen am Luitpoldhafen.
Abbildung 22: Abriss und Neubau im Ligustergang, Gartenstadt.
Abbildung 23: Fertigstellung der Bauruine in Ruchheim.
Abbildung 24: Schließen von Baulücken im Baugebiet Ruchheim-Nordost.
Abbildung 25: Aufbau Kursbuch Wohnen 2021.
Abbildung 26: Wohnbebauung anstelle der Lukaskirche in West.
Abbildung 27: Lage größerer Planungen für Wohnungsneubau.
Abbildung 28: GAG-Neubauprojekt Flurstraße in Mundenheim.
Abbildung 29: Baulücken im Neubaugebiet Sommerfeld in Rheingönheim.
Abbildung 30: Gründungsarbeiten für einen Wohnhausneubau
in Oggersheim, A.-Diesterweg-Straße.
Abbildung 31: Wohnbauflächen im aktuellen Flächennutzungsplan, für die noch keine
Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurden.
Abbildung 32: Wohnungsbau nach Innen- und Außenentwicklung.
Abbildung 33: Projekt der GAG: Geförderter Wohnraum an der A.-Diesterweg-Straße
in Oggersheim.
Abbildung 34: Die Erschließungsarbeiten für die Heinrich-Pesch-Siedlung haben begonnen.

XI Bildnachweis

Bildrechte für alle Aufnahmen beim Bereich Stadtentwicklung, Stadt Ludwigshafen.
Die Aufnahmen sind im Zeitraum August bis Oktober 2021 entstanden.

Veröffentlichungsverzeichnis des Bereiches Stadtentwicklung

- Vergriffene Exemplare können eingesehen werden beim Stadtarchiv Ludwigshafen oder in der
Landesbibliothek in Speyer -

<http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/>

Nr.	1/2012	Bürgerumfrage 2011 „Leben in Ludwigshafen“ -Textteil-	5,00 €
Nr.	1/2012	Bürgerumfrage 2011 „Leben in Ludwigshafen“ -Tabellenteil-	5,00 €
Nr.	2/2012	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011	5,00 €
Nr.	3/2012	Schulentwicklungsbericht 2011/12	5,00 €
Nr.	4/2012	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2011-	5,00 €
Nr.	5/2012	Kindertagesstättenbericht 2011/12	5,00 €
Nr.	6/2012	Statistischer Jahresbericht 2011	5,00 €
Nr.	7/2012	Passantenaufkommen in der Ludwigshafener City 2011	5,00 €
Nr.	8/2012	Räumliche Gliederungen in Ludwigshafen am Rhein	5,00 €
Nr.	9/2012	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2012 -Fortschreibung-	5,00 €
Nr.	10/2012	Nahversorgung im Wandel 2001 - 2011/12	5,00 €
Nr.	1/2013	Abschlussbericht Urban II	5,00 €
Nr.	2/2013	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen am Rhein 2013	5,00 €
Nr.	3/2013	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2012-	5,00 €
Nr.	4/2013	Kindertagesstättenbericht 2012/13	5,00 €
Nr.	5/2013	Schulentwicklungsbericht 2012/13	5,00 €
Nr.	6/2013	Kulturbericht 2012	5,00 €
Nr.	7/2013	Die Bundestagswahl am 22. September 2013	kostenlos
Nr.	8/2013	Statistischer Jahresbericht 2012	5,00 €
Nr.	1/2014	Der PKW-Bestand in Ludwigshafen zwischen 1990 und 2012	5,00 €
Nr.	2/2014	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen am Rhein 2014	5,00 €
Nr.	3/2014	100 Jahre Städtestatistik in Ludwigshafen am Rhein	7,00 €
Nr.	4/2014	Bürgerumfrage 2013	5,00 €
Nr.	5/2014	Kommunalwahlen 2014	kostenlos
Nr.	6/2014	Statistisches Jahrbuch 2014	10,00 €
Nr.	7/2014	Kindertagesstättenbericht 2013/14	5,00 €
Nr.	8/2014	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2013	5,00 €
Nr.	9/2014	Statistischer Jahresbericht 2013	5,00 €
Nr.	1/2015	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2015	5,00 €
Nr.	2/2015	Passantenaufkommen in der Ludwigshafener City 2014	5,00 €
Nr.	3/2015	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2014-	5,00 €
Nr.	4/2015	Kindertagesstättenbericht 2014/15	5,00 €
Nr.	5/2015	Abschlussdokumentation Innenstadtmanagement Ludwigshafen	5,00 €
Nr.	6/2015	Statistischer Jahresbericht 2014	5,00 €
Nr.	1/2016	Die Landtagswahl am 13. März 2016	kostenlos
Nr.	2/2016	Schulentwicklungsbericht 2015/16	5,00 €
Nr.	3/2016	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2015-	5,00 €
Nr.	4/2016	Kindertagesstättenbericht 2015/16	5,00 €
Nr.	5/2016	Statistischer Jahresbericht 2015	5,00 €

