

**Wohnen in Ludwigshafen –
aktuelle Situation und Wohnungsbedarf**

I N H A L T

1	Anlass und Ziel der Studie.....	1
2	Auswertung stadteigener Datenquellen.....	3
2.1	Wohnungsversorgung in der Stadt insgesamt	3
2.2	Wohnungsversorgung in den Stadtteilen	10
2.3	Die Attraktivität von Stadtteilen aus dem Blickwinkel von Zuzügen und Umzügen.....	12
2.4	Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt.....	14
3	Durchführung der Befragung	17
3.1	Stichprobe und Rücklauf	17
3.2	Befragungsgruppen und Repräsentativität	19
4	Befragungsergebnisse	23
4.1	Leben in der Stadt.....	23
4.2	Aktuelles Wohnen	34
4.3	Umzugswünsche.....	45
4.3.1	Haushalte ohne Umzugsabsichten.....	46
4.3.2	Haushalte mit Umzugsabsichten	48
4.4	Besondere Fragestellungen	74
4.4.1	Barrierefreiheit.....	74
4.4.2	Wohnsituation und Wohnwünsche von Schülern, Auszubildenden und Studierenden ...	90
5	Handlungsempfehlungen.....	100
	Literaturverzeichnis	111

Verzeichnis der Übersichten und Grafiken

Übersicht 1:	Durchschnittsalter der Einwohner nach Stadtteilen.....	11
Übersicht 2:	Wanderungsbewegungen nach Stadtteilen im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2022.....	13
Übersicht 3:	Entwicklung der ortsüblichen durchschnittlichen Vergleichsmiete pro m ² in den Oberzentren der Metropolregion Rhein-Neckar.....	14
Übersicht 4:	Immobilienpreise in Ludwigshafen, Mannheim und in den deutschen Großstädten insgesamt 2021 und 2022.....	15
Übersicht 5:	Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2023	16
Übersicht 6:	Rücklauf	17
Übersicht 7:	Befragungsgruppen	19
Übersicht 8:	Zufriedenheit mit dem Umfeld: allgemeine Rahmenbedingungen	31
Übersicht 9:	Zufriedenheit mit dem Umfeld: Infrastruktur	32
Übersicht 10:	Haushalte nach Personen- und Zimmerzahl: Familien mit minderjährigen Kindern, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen im Vergleich ...	38
Übersicht 11:	Haushaltsgröße und Zimmerzahl nach Gebäudeart.....	39
Übersicht 12:	Wohnungs- bzw. Gebäudeausstattung	40

Übersicht 13:	Haushalte nach Einkommensgruppen und Anteil der monatlichen Nettokaltmiete am Netto-Haushaltseinkommen	43
Übersicht 14:	Subjektiv empfundene Belastung durch Wohnungskosten	45
Übersicht 15:	Familien mit minderjährigen Kindern nach Haushalts- und Wohnungsgröße sowie nach Umzugsabsicht	50
Übersicht 16:	Umzugsgrund „anderes soziales Umfeld“ nach Zielort.....	55
Übersicht 17:	Gesuchter Stadtteil bei Umzugswilligen mit Zielort Ludwigshafen.....	55
Übersicht 18:	Stadtteilwünsche außerhalb des bisherigen eigenen Stadtteils.....	56
Übersicht 19:	Familien mit konkreter Umzugsabsicht: gewünschte Zimmerzahl nach Anzahl der Haushaltsmitglieder (Mehrfachantworten).....	59
Übersicht 20:	Ältere Menschen mit konkreter Umzugsabsicht: gewünschte Zimmerzahl nach Anzahl der Haushaltsmitglieder (Mehrfachantworten)	59
Übersicht 21:	Junge Erwachsene mit konkreter Umzugsabsicht aus familiären Gründen: gewünschte Zimmerzahl.....	60
Übersicht 22:	Vorstellungen Umzugswilliger zur Warmmiete nach gewünschter Zimmerzahl.....	65
Übersicht 23:	Vorstellungen zur Warmmiete in Abhängigkeit vom Zielort (ausschließlich Ludwigshafen versus ausschließlich andere Gemeinde)	67
Übersicht 24:	Vorstellungen Umzugswilliger zum Kaufpreis nach gewünschter Zimmerzahl.....	70
Übersicht 25:	Personen mit Behinderungen nach Behinderungsart.....	75
Übersicht 26:	Personen mit konkret benannter Behinderungsart nach Alter	75
Übersicht 27:	Personen mit konkret benannter Behinderungsart nach Haushaltstyp	76
Übersicht 28:	Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit Behinderungen	81
Übersicht 29:	Von Menschen mit Behinderung geäußertes Interesse an verschiedenen Formen gemeinschaftlichen Wohnens	81
Übersicht 30:	Ältere Menschen nach Haushaltstyp.....	82
Übersicht 31:	Von älteren Menschen geäußertes Interesse an verschiedenen Formen gemeinschaftlichen Wohnens	89
Übersicht 32:	Schüler, Auszubildende und Studierende nach Haushaltstyp	91
Übersicht 33:	Befragungsteilnehmer mit fester Umzugsabsicht	96
Übersicht 34:	Umzugswillige Schüler, Auszubildende und Studierende: gewünschte Zimmerzahl.....	97
Übersicht 35:	Umzugswillige Schüler, Auszubildende und Studierende: gewünschte Wohnform.....	98
Grafik 1:	Einwohner nach der Wohndichte	4
Grafik 2:	Wohnungen nach der Zimmerzahl	6
Grafik 3:	Haushalte nach der Personenzahl	7
Grafik 4:	Wohnfläche insgesamt und Wohnfläche je Einwohner nach Gebäudeart 1992 bis 2022.....	9
Grafik 5:	Wohnfläche je Einwohner nach Stadtteilen.....	10
Grafik 6:	Geburten nach Stadtteilen	12
Grafik 7:	Befragungsteilnehmer nach Haushaltsform	19
Grafik 8:	Repräsentativität nach Alter.....	20
Grafik 9:	Repräsentativität nach Stadtteilen	21
Grafik 10:	Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus, dem Umfeld sowie dem Stadtteil	23

Grafik 11:	Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus nach Stadtteilen sowie nach Wohnart	25
Grafik 12:	Generelle Zufriedenheit mit der Wohnsituation und wahrgenommene Entwicklung im Umfeld sowie dem Stadtteil	26
Grafik 13:	Generelle Zufriedenheit mit den allgemeinen Rahmenbedingungen im Wohnumfeld.....	27
Grafik 14:	Generelle Zufriedenheit mit der Infrastruktur im Wohnumfeld	29
Grafik 15:	Aktuelle Wohnsituation: Wohnart	34
Grafik 16:	Aktuelle Wohnungsgröße	35
Grafik 17:	Haushaltsgrößen und Anzahl der Zimmer.....	36
Grafik 18:	Aktuelle Nettomiete	41
Grafik 19:	Durchschnittliche Miethöhe nach Stadtteilen	42
Grafik 20:	Netto-Haushaltseinkommen nach Zielgruppe	43
Grafik 21:	Wohnen in Ludwigshafen versus andere Orte und Regionen	45
Grafik 22:	Befragungsteilnehmer ohne Umzugsabsichten nach soziodemografischen Merkmalen.....	46
Grafik 23:	Gründe für keine Umzugsabsicht.....	47
Grafik 24:	Umzugsgründe bei konkretem Umzugswunsch (in % der Befragten).....	49
Grafik 25:	Umzugsgründe bei konkretem Umzugswunsch (Abweichung von den Antworten aller Befragten in %-Punkten)	51
Grafik 26:	Miete oder Eigentum bei allgemeinem und bei konkretem Umzugsinteresse	53
Grafik 27:	Wunschort bei konkretem Umzugswunsch	54
Grafik 28:	Von Umzugswilligen gewünschte Zimmerzahl nach angestrebter Wohnform.....	57
Grafik 29:	Von Umzugswilligen gewünschte Zimmerzahl nach Zielgruppen.....	58
Grafik 29:	Von Umzugswilligen gewünschte Wohnungsmerkmale	62
Grafik 30:	Vorstellungen Umzugswilliger zur Warmmiete	64
Grafik 31:	Vorstellungen Umzugswilliger zum Kaufpreis	69
Grafik 32:	Erfahrungen bei der Wohnungssuche.....	71
Grafik 34:	Menschen mit Behinderungen nach Wohnart	77
Grafik 35:	Dringend benötigte Rahmenbedingungen aus der Sicht von Menschen mit Behinderungen	79
Grafik 36:	Wohnsituation von älteren Menschen: Haushalte nach Größe und Zahl der Zimmer	84
Grafik 37:	Ältere Menschen nach Wohnart.....	85
Grafik 38:	Dringend benötigte Rahmenbedingungen aus der Sicht von älteren Menschen.....	86
Grafik 39:	Einschätzungen zur altersgerechten Ausstattung der aktuellen Wohnung	87
Grafik 40:	Zeitpunkt für einen selbstbestimmten Umzug in eine altersgerechte Wohnung bzw. Wohnform aus der Sicht von älteren Menschen	88
Grafik 41:	Von Schülern, Auszubildenden und Studierenden bevorzugte Wohnorte	92
Grafik 42:	Von Schülern, Auszubildenden und Studierenden bevorzugte Wohnorte: Abweichungen vom Durchschnitt der Befragungsteilnehmer insgesamt	92
Grafik 43:	Zufriedenheit von Schülern, Auszubildenden und Studierenden mit dem Wohnumfeld	93
Grafik 44:	Zufriedenheit von Schülern, Auszubildenden und Studierenden mit dem Wohnumfeld: Abweichungen vom Gesamtdurchschnitt	94
Grafik 45:	Was würde Ludwigshafen für junge Leute attraktiver machen?	95
Grafik 46:	Von Umzugswilligen gewünschte Wohnungsmerkmale	96

1 Anlass und Ziel der Studie

Die Wohnsituation wird im Wesentlichen in den Kommunen gelebt und bestimmt. Hierbei wirken unterschiedliche Akteure innerhalb des gesetzlichen Rahmens und der jeweiligen Marktsituation zusammen. Die Notwendigkeit zum Handeln auf kommunaler Ebene ergibt sich beim Thema Wohnen nicht zuletzt aus verschiedenen übergeordneten Trends, die Einfluss auf die Wohnsituation in Städten nehmen und Herausforderungen darstellen. Diese Trends lassen sich den Kategorien Städtebau, Wohnungsbau sowie ökonomische und soziale Entwicklungen zuordnen. Zu den Trends gehören Mietpreissteigerungen, Gentrifizierung, Wohnimmobilien als Finanzanlage-Objekte, der Klimawandel sowie Urbanisierungstendenzen. In sozialer Hinsicht sind eine sich verstärkende Schere zwischen Arm und Reich, die Integration von Migrant*innen, eine Konzentration wirtschaftlich und sozial schwächerer Gruppen in bestimmten Quartieren sowie die Auswirkungen des demographischen Wandels und damit die steigende Anzahl älterer und pflegebedürftiger Menschen zu nennen.

Zu den grundlegenden Rahmenbedingungen gehört das Spannungsverhältnis zwischen den marktwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten, denen der Wohnungsmarkt unterliegt, und den Bedürfnissen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen.¹ Das Spektrum reicht hierbei von der bloßen Versorgung mit Wohnraum bis zur Erfüllung von Selbstverwirklichungsansprüchen, wobei Wohnungen in exklusiver Lage auch als Statussymbole fungieren können. Gleichzeitig kommen mit den Klimaschutzziele auch in Bezug auf das Wohnen neue Anforderungen hinzu. Daraus abgeleitete Standards bei Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen treiben die Kosten in die Höhe.² Das betrifft den Mietwohnungsbau ebenso wie Eigenheime. Diese Entwicklung gehört mit zu den wichtigsten Gründen dafür, dass inzwischen auch mittlere Einkommensschichten bei den Wohnkosten an die Grenzen der finanziellen Belastbarkeit geraten.

Vor diesem Hintergrund engagiert sich das Land Rheinland-Pfalz mit dem Förderprogramm "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" (ExWoSt) für innovative Planungen und Maßnahmen zu wichtigen städtebau- und wohnungspolitischen Themen. Im Rahmen dessen wurde auch die vorliegende Studie durch das Finanzministerium Rheinland-Pfalz gefördert.

Ludwigshafen, zweitgrößte Stadt in Rheinland-Pfalz und wichtiger Wirtschaftsstandort, wächst. Eine der wachsenden Nachfrage entsprechende Versorgung mit Wohnraum, im engeren Sinne die Bereitstellung von Bauland oder Baurechten für den Bau von Wohnungen ist daher eine zentrale Zukunftsaufgabe für die Stadt. Weitere Handlungsfelder für die Schaffung von Wohnraum bestehen in diesem Zusammenhang in der Schließung von Baulücken, dem Dachausbau und Dachaufstockungen, in behutsamer Nachverdichtung und der Modernisierung von bestehenden älteren Wohnungen. Hierbei spielt neben der öffentlichen vor allem die private Initiative eine herausragende Rolle. Dabei geht es entsprechend der Nachfrage aus unterschiedlichen Teilen der Wohnbevölkerung um die Entwicklung von unterschiedlichen Arten von Wohnraum. Ein wesentliches Ziel ist es dabei Rahmenbedingungen für die Bereitstellung eines ausgewogenen Wohnungsangebots zu schaffen, das insbesondere auch bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungskreise beinhaltet.

Im Zuge der Erfüllung dieser Aufgabe sieht sich die Stadt Ludwigshafen zahlreichen Herausforderungen gegenüber. Während die Bevölkerungszahl kontinuierlich angewachsen ist und gleichzeitig das Wohnungsbauvolumen damit nicht Schritt halten konnte, hat sich im stadtweiten Durchschnitt die Anzahl der Einwohner pro Wohnung erhöht. Dies ist besonders ausgeprägt in den

¹ vgl. Lena Abstiens, René Bormann, Arnt von Bodelschwingh (2017): Zukunft der Wohnraumförderung. Gemeinwohlorientierung und Bezahlbarkeit am Wohnungsmarkt. In: Friedrich-Ebert-Stiftung. WISO Diskurs 13/2017, S. 8. <https://library.fes.de/pdf-files/wiso/13606-20170830.pdf>

² ibid, S. 8

Stadtteilen Mitte, Süd, Nord / Hemshof und West sowie Mundenheim. Auch in Ludwigshafen verändert sich außerdem die Altersverteilung und die Anzahl pflegebedürftiger Menschen wächst. Die Mietpreise steigen allerdings ebenfalls, kleinere Wohnungen haben zudem einen weit höheren durchschnittlichen Quadratmeterpreis als größere Wohnungen. Ebenso steigen die Preise für Eigentumswohnungen und Grundstücke. Die Bauaktivität steigt zwar aktuell wieder etwas an, ist aber hingegen im Vergleich mit der Zeit vor dem Jahr 2000 vergleichsweise gering. Die Ausweisung neuer größerer Wohnbaugebiete ist seither aus verschiedenen Gründen schwierig geworden. Die gestiegenen Zinsen verteuern aktuell das Bauen bzw. den Kauf von Wohneigentum und scheinen die Nachfrage zu bremsen. Kostensteigernd wirken sich zudem die energetischen Anforderungen sowie barriereerodernde Maßnahmen aus. Betroffen sind auch Sanierungsprojekte. Die Reduktion des Energieverbrauchs bzw. die Umstellung auf weniger klimaschädliche Energieträger ist mit einem immensen Aufwand verbunden.³

Ziel der vorliegenden Studie ist es, den Wohnbedarf in Ludwigshafen aufgeschlüsselt nach definierten Bevölkerungsgruppen empirisch zu erforschen und darauf aufbauend Handlungsempfehlungen für die Stadt und die am Wohnungsmarkt tätigen Akteuren zu entwickeln.

Um bereits vorhandene quantitative Abschätzungen zum Wohnbedarf in Ludwigshafen zu ergänzen, wurde bei der groß angelegten Befragung zur Wohnsituation und zu Wohnbedarfen auch auf qualitative Aspekte der städtebaulichen Situation und deren Entwicklung eingegangen. Daneben wurden auch sozioökonomische Faktoren, wie z.B. Einkommen, Wohnkosten und Lebenssituation der Befragten erhoben. Thematische Schwerpunkte der Untersuchung bildeten die gegenwärtige Wohnsituation und Wohnzufriedenheit, Umzugsabsichten und Wohnwünsche, Umzugsplanungen sowie die quantitative und qualitative Wohnungsnachfrage der definierten Bevölkerungsgruppen in Ludwigshafen insgesamt und auf Stadtteilebene.

³ vgl. GAG Ludwigshafen am Rhein (2024): Geschäftsbericht 2023. https://www.gag-ludwigshafen.de/wp-content/uploads/2024/07/GAG_GB23.pdf; aufgerufen am 13.08.2024

2 Auswertung stadteigener Datenquellen zur Wohnsituation

2.1 Wohnungsversorgung in der Stadt insgesamt

Wohnfläche

Ende 2022 umfasste der Wohnungsbestand in Ludwigshafen 87.241 Einheiten mit einer Gesamtfläche von rund 7,064 Mio. m². Damit kamen rein rechnerisch auf jeden Einwohner 39,5 m². Der bundesweite Vergleichswert lag Ende 2021 bei 47,7 m².⁴ Allerdings eignet er sich wegen der unterschiedlichen Siedlungsstrukturen nur sehr begrenzt als Maßstab. Erwartungsgemäß ist die Wohnfläche in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 46,2 m² deutlich großzügiger bemessen als in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden. Dort waren es genau 10 m² weniger. Nach der Zahl der Räume aufgeschlüsselt, handelt es sich bei gut zwei Drittel der Fälle um Wohnungen mit bis zu drei Zimmern. In absoluten Zahlen ausgedrückt verfügten 31.782 Wohnungen über ein bis zwei Zimmer (36,4 %) und 28.809 Wohnungen (33,0 %) über genau drei Zimmer. Mit deutlichem Abstand folgten vier Zimmer. Zu dieser Kategorie gehörten 15.571 Wohnungen (17,8 %). Fünf und mehr Zimmer zählten lediglich 11.079 Wohnungen (12,7 %).⁵

Betrachtet man die Entwicklung in den vergangenen Jahren, hat sich die Wohnfläche zwischen 1992 und 2022 von 5,733 Mio. m² auf 7,064 Mio. m² vergrößert. Damit stehen heute 23,2 % an Fläche mehr zur Verfügung als vor dreißig Jahren. Am stärksten fiel die Zunahme in den ersten sieben Jahren der angeführten Zeitreihe mit einem durchschnittlichen jährlichen Plus von 1,3 % aus. In der Folge war dagegen eine deutliche Abschwächung zu verzeichnen. Zwischen 1999 und 2007 lag die jährliche Zunahme bei maximal 0,5 %. In der Folgezeit traten zwar vereinzelt Steigerungsraten von bis zu 2,0 % auf, ohne dass man jedoch von einer Trendwende sprechen könnte. Größtenteils blieb der Zuwachs unter der 1,0 %-Marke.

Die Entwicklung der Wohnfläche hängt sehr eng mit der Neubautätigkeit zusammen. In den 1990er Jahren wurden sehr viele neue Wohnungen vor allem in Mehrfamilienhäusern gebaut, die zu der starken jährlichen Zunahme der Wohnfläche führten. Insbesondere in Ruchheim und Maudach wurden in diesem Zeitraum vergleichsweise viele neue Wohnungen errichtet. Ab dem Jahr 1998 ging die Zahl der neu gebauten Wohnungen kontinuierlich zurück und erreichte im Jahr 2007 den niedrigsten Stand seit den 1950er Jahren, obwohl mit den großen Neubaugebieten Oggersheim-Melm und Rheingönheim-Neubrich große baureife Flächen vorhanden waren. Seit dem Jahr 2010 schwankt die Zahl neu gebauter Wohnungen auf einem Niveau zwischen 200 und 450 Einheiten pro Jahr mit Ausnahme von 2021, das nur 150 neue Wohnungen hervorbrachte. Dies kann möglicherweise mit der Corona-Pandemie zusammenhängen, die sich durch die allgemeine Verunsicherung und die geltenden Kontakteinschränkungen auch auf die Bautätigkeit niedergeschlagen haben könnte.

Aufgrund von in Planung und im Bau befindlicher größerer Projekte (Heinrich-Pesch-Siedlung, Ludwigs-Quartier, Erfurter Ring, ehem. Pfalzwerke) und einigen Vorhaben in den Stadtteilen

⁴ Statistisches Bundesamt (2023): Pressemitteilung Nr. N041 vom 29. Juni 2023 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N041_31.html, aufgerufen am 29.01.2024

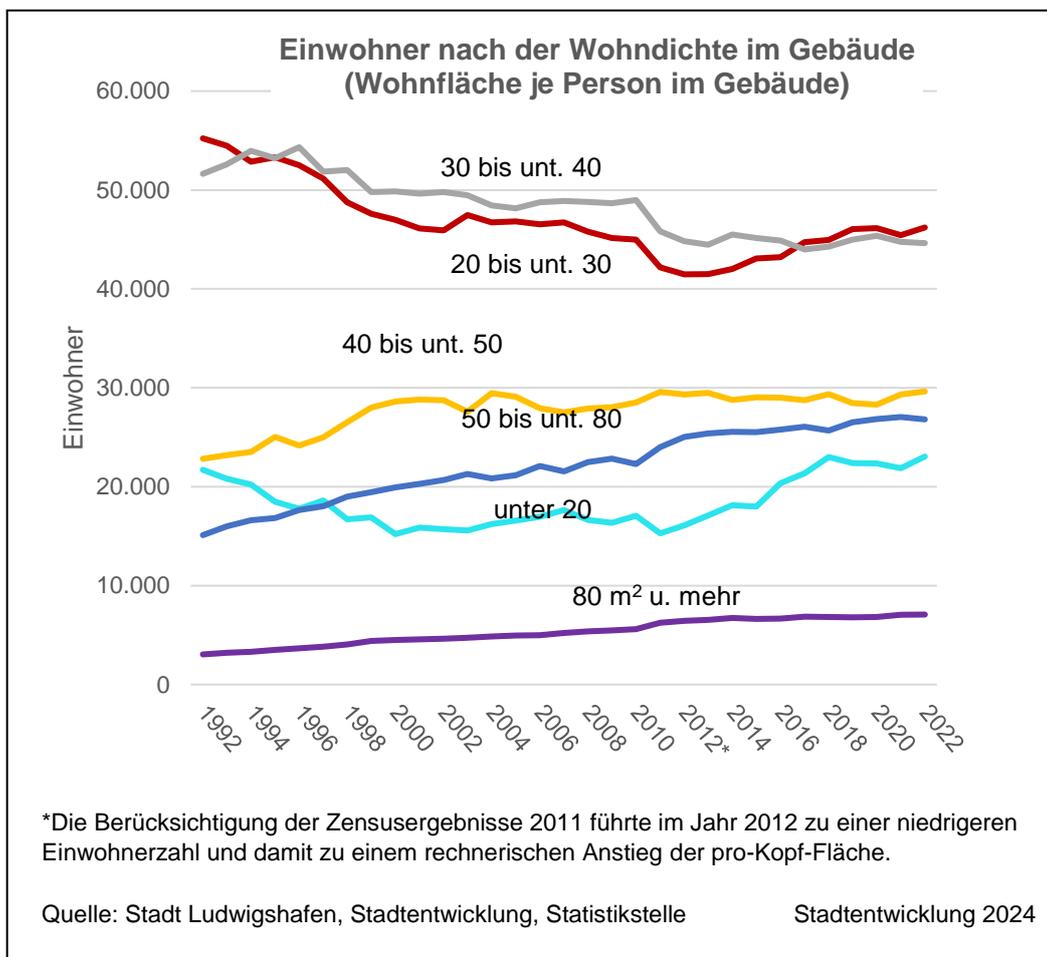
⁵ Im bundesweiten Durchschnitt sind kleinere Wohnungen weit weniger vertreten. Im Jahr 2022 entfielen auf 1-2 Zimmerwohnungen 13,0 %, auf 3 Zimmerwohnungen 21,8 %, auf 4 Zimmerwohnungen 25,1%, auf 5 Zimmerwohnungen 16,9% sowie auf Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern 23,2 % (Datenquelle: www.regionalstatistik.de): Ein möglicher Grund für die Abweichungen insbesondere bei 1-2 Zimmerwohnungen kann darin gesehen werden, dass in größeren Städten wie Ludwigshafen Alleinstehende überrepräsentiert sind.

ist die Zahl neu genehmigter Wohnungen in den Jahren 2022 und 2023 entgegen dem bundesweiten Trend in Ludwigshafen angestiegen. Somit wird die Neubautätigkeit im Wohnungsbau in den nächsten Jahren zu einem weiteren Anstieg der Wohnfläche führen.

Wieviel Fläche jedem einzelnen Einwohner rechnerisch zur Verfügung steht, hängt neben der Bautätigkeit in entscheidendem Maße von der Bevölkerungsentwicklung ab. Grob betrachtet, ist die durchschnittliche Wohnfläche zwischen 1992 und 2022 je Einwohner von 33,5 m² auf die bereits erwähnten 39,5 m² gewachsen. Dass die Steigerungsrate in diesem Fall mit einem Plus von 17,9 % mit dem Wachstum der Gesamtfläche nicht ganz Schritt halten konnte, liegt daran, dass die Zahl der Einwohner ebenfalls gestiegen ist. Waren im Jahr 1992 in Ludwigshafen 171.377 Wohnberechtigte gemeldet, lebten Ende 2022 insgesamt 178.954 Personen in der Stadt, 7.577 mehr als 30 Jahre zuvor.

Das Maximum wurde bei der einwohnerbezogenen Wohnfläche 2012 mit 40,3 m² pro Person erreicht. Hierbei handelt es sich jedoch um einen rein statistischen Effekt. Damals wurden die Ergebnisse des Zensus 2011 eingearbeitet, was zu einer im Vergleich zu den Vorjahren geringeren Einwohnerzahl und entsprechend zu einem rechnerischen Anstieg der pro-Kopf-Fläche führte.

Grafik 1: Einwohner nach der Wohndichte



Bis zum Jahr 2019 war dann parallel zum Bevölkerungswachstum eine leicht fallende Tendenz zu verzeichnen. Damals lag der entsprechende Wert bei 39,2 m² pro Kopf. In den folgenden drei Jahren bewegte er sich mit nur geringfügigen Schwankungen zwischen 39,3 m² und 39,6 m² je Einwohner. Festzuhalten bleibt, dass die Wohnfläche seit der Jahrtausendwende, abgesehen von wenigen positiven Ausreißern, nur noch in sehr bescheidenem Maße zunimmt.

Zusammen mit dem aktuell sehr kräftigen Bevölkerungswachstum hat das dazu geführt, dass die durchschnittliche pro-Kopf-Fläche heute niedriger ausfällt als 2012.

So hilfreich Durchschnittswerte sind, wenn es darum geht, historische Entwicklungen aufzuzeigen, sagen sie doch wenig über die Wohnverhältnisse unterschiedlicher Personengruppen aus. Mehr Einblick in die Lebenswirklichkeit erhält man durch eine Aufschlüsselung der Wohnungen nach ihrer Größe. Bedauerlicherweise sind statistische Angaben jedoch nur auf Gebäudeebene verfügbar. D.h., es ist die gesamte Wohnfläche eines Gebäudes bekannt, ebenso wie die Zahl der dort lebenden Menschen. Wie sich diese Personen aber auf die einzelnen Wohnungen verteilen, lässt sich nicht angeben.

Unter der sicher nicht immer zutreffenden Annahme, dass die Wohnungen innerhalb eines Gebäudes gleich groß sind, kann man sich einer Antwort nur annähern, indem man die gesamte Wohnfläche durch die Zahl der Einwohner an einer Meldeadresse dividiert. Damit erhält man als eine neue Kennzahl die (durchschnittliche) Wohnfläche je Einwohner im Gebäude, wobei sich eine Aufschlüsselung in Größenkategorien anbietet. Wie sich im Einzelnen zeigt, hatten 2022 rund 50 % der Einwohner zwischen 30 und 50 m² zur Verfügung. Davon entfiel jeweils rund die Hälfte auf die beiden Kategorien „30 bis unter 40 m²“ sowie „40 bis unter 50 m²“. Es folgten relativ dicht beieinander „40 bis unter 50 m², (16,6 %); „50 bis unter 80 m²“, (15,0 %) sowie „unter 20 m² (12,9 %). Nur die wenigsten konnten sich auf 80 m² und mehr ausbreiten (4,0 %).

In absoluten Zahlen am stärksten gewachsen ist in den zurückliegenden drei Jahrzehnten die Gruppe der Einwohner mit einer pro-Kopf-Fläche von 50 m² bis unter 80 m². Umfasste sie 1992 erst 15.106 Personen, gehörten 30 Jahre später 26.799 Einwohner zu dieser Kategorie. Eine relativ starke Zunahme lässt sich auch bei pro-Kopf-Flächen von 40 m² bis unter 50 m² feststellen. Die Zahl der zu dieser Gruppe gehörenden Einwohner wuchs bis etwa zur Jahrtausendwende steil an. So schnellte sie zwischen 1992 und 2001 von 22.825 auf 28.810 Personen in die Höhe. Danach blieb sie weitgehend konstant. Seit 2010 bewegt sie sich zwischen ca. 28.300 und 29.600 Personen.

Sehr kleine pro-Kopf-Flächen von weniger als 20 m² schienen noch in den 1990er Jahren zunehmend seltener zu werden. Zu Beginn des neuen Jahrtausends stabilisierte sich der Kreis der betreffenden Einwohner jedoch auf niedrigem Niveau. In den zurückliegenden Jahren hat schließlich eine Umkehr des Trends eingesetzt. Handelte es sich in den Nullerjahren um durchschnittlich rund 16.000 Menschen, kletterte die Zahl bis 2022 auf 23.055 Personen. Das bedeutet einen Anstieg von über 40 %.

In eine ähnliche Richtung weist die Entwicklung bei den Flächen zwischen 20 m² und unter 30 m². In diesem Fall war der Rückgang allerdings weit ausgeprägter. 1992 handelte es sich noch um die am weitesten verbreitete Kategorie. Damals kamen über 55.000 Personen mit einer entsprechenden pro-Kopf-Fläche aus. Bis zum Jahr 2012 schrumpfte diese Gruppe dann um ca. 13.000 Personen, um von da an erneut anzusteigen. Ende 2022 war sie wieder auf 46.211 Einwohner gewachsen.

Pro-Kopf-Flächen zwischen 30 m² und unter 40 m² rückten im Zuge dieser Entwicklung zeitweise an die erste Stelle. Das änderte aber nichts an der insgesamt zu verzeichnenden rückläufigen Tendenz. Im Jahr 2022 gehörten 44.640 Menschen zu dieser Kategorie. Im Vergleich zu dem 1996 erreichten Höchstwert von über 54.000 sind das rund 10.000 Personen weniger.

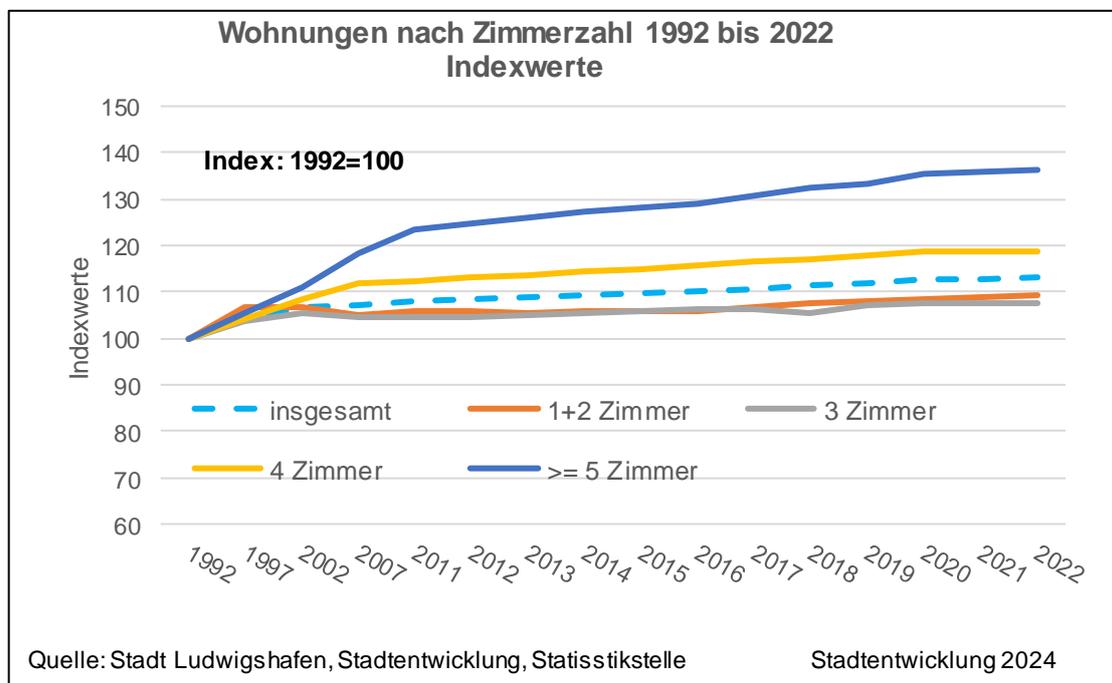
Auf 80 m² und mehr können sich nach wie vor nur wenige Einwohner ausbreiten. Prozentual betrachtet findet sich hier jedoch die höchste Steigerungsrate. In den zurückliegenden drei Jahrzehnten hat sich ihre Zahl von 3.048 auf 7.077 Personen erhöht. Daraus ergibt sich ein Zuwachs um 132,2 %.

Zusammenfassend lassen sich momentan sehr hohe Steigerungsraten bei pro-Kopf-Flächen von 50 m² bis 80 m² wie auch bei sehr kleinen Flächen von unter 20 m² beobachten. Neuerdings findet sich zudem auch bei Flächen von 30 m² bis unter 40 m² wieder eine deutlich steigende Tendenz. Eine Sonderrolle nimmt die oberste Kategorie von 80 m² und mehr ein. Hierbei handelt es sich immer noch um eine kleine Gruppe, die aber prozentual gesehen am stärksten wächst. Demnach führen diese Entwicklungen zu einer größeren Spreizung, so dass es vor allem zu Steigerungen an den Rändern des Spektrums kommt.

Wohnungsgröße

Die Tendenz zu größeren pro-Kopf-Flächen bei einem Teil der Einwohner deckt sich mit dem stark ausgeweiteten Bestand an Wohnungen mit vier Zimmern sowie mit fünf und mehr Zimmern. Zwischen 1992 und 2022 ist die Zahl der 4-Zimmer-Wohnungen von 13.126 auf die bereits erwähnte Zahl von 15.571 Einheiten gewachsen. Das bedeutet einen Anstieg um exakt 18,6 %. Im Falle der sehr großen Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern ergibt sich für den gleichen Zeitraum sogar eine Steigerung um 36,4 % (Anstieg von 8.122 auf 11.079 Einheiten). Ein Teil dieser Entwicklung geht auf Sanierungen mit Veränderung der Wohnungsgrundrisse zurück, wie sie in großem Maßstab von den beiden Wohnungsbaugesellschaften GAG sowie BASF Wohnen & Bauen durchgeführt wurden. Hierbei wurden oftmals zwei Kleinwohnungen zu einer größeren zusammengefasst. Ein anderer Teil dieser Entwicklung könnte damit begründet sein, dass zwischen 2003 und 2015 in vielen Jahren pro Jahr mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, die im Schnitt deutlich größere Wohnungen aufweisen, gebaut wurden als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Grafik 2: Wohnungen nach der Zimmerzahl

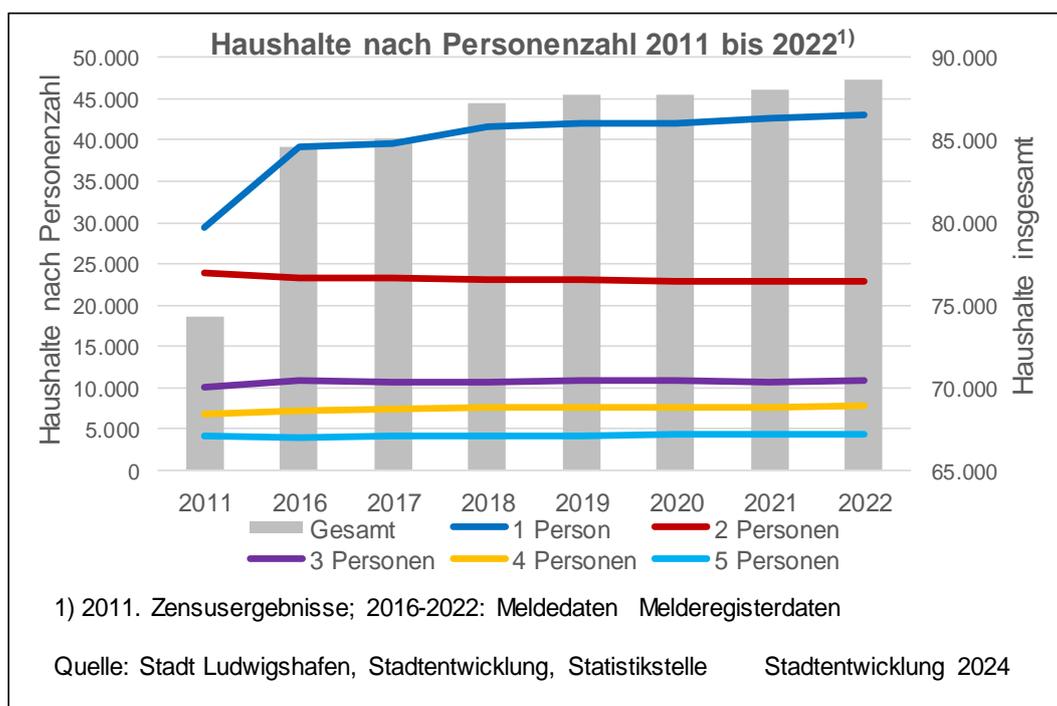


Demgegenüber blieben die Steigerungsraten bei kleineren Wohnungen hinter der Gesamtentwicklung zurück. Für 1- und 2-Zimmerwohnungen ergibt sich im angegebenen Zeitraum nur eine Zunahme um 9,5 % (Anstieg von 29.029 auf 31.782 Wohnungen), für 3-Zimmerwohnungen sogar nur um 7,7 % (Anstieg von 26.737 auf 28.809 Wohnungen).

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie die aufgezeigten Tendenzen zur Entwicklung der Haushaltsgrößen passen. Auch wenn sich nicht festlegen lässt, wie viele Zimmer ein Haushalt bei gegebener Personenzahl benötigt, kann man doch grob annehmen, dass Alleinstehende und Paare im allgemeinen einen geringeren Raumbedarf haben als Haushalte mit Kindern.

Bereits auf den ersten Blick lässt der Vergleich der beiden Zahlenreihen beträchtliche Diskrepanzen erkennen. Vor allem steht dem nur sehr allmählich wachsenden Bestand an Kleinwohnungen eine rapide Zunahme der 1-Personen-Haushalte gegenüber. Nimmt man die jüngsten verfügbaren Zensusdaten aus dem Jahr 2011 als Basis, hat sich deren Zahl bis Ende 2022 von 29.369 auf 42.959 erhöht (plus 13.590 Haushalte). Damit handelt es sich mittlerweile fast in jedem zweiten Fall um einen 1-Personenhaushalt. Ein leichter Rückgang war bei den 2-Personenhaushalten zu verzeichnen, deren Zahl zwischen 2011 und 2022 von 23.928 auf 22.780 sank (minus 1.148 Haushalte). Fasst man beide Typen zusammen, ergibt sich ein Plus von 12.442 Haushalten. Dabei ist zu beachten, dass Singles eine größere pro Kopf-Fläche benötigen als Paare und Familien mit Kindern, die sich Bad und Küche teilen.

Grafik 3: Haushalte nach der Personenzahl



Bei den größeren Haushalten lässt sich zwar ebenfalls eine Zunahme feststellen, die aber weit hinter der Entwicklung bei den 1-Personenhaushalten zurückblieb. Im Falle der 3- und 4-Personenhaushalte kamen im Zeitraum zwischen 2011 und 2022 jeweils rund 800 bis 900 hinzu. Das entspricht in etwa dem Zuwachs bei den 3- und 4-Zimmerwohnungen. Daraus lässt sich aber nicht ohne weiteres schließen, dass damit der Bedarf gedeckt wäre, denn diese Wohnungsgröße wird zum Teil auch von Paaren oder sogar von Einzelpersonen nachgefragt. Minimal fiel die Zunahme bei Haushalten mit fünf und mehr Personen aus, deren Zahl sich lediglich um gut 200 erhöht hat.

Betrachtet man die Entwicklung von pro-Kopf-Fläche, Wohnungsgröße und Haushaltsgröße im Kontext, ergibt sich folgendes Gesamtbild:

- eine aktuell wieder wachsende Zahl von Einwohnern mit sehr kleiner pro-Kopf-Fläche bei gleichzeitiger Zunahme von großzügigen pro-Kopf-Flächen,
- ein unterdurchschnittlicher Anstieg bei 1- und 2-Zimmerwohnungen,
- hohe Steigerungsraten bei kleinen Haushalten, besonders bei Singles.

Die zunehmende Zahl von Einwohnern, die sich mit einer geringen Fläche begnügen müssen, scheint auf den ersten Blick nicht zu der geringen Zunahme bei 1- und 2-Zimmer-Wohnungen zu passen. Eine Erklärung kann nur darin bestehen, dass Familien vermehrt in für sie zu kleinen Wohnungen verbleiben, weil sie kein geeignetes größeres Objekt finden können. Das unterstreicht den Bedarf an 3- und 4-Zimmerwohnungen. Der gleichzeitige Anstieg bei großen pro-Kopf-Flächen bestätigt zudem die oben geäußerte Vermutung, dass in größeren Wohnungen vermehrt Singles und Paare leben. Weiteren Aufschluss kann ein Blick auf die Gebäudeart liefern.

Gebäudeart

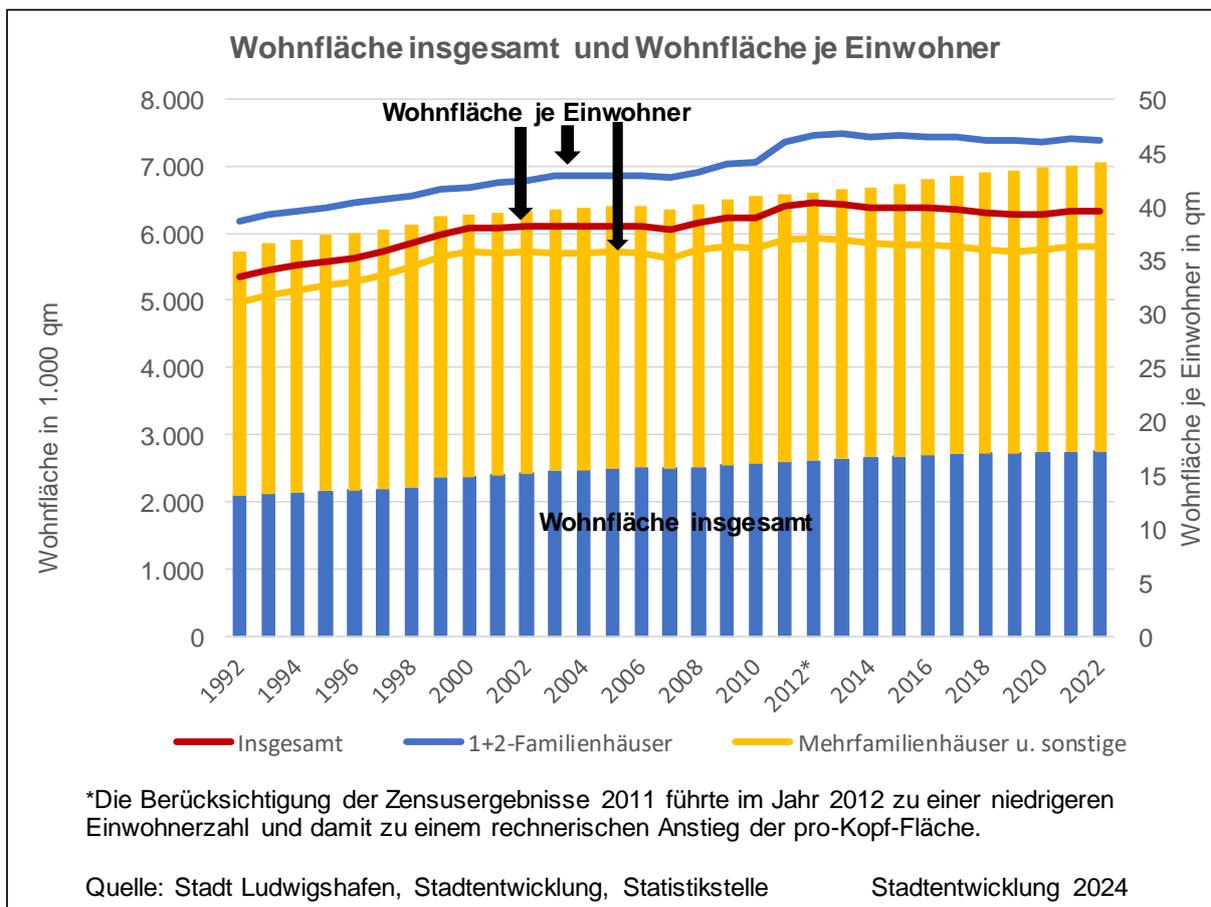
Im Allgemeinen kann man davon ausgehen, dass Ein- und Zweifamilienhäuser über mehr und häufig auch über größere Zimmer verfügen als Mehrfamilienhäuser. Ende 2022 standen in Ludwigshafen 25.162 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 59.915 in Mehrfamilienhäusern gegenüber. Dazu kamen 2.164 Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden.⁶ Damit entfielen 28,8 % des Wohnungsbestands auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

Zwischen 1992 und 2022 wuchs die Wohnfläche in Ein- und Zweifamilienhäusern um 31,2 % von 2,090 Mio. m² auf 2,742 Mio. m² an. Für Mehrfamilienhäuser errechnet sich dagegen im gleichen Zeitraum nur ein Anstieg um 18,7 % von 3,642 Mio. m² auf 4,322 Mio. m². In absoluten Zahlen fiel der Zuwachs mit einem Plus von rund 650.000 m² bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 660.000 bei den Mehrfamilienhäusern allerdings annähernd gleich aus. Das ist ungewöhnlich, denn pro Adresse entsteht in der Regel mehr Wohnfläche in einem Mehrfamilienhaus als in einem Ein- oder Zweifamilienhaus. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass in den Jahren 2000 bis 2016 das Bauvolumen bei Mehrfamilienhäusern weniger als 200 Wohnungen pro Jahr umfasste und in einigen Jahren sogar geringer war als die Zahl neu gebauter Ein- und Zweifamilienhäuser, die meist über deutlich größere Wohnflächen verfügen. Gleichzeitig erhöhte sich die durchschnittliche Fläche pro Einwohner in Ein- und Zweifamilienhäusern von 38,6 m² auf 46,2 m², während sie in Mehrfamilienhäusern lediglich von 31,1 m² auf 36,2 m² anstieg. Damit lag die pro-Kopf-Fläche zum Ende des Betrachtungszeitraums in Ein- und Zweifamilienhäusern 10 m² über dem Vergleichswert in Mehrfamilienhäusern. 1992 hatte der Abstand erst 7,5 m² betragen. Dies kann mit dem deutlichen Anstieg der Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern, die im Betrachtungsraum gebaut worden sind, gegenüber der Wohnfläche bei diesen Objekten während der Nachkriegsjahre erklärt werden.⁷

⁶ Dabei handelt es sich um Gebäude, deren Fläche mehrheitlich für andere Zwecke als zum Wohnen genutzt sind, z.B. Büro- und Verwaltungsgebäude, Fabrikgebäude und Hotels.

⁷ In den 1960/70er Jahre hatten EFM häufig rd. 100 qm Wohnfläche. Aktuell sind Wohnflächen von ca. 150 qm durch üblich.

Grafik 4: Wohnfläche insgesamt und Wohnfläche je Einwohner nach Gebäudeart 1992 bis 2022



Es liegt nahe anzunehmen, dass ein beträchtlicher Teil der wachsenden Bevölkerungsgruppe mit einer Pro-Kopf-Fläche von 50 m² und mehr in Ein- und Zweifamilienhäusern lebt. Eine besondere Bedeutung kommt dabei früheren Neubaugebieten zu. Ursprünglich von Familien bezogen, haben die Kinder inzwischen das Erwachsenenalter erreicht und größtenteils ihr Elternhaus verlassen. Somit wird eine für eine mehrköpfige Familie geplante Fläche nur noch von ein bis zwei Personen bewohnt. Als weiterer Grund ist die bereits erwähnte Zusammenlegung von Wohnungen im Zusammenhang mit Sanierungen zu nennen. Die früher weit verbreitete 3-Zimmer-Wohnung auf 60 m² gehört damit in ihren Beständen zum Teil der Vergangenheit an.

