

Gremium	Termin	Status
Ortsbeirat Friesenheim	30.01.2018	öffentlich

**Anfrage der SPD-Ortsbeiratsfraktion  
Entwicklung der Wohnraumsituation in Friesenheim**

Vorlage Nr.: 20185266

**Stellungnahme der Verwaltung**

Die SPD-Fraktion fragt an, wie sich für die Stadtverwaltung die Entwicklung der Wohnraumsituation in Friesenheim und insbesondere die Mietpreisentwicklung im Stadtteil darstellt. Im April 2016 wurde eine vergleichbare Anfrage gestellt, die wir in ähnlicher Weise beantwortet haben.

**a) Wohnraumsituation insgesamt**

Der Wohnungsbestand in Friesenheim ist auf den ersten Blick älter als in der Gesamtstadt, rund 40% der Wohnungen sind vor 1949 gebaut worden. Hierbei haben sich im Vergleich zu den 2016 (mit Stand 2014) dem Ortsbeirat vorgelegten Zahlen nur geringfügige Änderungen ergeben, die auf einzelne Neubaumaßnahmen im Bestand und auf verschiedenartige Nutzungsänderungen im Gebäudebestand (genehmigungspflichtige Umbaumaßnahmen mit einer Veränderung der Wohnungszahl) zurückzuführen sind.

Wohnungsbestand in Friesenheim:

Stand 12/2016	Insgesamt		Vor 1949		1950-1969		1970-1989		1990 - heute	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Friesenheim	9996	100	3834	38,4	4087	40,9	1315	13,2	760	7,6
Ludwigshafen	84824	100	22873	27,0	33307	39,3	16609	19,6	12035	14,2

Der Stadtteil Friesenheim zählt zu den Stadtteilen, in denen wegen der räumlichen Lage seit langer Zeit keine Neubaugebiete mehr realisiert wurden. Aktuell gibt es dennoch einige angefangene oder fertige Neubauprojekte, wie zum Beispiel in der Ruthenstraße und der Bexbacher Straße sowie in der Hüttenmüllerstraße.

Zusätzlich wurden in Friesenheim in den letzten Jahren eine große Zahl von Wohnungen aus der Zeit vor 1949 modernisiert (insbesondere durch GAG und BASF Wohnen und Bauen), deren Umfang im Vergleich zu anderen Stadtteilen überdurchschnittlich hoch ist.

Zudem gibt es Planungen für zwei kleine neue Wohnbauflächen an der Luitpoldstraße und der Neuwiesenstraße, von denen eines auch heute vorgestellt wird.

Alle Wohnbauprojekte zusammengenommen sollten dazu beitragen, dass das Wohnungsangebot

in Friesenheim in allen Preissegmenten stabil bleibt.

## b) Grundsätzliches zur Mietenerhebung

Die Mietpreisentwicklung in der Stadt Ludwigshafen kann über die Mietenerhebungen für den Mietspiegel abgebildet werden. Diese Erhebungen finden alle 4 Jahre statt und werden dazwischen über den Preisindex fortgeschrieben. Der Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen ist ein Tabellenmietspiegel, der die Miethöhe anhand von Kriterien über Größen- und Altersklassen, Ausstattung und konkrete Lage (Entfernungen zu Schule, KITA, ÖPNV, Einkaufen, Grün etc.) ermittelt. Eine Aussage auf Stadtteilebene ist allerdings nur bedingt möglich, da diese Kriterien in allen Stadtteilen stark variieren.

Bei der rechnerischen Überprüfung der erklärenden Kriterien konnte nachgewiesen werden, dass die Lage in einem Stadtteil die Miethöhe bzw. die Mietpreisveränderung nicht kausal erklärt!

Die Daten, die wir aus den einzelnen Stadtteilen erhalten haben, erreichen z.T. auch nicht die Anzahl, die für eine repräsentative Aussage bezüglich eines Stadtteils nötig wäre. **Es können lediglich Tendenzen der Mietpreisentwicklung in den einzelnen Stadtteilen angegeben werden, die jedoch weniger durch den Stadtteil selbst ausgelöst sind, sondern durch Größen- und Altersklasse, Ausstattung, konkrete Lage der einzelnen Wohnung oder andere rechnerisch nicht nachweisbare Faktoren.**

## c) Entwicklung der Mietpreise in Friesenheim

Für Friesenheim liegen, auf Grund der Stadtteilgröße, genügend Fallzahlen vor um eine Entwicklung der Mietpreise darstellen zu können.

Nach den Mietpreiserhebungen von 2006, 2010 und 2014/15 lagen die durchschnittlichen Mietpreise in Friesenheim bei 5,23 Euro, 5,28 Euro und 2014/15 bei 6,08 Euro. Die stadtweiten Durchschnittswerte bei 5,03 Euro, 5,33 Euro und 5,90 Euro.