Veröffentlichungsverzeichnis des Bereiches Stadtentwicklung

- Vergriffene Exemplare können eingesehen werden beim Stadtarchiv Ludwigshafen oder in der
Landesbibliothek in Speyer -

<http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/>

Nr.	1/2017	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2017	5,00 €
Nr.	2/2017	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen 2017	5,00 €
Nr.	3/2017	Nachhaltigkeitsbericht für Ludwigshafen am Rhein	5,00 €
Nr.	4/2017	Schulentwicklungsbericht 2016/17	5,00 €
Nr.	5/2017	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2016-	5,00 €
Nr.	6/2017	Kindertagesstättenbericht 2016/17	5,00 €
Nr.	7/2017	Statistischer Jahresbericht 2016	5,00 €
Nr.	8/2017	Strukturwandel und kommunale Finanzsituation	7,50 €
Nr.	9/2017	Die Bundestags- und OB-Wahl am 24. September 2017 und die Stichwahl der Oberbürgermeisterin /des Oberbürgermeisters am 15. Oktober 2017	kostenlos
Nr.	10/2017	Statistisches Jahrbuch 2017	10,00 €
Nr.	1/2018	Räumliche Gliederungen	5,00 €
Nr.	2/2018	Schulentwicklungsplan 2018 Mittelfristige Ausbauplanung 2022/23	5,00 €
Nr.	3/2018	Schulentwicklungsbericht 2017/18	5,00 €
Nr.	4/2018	Kulturbericht 2018	5,00 €
Nr.	5/2018	Kindertagesstättenbericht 2017/2018	5,00 €
Nr.	6/2018	Statistischer Jahresbericht 2017	5,00 €
Nr.	7/2018	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2017-	5,00 €
Nr.	8/2018	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen 2018	5,00 €
Nr.	9/2018	Wohnungssituation und Wohnungsbedarf	5,00 €
Nr.	1/2019	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2019	5,00 €
Nr.	2/2019	Die Kommunalwahlen und die Europawahl 2019	kostenfrei
Nr.	3/2019	Pendlerbeziehungen	5,00 €
Nr.	4/2019	Nachnutzung von Geschäftsimmobilien	5,00 €
Nr.	5/2019	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen 2019	5,00 €
Nr.	6/2019	Kindertagesstättenbericht 2018/2019	5,00 €
Nr.	7/2019	Schulentwicklungsbericht 2018/19	5,00 €
Nr.	8/2019	Statistischer Jahresbericht 2018	5,00 €
Nr.	1/2020	Schulentwicklungsplan 2020 Mittelfristige Ausbauplanung 2025/26	5,00 €
Nr.	2/2020	Schulentwicklungsbericht 2019/20	5,00 €
Nr.	3/2020	Kindertagesstättenbericht 2019/2020	5,00 €
Nr.	4/2020	Statistisches Jahrbuch 2020	10,00 €
Nr.	5/2020	Statistischer Jahresbericht 2019	5,00 €
Nr.	6/2020	Kulturbericht 2018/19	5,00 €
Nr.	1/2021	Bedarfsplan Kindertagesbetreuung 2021/2022	5,00 €
Nr.	2/2021	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2021	5,00 €
Nr.	3/2021	Die Landtagswahl am 14. März 2021 und die Ortsvorsteherwahl in der Nördlichen Innenstadt 2021	kostenfrei
Nr.	4/2021	Schulentwicklungsbericht 2020/2021	5,00 €