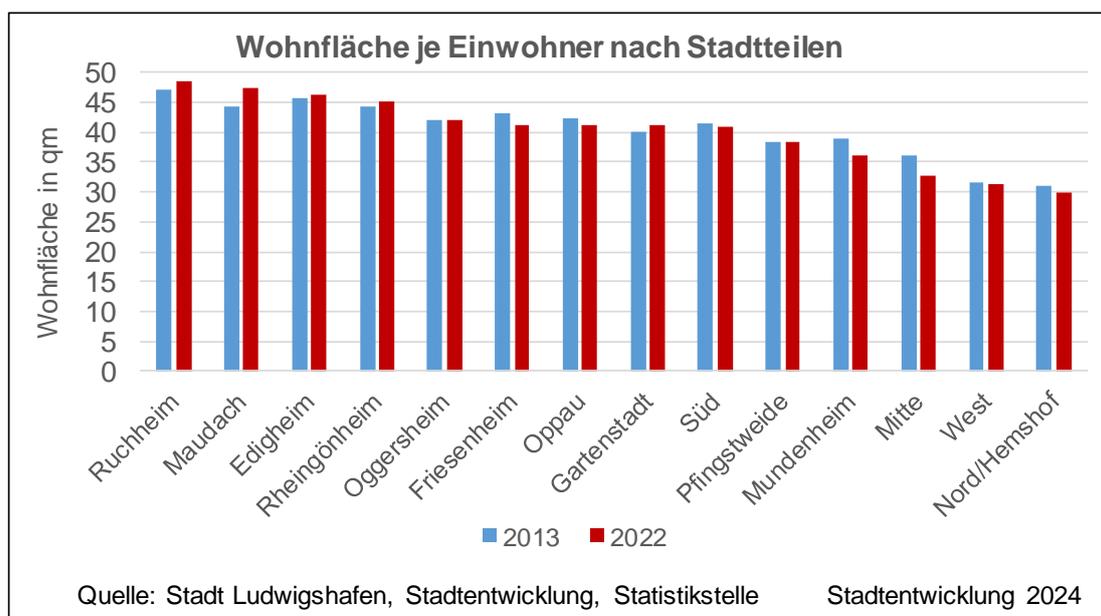
Für die seit ca. 2010 wieder stark wachsende Gruppe von Einwohnern, die weniger als 30 m² zur Verfügung haben, lässt sich dagegen vermuten, dass hier vor allem Mehrpersonenhaushalte vertreten sind, die sich kein Eigenheim leisten können bzw. auf dem Mietwohnungsmarkt keine angemessen große Wohnung finden und dementsprechend enger zusammenrücken müssen. Besonders betroffen sind junge Haushalte, bei denen sich im Zuge der Familiengründung ein erhöhter Flächenbedarf einstellt. Hierzu passt die geringe Zunahme bei den 3-Zimmerwohnungen, die für Alleinerziehende mit einem Kind und teilweise auch für Paare mit einem Kind idealerweise in Frage kämen.

2.2 Wohnungsversorgung in den Stadtteilen

Die Art der Bebauung ist zugleich ein wichtiger Grund für die unterschiedlichen Wohndichten in den einzelnen Stadtteilen. Grundsätzlich steht den Einwohnern in den Außenbezirken durchschnittlich eine größere Fläche zur Verfügung als im Innenstadtbereich. Eine Ausnahme bildet der Stadtteil Süd, der sich aufgrund seiner heterogenen Struktur nicht ohne weiteres einordnen lässt.⁸ Am großzügigsten wohnt man (im Durchschnitt) in Ruchheim, Maudach, Edigheim und Rheingönheim. Hier kamen im Jahr 2022 rechnerisch auf jeden Einwohner zwischen 45,2 m² und 48,6 m². Dagegen mussten sich die Einwohner der Stadtteile Nord-Hemshof, West und Mitte mit 30 m² bis 32,8 m² begnügen. Es liegt auf der Hand, die großen Flächen in den Außenbezirken mit dem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in Zusammenhang zu bringen.

Lohnenswert ist auch in diesem Fall eine historische Betrachtung. Wählt man als Vergleichsjahr das Jahr 2013, das für den gesamtstädtischen Durchschnitt den bislang höchsten Wert erbrachte, zeigt sich für die Stadtteile mit den größten pro Kopf-Flächen durchweg eine Zunahme

Grafik 5: Wohnfläche je Einwohner nach Stadtteilen



Die stärkste Ausprägung zeigt das Plus dabei in Maudach. Dort wuchs die pro-Kopf-Fläche um 2,9 m² von 44,4 m² auf 47,3 m². Neben den schon angesprochenen Stadtteilen Ruchheim, Edigheim und Rheingönheim errechnet sich zudem für die Gartenstadt ein Zuwachs. In allen übrigen Fällen ist die Wohnfläche pro Einwohner gleichgeblieben oder geschrumpft, am stärksten in den Stadtteilen Mitte und Mundenheim. In Mitte verringerte sie sich um 3,4 m² von 36,2 m² auf 32,8 m² und in Mundenheim um 2,7 m² von 38,9 m² auf 36,2 m²

Die Stadtteile mit einem Anstieg der pro-Kopf-Fläche umfassen ausnahmslos in den 1990er bis in den Nullerjahren errichtete Neubaugebiete und haben einen hohen Anteil an Ein- und

⁸ In Süd befinden sich neben Geschosswohnungen einzelne Viertel, die stark durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sind. Das gilt besonders für die Parkinsel, aber z.B. auch für das Malerviertel. In neuerer Zeit sind Stadtviellen am Rheinufer hinzugekommen. In den relativ großzügig bemessenen Wohnungen sind hauptsächlich Ein- und Zweipersonenhaushalte anzutreffen.

Zweifamilienhäusern im Altbestand. Dieser Befund belegt die oben getroffene Annahme, dass die durchschnittlich pro Person verfügbare Fläche maßgeblich auf den Auszug erwachsen gewordener Kinder zurückgeht. Hierzu passt auch die Entwicklung des Durchschnittsalters, das, wie die folgende Übersicht zeigt, in den beiden am stärksten durch ältere Neubaugebiete geprägten Stadtteilen Maudach und Ruchheim am meisten zugelegt hat. Auch in Rheingönheim und Edigheim ist das Durchschnittsalter gestiegen. Mit Ausnahme von Nord-Hemshof hat dagegen in allen anderen Stadtteilen eine Verjüngung stattgefunden.

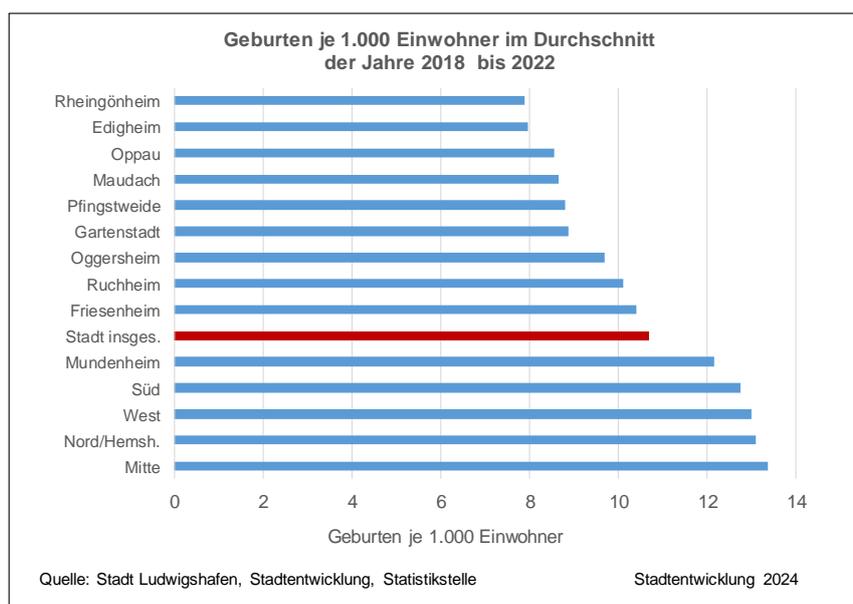
Übersicht 1: Durchschnittsalter der Einwohner nach Stadtteilen

Stadtteil	Durchschnittsalter in Jahren		Veränderung 2012-2022
	Dezember 2012	Dezember 2022	
Maudach	43,9	46,1	2,2
Ruchheim	43,3	45,0	1,7
Rheingönheim	42,6	44,1	1,5
Nord/Hemshof	36,9	37,3	0,4
Edigheim	46,1	46,4	0,3
Gartenstadt	46,2	45,9	-0,3
Oggersheim	43,8	43,3	-0,5
Süd	41,7	41,1	-0,6
Oppau	45,2	44,5	-0,7
Pfingstweide	44,7	43,9	-0,8
Friesenheim	44,3	43,4	-0,9
Mitte	38,5	37,1	-1,4
West	37,8	36,3	-1,5
Mundenheim	42,5	40,6	-1,9
Stadt insgesamt	42,7	42,2	-0,5

Quelle: Stadt Ludwigshafen, Stadtentwicklung, Statistikstelle

Vergleicht man die einzelnen Stadtteile nach dem für den Monat Dezember 2022 ermittelten Durchschnittsalter, sind West, Mitte, Nord-Hemshof, Süd und Mundenheim durch unterdurchschnittliche Werte charakterisiert. Passend zu der vergleichsweise jungen Bevölkerung liegt hier auch die Zahl der Geburten deutlich über dem Durchschnitt. Für die folgende Darstellung wurde die Geburtenzahl auf die Einwohner insgesamt bezogen. Die relativ großen Schwankungen machen es ratsam, einen mehrjährigen Durchschnittswert zu ermitteln, für den im vorliegenden Fall der Zeitraum zwischen 2018 und 2022 zu Grunde gelegt wurde. Während im gesamtstädtischen Durchschnitt auf 1.000 Einwohner 10,7 Geburten kamen, lag der Vergleichswert in den erwähnten „jungen“ Stadtteilen in Ludwigshafen bei 12,2 bis 13,4.

Dabei springt die Überschneidung mit einer rückläufigen pro-Kopf-Wohnfläche ins Auge, die sich abgesehen vom Stadtteil West für alle genannten Stadtteile feststellen lässt. Es liegt nahe, einen kausalen Zusammenhang anzunehmen. Während der Alterungsprozess in den ehemaligen Neubaugebieten die auf die Einwohner umgerechnete Fläche wachsen lässt, müssen in Stadtteilen mit hohen Geburtenzahlen die betroffenen Haushalte enger zusammenrücken, wenn es ihnen nicht möglich ist, in eine größere Wohnung zu ziehen.

Grafik 6: Geburten nach Stadtteilen

Dass dabei enge finanzielle Spielräume zu den wichtigsten Hinderungsgründen zählen, liegt auf der Hand. Die genannten Stadtteile weisen im gesamtstädtischen Vergleich die höchste Dichte an SGB II-Leistungsberechtigten auf. Das lässt vermuten, dass auch die sonstigen Bewohner in diesen Stadtteilen zu einem großen Teil durch niedrige Einkommen charakterisiert sind.

2.3 Die Attraktivität von Stadtteilen aus dem Blickwinkel von Zuzügen und Umzügen

Wie viele Zuzüge ein Stadtteil verbuchen kann, wird zu einem beträchtlichen Teil durch das Wohnungsangebot beeinflusst. Vor allem Neubaugebiete lassen die Zahl für eine gewisse Zeit in die Höhe schnellen. Insofern lässt sich ein starker Zuzug nicht automatisch mit hoher Attraktivität gleichsetzen. Dennoch kann er als ein Indiz für die Beliebtheit eines Stadtteils gewertet werden. Das gilt besonders, wenn man die Wanderungsbilanz insgesamt, d.h. auch die Wegzüge, betrachtet.

Häufigstes Ziel von Wanderungsbewegungen ist, auf die Einwohnerzahl umgerechnet, der Stadtteil Oppau. Zwischen 2018 und 2022 ließen sich dort pro 1.000 Einwohner jährlich im Durchschnitt 178 Personen neu nieder. Dabei waren Zuzüge aus anderen Gemeinden mit 121 Personen gut doppelt so häufig wie Umzüge innerhalb der Stadt, die nur 56 Personen betrafen. Wanderungen in den Stadtteil hinein übertrafen Wanderungen in die Gegenrichtung bei weitem. Ein Grund könnten die zahlreichen Monteurswohnungen im Stadtteil sein.⁹ Die Bilanz weist für den genannten Zeitraum einen durchschnittlichen jährlichen Wanderungsgewinn von 16 Personen pro 1.000 Einwohner aus. Das ist ebenfalls ein Spitzenwert.

⁹ Inländische Monteure müssen sich erst nach 6 Mon. beim Einwohneramt melden, ausländische bereits nach drei Monaten.

Übersicht 2: Wanderungsbewegungen nach Stadtteilen im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2022

Stadtteil	Wanderungs- bilanz ins- ges.	Wanderun- gen in den Stadtteil hin- ein	davon	
			Umzüge	Zuzüge
je 1.000 Einwohner				
Oppau	16,4	177,6	56,2	121,3
Süd	14,6	149,3	61,5	87,8
Mundenheim	12,2	149,6	69,7	79,9
Gartenstadt	11,8	88,5	54,9	33,6
Edigheim	9,4	86,5	40,4	46,2
Oggersheim	8,1	99,2	46,4	52,8
Friesenheim	7,4	128,0	57,7	70,3
West	6,8	156,2	82,9	73,4
Mitte	5,7	167,8	68,3	99,5
Pfingstweide	4,9	78,0	43,0	35,0
Rheingönheim	3,8	85,3	39,9	45,4
Ruchheim	3,5	82,9	33,9	49,1
Maudach	1,0	75,7	40,1	35,5
Nord/Hemshof	0,0	170,0	65,5	104,5
Stadt insgesamt	8,2	126,3	55,9	70,4

Quelle: Stadt Ludwigshafen, Stadtentwicklung, Statistikstelle

Bleibt man bei den Stadtteilen mit insgesamt positiver Wanderungsbilanz, konnte auch Mundenheim zahlreiche neue Bewohner gewinnen. Durchschnittlich wählten im Jahr 150 Personen ihren Wohnsitz neu, davon 70 innerstädtisch Umgezogene und 80 von außerhalb Zugezogene. Nach Gegenrechnung der Wegzüge blieb, umgerechnet auf 1.000 Einwohner, ein Überschuss von 12 Personen. Ähnlich Zahlen finden sich in Süd bei 149 Neuzugängen und einem Wanderungsüberschuss von 15 Personen, jeweils pro 1.000 Einwohner. Der Zuwachs ist vor allem im Zusammenhang mit der Bebauung des Rheinufers zu sehen.

Von der Zahl der neu gemeldeten Einwohner her betrachtet, rangiert auch der Stadtteil Nord-Hemshof weit vorne. Insgesamt kamen dort jährlich auf 1.000 Einwohner 170 Zugezogene bzw. innerstädtisch Umgezogene. Gleichzeitig handelt es sich jedoch um den einzigen Stadtteil ohne Wanderungsüberschuss, da genauso viele Menschen den Stadtteil verließen. Das bedeutet eine starke Fluktuation. Die Sonderstellung ergibt sich aus dem hohen Anteil von Personen mit Migrationshintergrund. Zuwanderer ziehen zunächst dorthin, wo bereits Landsleute leben, suchen sich aber teilweise zu einem späteren Zeitpunkt in anderen Teilen des Stadtgebiets oder auch im Umland eine Bleibe. Vergleichsweise hohe Zuwanderungsraten kennzeichnen auch Mitte und West. Pro 1.000 Einwohner waren in Mitte 168 und in West 156 Zugänge zu verzeichnen. Insgesamt ergab sich jedoch nur ein Wanderungsüberschuss von sieben bzw. sechs Personen. Damit rangieren die beiden Stadtteile bei den Wanderungssalden im Mittelfeld.

Als dritte Gruppe kristallisieren sich Rheingönheim, Ruchheim und Maudach heraus. Mit maximal vier Personen je 1.000 Einwohner weisen diese Stadtteile nach Nord-Hemshof die niedrigsten Wanderungsüberschüsse auf. Gleichzeitig sind sie jedoch im Gegensatz zu Nord-Hemshof durch niedrige Zuwanderungsraten gekennzeichnet. Die Spanne reicht hier von 76 (Maudach) bis 85 (Rheingönheim) Zugängen pro 1.000 Einwohner. Diese Zahlen passen zu dem bereits gezeichneten Bild von Stadtteilen mit größeren ehemaligen Neubaugebieten.

Die dort errichteten Eigenheime werden überwiegend noch von den ursprünglichen Besitzern bewohnt, so dass insgesamt wenig Bewegung herrscht.

Unter dem Blickwinkel von Zuwanderungsraten und Wanderungsüberschüssen lassen sich damit Mundenheim und Süd als momentan besonders beliebte Stadtteile festhalten, die zahlreiche Wohnungssuchende anziehen und anscheinend so viele Vorzüge bieten, dass die Zahl der Zuzüge die der Wegzüge deutlich übertrifft. Im Falle von Oppau ist dagegen zu vermuten, dass die Einwohnergewinne zu einem großen Teil auf die Monteurswohnungen zurückzuführen sind.

2.4 Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Innerhalb der Metropolregion zeichnet sich Ludwigshafen insbesondere in Relation zu den beiden anderen Oberzentren Mannheim und Heidelberg durch vergleichsweise günstige Mieten aus. Der im Jahr 2023 in Kraft getretene Mietspiegel weist eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 7,60 € pro m² aus gegenüber 8,48 € in Mannheim und 10,67 € in Heidelberg.¹⁰ Dennoch hat sich der Wohnraum auch hier in den vergangenen Jahren erheblich verteuert. Gegenüber dem Jahr 2012 ist eine Erhöhung um 2,03 € zu verzeichnen. Das bedeutet ein Plus von 36,4 %. Damit ist der prozentuale Anstieg im Vergleich zu den beiden anderen Oberzentren etwas stärker ausgefallen, allerdings von einer erheblichen niedrigeren Basis aus. Möchte man die jüngere Entwicklung in den Blick nehmen, bietet es sich an, sich auf die Ausgaben des Mietspiegels zu konzentrieren, in denen nicht bloß eine Anpassung an die Inflation erfolgte, sondern eine komplette Neuerhebung durchgeführt wurde. Das war letztmalig im Jahr 2019 der Fall. Damals lag die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete bei 6,85 €. D h., es kam binnen vier Jahren zu einer Erhöhung um 0,75 € bzw. 10,9 %. Die Steigerungsrate liegt auch bei diesem kürzeren Zeitraum leicht über dem Mannheimer Vergleichswert von 10,0 %, allerdings weit unter dem für Heidelberg verzeichneten Anstieg, der mit einem Plus von 24,6 % bislang nicht gekannte Ausmaße annahm.

Übersicht 3: Entwicklung der ortsüblichen durchschnittlichen Vergleichsmiete pro m² in den Oberzentren der Metropolregion Rhein-Neckar

Stadt	2012	2015/ 2014	2017/ 2016	2019/ 2018	2021	2023	Veränderung seit 2012		durchschnittl. Veränder. in Ct.
							in €	in %	
Ludwigshafen	5,57	5,90	5,96	6,85	6,90	7,60	2,03	36,4	0,41
Mannheim	6,26	6,71	7,05	7,71	8,37	8,48	2,22	35,5	0,44
Heidelberg	7,85	8,13	8,40	8,56	9,40	10,67	2,82	35,9	0,56

Quelle: Stadt Ludwigshafen (2023): Mietspiegel 2023, S. 25

Die Mietsteigerungen sind im Zusammenhang mit einer das Angebot übersteigenden Nachfrage und der rasanten Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt insgesamt zu sehen. Das lässt sich deutlich an dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Baupreisindex ablesen. Zwischen 2010 und 2022 haben sich individuell geplante Ein- und Mehrfamilienhäuser im Bundesdurchschnitt um 64 % verteuert, wobei nur das Bauwerk, nicht jedoch das Grundstück berücksichtigt ist. Der Häuserpreisindex, der alle Markttransaktionen für Ein- und Zweifamilien-

¹⁰vgl. Stadt Ludwigshafen (2023): Mietspiegel 2023. Informationen zur Stadtentwicklung 2/2023. <https://ludwigshafen.de/standort-mit-zukunft/wohnen/mietspiegel>

häuser sowie Eigentumswohnungen umfasst, die als Gesamtpaket aus Gebäude und Grundstück verkauft werden und der auch bestehende Immobilien einschließt, ist sogar um 94 % gestiegen.¹¹

Übersicht 4: Immobilienpreise in Ludwigshafen, Mannheim und in den deutschen Großstädten insgesamt 2021 und 2022

Jahr	gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften			gebrauchte Eigentumswohnungen			neue Eigentumswohnungen		
	Ludwigshafen	Mannheim	Großstädte	Ludwigshafen	Mannheim	Großstädte	Ludwigshafen	Mannheim	Großstädte	Ludwigshafen	Mannheim	Großstädte
2021	2.700	3.100	3.800	2.900	2.900	3.600	2.600	2.900	3.700	4.000	4.900	6.500
2022	3.000	3.400	4.100	3.200	3.200	3.800	2.900	3.100	3.900	4.500	5.300	6.900

Quelle: Immobilienmarktbericht Deutschland 2023¹²

Hierbei bestehen jedoch starke regionale Unterschiede. So bewegen sich die Immobilienpreise in Ludwigshafen erheblich unter dem deutschlandweiten Durchschnitt. Das gilt in abgeschwächter Form auch für Mannheim, auch wenn dort in den meisten Segmenten des Immobilienmarkts mehr zu zahlen ist als in der linksrheinischen Nachbarstadt. Dennoch überfordert auch das Preisniveau in Ludwigshafen viele Haushalte.

Im Jahr 2022 lag der Quadratmeterpreis für ein gebrauchtes freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus bei durchschnittlich 3.000 € und für eine gebrauchte Eigentumswohnung bei 2.900 €. Gegenüber dem Vorjahr bedeutete das jeweils eine Zunahme um 300 € pro m². In Mannheim musste man mit 200 € bis 400 € pro m² mehr rechnen.

Eine Besonderheit besteht bei gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften, die in Ludwigshafen im Gegensatz zu Mannheim wie auch zum Durchschnitt der Großstädte teurer waren als gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Als mögliche Erklärung für dieses erwartungswidrige Ergebnis wäre denkbar, dass die in den Jahren 2021 und 2022 verkauften Doppelhaushälften und Reihenhäuser zufälligerweise im Vergleich zu Ein- und Zweifamilienhäusern ein jüngeres Baualter oder eine bessere Lage aufwiesen und dementsprechend höhere Preise realisiert werden konnten.

Am stärksten fiel der Preisanstieg bei neuen Eigentumswohnungen aus. Hier ergab sich in Ludwigshafen sogar eine Steigerung um 500 € von durchschnittlich 4.000 € auf 4.500 € pro m². In diesem Segment ist der Preisabstand zu Mannheim am größten. Während in Ludwigshafen im Jahr 2022 pro Quadratmeter im Durchschnitt 4.500 € aufzubringen waren, betrug der Vergleichswert in Mannheim 5.300 €

¹¹ Statistisches Bundesamt (2024): Bau- und Immobilienpreisindex, https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html, aufgerufen am 26.06.2024

¹² Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (2023): Immobilienmarktbericht 2023, <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/download/berichte/download-berichte-201849.html>

Inzwischen scheint der rasante Preisanstieg bei Kaufverträgen bundesweit gebremst, wie eine Umfrage des Deutschen Städtetags unter allen Mitgliedsstädten ab 50.000 Einwohnern zeigt.¹³ Vielfach waren im Jahr 2023 fallende Preise zu verzeichnen. In der Region Süd ergab sich im Durchschnitt für alle Segmente ein Rückgang um rund 5 %. In Ludwigshafen sanken die Preise für 1- und 2-Familienhäuser mit einem Minus von ca. 10 % noch stärker. Bei Eigentumswohnungen betrug der Rückgang sogar mehr als 10 %.

Übersicht 5: Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2023

Region	1 u. 2-Familienhäuser		3-und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Ludwigshafen	↘	↓	↘	↓↓	↘	↘
Region Süd	↘	↘	↘	↘	↘	↘

Quelle: Deutscher Städtetag (2024). Markt für Wohnimmobilien 2023

Legende:

Umsatzentwicklung (nach Kaufverträgen):

↘ eher Rückgang ➡ eher Stagnation ↗ eher Zunahme

Preisentwicklung:

↓↓ um < -10 % ↓ um -10 % ↘ um -5 %

¹³ Deutscher Städtetag (2024): Markt für Wohnimmobilien 2023: Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2024, S. 10, <https://www.staedtetag.de/files/dst/docs/Publikationen/Weitere-Publikationen/2024/wohnmobilien-marktbericht-2023.pdf>, aufgerufen am 01.07.2024

3 Durchführung der Befragung

3.1 Stichprobe und Rücklauf

Insgesamt wurden 14.000 Einwohner*innen zwischen 18 und unter 80 Jahren angeschrieben, die seit mindestens sechs Monaten ihren Hauptwohnsitz in Ludwigshafen hatten. Die Grundlage bildete eine nach Alter und Geschlecht repräsentative Zufallsstichprobe auf Basis des Melderegisters. Um auch bei niedrigen Einwohnerzahlen einen ausreichenden Rücklauf zu gewährleisten, wurden für jeden Stadtteil, unabhängig von der Größe, 1.000 Personen ausgewählt. Die Befragung wurde in erster Linie als online-Erhebung konzipiert. Da besonders unter älteren Menschen mit einem größeren Personenkreis ohne Internetzugang zu rechnen war, wurde bei allen über 60-Jährigen automatisch ein Fragebogen in Papierform mit Rücksendeumschlag beigefügt. Zudem lag eine Postkarte bei, mit der man bei sprachlichen Schwierigkeiten eine Übersetzungshilfe anfordern konnte. Vertreten waren Englisch, Französisch, Polnisch, Rumänisch, Russisch, Türkisch und Arabisch. Außerdem konnten mit der Postkarte auch die sonstigen angeschriebenen Personen bei Bedarf einen Papier-Fragebogen anfordern.

Die Anonymität der Befragungsteilnehmer war jederzeit gewährleistet. Der Aufruf des online-Fragebogens erfolgte über einen Code. Diese Kennung wurde nach der Rücklaufkontrolle gelöscht. Entsprechendes galt für die Fragebögen in Papierform. In diesem Fall wurde die aufgeklebte Nummer, die als Verknüpfung zur Identität der angeschriebenen Person diente, nach der Rücklaufkontrolle vom Fragebogen getrennt und vernichtet.

Der Erhebungszeitraum erstreckte sich vom 16.06. bis zum 03.09.2022. Nach Ablauf der ersten vier Wochen wurden postalische Erinnerungsschreiben an eine Zufallsstichprobe von 2.092 Personen in Stadtteilen und Altersgruppen versendet, deren Rücklauf (anonymisiert ermittelt anhand der individuellen Teilnahmecodes) bis dato unterrepräsentiert war. Zusätzlich wurden weitere Fragebögen im Anschluss an die Erhebung im Rahmen einer qualitativen Nacherhebung ausgefüllt. Diese Nacherhebung wurde durchgeführt, um zusätzliche Erkenntnisse zu schwer erreichbaren Bevölkerungsgruppen zu gewinnen.

Übersicht 6: Rücklauf

Rücklauf					
Versand/Rücklauf	Anschreiben				qualitative Nacherhebung
	insgesamt		online	Papierform	
	Anzahl	in %	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Anschreiben brutto	14.000	100,0			
nicht zustellbar ¹⁾	472	3,4			
Versand netto	13.528	96,6			
Rücklauf netto	3.239	20,5 ²⁾	1.944	1.295	12
Auswertbare Fragebögen insgesamt	3.251				

²⁾ Der Anteil von nicht zustellbaren Anschreiben in Höhe von 3,4 % bewegt sich im üblichen Rahmen.
¹⁾ bezogen auf den Netto-Versand

Nach Abschluss der Datenerhebung und Bereinigung um Fälle, die auf eine nicht ernsthafte Beantwortung schließen ließen (z.B. bei unrealistisch schneller Beantwortungsdauer im Online-Fragebogen und/oder unplausiblen Antwortmustern), resultierte eine gültige realisierte Stichprobe von n=3.251 Fällen, wovon 1.944 aus der Online-Befragung stammten, 1.295 aus ausgefüllten Papierfragebögen und 12 aus der bereits erwähnten qualitativen Nacherhebung. Die auf den Nettoversand bezogene Ausschöpfungsquote betrug somit 23,9 %.

Zu Wohnungen, Wohndichten, Sanierungen, Neubautätigkeit und Mieten liegen zahlreiche Daten vor, die bereits im Kursbuch Wohnen des Bereichs Stadtentwicklung¹⁴ aufgearbeitet sind und von denen ein Teil für den vorliegenden Bericht aktualisiert wurden. Überwiegend handelt es sich dabei jedoch um Durchschnittswerte, die zum Teil nur recht grob über die konkrete Wohnsituation einzelner Haushalte informieren. Dazu kommt, dass nicht zwischen der faktischen Lage einerseits und Bedürfnissen bzw. Wunschvorstellungen andererseits unterschieden werden kann. Das heißt, die Daten sagen z.B. nichts darüber aus, ob jemand bewusst in einer vergleichsweise kleinen Wohnung lebt oder nur deshalb, weil er keine größere gefunden hat bzw. die Kosten dafür nicht aufbringen kann. Dazu kommen zahlreiche Aspekte, wie etwa Wohnungs- und Gebäudemerkmale, zu denen keine geeigneten Statistiken vorliegen. Weitere Themenfelder sind die Zufriedenheit mit der Stadt insgesamt, dem Stadtteil und dem Wohnquartier sowie die Gegebenheiten im Wohnumfeld bzw. Anforderungen an das Wohnumfeld. Ein großer Erkenntnisbedarf besteht bei Umzugswünschen, die für weitergehende Planungen von Bedeutung sind. Hier geht es um bevorzugte Wohngegenden wie auch um nachgefragte Wohnungsgrößen und Ausstattungsstandards. Als Sonderthema wurden gemeinschaftliche Wohnformen aufgenommen. Es versteht sich von selbst, dass unterschiedliche Bevölkerungsgruppen verschiedene Bedürfnisse und finanzielle Möglichkeiten haben, die das aktuelle Wohnen wie auch gegebenenfalls Umzugswünsche beeinflussen. Um bei der Auswertung entsprechende Differenzierungen vornehmen zu können, wurden daher entsprechende allgemeine Angaben zur Person bzw. zum Haushalt mit in den Fragebogen aufgenommen.

Daraus resultiert die folgende Gliederung des Erhebungsbogens:

- soziostrukturelle Grunddaten,
- aktuelles Wohnen,
- Wohnzufriedenheit,
- Leben in Ludwigshafen,
- Wohnwünsche und
- gemeinschaftliche Wohnformen.

Auch wenn Angaben zu Geschlecht, Alter und Haushaltsform zahlreiche Aufschlüsselungsmöglichkeiten bieten, wurde bereits bei der Erstellung des Fragebogens ein besonderer Fokus auf folgende Zielgruppen gelegt:

- Familien mit Kindern,
- Alleinerziehende,
- Menschen mit Behinderungen,
- Senioren,
- junge Erwachsene unter 25 Jahren.

Angehörige dieser Gruppen wurden innerhalb des online-Erhebungsbogens zu Zusatzfragen geleitet, die auf die jeweilige spezielle Lebenssituation zugeschnitten waren.

¹⁴ Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwicklung (2021): Kursbuch Wohnen. Informationen zur Stadtentwicklung 5/2021

3.2 Befragungsgruppen und Repräsentativität

Befragungsgruppen

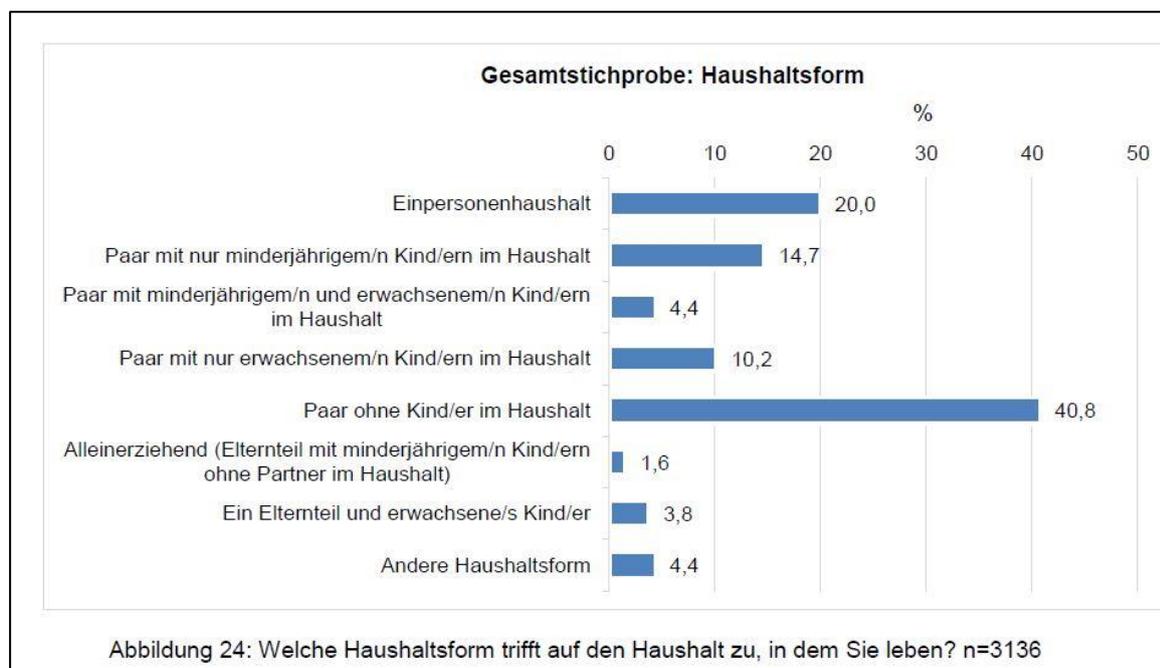
Die Verteilung der Befragungsgruppen gibt die nachstehende Übersicht wieder. Von den 3.251 auswertbaren Fragebögen entfielen 42 % auf Personen ab 65 Jahren. Sie bildeten damit die mit Abstand größte Gruppe. Es folgten Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind. Dieser Kategorie ließ sich genau ein Fünftel der Erhebungsbögen zuordnen. Menschen mit Behinderung und junge Erwachsene bildeten jeweils rund ein Zehntel.

Übersicht 7: Befragungsgruppen

Befragungsgruppen	Auswertbare Fragebögen	
	abs.	%
Gesamt	3251	
Ältere	1365	42
Familien mit mind. einem minderjährigen Kind	650	20
Menschen mit Behinderung	379	12
Junge Erwachsene	317	10
Alleinerziehende	49	1
Keiner Befragungsgruppe angehörend	491	15

Es gibt 491 Befragte, die keiner der o.g. Bevölkerungs- oder Befragungsgruppen angehören. Wer sind diese Personen? Ein Blick auf die Haushaltsformen in der Gruppe aller Befragten gibt Hinweise.

Grafik 7: Befragungsteilnehmer nach Haushaltsform



Unter den 491 Befragten, die keiner der o.g. Bevölkerungsgruppen angehören, können demnach sein:

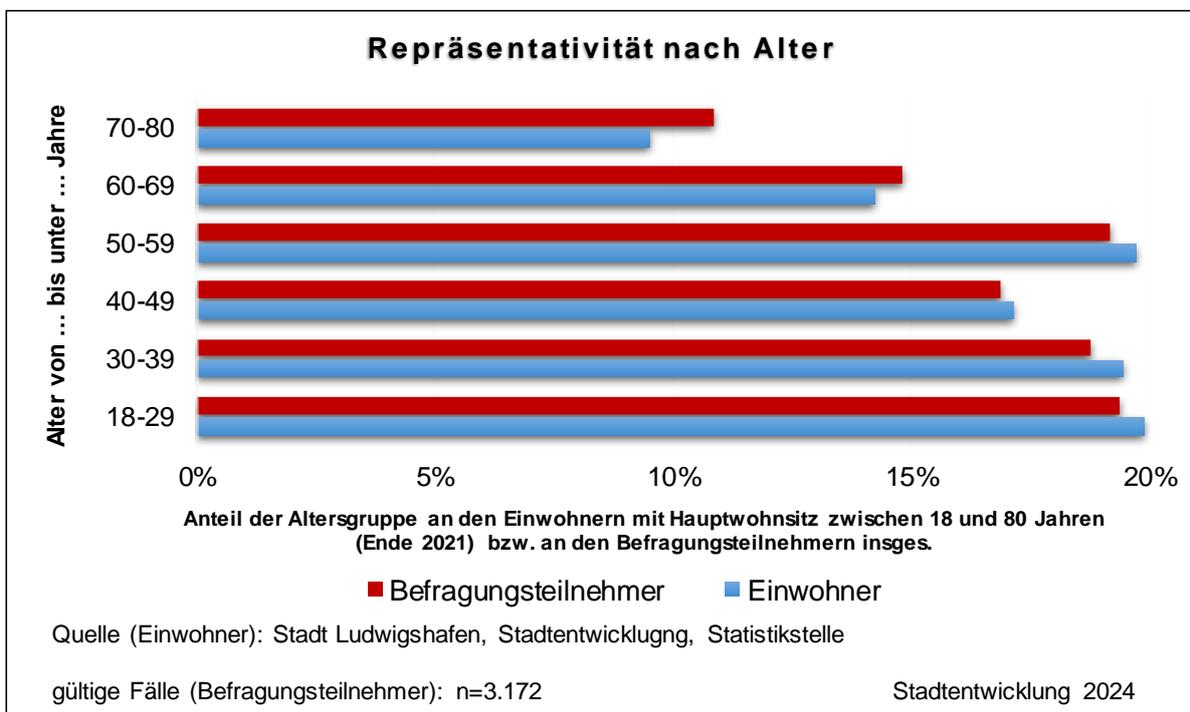
- Alleinstehende bzw. Einpersonenhaushalte über 30 und unter 60 Jahre alt,
- Alleinstehende mit erwachsenem/n Kind/ern,
- Paare ohne Kinder über 30 und unter 60 Jahre alt,
- Paare mit nur erwachsenen Kindern über 30 und unter 60 Jahre alt,
- andere Haushaltsformen

Mit dem größten Anteil von 40,8 % der Paare ohne Kinder (an allen Haushaltsformen) dürfte diese Gruppe die 491 Befragten, die keiner der o.g. Befragungsgruppe angehören, vermutlich dominieren.

Repräsentativität

Vergleicht man die Befragungsteilnehmer mit der Grundgesamtheit der Einwohner im Alter zwischen 18 und 79 Jahren, sind Frauen und Männer annähernd proportional verteilt. Unter den mit Hauptwohnsitz in Ludwigshafen Gemeldeten waren Ende 2021 48,7 % weiblich und 51,3 % männlich. Bei den Befragungsteilnehmern waren 52,1 % weiblich und 47,7 % männlich. D.h. im Gegensatz zur Bevölkerung waren Frauen hier etwas stärker als Männer vertreten.

Grafik 8: Repräsentativität nach Alter



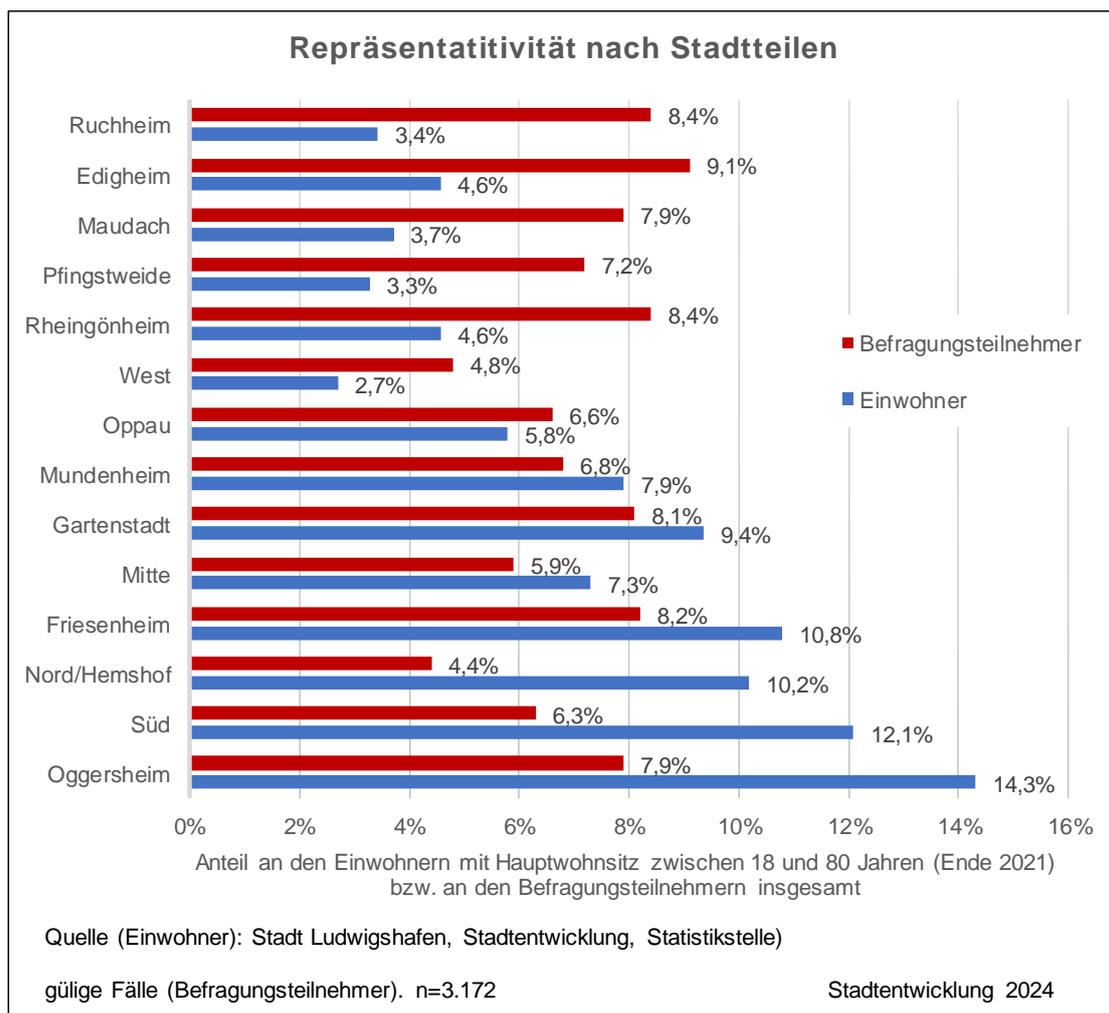
Auch von der Altersverteilung her betrachtet, kann von einer weitgehend repräsentativen Auswahl gesprochen werden. Bei den unter 60-Jährigen weichen die Anteile in den einzelnen Altersgruppen nur um einige Prozentpunkte voneinander ab. Insgesamt sind die Befragungsteilnehmer in dieser Altersspanne leicht unterrepräsentiert. Bei den 60-Jährigen und Älteren verhält es sich umgekehrt. Hier sind die Befragungsteilnehmer etwas stärker vertreten als in

der Gesamtbevölkerung. Das gilt besonders für die 70- bis unter 80-Jährigen. Von den Einwohnern gehören 9,5 % dieser Altersgruppe an, während der entsprechende Anteil unter den Befragungsteilnehmern 10,9 % erreicht.

Von der Staatsangehörigkeit her betrachtet, sind Personen mit ausschließlich deutschem Pass deutlich überrepräsentiert. Im Dezember 2021 lag ihr Anteil an den Einwohnern zwischen 18 und 80 Jahren bei 58,1 %. Von den Befragungsteilnehmern entfielen dagegen 83,0 % auf diese Kategorie. Entsprechend waren Personen mit doppelter Staatsbürgerschaft und Ausländer ohne deutschen Pass unterrepräsentiert. Während in der Gesamtbevölkerung in der relevanten Altersgruppe 15,3 % über mehr als eine Staatsangehörigkeit verfügten, war diese Gruppe unter den auswertbaren Rückläufen nur mit 10,2 % vertreten. Ausländer ohne deutsche Staatsangehörigkeit waren 31,7 % der Einwohner gegenüber lediglich 6,3 % der Befragungsteilnehmer.

Durch die Festlegung auf 1 000 Anschreiben pro Stadtteil konnte das Ziel, in jedem Fall einen hinreichenden Rücklauf zu erhalten, erreicht werden. Selbst für die Stadtteile mit der geringsten Zahl an Rückmeldungen lagen nach der Plausibilitätsprüfung noch deutlich mehr als 100 auswertbare Erhebungsbögen vor. Die Spanne reicht von 141 Bögen in Mundenheim bis zu 292 in Oggersheim. Allerdings wurde dieser Vorteil dadurch „erkauft“, dass die räumliche Verteilung innerhalb der Befragungsgruppe nicht die Größenverhältnisse der Stadtteile widerspiegelt.

Grafik 9: Repräsentativität nach Stadtteilen



Stellt man den Anteil der Einwohner und der Befragungsteilnehmer, die auf die einzelnen Stadtteile entfallen, einander gegenüber, findet sich eine annähernde Übereinstimmung nur in Mitte, Gartenstadt, Mundenheim und Oppau.

In diesen Fällen betragen die Differenzen weniger als zwei Prozentpunkte. Dagegen sind Oggersheim, Süd und Nord-Hemshof in der Befragung eindeutig untererfasst. Am stärksten unterrepräsentiert ist Oggersheim. Während in diesem Stadtteil 14,3 % aller Einwohner zwischen 18 und 80 Jahren leben, gilt das bei den Befragungsteilnehmern nur für 7,9 %. Das bedeutet eine Abweichung von 6,4 Prozentpunkten. Für die Stadtteile Nord-Hemshof und Süd ergibt sich beide Male eine Differenz von 5,8 Prozentpunkten. Stark überrepräsentiert sind in der Befragung dagegen Ruchheim, Edigheim und Maudach. Hier ergibt sich die größte Abweichung für den Stadtteil Ruchheim, auf den bei einem Einwohneranteil von 3,4 % insgesamt 8,4 % der Befragungsteilnehmer entfallen. Daraus ergibt sich eine Abweichung von 5,0 Prozentpunkten.

Offensichtlich hat die gewählte Form der Schichtung bei hohen Einwohnerzahlen zu einer Untererfassung und bei niedrigen Einwohnerzahlen zu einer Übererfassung geführt. Allerdings hat sie dazu beigetragen, niedrige Rücklaufquoten zu kompensieren. Das gilt besonders für Oppau. In diesem Fall waren nur 156 Erhebungsbögen auswertbar. Hätte man sich bei der Stichprobengröße an der Einwohnerzahl orientiert, hätte man statt 1 000 lediglich 812 Personen anschreiben dürfen. D.h., es wären voraussichtlich deutlich weniger Antworten eingegangen.

Eine beträchtliche Verzerrung ist bei der Eigentumsform festzustellen. Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 waren in Ludwigshafen 34,7 % der Wohnungen vom Eigentümer bewohnt. In der Befragungsgruppe lag der Vergleichswert dagegen bei 53,6 %.

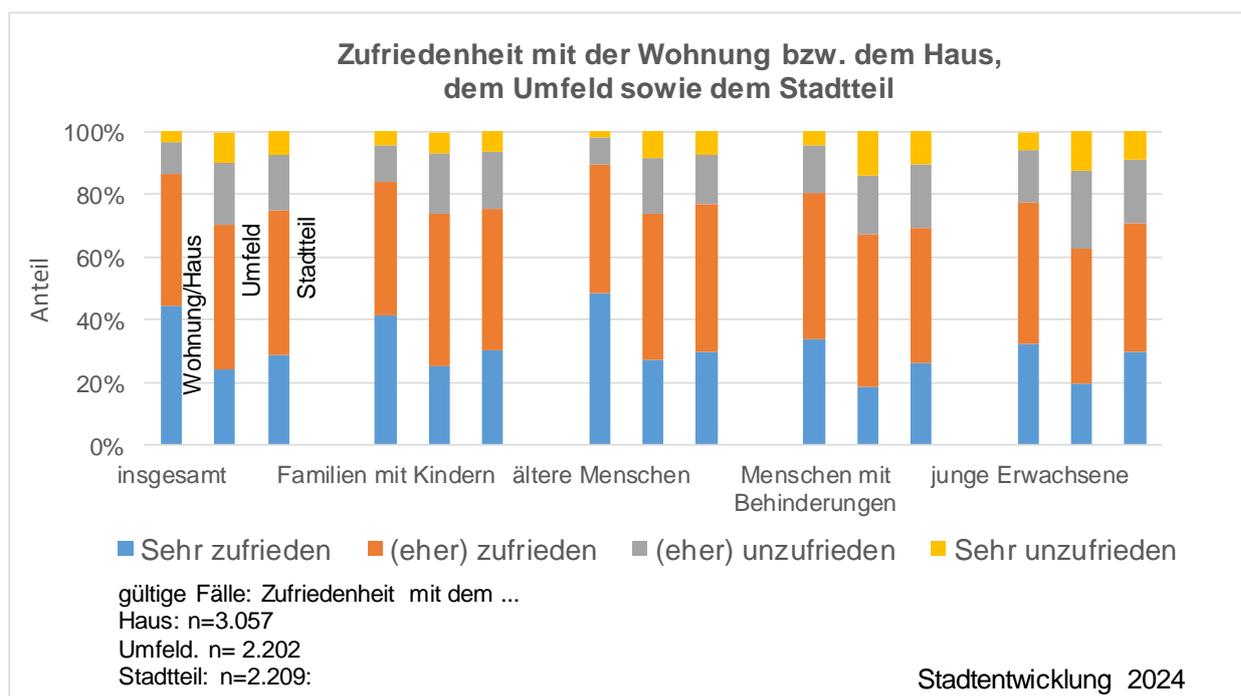
Eine weitere wichtige Variable ist der Berufsabschluss. So kann man davon ausgehen, dass die berufliche Qualifikation maßgeblichen Einfluss auf das Einkommen und damit auf die Chancen hat, sich eine den eigenen Vorstellungen entsprechende Wohnung leisten zu können. Da in dieser Rubrik im Erhebungsbogen Mehrfachantworten zugelassen waren, lässt sich der jeweils höchste Berufsabschluss nicht ermitteln. Es sind jedoch Aussagen zu den beiden extremen Ausprägungen „ohne Abschluss“ und „Hochschulabschluss/Promotion“ möglich. Laut Zensus 2011 hatten damals in Ludwigshafen 6,7 % der Einwohner ein Hochschulstudium abgeschlossen bzw. promoviert, während 34,9 % keinen Ausbildungsabschluss vorweisen konnten. Unter den Befragungsteilnehmern fiel der Anteil der Hochschulabsolventen dagegen mit 15,4 % mehr als doppelt so hoch aus. Personen ohne formale berufliche Qualifikation bildeten dagegen mit 5,4 % eine Minderheit.

4 Befragungsergebnisse

4.1 Leben in der Stadt

Allgemein kann man davon ausgehen, dass die Wohnzufriedenheit in hohem Maße durch das Wohlbefinden in der näheren Umgebung beeinflusst wird. Im Vorfeld zur Ermittlung der konkreten Wohnverhältnisse wurde daher als Hintergrundinformation die allgemeine Zufriedenheit mit dem Umfeld erhoben, um sie mit der allgemeinen Einstellung zur eigenen Wohnung bzw. dem Haus vergleichen zu können.