**Durch die Fortschreibung des Mietspiegels 2017 über den Preisindex erhöhte sich die Durchschnittsmiete um 1,1%. Aktuell liegt somit der durchschnittliche Mietpreis in Friesenheim bei 6,15 Euro und stadtweit bei 5,96 Euro.**

Die Veränderung über den Erhebungszeitraum 2006 bis 2014/15 beträgt stadtweit 17,3% und in Friesenheim 16,3%, was einer durchschnittlich jährlichen Steigerung von ca. 2% entspricht.

Die weitere Entwicklung lässt sich allerdings nicht zuverlässig anhand des langfristigen Durchschnittswertes von 2% fortschreiben. Gab es zwischen 2006 und 2010 kaum Bewegung bei den Mietpreisen (Änderung um 6% stadtweit, 1% in Friesenheim), hat sich dies durch innere wie äußere Faktoren, wie z.B. Mietpreispolitik der Eigentümer, Modernisierungen, Gesetzesänderungen zur Wärmedämmung, Zinstief und den damit verbundenen Run auf den Wohnungsmarkt als alternative Anlageform, usw., zwischen 2010 und 2015 grundlegend geändert. In diesem Zeitraum betrug die Steigerung stadtweit ca. 11% (durchschnittlich ca. 3% im Jahr) und in Friesenheim ca. 15% (ca. 4% jährlich), in anderen Stadtteilen gab es geringere (9 Stadtteile) oder höhere (4 Stadtteile) Steigerungen.

Betrachtet man beide Mietspiegelperioden 2006 bis 2010 und 2010 bis 2014/15 näher, so fällt auf dass grundsätzlich in Stadtteilen mit höheren Mietsteigerungen in Periode 1 geringere Mietsteigerungen in Periode 2 einhergehen und umgekehrt.

Inwieweit sich die Entwicklung der letzten vier Jahre in den einzelnen Stadtteilen fortsetzt lässt sich daher aus heutiger Sicht nicht vorhersagen.

**Die nächste Mietenerhebung steht im Sommer 2018 an. Das Ergebnis wird bis Ende 2018 vorliegen.**

## Mieten nach Stadtteilen - Mietspiegelerhebungen

Stadtteil	2014/15		2010		2006		Änderung '10-'06		Änderung '14-'10		Änderung '14-'06	
	Mittelwert	Anzahl 1)	Mittelwert	Anzahl 1)	Mittelwert	Anzahl 1)	in Euro	in %	in Euro	in %	in Euro	in %
Mitte	6,25	119	5,78	68	5,12	82	0,66	12,9	0,47	8,1	1,13	22,1
Süd	6,01	204	5,54	171	4,94	161	0,60	12,1	0,47	8,5	1,07	21,7
Nord- Hemshof	5,76	106	5,32	55	5,20	86	0,12	2,3	0,44	8,3	0,56	10,8
West	5,93	31	5,04	27	4,42	30	0,62	14,0	0,89	17,7	1,51	34,2
Friesenheim	6,08	203	5,28	112	5,23	142	0,05	1,0	0,80	15,2	0,85	16,3
Oppau	5,73	29	5,87	27	4,98	33	0,89	17,9	-0,14	-2,4	0,75	15,1
Edigheim	5,90	27	5,65	19	4,96	27	0,69	13,9	0,25	4,4	0,94	19,0
Pfingstweide	5,41	70	4,60	41	4,38	22	0,22	5,0	0,81	17,6	1,03	23,5
Oggersheim	5,73	99	5,22	77	5,15	84	0,07	1,4	0,51	9,8	0,58	11,3
Ruchheim	6,39	18	6,46	6	5,79	12	0,67	11,6	-0,07	-1,1	0,60	10,4
Gartenstadt	5,53	151	4,94	95	4,59	100	0,35	7,6	0,59	11,9	0,94	20,5
Maudach	6,22	18	5,70	10	5,46	32	0,24	4,4	0,52	9,1	0,76	13,9
Mundenheim	6,05	62	5,15	33	5,22	63	-0,07	-1,3	0,90	17,5	0,83	15,9
Rheingönheim	6,07	27	5,14	15	5,09	24	0,05	1,0	0,93	18,1	0,98	19,3
nicht zuord- enbar	-	-	-	-	4,42	4	-	-	-	-	-	-
<b>Insgesamt</b>	<b>5,90</b>	<b>1164</b>	<b>5,33</b>	<b>756</b>	<b>5,03</b>	<b>902</b>	<b>0,30</b>	<b>6,0</b>	<b>0,57</b>	<b>10,7</b>	<b>0,87</b>	<b>17,3</b>
												<b>2,2</b>

1) Werte bei Fallzahlen unter 30 sind nicht repräsentativ