Grafik 10: Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus, dem Umfeld sowie dem Stadtteil



Vorweg lassen sich über alle Bereiche hinweg hohe Zufriedenheitswerte feststellen. Mit der Wohnung bzw. dem Haus waren 44,2 % der Befragungsteilnehmer sehr zufrieden und weitere 42,4 % zufrieden. Fasst man die beiden Kategorien zusammen, gaben 87,8 % ein positives Urteil ab. Die Aussagen zum jeweiligen Stadtteil fallen etwas nüchterner aus. Dennoch scheinen sich die meisten dort recht wohl zu fühlen. So zeigten sich 28,7 % sehr zufrieden und 45,9 % zufrieden. Zusammen genommen waren somit 74,6 % mindestens zufrieden. Den vergleichsweise geringsten Anklang findet das unmittelbare Umfeld. In diesem Fall sinkt der Anteil der sehr Zufriedenen auf 24,1 %. Aber immerhin 46,3 % waren im Großen und Ganzen zufrieden. Mit 70,4 % entfielen damit auch hier die die weitaus meisten Antworten auf die ersten beiden Kategorien. Insgesamt lässt sich in der Zufriedenheit von der eigenen Wohnung bzw. dem Haus über den Stadtteil bis hin zum nächsten Umfeld für die Zufriedenheit eine leicht abnehmende Tendenz feststellen.

Dieses Muster ist bei allen Zielgruppen erkennbar, wenn auch in unterschiedlichen Ausprägungen. So fällt bei Familien mit Kinder die Zufriedenheit mit dem Umfeld gegenüber dem Stadtteil nur leicht ab. Auch Menschen mit Behinderungen unterscheiden in dieser Hinsicht nicht sehr stark zwischen dem näheren und dem weiteren Umfeld. Am stärksten differenzieren junge Erwachsene, von denen 70,7 % den Stadtteil, aber nur 62,9 % die Umgebung positiv beurteilen.

Vergleicht man den Grad der Zufriedenheit, basierend auf der Summe der „sehr Zufriedenen“ und der „Zufriedenen“ nach den einzelnen Zielgruppen, stechen bezogen auf die eigene Wohnung oder das Haus die über 64-Jährigen durch die höchsten Werte hervor. Insgesamt 89,7 % stimmten einer der beiden Antwortvorgaben zu, wobei der Anteil der „sehr Zufriedenen“ mit 48,3 % ebenfalls am größten war. Am anderen Ende des Spektrums befinden sich junge Erwachsene, die sich lediglich zu 62,9 % in diese Richtung äußerten. Auch der Anteil der „sehr Zufriedenen“ fiel in dieser Gruppe mit 19,4 % mit Abstand am niedrigsten aus. Aber auch bei Menschen mit Behinderung lagen die Zufriedenheitswerte mit insgesamt 80,5 % deutlich unter dem Durchschnitt.

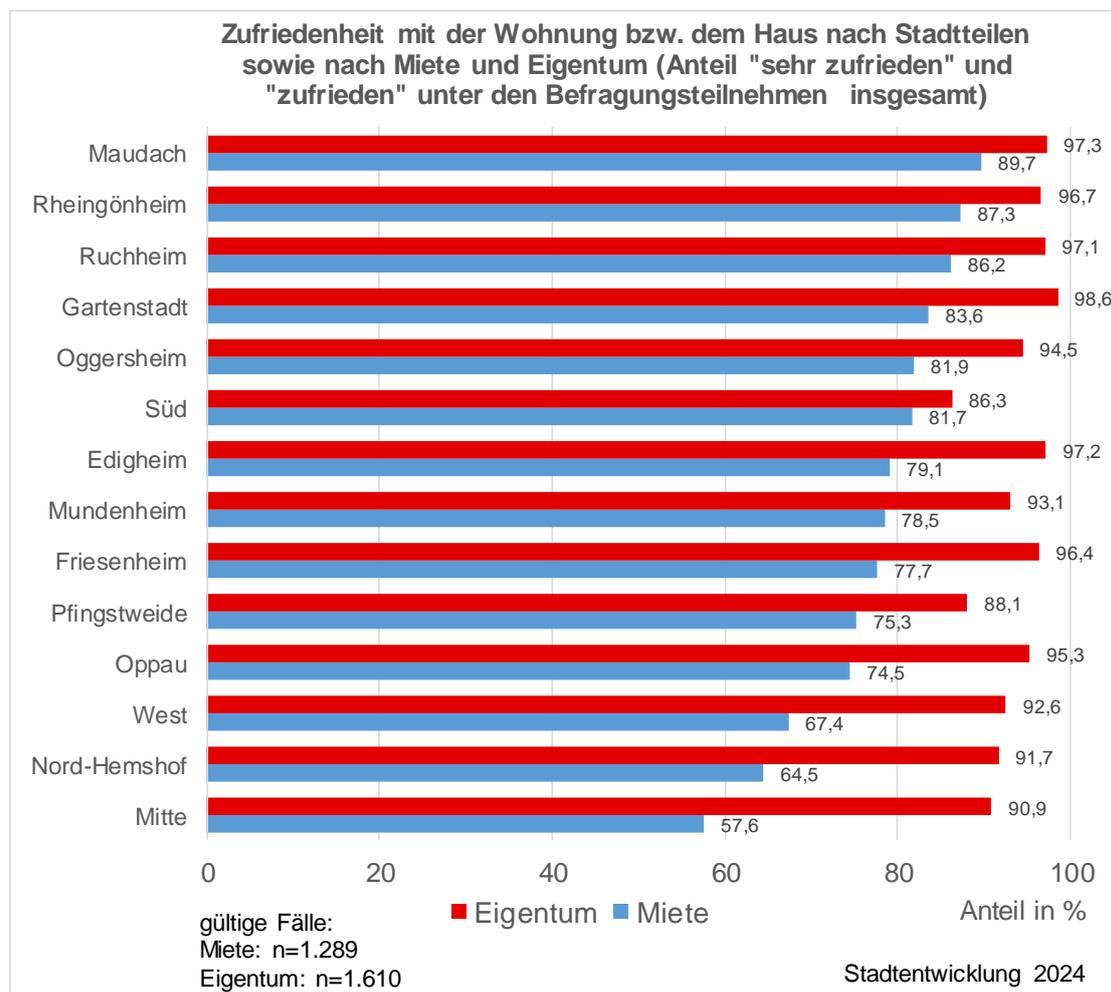
Ältere Menschen fühlen sich auch in ihrem Stadtteil von allen Gruppen am wohlsten. 76,7 % fielen bei dieser Frage in eine der beiden ersten Kategorien, dicht gefolgt von Familien mit Kindern, von denen 75,1 % ein positives Urteil abgaben. Allerdings war der Anteil der „sehr Zufriedenen“ bei beiden Gruppen mit 29,8 % bzw. 30,2 % in diesem Fall deutlich geringer als bei der Frage nach der Wohnung oder dem Haus. Vergleichsweise am wenigsten angetan waren Menschen mit Behinderungen und junge Erwachsene. In diesen Fällen konnten sich nur 69,7 % bzw. 70,1 % zu einer positiven Antwort entschließen.

Eine ähnliche Verteilung ergab sich bei der Frage nach dem direkten Umfeld. Hier erreichten die beiden Antwortvorgaben „sehr zufrieden“ und „zufrieden“ erneut bei älteren Menschen und bei Familien die höchste Zustimmung, wobei sich die summierten Werte für beide Gruppen mit 73,8 % (ältere Menschen) und 73,9 % (Familien) kaum unterschieden. Mit Abstand den geringsten Anklang fand die unmittelbare Umgebung bei den jungen Erwachsenen, von denen sich, wie schon erwähnt wurde, in dieser Hinsicht lediglich 62,9 % „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“ äußerten.

Offensichtlich bestehen zwischen den drei hier betrachteten Variablen – der Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus, mit dem Stadtteil und mit der Umgebung – Interdependenzen. Das wird deutlich, wenn man die Zufriedenheit mit der Wohnung oder dem Haus nach Stadtteilen aufschlüsselt. Bei den zur Miete wohnenden Haushalten ergibt sich hier ein klares Muster. Am höchsten ist der Anteil der „Zufriedenen“ und „sehr Zufriedenen“ mit 89,7 % in Mauldach, dicht gefolgt von Rheingönheim mit 87,3 % und Ruchheim mit 86,2 %. Werte über 80,0 % erreichen darüber hinaus die Stadtteile Gartenstadt, Oggersheim und Süd. Am anderen Ende der Skala befinden sich West mit 67,4 %, Nord-Hemshof mit 64,5 % und Mitte mit 57,6 %. Eine naheliegende Erklärung wäre, dass in den Stadtteilen mit hohen Zufriedenheitswerten Gebäude in baulich gutem Zustand dominieren, während Stadtteile mit geringerer Zufriedenheit einen höheren Sanierungsbedarf aufweisen. Denkbar wäre aber auch, dass die Lebensqualität im Stadtteil die Wahrnehmung der Wohnung beeinflusst. Tatsächlich besteht in West, Nord-Hemshof und Mitte, aber auch in Oppau und Pfingstweide, d.h. zwei weiteren Stadtteilen mit vergleichsweise negativer Beurteilung der Wohnung, das starke Gefühl eines Abwärtstrends. Hierauf wird im Folgenden noch näher eingegangen.

Für Wohneigentum scheint dieser Zusammenhang nicht zu existieren bzw. hier ist er weit weniger ausgeprägt. In allen Stadtteilen sind Eigentümer mit ihrer Wohnung oder dem Haus zufriedener als Mieter. Der Anteil der positiven Bewertungen liegt fast ausnahmslos über 90,0 %. Lediglich in Pfingstweide und in Süd ist er mit 88,1 % bzw. 86,3 % etwas niedriger: Entsprechend groß ist die Diskrepanz zwischen beiden Wohnarten in den Stadtteilen mit den niedrigsten Zufriedenheitswerten unter den Mietern. So steht im Stadtteil Mitte den 57,6 % „Zufriedenen“ und „sehr Zufriedenen“ in Mietwohnungen unter den Eigentümern ein entsprechender Wert von 90,9 % gegenüber. Das bedeutet eine Differenz von 33,3 Prozentpunkten. Ein Grund für diese Unterschiede könnte darin bestehen, dass Eigentümer von den Entwicklungen des Wohnungsmarktes unabhängiger und häufig finanziell bessergestellt sind als Mieter und daher bei Kriterien wie Wohnungsausstattung und Lage weniger Kompromisse schließen müssen.

Grafik 11: Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus nach Stadtteilen sowie nach Wohnart

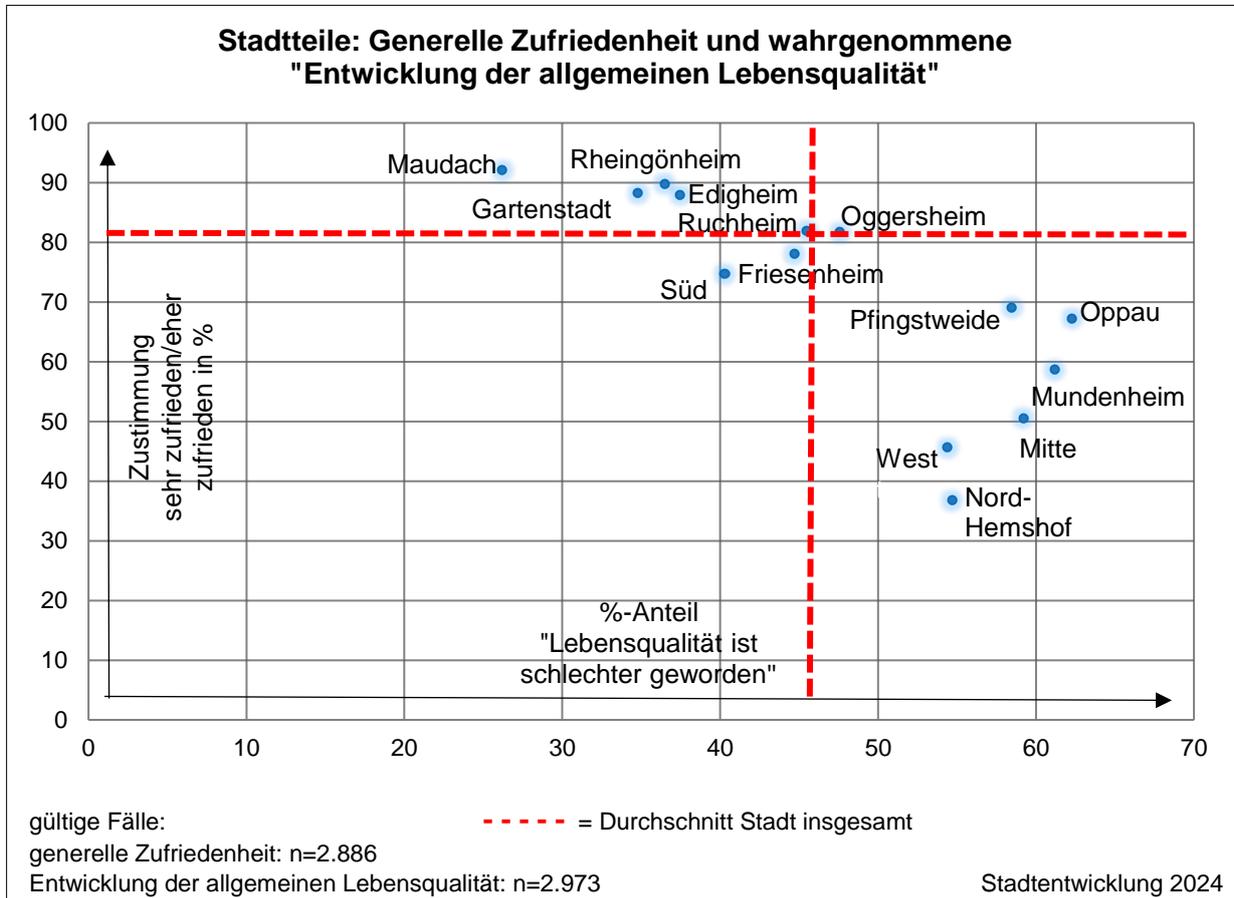


Es versteht sich von selbst, dass die Beurteilung des Wohnumfeldes ja nach Stadtteil variiert. Eine wichtige Rolle spielt dabei die Wahrnehmung von Veränderungen. In Grafik 11 werden die Antworten auf die beiden Fragen nach der allgemeinen Zufriedenheit mit der Wohnsituation und der Entwicklung der Lebensqualität im Stadtteil in den letzten Jahren kombiniert. Insgesamt waren 81,5 % mit der generellen Wohnsituation zufrieden und 47,1 % hatten den Eindruck, dass sich die Lebensqualität im eigenen Stadtteil verbessert hat oder zumindest unverändert geblieben ist. Dagegen sahen 46,2 % eine Verschlechterung.

Am günstigsten fällt das Urteil in Maudach aus. In diesem Stadtteil sind nicht nur 92,0 % mit ihrer Wohnsituation generell zufrieden, sondern gleichzeitig glauben auch nur 26,2 %, dass sich die Lebensqualität verschlechtert habe. Auch in der Gartenstadt, in Rheingönheim und in Edigheim überwiegt der positive Eindruck. In allen drei Fällen übertrifft der Zufriedenheitswert den stadtweiten Mittelwert, während der Anteil derjenigen, die eine Verschlechterung im Stadtteil erkennen, unterdurchschnittlich ausgeprägt ist. An der Grenze der Zufriedenheitsskala liegen Ruchheim und Oggersheim. Die Zufriedenheit kann noch als knapp überdurchschnittlich bezeichnet werden. Das gilt im Fall von Ruchheim auch für die Einschätzung bzgl. der Entwicklung im Stadtteil. Dagegen überschreitet in Oggersheim der Anteil derjenigen, die eine negative Entwicklung verspüren, den Mittelwert minimal um 1,4 Prozentpunkte.

In Süd und Friesenheim ist man mit der allgemeinen Wohnsituation etwas weniger zufrieden als in Ruchheim und Oggersheim. Die Entwicklung im Stadtteil wird dagegen noch relativ optimistisch beurteilt.

Grafik 12: Generelle Zufriedenheit mit der Wohnsituation und wahrgenommene Entwicklung im Umfeld sowie dem Stadtteil



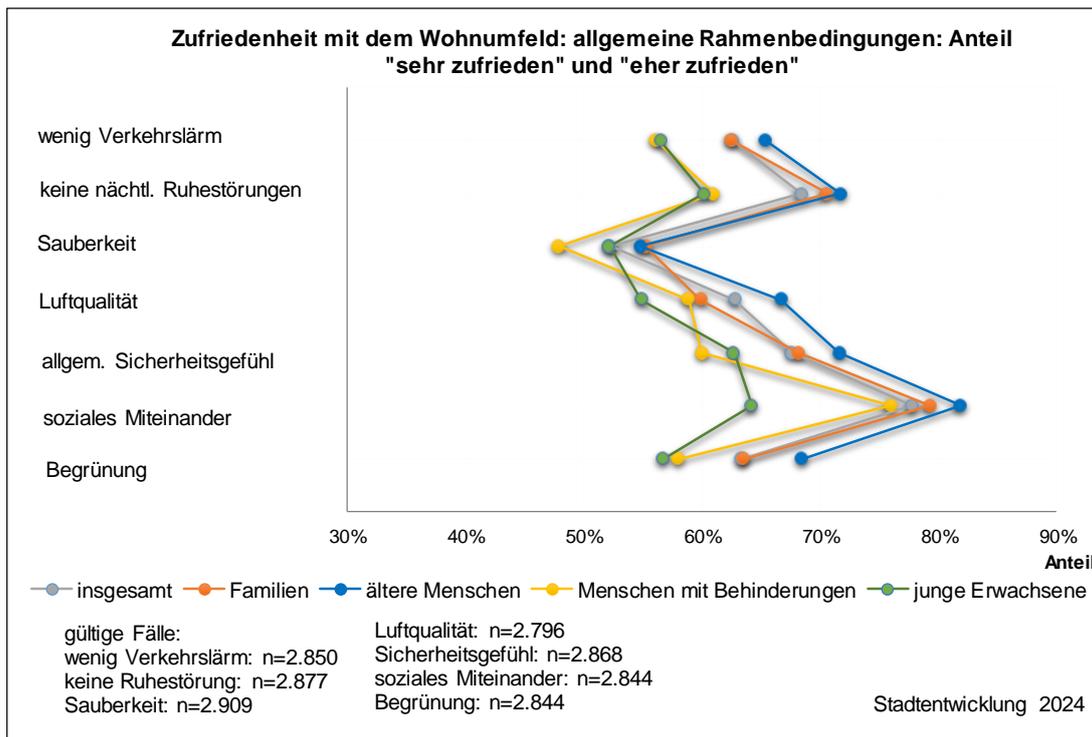
Dagegen gehören Pfingstweide, Oppau, Mundenheim, Mitte, Nord-Hemshof und West zu den Stadtteilen mit unterdurchschnittlicher Zufriedenheit bei gleichzeitig klarer Empfindung eines Abwärtstrends. Innerhalb dieser Gruppe beurteilen die Bewohner von Oppau und Pfingstweide die allgemeinen Wohnsituation mit Zufriedenheitswerten zwischen 67,2 % und 69,0 % noch am besten. Eine Entwicklung des Stadtteils zum Schlechteren hin sehen jedoch in der Pfingstweide 58,5 % und in Oppau 62,3 %. Der zuletzt genannte Wert ist stadtweit der höchste überhaupt. Ein Zusammenhang mit der stark gestiegenen Zahl der Monteurswohnungen im Stadtteil und damit verbundenen Belästigungen wie etwa Müll und Lärm durch feiernde Gruppen ist naheliegend. Eine Rolle könnte zudem die Verunsicherung durch mehrere Unfälle der BASF in den letzten Jahren spielen. In der Pfingstweide kommt die negative Entwicklung im dortigen Einkaufszentrum mit entsprechenden Auswirkungen auf die Nahversorgung als Grund für die niedrigen Werte in Betracht. Bemerkenswert sind weiterhin die Antworten in Mundenheim. Während mit 58,6 % immerhin noch mehr als die Hälfte die aktuelle Situation mit „zufrieden“ bis „sehr zufrieden“ bewerten, beklagten 61,2 % eine Verschlechterung. Das ist nach Oppau stadtweit der zweithöchste Anteil. Diese Wahrnehmung bezieht sich vermutlich auf die gestiegene Zahl von Wettbüros und Lokalen, von denen Störungen ausgehen. Durch das geringste Maß an Zufriedenheit fällt schließlich der Stadtteil Nord-Hemshof auf. Hier fallen nur 36,7 %

der Befragungsteilnehmer ein positives Urteil zur generellen Wohnsituation, und der Anteil von 54,7 %, die eine Abnahme der Lebensqualität sehen, liegt deutlich über dem Durchschnitt.

Geben die bislang dargestellten Ergebnisse nur einen generellen Eindruck wieder, wurde in einem weiteren Schritt gezielt nach der Zufriedenheit mit bestimmten Aspekten des Wohnumfelds gefragt. Grob kann man dabei zwischen allgemeinen Rahmenbedingungen und der vorhandenen Infrastruktur unterscheiden. Bei der Berechnung von Anteilen wurden generell als Bezugsgruppe nur die Personen berücksichtigt, die nicht die Antwortvorgabe „für mich unwichtig / keine Meinung“ angekreuzt hatten. Das ist vor allem im Zusammenhang mit den Fragen nach Kindertagesstätten, Schulen und Spielplätzen sinnvoll, die Haushalte ohne minderjährige Kinder zumindest nicht direkt betreffen.

Im Zusammenhang mit den allgemeinen Rahmenbedingungen sticht der gute Eindruck vom sozialen Miteinander hervor. Fasst man auch hier den Anteil der „sehr Zufriedenen“ und „Zufriedenen“ zusammen, stellten insgesamt 77,8 % ihrem Umfeld ein positives Zeugnis aus. Familien sowie ältere Menschen beurteilten das Zusammenleben im Quartier und in der Nachbarschaft mit 79,3 % bzw. 81,9 % überdurchschnittlich gut. Demgegenüber zeigten sich von den jungen Erwachsenen nur 64,2 % „zufrieden“ oder gar „sehr zufrieden“. Das waren 13,6 Prozentpunkte weniger als im Gesamtdurchschnitt.

Grafik 13: Generelle Zufriedenheit mit den allgemeinen Rahmenbedingungen im Wohnumfeld



Auch die Antworten auf die Frage nach eventuellen nächtlichen Ruhestörungen ließen wenig Anlass zu Klagen erkennen. 68,4 % zeigten sich in dieser Hinsicht „zufrieden“ bis „sehr zufrieden“. Für Familien und ältere Menschen fielen die entsprechenden Anteile erneut etwas höher aus, während Menschen mit Behinderungen und junge Erwachsene mit Anteilen von 61,0 % bzw. 60,2 % im Vergleich dazu deutlich abfielen. Bei jungen Menschen lässt sich vermuten, dass sie in besonderem Maße auf preiswerte Wohnungen angewiesen sind, die häufig in Zonen mit höherer Lärmbelastung liegen.

Ähnlich ausgeprägt ist das Sicherheitsgefühl. Insgesamt waren 67,6 % der Befragungsteilnehmer mit der Sicherheitslage mindestens zufrieden, wiederum verbunden mit überdurchschnittlichen Anteilen unter Familien und in der älteren Generation. Abweichend vom bisherigen Muster fand sich der niedrigste Wert in diesem Fall jedoch nicht bei den Jüngeren, sondern bei den Menschen mit Behinderungen, die sich als besonders vulnerable Gruppe nur zu 60,0 % sicher fühlten.

Im mittleren Bereich rangieren die Urteile zur Begrünung im Stadtraum, zum Verkehrslärm und zur Luftqualität. Insgesamt gesehen lag der Anteil der „sehr Zufriedenen“ und „Zufriedenen“ bei rund 63,0 %. Die Luftqualität ist dabei der einzige Aspekt, der von Familien im Vergleich zum Durchschnitt der Befragungsteilnehmer kritischer gesehen wurde. In dieser Gruppe gaben nur 59,9 % hierzu ein positives Urteil ab.

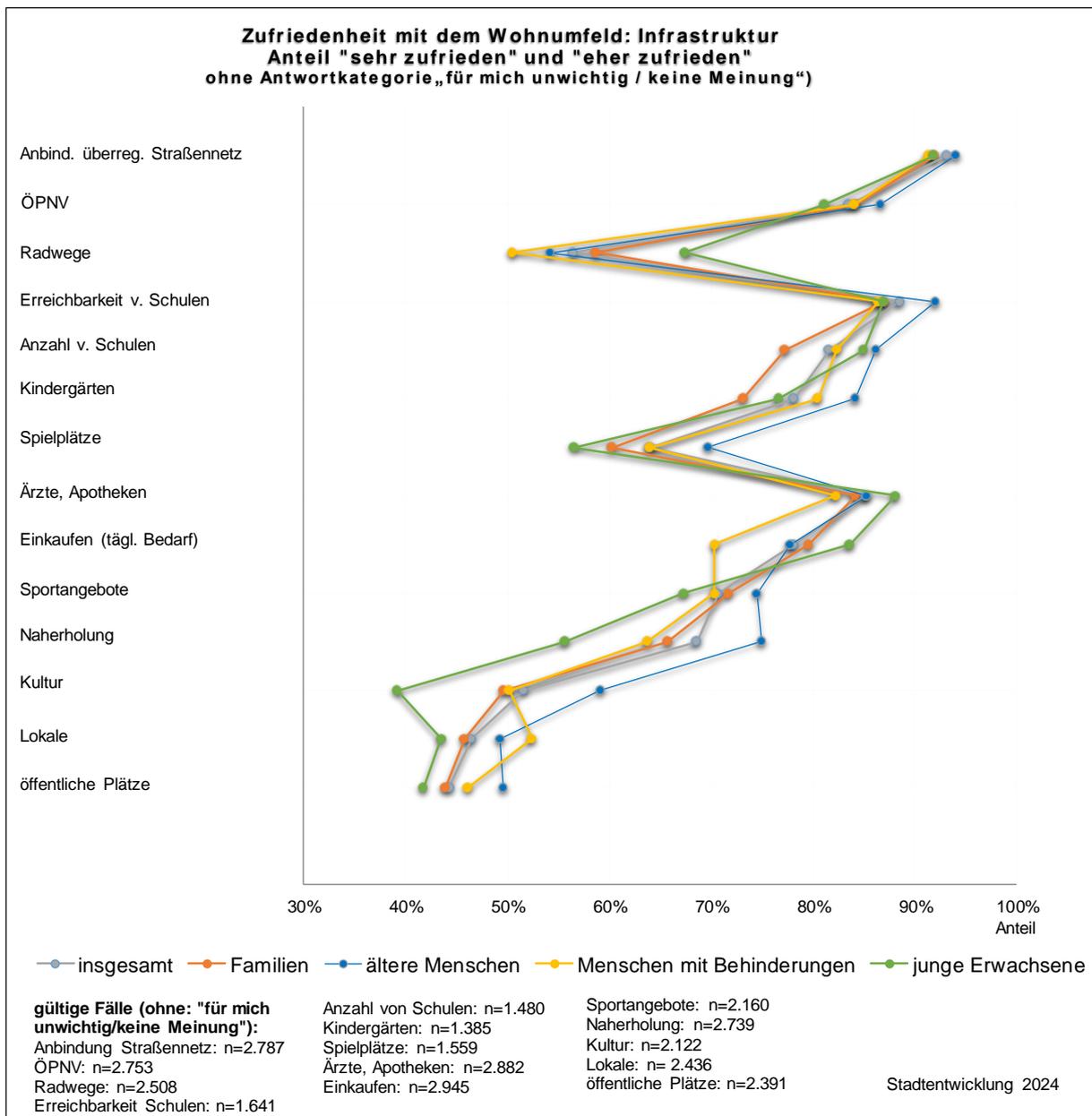
Die geringste Akzeptanz fand die Sauberkeit auf Straßen und öffentlichen Plätzen. Bei einem Anteil von 52,3 % machten die zufriedenen Rückmeldungen nur etwa die Hälfte der Antworten aus. Neben der Sicherheitslage erwies sich die Sauberkeit dabei als ein weiterer Punkt, in dem Menschen mit Behinderungen ein besonders geringes Maß an Zufriedenheit äußerten. Mit einem Wert von 47,9 % auf der Zufriedenheitsskala rangierten sie noch hinter den jungen Erwachsenen, die dort 52,2 % erreichten.

Zufriedenheit mit der Infrastruktur

Mit Blick auf die **Verkehrswege** rangiert die Anbindung an das überregionale Straßennetz auf der Zufriedenheitsskala an erster Stelle. Von den Befragten, die zu dem Thema eine Meinung äußerten, waren 93,1 % damit „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“. Der öffentliche Personennahverkehr gehört mit 83,5 % ebenfalls zu den überwiegend gut bewerteten Angeboten, bleibt aber gegenüber der Erreichbarkeit von Autobahnen und Bundesstraßen um einiges zurück. Den vorhandenen Radwegen stellten nur 56,4 % ein gutes Zeugnis aus. Die Einschätzungen der einzelnen Zielgruppen weichen beim überregionalen Straßennetz sowie beim Öffentlichen Personennahverkehr nur wenig voneinander ab. Beide Male zeigten sich erneut die älteren Befragten am zufriedensten. Radwege werden am besten von jungen Erwachsenen bewertet, die hier zu 67,4 % ein positives Urteil abgaben. Das waren elf Prozentpunkte mehr als im Durchschnitt. Am kritischsten zeigten sich Menschen mit Behinderungen, bei denen sich der entsprechende Wert auf 50,5 % reduzierte.

Vergleichsweise gut schnitten auch die **Angebote für Kinder** ab. Ein Anteil von 88,5 % - wiederum bezogen auf alle Meinungsäußerungen – bewertete die Erreichbarkeit von Schulen als mindestens zufriedenstellend. Für die Anzahl der Schulen lautete der entsprechende Anteil 81,6 %. Kindertagesstätten fanden mit 78,1 % etwas weniger Anerkennung. Man kann davon ausgehen, dass hierbei fehlende Kita-Plätze eine wichtige Rolle spielten. Dies lässt sich u.a. daran ableiten, dass die direkt betroffene Teilgruppe (Familien mit Kindern) das quantitative Schul- bzw. Kindertagesstättenangebot am kritischsten sieht. Mit der Zahl der Schulen waren in dieser Gruppe nur 77,2 % „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“, mit den Kindertagesstätten sogar nur 73,1 %. Im Vergleich zu den institutionellen Angeboten für Kinder fielen Spielplätze in der Bewertung deutlich ab. Insgesamt entschieden sich nur 64,0 % für eine der beiden obersten Antwortvorgaben. Bei den Familien galt das sogar nur für 60,3 %. Dieser Wert wurde nur von den jungen Erwachsenen mit 56,5 % unterschritten.

Grafik 14: Generelle Zufriedenheit mit der Infrastruktur im Wohnumfeld



Von einer deutlichen Mehrheit geschätzt werden weiterhin wichtige Bereiche **der Gesundheits- und Nahversorgung**. Das gilt besonders für die Zahl der Apotheken und Arztpraxen, mit der 85,2 % „zufrieden“ bis „sehr zufrieden“ sind. Bei den Geschäften des täglichen Bedarfs gilt das immerhin noch für 78,1 %. Zu Apotheken und Arztpraxen fällt das Urteil mit einem entsprechenden Anteil von 88,1 % interessanterweise bei jungen Erwachsenen am günstigsten aus, d.h. bei einer Gruppe, die deren Leistungen vermutlich am seltensten in Anspruch nimmt. Gleichzeitig waren sie auch mit den Einkaufsmöglichkeiten am zufriedensten. 83,6 % gaben hierzu ein positives Urteil ab, im Gegensatz zu den Menschen mit Behinderungen, von denen nur 70,3 % ein hinreichendes Angebot erkennen konnten.

Unter den **Freizeitmöglichkeiten** stechen die Sportangebote mit einem relativ hohen Zufriedenheitswert hervor. Insgesamt 70,7 % der Antworten waren den beiden ersten Kategorien zugeordnet. Die größte Abweichung nach unten fand sich bei den jungen Erwachsenen. In

dieser Gruppe bezeichneten sich nur 67,3 % als „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“. Vergleichsweise gut beurteilt wurden auch Naherholungsmöglichkeiten und Grünflächen bei einem Anteil von 68,6 % unter den Befragungsteilnehmern insgesamt. Die Spanne reicht in diesem Fall von 55,6 % bei jungen Erwachsenen bis zu 75,0 % bei älteren Menschen: Ausgehmöglichkeiten, kulturelle Angebote und öffentliche Plätze stehen dazu in einem deutlichen Kontrast. Kulturelle Angebote wie Museen, Theateraufführungen und Konzerte fanden nur bei 51,6 % Anklang. Noch geringere Werte erreichten Restaurants; Kneipen und Bars mit 46,5 % sowie öffentliche Plätze mit 44,3 %. Noch am zufriedensten mit den kulturellen Angeboten waren ältere Menschen. Hier erreichte der Anteil der „Zufriedenen“ und „sehr Zufriedenen“ immerhin 59,1 %. Die Interessen junger Menschen scheinen dagegen kaum getroffen zu werden. Bei ihnen erreichte der Vergleichswert nur 39,2 %. Bei Lokalen fiel die Spanne deutlich geringer aus. Der Höchstwert fand sich mit 52,4 % bei den Menschen mit Behinderungen, das Minimum bei jungen Erwachsenen mit 43,5 %. D.h., die 18- bis 30-Jährigen fühlen sich von den Lokalen in Ludwigshafen nicht viel stärker angesprochen als von den institutionellen Kulturangeboten. Dabei muss man berücksichtigen, dass z.B. der „Musikpark“ zwar viele junge Leute aus der gesamten Region anzieht, darunter aber vermutlich nur bestimmte Zielgruppen. Zudem wirkten zum Zeitpunkt der Erhebungen vermutlich noch die Beschränkungen während der Corona-Pandemie nach, die es über lange Zeit den Besuch von Lokalen unmöglich gemacht bzw. nur mit Auflagen wie einem Impfnachweis zugelassen hatten. Ebenso lässt die Aufenthaltsqualität öffentlicher Plätze im Urteil der Befragungsteilnehmer zu wünschen übrig. Sie erhielten nur von 44,3 % eine mindestens zufriedenstellende Bewertung. Das war unter allen zur Infrastruktur abgefragten Punkten der niedrigste Wert. Diese Einschätzung war ziemlich einhellig. Allenfalls ältere Menschen hoben sich mit 49,6 % relativ stark vom Durchschnitt ab.

Zufriedenheit mit dem Umfeld in den Stadtteilen

Vergleicht man das Stimmungsbild in den einzelnen Stadtteilen, zeigt sich eine starke Diskrepanz zwischen der Beurteilung der Infrastruktur und der Zufriedenheit mit den allgemeinen Rahmenbedingungen. Ob es sich um Lärmbelästigungen, Sauberkeit oder das soziale Miteinander handelt, findet sich jeweils eine große Spanne. Nach diesen häufig sehr subjektiven Einflüssen zu beurteilen, ist die Lebensqualität in den Außenbereichen der Stadt am höchsten. Bei dem über alle Variablen hinweg errechneten arithmetischen Mittel steht Maudach mit einem Anteil von 79,5 % „zufriedenen“ bis „sehr zufriedenen“ Befragungsteilnehmern an der Spitze. Mehr als 70,0 % erreicht der Durchschnittswert auch in den Stadtteilen Gartenstadt, Ruchheim, Rheingönheim und Edigheim.

Dabei ragen in Maudach das soziale Miteinander und die Luftqualität heraus, die vor allem durch den Maudacher Bruch positiv beeinflusst wird. Beide Male liegt Maudach vorn. Das gilt auch für die Sauberkeit. Allerdings erreicht der Zufriedenheitswert selbst hier nur 73,3 %. Das bedeutet, dass auf öffentlichen Plätzen und Straßen zurückgelassene Abfälle in der gesamten Stadt zumindest bei größeren Teilen der Bevölkerung als Problem empfunden werden. Die Gartenstadt punktet vor allem durch vergleichsweise geringen Verkehrslärm und viel Grün, während Ruchheim sich durch das geringste Ausmaß an nächtlichen Ruhestörungen sowie das höchste Sicherheitsgefühl auszeichnet. In Rheingönheim stellt bei insgesamt ebenfalls hohen Zufriedenheitswerten allein die Sauberkeit einen Ausreißer dar. Hiermit waren nur 42,5 % der Befragungsteilnehmer „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“. In Edigheim gilt das für die Luftqualität, von der sich dort nur 58,9 % überzeugt fühlen. Es liegt auf der Hand, dieses Urteil auf die Nähe zu BASF zurückzuführen.

Demgegenüber vermittelten die Befragungsteilnehmer in West, Nord-Hemshof und Mitte ein überwiegend negatives Bild ihres jeweiligen Stadtteils. In Mitte ergab sich über alle Aspekte hinweg ein durchschnittlicher Zufriedenheitswert von 42,7 %. Kaum besser sah es mit 42,8 %

bzw. 44,3 % in Nord-Hemshof und in West aus. Am kritischsten wurde in den genannten Stadtteilen, wie auch in der Stadt insgesamt, die Sauberkeit beurteilt. Bei diesem Punkt waren nur 22,1 % bis 25,6 % bereit, ein gutes Zeugnis auszustellen. Im Stadtteil Nord-Hemshof, in dem regelwidrig auf den Straßen abgelegter Sperrmüll für dauernde Diskussionen sorgt, betrug der entsprechende Anteil 23,7 %. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass in den Augen der Befragungsteilnehmer auch die Stadtteile Mundenheim, Rheingönheim, Pfingstweide und Friesenheim weniger als die Hälfte ein positives Urteil zur Sauberkeit abgegeben haben. Der Unmut könnte in Mundenheim mit dem im Zuge der Befragung geäußerten Eindruck beigetragen haben, dass sich die Lebensqualität im Stadtteil in der jüngeren Vergangenheit verschlechtert hat. Ähnliches gilt für das Sicherheitsgefühl, das in Mundenheim auf der Zufriedenheitsskala nur 54,7 % erreicht. Das war nach West, Nord-Hemshof und Mitte der viertniedrigste Wert.

Übersicht 8: Zufriedenheit mit dem Umfeld: allgemeine Rahmenbedingungen

Stadtteil	Anteil der Zufriedenen und sehr Zufriedenen							Durchschnitt aus Sp. 1 bis Sp. 7
	wenig Verkehrslärm	keine Ruhestörungen	Sauberkeit	Luftqualität	Sicherheitsgefühl	soziales Miteinander	Begründung	
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	
Maudach	71,1%	81,0%	73,3%	84,9%	85,1%	89,2%	72,0%	79,5%
Gartenstadt	74,1%	76,1%	63,8%	76,9%	78,3%	83,9%	76,0%	75,6%
Ruchheim	68,0%	81,7%	62,4%	82,6%	86,9%	87,4%	55,9%	75,0%
Rheingönheim	73,3%	78,7%	42,5%	73,7%	80,8%	84,6%	67,8%	71,6%
Edigheim	67,3%	77,9%	61,3%	58,9%	75,4%	84,0%	67,0%	70,2%
Oggersheim	66,4%	71,0%	60,9%	68,7%	65,6%	80,5%	69,6%	69,0%
Pfingstweide	67,2%	68,2%	43,1%	59,9%	60,3%	78,5%	66,8%	63,4%
Friesenheim	54,7%	68,2%	47,7%	54,3%	64,1%	77,1%	69,3%	62,2%
Oppau	65,9%	71,7%	56,1%	51,6%	60,2%	72,8%	54,9%	61,9%
Mundenheim	65,5%	60,0%	42,5%	58,1%	54,7%	72,8%	58,3%	58,8%
Süd	57,4%	62,7%	50,0%	56,3%	62,7%	41,0%	62,9%	56,1%
West	42,0%	45,9%	22,1%	44,5%	38,4%	69,1%	47,7%	44,3%
Nord/Hemshof	35,7%	41,5%	23,7%	43,8%	43,7%	56,3%	55,3%	42,8%
Mitte	41,1%	39,6%	25,6%	37,0%	53,0%	58,5%	43,8%	42,7%
Insgesamt	60,7%	66,0%	48,2%	60,8%	64,9%	74,0%	62,0%	62,4%

gültige Fälle (ohne "für mich unwichtig/keine Meinung"): wenig Verkehrslärm: n=2.833; keine Ruhestörungen: n=2.855; Sauberkeit: n=2.887; Luftqualität: n=2.778; Sicherheitsgefühl: n=2.848; soziales Miteinander: n=2.823; Begründung: n=2.822

Auch in Bezug auf nächtliche Ruhestörungen fällt der Anteil der „Zufriedenen“ und „sehr Zufriedenen“ in Mundenheim mit 60,0 % relativ niedrig aus, was vermutlich mit den Wettbüros und Kneipen zusammenhängt, die im Stadtteil häufig Anlass zu Klagen gegeben haben. Vergleichsweise positiv wurde in West, Nord-Hemshof und Mitte das soziale Miteinander bewertet. Hiermit waren jeweils zwischen 56,3 % und 69,1 % zumindest zufrieden, wobei der höhere Wert in West erreicht wurde. Stadtweit den geringsten Anteil wies hier Süd mit 41,0 % auf.

Aufgrund der starken sozialen Heterogenität des Stadtteils lassen sich hierbei jedoch Unterschiede zwischen den einzelnen Quartieren vermuten.¹⁵ Weitere Punkte, die in einzelnen Stadtteilen besonders auffallen, sind Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in Nord-Hemshof (35,7 % „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“) sowie eine als unzulänglich empfundene Luftqualität in Mitte (37,0 % „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“).

Im Gegensatz zu den allgemeinen Rahmenbedingungen unterscheiden sich die Urteile zur Infrastruktur dagegen im Stadtteilvergleich weit weniger. Berechnet man wiederum einen Durchschnitt der Einzelbewertungen zu den verschiedenen Angeboten und Einrichtungen, liegt der Anteil der „Zufriedenen“ und „sehr Zufriedenen“ in neun Stadtteilen über 70,0 %, wobei der Höchstwert mit 75,8 % in Mitte erreicht wird, dicht gefolgt von Friesenheim mit 75,7 % sowie West und Oppau mit jeweils 74,4 %. Knapp unter 70,0 % bleiben Pfingstweide, Rheingönheim sowie Nord-Hemshof. Am unteren Ende der Skala rangieren Süd mit 65,5 % sowie Ruchheim mit 57,8 %. Offensichtlich ist die Rangfolge bei der Infrastruktur im Vergleich zu den allgemeinen Rahmenbedingungen erheblich verschoben. Stadtteile wie Mitte, West und Mundenheim, in denen vielfach Lärmbelastigungen, unzureichende Luftqualität oder wild gelagerter Müll beklagt werden, finden sich hier auf den vorderen Plätzen. Das ist leicht damit zu erklären, dass es sich dabei überwiegend um zentrumsnahe Bereiche handelt, in denen sich Einrichtungen der Infrastruktur konzentrieren. Umgekehrt müssen z.B. Ruchheimer und Rheingönheimer weite Wege in Kauf nehmen, um entsprechende Angebote wahrzunehmen.

Übersicht 9: Zufriedenheit mit dem Umfeld: Infrastruktur

Stadtteil	Anteil der Zufriedenen und sehr Zufriedenen						
	Naherholung	Einaufsmöglichkeiten	Kitas	Anzahl-Schulen	Erreichbarkeit v. Schulen	Kultur	Gastronomie
	Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	Sp. 7
Mitte	54,9%	78,8%	80,0%	82,9%	93,2%	76,6%	69,0%
Friesenheim	84,5%	89,3%	79,5%	82,9%	87,5%	57,1%	54,5%
West	59,5%	84,0%	80,8%	85,5%	94,6%	52,7%	45,8%
Oppau	64,8%	92,2%	82,2%	97,0%	93,5%	51,1%	48,8%
Mundenheim	66,7%	83,4%	83,9%	89,4%	96,6%	47,7%	54,7%
Gartenstadt	82,4%	81,6%	79,4%	86,1%	85,7%	50,8%	41,1%
Maudach	89,4%	55,2%	83,8%	78,3%	84,6%	54,1%	50,0%
Edigheim	61,7%	91,9%	88,6%	94,2%	91,0%	52,6%	35,6%
Oggersheim	72,9%	80,7%	81,8%	89,0%	83,1%	53,0%	51,6%
Pfingstweide	61,1%	62,8%	92,5%	93,3%	92,0%	38,9%	38,5%
Rheingönheim	72,5%	85,2%	83,9%	47,3%	83,8%	50,3%	48,8%
Nord/Hemshof	57,6%	63,6%	75,0%	74,6%	90,0%	52,1%	52,5%
Süd	75,9%	76,0%	76,8%	82,9%	90,0%	55,7%	44,4%
Ruchheim	40,5%	63,3%	59,7%	64,8%	81,2%	34,6%	24,8%
Insgesamt	67,5%	77,7%	80,6%	82,0%	89,1%	48,0%	47,1%

¹⁵ Im Stadtteil Süd finden sich neben Geschosswohnungen auch einzelne Viertel mit einem beträchtlichen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, besonders auf der Parkinsel, aber z.B. auch im sog. Malerviertel. In jüngerer Zeit sind die Stadtvillen am Rheinufer mit meist großzügigen Wohnungsgrundrissen entstanden. Entsprechend breit aufgefächert ist auch die Sozialstruktur in diesem Stadtteil.

noch Übersicht 9: Zufriedenheit mit dem Umfeld: Infrastruktur

Stadtteil	Anteil der Zufriedenen und sehr Zufriedenen						
	öffentl. Plätze	Ärzte, Apotheken	Sportangebote	Anbindung an überreg. Straßennetz	ÖPNV	Radwege	Durchschnitt Sp. 1 bis Sp. 13
	Sp. 8	Sp. 9	Sp. 10	Sp. 11	Sp. 12	Sp. 13	Sp. 14
Mitte	58,0%	88,2%	59,4%	88,5%	91,2%	64,6%	75,8%
Friesenheim	57,4%	91,9%	76,9%	93,5%	78,2%	51,2%	75,7%
West	49,0%	82,5%	66,3%	92,9%	96,3%	76,9%	74,4%
Oppau	37,7%	90,1%	78,3%	92,2%	79,5%	59,5%	74,4%
Mundenheim	43,1%	84,9%	72,2%	95,7%	89,8%	55,7%	74,1%
Gartenstadt	44,0%	90,9%	76,4%	94,2%	83,1%	58,4%	73,4%
Maudach	41,3%	81,7%	81,5%	97,8%	83,5%	61,0%	72,5%
Edigheim	47,1%	84,3%	67,6%	95,1%	78,7%	53,5%	72,4%
Oggersheim	48,1%	80,3%	73,6%	92,3%	87,1%	46,9%	72,3%
Pfingstweide	41,7%	91,1%	50,8%	93,7%	86,9%	62,4%	69,7%
Rheingönheim	42,1%	77,4%	78,3%	95,7%	86,2%	52,1%	69,5%
Nord/Hemshof	41,4%	87,7%	72,4%	90,7%	85,2%	59,0%	69,4%
Süd	41,0%	85,1%	65,0%	79,3%	81,9%	52,7%	65,5%
Ruchheim	27,8%	79,0%	59,3%	95,5%	70,9%	49,8%	57,8%
Insgesamt	44,3%	85,4%	69,8%	92,7%	84,2%	57,4%	71,2%

gültige Fälle (ohne "für mich unwichtig/keine Meinung"): Naherholung: n=2.720; Einkaufsmöglichkeiten: n=2.925; Kitas; n=1.376; Anzahl Schulen: n=1.472; Erreichbarkeit von Schulen: n=1.631; Kultur: n=2.105; Gastronomie: n=2.417; öffentliche Plätze: 2.377; Ärzte; Apotheken: n=2.861; Sportangebote: n=2.148; Anbindung an Straßennetz: n=":/&/, ÖPNV: n=2.733; Radwege: n=2.489

Sofern in einzelnen Stadtteilen größere Abweichungen vom gesamtstädtischen Durchschnitt auftraten, geschah das nie auf der gesamten Linie, sondern nur punktuell. Auch das ist ein wichtiger Unterschied zu den allgemeinen Rahmenbedingungen, die innerhalb eines Stadtteils ein relativ einheitliches Niveau aufweisen.

Zu den Aspekten, die in einzelnen Stadtteilen besonders positiv empfundenen wurden, gehören (jeweils in Klammern: Anteil der „Zufriedenen“ plus „eher zufriedenen“):

- die Naherholungsangebote in Friesenheim (84,5 %),
- die Einkaufsmöglichkeiten in Oppau (92,2 %),
- das Kulturangebot in Mitte (76,6 %),
- die Gastronomie in Mitte (69,0 %),
- der ÖPNV in West (96,3 %),
- das Radwegenetz in West (76,9 %),

Die schwächsten Bewertungen erhielten dagegen

- Die Einkaufsmöglichkeiten in Maudach (55,2 %),
- das quantitative Kita-Angebot in Ruchheim (59,7 %),
- das Schulangebot in Rheingönheim (47,3 %),
- die Kulturangebote in Pfingstweide (38,9 %) und in Ruchheim (34,6 %),
- das gastronomische Angebot in Pfingstweide (38,5 %), Edigheim (35,6 %) sowie in Ruchheim (24,8 %),
- der Zustand öffentlicher Plätze in Oppau (37,7 %) und in Ruchheim (27,8 %)

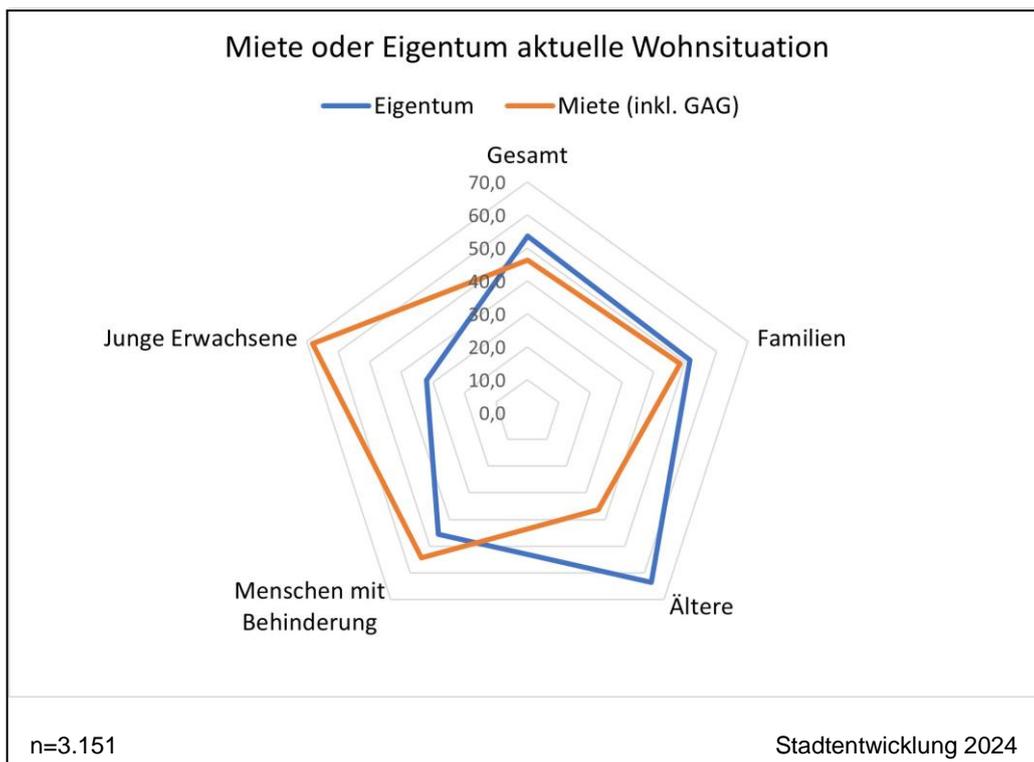
- die Sportangebote in Pfingstweide (50,8 %),
- der ÖPNV in Ruchheim (70,9 %) sowie
- das Radwegenetz in Oggersheim (47,9 %)

Eine Häufung von Lücken ist somit nur für die Pfingstweide und, noch stärker ausgeprägt, für Ruchheim festzustellen. Das hängt offensichtlich neben der Außenlage stark mit den niedrigen Einwohnerzahlen zusammen. So versteht es sich von selbst, dass kleinere Stadtteile bei der Bandbreite an Einkaufsmöglichkeiten oder auch gastronomischen und kulturellen Angeboten mit dem Stadtzentrum nicht mithalten können.

4.2 Aktuelles Wohnen

Wie bereits im Zusammenhang mit der Wohnzufriedenheit deutlich wurde, spielt die **Wohnart** eine wichtige Rolle. Von den Befragungsteilnehmern lebten 44,5 % zur Miete, während 53,6 % in ihren eigenen vier Wänden wohnten. Die restlichen Antworten verteilten sich auf Sonderformen, wie kostenlose Wohnungsüberlassung und Obdachlosenunterkünfte, für die eine Nutzungsgebühr anfällt. Der Anteil der Eigentümer ist vermutlich im Vergleich zur Grundgesamtheit überhöht. Da keine statistisch auswertbaren Angaben zur Zahl der Eigentumswohnungen vorliegen, lassen sich leider für die Stadt insgesamt keine genauen Aussagen treffen.

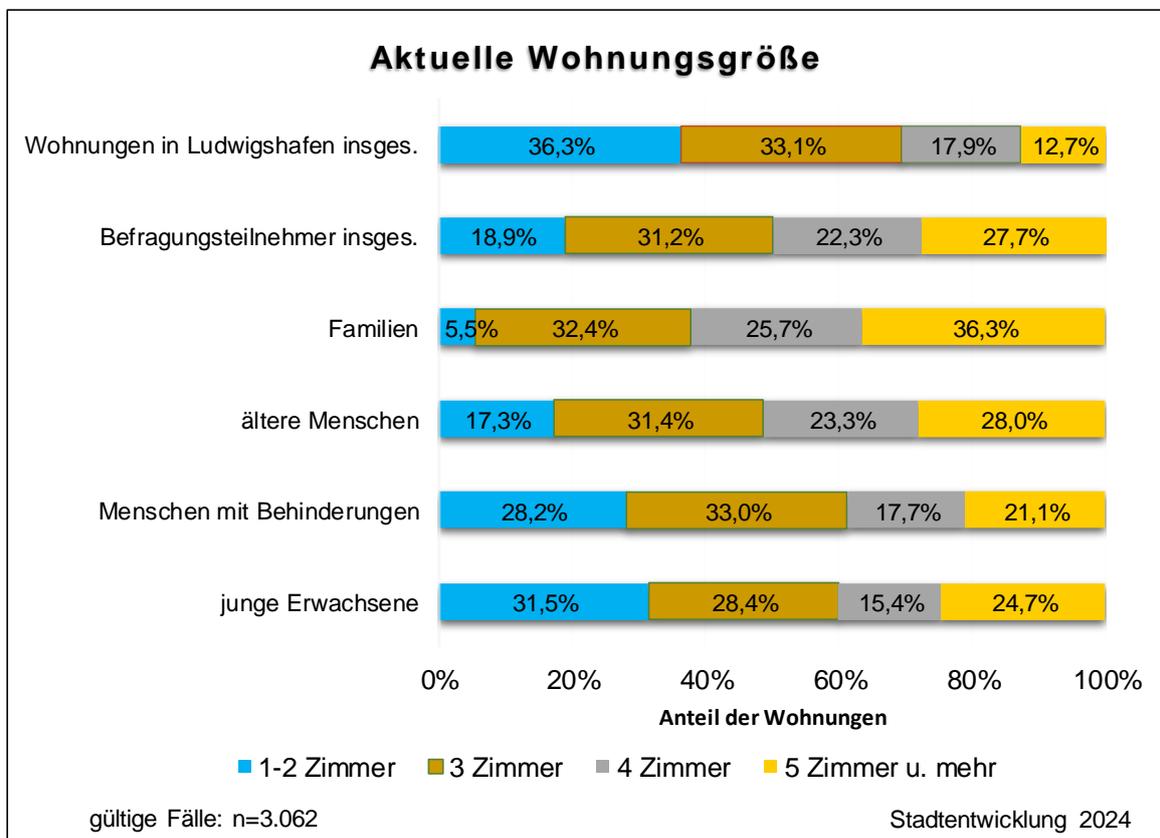
Grafik 15: Aktuelle Wohnsituation: Wohnart



Folgt man den Befragungsergebnissen, ist selbst genutztes Eigentum bei älteren Menschen am stärksten verbreitet. Unter ihnen gehören fast zwei Drittel (63,6 %) zu dieser Kategorie. Familien lebten etwa zur Hälfte (51,6 %) im Eigenheim. Etwas weniger waren es bei Menschen mit Behinderung (45,6 %). Mit einem knappen Drittel (32,0 %) entfiel der geringste Anteil erwartungsgemäß auf junge Erwachsene. Hier ist die Vermögensbildung in der Regel noch nicht genügend fortgeschritten, um eine Immobilie erwerben zu können. Zudem wird mit dem Wohnungs- oder Häuserkauf meist solange gewartet, bis man sich in einer festen Partnerschaft befindet.

Von der **Zimmerzahl** her betrachtet lebten die Befragungsteilnehmer im Vergleich zu den Haushalten in der Stadt insgesamt im Durchschnitt in großzügigeren Verhältnissen. Das hängt vermutlich mit dem überproportionalen Anteil von Eigenheimen in der Befragungsgruppe zusammen. Ebenso muss man die hohe Zahl von Paaren ohne Kinder berücksichtigen. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich hierbei häufig um ehemals größere Haushalte handelt, aus denen die Kinder bereits ausgezogen sind. Während in der Befragungsgruppe nur knapp jeder fünfte Haushalt (18,9 %) ein bis zwei Zimmer bewohnte, galt das in der Gesamtheit für gut jeden dritten Haushalt (36,3 %). Dagegen hatten 22,3 % der Befragungsteilnehmer vier Zimmer zur Verfügung gegenüber 12,7 % im gesamtstädtischen Durchschnitt. Der Anteil der Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern lag sogar mehrmals doppelt so hoch: Unter den Befragungsteilnehmern waren es 27,7 %, in der Stadt insgesamt hingegen lediglich 12,7 %. Annähernd gleich fiel nur der Anteil der 3-Zimmerwohnungen aus mit 31,2 % bei den Befragungsteilnehmern und 33,1 % als stadtweiter Durchschnittswert.

Grafik 16: Aktuelle Wohnungsgröße



Unter den verschiedenen Zielgruppen der Befragung variiert der Anteil der 3-Zimmerwohnungen nur wenig. Mit Ausnahme der jungen Erwachsenen, von denen nur 28,4 % eine entsprechende Zimmerzahl angaben, lag der Anteil dicht beim Durchschnittswert von rund einem Drittel. Dagegen finden sich bei den kleineren wie bei den größeren Wohnungen beträchtliche Unterschiede. Über die meisten Räume verfügten erwartungsgemäß die Familien. Vom Durchschnitt hob sich hier vor allem der Anteil der Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern ab. Mit 36,3 % lag er 8,6 Prozentpunkt über dem Mittelwert der Befragungsgruppe. Ein kleiner, aber dennoch nicht zu vernachlässigender Anteil von 5,5 % musste sich hingegen mit einer 1- bis 2-Zimmer-Wohnung begnügen. Hierbei handelt es sich aller Wahrscheinlichkeit nach vor allem

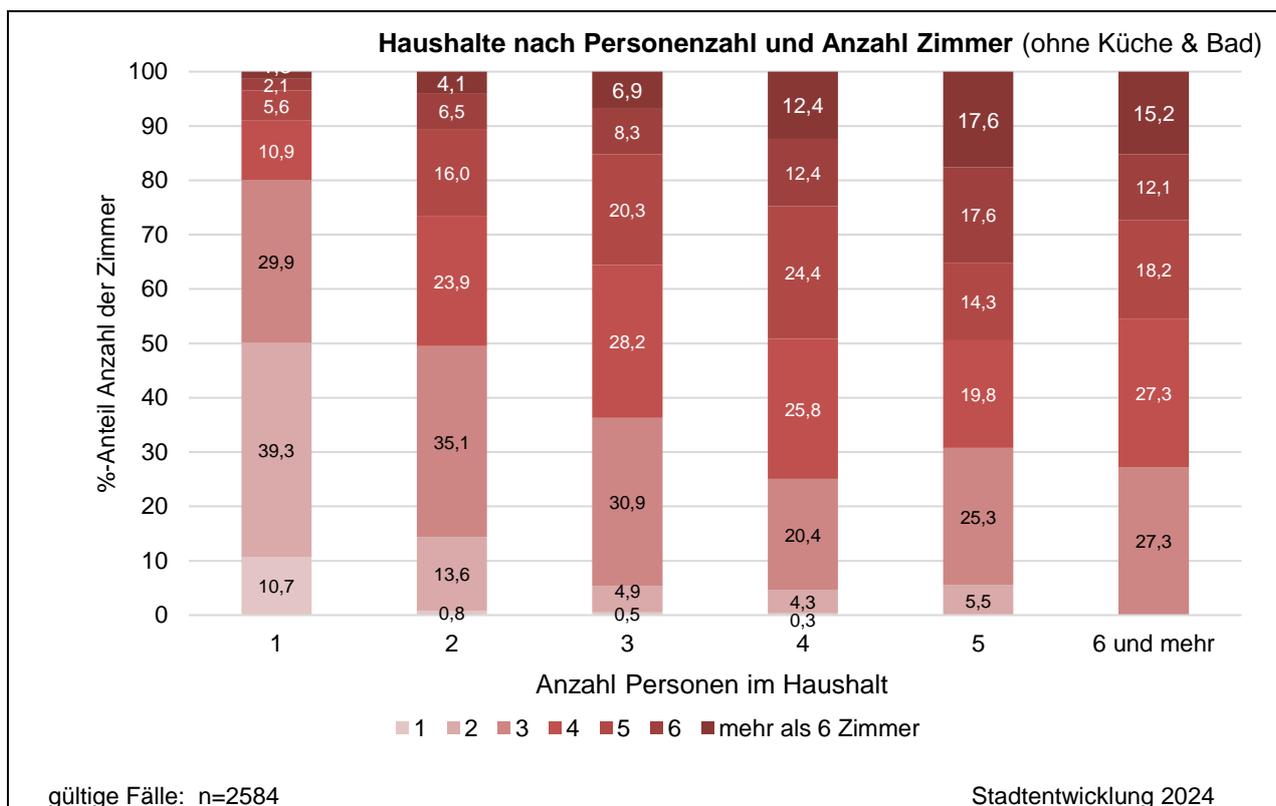
um die bereits in Kapitel 2 genannten jungen Familien, die nach der Geburt des ersten Kindes keine größere, ihren finanziellen Möglichkeiten entsprechende Wohnung finden konnten.

Der Anteil der älteren Menschen in 1- bis 2-Zimmerwohnungen lag mit 17,3 %, gemessen an der Befragungsgruppe, knapp unter dem Durchschnitt, aber deutlich unter dem Vergleichswert für Ludwigshafen insgesamt. Große Wohnungen mit vier bzw. fünf und mehr Zimmern sind bei dieser Zielgruppe prozentual ähnlich häufig vertreten wie im Durchschnitt der Befragungsteilnehmer. In Relation zur Grundgesamtheit bedeutet das jedoch einen deutlich erhöhten Anteil.

Für Menschen mit Behinderung sowie für junge Erwachsene ähnelt sich die Verteilung sehr stark. Beide Male lässt sich mit 28,2 % bzw. 31,5 % ein vergleichsweise hoher Anteil von 1- bis 2-Zimmerwohnungen feststellen, der aber nicht an den Vergleichswert für die Ludwigshafener Wohnungen insgesamt (36,3 %) herankommt. Umgekehrt ist die oberste Wohnungskategorie mit 21,1 % bzw. 24,7 % im Vergleich zur Befragungsgruppe unter-, aber gemessen am gesamtstädtischen Durchschnitt (12,7 %) erheblich überrepräsentiert. Dabei ist in Betracht zu ziehen, dass ein Teil der jungen Erwachsenen zum Zeitpunkt der Befragung noch im elterlichen Haushalt und damit meist in einer größeren Wohnung lebte.

Um ein Bild davon zu gewinnen, wie knapp oder großzügig der verfügbare Wohnraum bemessen ist, muss man die Zimmerzahl zur Haushaltsgröße in Beziehung setzen. Grob könnte man bei einem Haushalt mit drei und mehr Mitgliedern von beengten Verhältnissen sprechen, wenn die Zahl der Räume kleiner ist als die der Personen.

Grafik 17: Haushaltsgrößen und Anzahl der Zimmer



Bei 3-Personenhaushalten war das bei 5,4 % der Fall. Bei 4-Personenhaushalten kletterte dieser Anteil auf 25,0 % und bei 5-Personenhaushalten auf 50,6 %. Hinter 2-Personenhaushalten können sich sowohl Paare wie eine alleinerziehende Person mit Kind verbergen. Deshalb lässt sich hier der Anteil der 1- und 2-Zimmerwohnungen von 14,4 % schwer bewerten. Für ein Paar wäre die Zimmerzahl ausreichend, für eine alleinerziehende Person eher nicht, wenn Wohnen und Schlafen getrennt sein sollen. Der Anteil der Haushalte,

denen nach diesem Rechnungsmodell mehr als ein Zimmer fehlt, ist bei drei und vier Personen noch sehr niedrig. Bei den 4-Personenhaushalten betraf das z.B. nur 4,6 %. Bei größeren Haushalten steigt dieser Anteil jedoch rapide an. So verfügten 30,8 % der 5-Personenhaushalte über weniger als vier Zimmer.

Umgekehrt bewohnte die Hälfte der Singles (49,8 %) drei und mehr Zimmer. Ähnlich hoch (50,5 %) war der Anteil der 2-Personenhaushalte mit mindestens vier Zimmern. Weiterhin standen einem guten Drittel (35,5 %) der 3-Personenhaushalte fünf und mehr Zimmer zur Verfügung. Von den Haushalten mit vier Mitgliedern besaß ein Viertel (24,8 %) mindestens sechs Zimmer. Entsprechend verteilten sich 17,6 % der 5-Personenhaushalte auf sieben und mehr Zimmer.

Vertiefende Betrachtung für Interessierte

Zimmerzahl und Haushaltsgröße nach Zielgruppen

Wie fügen sich die verschiedenen Zielgruppen in dieses Bild? Wenn im Folgenden eventuelle Gemeinsamkeiten und Unterschiede beleuchtet werden, ist es sinnvoll, dabei zunächst die jungen Erwachsenen auszuklammern, denn aufgrund der großen Zahl von noch im elterlichen Haushalt lebenden Personen erhielte man hier eine nur schwer zu interpretierende Gemengelage. Im Kapitel 4.4.2 sollen jedoch für Schüler, Auszubildende und Studenten die Wohnverhältnisse von Singles und zusammenwohnenden Paaren gesondert betrachtet werden. Zu beachten ist weiterhin, dass es sich bei den Familien mit zwei Mitgliedern nur um Haushalte von Alleinerziehenden handeln kann. Mit lediglich 22 gültigen Fällen ist diese Teilgruppe zu klein, um prozentuale Anteile zu berechnen.

Damit lassen sich bei Ein- und Zweipersonenhaushalten nur Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen miteinander vergleichen, wobei es allerdings zwischen den beiden Gruppen, wie in Kap. 4.4 noch näher erläutert wird, einige Überschneidungen gibt. Man kann jedoch festhalten, dass Singles mit Behinderungen sich im Vergleich zur Gesamtgruppe überdurchschnittlich häufig, ältere alleinstehende Personen dagegen selten mit nur einem Raum begnügen müssen. Unter den Erstgenannten hatten 12,9 % bloß ein Zimmer zur Verfügung. Bei alleinstehenden Senioren galt das dagegen lediglich für 6,4 %. Analog dazu lebten bei den 2-Personenhaushalten 18,0 % der Menschen mit Behinderung in 1- bis 2-Zimmerwohnungen gegenüber lediglich 9,9 % bei den 60- bis 80-Jährigen.

Legt man bei den 3-Personenhaushalten die oben verwandten Definition von beengten Wohnverhältnissen zugrunde, waren alle drei Zielgruppen – Menschen mit Behinderungen, Ältere sowie Familien - ähnlich selten betroffen. Der Anteil derjenigen, die mit weniger als drei Zimmer auskommen mussten, reichte von 4,6 % bei Familien bis zu 6,1 % bei Menschen mit Behinderungen. Allerdings hatten von den Familien wie auch von den Menschen mit Behinderten in dieser Kategorie jeweils rund ein Drittel gerade einmal so viele Zimmer zur Ver-

fügung, wie der Haushalt an Personen umfasste. Ab vier Haushaltsmitgliedern sind die Angaben aufgrund der geringen Fallzahlen insbesondere für Menschen mit Behinderungen und ab fünf Personen auch für ältere Menschen nicht aussagekräftig.

Übersicht 10: Haushalte nach Personen- und Zimmerzahl: Familien mit minderjährigen Kindern, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen im Vergleich

Anzahl der Zimmer	Anzahl der Personen im Haushalt								
	1			2			3		
	Familien	ältere Menschen	Menschen mit Behinderungen	Familien (Alleinerziehende)	ältere Menschen	Menschen mit Behinderungen	Familien	ältere Menschen	Menschen mit Behinderungen
1	-	6,4%	12,9%	*	0,5%	0,6%	0,5%	0,0%	0,0%
2	-	36,4%	50,6%	*	9,4%	17,4%	4,1%	4,7%	6,1%
3	-	31,1%	20,0%	*	33,2%	40,6%	38,3%	29,2%	39,4%
4	-	13,6%	9,4%	*	25,6%	21,3%	27,5%	32,1%	21,2%
5 u. mehr	-	12,5%	7,1%	*	31,3%	20,0%	29,5%	34,0%	33,3%
insges.	-	100,0%	100,0%	*	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Anzahl der Zimmer	Anzahl der Personen im Haushalt								
	4			5 u. mehr			insges.		
	Familien	ältere Menschen ¹⁾	Menschen mit Behinderungen	Familien	ältere Menschen	Menschen mit Behinderungen	Familien	ältere Menschen ¹⁾	Menschen mit Behinderungen
1	0,5%	0,0%	*	0,0%	*	*	0,4%	1,9%	4,0%
2	4,5%	3,3%	*	4,5%	*	*	5,0%	15,2%	24,9%
3	23,6%	23,3%	*	31,5%	*	*	32,2%	32,1%	32,9%
4	26,1%	13,3%	*	21,3%	*	*	25,6%	23,0%	17,6%
5 u. mehr	45,2%	60,0%	*	42,7%	*	*	36,8%	27,9%	20,6%
insges.	100,0%	100,0%	*	100,0%	*	*	100,0%	100,0%	100,0%

gültige Fälle: Familien mit minderjährigen Kindern: n=503;

ältere Menschen: n=1.176; Menschen mit Behinderungen: n=301

*Aufgrund der niedrigen Fallzahlen sind Prozentangaben nicht sinnvoll.

¹⁾Man kann vermuten, dass es sich bei älteren Menschen in Haushalten mit vier und mehr Mitgliedern um Personen handelt, die mit ihren Kindern zusammenleben.

Unter den Haushalten mit im Verhältnis zur Personenzahl sehr großzügigen Wohnungen sind die über 59-Jährigen überrepräsentiert. Man kann davon ausgehen, dass es sich hierbei zu einem beträchtlichen Teil um ehemals größere Haushalte handelt, die sich durch Wegzug der Kinder oder auch durch Verlust des Partners im Laufe der Zeit verkleinert haben. So

verfügten von den Singles zwischen 60 und 80 Jahren 57,2 % über drei und mehr Zimmer. Zur Erinnerung: Im Gesamtdurchschnitt galt das für genau 50,0 %. Bei Menschen mit Behinderungen betrug der Vergleichswert dagegen nur 36,5 %. Ähnlich verhält es sich bei 2-Personenhaushalten. In diesem Fall lag der Anteil der Wohnungen mit vier und mehr Zimmern in der Zielgruppe der älteren Menschen mit 56,9 % über dem Gesamtdurchschnitt von 50,5 %, bei Menschen mit Behinderungen dagegen mit 41,3 % deutlich darunter. Ab drei Haushaltsmitgliedern schwächt sich der beschriebene Effekt mit besonders großzügigen Wohnungen bei älteren Personen ab, da hier offensichtlich noch keine Haushaltsverkleinerung stattgefunden hat bzw. allenfalls einzelne Kinder ausgezogen sind. Mit 34,0 % bzw. 33,4 % liegt der Anteil derjenigen, die in Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern lebten, bei älteren Personen nahe am Gesamtdurchschnitt der Befragungsgruppe von 35,5 %. Eindeutig unterrepräsentiert waren in dieser Kategorie dagegen dreiköpfige Familien. Hier besaßen nur 29,5 % eine ähnlich geräumige Wohnung.

Wie zu erwarten, ist die Zimmerzahl in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften großzügiger bemessen als in Miet- oder Eigentumswohnungen. Während etwa gut drei Viertel der 2-Personenhaushalte in Mehrfamilienhäusern mit maximal drei Zimmern auskamen, galt das in Ein- und Zweifamilienhäusern nur für 18,6 %. Bei 3-Personenhaushalten lag der entsprechende Anteil im Falle der Mehrfamilienhäuser immer noch bei ca. zwei Dritteln gegenüber 10,8 % in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Übersicht 11: Haushaltsgröße und Zimmerzahl nach Gebäudeart

a) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Anzahl der Zimmer	Anzahl der Personen im Haushalt						insges.
	1	2	3	4	5	6 u. mehr	
1	12,1%	1,5%	1,1%	1,0%	0,0%	0,0%	4,5%
2	46,3%	23,5%	9,7%	10,6%	11,6%	0,0%	26,7%
3	31,4%	53,6%	56,8%	45,2%	48,8%	31,3%	46,3%
4	7,7%	18,1%	26,1%	33,7%	30,2%	56,3%	18,2%
5	1,3%	2,9%	4,0%	8,7%	7,0%	12,5%	3,3%
6	1,0%	0,3%	1,7%	0,0%	2,3%	0,0%	0,8%
mehr als 6	0,3%	0,0%	0,6%	1,0%	0,0%	0,0%	0,2%
insges.	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

b) Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften

Anzahl der Zimmer	Anzahl der Personen im Haushalt						insges.
	1	2	3	4	5	6 u. mehr	
2	16,7%	2,8%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	3,1%
3	22,6%	15,8%	10,2%	5,0%	0,0%	9,1%	13,0%
4	27,4%	31,7%	28,4%	22,0%	11,4%	0,0%	28,0%
5	22,6%	28,9%	34,1%	31,9%	22,9%	27,3%	29,5%
6	7,1%	13,0%	13,6%	20,6%	28,6%	27,3%	14,5%
mehr als 6	3,6%	7,8%	13,1%	20,6%	37,1%	36,4%	11,9%
insges.	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

gültige Fälle:

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern: n= 1.314

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften: n=908

Diese Unterschiede sind demnach eng mit der Form des Wohngebäudes verknüpft und prägen somit nicht unwesentlich den jeweiligen lokalen Wohnungsmarkt. Dies ist bei dieser Auswertung zu berücksichtigen, da diesbezügliche Veränderungen auf Grund der langen Lebensdauern von Gebäuden nur langfristig zu erreichen sind. Aktuell beträgt in Ludwigshafen das Verhältnis zwischen Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern 70,4 % zu 29,6 %.¹⁶

Zur **Wohnungs- und Gebäudeausstattung** wurde vor allem nach Merkmalen gefragt, die auch für den Mietspiegel relevant sind.¹⁷ Der weitaus größte Teil der Befragungsteilnehmer verfügte über einen Abstellraum oder konnte Kellerräume bzw. den Speicher nutzen. Entsprechende Angaben machten 87,4 %. Weit verbreitet waren zudem Fenster mit Mehrfachverglasung, Balkone (alternativ Loggias, Wintergärten oder Terrassen) sowie Tageslichtbäder, die jeweils von über zwei Dritteln genannt wurden. Die meisten der bislang genannten Ausstattungsmerkmale lagen in Häusern deutlich häufiger vor als in Wohnungen. So verfügten 89,0 % der Häuser über ein Tageslichtbad, aber nur 55,9 % der Wohnungen. Die einzige Ausnahme bildeten verglaste und unverglaste Balkone, Terrassen und Wintergärten. Darüber verfügten 78,5 % der Wohnungen gegenüber 75,0 % der Häuser.

Auch Gärten waren erwartungsgemäß bei Häusern erheblich häufiger anzutreffen als bei Wohnungen. Während zu 88,7 % der Häuser ein Garten gehörte, galt das nur für 20,9 % der Wohnungen.

Mit Blick auf den zumindest in den innerstädtischen Quartieren knappen öffentlichen Parkraum in Ludwigshafen sind PKW-Stellplätze relevant. Von den Häusern boten 80,3 % feste Parkmöglichkeiten. Bei den Wohnungen war das nur bei 43,2 % der Fall.

Übersicht 12: Wohnungs- bzw. Gebäudeausstattung

Ausstattung	insgesamt	Haus	Wohnung
Abstellraum oder Keller oder Speicher	87,4%	92,4%	83,9%
Fenster mit Mehrfachverglasung	77,8%	87,3%	70,7%
Balkon/Loggia, Wintergarten oder Terrasse	76,1%	75,0%	78,5%
Bad mit Fenster (Tageslichtbad)	70,4%	89,8%	55,9%
zu Wohnung/Haus gehörender PKW-Stellplatz	59,6%	80,3%	43,2%
Gäste-WC	50,7%	79,5%	29,3%
Garten am Haus bzw. Gartenmitbenutzung	50,7%	88,7%	20,9%
Fahrrad und/oder Kinderwagenabstellplatz	44,7%	35,0%	53,3%
moderne Heizungsanlage (Brennwerttechnik, Wärmepumpe u. Ä.)	30,2%	42,0%	20,6%
Fußbodenheizung	14,2%	22,0%	8,4%
barrierearme Ausstattung	14,0%	11,0%	16,0%
Lademöglichkeit für Elektrofahrzeug	6,1%	11,2%	2,1%

 gültige Fälle: insgesamt: n=3.142; Haus: n=1.358; Wohnung: n=1.620

Im Zusammenhang mit der Energiewende sind die Heizungsart sowie Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge von Bedeutung. Über eine moderne Heizungsanlage mit Wärmepumpe oder

¹⁶ Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwicklung (2023): Statistisches Jahrbuch 2023. Informationen zur Stadtentwicklung, 04/2023, S. 83

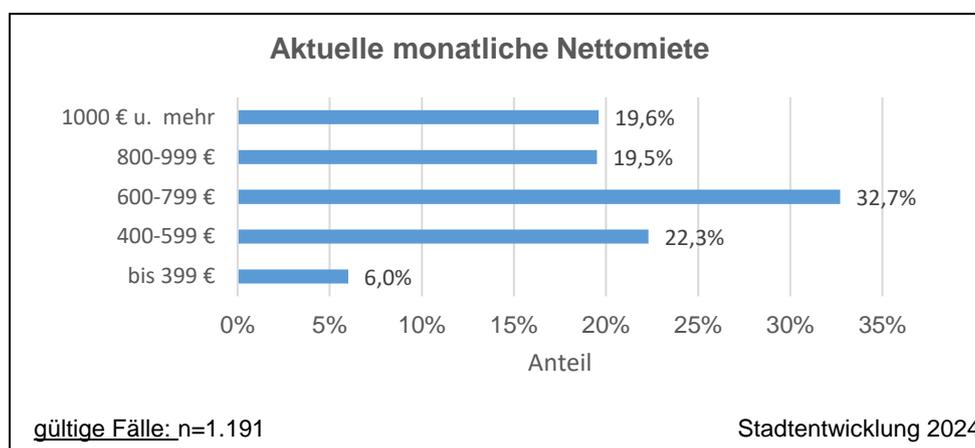
¹⁷ Stadt Ludwigshafen (2023): Mietspiegel 2023. Informationen zur Stadtentwicklung 2/2023. <https://ludwigshafen.de/standort-mit-zukunft/wohnen/mietspiegel>

Ähnlichem verfügten bereits 30,2 %.¹⁸ Eine Ladestation war dagegen erst in 6,1 % der Fälle vorhanden. Beide Male waren Häuser im Durchschnitt besser ausgestattet. So waren von den Häusern 42,0% mit einer modernen Heizungsanlage und 11,2 % mit einer Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge ausgestattet. Für Wohnungen lagen die Vergleichswerte dagegen nur bei 8,4 % bzw. 2,1 %:

Auf die Barrierefreiheit wird an späterer Stelle in einem gesonderten Kapitel eingegangen. An dieser Stelle soll daher nur festgehalten werden, dass 14,0 % der Befragten ihre Wohnung oder ihr Haus als barrierearm bezeichneten. Laut Erhebungsbogen bedeutete das als Mindestanforderung einen schwellenlosen Zugang zur Wohnung, keine Stufen in der Wohnung sowie eine bodengleiche Dusche.

Bei der Wohnungswahl muss ein Kompromiss zwischen gewünschter Größe, Ausstattung und Lage einerseits und der **Miethöhe** im Vergleich zu den finanziellen Möglichkeiten andererseits gefunden werden. In der Befragungsgruppe waren monatliche Kaltmieten zwischen 600 € und 799 € am weitesten verbreitet. Rund ein Drittel gehörte zu dieser Kategorie. 22,3 % zahlten zwischen 400 € und 599 €. 19,5 % zwischen 800 € und 999 €.

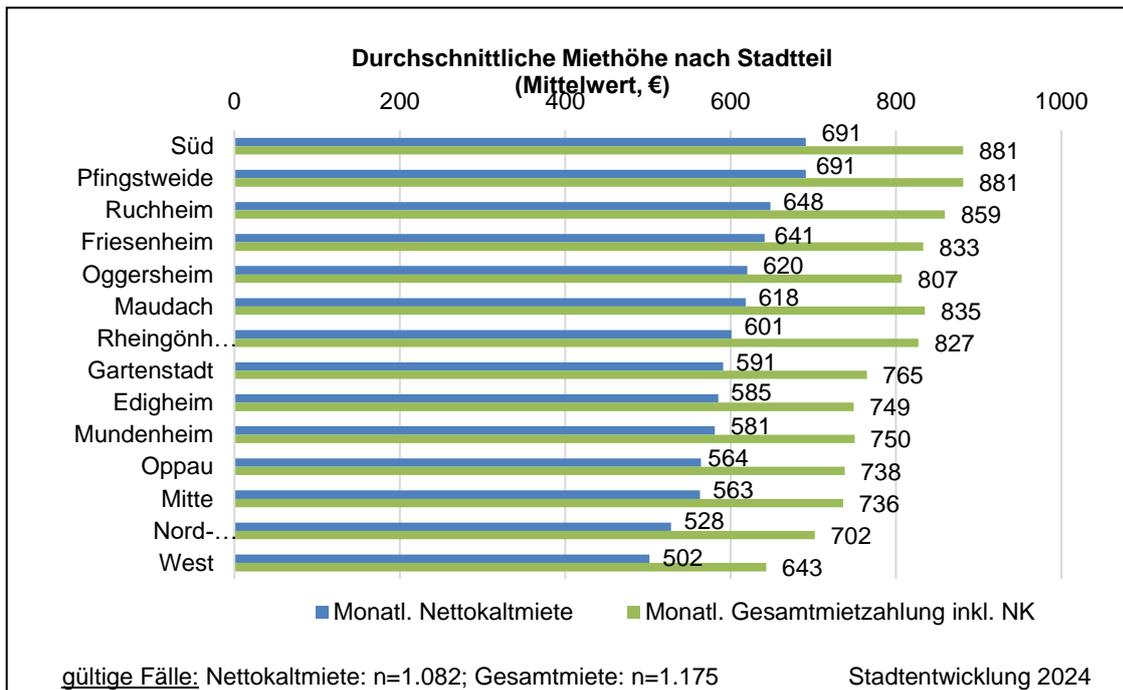
Grafik 18: Aktuelle Nettomiete



Wie bei vielen anderen Variablen zeigt sich auch bei der **Miethöhe** ein starker Einfluss des Stadtteils. Bei der durchschnittlichen Netto-Kaltmiete reichte die Spanne von monatlich 502 € im Stadtteil West bis 691 € in Süd und in der Pflingstweide.

Generell waren die Mieten in Stadtteilen mit vergleichsweise geringer Wohnzufriedenheit – neben West vor allem Nord-Hemshof, Mitte, Oppau und Mundenheim am niedrigsten. Bei den Stadtteilen mit überdurchschnittlicher Wohnzufriedenheit lässt sich ein solcher Zusammenhang nicht in gleicher Weise feststellen. Die beiden Stadtteile, Maudach und Rheingönheim, die in dieser Hinsicht am besten abschnitten, rangierten bei der Miethöhe nur im mittleren Bereich.

¹⁸ Im Erhebungsbogen wurden auch Heizungsanlagen mit Brennwerttechnik als Beispiel aufgeführt. Sie können aber nach heutigem Stand nur noch eingeschränkt als modern bezeichnet werden. Eine Brennwertheizung arbeitet deutlich effektiver als herkömmliche Gas- oder Ölheizungen. Dennoch handelt es sich aufgrund der Nutzung fossiler Brennstoffe nur um Übergangslösungen. Ab 2024 dürfen Öl-Brennwertheizungen nur noch in Kombination mit Erneuerbaren Energien eingebaut werden.

Grafik 19: Durchschnittliche Miethöhe nach Stadtteilen

Die Nebenkosten bewegten sich in den meisten Stadtteilen zwischen rund 160 € und 190 €. Aus dem Rahmen fielen am unteren Rand West mit durchschnittlich 141 € monatlich sowie am oberen Rand Ruchheim, Maudach und Rheingönheim mit Beträgen zwischen 211 € und 226 €. Es liegt nahe, hier einen Zusammenhang mit der Größe der Wohnung herzustellen.

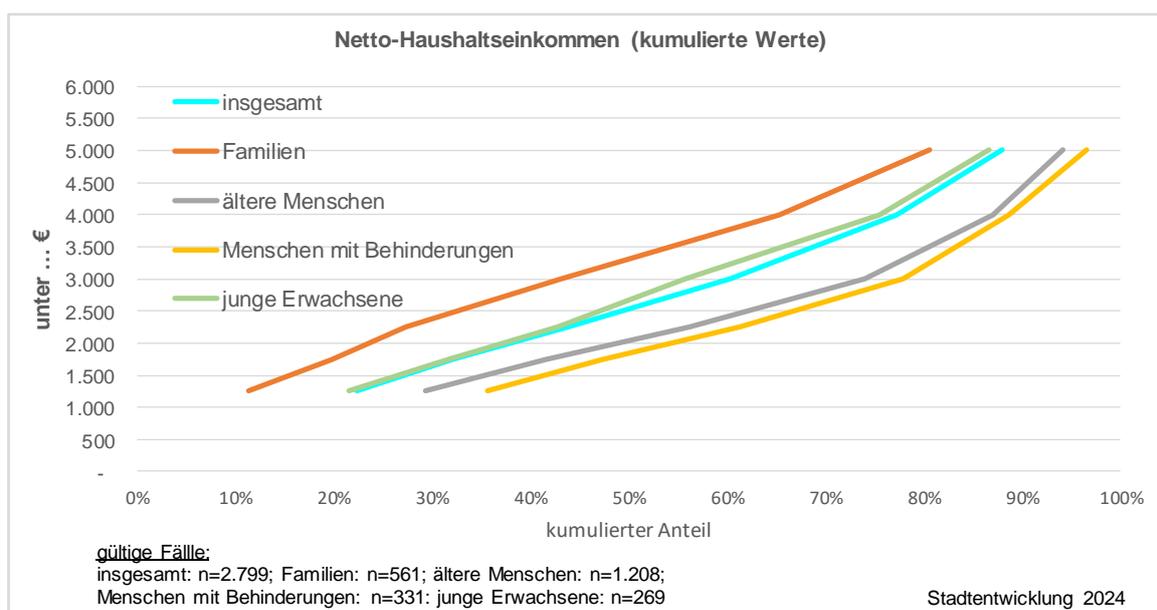
Die Miethöhe ist in Relation zum Einkommen zu sehen. Rund ein Drittel der Befragungsteilnehmer (32,0 %) verfügte über ein Haushaltseinkommen von weniger als 1.750 € netto monatlich.¹⁹ Fast noch einmal so viele (28,3 %) fielen in die Spanne zwischen 1.750 € und 2.249 €. Ein Nettoeinkommen von 3.000 € und mehr erreichten 39,7 %, darunter 22,7 % mit einem Einkommen von 4.000 € und mehr.

Bei jungen Erwachsenen deckt sich die Einkommensverteilung weitgehend mit der Gesamtgruppe. Niedrige Einkünfte während der Ausbildung wurden offensichtlich zumindest teilweise dadurch kompensiert, dass noch im elterlichen Haushalt wohnende Befragungsteilnehmer irrtümlich das gesamte Familieneinkommen angaben.

Familien mit minderjährigen Kindern verfügen im Durchschnitt unter allen hier betrachteten Zielgruppen über das höchste Einkommen. Nur jede fünfte musste mit weniger als 1.750 € auskommen. Ein weiteres gutes Viertel lag im Bereich zwischen 1.750 € und 2.249 €. Die 3.000 €-Marke überschritten 56,8 %, darunter 34,7 % mit einem Netto-Einkommen über 4.000 €.

¹⁹ Die Angaben zum Einkommen scheinen in der untersten Kategorie, d.h. bis unter 750 € teilweise unplausibel. Hier findet sich eine ganze Reihe von Fällen, in denen die genannte Miethöhe das Einkommen übersteigt. Eine mögliche Fehlerquelle könnte sein, dass manche Bezieher von Grundsicherung für Arbeitsuchende nach Sozialgesetzbuch II die Kosten der Unterkunft beim Einkommen nicht berücksichtigt haben. Aus diesem Grund wurden in der folgenden Grafik Einkommen unter 750 € sowie von 750 € und unter 1.250 € zusammengefasst.

Grafik 20: Netto-Haushaltseinkommen nach Zielgruppe



Die niedrigsten Einkommen sind bei älteren Menschen und bei Menschen mit Behinderungen zu verzeichnen. 41,5 % bzw. 47,4 % mussten sich mit monatlich weniger als 1.750 € begnügen. 3.000 € und mehr konnte jeweils nur rund ein Viertel ausgeben.

Übersicht 13: Haushalte nach Einkommensgruppen und Anteil der monatlichen Nettokaltmiete am Netto-Haushaltseinkommen

monatliches- Netto-Haus- haltseinkom- men von ... bis unter €	mitt- lerer Wert von	Anzahl bzw. Anteil der Befragungsteilnehmer mit einem Anteil der Nettokaltmiete am Netto-Haus- haltseinkommen ¹⁾ in der Spanne von ...% bis unter ... %													
		unter 20%		20% - 25%		25% -30%		30% - 40%		40%-50%		50% u.mehr		insgesamt	
		Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%
Spalte 1	Spal- te 2	Spal- te 3	Spal- te 4	Spal- te 5	Spal- te 6	Spal- te.7	Spal- te 8	Spal- te 9	Spal- te 10	Spal- te 11	Spal- te 12	Spal- te 13	Spal- te 14	Spalte. 15	Spalte 16
unter 750 ²⁾	350	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	45	100,0%	46	100,0%
750 - 1.250	1.000	2	1,6%	5	3,9%	16	12,6%	34	26,8%	21	16,5%	49	38,6%	127	100,0%
1.250 - 1.750	1.500	3	2,8%	19	17,6%	11	10,2%	41	38,0%	21	19,4%	13	12,0%	108	100,0%
1.750 - 2.250	2.000	22	16,2%	34	25,0%	30	22,1%	37	27,2%	10	7,4%	3	2,2%	136	100,0%
2.250 - 3.000	2.625	83	42,8%	47	24,2%	18	9,3%	19	9,8%	27	13,9%	0	0,0%	194	100,0%
3.000 - 3.500	3.250	39	57,4%	18	26,5%	8	11,8%	2	2,9%	1	1,5%	0	0,0%	68	100,0%
3.500 - 4.000	3.750	34	55,7%	15	24,6%	7	11,5%	4	6,6%	1	1,6%	0	0,0%	61	100,0%
4.000 - 5.000	4.500	70	76,9%	7	7,7%	12	13,2%	2	2,2%	0	0,0%	0	0,0%	91	100,0%
5.000 - 7.500	6.250	52	86,7%	7	11,7%	0	0,0%	1	1,7%	0	0,0%	0	0,0%	60	100,0%
7.500 u. mehr	8.750	8	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	8	100,0%
insgesamt		313	34,9%	152	16,9%	102	11,4%	140	15,6%	81	9,0%	110	12,2%	898	100,0%

¹⁾ Da zum Einkommen nicht die genauen Beträge, sondern lediglich Einkommensspannen erhoben wurden, wurde die Miethöhe behelfsweise auf einen angenommenen mittleren Wert (siehe Sp. 2) bezogen.

²⁾ Fälle mit Miethöhen von 400 € und mehr wurden in der untersten Einkommensgruppe wegen mangelnder Plausibilität ausgeklammert. Z. T. könnte es sich um Personen mit Bezug von Grundsicherung für Arbeitsuchende nach Sozialgesetzbuch II handeln, die die Kosten der Unterkunft bei der Angabe ihres Einkommens nicht mit eingerechnet haben (s. Fußnote 19, S. 43)

Die Mietbelastung, d.h. der für die Miete aufgewandte Teil des Netto-Haushaltseinkommens, ist in den unteren Einkommensgruppen am höchsten. Finanzkräftigere Haushalte sind dagegen prozentual weit weniger belastet. Dieser Zusammenhang lässt sich der folgenden Übersicht entnehmen. Für jede der neun gebildeten Einkommenskategorien wurden die entsprechenden Befragungsteilnehmer nach dem Anteil des Netto-Haushaltseinkommens aufgeschlüsselt, der auf die Nettokaltmiete entfällt. Da beim Einkommen nicht die genauen Beträge, sondern lediglich Spannen erhoben wurden, ließ sich dieser Wert allerdings nur näherungsweise ermitteln. So wurde die Nettokaltmiete jeweils auf den mittleren Wert der einzelnen Einkommenskategorien bezogen. Zudem mussten Einkommen unter 750 € ausgeklammert bleiben, da sich in dieser Gruppe unplausible Angaben (Miethöhen oberhalb des Nettoeinkommens) häuften.

Im Einzelnen zeigt sich, dass von den Haushalten mit einem monatlichen Einkommen zwischen 750 € und unter 1.250 € insgesamt 38,6 % über die Hälfte ihrer Einkünfte für die Kaltmiete benötigten. Bei weiteren 19,4 % erreichte dieser Anteil immerhin zwischen 40,0 % und 50 %. Bei Einkommen zwischen 1.250 € und unter 1.750 € galt das bereits nur noch für 12,0 % (Anteil der Kaltmiete am Einkommen 50 % und mehr) bzw. 19,4 % (Anteil zwischen 40,0 % und unter 50,0 %). Ab einem Einkommen von 3.000 € waren ein für die Miete aufzubringender Einkommensanteil von weniger als 20,0 % der häufigste Fall.

Damit ergibt sich ein durchschnittlicher Anteil von 22,1 % des Nettoeinkommens, der für die Nettokaltmiete aufgewandt wird. Zum Vergleich: Für Deutschland insgesamt hat das Statistische Bundesamt für das Jahr 2022 auf Basis des Mikrozensus eine Mietbelastungsquote von 27,9 % ermittelt. Für Großstädte mit mindestens 100.000 Einwohnern ergaben sich 29,0 %.²⁰ Hierbei wurde jedoch die Bruttokaltmiete zu Grunde gelegt, d.h. die Miete einschließlich aller Betriebskosten, etwa für Wasser und Müllentsorgung, aber ohne Kosten für Heizung und Warmwasser. Der Deutsche Mieterbund hat für das Jahr 2022 durchschnittliche monatliche Betriebskosten von 2,28 € pro m² ermittelt.²¹ Multipliziert man diesen Betrag mit der durchschnittlichen Wohnungsgröße der Befragungsteilnehmer, die bei 78,8 m² lag, kommt man pro Wohnung auf einen monatlichen Betrag von 179,66 €, der jeweils zur Nettokaltmiete zu addieren ist. Mit diesem neuen Wert lässt sich für die Befragungsgruppe näherungsweise eine Belastung von 27,9 % angeben. Damit entspricht der für die Bruttokaltmiete aufgewandte Einkommensanteil dem Bundesdurchschnitt. Gemessen an Großstädten mit 100.000 Einwohnern wird der Vergleichswert sogar leicht unterschritten. Hierbei muss man jedoch beachten, dass die Betriebskosten regional sehr unterschiedlich ausfallen, so dass es sich nur um eine Schätzung handelt.

Subjektiv sahen fast drei Viertel der Mieterhaushalte für sich nur eine „geringe“ oder „mittlere Belastung“ an. Eine „hohe Belastung“, definiert durch „Einschränkungen für wichtige Konsumausgaben, z.B. Lebensmittel“, gaben nur 22,1 % an. Nur eine Minderheit von 2,8 % empfand eine „äußerst hohe Belastung“, verbunden mit der Sorge „derzeitige Wohnkosten auf Dauer nicht aufzubringen“ zu können. Dies kann dahingehend interpretiert werden, dass den Befragungsteilnehmer*innen das in Ludwigshafen herrschende Mietniveau bewusst ist und sie dem bei der Einstufung der Bewertung Rechnung getragen haben.

²⁰ vgl. Statistisches Bundesamt: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-wo5-mieten-gemeindetyp.html>, aufgerufen am 16.04.2024

²¹ Deutscher Mieterbund (2024): Aktueller Betriebskostenspiegel für Deutschland. <https://mieterbund.de/aktuelles/meldungen/aktueller-betriebskostenspiegel-fuer-deutschland>; aufgerufen am 23.05.2024

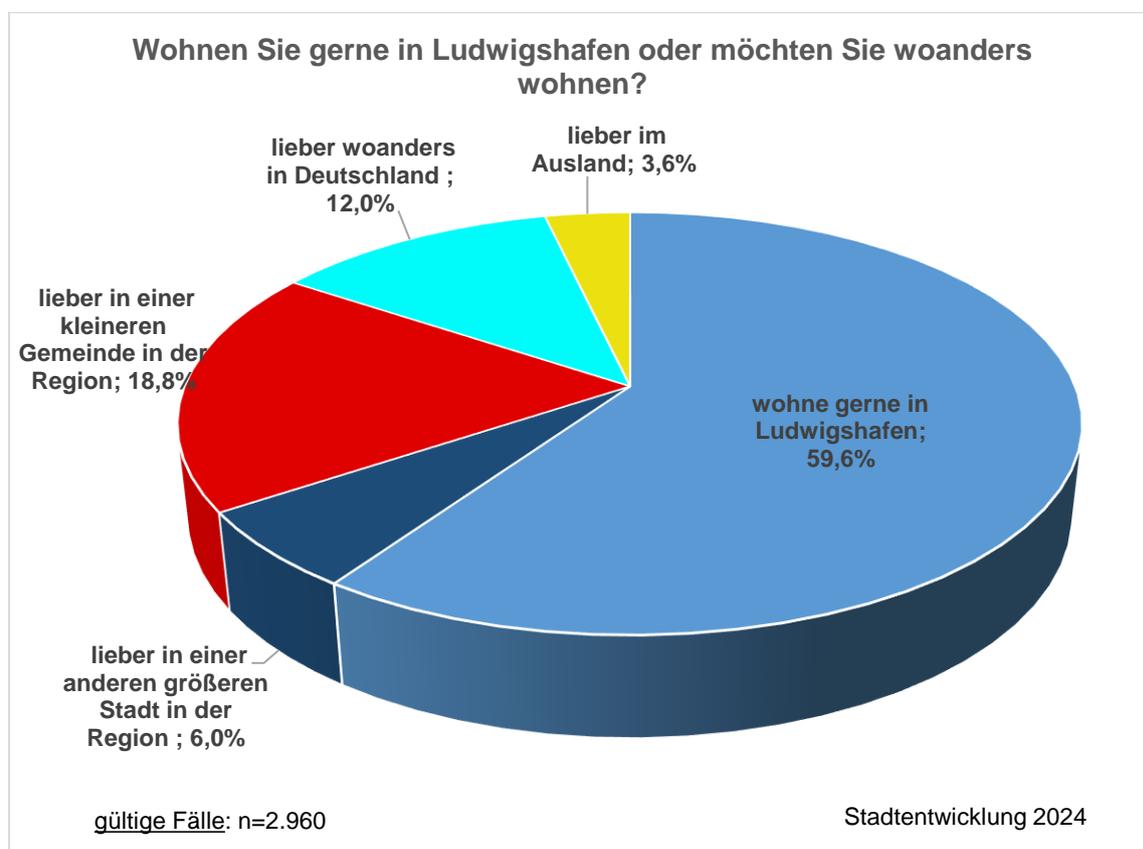
Übersicht 14: Subjektiv empfundene Belastung durch Wohnungskosten

Belastung	Miete	Eigentum	insgesamt
geringe Belastung	13,5 %	15,3 %	15,0 %
mittlere Belastung	60,5 %	68,9 %	64,8 %
hohe Belastung (Einschränkungen für wichtige Konsumausgaben, z.B. Lebensmittel)	22,1 %	14,6 %	18,0 %
äußerst hohe Belastung (derzeitige Wohnkosten auf Dauer nicht aufzubringen / zu finanzieren)	3,8 %	1,1 %	2,3 %

gültige Fälle: Miete: n=1.314; Eigentum: n=1.587

4.3 Umzugswünsche

Sechs von zehn Befragungsteilnehmern wohnten gerne in Ludwigshafen. Das ist eine klare Mehrheit. Im Falle eines Umzugswunsches wären für diese Gruppe vor allem eine andere Wohnungsgröße, eine andere Ausstattung oder eine günstigere Wohnlage maßgeblich. Auch eine stärkere an die jeweiligen finanziellen Möglichkeiten angepasste Miethöhe sowie niedrigere Energiekosten kämen in Frage. Dabei muss man aber beachten, dass man bei der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt selbst bei herabgesetzten Standards kaum auf niedrigere Preise hoffen kann.

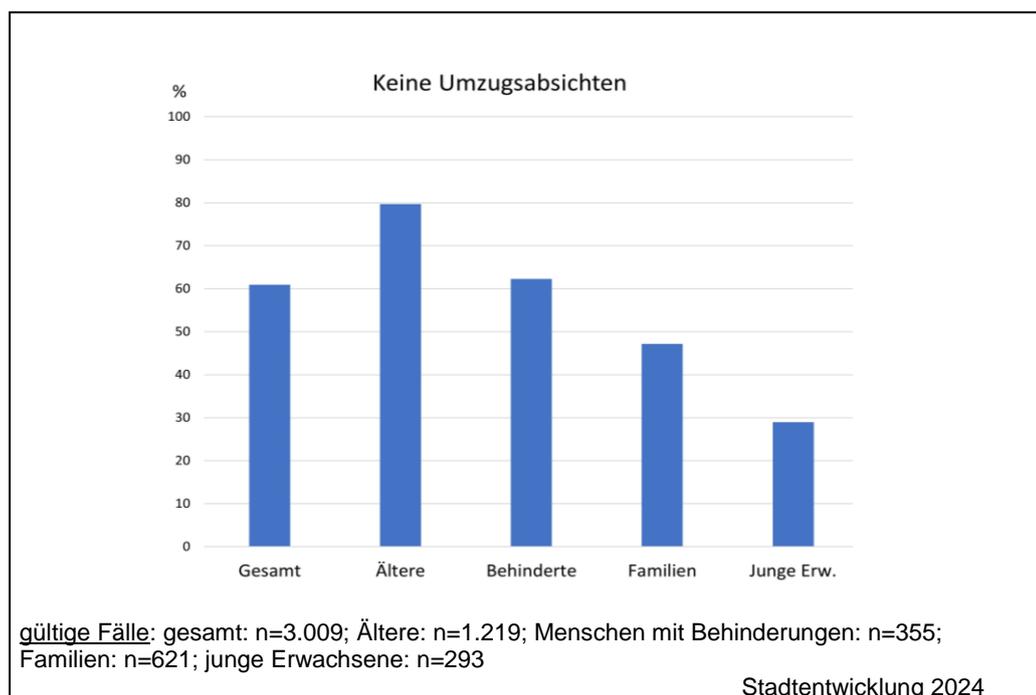
Grafik 21: Wohnen in Ludwigshafen versus andere Orte und Regionen

Für die übrigen rund 40,0 % der Befragungsteilnehmer war ein Umzug dagegen denkbar, wenn auch häufig noch nicht konkret. Unter denjenigen, die einen anderen Wohnort bevorzugen würden, wollten die meisten (24,8 % aller Befragungsteilnehmer) in der Region bleiben. Dabei standen kleinere Gemeinden (18,8 %) höher im Kurs als größere Städte (6,0 %).

4.3.1 Haushalte ohne Umzugsabsichten

Genauer nach ihren Plänen befragt, gaben 60,9 % an, nicht an einen Umzug zu denken. Überdurchschnittlich waren die entsprechenden Anteile bei älteren Menschen (79,7 %) sowie Menschen mit Behinderungen (62,3 %) ausgeprägt, unterdurchschnittlich hingegen bei Familien mit minderjährigen Kindern (47,2 %) und vor allem bei jungen Erwachsenen (29,0 %). Die hohe Umzugsbereitschaft von jungen Erwachsenen war erwartbar. Insbesondere bei den jungen Erwachsenen können hierbei mehrere mögliche Motive vorliegen. Man möchte sein Kinderzimmer verlassen, mit der Partnerin bzw. dem Partner zusammenziehen oder bei steigenden Einkünften die Wohnstandards an die neu gewonnenen finanziellen Möglichkeiten anpassen. Dagegen hätte man unter den älteren Menschen eine größere Gruppe vermuten können, die sich mit dem Gedanken an eine barrierefreie bzw. barriereärmere Wohnung trägt oder einen Umzug zu Kindern bzw. evtl. in eine Pflegeeinrichtung erwägt. Anscheinend wird die Umzugsneigung in diesem Fall jedoch häufig überschätzt. Darauf weisen auch die Befunde der repräsentativen Studie „Wohntrends 30“ hin, die im Auftrag des Bundesverbandes Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen erfolgte.²²

Grafik 22: Befragungsteilnehmer ohne Umzugsabsichten nach soziodemografischen Merkmalen



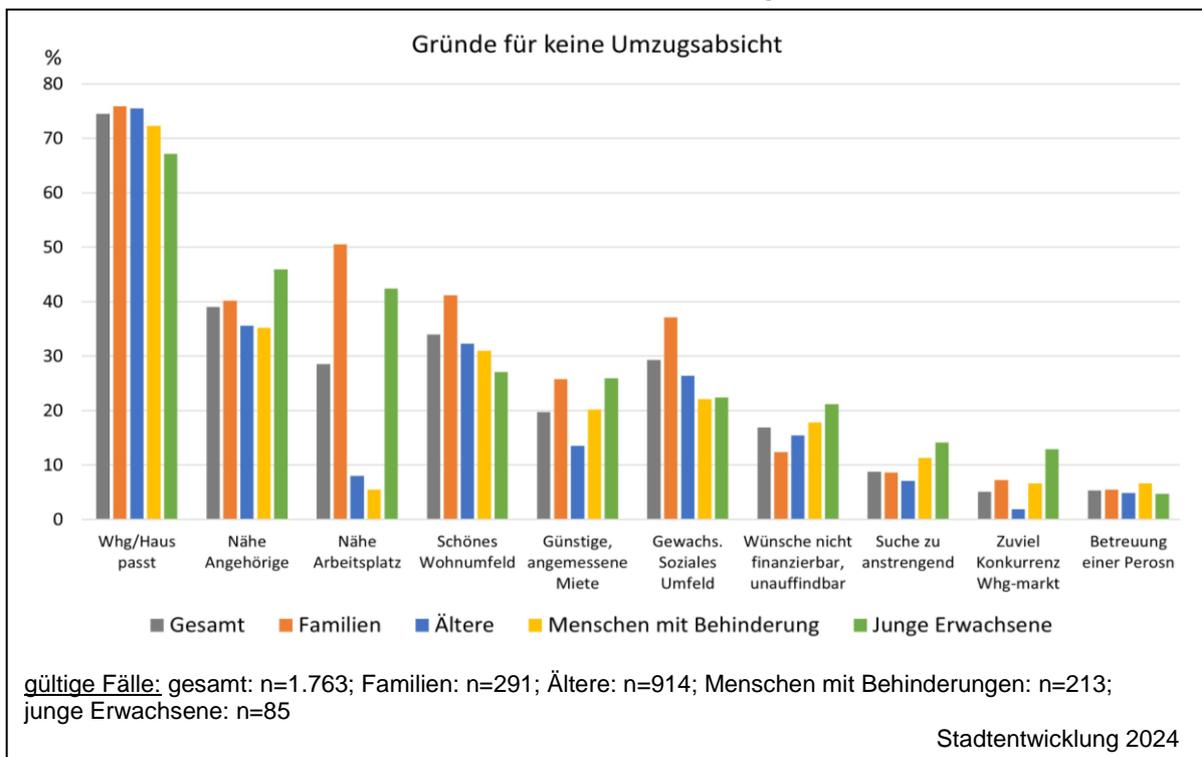
Dass fast die Hälfte der Familien einen Umzug ausschloss, ist nur auf den ersten Blick überraschend. Eine neue, meist größere Wohnung wird vor allem angestrebt, solange die Kinder

²² Bundesbaublatt (2015): Einen alten Baum verpflanzt man nicht. In Bundesbaublatt 12/2015; https://www.bundesbaublatt.de/artikel/bbb_Einen_alten_Baum_verpflanzt_man_nicht-2473088.html; aufgerufen am 10.01.2024. Demnach wollten von den 60- bis 69-Jährigen in den beiden nächsten Jahren nur 7 % „auf jeden Fall“ oder „wahrscheinlich umziehen. Bei den 70- bis 79-Jährigen sowie bei den über 80-Jährigen fiel dieser Anteil auf 6 % bzw. 5 %.

sich noch im Vorschulalter befinden. Da aber unter den befragten Familien Haushalte mit bereits etwas älteren Kindern vermutlich in der Mehrheit waren, kommt diese Teilgruppe weniger stark zur Geltung.

Die Gruppe ohne Umzugsabsichten wurde zusätzlich nach den Gründen dafür gefragt, in der aktuellen Wohnung bleiben zu wollen. Hierbei waren Mehrfachantworten möglich. Mit Abstand das häufigste Motiv, das von drei Vierteln (74,5 %) angegeben wurde, lautete: „Die Wohnung (bzw. das Haus) passt.“ Mit 39,0 % folgte die Nähe zu Angehörigen. Wichtig waren zudem das aktuelle „schöne Wohnumfeld“ (34,0 %) bzw. das „gewachsene soziale Umfeld“ (29,3 %) sowie die „Nähe zum Arbeitsplatz“ (28,5 %). Eine „günstige, angemessene Miete“ in der derzeitigen Wohnung spielte für 19,7 % eine Rolle. Relativ wenige hatten die Suche nach einer anderen Wohnung wegen zu großer Hürden aufgegeben. Am häufigsten wurde in diesem Zusammenhang die Erkenntnis genannt, dass sich ein Wohnungswechsel als nicht finanzierbar erwiesen habe bzw. dass sich passender und bezahlbarer Wohnraum nicht finden lasse (16,9 %). Größere Abweichungen von den Durchschnittswerten waren vor allem bei jungen Erwachsenen und bei Familien zu beobachten.

Grafik 23: Gründe für keine Umzugsabsicht



Unter 30-Jährige führen weitaus häufiger als der Durchschnitt die Nähe zu Angehörigen wie auch zum Arbeitsplatz als Grund dafür an, nicht an einen Umzug zu denken. Die entsprechenden Anteile lagen bei 45,9 % bzw. 42,4 %. Junge Leute bildeten auch die Teilgruppe, die den Verbleib in der aktuellen Wohnung am häufigsten mit der mangelnden Finanzierbarkeit von Alternativen (21,2 %), einem zu hohen Aufwand bei der Suche nach einer anderen Wohnung (14,1 %) sowie einer zu großen Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt (12,9 %) begründeten. Noch häufiger als junge Erwachsene bezogen sich Familien auf die Nähe zum Arbeitsplatz. Für insgesamt 50,5 % war dieser Aspekt bedeutsam. Weiterhin wurden das „schöne Wohnumfeld“ (41,2 %) und das „gewachsene soziale Umfeld“ (37,1 %) unter allen Gruppen von Familien am stärksten betont.

4.3.2 Haushalte mit Umzugsabsichten

Auch wenn rund 40,0 % der Befragungsteilnehmer eine Umzugsabsicht angaben, muss man doch zwischen konkreten und eher vagen Plänen unterscheiden. So lag ein Umzug bei ca. einem Fünftel der in die Erhebung einbezogenen Haushalte zwar im Vorstellungsbereich, ohne dass jedoch bereits ein Zeitpunkt genannt werden konnte. Eine weitere, kleinere Gruppe (5,3 %) nannte als Zeithorizont die nächsten zwei bis fünf Jahre. In Abgrenzung davon wurde für die weitere Auswertung nur die Gruppe in den Blick genommen, die eine der drei folgenden Fragen bejaht hatte:

- Ja, der Umzug steht bevor (neue Wohnung / Haus gefunden): 2,1%
- Ja, ich / wir suchen derzeit, haben aber noch keine neue Wohnung / Haus gefunden): 8,0%
- Ja, ich / wir möchte/n innerhalb der nächsten 2 Jahre umziehen (aber noch keine aktive Suche): 3,9%

Insgesamt handelt es somit um 14,0 % der Befragungsteilnehmer. In absoluten Zahlen waren das 423 Fälle.

Generell müssen die Umzugsabsichten vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt gesehen werden. Bundesweit sind die Wohnflächenkosten in den zurückliegenden zehn Jahren rasant in die Höhe geschossen. Laut Immobilienmarktbericht entsprach der Quadratmeterpreis bei kleineren Mehrfamilienhäusern im Jahr 2022 im unteren Preissegment dem Niveau, das 2013 für das mittlere Segment galt. Analog waren im mittleren Segment Preise üblich, wie man sie zuvor für das oberste Segment gewohnt war²³. Bei den Eigenheimen haben die stark gestiegenen Zinsen die Nachfrage gedrosselt. Das hat den Preisanstieg bei gebrauchten Immobilien gebremst. Dagegen ist im Bereich der Mietwohnungen im Falle von Neuverträgen der Trend nach oben bislang ungebrochen. Die Knappheit an erschwinglichen Wohnungen wird dabei besonders in Ballungsräumen durch den starken Zuzug verschärft, der in Folge des Ukraine-Kriegs und zahlreicher weiterer Krisenherde wieder vermehrt aus dem Ausland stattfindet. Die starke Diskrepanz zwischen Bestandsmieten und Angebotsmieten führt dazu, dass Haushalte ihren Raumbedarf nicht mehr ohne weiteres an geänderte persönliche Verhältnisse - etwa durch die Geburt eines Kindes oder den Auszug eines Haushaltsmitglieds – anpassen können und dementsprechend in ihren bisherigen Wohnungen verbleiben. D.h., weniger betuchte Bevölkerungsschichten erfahren einen stark abgeschotteten Wohnungsmarkt.²⁴

Umzugsgründe

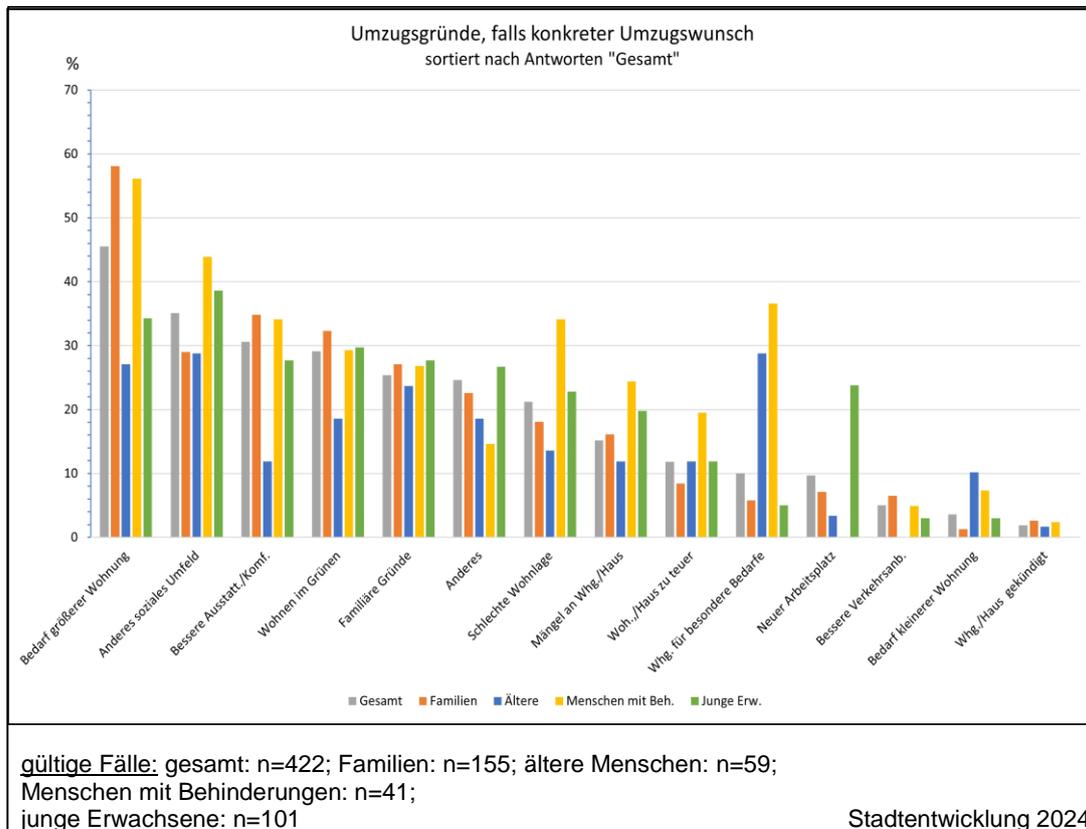
Aufschluss über konkrete Anforderungen an den Wohnungsbau gibt die Frage nach dem Umzugsmotiv, wobei auch in diesem Fall Mehrfachantworten zugelassen waren. Im Vordergrund stand der Bedarf an einer größeren Wohnfläche bzw. Zimmerzahl. 45,5 % derjenigen, die an diesem Teil der Erhebung teilnahmen, nannten diesen Grund. Ausschlaggebend für das hohe Gewicht waren Familien und Menschen mit Behinderungen, die weit überdurchschnittlich häufig in diese Richtung antworteten. Unter den Familien benötigten 58,1 % eine größere Wohnfläche. Bei Menschen mit Behinderungen galt das für 56,1%. Dieser Befund bestätigt die weiter oben getroffene Annahme, dass es sich bei den Haushalten mit geringer pro-Kopf-Fläche zu

²³ Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, der Zentralen Geschäftsstellen und der Gutachterausschüsse der Bundesrepublik Deutschland (2024): Immobilienbericht 2023 der Bundesrepublik Deutschland, S. 95

²⁴ vgl. Pätzold, Ricarda (2023): Wohnen ist doch ein Menschenrecht, oder? In: <https://difu.de/nachrichten/wohnen-ist-doch-ein-menschenrecht-oder>; aufgerufen am 08.01.2024

einem beträchtlichen Teil um Familien handelt. Bei älteren und bei jungen Menschen betragen die entsprechenden Anteile dagegen nur 27,1 % bzw. 34,7 %.

Grafik 24: Umzugsgründe bei konkretem Umzugswunsch (in % der Befragten)



Vertiefende Betrachtung für Interessierte

Den Raumbedarf der umzugswilligen Familien verdeutlicht die folgende Übersicht. Während sich von den Familien mit drei Haushaltsmitgliedern, insgesamt betrachtet nur eine sehr kleine Minderheit mit ein bis zwei Zimmern begnügen muss, steigt dieser Anteil im Falle einer konkreten Umzugsabsicht bereits auf 13,3 % und erreicht dann, wenn als Umzugsgrund der Wunsch nach einer größeren Wohnung angegeben wurde, auf 26,1 %. Von den vierköpfigen Familien haben im Durchschnitt 28,6 % maximal drei Zimmer zur Verfügung. Liegt eine konkrete Umzugsabsicht vor, klettert der Anteil auf 58,4 % und erhöht sich bei explizit geäußertem größeren Raumbedarf auf 83,3 %:

Übersicht 15: Familien mit minderjährigen Kindern nach Haushalts- und Wohnungsgröße sowie nach Umzugsabsicht

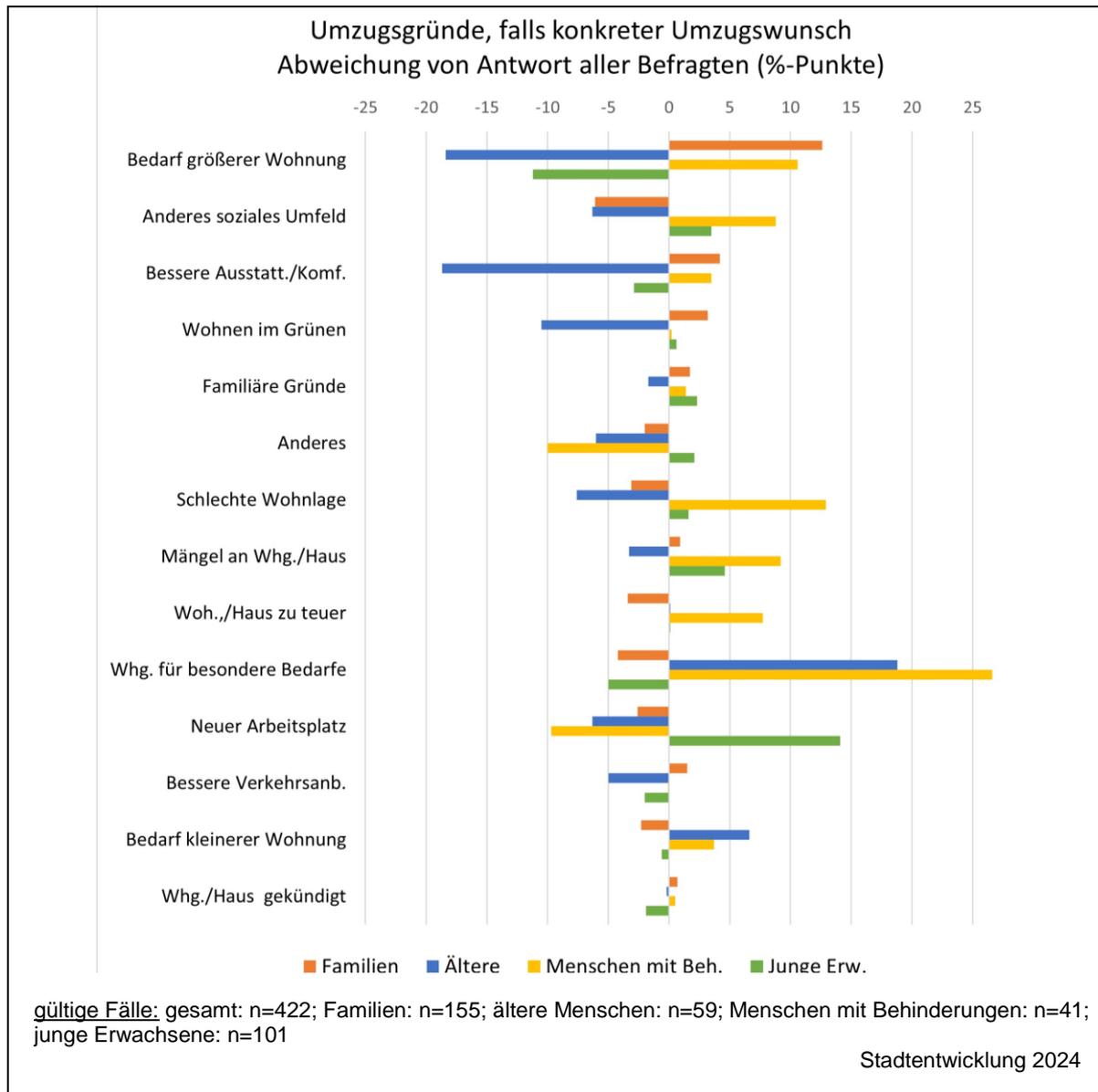
Anzahl der Zimmer	Anzahl der Personen im Haushalt								
	2 Personen			3 Personen			4 Personen		
	insges.	mit Umzugsabsicht		insges.	mit Umzugsabsicht		insges.	mit Umzugsabsicht	
		insges.	Bedarf größere Wohnung		insges.	Bedarf größere Wohnung		insges.	Bedarf größere Wohnung
1	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,5%	2,1%	3,3%
2	18,2%	33,3%	33,3%	4,1%	13,3%	26,1%	4,5%	16,7%	26,7%
3	59,1%	66,7%	66,7%	38,3%	68,9%	65,2%	23,6%	39,6%	53,3%
4	22,7%	0,0%	0,0%	27,5%	15,6%	8,7%	26,1%	16,7%	13,3%
5	0,0%	0,0%	0,0%	19,7%	2,2%	0,0%	24,6%	12,5%	3,3%
6 u. mehr	0,0%	0,0%	0,0%	9,8%	0,0%	0,0%	20,6%	12,5%	0,0%
insges.	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Anzahl der Zimmer	Anzahl der Personen im Haushalt								
	5 Personen			6 und mehr Personen			insges.		
	insges.	mit Umzugsabsicht		insges.	mit Umzugsabsicht		insges.	mit Umzugsabsicht	
		insges.	Bedarf größere Wohnung		insges.	Bedarf größere Wohnung		insges.	Bedarf größere Wohnung
1	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,8%	1,4%
2	6,0%	16,7%	20,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%	15,3%	24,3%
3	32,8%	66,7%	73,3%	27,3%	28,6%	66,7%	32,2%	54,8%	62,2%
4	17,9%	16,7%	6,7%	31,8%	57,1%	0,0%	25,6%	17,7%	9,5%
5	14,9%	0,0%	0,0%	27,3%	0,0%	0,0%	20,5%	5,6%	1,4%
6 u. mehr	28,4%	0,0%	0,0%	13,6%	14,3%	33,3%	16,3%	5,6%	1,4%
insges.	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

gültige Fälle: n=503

Unter den Umzugsmotiven folgte mit einigem Abstand an zweiter Stelle der Wunsch nach einem anderen sozialen Umfeld, der von 35,1 % genannt wurde. Überdurchschnittliche Anteile fanden sich in diesem Fall mit 43,9 % bei Menschen mit Behinderungen sowie mit 38,6 % bei jungen Erwachsenen. An dritter Stelle stand das Bedürfnis nach einer besseren Ausstattung und mehr Komfort. Diesen Aspekt führten 30,6 % an. Während der Anteil bei Familien und Menschen mit Behinderungen mit 34,8 % bzw. 34,1 % leicht über dem Durchschnitt lag, spielte der Wunsch nach einer besseren Ausstattung als Umzugsmotiv bei älteren Menschen eine untergeordnete Rolle. Lediglich 11,9 % nannten diesen Grund.

Grafik 25: Umzugsgründe bei konkretem Umzugswunsch (Abweichung von den Antworten aller Befragten in %-Punkten)



Häufig genannt wurden zudem Wohnen im Grünen, familiäre Gründe sowie eine aktuell schlechte Wohnlage. Die entsprechenden Anteile lagen im Durchschnitt zwischen 21,2 % (aktuell schlechte Wohnlage) und 29,1 % (Wohnen im Grünen). Während sich der Stellenwert der familiären Gründe bei den einzelnen Zielgruppen nur wenig unterschied, bestanden in den beiden übrigen Fällen beträchtliche Unterschiede. So suchten von den älteren Menschen nur 18,6 % ausdrücklich eine neue Bleibe in grüner Umgebung. Diese Gruppe gab mit 13,6 % auch am seltensten eine aktuell unbefriedigende Wohnlage an, ein Motiv das hingegen für Menschen mit Behinderung eine weit überdurchschnittliche Bedeutung besaß. 34,1 %, d.h. ein gutes Drittel dieser Gruppe, strebte hier eine Verbesserung an. Der hohe Stellenwert lässt sich damit erklären, dass besonders Menschen mit physischen Einschränkungen stark darauf angewiesen sind, dass Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen und Apotheken, Grünflächen oder auch Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs in für sie erreichbarer Nähe liegen.

Menschen mit Behinderungen sowie ältere Personen zeigten zudem einen ausgeprägten Wunsch nach einer ihren besonderen Bedarfen angepassten Unterkunft. 36,6 % der Menschen mit Behinderungen sowie 28,8 % der Älteren suchten eine barrierearme bzw. altersgerechte Bleibe.

Ein Motiv, das bei den meisten Zielgruppen nur eine untergeordnete Rolle spielte, aber von jungen Erwachsenen sehr häufig genannt wurde, war der Wechsel des Arbeitsplatzes. Von den Umzugswilligen unter 30 Jahren gaben 23,8 % eine neue Stelle als Grund an. Ähnliches gilt für die Feststellung von Mängeln der derzeitigen Wohnung bzw. des Gebäudes. Hier stachen Menschen mit Behinderungen mit einem Anteil von 24,4 % sowie junge Leute mit 19,8 % hervor. Für die Umzugswilligen insgesamt lag der Vergleichswert nur bei 15,2 %. Menschen mit Behinderungen sahen sich zudem überproportional häufig durch zu hohe Kosten der aktuellen Bleibe zu einem Umzug veranlasst. Während in dieser Gruppe 19,5 % finanzielle Gründe angaben, waren es im Durchschnitt nur etwa halb so viele. Der Wunsch nach einer kleineren Wohnung spielte bei einem Anteil von 3,6 % insgesamt gesehen nur eine unbedeutende Rolle. Unter den älteren Personen fand sich jedoch eine nennenswerte Gruppe, die mit dem geplanten Umzug eine Verkleinerung ihre Wohnfläche anstrebte. Der entsprechende Anteil an allen Antworten betrug hier 10,2 %. Auch bei Menschen mit Behinderungen lag der Vergleichswert mit 7,3 % deutlich über dem Durchschnitt.

Fasst man die bisherigen Ergebnisse zusammen, kristallisiert sich als das weitaus wichtigste Umzugsmotiv ein höherer Raumbedarf heraus. Dem steht nur eine sehr kleine Gruppe gegenüber, die ihre Fläche verringern möchte. Lediglich bei älteren Personen und Menschen mit Behinderungen spielt dieser Aspekt eine Rolle, allerdings auch hier nur bei rund einem Zehntel. Vorschläge, die darauf zielen durch Wohnungstausch das Angebot an größeren Wohnungen für Familien zu erweitern, stoßen damit auf sehr enge Grenzen. Die geringe Bereitschaft älterer Menschen, in eine kleinere Wohnung umzuziehen, erklärt sich vor allem aus der emotionalen Bindung an das bisherige Zuhause und das vertraute soziale Umfeld. Wie Kitzmann in seinem lesenswerten Beitrag „Tauschst du schon oder suchst du noch?“²⁵ dargelegt hat, werden zudem sachliche Gründe häufig unterschätzt. Im Falle eines Umzugs richtet sich der Mietpreis nach dem bei einer Neuvermietung zu erwartenden Niveau, das in der Regel erheblich über den Bestandsmieten liegt. So wird man für eine 2-Zimmerwohnung mit einer Miete in der Höhe des Betrags rechnen müssen, den man bislang für drei Zimmer bezahlt hat. Überdies müssen die beiden tauschenden Parteien den Umzug an ein und demselben Tag bewältigen, was beachtliche logistische Probleme mit sich bringt. Ein Umzug für beide Parteien am gleichen Tag scheitert auch häufig daran, dass die jeweilig zu beziehende Wohnung – gerade bei langjährigen Mietern – oft seitens des Vermieters renoviert und auf den neuesten technischen Stand gebracht werden muss. Hier wäre dann eine Übergangslösung zu finden.

Unter den Motiven für einen Wohnungswechsel, die von jeweils mehr als einem Fünftel genannt wurden, hängen mehrere mit dem Wohnumfeld zusammen. Hierunter fallen die Umzugswilligen, die eine grüne Umgebung suchten, sich ein anderes soziales Umfeld wünschten oder eine aktuell nicht zufriedenstellende Wohnlage angaben. Hinzu kommen familiäre Gründe als wichtiger Umzugsanlass. Dabei ist zu beachten, dass bei einzelnen Befragungsteilnehmern mehrere Gründe gleichzeitig vorliegen konnten.

Von Menschen mit Behinderungen wurden viele der genannten Umzugsgründe mit weit überdurchschnittlicher Häufigkeit genannt. Das galt erwartungsgemäß vor allem für die Suche nach einer den besonderen Bedürfnissen angepassten Wohnung, aber auch für den höheren Raumbedarf, den Wunsch nach einem anderen sozialen Umfeld und nach einer günstigeren

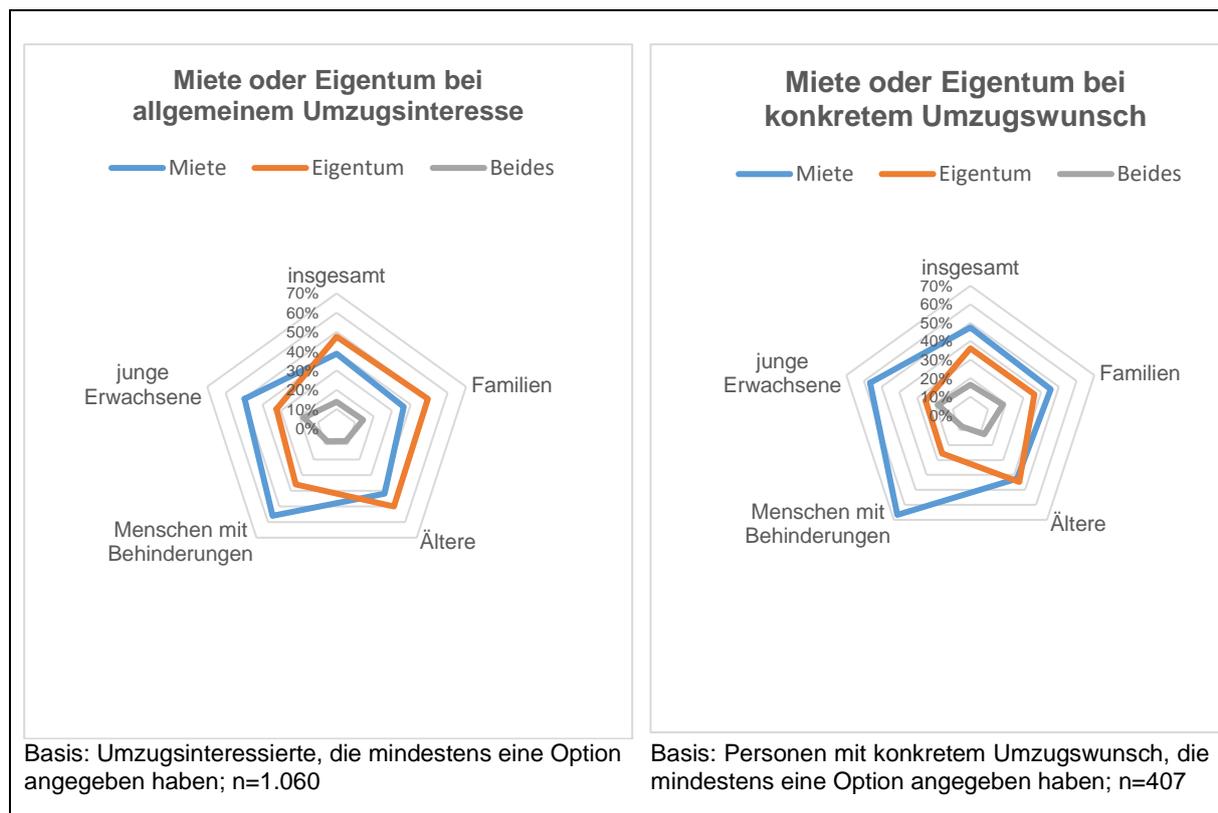
²⁵ Kitzmann, Robert (2023): Tauschst du schon oder suchst du noch? Kommunalen Wohnungstausch ist keine Erfolgsgeschichte. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung, H. 5 (2023), S. 273-275.

Wohnlage, für eine aktuell zu hohe finanzielle Belastung sowie für festgestellte Mängel an der derzeitigen Wohnung oder dem Gebäude. Barrierefreies bzw. altersgerechtes Wohnen war, ebenfalls nicht überraschend, auch für Senioren ein besonders wichtiges Thema. Bei Familien war die Notwendigkeit, sich räumlich zu vergrößern, noch stärker ausgeprägt als bei den übrigen Zielgruppen, während junge Erwachsene überdurchschnittlich häufig einen Arbeitsplatzwechsel als Umzugsgrund angaben.

Wohnart

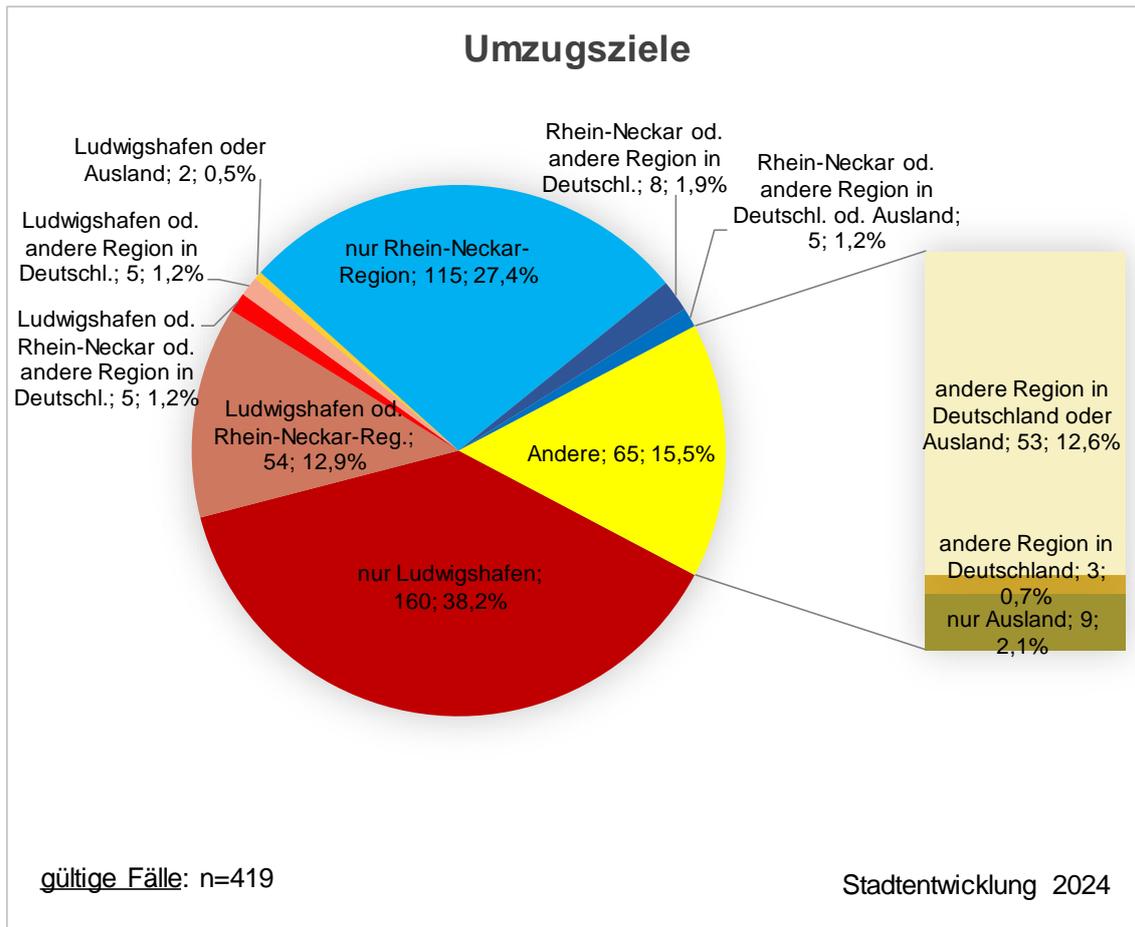
Nimmt man bei den Umzugswilligen die Äußerungen der Befragungsteilnehmer hinzu, die lediglich ein allgemeines Interesse bekundeten, jedoch ohne konkreten Zeithorizont, überwog der Wunsch nach Eigentum. Insgesamt 47,5 % strebten ausschließlich einen Immobilienbesitz an, während 38,7 % sich auf eine Mietwohnung konzentrierten. 13,8 % zogen beide Möglichkeiten in Betracht. Mit zunehmender Konkretisierung der Umzugspläne scheint die Suche nach einem Mietobjekt stärker in den Vordergrund zu rücken. Bei den Befragungsteilnehmern, die innerhalb der nächsten zwei Jahre umziehen wollten bzw. bereits aktiv nach einem neuen Zuhause suchten, stieg der Anteil derjenigen, die alleine nach einer Mietwohnung Ausschau hielten, auf 47,4 %, während der Anteil der ausschließlich Kaufinteressierten auf 36,1 % sank. Die Gruppe derjenigen, die beide Optionen verfolgten, vergrößerte sich nur leicht auf 16,5 %.

Grafik 26: Miete oder Eigentum bei allgemeinem und bei konkretem Umzugsinteresse



Wunschort bei konkretem Umzugswunsch

Auch bei der Frage nach dem Wunschort waren Mehrfachnennungen möglich. Die größte Gruppe entfiel mit 38,2 % auf Befragungsteilnehmer, die ausschließlich in Ludwigshafen nach einem neuen Zuhause suchten. Weitere 12,9 % zogen neben der Stadt gleichzeitig andere Orte innerhalb der Rhein-Neckar-Region in Betracht. Hinzu kamen 2,9 %, die Ludwigshafen mit weiteren Alternativen kombinierten. Insgesamt fassten somit 54,0 % ihren aktuellen Wohnort zumindest als ein mögliches Umzugsziel ins Auge.

Grafik 27: Wunschort bei konkretem Umzugswunsch

Unter denjenigen, die Ludwigshafen nicht ausdrücklich nannten, bildete die Rhein-Neckar-Region das bevorzugte Ziel. Die betreffende Gruppe umfasste 27,4 % aller Befragten mit konkretem Umzugswunsch. Nimmt man die Umzugswilligen hinzu, die sich für die nähere Region in Kombination mit anderen Möglichkeiten (aber ohne Ludwigshafen) interessierten, kommt man auf insgesamt 30,5 %. Weder in Ludwigshafen noch im Rhein-Neckar-Gebiet sahen 15,4 % ihren künftigen Wohnort, darunter 2,1 % die auf jeden Fall ins Ausland ziehen wollten.

Mit Blick auf das Ziel, die Stadt für Menschen attraktiver zu gestalten, die sich mit dem Gedanken an einen Wegzug tragen, drängt sich ein Vergleich zwischen den Umzugswilligen auf, die ihre Suche auf Ludwigshafen konzentrierten, und denjenigen, die zwar in der Rhein-Neckar-Region bleiben wollten, dabei aber ihren aktuellen Wohnort ausschlossen. Ein deutlicher Unterschied lässt sich bei der Bedeutung feststellen, die dem Wunsch nach einem anderen sozialen Wohnumfeld beigemessen wurde.

Übersicht 16: Umzugsgrund „anderes soziales Umfeld“ nach Zielort

Umzugsgrund „anderes soziales Wohnumfeld“	Zielort			
	ausschließlich Ludwigshafen		ausschließlich Rhein-Neckar-Region (ohne Ludwigshafen)	
	Anzahl	%	Anzahl	%
ja	32	20,0%	49	42,6%
nein	128	80,0%	66	57,4%

n=275

Von den Befragungsteilnehmern, die ausschließlich in Ludwigshafen suchten, nannten nur 20,0 % dieses Motiv. Demgegenüber fiel der entsprechende Anteil mit 42,6 % in der Gruppe, die in eine andere Gemeinde der Region ziehen wollten, gut doppelt so hoch aus. Für die Verantwortlichen in Politik und Verwaltung bedeutet dies eine erhebliche Herausforderung, Nachbarschaften, in denen man sich nicht mehr wohl fühlt, wieder zu einer neuen Qualität zu verhelfen. Das Aufgabenfeld reicht von der Vermeidung bzw. Minderung von Segregations-tendenzen bis hin zur Integrationspolitik.

Unter den Personen mit ernsthaften Umzugsabsichten, die ausschließlich oder in Kombination mit anderen Möglichkeiten Ludwigshafen als zukünftig gewünschten Wohnort nannten, machten 225 genauere Angaben zu dem ins Auge gefassten Stadtteil. Für 84 kam nur der aktuelle Stadtteil in Frage. Weitere 56 zogen zusätzlich andere Stadtteile in Betracht. In 85 Fällen wurde der Stadtteil, in dem man aktuell wohnte, ausdrücklich ausgeschlossen. Eine detaillierte Aufschlüsselung gibt Hinweise auf die Beliebtheit der einzelnen Stadtteile. Aufgrund der niedrigen Fallzahl sollte man die Ergebnisse jedoch mit Vorsicht betrachten.

Übersicht 17: Gesuchter Stadtteil bei Umzugswilligen mit Zielort Ludwigshafen

aktueller Wohnsitz	insgesamt	nur gleicher Stadtteil		gleicher oder anderer Stadtteil		nur anderer Stadtteil	
	Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	Sp. 7
	Anzahl	Anzahl	% von Sp. 1	Anzahl	% von Sp. 1	Anzahl	% von Sp. 1
Rheingönheim	8	8	100,0%	0	0,0%	0	0,0%
Oggersheim	7	5	71,4%	0	0,0%	2	28,6%
Edigheim	13	7	53,8%	2	15,4%	4	30,8%
Ruchheim	13	7	53,8%	6	46,2%	0	0,0%
Friesenheim	20	8	40,0%	6	30,0%	6	30,0%
Mundenheim	18	7	38,9%	4	22,2%	7	38,9%
Süd	18	7	38,9%	5	27,8%	6	33,3%
Gartenstadt	14	5	35,7%	8	57,1%	1	7,1%
Oppau	14	5	35,7%	4	28,6%	5	35,7%
Maudach	9	3	33,3%	3	33,3%	3	33,3%
West	14	4	28,6%	4	28,6%	6	42,9%
Nord-Hemshof	26	7	26,9%	4	15,4%	15	57,7%
Pfingstweide	13	3	23,1%	3	23,1%	7	53,8%
Mitte	38	8	21,1%	7	18,4%	23	60,5%
insgesamt	225	84	37,3%	56	24,9%	85	37,8%

n=225

Am stärksten wird der eigene Stadtteil bei der Suche nach einer neuen Bleibe innerhalb der Stadt von den Rheingönheimern favorisiert. Sie interessierten sich ausschließlich für ihren bisherigen Stadtteil, wobei man hinzufügen muss, dass es sich mit insgesamt acht Personen um eine sehr kleine Gruppe handelte. An zweiter Stelle rangierte Oggersheim. Von den sieben

dortigen Befragten wollten fünf in ihrem Stadtteil verbleiben. In Edigheim und Ruchheim galt das mit jeweils 53,8 % immerhin noch für etwas mehr als die Hälfte.

Um die Nachfrage nach Wohnraum in den einzelnen Stadtteilen auf einer breiteren Basis abschätzen zu können, muss man jedoch auch die Personen einbeziehen, die sich zwar andere Möglichkeiten offenhalten, aber in ihre Wahl durchaus das eigene Viertel miteinschließen. Fasst man die Antworten, in denen sich die Suche entweder ausschließlich oder in Kombination mit anderen Optionen auf den eigenen Stadtteil erstreckt, zusammen, sticht Ruchheim mit einem Anteil von 100,0 % hervor. Anders formuliert: Keiner der dort lebenden Befragten wollte auf jeden Fall in einen anderen Stadtteil umziehen. Bei dieser Betrachtung rückt zudem die Gartenstadt auf der Beliebtheitsskala deutlich nach oben.

Zwar konzentrieren sich dort nur 35,7 % bei ihrer Suche auf den eigenen Stadtteil, zusammen mit denjenigen, die sich auch im weiteren Stadtgebiet orientierten, ergab sich jedoch ein Anteil von 92,9 %. In Oggersheim blieb es dagegen auch bei der erweiterten Definition bei den schon genannten 71,4 %, denn die restlichen 28,6 % zogen ihren Stadtteil überhaupt nicht in Erwägung. Auf einen ähnlich hohen Wert kam im Übrigen auch Friesenheim. Dort suchten 40,0 % der Bewohner ausschließlich in der vertrauten Umgebung sowie weitere 30,0 % parallel in einem anderen Stadtteil.

Am entgegengesetzten Pol lassen sich Mitte, Nord-Hemshof und die Pfingstweide einordnen. Von den dort lebenden Befragungsteilnehmern mochten über die Hälfte auf keinen Fall bleiben. Die entsprechenden Anteile reichten von 53,8 % in der Pfingstweide bis zu 60,5 % in Mitte.

Für diejenigen, die einen fremden Stadtteil genannt hatten, bestand zusätzlich die Möglichkeit, in einem freien Textfeld genauere Angaben zu ergänzen. Hiervon machten jedoch nur 31 Personen Gebrauch, so dass die Interpretationsmöglichkeiten stark eingeschränkt sind. Mit zwölf Nennungen stand Oggersheim an der Spitze, gefolgt von Friesenheim und Oppau.

Übersicht 18: Stadtteilwünsche außerhalb des bisherigen eigenen Stadtteils

gesuchter Stadtteil	Nennungen	gesuchter Stadtteil	Nennungen
Oggersheim	12	Rheingönheim	4
Friesenheim	6	Mitte	3
Oppau	6	West	1
Mundenheim	5	Pfingstweide	1
Edigheim	4	Ruchheim	1
Gartenstadt	4	Oppau	0
Maudach	4	Nord-Hemshof	1
Süd	4	insgesamt	56

n=31

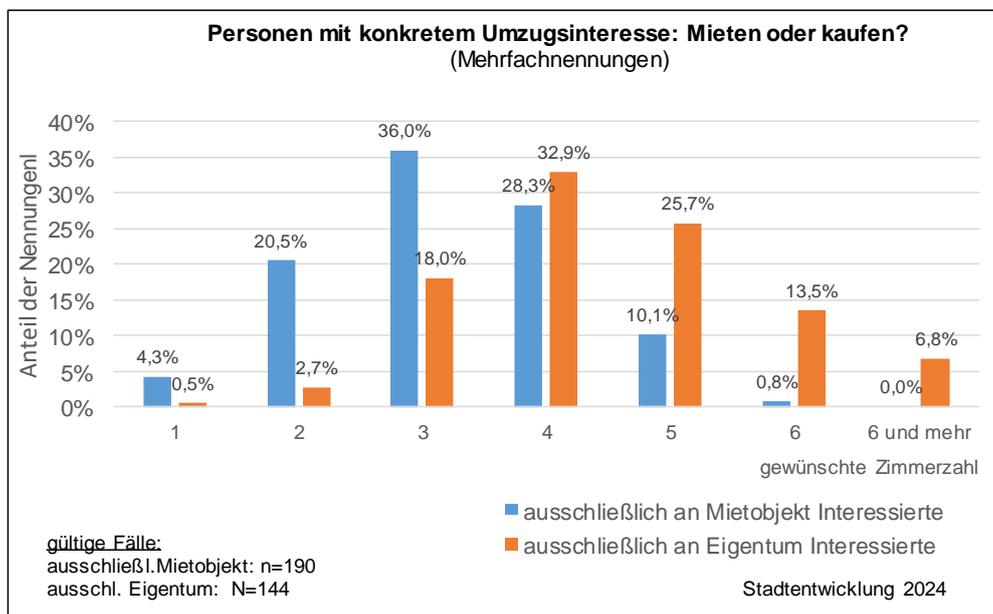
Trotz aller methodischer Begrenzungen lassen die Ergebnisse vermuten, dass Immobilienangebote vor allem in Rheingönheim, Oggersheim, Ruchheim und Gartenstadt auf eine hohe Nachfrage stoßen. Interpretiert man das Festhalten am bisherigen Stadtteil als Standort für das neue Zuhause als Ausdruck einer engen Verbundenheit, decken sich die Befunde im Übrigen weitgehend mit den nach Stadtteilen aufgeschlüsselten Zufriedenheitswerten bezogen auf die aktuelle Wohnung bzw. das derzeitige Haus. Größere Abweichungen bestehen lediglich bei Maudach. Während dieser Stadtteil bei der Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation den höchsten Wert aufwies, rangierte er als Umzugsziel nur im Mittelfeld.

Zimmerzahl

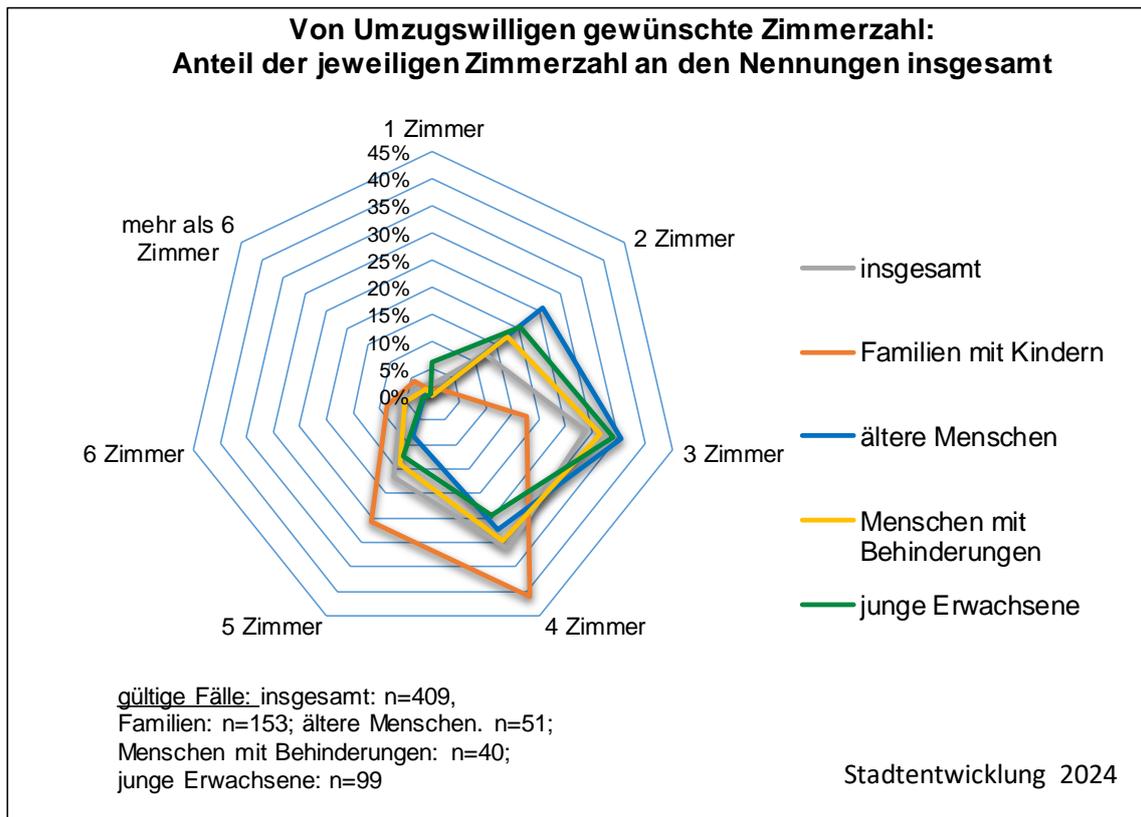
Da bei der Frage nach den Vorstellungen zur Wohnungsgröße Mehrfachantworten zugelassen waren, wird im Folgenden der Anteil der jeweiligen Zimmerzahl an den Nennungen insgesamt dargestellt. Am meisten gefragt waren drei und vier Räume. 29,0 % der Nennungen entfielen auf 3-Zimmerwohnungen und 30,5 % auf 4-Zimmerwohnungen. Aber auch kleinere Wohnungen mit zwei Zimmern sowie große Wohnungen mit fünf Zimmern fanden mit 12,3 % bzw. 16,7 % der Nennungen ein nicht zu vernachlässigendes Interesse. 1-Zimmer-Wohnungen sowie Wohnungen mit mehr als sechs Zimmern kamen dagegen für die wenigsten in Frage.

Nicht überraschend tendierten Kaufinteressenten im Vergleich zu Umzugswilligen, die ein Mietobjekt suchten, deutlich stärker zu größeren Wohnungen. Die folgende Grafik basiert auf den Antworten der Befragungsteilnehmer, die sich bereits auf eine der beiden Wohnformen festgelegt hatten. Sofern Wohneigentum angestrebt wurde, konzentrierte sich die Suche auf 4-Zimmerwohnungen, die in dieser Gruppe fast ein Drittel der Nennungen ausmachten, gefolgt von 5-Zimmerwohnungen mit rund einem Viertel. 3-Zimmerwohnungen rangierten in dieser Gruppe mit 18,0 % erst an dritter Stelle – im Gegensatz zu denjenigen, die eine Wohnung oder gegebenenfalls auch ein Haus mieten wollten. In diesem Fall standen 3-Zimmerwohnungen mit 36,0 % der Nennungen weit oben. Auf vier Räume entfielen nur 28,3 %. Nicht zu vernachlässigen sind zudem 2-Zimmerwohnungen, die hier rund ein Fünftel der Nennungen auf sich vereinigten. Bei Kaufinteressierten spielten sie dagegen kaum eine Rolle.

Grafik 28: Von Umzugswilligen gewünschte Zimmerzahl nach angestrebter Wohnform



Vergleicht man die einzelnen Zielgruppen miteinander, lag der Schwerpunkt für Familien eindeutig bei vier Räumen, die in dieser Gruppe 41,1 % der Nennungen umfassten. 25,8 % bezogen sich sogar auf fünf Räume, während drei Zimmer mit 17,8 % etwas seltener in Betracht gezogen wurden. Immerhin 12,7 % der Nennungen entfielen auf sechs und mehr Zimmer. Insgesamt könnte das Wissen um den engen Wohnungsmarkt bereits zu einer Beschränkung auf weniger große Wohnungen geführt haben.

Grafik 29: Von Umzugswilligen gewünschte Zimmerzahl nach Zielgruppen**Vertiefende Betrachtung für Interessierte**

Schlüsselt man die Antworten der umzugswilligen Familien nach der Haushaltsgröße auf, zeigt sich, dass die Präferenz für vier Räume weitgehend unabhängig von der Personenanzahl gilt. Hierbei ist wiederum zu beachten, dass bei der entsprechenden Frage Mehrfachantworten möglich waren. Entsprechend gibt die folgende Tabelle die Häufigkeit der Nennungen wieder.

Während 3- und 4-Personenhaushalte mit jeweils rund 20,0 % der Nennungen relativ häufig auch nach 3-Zimmerwohnungen Ausschau hielten, spielte diese Kategorie bei größeren Familien keine Rolle mehr. Dagegen waren in letzterem Fall erwartungsgemäß fünf und sechs Zimmer mit Anteilen von 34,6 % und 11,5 % stark gefragt. Aber auch bei drei und vier Haushaltsmitgliedern werden entsprechende Wohnungsgrößen durchaus angestrebt. In diesen beiden Fällen machen sie ein gutes Viertel bzw. Fünftel der Nennungen aus.

Übersicht 19: Familien mit konkreter Umzugsabsicht: gewünschte Zimmerzahl nach Anzahl der Haushaltsmitglieder (Mehrfachantworten)

gewünschte Zimmerzahl	3		4		5		6 u. mehr	
	Nennungen	Anteil an den Nennungen						
1	0	0,0%	2	2,7%	0	0,0%	0	*
2	0	0,0%	4	5,5%	0	0,0%	0	*
3	14	20,3%	16	21,9%	0	0,0%	0	*
4	31	44,9%	29	39,7%	12	46,2%	2	*
5	18	26,1%	16	21,9%	9	34,6%	5	*
6	3	4,3%	4	5,5%	3	11,5%	4	*
7 u. mehr	3	4,3%	2	2,7%	2	7,7%	1	*
insges.	69	100,0%	73	100,0%	26	100,0%	12	*

*Prozentangaben sind aufgrund geringer Fallzahlen nicht sinnvoll.

gültige Fälle: n=115 (Mehrfachantworten)

Bei älteren Menschen konzentrierte sich die Suche mit gut einem Drittel der Nennungen stark auf 3-Zimmer-Wohnungen. Dieses Ergebnis ist sehr stark durch die Antworten der 2-Personenhaushalte geprägt. In diesem Fall standen drei Räume mit 39,1 % der Nennungen an erster Stelle, gefolgt von zwei Räumen mit einem Anteil von 34,8 %. Bei älteren Alleinlebenden machten 3-Zimmerwohnungen nur noch 26,7 % der Nennungen aus. Hier waren zwei Räume mit 46,7 % am stärksten gefragt.

Übersicht 20: Ältere Menschen mit konkreter Umzugsabsicht: gewünschte Zimmerzahl nach Anzahl der Haushaltsmitglieder (Mehrfachantworten)

gewünschte Zimmerzahl	Personen im Haushalt							
	1		2		3		4 und mehr	
	Nennungen	Anteil an den Nennungen	Nennungen	Anteil an den Nennungen	Nennungen	Anteil an den Nennungen	Nennungen	Anteil an den Nennungen
1	0	0,0%	0	0,0%	0	*	0	*
2	7	46,7%	8	34,8%	1	*	0	*
3	4	26,7%	9	39,1%	7	*	1	*
4	3	20,0%	4	17,4%	5	*	5	*
5	0	0,0%	1	4,3%	1	*	2	*
6	0	0,0%	1	4,3%	0	*	0	*
7 u. mehr	1	6,7%	0	0,0%	0	*	0	*
insges.	15	100,0%	23	100,0%	14	*	8	*

*Prozentangaben sind aufgrund geringer Fallzahlen nicht sinnvoll.

Gültige Fälle: n=49

Bemerkenswert ist bei dieser Altersgruppe das relativ große Interesse an größeren Wohnungen. Bei den 1- und 2-Personenhaushalten entfiel jeweils rund ein Viertel der Nennungen auf vier und mehr Räume. D.h., große pro-Kopf-Wohnflächen bei vielen älteren Menschen lassen sich nicht allein durch den Wegzug erwachsen gewordener Kinder erklären, sondern werden anscheinend teilweise auch bei einem Wohnungswechsel ausdrücklich

gesucht. Mögliche Gründe wären u.a. der Wunsch nach einem Hobbyraum oder nach einem Abstellraum. Eventuell wird auch ein Gästezimmer für den Besuch benötigt. Für Menschen mit Behinderungen kamen hauptsächlich drei und vier Zimmer in Frage. Die beiden Kategorien lagen mit 31,6 % bzw. 29,8 % fast gleichauf. Die geringe Zahl von lediglich 33 Umzugswilligen mit Angaben zur gewünschten Zimmerzahl erlaubt hier keine weitere Aufschlüsselung.

Junge Erwachsene bildeten die einzige Gruppe mit einer erwähnenswerten Nachfrage nach 1-Zimmerwohnungen, wenngleich der Anteil der Nennungen mit 6,1 % auch in diesem Fall recht gering ausfiel. Vermutlich handelt es sich zu einem großen Teil um Personen, die nur für die Dauer der Ausbildung oder des Studiums eine Kleinwohnung suchen. Anhand der vorliegenden Angaben lässt sich der Bedarf bei dieser Altersgruppe nur schwer beurteilen, da lediglich die aktuelle Haushaltsgröße zum Zeitpunkt der Befragung bekannt ist, man aber gerade bei jungen Menschen annehmen kann, dass die Gründung eines neuen Hausstands häufig den Anlass für den geplanten Umzug bildet. Diese Vermutung scheint besonders dann naheliegend, wenn größere Wohnungen gesucht wurden. Tatsächlich machten bei den jungen Erwachsenen, die familiäre Gründe angegeben hatten, 4- und 5-Zimmerwohnungen fast die Hälfte (46,3 %) der Nennungen aus. Allerdings wären solche Wohnungsgrößen auch für junge Familien recht großzügig bemessen. Das könnte ein Indiz dafür sein, dass viele aus dieser Gruppe den Wohnungsmarkt nicht kennen oder falsch einschätzen.

Übersicht 21: Junge Erwachsene mit konkreter Umzugsabsicht aus familiären Gründen: gewünschte Zimmerzahl

gewünschte Zimmerzahl	Nennungen	% der Nennungen	% der Fälle
1	1	2,4%	3,6%
2	7	17,1%	25,0%
3	14	34,1%	50,0%
4	11	26,8%	39,3%
5	8	19,5%	28,6%
insgesamt	41	100,0%	146,4%

gültige Fälle: n= 28

Insgesamt lässt sich auf Basis der Befragungsergebnisse, ohne dass hierbei die weitere Mietpreisentwicklung berücksichtigt werden kann, festhalten, dass sich der Fokus bei der Bautätigkeit vor allem auf Wohnungen mit drei und vier Räumen richten sollte. Dem steht bei der tatsächlichen Entwicklung des Wohnungsangebots im Bereich der 3-Zimmer-Wohnungen eine weitgehende Stagnation gegenüber. Die Zahl der 4-Zimmer-Wohnungen hat dagegen in der jüngeren Vergangenheit relativ stark zugenommen, was anscheinend auch dem Bedarf, besonders von Familien, entspricht. Ebenfalls nicht zu vernachlässigen ist das Interesse an 5-Zimmerwohnungen. In diesem Segment wurde im Wohnungsbestand eine weit überdurchschnittliche Ausweitung festgestellt. Angesichts des geringen Ausgangsniveaus mögen die Steigerungsraten gerechtfertigt sein. Allerdings muss man auch berücksichtigen, dass sich die Wachstumskurve für 4- und 5-Personenhaushalte in Ludwigshafen seit ca. 2017 merklich abgeflacht hat. Dementsprechend wird auch die Nachfrage nach sehr großen Wohnungen in der näheren Zukunft vermutlich weniger stark zunehmen. Von einer wichtigen Angebotslücke ist dagegen bei kleineren Einheiten für Alleinstehende auszugehen. Wenngleich Singles häufig drei Räume bevorzugen, entfiel in der vorliegenden Erhebung immerhin ein Anteil von 10,7 %

der angestrebten Wohnungsgrößen auf 2-Zimmerwohnungen. Im Kontext der starken Zunahme von 1-Personenhaushalten, die unter allen Haushaltstypen die höchste Steigerungsrate aufweisen, ergibt sich daraus ein zwar begrenzter, aber auf jeden Fall zu berücksichtigender Bedarf.

Deutlich relativiert haben sich durch die Befragungsergebnisse Erwartungen, dass ältere Menschen durch einen Umzug in nennenswertem Umfang größere Wohnungen für Familien freimachen könnten. Auch wenn sich bei den über 59-Jährigen mit konkreten Umzugsabsichten rund ein Viertel der anvisierten Wohnungsgrößen auf zwei Räume bezog, muss man die insgesamt sehr geringe Anzahl derjenigen beachten, die überhaupt aktiv nach einer Wohnung suchten. Von den 1.365 Befragungsteilnehmern dieser Altersgruppe hatten nur 59 d.h. 3,4 %, tatsächlich entsprechende Schritte unternommen. Hinzu kommt, dass von denjenigen, die zwei Räume suchten, vermutlich ein beträchtlicher Teil bereits in einer 2-Zimmerwohnung lebte und damit im Hinblick auf die Wohnungsgröße keine Veränderung anstrebte. Dafür spricht, dass lediglich sechs ältere Befragungsteilnehmer ihre Umzugsabsicht mit einer Verkleinerung begründeten.

Anforderungen an die neue Wohnung

Eine Orientierung über die Anforderungen an Neubauten bzw. sanierte Wohnungen geben die Antworten auf die Frage: „Welche der folgenden Merkmale sollte Ihre neue Wohnung / Ihr neues Haus haben bzw. was haben Sie kürzlich gesucht?“ Hierzu waren ausgewählte Merkmale auf einer dreistufigen Skala von „ist ein Muss“ über „wäre wünschenswert“ bis „ist nicht wichtig“ zu bewerten. Die Frage richtete sich ausschließlich an Personen mit festen Umzugsabsichten. Bei der folgenden Darstellung werden die beiden ersten Antwortmöglichkeiten zusammengefasst.

Am meisten geschätzt wird offenbar ein Tageslichtbad. Insgesamt 95,5 % der umzugswilligen Befragungsteilnehmer hielten ein Bad mit Fenster für ein „Muss“ oder zumindest „wünschenswert“. Nur unwesentlich geringer war mit 94,6 % der Anteil derjenigen, die Wert auf einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse legten. An dritter Stelle folgte mit 92,1 % ein Abstellraum außerhalb der Wohnung.

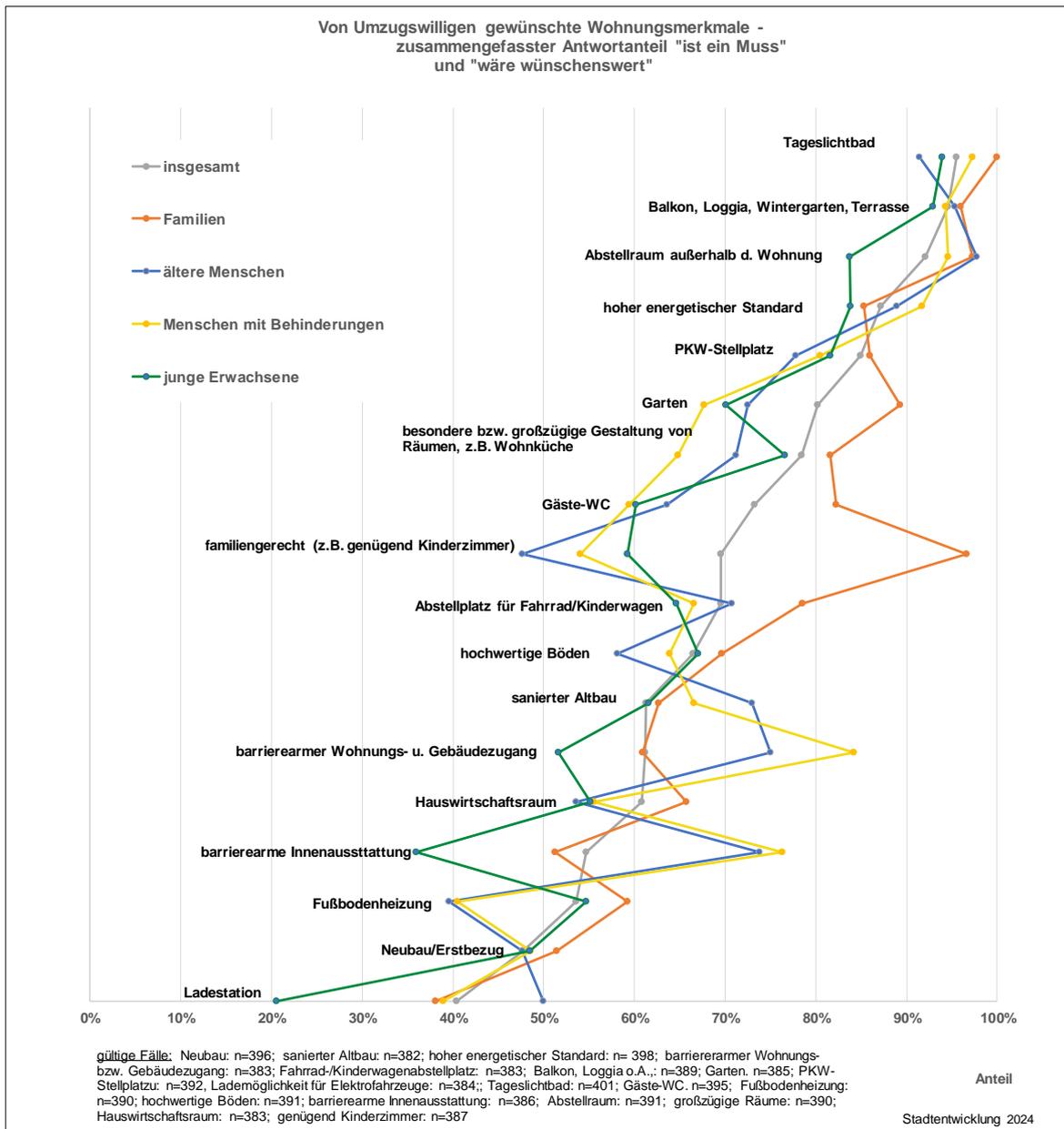
Ebenfalls häufig gewünscht wurden ein Garten, ein Pkw-Stellplatz am Haus sowie ein hoher energetischer Standard. Diese drei Merkmale hielten jeweils über 80,0 % für unabdingbar oder erstrebenswert.

Von mittlerer Bedeutung waren Ausstattungsmerkmale wie ein Hauswirtschaftsraum, hochwertige Böden, ein Gäste-WC oder großzügige Räume, etwa in Form einer Wohnküche, sowie der Wunsch nach einem sanierten Altbau. Der Anteil der ersten beiden, aufaddierten Antwortkategorien lag in diesen Fällen im Bereich zwischen 60,0 % und 79,9 %. In diese Spanne fielen auch Merkmale, die nur für bestimmte Personengruppen von Bedeutung sind. Das gilt etwa für den barrierefreien Zugang zur Wohnung, den Abstellplatz für Fahrrad bzw. Kinderwagen oder einen familiengerechten Wohnungszuschnitt.²⁶

Weniger als 60,0 % legten Wert auf einen Hauswirtschaftsraum, eine barrierearme Innenausstattung, eine Fußbodenheizung und einen Neubau. Mit Abstand die geringste Rolle spielte eine Ladestation für Elektrofahrzeuge, die lediglich 40,4 % anstrebten.

²⁶ Im Erhebungsbogen wurde zum familiengerechten Wohnungszuschnitt als Erläuterung auf eine ausreichende Zahl von Kinderzimmern verwiesen.

Grafik 30: Von Umzugswilligen gewünschte Wohnungsmerkmale



Wie bereits erwähnt, sind manche Aspekte nur für einen bestimmten Personenkreis relevant. Das zeigt sich auch, wenn man das Antwortverhalten einzelner Zielgruppen miteinander vergleicht. Am deutlichsten trat dieser Effekt beim familiengerechten Wohnungszuschnitt (Kinderzimmer) zutage. Während sich 96,9 % der Familien einen ihren speziellen Bedürfnissen entsprechenden Raumaufteilung wünschten, galt das nur für 47,6 % der älteren Menschen. Bei Menschen mit Behinderungen und jungen Erwachsenen lagen die Vergleichswerte mit 54,0 % bzw. 59,2 % zwar etwas höher, aber erheblich niedriger als bei den Familien. Auch die Barrierearmut wurde recht unterschiedlich bewertet. Eine barrierearme Innenausstattung war für 76,3 % der Menschen mit Behinderung sowie für 73,8 % der Älteren ein wichtiges Kriterium. Mit 51,3 % lag der Anteil auch bei den Familien relativ hoch. Dagegen betrug er bei den jungen Erwachsenen nur 36,0 %. Ähnliches gilt für den barrierearmen Gebäude- und Wohnungszugang. Entsprechende Anforderungen äußerten 75,0 % der älteren Menschen und 84,2 % der Menschen mit Behinderungen. Der zuletzt genannten Gruppe ist der barrierearme Gebäude-

bzw. Wohnungszugang offensichtlich ein noch größeres Anliegen als eine Innenausstattung, die ihren besonderen Bedürfnissen Rechnung trägt. Ähnlich wie bei der Innenausstattung fällt auch hier die vergleichsweise hohe Bedeutung auf, die Familien der Barrierearmut beimessen. In dieser Gruppe hielten 60,9 % einen leichten Zugang zum Gebäude und zur Wohnung für unerlässlich oder zumindest wünschenswert. Bedenkt man, wie aufwändig es ist, einen Kinderwagen über ein Treppenhaus zu befördern, ist diese Haltung gut nachvollziehbar. Eventuell hat man hierbei auch die Großeltern im Blick, die Teile der Kinderbetreuung übernehmen. Der niedrigste Anteil fand sich mit 51,6 % auch hier wieder bei jüngeren Leuten. Dennoch schenkten sie diesem Kriterium gleichfalls eine größere Beachtung als der barrierearmen Innenausstattung.

Weiterhin zeigt sich, dass Familien neben dem familiengerechten Wohnungszuschnitt eine ganze Reihe von weiteren Kriterien unter allen Zielgruppen am höchsten bewerteten. So wünschten sie sich zu 82,2 % ein Gäste-WC, gegenüber 59,4 % bis 63,6 % bei den übrigen Zielgruppen. Dass eine zweite Toilette nicht nur Gästen dient, sondern bei einem Mehrpersonenhaushalt insgesamt praktisch ist, liegt auf der Hand. Noch mehr Wert legten Familien auf einen Garten am Haus. Als sicherer Spielort im Freien sind die Vorteile für Haushalte mit Kindern auch in diesem Fall ohne weiteres nachvollziehbar. Der Anteil der Befragungsteilnehmer, die einen Garten als Kriterium nannten, betrug bei Familien 89,3 %. In den übrigen Fällen bewegten sich die Vergleichswerte dagegen zwischen 67,7 % und 72,5 %. Nicht ganz so groß, aber immer noch deutlich, fielen die Unterschiede bei zwei weiteren Aspekten aus: Abstellplätze für Fahrräder oder Kinderwagen waren für 78,5 % der Familien von Bedeutung. Relativ hoch war der entsprechende Anteil mit 70,7 % auch bei älteren Menschen, die Abstellflächen vermutlich teilweise für den Rollator oder Einkaufswagen nutzen möchten. Dagegen legten nur 64,6 % der jungen Erwachsenen hierauf Wert. Eine großzügige Gestaltung einzelner Räume wünschten sich 81,6 % der Familien. Bei jungen Erwachsenen, die hierauf am zweithäufigsten achteten, galt das für 76,6 %, bei Menschen mit Behinderungen dagegen nur für 64,8 %.

Bemerkenswert ist, dass eine Ladestation für Elektrofahrzeuge, die insgesamt gesehen ohnehin die geringste Rolle spielte, für junge Leute unter allen Zielgruppen am unwichtigsten war. Nur rund ein Fünftel (20,6 %) der 18- bis 30-Jährigen legte hierauf Wert. Am meisten interessierten sich ältere Menschen für diesen Aspekt. Hier ließ immerhin genau die Hälfte die Frage nach einer Ladestation in die Entscheidung für ein Wohnobjekt einfließen. Auch wenn junge Menschen im Durchschnitt klimabewusster denken als ältere, stößt die Umsetzung in diesem Fall schnell auf Grenzen, da die Anschaffungskosten eines Elektroautos die finanziellen Möglichkeiten in diesem Alter meist übersteigen dürften. Es ist zu erwarten, dass sich die Bedeutung von Ladestationen im Zusammenhang mit den Wohnungen mit dem für das Jahr 2035 festgelegten Ende des Verbrennungsmotors bei der Zulassung von Neuwagen erhöhen wird.²⁷ Hierbei wird zu klären sein, ob E-Ladestationen künftig vorrangig dezentral oder zentral organisiert werden.

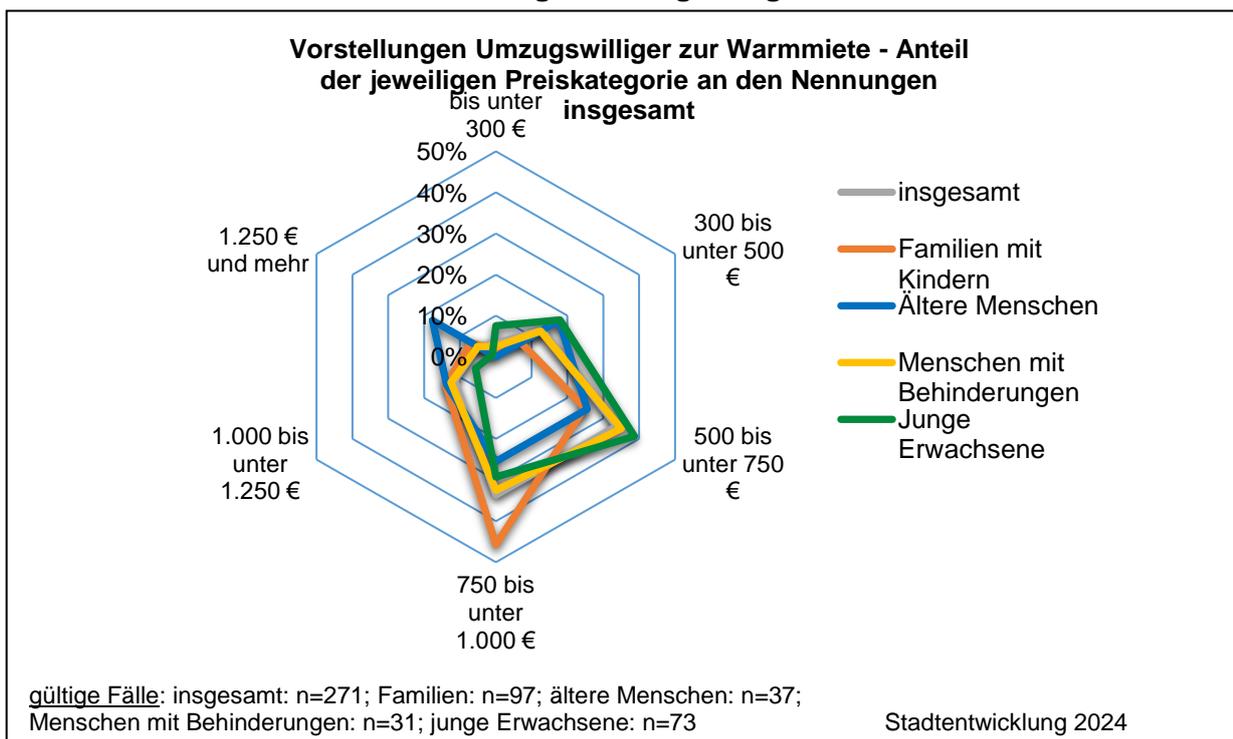
²⁷vgl. Kafsack, Hendrick (2023): EU läutet Ende des Verbrennungsmotors ein. faz.net vom 14.02.2023; <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/auto-verkehr/die-europaeische-union-stimmt-dem-ende-des-verbrennungsmotors-ab-2035-zu-18677440.html>; aufgerufen am 08.02.2024

Vorstellungen zur Warmmiete bei Umzugswilligen mit Interesse an Mietwohnungen

Die folgende Darstellung der Preisvorstellungen bezieht sich zunächst auf alle Haushalte mit konkreter Umzugsabsicht, unabhängig davon, ob das neue Zuhause in Ludwigshafen oder andernorts gesucht wird.

Auch bei der Frage nach den Vorstellungen zur zukünftigen Warmmiete waren Mehrfachantworten zulässig. D.h. man konnte mehrere Preiskategorien angeben. Am häufigsten wurden mit jeweils rund einem Drittel der Nennungen Beträge zwischen 500 € und unter 750 € sowie zwischen 750 € und unter 1.000 € anvisiert. Warmmieten zwischen 300 € und unter 500 € sowie zwischen 1.000 € und unter 1.250 € umfassten immerhin noch jeweils ein gutes Zehntel der Nennungen. Auf Mietpreise jenseits dieser Grenze entfielen 4,9 %.

Grafik 31: Vorstellungen Umzugswilliger zur Warmmiete



Fast spiegelbildlich dazu war der Gegenpol im Bereich unterhalb von 300 € mit 10,0 % vertreten. Damit ergibt sich eine weitgehend symmetrische Verteilung. Die große Masse konzentriert sich auf Beträge zwischen 500 € und unter 1.000 €, während der Anteil der Nennungen nach unten wie nach oben hin gleichmäßig abfällt.

Allein schon aufgrund des größeren Raumbedarfs versteht es sich von selbst, dass Familien mit höheren Ausgaben kalkulierten. Bei dieser Gruppe lag der Schwerpunkt mit einem Anteil von 45,7 % der Nennungen im Bereich zwischen 750 € und unter 1.000 €. Ein erwähnenswerter Teil war sogar bereit, bis 1.250 € zu gehen. Die entsprechenden Nennungen erreichten einen Anteil von 14,0 %. Jenseits dieser Grenze fanden sich nur noch 7,0 % der Antworten. Andererseits bezogen sich 24,8 % der Nennungen auf die Spanne zwischen 500 € und 750 € und 7,0 % auf den Bereich zwischen 300 € und unter 500 €.

Bei Menschen mit Behinderungen konzentrierten sich die Antworten mit jeweils rund einem Drittel der Nennungen auf die beiden Spannen zwischen 500 € und unter 750 € sowie zwischen 750 € und unter 1.000 €. Die über 60-Jährigen wählten die beiden Kategorien etwas seltener, wobei sich mit jeweils 25,0 % exakt identische Anteile ergaben. In diesem Falle wurde auch die Preislage zwischen 300 € und unter 500 € mit 17,6 % der Nennungen relativ häufig

gesucht. Ähnlich stark nachgefragt wurde diese Kategorie nur von jungen Leute (17,9 %). Gleichzeitig bildeten ältere Menschen aber auch die Zielgruppe mit dem stärksten Interesse an Mieten über 1.250 €. Hierauf entfielen in diesem Fall ebenfalls 17,6 % der Nennungen. D.h., neben einem breiten Mittelfeld stehen sich im höheren Lebensalter offensichtlich zwei gleich große Gruppen mit sehr begrenzten und mit recht großzügig bemessenen finanziellen Ressourcen gegenüber. Bei jungen Erwachsenen stand die Spanne zwischen 500 € und unter 750 € mit 38,7 % klar im Vordergrund. Aber auch die nächsthöhere Kategorie fand mit 29,2 % der Nennungen einen beachtlich großen Teil von Interessenten. Ähnlich wie bei der Wohnungsgröße kann man auch hier vermuten, dass es sich bei der höheren Kategorie hauptsächlich um junge Paare mit zwei Einkommen handelt.

Um abschätzen zu können, wie realistisch die Vorstellungen zur Miethöhe vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsmarkts sind, wurden für die nachstehende Übersicht gewünschte Zimmerzahl und angestrebte Preisspanne einander zugeordnet. Im Unterschied zu bisherigen Darstellungen wurden hier bei Mehrfachantworten jeweils nur die höchste angegebene Zimmerzahl sowie die oberste Preiskategorie berücksichtigt. Für zwei Zimmer rechnet man mehrheitlich mit 300 € bis 700 €, mit einem Schwerpunkt bei der Spanne von 500 € bis 700 €. Für drei Zimmer werden meistens 500 € bis 1.000 € einkalkuliert, ebenfalls mit einem Schwerpunkt bei 500 € bis 700 €. Bei vier Zimmern ist das Spektrum breiter gestreut. Am häufigsten wurden 700 € bis 1.000 € genannt. Aber auch die nächstniedrige Kategorie (550 € bis 700 €) sowie die nächsthöhere Kategorie (1.000 € bis 1.250 €) gehörte mit jeweils knapp einem Viertel der Nennungen durchaus zum Erwartungshorizont.

Übersicht 22: Vorstellungen Umzugswilliger zur Warmmiete nach gewünschter Zimmerzahl

Warmmiete von ... bis unter ... € (höchste genannte Preiskategorie)	höchste genannte Zimmerzahl				
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 u. mehr Zimmer
unter 300	*	0,0%	1,1%	1,2%	0,0%
300 bis 500	*	36,8%	7,5%	1,2%	0,0%
500 bis 700	*	52,6%	48,4%	23,5%	12,8%
700 bis 1.000	*	10,5%	36,6%	45,9%	44,7%
1.000 bis 1.250	*	0,0%	3,2%	22,4%	21,3%
1.250 u_mehr	*	0,0%	3,2%	5,9%	21,3%
insgesamt	*	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

*Prozentangaben aufgrund niedriger Fallzahlen nicht sinnvoll.
gültige Fälle: n=270

Greift man als stark verbreiteten Typ eine 3-Zimmerwohnung heraus und nimmt als Wohnfläche 85 m² an, so ergeben sich laut Mietspiegel als durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete bei einem Quadratmeterpreis von 7,60 € rund 650 € Kaltmiete. Das entspricht in etwa einer Warmmiete von 850 €. Über die Hälfte der umzugswilligen Mietinteressenten hat jedoch weniger eingeplant. Entsprechendes gilt für 4-Zimmer-Wohnungen. Legt man hypothetisch 100 m² Wohnfläche zu Grunde, kommt man auf eine durchschnittlich ortsübliche Vergleichsmiete von 760 €. Für die Warmmiete wären somit annähernd 1.000 € zu veranschlagen. Hier würden noch 28,3 % der Befragungsteilnehmer mitgehen. Die Vergleichsmiete bezieht sich zudem auf Bestandsmieten. Bei Neuverträgen ist das Mietniveau erfahrungsgemäß deutlich

höher. Auf jeden Fall wird man häufig bei den ursprünglichen Anforderungen an die neue Wohnung Abstriche bei Ausstattung und Lage machen müssen. So weist der Immobilienmarktbericht 2024 der Sparkasse Vorderpfalz²⁸ für vor 1950 errichtete, renovierungsbedürftige Wohnungen einen Quadratmeterpreis von 6,30 € aus, ein Preisniveau, das sich die meisten Umzugswilligen leisten könnten. Bei sanierten Gebäuden aus derselben Baualterklasse steigt der Preis jedoch auf bis zu 10,15 € an. Analog dazu reicht die Spanne bei Gebäuden aus der Zeit zwischen 1950 und 1970 von 7,30 € bis 11,25 €. Für eine Wohnung von 85 m² würde das eine Miete von 620,50 € bis 956,25 € bedeuten. Das heißt, selbst bei älteren Baujahren müsste sich ein großer Teil der Umzugswilligen mit einem Sanierungsrückstand arrangieren.

Da die Preisverhältnisse in Ludwigshafen im Vergleich zu anderen Oberzentren in der Metropolregion eher günstig ausfallen,²⁹ müssen diejenigen, die sich bevorzugt jenseits der Stadtgrenzen umsehen, jedoch tendenziell mit höheren Kosten rechnen. Um entsprechende Unterschiede möglichst deutlich herausarbeiten zu können, werden im Folgenden nur Befragungsteilnehmer gegenübergestellt, die sich entweder einzig und allein auf Ludwigshafen oder ausschließlich auf andere Gemeinden innerhalb Deutschlands konzentrierten.

Vertiefende Betrachtung für Interessierte

Auch wenn die niedrigen Fallzahlen nur erlauben, allgemeine Tendenzen zu beschreiben, scheinen sich die Preisvorstellungen bei kleineren Wohnungen sehr zu ähneln. Bei mehr als drei Räumen ist man dagegen dann, wenn sich die Suche ausschließlich auf andere Gemeinden konzentriert, eher zu höheren Ausgaben bereit. So wurden in dieser Teilgruppe für eine 4-Zimmerwohnung in 16 von 31 Fällen 1.000 € und mehr einkalkuliert. Wurde dagegen Ludwigshafen als ausschließlicher Zielort genannt, stellten sich nur vier von 23 Umzugswilligen eine Warmmiete in dieser Preislage vor. Entsprechendes lässt sich für Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern feststellen. Während von den 16 Umzugswilligen, die sich nur auf Ludwigshafen konzentrierten, lediglich vier mindestens 1.000 € einplanten, galt das bei den ausschließlich an anderen Gemeinden Interessierten für sechs von zwölf Haushalten.

²⁸vgl. Sparkasse Vorderpfalz (2024): Immobilienmarkt 2024 – Immobilienmarktbericht für Ludwigshafen, S. 32

²⁹ Im Jahr 2023 lag die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Mannheim bei 8,48 € je m² und in Heidelberg bei 10,67 € je m² gegenüber 7,60 € in Ludwigshafen. Vgl. Stadt Ludwigshafen: Mietspiegel 2023. Informationen zur Stadtentwicklung 2/2023, S. 2; <https://ludwigshafen.de/standort-mit-zukunft/wohnen/mietspiegel> sowie Mieterverein Heidelberg (2023): Bezahlen Sie nicht zu viel Miete, Heidelberger Mietspiegel sorgt für Transparenz auf dem Wohnungsmarkt <https://www.mieterverein-heidelberg.de/service/mietspiegel>, aufgerufen am 30.07.2024

Übersicht 23: Vorstellungen zur Warmmiete in Abhängigkeit vom Zielort (ausschließlich Ludwigshafen versus ausschließlich andere Gemeinde)									
maximal gesuchte Zimmerzahl	maximal eingeplante Warmmiete in €								
	unter 300		300-500		500-750		750-1000		
	ausschließl. Ludwigshafen	nur andere Gemeinden ¹⁾	ausschließl. Ludwigshafen	nur andere Gemeinden ¹⁾	ausschließl. Ludwigshafen	nur andere Gemeinden ¹⁾	ausschließl. Ludwigshafen	nur andere Gemeinden ¹⁾	
1	1	2	4	4	6	0	4	0	
2	0	0	5	1	10	9	3	3	
3	0	0	1	4	8	15	9	17	
4	0	0	0	1	7	2	12	12	
5 u. mehr	0	0	0	0	3	2	9	4	
insges.	1	2	10	10	34	28	37	36	

maximal gesuchte Zimmerzahl	maximal eingeplante Warmmiete in €					
	1000-1250		1250 und mehr		insgesamt	
	ausschließl. Ludwigshafen	nur andere Gemeinden ¹⁾	ausschließl. Ludwigshafen	nur andere Gemeinden ¹⁾	ausschließl. Ludwigshafen	nur andere Gemeinden ¹⁾
1	0	0	0	0	15	6
2	2	0	0	0	20	13
3	1	1	1	1	20	38
4	3	12	1	4	23	31
5 u. mehr	3	1	1	5	16	12
insges.	9	14	3	10	94	100

¹⁾ohne Personen, die ihren neuen Wohnort ausschließlich im Ausland sahen

gültige Fälle:
 Umzugsziel ausschließlich Ludwigshafen: n=94
 Umzugsziel ausschließlich andere Gemeinden: n= 100

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die meisten Umzugswilligen mit einer Warmmiete zwischen 500 € und 1.000 € rechneten, wobei sich erwartungsgemäß je nach Zielgruppe einige Abweichungen ergaben. Familien tendierten eher zu höheren Preissegmenten hin, während sich junge Erwachsene stärker auf den Bereich zwischen 500 € und unter 750 € konzentrierten, vergleichsweise häufig aber auch noch günstigere Wohnungen suchten. Die Spanne zwischen 300 € und unter 500 € wurde besonders oft von älteren Menschen gewählt. Gleichzeitig war in dieser Gruppe aber auch das größte Interesse an hochpreisigen Wohnungen festzustellen. Die unterschiedlichen Preisvorstellungen sind vor allem im Zusammenhang mit der gewünschten Zimmerzahl zu sehen. Während bei 1-Zimmerwohnungen mehrheitlich mit einer Warmmiete zwischen 300 € und unter 500 € gerechnet wurde, dominierte bei zwei und drei Zimmern die Kategorie zwischen 500 € und unter 700 €. Ab vier Zimmern wurde am häufigsten die Preisspanne zwischen 700 € und unter 1.000 € genannt. Aber auch darüber liegende Segmente gewannen in diesen Fällen verstärkt an Gewicht. Gemessen an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete lagen die Erwartungen zu einem beträchtlichen Teil

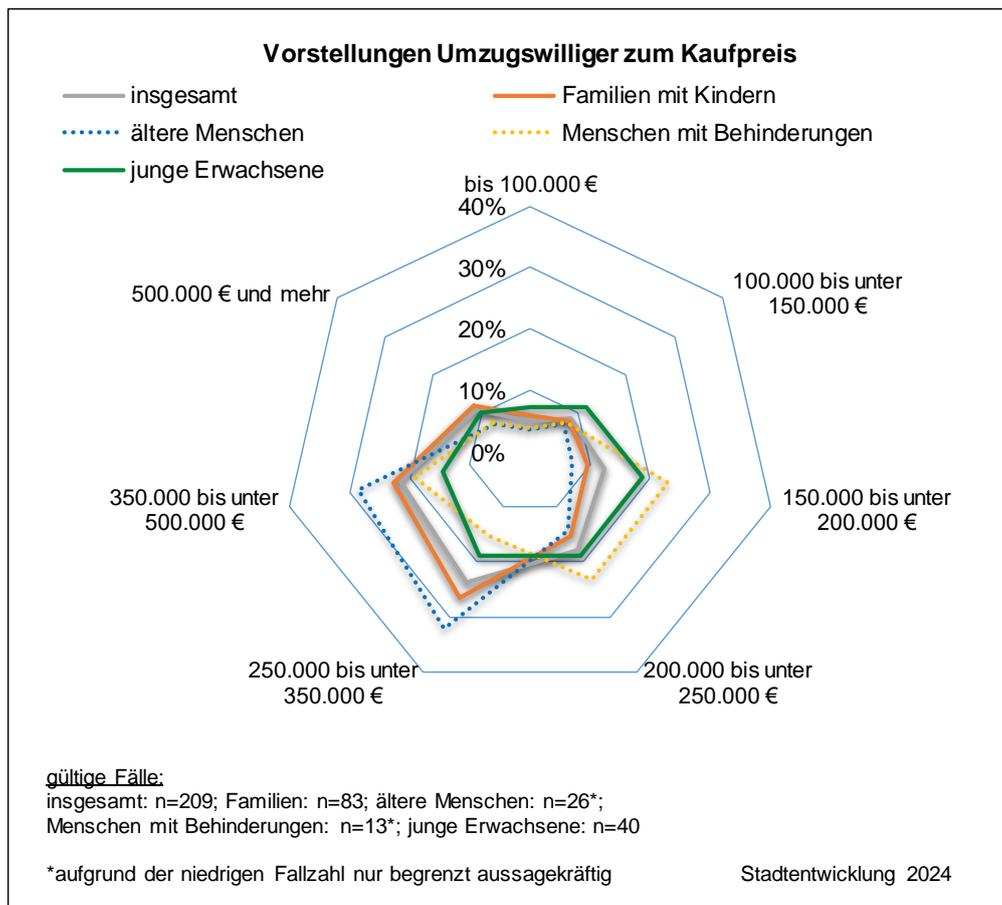
an der Grenze oder darunter. D.h., in vielen Fällen sind zumindest Abstriche bei Wohnwertmerkmalen wie Ausstattung und Lage erforderlich. Vermutlich orientierte man sich zu einem großen Teil nicht an dem gegenwärtigen Preisniveau bei Neuverträgen, sondern an den Kosten der aktuellen Wohnung. Von den Umzugswilligen, die genauso viele Zimmer anstrebten, wie sie bislang bereits hatten, rechneten die meisten mit einer annähernd gleichen Miethöhe. Allerdings schränkt die geringe Fallzahl die Aussagekraft dieses Befundes ein.

Vorstellungen zu Kaufpreisen bei Umzugswilligen mit Interesse an Eigentum

Bei den Umzugswilligen, die ein Kaufobjekt suchten, bezog sich über die Hälfte der in Betracht gezogenen Preise auf Spannen von 250.000 € an aufwärts. 23,7 % der Nennungen entfielen auf die Kategorie von 250.000 € bis unter 350.000 € und weitere 21,6 % auf einen Betrag zwischen 350.000 € und unter 500.000 €. In 10,9 % der Fälle wurden sogar 500.000 € und mehr erwogen. In den unteren Preiskategorien dominierte die Spanne zwischen 200.000 € und unter 250.000 € mit einem Anteil von 17,8 %. Niedrigere Kaufpreise machten nur rund ein Viertel der Nennungen (26,0 %) aus.

Wie aufgrund des höheren Wohnflächenbedarfs zu erwarten, konzentrierten sich Familien im Vergleich zum Gesamtdurchschnitt noch etwas stärker auf die höheren Preissegmente. Während insgesamt betrachtet 56,2 % der Nennungen auf den Bereich ab 250.000 € entfielen, waren es bei den Familien 61,0 %. Mit 26,5 % lag dabei auch hier die Spanne zwischen 250.000 € und unter 350.000 € vorne. Bei älteren Menschen bezogen sich sogar 67,9 % der Nennungen auf Werte ab 250.000 €, wobei die Spanne zwischen 250.000 € und unter 350.000 € mit 32,1 % besonders stark betont war. Aber auch die nächsthöhere Kategorie von 350.000 € bis unter 500.000 € wurde mit einem Anteil von 28,6 % sehr häufig genannt.

Bei jungen Erwachsenen verteilte sich das Hauptinteresse gleichermaßen für alle drei Kategorien im Bereich zwischen 150.000 € und unter 350.000 €. Die entsprechenden Anteile betragen jeweils 18,8 %. Überrepräsentiert waren die beiden untersten Kategorien unterhalb von 150.000 € mit Anteilen von 7,2 % (bis 100.000 €) bzw. 11,6 % (100.000 € bis unter 150.000 €). Gleichzeitig war mit einem Anteil von 10,1 % auch eine vergleichsweise starke Nachfrage nach dem obersten Preissegment, d.h. Beträge ab 500.000 €, festzustellen. Ähnlich wie bei den jungen Leuten, die eine Mietwohnung suchten, scheint somit in dieser Altersklasse neben Personen mit eher begrenzten finanziellen Mitteln eine kleinere, aber nicht zu vernachlässigende finanzkräftige Gruppe zu existieren.

Grafik 32: Vorstellungen Umzugswilliger zum Kaufpreis

Bei älteren Menschen und Personen mit Behinderungen war die Zahl der Umzugswilligen mit Kaufinteresse sehr gering. Hier lässt sich nur sehr allgemein im ersten Fall eine Tendenz zu höheren und bei der zweiten Gruppe eine Tendenz zu niedrigen Preislagen festhalten.

Zur besseren Einschätzung der Preisvorstellungen ist es auch in diesem Fall angebracht, die jeweiligen Spannen zur gewünschten Zimmerzahl in Beziehung zu setzen. Analog zu den Mietpreisen wurden für die folgende Übersicht bei Mehrfachantworten nur jeweils die höchste Zimmerzahl sowie die oberste Preiskategorie berücksichtigt. Aufgrund der geringen Fallzahlen nicht zwischen Eigentumswohnungen und Häusern unterschieden.

Konzentriert man sich auch hier wieder auf die am häufigsten gefragten Wohnungsgrößen, zeigen sich bei den Befragungsteilnehmern, die sich für drei Zimmer interessierten, in der Häufigkeitsverteilung zwei Gipfel: 24,3 % hatten einen Kaufpreis zwischen 150.000 € und unter 200.000 € eingeplant, und weitere 32,4 % rechneten mit 250.000 € bis unter 350.000 €. Die dazwischenliegende Kategorie von 200.000 bis unter 250.000 € wurde dagegen nur von 13,5 % gewählt. Bei vier Zimmern veranschlagte ein knappes Drittel 250.000 € bis unter 350.000 € während jeweils rund ein Viertel mit der nächstniedrigen bzw. der nächsthöheren Preiskategorie rechnete.

Übersicht 24: Vorstellungen Umzugswilliger zum Kaufpreis nach gewünschter Zimmerzahl

Kaufpreis von ... bis unter ... € (höchste genannte Preiskategorie)	höchste genannte Zimmerzahl			
	1 bis 2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 u. mehr Zimmer
bis 100.000	*	2,7%	2,5%	2,3%
100.000 bis 150.000	*	10,8%	1,3%	1,1%
150.000 bis 200.000	*	24,3%	3,8%	2,3%
200.000 bis 250.000	*	13,5%	25,0%	6,8%
250.000 bis 350.000	*	32,4%	31,3%	19,3%
350.000 bis 500.000	*	13,5%	27,5%	35,2%
500.000 u_mehr	*	2,7%	8,8%	33,0%
insgesamt	*	100,0%	100,0%	100,0%

*Prozentangaben aufgrund niedriger Fallzahlen nicht sinnvoll.
gültige Fälle: n=204

Der Immobilienmarktbericht 2023 der Gutachterausschüsse³⁰ gibt – bezogen auf das Jahr 2022 - für neue Eigentumswohnungen in Ludwigshafen einen Quadratmeterpreis von 4.500 € und für gebrauchten Eigentumswohnungen 2.900 € an. Bei gebrauchten freistehenden Häusern wurden 3.000 € pro m² ermittelt, bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern 3.200 €/qm.

Das wären z.B. für eine Eigentumswohnung mit drei Zimmern und einer angenommenen Fläche von 85 m² bei einem Neubau 382.500 € und bei einem älteren Baujahr 246.500 €. Entsprechend würden sich für eine 4-Zimmerwohnung mit 100 m² 450.000 € (Neubau) bzw. 290.000 € (Bestandsobjekt) ergeben. Den für eine gebrauchte Immobilie mit drei Räumen ermittelten Preis könnten knapp zwei Drittel der umzugswilligen Befragungsteilnehmer aufbringen. Im Falle eines Neubaus schrumpft dieser Kreis auf 16,2 % zusammen. Etwas realistischer scheinen die Einschätzungen bei 4-Zimmerwohnungen. Das Preisniveau einer gebrauchten Immobilie erreichen hier gut zwei Drittel und das eines Neubaus immerhin 36,3 %.

Insgesamt ist festzuhalten, dass sich die Vorstellungen zu den Kaufpreisen (in Abhängigkeit von der gewünschten Zimmerzahl) auf die beiden Spannen zwischen 250.000 € und unter 350.000 € sowie zwischen 350.000 € und unter 500.000 € konzentrierten. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen mit drei bzw. vier Zimmern liegen die von den Gutachterausschüssen ermittelten Werte bei jeweils rund zwei Dritteln der an Immobilieneigentum Interessierten im Bereich der Preiserwartungen. Einen Neubau könnten sich nur relativ wenige leisten. Besonders bei 3-Zimmerwohnungen wird das Preisniveau offensichtlich von vielen unterschätzt. Selbstverständlich handelt es sich hierbei nur um Durchschnittswerte auf Basis aller im Kalenderjahr erfolgten Käufe. Je nach Einflussfaktoren wie Ausstattung, Reparaturbedürftigkeit oder Lage sind auch günstigere Angebote möglich.

Ähnlich wie bei den Mieten wurden von Familien häufiger höhere Preissegmente gewählt, während Menschen mit Behinderungen und junge Erwachsene stärker im unteren Mittelfeld

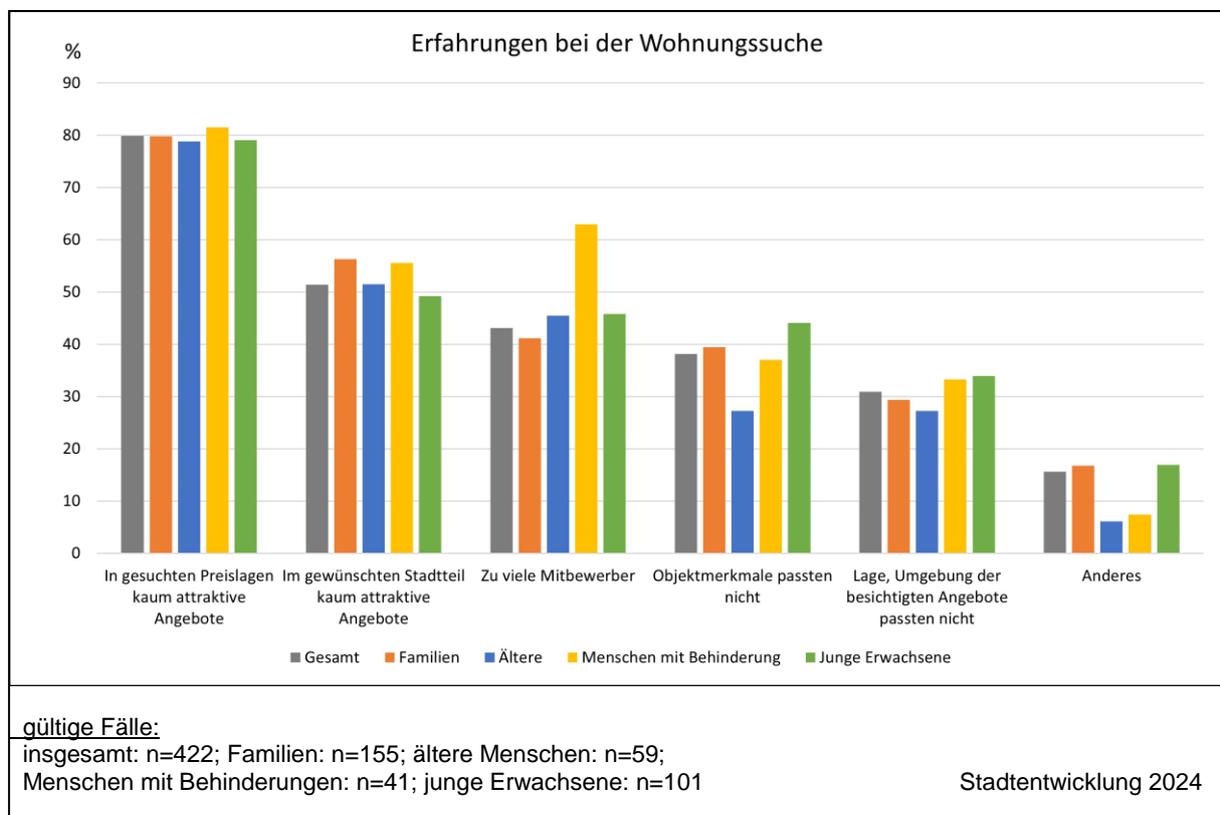
³⁰ Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (2024): Immobilienmarktbericht Deutschland 2023; https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/download/daten_der_immobilienmarktberichte/download-daten-201850.html ; aufgerufen am 04.01.2024

sowie in niedrigpreisigen Segmenten suchten. Dagegen sind bei älteren Menschen im Vergleich zu den eingeplanten Mieten größere Unterschiede festzustellen. Anders als bei den Mieten geht die Tendenz beim Wohneigentum bei dieser Gruppe eindeutig in Richtung der oberen Preislagen.

Erfahrungen bei der Wohnungssuche

Eine Erfahrung, die fast alle Umzugswilligen miteinander teilten, war der Mangel an attraktiven Angeboten im gesuchten Preissegment. Damit wird die Einschätzung bestätigt, dass man bei der Suche nach einer neuen Bleibe oft recht knapp kalkuliert. Insgesamt äußerten sich 79,9% in diese Richtung, wobei zwischen den einzelnen Zielgruppen kaum Unterschiede festzustellen waren.

Grafik 33: Erfahrungen bei der Wohnungssuche



Mit einigem Abstand folgte eine unzureichende Auswahl im gewünschten Stadtteil. Hierüber klagten 51,4 %. In diesem Fall zeigten sich Familien und Menschen mit Behinderungen in etwas stärkerem Maße betroffen. Die Vergleichswerte für die beiden Gruppen lagen bei 56,3 % bzw. 55,6 %. Vor dem Hintergrund, dass das Umfeld für beide Gruppen eine größere Rolle spielt, ist dieser Befund plausibel. So sind für beide Gruppen eine gute Infrastruktur im Stadtteil sowie evtl. auch die räumliche Nähe zu Angehörigen, die Unterstützung bieten können, von besonderer Bedeutung. Allerdings könnte man Ähnliches auch bei älteren Menschen erwarten, die sich jedoch kaum vom Gesamtdurchschnitt abheben. Eine mögliche Erklärung wäre die bei der Befragung gewählte breite Altersspanne von 60 bis zu 80 Jahren. Bestimmte

Faktoren spielen erst eine Rolle, wenn körperliche Einschränkungen den Handlungsradius zunehmend einschränken. Folgt man der Studie „Gesundheit 65 +“ des Robert-Koch-Instituts, ist das häufig erst nach dem 80. Lebensjahr der Fall.³¹

Eine nicht ganz so große Rolle spielte die genaue Lage. 30,9 % gaben an, die unmittelbare Umgebung der bislang besichtigten Wohnungen habe nicht ihren Vorstellungen entsprochen. Auch diese Erfahrung wurde von Menschen mit Behinderungen etwas häufiger berichtet. In dieser Gruppe führten 33,3 % die Lage als Grund für die Ablehnung von Wohnungsangeboten an. Mit 33,9% nannten junge Leute diesen Aspekt ähnlich oft. Bemerkenswert ist, dass Familien zwar detaillierte Anforderungen an den Stadtteil zu haben scheinen, sich aber bei der nächsten Umgebung im Vergleich zu den meisten anderen Zielgruppen weniger kritisch zeigen. Lediglich 29,4 % störten sich an der Lage der angebotenen Objekte.

Eine zu große Zahl von Mitbewerbern erlebten 43,1 % der umzugswilligen Befragungsteilnehmer als Erschwernis. Vor allem Menschen mit Behinderungen führten die Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt als negative Erfahrung an. In dieser Gruppe erreichte der entsprechende Anteil 63,0 %.

Neben Preisniveau und bevorzugten Orten bzw. Ortsteilen gehören bestimmte Ausstattungsmerkmale des Gebäudes und der Wohnung zum Erwartungshorizont. 38,2 % der umzugswilligen Befragungsteilnehmer gaben an, bislang nicht fündig geworden zu sein, weil die Merkmale der angebotenen Objekte nicht gepasst hätten. Junge Erwachsene lagen mit 44,1 % über dem Durchschnitt. Ältere Menschen scheinen dagegen flexibler zu sein. In dieser Gruppe führten lediglich 27,3 % die Diskrepanz zwischen den eigenen Vorstellungen und den auf dem Markt angebotenen Objekten als Hindernis bei der Wohnungssuche an.

Die wichtigsten Ergebnisse zur Gruppe der Umzugswilligen in Kürze

- Die Mehrheit der in Ludwigshafen lebenden Menschen fühlt sich in der Stadt wohl. Bei Umzugswilligen sind besonders kleinere Städte in der Region beliebt.
- Hauptmotiv für einen geplanten Umzug ist ein größerer Raumbedarf, mit einigem Abstand gefolgt von dem Wunsch nach einem anderen sozialen Umfeld.
- Um das Angebot an größeren Wohnungen für Familien zu erhöhen, wird häufig ein Wohnungstausch mit älteren Menschen propagiert. Gerade die über 60-Jährigen suchen jedoch am seltensten eine Veränderung. Daher sind diesem Ansatz enge Grenzen gesetzt.
- Unzulänglichkeiten im sozialen Miteinander unterstreichen als zweitwichtigster Umzugsgrund die Bedeutung von umfeldverbesserenden Maßnahmen, die diesen Aspekt mit einbeziehen.
- Über ein Drittel der Umzugswilligen grenzt die Suche nach einer neuen Wohnung bzw. einem Haus auf den eigenen Stadtteil ein. Rechnet man diejenigen hinzu, die ihren bisherigen Stadtteil als eine von mehreren Optionen nennen, errechnen sich die höchsten Anteile an Bleibewilligen für Rheingönheim, Oggersheim, Ruchheim, Gartenstadt, Edigheim und Friesenheim. Es ist zu vermuten, dass es sich damit zugleich um allgemein attraktive Stadtteile handelt, wozu auch Maudach zu zählen ist, da dieser Stadtteil in Bezug auf die aktuelle Wohnsituation den höchsten Wert aufweist. Dementsprechend kann man dort für Immobilienangebote eine besonders hohe Nachfrage erwarten.

³¹ vgl. Robert-Koch-Institut (2023): Gesundheitliche Lage älterer und hochaltriger Menschen in Deutschland: Ergebnisse der Studie Gesundheit 65+, in: Journal of Health Monitoring 2023 8 (3); S. 7-31, https://www.rki.de/DE/Content/Gesundheitsmonitoring/Gesundheitsberichterstattung/GBEDownloadsJ/Focus/JHealthMonit_2023_03_Gesundheitliche_Lage_Aeltere.pdf?blob=publicationFile, aufgerufen am 15.10.2024

- Gleichmaßen stark gefragt sind 3- und 4-Zimmerwohnungen. Im Fall der Familien liegt der Schwerpunkt bei vier Räumen. Bei jungen Erwachsenen und bei älteren Menschen stehen drei Räume im Vordergrund. Im letzteren Fall finden sich jedoch auch beachtliche Anteile von Befragten, die zwei und vier Zimmer suchen. Es ist zu vermuten, dass diese Unterschiede stark davon abhängen, ob es sich um eine alleinlebende Person oder um ein Paar handelt. In ähnlicher Weise ist die fast gleich starke Nachfrage nach 3- und 4-Zimmerwohnungen bei Menschen mit Behinderungen vor dem Hintergrund zu sehen, dass in dieser Gruppe unterschiedliche Haushaltstypen vertreten sind. 1-Zimmerwohnungen werden nur von jungen Leuten in nennenswertem Umfang genannt, wobei der Anteil mit 6,1 % auch hier sehr gering ist. Bei künftigen Planungen nicht zu vernachlässigen ist dagegen das Interesse an 2-Zimmerwohnungen sowie an großen Wohnungen mit fünf Zimmern, auf die 12,3 % bzw. 16,7 % der Nennungen entfielen.
- Die gewünschten Ausstattungsmerkmale werden von einem Tageslichtbad, Balkon bzw. Terrasse u. Ä. sowie einem Abstellraum außerhalb der Wohnung angeführt. Aber auch ein hoher energetischer Standard, ein Pkw-Stellplatz sowie ein Garten stehen weit oben auf der Liste. Diese Erwartungen können bei Neubauprojekten wie auch bei umfassenden Sanierungen eine Orientierung bieten. Dazu kommen spezielle Bedürfnisse bei einzelnen Zielgruppen, wie der Wunsch nach einer ausreichenden Zahl von Kinderzimmern und einer großen Wohnküche bei Familien sowie Anforderungen an die Barrierearmut von älteren Menschen bzw. von Menschen mit Behinderungen. Einer Ladestation für Elektrofahrzeuge wird bislang die geringste Bedeutung beigemessen, was sich selbstverständlich bei einer Ausweitung der E-Mobilität ändern kann.
- Die Preisvorstellungen zur Warmmiete konzentrieren sich auf die Spanne zwischen 500 € und 1.000 €. Die Auswertung der hier zulässigen Mehrfachantworten ergab, dass jeweils ein Viertel der Antworten auf die Kategorien 500 € bis unter 750 € sowie 750 € bis unter 1.000 € entfiel. Je nach Zielgruppe ergeben sich einige Besonderheiten. Bei Familien überwiegt aufgrund des höheren Raumbedarfs die obere der beiden Spannen. Ältere Menschen suchen überproportional häufig Wohnungen im Bereich zwischen 300 € und unter 500 €, aber auch im Preissegment ab 1.000 €. Neben unterschiedlichen finanziellen Ressourcen spielt es hierbei zweifellos ebenso eine Rolle, ob es sich um eine alleinstehende Person oder ein Paar handelt. Eine ähnlich starke Nachfrage nach Wohnungen unter 300 € findet sich auch bei jungen Leuten, bei denen ansonsten die Kategorie zwischen 500 € und unter 750 € im Vordergrund steht. Bei Menschen mit Behinderungen ist die Fokussierung auf die beiden Hauptkategorien besonders ausgeprägt. In diesem Fall bezog sich jeweils rund ein Drittel der Antworten auf die beiden Bereiche zwischen 500 € und unter 750 € sowie zwischen 750 € und unter 1.000 €.
- Die Preiserwartungen hängen naturgemäß von der gesuchten Wohnungsgröße ab. Maßgeblich für die häufige Nennung von Spannen zwischen 500 € und unter 1.000 € ist offensichtlich die Dominanz von 3-Zimmerwohnungen unter den angestrebten Wohnungsgrößen, für die man mehrheitlich ein entsprechendes Preisniveau einplant. Bei größeren Wohnungen verschieben sich diese Beträge nach oben und bei kleineren nach unten. Orientiert man sich an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete, scheinen diese Werte sehr knapp bemessen. Legt man die mehrheitlich favorisierten Ausstattungsmerkmale wie z.B. hohe energetische Standards zugrunde, sind Abstriche unvermeidlich.

- Im Falle eines Kaufinteresses sind die Anteile der einzelnen Preiskategorien relativ gleichmäßig verteilt. Jeweils rund ein Fünftel bis ein Viertel suchen Wohneigentum in den Bereichen zwischen 200.000 € und unter 250.000 €, zwischen 250.000 € und unter 350.000 € sowie zwischen 350.000 € und unter 500.000 €. Etwa ein Zehntel war bereit, 500.000 € und mehr aufzubringen, während Preise unterhalb von 200.000 € insgesamt 26,0 % ausmachten. Am Beispiel von Eigentumswohnungen mit drei und vier Räumen konnte gezeigt werden, dass die durchschnittlichen Marktpreise von gebrauchten Immobilien den Erwartungshorizont von rund zwei Dritteln der befragten Kaufinteressenten übersteigen. Bei einem Neubau mit drei Zimmern gilt das sogar für 83,8 % derjenigen, die eine entsprechende Wohnungsgröße suchen.
- Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass als Hauptschwierigkeit bei der Wohnungssuche das knappe Angebot an geeigneten Wohnungen in der anvisierten Preislage genannt wird.
- Von der Wohnungsgröße her gesehen sind 3- und 4-Zimmerwohnungen am meisten gefragt. Die Auswertung der Anforderungen, die Umzugswillige an die neue Wohnung stellen, kann darüber hinaus weitere wichtige Hinweise geben. Ein Beispiel ist der häufig von Familien geäußerte Wunsch nach einem großen gemeinsamen Raum, wie etwa einer Wohnküche. Gleichzeitig ist aber auch ein nennenswerter Bedarf an 2-Zimmerwohnungen erkennbar. Die größte Herausforderung bei Neubauten wie bei Modernisierungsmaßnahmen besteht darin, die überwiegend eher knappen finanziellen Ressourcen von Kaufwilligen und von an einer Mietwohnung Interessierten mit den Ansprüchen an die Ausstattung in Einklang zu bringen. Erschwerend kommen hierbei die momentan stark steigenden Baukosten hinzu. Daneben kristallisierten sich jedoch auch einzelne Gruppen heraus, die Wohnungen oder Häuser in den oberen Preissegmenten suchen. Dazu zählt etwa ein kleinerer, offensichtlich zahlungskräftiger Teil der älteren Menschen. Dementsprechend ist auf jeden Fall eine breitere Spreizung sinnvoll.

4.4 Besondere Fragestellungen

4.4.1 Barrierefreiheit

Menschen mit Behinderungen

Bereits im Zusammenhang mit der aktuellen Wohnsituation wurde auf die Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut eingegangen. Zur Erinnerung: insgesamt 14,0 % der Befragungsteilnehmer hatten ihrer aktuellen Wohnung oder ihrem Haus Barrierearmut attestiert. Im Folgenden soll auf diese Thematik detaillierter eingegangen werden. Hierzu werden hauptsächlich die beiden besonders relevanten Personengruppen, d.h. Befragungsteilnehmer zwischen 60 und 80 Jahren sowie Menschen mit Behinderungen, in den Blick genommen.

Insgesamt gaben 379 Befragungsteilnehmer eine konkrete Behinderung an. Das waren 11,7 % der Gesamtgruppe. Am häufigsten wurden körperliche Einschränkungen infolge einer inneren Erkrankung genannt. Bezogen auf die Befragungsteilnehmer mit genauen Angaben zur Art der Behinderung bedeutete das einen Anteil von 51,7 %. An zweiter Stelle folgten Körperbehinderungen im engeren Sinne, wie z.B. eine eingeschränkte Fortbewegung. Sie machten 35,9 % aller Fälle aus. Deutlich kleinere Anteile entfielen auf psychische Behinderungen (22,4 %) und Sinnesbehinderungen (15,0 %).

Übersicht 25: Personen mit Behinderungen nach Behinderungsart

Behinderungsart ¹⁾	betroffene Personen	Anteil	
		an den betroffenen Personen	an den genannten Behinderungen
körperliche Behinderung	136	35,9%	28,7%
Sinnesbehinderung	57	15,0%	12,0%
körperl. Einschränkungen aufgrund einer inneren Erkrankung	196	51,7%	41,4%
psychische Behinderung	85	22,4%	17,9%
betroffene Personen insges.	379	100,0 %	--
Nennungen insgesamt	474	--	100,0 %

1) Mehrfachantworten möglich

Erwartungsgemäß steigt der Anteil der Betroffenen mit zunehmendem Alter. 60,2 % der Menschen mit Behinderungen hatten bereits das 60. Lebensjahr vollendet. Jünger als 50 Jahre waren nur 22,4 %. Einschränkungen bei der Mobilität, Sinnesschwächen oder auch seelische Beeinträchtigungen sind mit einem stützenden Umfeld meist leichter zu bewältigen. Dementsprechend hat die Haushaltsform in diesen Fällen einen besonders wichtigen Einfluss auf die Lebensqualität. Die Mehrheit lebte mit anderen Familienmitgliedern bzw. nahestehenden Personen zusammen. Am häufigsten war dabei mit einem Anteil von 43,1 % eine Paarkonstellation ohne Kinder im Haushalt. Ebenfalls relativ häufig war ein Paarhaushalt mit ausschließlich erwachsenen Kindern. Hierauf entfiel ein Anteil von 9,1 %. Bei weiteren 3,0 % lebten sowohl erwachsene wie noch minderjährige Kinder im elterlichen Haushalt.

Übersicht 26: Personen mit konkret benannter Behinderungsart nach Alter

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre	Anzahl	Anteil
18-30	20	5,5 %
30-40	34	9,4 %
40-50	27	7,5 %
50-60	63	17,4 %
60-70	116	32,0 %
70-81	102	28,2 %
insgesamt	362	100,0 %
keine Angabe	17	

Die genannten Konstellationen erklären sich aus der Altersstruktur. Sofern man im höheren Alter Kinder hat, haben diese bereits das Erwachsenenalter erreicht und sind teilweise schon ausgezogen. Ähnliches gilt für alleinstehende Elternteile mit volljährigen Kindern, auf die ein Anteil von 4,1 % entfiel. Je nach Behinderungsart eine zusätzliche Herausforderung könnte die Versorgung jüngerer Kinder bedeuten. Das betraf insgesamt 6,6 % der Befragungsteilnehmer mit entsprechenden Beeinträchtigungen. Hier lebten ausschließlich minderjährige Kinder im Haushalt. Darunter befanden sich 1,4 %, die zusätzlich die Belastung eines alleinerziehenden Elternteils zu tragen hatten. Alleinstehende waren mit gut einem Viertel (27,6 %) vertreten.

Übersicht 27: Personen mit konkret benannter Behinderungsart nach Haushaltstyp

Haushaltstyp	Anzahl	Anteil
Einpersonenhaushalt	100	27,6 %
Paar mit nur minderjährigem/n Kind/ern im Haushalt	19	5,2 %
Paar mit minderjährigem/n und erwachsenem/n Kind/ern im Haushalt	11	3,0 %
Paar mit nur erwachsenem/n Kind/ern im Haushalt	33	9,1 %
Paar ohne Kind/er im Haushalt	156	43,1 %
Alleinerziehend (Elternteil mit minderjährigem/n Kind/ern ohne Partner im Haushalt)	5	1,4 %
ein Elternteil und erwachsene/s Kind/er	15	4,1 %
andere Haushaltsform	23	6,4 %
insgesamt	362	100 %
keine Angabe	17	

gültige Fälle: n=362

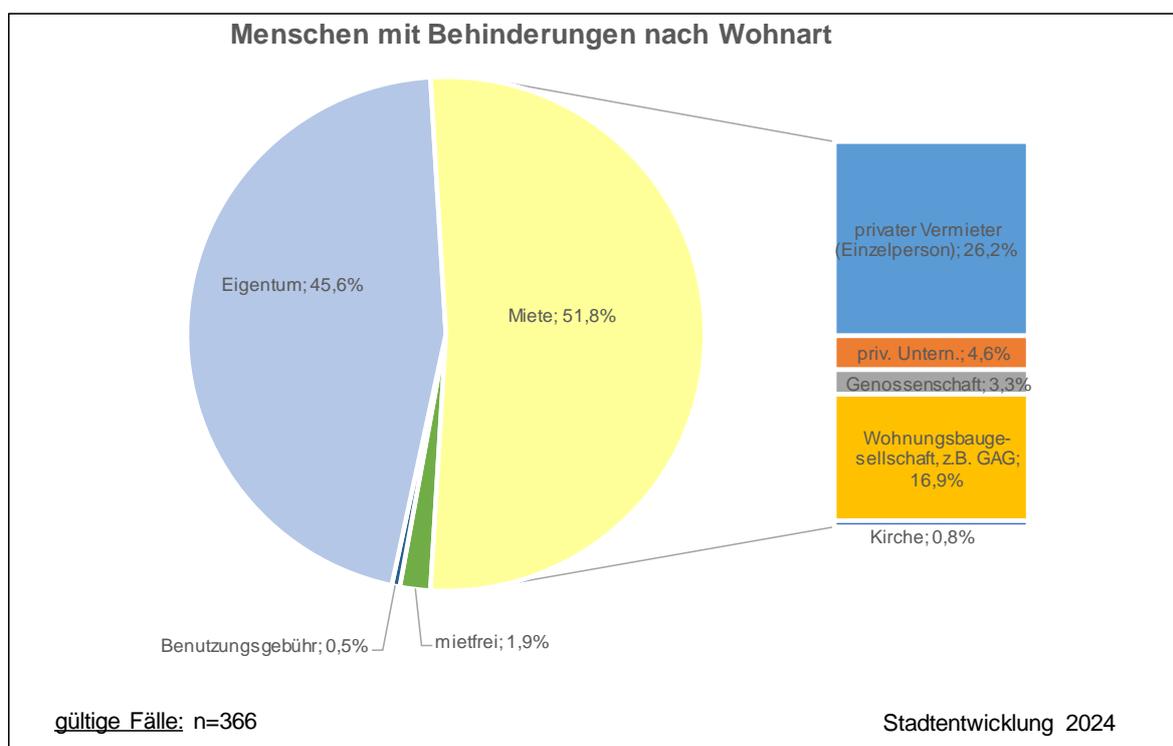
Wie bereits deutlich wurde, zwingt das knappe Angebot im Zusammenspiel mit der Preisentwicklung viele Haushalte dazu, mit Wohnungen Vorlieb zu nehmen, die nicht den tatsächlichen Bedürfnissen entsprechen. Das gilt erst recht für Personen mit körperlichen Behinderungen und Sinnesbeeinträchtigungen, für die sich die Auswahl aufgrund von Mindestanforderungen an Barrierefreiheit und Umfeld zusätzlich einschränkt. Das lässt sich zunächst daran festmachen, dass Menschen mit Behinderungen, wie in Kap. 4.2 schon dargestellt wurde, verglichen mit dem Durchschnitt der Befragungsteilnehmer insgesamt, in kleineren Wohnungen lebten. Standen in der Gesamtgruppe z.B. jeder zweiten alleinstehenden Person mindestens drei Zimmer zur Verfügung, reduzierte sich dieser Anteil bei einer Behinderung auf 36,5 %.

Entsprechendes galt auch für größere Haushalte. So teilten sich unter den Menschen mit einer Behinderung 58,0 % der 2-Personenhaushalte maximal zwei Zimmern gegenüber 49,5 % im Gesamtdurchschnittlich. Analog dazu mussten hier 66,7 % der 3-Personenhaushalte mit drei und weniger Räumen auskommen. Insgesamt betrachtet galt das dagegen nur für 31,4 %. Die Unterschiede lassen sich zu einem großen Teil damit erklären, dass Menschen mit Behinderungen deutlich seltener in Ein- oder Zweifamilienhäusern leben, die in der Regel großzügiger bemessen sind. Im Einzelnen trifft das in dieser Gruppe nur für 34,6 % zu gegenüber 43,7 % bei den Befragungsteilnehmern insgesamt. Die vergleichsweise kleinen Wohnungen und der unterdurchschnittliche Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern sind auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass Menschen mit Behinderungen unter allen Teilgruppen im Durchschnitt die niedrigsten Einkommen bezogen (vgl. Kap. 4.2, Grafik 20).

Die Möglichkeiten, die Ausstattung an spezielle, durch die jeweilige Art der Behinderung bedingte Anforderungen anzupassen, unterscheiden sich je nachdem, ob es sich um Eigentum oder eine Mietwohnung handelt. So lassen sich etwa im eigenen Haus Treppen im Eingangsbereich durch Rampen ersetzen oder innerhalb des Gebäudes Treppenlifte einrichten. Insgesamt lebten 45,6 % der Menschen mit Behinderungen in einer Immobilie, die sich in ihrem Besitz befand. Gut die Hälfte wohnte dagegen zur Miete. In diesen Fällen muss bei größeren Veränderungen wie z.B. dem Einbau einer bodengleichen Dusche eine Einigung mit dem Vermieter erzielt werden. Bei Wohnbaugesellschaften wie der GAG und BASF Bauen & Wohnen, für die soziale Aspekte eine größere Rolle spielen, stößt man leichter auf offene Ohren als bei einem ausschließlich am Gewinn orientierten Wohnungsunternehmen.

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass rund ein Drittel der Mietverhältnisse auf diese Kategorie entfielen. Erwähnenswert sind in diesem Zusammenhang Pilotprojekte wie die Mehrgenerationenwohnhäuser von BASF Bauen & Wohnen oder auch seitens der GAG die nachträglich angebrachten Aufzugstürme in der Kastanienstraße sowie neue barrierefreie Gebäudezugänge in der Batschkastraße sowie in den beiden Punkthäusern am Weidenschlag. Das bedeutet selbstverständlich nicht, dass private Vermieter sich grundsätzlich nicht um entsprechende Anpassungsmaßnahmen bemühen würden. Für Neubauten schreibt die Landesbauverordnung Rheinland-Pfalz ohnehin einen bestimmten Anteil von barrierefreien Wohnungen vor.³² Allerdings kann man in der Praxis von zahlreichen Ausnahmen ausgehen, die bei einem unvermeidbaren Mehraufwand zulässig sind. Zudem bestehen keine Vorschriften zur Größe der betreffenden Wohnungen. Man kann dementsprechend vermuten, dass der Schwerpunkt eher bei kleineren Einheiten liegt. Und schließlich bedeutet das noch lange nicht, dass die barrierefrei hergerichteten Wohnungen tatsächlich an Menschen mit Behinderungen vermietet werden.

Grafik 34: Menschen mit Behinderungen nach Wohnart



Als Zwischenergebnis lässt sich festhalten, dass sich die Nachfrage aus dieser Zielgruppe in erster Linie auf Zwei- und Dreizimmerwohnungen konzentrieren dürften. Die größte Herausforderung besteht vermutlich darin, eine barrierefreie Ausstattung mit einem erschwinglichen Preisniveau zu vereinbaren. Da Umbauten im Bestand³³, soweit sie überhaupt vorgesehen sind, erst nach und nach greifen können, hinkt das Angebot an barrierefreien Wohnungen der

³² § 51 (1) legt hierzu konkret fest: „Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind so herzustellen und instand zu halten, dass von den ersten drei Wohnungen eine und von jeweils acht weiteren Wohnungen zusätzlich eine Wohnung barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar ist.“ Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403), § 51; <https://landesrecht.rlp.de/bsrp/document/jlr-BauORPV15P51>, aufgerufen am 10.04.2024

³³ Ergänzend ist hierbei hinzuzufügen, dass der Mieter bei selbst vorgenommenen Umbauten u. U. am Ende des Mietverhältnisses zum Rückbau verpflichtet ist.

großen Nachfrage weit hinterher, wie auch der Ludwigshafener Beauftragte für Menschen mit Behinderung, Peter Stahl, in der Sitzung der Beiratssitzung am 21.03.2024 ausführte.³⁴

Aufschluss über die besonderen Anforderungen, die bei Menschen mit Behinderungen mit Blick auf ihre Wohnung wie auch auf das Wohnumfeld bestehen, geben die Antworten auf eine an diese Zielgruppe gestellte Zusatzfrage. Hierbei waren aus einer vorgegebenen Auswahl Wohnungs- bzw. Gebäudemerkmale, infrastrukturelle Gegebenheiten sowie Hilfsmittel zu benennen, die man im Alltag als dringend erforderlich empfindet. Es versteht sich von selbst, dass die Anforderungen an die Wohnung und das Umfeld je nach Behinderungsart voneinander abweichen. Im Folgenden werden daher neben den Antworten der Zielgruppe insgesamt die Ergebnisse für einzelne Behinderungsarten gesondert aufgeführt. Allerdings muss einschränkend hinzugefügt werden, dass diese Vertiefungsfrage lediglich von 143 Personen beantwortet wurde. Bezogen auf die Gesamtzahl von 379 Menschen mit Behinderungen, die sich an der Erhebung beteiligten, war das weniger als ein Drittel. Vor dem Hintergrund der Bandbreite an Behinderungsarten ist die Aussagekraft somit begrenzt.

Höchste Priorität hatten für die Befragungsteilnehmer kurze Wege zu Geschäften sowie zu Arztpraxen und Apotheken.³⁵ Wohnungsnahe Einkaufsmöglichkeiten wurden von 87,4 % genannt, medizinische Einrichtungen in Reichweite von 77,6 %. Bezieht man die Fragen zur Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld im allgemeinen Teil der Erhebung mit ein, ist zumindest bei der wohnungsnahen Versorgung eine Diskrepanz festzustellen. Lediglich 70,3 % der Menschen mit Behinderungen waren mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden oder sehr zufrieden. Das war unter allen Teilgruppen der zweitniedrigste Anteil. Der Vergleichswert für die Befragungsteilnehmer insgesamt erreichte 78,1 %.

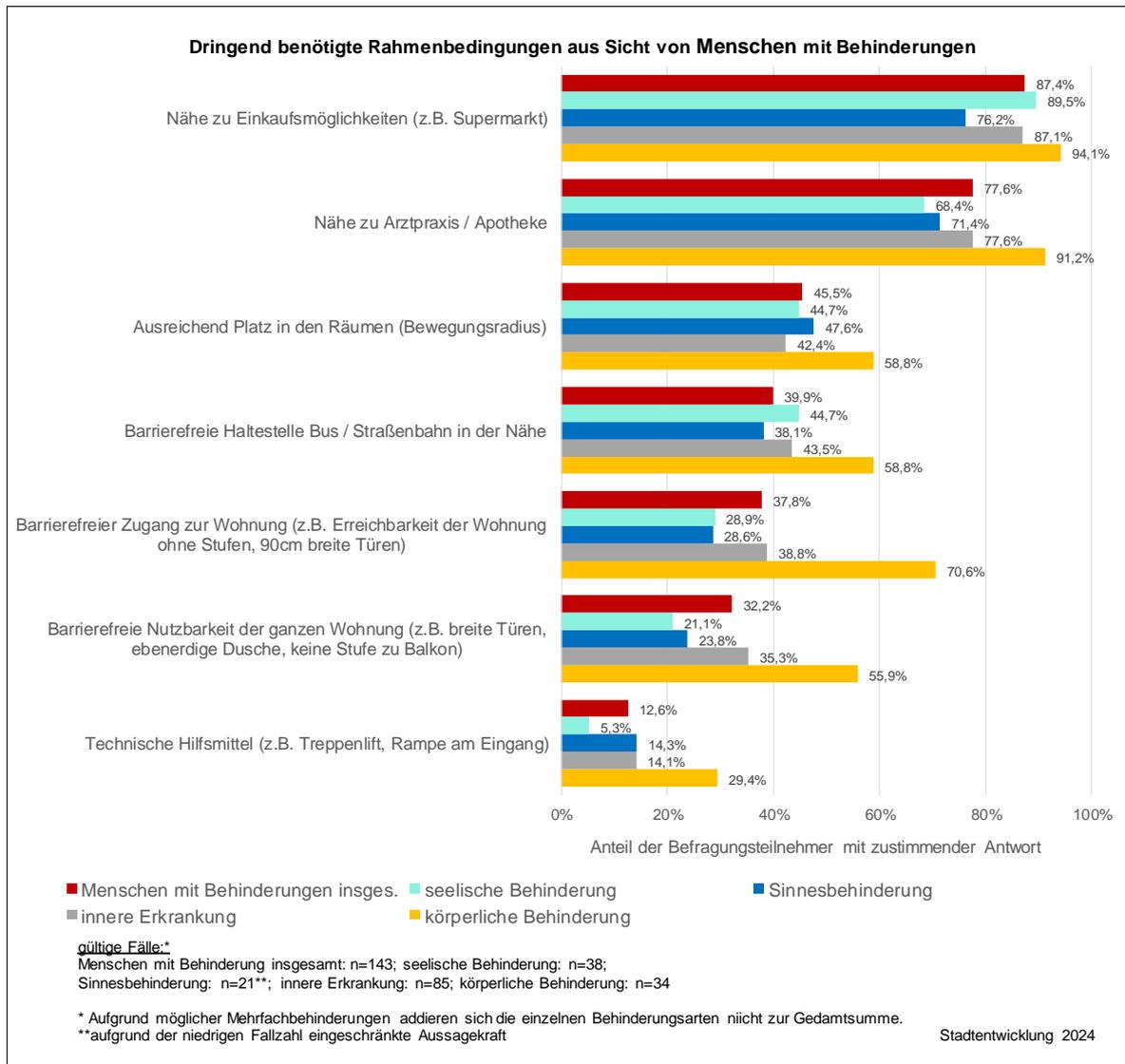
Gebäude- und Wohnungsmerkmale, die üblicherweise mit Barrierefreiheit in Verbindung gebracht werden, erschienen dagegen weniger als der Hälfte dringend erforderlich. Hierzu gehören hinreichend große Räume, die etwa bei der Benutzung eines Rollstuhls einen entsprechenden Bewegungsradius gewährleisten. Der vergleichsweise niedrige Anteil von 45,5 %, die diesen Aspekt hervorhoben, kann jedoch teilweise darauf zurückgeführt werden, dass er z.B. für Menschen mit Sinneseinschränkungen weniger bedeutsam ist.

Ähnliches gilt für den barrierefreien Zugang zur Wohnung sowie die barrierefreie Nutzbarkeit der Wohnung, etwa durch breite Türen und eine ebenerdige Dusche. Von den Menschen mit Behinderung insgesamt hielten diese beiden Merkmale nur 37,8 % bzw. 32,2 % für unerlässlich. Ebenso waren besondere Anforderungen an den Öffentlichen Personennahverkehr, die im Zusammenhang mit dem Inklusionsthema häufig in den Vordergrund gestellt werden, offensichtlich nur für eine kleinere, aber keineswegs zu vernachlässigende Gruppe der Menschen mit Behinderungen relevant. So sahen sich 39,9 % auf eine barrierefreie Bus- oder Straßenbahnhaltestelle in Wohnungsnähe angewiesen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auch starke Einschränkungen der Mobilität die eigenständige Nutzung eines Autos nicht ausschließen. Das gilt sogar dann, wenn man einen Rollstuhl benötigt. Die geringste Bedeutung wurde technischen Vorrichtungen wie z.B. einem Treppenlift oder einer Rampe am Eingang beigemessen. Hierauf legten lediglich 12,6 % besonderen Wert. Zu ergänzen ist hierbei, dass ein Treppenlift hauptsächlich in mehrstöckigen Ein- oder Zweifamilienhäusern zum Einsatz kommt. In Mehrfamilienhäusern mit Fahrstuhl erübrigt er sich dagegen.

³⁴ Endres, Volker (2024). Barrierefreie Wohnungen sind Mangelware. Beirat für Menschen mit Behinderungen kritisiert Wohnungsbaupolitik und Schlupflöcher für Bauherrn. In: Die Rheinpfalz vom 23.03.2024

³⁵ Der Nahversorgung wird insbesondere durch das Einzelhandelskonzept Rechnung getragen, das aktuell fortgeschrieben wird.

Grafik 35: Dringend benötigte Rahmenbedingungen aus der Sicht von Menschen mit Behinderungen



Gemessen am Gesamtergebnis zeigten sich die größten Abweichungen bei Menschen mit körperlichen Behinderungen, die durchweg häufiger Anforderungen an eine auf ihre Bedarfe abgestellte Umgebung anmeldeten. Es liegt auf der Hand, dass die in der Vertiefungsfrage angesprochenen Erleichterungen im Alltag vor allem bei einer eingeschränkten Mobilität zum Tragen kommen und dementsprechend von dieser Teilgruppe entsprechend in ihrer Bedeutung unterstrichen wurden.

So bezeichneten von den Befragungsteilnehmern mit körperlichen Behinderungen sogar über 90,0 % geringe Distanzen zu Geschäften, Arztpraxen und Apotheken als dringend notwendig. Am stärksten ausgeprägt waren die Unterschiede zu den Befragungsteilnehmern insgesamt beim barrierefreien Zugang zur Wohnung, den hier 70,6 % für unerlässlich hielten. Das waren 32,8 Prozentpunkte mehr als in der Gesamtgruppe der Menschen mit Behinderungen. Mit jeweils 58,8 % fielen auch die Anteile bei den beiden Fragen nach ausreichend großen Räumen sowie barrierefreien Bus- und Straßenbahnhaltestellen überdurchschnittlich aus. Der Abstand zu den über alle Behinderungsarten hinweg gewonnenen Vergleichswerten lag damit bei 13,3 bzw. 18,9 Prozentpunkten. Noch etwas größer war die Differenz im Falle der barrierefreien Nutzung der Wohnung, die von 55,9 % hervorgehoben wurde. Der Durchschnittswert

wurde somit um 27,3 Prozentpunkte übertroffen. Selbst die von der Gesamtgruppe relativ selten angesprochenen technischen Hilfsmittel waren für Menschen mit körperlichen Behinderungen relativ wichtig. 29,4 % sahen sich auf Vorrichtungen wie Treppenlifte und Rampen angewiesen.

Im Falle der barrierefreien Wohnungsausstattung und des barrierefreien Wohnungszugangs bietet es sich an, auf die in Kap. 4.2 angeführte Frage zu den Gegebenheiten in der derzeitigen Wohnung Bezug zu nehmen. Schlüsselt man die dort für die Befragungsgruppe insgesamt wiedergegebenen Ergebnisse nach Zielgruppen auf, zeigt sich, dass lediglich 15,6 % der Menschen mit Behinderung (=57 Personen) in einer barrierearmen Wohnung lebten. Im Vergleich zu dem Vergleichswert von 14,0 % in der gesamten Befragungsgruppe ist das nur ein geringfügig höherer Anteil. Da hier Gebäude- und Wohnungsmerkmale (Aufzug, bodengleiche Dusche) zusammengefasst wurden, ist ein direkter Vergleich mit der Vertiefungsfrage nicht möglich. Es kann aber festgehalten werden, dass der Anteil der Betroffenen, die in ihrem Zuhause entsprechende Rahmenbedingungen erfüllt sahen, deutlich kleiner ist als der Anteil derjenigen, die solche Anforderungen formuliert haben. Das heißt, Wunsch und Wirklichkeit klaffen erheblich auseinander.

Aufschlussreich ist auch eine erneute Betrachtung einiger bereits dargestellter Befunde mit einem besonderen Fokus auf Menschen mit Behinderungen. Es wurde bereits erwähnt, dass ein Fahrrad- oder Kinderwagenabstellplatz auch dazu genutzt werden kann, einen Rollator oder einen Einkaufswagen zu deponieren. In der Gruppe der Menschen mit Behinderungen war dies in 44,4 % der Fälle möglich. Auch hier ist kaum ein Unterschied zu den Befragungsteilnehmern insgesamt festzustellen, für die sich ein Anteil von 44,7 % ergibt. In die Zusatzerhebung wurde dieser Aspekt nicht näher beleuchtet. Man kann aber annehmen, dass es sich auch hier um ein Gebäudemerkmale handelt, dass von Personen mit Mobilitätseinschränkungen besonders geschätzt wird. Ähnliches gilt für einen Pkw-Stellplatz direkt am Haus, der im Vergleich zu oft erst in einiger Entfernung am Straßenrand zu findenden Parkplätzen weite Wege ersparen kann. In dieser komfortableren Situation befanden sich unter den Menschen mit Behinderung 53,2 %. Das war sogar etwas weniger als im gesamten Durchschnitt, der 59,6 % erreichte.

Damit ist die gesamte Bandbreite der Möglichkeiten, Menschen mit Behinderungen den Alltag zu erleichtern, noch längst nicht abgedeckt. Das hängt mit den sehr unterschiedlichen Erscheinungsformen von Behinderungen zusammen, die z.B. selbst innerhalb einer Gruppe wie etwa der Körperbehinderungen erhebliche Unterschiede bedeuten können. So sehen sich etwa Menschen nach dem Verlust eines Arms mit anderen Herausforderungen konfrontiert als Gehbehinderte, die z.B. durchgängig auf einen Rollstuhl angewiesen sein können oder aber noch in der Lage sind, sich mit Gehhilfen fortzubewegen. Ebenso wenig lässt sich die Situation eines Gehörlosen mit der eines Blinden vergleichen. Dementsprechend reicht die Palette von Fahrstühlen mit Bedienungsknöpfen in Sitzhöhe und Sprachansage bis hin zu sich automatisch öffnenden Türen.

Soweit die aktuelle Wohnung nicht den Anforderungen und Bedürfnissen entspricht, liegt es nahe einen Umzug ins Auge zu fassen. Unter den Personen mit einer Behinderung hatten 37,7 % zumindest bereits hieran gedacht. Das waren etwas weniger als im Durchschnitt (39,1 %). Auch der Anteil der Befragungsteilnehmer, die konkretere Pläne äußerten, fiel mit 11,5 % geringer aus als in der Gesamtgruppe (14,0 %). Zumindest teilweise könnte das damit zusammenhängen, dass Menschen mit Behinderungen vor allem vor dem Hintergrund ihrer vergleichsweise niedrigen Einkommen die Erfolgsaussichten von vornherein wenig optimistisch einschätzten. Lediglich 13,1 % waren der Meinung, dass sich bezahlbarer Wohnraum für sie problemlos oder wenigstens mit etwas Suchen finden lasse. 54,0 % hielten das dagegen für

wenig realistisch. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass spezielle Bedürfnisse wie etwa eine Parterrewohnung oder ein ebenerdig erreichbarer Aufzug die Auswahl zusätzlich einschränken. Zudem sind bestimmte Ausstattungsmerkmale wie eine ebenerdige Dusche meist mit einer höheren Miete verbunden.

Übersicht 28: Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit Behinderungen

Zusatzfrage für Menschen mit Behinderungen: Ist nach Ihrer Erfahrung in Ludwigshafen ausreichend bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit Behinderung verfügbar?	
Antwortkategorie	Anteil
Ist problemlos auffindbar	2,4%
Ist mit etwas Suchen auffindbar	10,7%
Ist mit aufwändigem Suchen auffindbar	33,0%
Ist kaum auffindbar	54,0%

gültige Fälle: n=291	

Eine Alternative zur privaten Mietwohnung könnten, eine barrierefreie Ausstattung vorausgesetzt, gemeinschaftliche Wohnformen bilden. Hierbei handelt es sich zum großen Teil noch um Neuland. Für die Zielgruppe bietet in Ludwigshafen die Inklusive WohnGemeinschaft LUDwigshafen (IGLU) eine Wohnform an, in der Menschen mit und ohne Behinderungen zusammenleben. Von den Befragungsteilnehmern mit Behinderungen äußerte rund ein Fünftel ein Interesse an entsprechenden Angeboten. Für die meisten unter ihnen gehörte eine eigenständige Wohnung zu den Grundvoraussetzungen. Lediglich 0,7 % zogen eine Wohngemeinschaft ohne abgetrennten privaten Bereich in Betracht. Gut die Hälfte (52,8 %) schloss jede Form gemeinschaftlichen Wohnens für sich aus.

Übersicht 29: Von Menschen mit Behinderung geäußertes Interesse an verschiedenen Formen gemeinschaftlichen Wohnens

Wohnform	Anzahl	Anteil (bezogen auf alle gültigen Fälle)
Wohngemeinschaft / Hausgemeinschaft, ohne eigenständige Wohnung	2	0,7%
Wohngemeinschaft / Hausgemeinschaft mit geteilten Gemeinschaftsräumen, aber eigenständiger Wohnung	69	22,5%
Im Wohnumfeld befindliche Gemeinschaftsflächen (z.B. gemeinsam genutzter Garten, Aufenthaltsräume), mit eigenständiger Wohnung	75	24,4%
Wohnform für Jung und Alt (Mehrgenerationenwohnen)	82	26,7%
Wohnform für Menschen mit und ohne Behinderung (inklusive Wohnen)	63	20,5%
keine davon	162	52,8%

gültige Fälle: n=307

Zusammenfassend ist festzustellen, dass man bei Menschen mit Behinderungen häufig in erster Linie an körperliche Beeinträchtigungen denkt. Tatsächlich bilden jedoch Personen, deren Behinderung auf einer inneren Erkrankung beruht, die größte Gruppe. Das hat entsprechende Auswirkungen auf die Frage, wie Umfeld und Wohnung beschaffen sein sollten, um den Alltag zu erleichtern. So wird Barrierefreiheit von den Befragungsteilnehmern mit Behinderungen insgesamt weniger stark als Anforderung betont als die Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung, wobei an erster Stelle nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten stehen, gefolgt von Arztpraxen und Apotheken in Reichweite. Der Wunsch nach kurzen Wegen scheint dabei nicht nur durch Mobilitätseinschränkungen beeinflusst, die z.B. indirekt auch bei Sehbehinderungen bestehen und überdies etwa in Form leichter Ermüdbarkeit bei vielen Menschen mit inneren Erkrankungen anzunehmen sind, sondern hängt vermutlich auch sehr stark mit dem Alter zusammen. Wie im Einzelnen festgestellt wurde, hat die Hälfte der Befragungsteilnehmer mit Behinderungen das 60. Lebensjahr überschritten.

Ältere Menschen

Auch bei den 60- bis 80-Jährigen bildeten Paare ohne Kinder ähnlich wie bei den Befragungsteilnehmern mit Behinderungen mit einem Anteil von 59,5 % die größte Teilgruppe. Das hängt zweifellos damit zusammen, dass sich die beiden Personenkreise stark überschneiden, denn schließlich waren unter den Menschen mit Behinderungen Ältere überrepräsentiert. Da die Altersgruppe relativ breit gefasst ist und z.B. noch im Berufsleben stehende Personen einschließt, wird im Folgenden, soweit sinnvoll, zwischen den 60- und unter 70-Jährigen sowie den 70- bis 80-Jährigen unterschieden. Damit wird auch der Tatsache Rechnung getragen, dass schwerwiegendere gesundheitliche Einschränkungen erst nach dem 70. Geburtstag häufiger werden. Im Zusammenhang mit dem Haushaltstyp lässt sich vor allem feststellen, dass bei den Befragungsteilnehmern zwischen 60 und unter 70 Jahren noch 11,4 % in einer Partnerschaft mit mindestens einem erwachsenen Kind zusammenwohnen. Bei den 70-Jährigen und Älteren verringert sich dieser Anteil auf 5,2 %.

Übersicht 30: Ältere Menschen nach Haushaltstyp

Haushaltstyp	Alter der befragten Person					
	60 bis unt. 70 Jahre		70 bis 80 Jahre		60 bis 80 J. insges.	
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%
Einpersonenhaushalt	149	20,8%	161	28,8%	310	24,3%
Paar mit nur minderjährigem/n Kind/ern im Haushalt	6	0,8%	2	0,4%	8	0,6%
Paar mit minderjährigem/n und erwachsenem/n Kind/ern im Haushalt	9	1,3%	2	0,4%	11	0,9%
Paar mit nur erwachsenem/n Kind/ern im Haushalt	82	11,4%	29	5,2%	111	8,7%
Paar ohne Kind/er im Haushalt	432	60,2%	328	58,6%	760	59,5%
Alleinerziehend (Elternteil mit minderjährigem/n Kind/ern ohne Partner im Haushalt)	2	0,3%	0	0,0%	2	0,2%
ein Elternteil und erwachsene/s Kind/er	12	1,7%	15	2,7%	27	2,1%
andere Haushaltsform	26	3,6%	23	4,1%	49	3,8%

Der allerdings sehr seltene Fall, dass ein Elternteil mit einem erwachsenem Kind bzw. mehreren erwachsenen Kindern zusammenlebt, tritt dagegen mit zunehmendem Alter etwas häufiger auf. Der entsprechende Anteil steigt von 1,7 % auf 2,7 %. In diesen Fällen kann man vermuten,

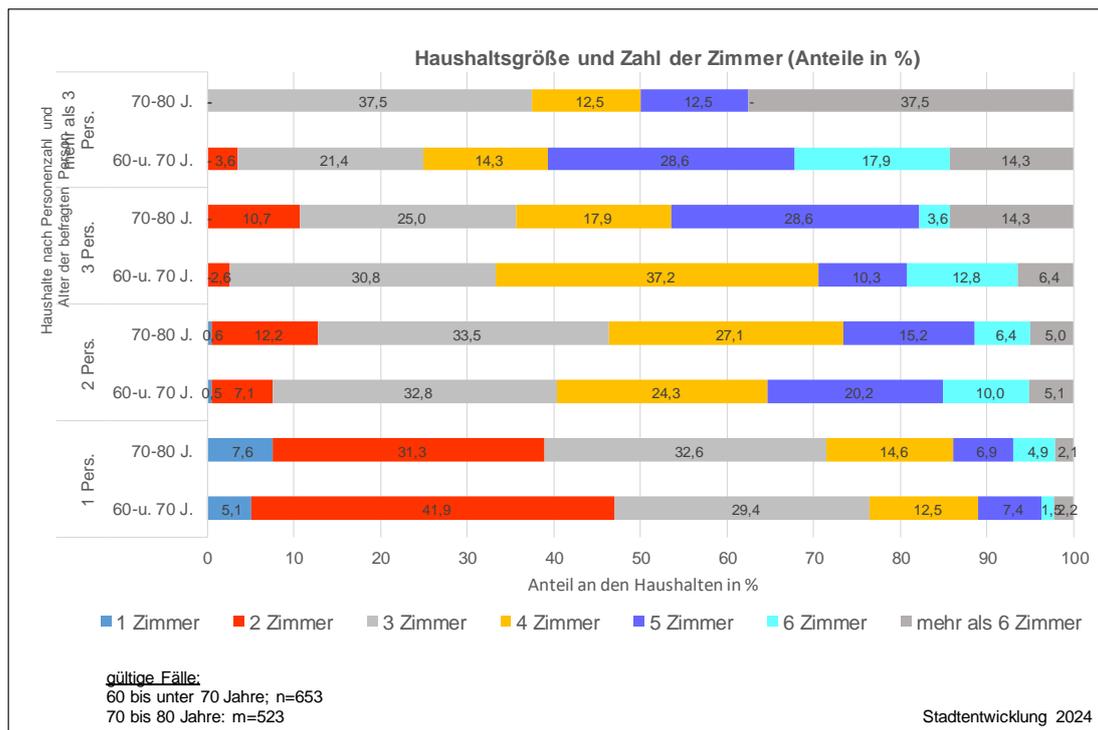
dass Kinder wieder ins Elternhaus zurückgekehrt sind, um bei einer zwischenzeitlich eingetretenen Pflegebedürftigkeit besser unterstützen zu können.

Insgesamt gesehen nimmt die Zahl der Haushalte, in denen Paare mit oder ohne Kinder zusammenleben, mit steigendem Alter ab. Entsprechend wächst der Anteil der Einpersonenhaushalte von 20,8 % bei den 60- bis unter 70-Jährigen auf 28,8 % nach dem 70. Geburtstag. Die ab diesem Alter allmählich zunehmende Pflegebedürftigkeit sowie der Verlust des Partners sind vermutlich die wichtigsten Gründe dafür, dass von diesem Zeitpunkt an auch wieder mehr Alleinstehende mit erwachsenem Kind bzw. erwachsenen Kindern im Haushalt zu finden sind. Wahrscheinlich handelt es sich dabei vor allem um Elternteile, die zu ihren Kindern gezogen sind.

Bereits in Kapitel 2.1 wurde die These vertreten, dass große pro-Kopf Wohnflächen u.a. dann entstehen, wenn Kinder im Erwachsenenalter das Elternhaus verlassen oder wenn bei Ehepaaren nach einer Scheidung oder dem Tod des Partners bzw. der Partnerin die gemeinsame Wohnung beibehalten wird. Die detaillierte Betrachtung von Haushaltsgröße und Zimmerzahl bei älteren Menschen bestätigt nun diese Annahme.

So ist es nur auf den ersten Blick überraschend, dass alleinstehende Personen im Alter von 70 bis 80 Jahren prozentual betrachtet seltener in einer 1- bis 2-Zimmerwohnung zu finden sind als in der Spanne zwischen dem 60. und 70. Lebensjahr. Konkret geht der Anteil von 47,0 % auf 38,9 % zurück. Diese Beobachtung lässt sich jedoch leicht dadurch erklären, dass sich der Kreis der 1-Personenhaushalte im höheren Lebensalter zunehmend um verwitwete Personen erweitert, die ihre zuvor geteilte, größere Wohnung behalten haben. 28,5 % der über 70-Jährigen hatte sogar vier und mehr Zimmer zur Verfügung. Hierunter dürften sich vor allem Bewohner eines Ein- oder Zweifamilienhauses befinden.

Grafik 36: Wohnsituation von älteren Menschen: Haushalte nach Größe und Zahl der Zimmer

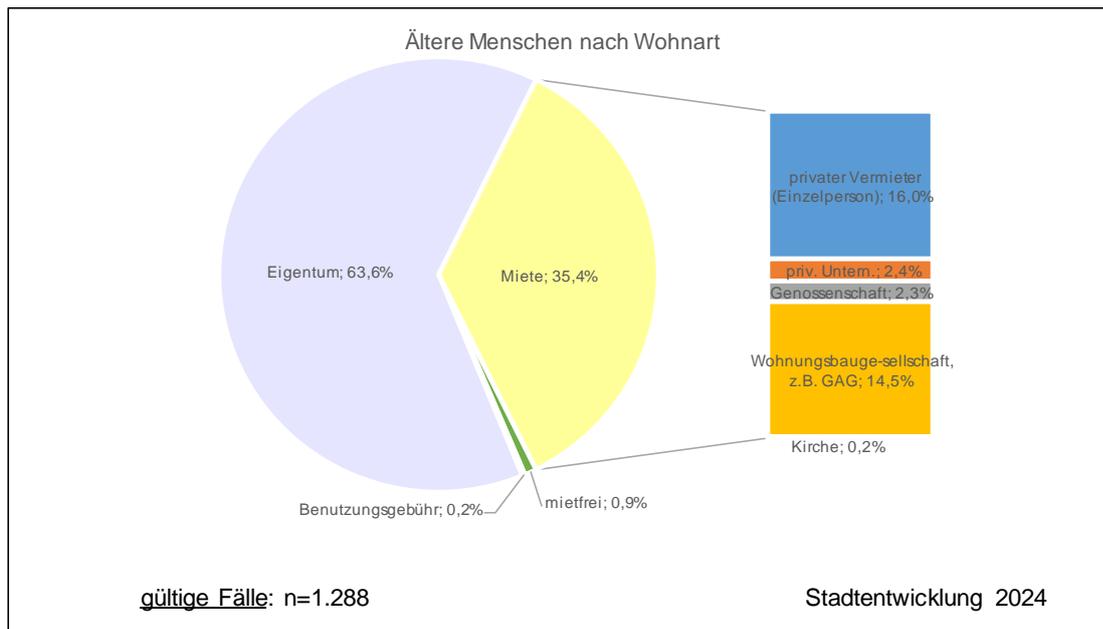


Bei den 2-Personenhaushalten besteht die größte Veränderung darin, dass der Anteil der 2-Zimmerwohnungen von Altersstufe zu Altersstufe deutlich von 7,1 % auf 12,2 % zunimmt. Das könnte man dahingehend interpretieren, dass ein kleinerer Teil der Paare die bisherige größere Wohnung aufgegeben hat und z.B. in betreutes Wohnen gewechselt ist. Entsprechend geht vor allem der Anteil der 5- und 6-Zimmerwohnungen zurück. Bei 4-Zimmerwohnung findet sich allerdings ein Anstieg, der sich eventuell durch den Auszug erwachsener Kinder erklären ließe.

Im Falle größerer Haushalte sind die Fallzahlen zu niedrig, um alle denkbaren Konstellationen zu betrachten. Neben der schon erwähnten Möglichkeit, dass ein erwachsenes Kind wieder bei den Eltern einzieht, um deren Pflege zu übernehmen, wäre u.a. auch der Umzug älterer Menschen in die Wohnung bzw. das Haus eines Kindes zu berücksichtigen.

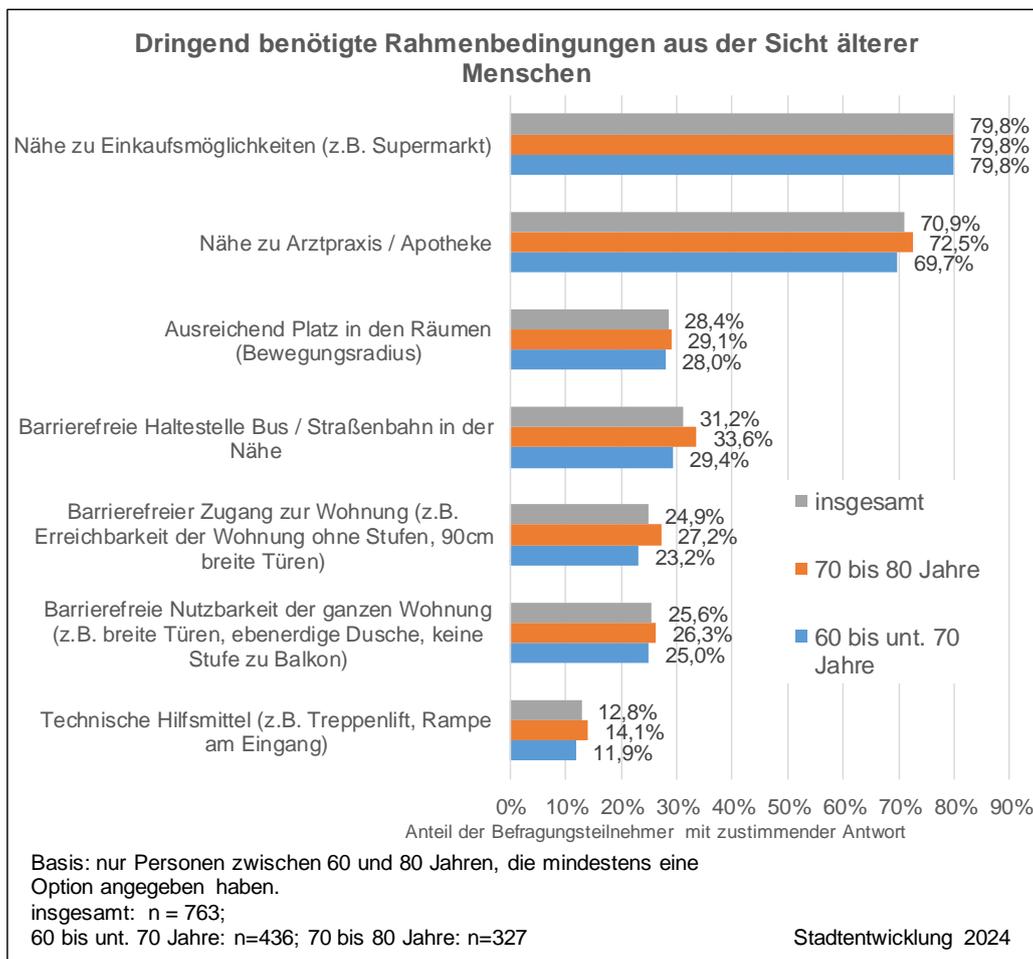
Im Gegensatz zu den Menschen mit Behinderungen fiel die Eigentumsquote unter den älteren Befragungsteilnehmern mit 63,6 % überdurchschnittlich hoch aus.³⁶ Das eröffnet größere Spielräume bei Anpassungsmaßnahmen an die physische Verfassung, zumal diese Gruppe im Durchschnitt über ein höheres Einkommen verfügt. Im Falle der zur Miete wohnenden älteren Menschen waren die GAG und BASF Wohnen & Bauen mit einem Anteil von zusammengekommen 44,1 % vertreten. Dieser Prozentsatz lag somit deutlich höher als bei den Befragungsteilnehmern mit Behinderungen. Von den schon erwähnten Bestrebungen dieser Unternehmen im Zusammenhang mit barrierefreiem Bauen bzw. entsprechenden Umbauten kann hier somit ein vergleichsweise großer Teil profitieren.

³⁶ Hierbei muss man beachten, dass ein großer Teil der Menschen mit Behinderungen zwar ebenfalls das 60. Lebensjahr vollendet hatte; anscheinend handelt es sich hierbei jedoch um eine im Durchschnitt materiell schlechter gestellte Teilgruppe, die wegen ihrer relativ geringen Größe bei den Älteren, insgesamt betrachtet, wenig ins Gewicht fällt.

Grafik 37: Ältere Menschen nach Wohnart

Auch für die über 60-Jährigen war im Erhebungsbogen ähnlich wie für die Menschen mit Behinderungen eine Vertiefungsfrage zu den Alltagserfordernissen eingefügt. Die Antwortmuster ergaben für die beiden Zielgruppen einige Gemeinsamkeiten. Weit oben stand auch für ältere Personen die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sowie zu Arztpraxen und Apotheken. Der entsprechende Anteil der Befragungsteilnehmer, die kurze Distanzen als dringend notwendig bezeichneten erreichte 79,8 % im Falle der Einkaufsangebote und 70,9 % bei Arztpraxen und Apotheken. Allerdings wurde die Dringlichkeit nicht ganz so stark unterstrichen wie von den Befragungsteilnehmern mit Behinderungen, die nahe gelegene Geschäfte zu 87,4 % und Arztpraxen sowie Apotheken im unmittelbaren Umfeld zu 77,6 % als wichtige Erfordernisse genannt hatten. Zieht man auch hier die Antworten auf die weiter oben behandelte Frage nach der Zufriedenheit mit der Infrastruktur im Wohnumfeld mit ein, zeigt sich zudem eine stärkere Kongruenz als bei den Menschen mit Behinderungen. Von den älteren Befragungsteilnehmern waren 78,1 % mit den Einkaufsangeboten und 85,3 % mit der Erreichbarkeit von Arztpraxen und Apotheken „zufrieden“ bis „sehr zufrieden“, was in etwa den Durchschnittswerten für die Befragungsteilnehmer insgesamt entspricht.

Grafik 38: Dringend benötigte Rahmenbedingungen aus der Sicht von älteren Menschen



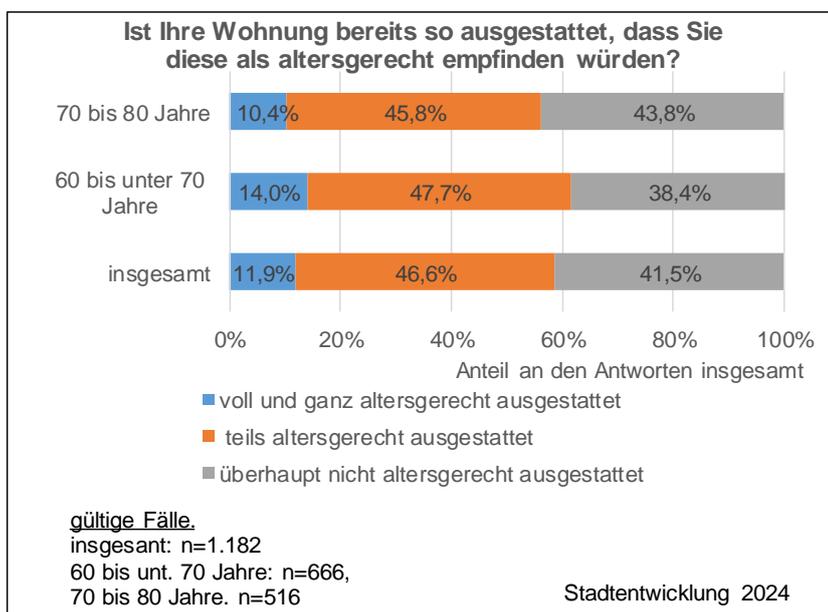
Auch Gegebenheiten, die sich auf die Barrierefreiheit in der Wohnung bzw. eine barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung beziehen, wurden im Vergleich zu den Menschen mit Behinderungen seltener genannt. So hielten 28,4 % eine hinreichende Größe der Räume mit entsprechendem Bewegungsradius für erforderlich. Das waren jedoch 17,1 Prozentpunkte weniger als bei den Menschen mit Behinderungen (45,5 %). Näher beieinander lagen beide Gruppen beim barrierefreien Zugang zur Wohnung, den 24,9 % anführten. Im Vergleich zu den Menschen mit Behinderungen (29,9 %) bedeutete das einen Unterschied von 5,0 Prozentpunkten. Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung war für 25,6 % der älteren Menschen ein „Muss“ – gegenüber Personen mit Behinderungen (32,2 %) eine Differenz von 6,6 Prozentpunkten.

Barrierefreie Haltestellen wurden im Verhältnis zu den wohnungsbezogenen Kriterien von den 60-Jährigen und Älteren mit einem Anteil von 31,2% vergleichsweise stark betont. Dennoch wurde der Vergleichswert für Menschen mit Behinderungen (30,9 %) auch in diesem Fall nicht erreicht.

Mit zunehmendem Alter steigen die Anforderungen an die Barrierefreiheit. Die Differenz zwischen den 60- bis unter 70-Jährigen sowie den 70- bis 80-jährigen bewegt sich jedoch überwiegend in der Spanne von wenigen Prozentpunkten. Am deutlichsten ausgeprägt ist der Unterschied beim barrierefreien Wohnungszugang, den in der oberen Altersgruppe 27,2 % nannten gegenüber 23,2 % bei den Jüngeren. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten wird sogar von beiden Altersgruppen gleich stark betont.

Konzentriert man sich auf die altersgerechte Ausstattung der Wohnung, sahen nur 11,9 % der älteren Menschen bei ihrem aktuellen Zuhause dieses Kriterium „voll und ganz“ erfüllt. Weitere 46,6 % antworteten immerhin mit „teils altersgerecht ausgestattet“, während die restlichen 41,5 % ihre Wohnung „überhaupt nicht“ als altersgerecht empfanden. Dabei fiel das Urteil in der obersten Altersgruppe noch entschiedener aus als bei den Jüngeren. Während von den 60- bis unter 70-Jährigen 14,0 % ihrer Wohnung das Etikett „voll und ganz altersgerecht“ zusprachen, schlossen sich dem von den 70- bis 80-Jährigen nur 10,4 % an. Parallel dazu stieg der Anteil derjenigen, die „überhaupt keine“ altersgerechte Ausstattung erkennen konnten, von 38,4 % auf 43,8 %. Eine mögliche Erklärung für die zunehmend kritischere Sichtweise könnte damit zusammenhängen, dass man vielfach erst dann auf entsprechende Mängel aufmerksam wird, wenn sie durch eine sich verschlechternde Gesundheit tatsächlich zum Problem werden – was mit zunehmendem Alter gehäuft zu erwarten ist.

Grafik 39: Einschätzungen zur altersgerechten Ausstattung der aktuellen Wohnung

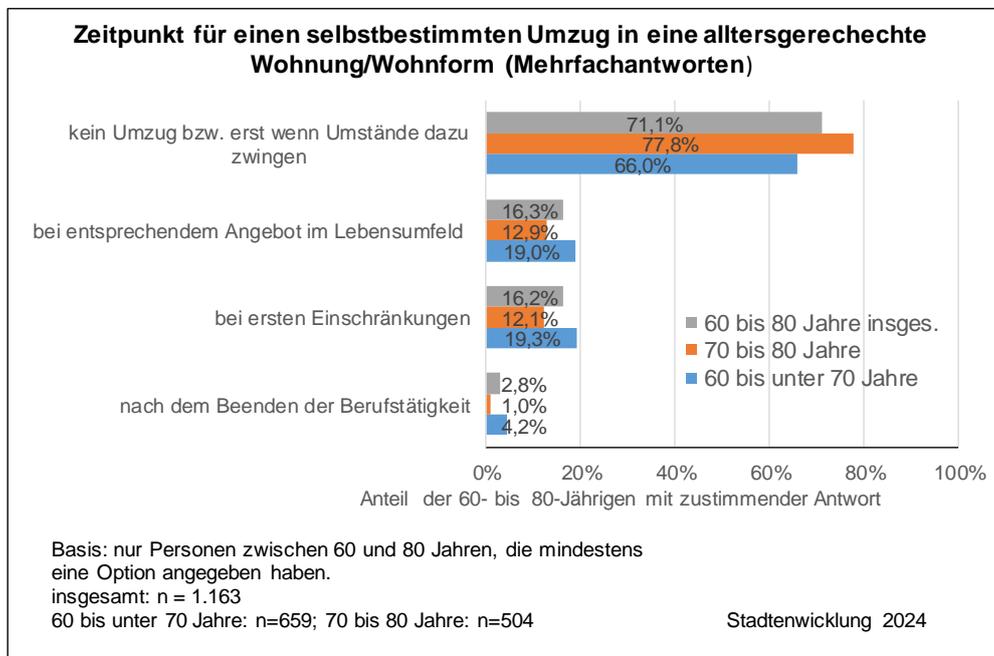


Obwohl ein großer Teil der älteren Befragungsteilnehmer nach eigener Einschätzung nicht in einer altersgerechten Wohnung lebte, wollten die meisten, sofern sie sich überhaupt einen Umzug in eine besser geeignete Wohnung vorstellen konnten, diesen Schritt erst vollziehen, wenn die Umstände sie dazu zwingen würden. Diese Auffassung vertraten 71,1 %. Mit erheblichem Abstand folgten diejenigen, die bis zum Auftreten erster Einschränkungen warten wollten oder die bei einem passenden Angebot einen Wechsel für denkbar hielten. Beide Optionen zogen mit jeweils rund 16,0 % annähernd gleich viele Befragungsteilnehmer in Erwägung. Da Mehrfachantworten zugelassen waren, kann man hierbei einige Überschneidungen annehmen. Die Beendigung der Berufstätigkeit hielt bei einem Anteil von 2,8 % nur eine Minderheit für den geeigneten Umzugszeitpunkt.

Interessanterweise neigten die Befragungsteilnehmer mit zunehmendem Alter immer stärker dazu, einen Umzug allenfalls als allerletzten Ausweg in Erwägung zu ziehen. Während von den 60- bis unter 70-Jährigen 66,0 % ihre aktuelle Wohnung höchstens dann aufgeben wollten, wenn es gar keine andere Möglichkeit mehr gebe, kletterte dieser Anteil bei den 70-Jährigen und Älteren auf 77,8 %. Denkbar wäre, dass man sich, solange der Zeitpunkt noch in der Ferne liegt, zumindest abstrakt einen Wohnungswechsel vorstellen kann. Je stärker man sich mit vorrückendem Alter gezwungen sieht, sich näher mit diesem Thema zu beschäftigen, desto

mehr scheinen jedoch Beweggründe die Oberhand zu gewinnen, an der vertrauten Wohnung und damit auch am gewohnten Umfeld festzuhalten. Hierbei spielt es vermutlich auch eine Rolle, dass ein Umzug umso beschwerlicher, je älter und gebrechlicher man wird.

Grafik 40: Zeitpunkt für einen selbstbestimmten Umzug in eine altersgerechte Wohnung bzw. Wohnform aus der Sicht von älteren Menschen



Auf das geringe Umzugsinteresse älterer Menschen wurde bereits im Zusammenhang mit Modellen zum Wohnungstausch eingegangen. Hierbei sind auch finanzielle Aspekte mit einzubeziehen. Mehr als die Hälfte der Befragungsteilnehmer zwischen 60 und 80 Jahren, genauer gesagt 56,2 %, musste sich mit einem Haushaltseinkommen unter 2.250 € begnügen. Das bedeutet, dass das eigene Einkommen nicht ausreicht, um den Eigenanteil in einer Pflegeeinrichtung aufzubringen. Größere Vermögenswerte sind in dieser Gruppe eher nicht zu erwarten. Sofern man kein Eigenheim besitzt, aus dessen Verkaufserlös sich die Finanzlücke schließen ließe, und auch keine Unterstützung durch Angehörige möglich ist, bliebe in diesem Fall nur der Rekurs auf die Hilfe zur Pflege als Sozialleistung. Aber auch betreutes Wohnen wird vermutlich in den meisten Fällen deutlich teurer sein als die aktuelle Miete, womit nur wenig für die übrige Lebenshaltung übrigbliebe.

Eher im höherpreisigen Bereich bewegen sich gemeinschaftliche Wohnformen, die bereits im Zusammenhang mit Menschen mit Behinderungen angesprochen wurden. Allerdings fiel der Anteil der Befragungsteilnehmer, die hierin für sich keine Option sahen, mit 58,0 % noch etwas höher aus. Für diejenigen, die grundsätzlich ein Interesse äußerten, besaß auch hier die Möglichkeit, neben gemeinschaftlich genutzten Räumen und Flächen über eine eigenständige Wohnung zu verfügen, höchste Priorität.

Übersicht 31: Von älteren Menschen geäußertes Interesse an verschiedenen Formen gemeinschaftlichen Wohnens

Wohnform	Anzahl	Anteil (bezogen auf alle gültigen Fälle)
Wohngemeinschaft / Hausgemeinschaft, ohne eigenständige Wohnung	7	0,7%
Wohngemeinschaft / Hausgemeinschaft mit geteilten Gemeinschaftsräumen, aber eigenständiger Wohnung	203	20,8%
Im Wohnumfeld befindliche Gemeinschaftsflächen (z.B. gemeinsam ge-	213	21,9%
Wohnform für Jung und Alt (Mehrgenerationenwohnen)	226	23,2%
Wohnform für Menschen mit und ohne Behinderung (inklusives Wohnen)	82	8,4%
keine davon	565	58,0%
gültige Fälle insgesamt	974	

Fasst man die aus der Befragung von Menschen mit Behinderung und von älteren Personen gewonnenen Erkenntnisse zur Barrierefreiheit zusammen, sind vor allem folgende Punkte hervorzuheben:

- Nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten haben für beide Zielgruppen höchste Priorität. 87,4 % der Menschen mit Behinderungen formulierten entsprechende Anforderungen. Der Anteil der betroffenen Befragungsteilnehmer, die sich bei der Frage zur Infrastruktur mit dem Angebot in ihrem Umfeld zufrieden oder gar sehr zufrieden äußerten, lag mit 70,3 % beträchtlich darunter. Ältere Menschen hoben Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld mit 79,8 % nicht ganz so stark hervor. Gleichzeitig fiel der Anteil der „Zufriedenen“ und „sehr Zufriedenen“ mit 78,1 % in dieser Gruppe deutlich höher aus. Ebenfalls große Bedeutung wurde der Nähe zu Arztpraxen und Apotheken beigemessen. Diese Befunde unterstreichen die Notwendigkeit, die im vorhandenen bzw. dem derzeit in Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzept enthaltene Stadtteilorientierung bei der Nahversorgung konsequent weiter zu verfolgen.
- Die Anforderungen an die Barrierefreiheit waren bei Personen mit Behinderungen je nach Art der Einschränkungen unterschiedlich ausgeprägt. Am wichtigsten war sie bei körperlichen Behinderungen, wobei der Zugang zur Wohnung weit oben rangierte. In der Gruppe der über 59-Jährigen wurde Barrierefreiheit insgesamt seltener als unabdingbar bezeichnet. Der Stellenwert wuchs jedoch mit zunehmendem Alter.
- Über 30 % der Befragungsteilnehmer mit einer Behinderung hielten eine barrierefreie Wohnung bzw. einen barrierefreien Zugang für dringend erforderlich, aber bei nur 15,6 % wurde die aktuelle Bleibe diesen Anforderungen gerecht.³⁷
- Von den älteren Menschen empfanden nur 11,9 % die aktuelle Wohnung als voll und ganz altersgerecht. Weitere 46,6 % betrachteten dieses Kriterium zumindest als teilweise erfüllt.

³⁷ Die Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“ durch das Institut Wohnen und Umwelt kommt auf Basis des Mikrozensus 2018 zu dem Schluss, dass lediglich 1,5 % der Wohnungen barrierearm sind im Sinne einer Anpassung an die Mobilitätsbedürfnisse von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen. Vgl.: Deschermeier, Philipp; Hartung Andreas; Vaché, Martin; Weber, Ines (2020): Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“ –Kurzfassung, S. 2; https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-alle-Evaluationen/Evaluation-AU_KF.pdf; aufgerufen am 11.07.2024

- 71,1 % der über 59-Jährigen lehnten es grundsätzlich ab, ihr Zuhause wegen einer besser angepassten Wohnung zu verlassen bzw. wollten diesen Schritt so lange wie möglich hinauszögern. Bei den 70- bis 80-Jährigen erreichte dieser Anteil sogar 77,8 %. Das bedeutet, dass sich Unterstützungsangebote in erster Linie auf die häusliche Umgebung konzentrieren sollten.
- Mit 87,8 % urteilte die überwältigende Mehrheit der Befragungsteilnehmer mit Behinderungen, dass eine passende bezahlbare Wohnung in Ludwigshafen kaum oder nur mit großem Aufwand zu finden sei.
- Unter den Menschen mit Behinderungen waren Alleinstehende und Paare ohne Kinder im Haushalt mit rund 70,0 % am häufigsten vertreten. Bei den über 59-Jährigen erreichte dieser Anteil rund 83,0 %. D.h., für beide Zielgruppen werden in erster Linie 2- und 3-Zimmer-Wohnungen benötigt, wobei das Verhältnis der beiden Wohnungsgrößen, orientiert an der Häufigkeit der Haushaltstypen, in etwa bei 1 : 2 liegen sollte.
- Aufgrund der hohen Eigentumsquote unter den älteren Personen besteht hier zumindest theoretisch für eine relativ große Gruppe die Möglichkeit, bauliche Anpassungen in den eigenen vier Wänden auszuführen. Allerdings geht Wohneigentum nicht zwangsläufig mit einem höheren Einkommen einher, so dass die über die Zuschüsse seitens der Pflegekasse hinausgehenden Kosten nicht immer getragen werden können. Hier sind ergänzende Fördermöglichkeiten gefragt, etwa im Zusammenhang mit Krediten, zu denen ältere Menschen im privaten Bankensektor oft keinen Zugang mehr haben.
- Im Mietwohnungsbau werden in die Bauordnung aufgenommene Vorschriften mit den oben (vgl. S. 79) genannten Einschränkungen langfristig zu einem größeren Angebot an barrierefreien Wohnungen führen. Der aktuelle Mangel erfordert jedoch kurzfristig Abhilfe. Dabei geht es vor allem um größere bauliche Maßnahmen wie die Errichtung von Außenaufzügen oder eine barrierefreie Gestaltung des Gebäudezugangs. Beispiele hierzu liefern die erwähnten Pilotprojekte der großen Ludwigshafener Wohnungsunternehmen.

4.4.2 Wohnsituation und Wohnwünsche von Schülern, Auszubildenden und Studierenden

Unter den jungen Erwachsenen verdienen Schüler, Auszubildende und Studierende besondere Aufmerksamkeit. Erstens handelt es sich dabei um eine Gruppe, die ihre aktuelle Bleibe häufig nur als vorläufig betrachtet und bei der die Entscheidung für einen dauerhafteren Wohnort vielfach – etwa in Abhängigkeit von den beruflichen Möglichkeiten – noch aussteht. Dementsprechend sind Wohnungswechsel keine Seltenheit. Zweitens sind sie durch ihre begrenzten finanziellen Möglichkeiten in besonderem Maße von der angespannten Wohnungsmarktsituation betroffen. Insgesamt gaben 134 Personen zum Befragungszeitpunkt an, eine Schule zu besuchen, eine Ausbildung zu absolvieren oder zu studieren. Die geringe Zahl schränkt die Aussagekraft der Befragungsergebnisse ein. Das gilt besonders, wenn einzelne Untergruppen gesondert betrachtet werden. Prozentangaben müssen hier mit Vorbehalt betrachtet werden. Aus diesem Grund kann oft nur ein globaler Eindruck vermittelt werden.

Aktuelle Wohnsituation

Knapp die Hälfte der Schüler, Auszubildenden und Studierenden wohnte noch im elterlichen Haushalt bzw. im Haushalt eines alleinerziehenden Elternteils. Am häufigsten (34,3 %) war dabei ein gemeinsamer Haushalt mit den Eltern, gegebenenfalls mit ebenfalls noch daheim verbliebenen Geschwistern. Weitere 14,2 % wohnten bei einem alleinerziehenden Elternteil. 16,4 % lebten alleine in einer eigenen Wohnung: Fast genauso häufig war mit einem Anteil von 14,2 % eine Partnerschaft in einem gemeinsamen Haushalt. 6,0 % der Befragungsteilnehmer hatten bereits eine eigene Familie mit Partner bzw. Partnerin und Kind(ern). Bei einer sehr kleinen Minderheit handelte es sich um außerhalb des Elternhauses lebende Alleinerziehende mit Kind(ern). Unter den anderen Haushaltsformen (13,4 %), sind u.a. Wohngemeinschaften zu vermuten.

Übersicht 32: Schüler, Auszubildende und Studierende nach Haushaltstyp

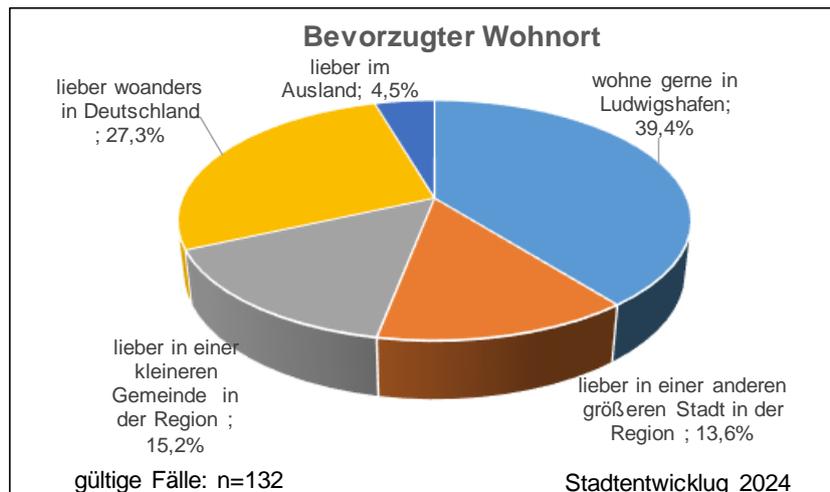
Haushaltstyp	Anzahl	Anteil
Einpersonenhaushalt	22	16,4 %
Paar ohne Kind/er im Haushalt	19	14,2 %
Paar mit nur minderjährigem/n Kind/ern im Haushalt	8	6,0 %
Alleinerziehend (Elternteil mit minderjährigem/n Kind/ern ohne Partner im Haushalt)	2	1,5 %
Paar mit minderjährigem/n und erwachsenem/n Kind/ern im Haushalt	16	11,9 %
Paar mit nur erwachsenem/n Kind/ern im Haushalt	30	22,4 %
ein Elternteil und erwachsene/s Kind/er	19	14,2 %
andere Haushaltsform	18	13,4 %
insgesamt	134	100,0 %

Wünschenswert wären Aussagen zur Wohnungsgröße und zur Miethöhe, insbesondere bei außerhalb des Elternhauses lebenden Personen. Für eine entsprechende Aufschlüsselung waren die Fallzahlen jedoch leider nicht ausreichend, so dass hierauf verzichtet werden muss.

Wohnzufriedenheit

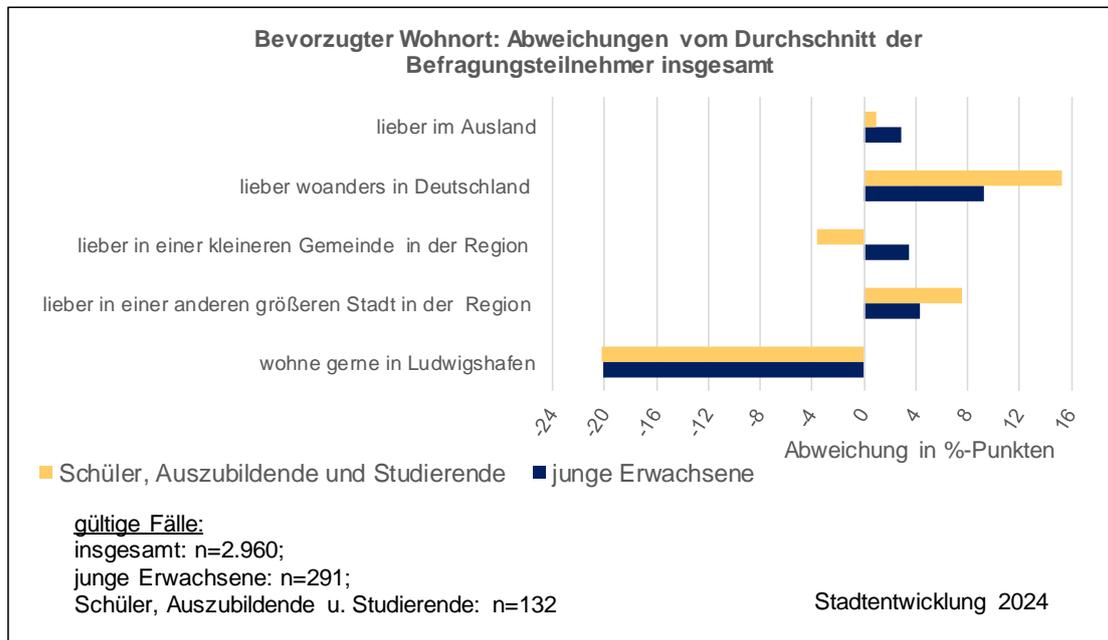
Wie bereits erwähnt, werden mit der Wahl des ersten Arbeitsplatzes im Anschluss an Ausbildung oder Studium die Weichen dafür gestellt, an welchem Ort bzw. in welcher Region man sich längerfristig niederlassen wird. Deshalb ist es wichtig zunächst festzuhalten, dass rund 40,0 % der beruflich noch nicht etablierten Befragungsteilnehmer angegeben haben, gerne in Ludwigshafen zu wohnen. Das waren 20 Prozentpunkte weniger als bei den Befragungsteilnehmern insgesamt. Ein anderer Wohnort innerhalb der Rhein-Neckar-Region wurde dagegen mit einem Anteil von knapp 29,0 % etwas häufiger als im Befragungsdurchschnitt genannt. Der Vergleichswert für die gesamte Befragungsgruppe lag bei etwa 25,0 %.

Grafik 41: Von Schülern, Auszubildenden und Studierenden bevorzugte Wohnorte



Besonders ausgeprägt war der Unterschied bei dem Anteil derjenigen, die sich lieber anderswo in Deutschland niederlassen würden. Während nur 12,0 % der Befragungsteilnehmer insgesamt einen Wohnort außerhalb der Region bevorzugen würden, galt dies unter den Schülern, Auszubildenden und Studierenden für gut 27,0 %. Festzuhalten ist somit eine im Gesamtvergleich geringere Bindung an Ludwigshafen und eine relativ große Gruppe, die ihre Zukunft auch außerhalb der Metropolregion sieht.

Grafik 42: Von Schülern, Auszubildenden und Studierenden bevorzugte Wohnorte: Abweichungen vom Durchschnitt der Befragungsteilnehmer insgesamt



Die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld fiel ähnlich wie bei den jungen Erwachsenen insgesamt in vielen Punkten unterdurchschnittlich aus. Mit wenigen Ausnahmen, vor allem im Hinblick auf den Kultur- und Gastronomiebereich, war die Diskrepanz jedoch etwas schwächer als bei der Gesamtgruppe der unter 30-Jährigen ausgeprägt. Die Rangfolge der einzelnen Aspekte deckte sich dabei in weiten Teilen mit den Gesamtergebnissen der Erhebung.

So stellten Schüler, Auszubildende und Studierende der Anbindung an das überregionale Straßennetz zu 95,3 % ein gutes Zeugnis aus, und mit dem öffentlichen Personennahverkehr zeigten sich 77,2 % „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“. Beide Punkte rangierten auch bei den Befragungsteilnehmern insgesamt weit oben auf der Zufriedenheitsskala. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wurden von 87,1 % der Schüler, Auszubildenden und Studierenden positiv bewertet. Damit hoben sie sich vom Gesamtdurchschnitt wie auch von den jungen Erwachsenen als Gesamtgruppe ab. Die Vergleichswerte erreichten dort nur 78,1 % (Gesamtdurchschnitt) bzw. 83,6 % (junge Erwachsene insgesamt). Eine mögliche Erklärung für diese Diskrepanz könnte darin gesehen werden, dass während der Ausbildung bzw. des Studiums viele noch bei den Eltern leben und dementsprechend für Einkäufe, soweit sie den täglichen Bedarf betreffen, zumindest nicht die Hauptverantwortlichen sind. Eventuell bestehende Angebotslücken kommen damit weniger in den Blick.

Grafik 43: Zufriedenheit von Schülern, Auszubildenden und Studierenden mit dem Wohnumfeld

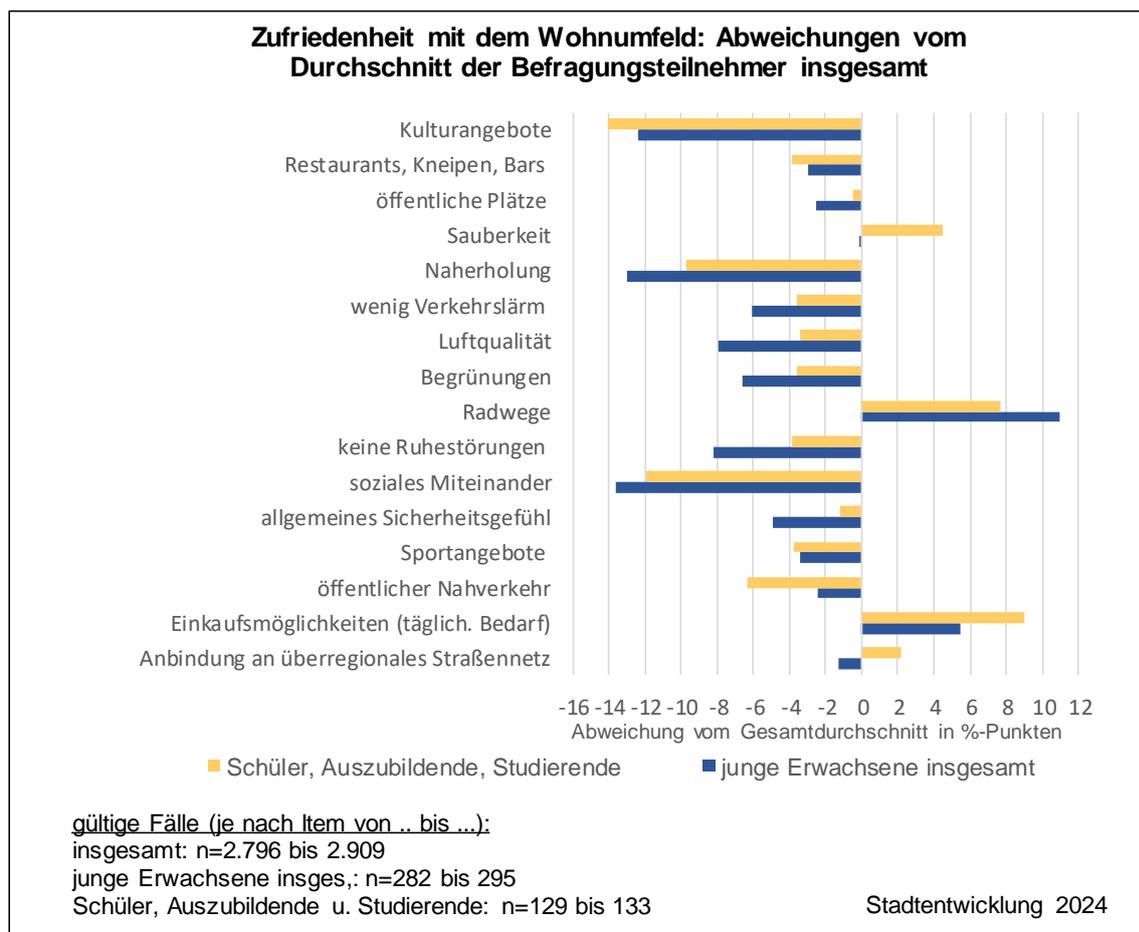


Öffentliche Plätze sowie gastronomische und kulturelle Angebote rangierten bei Schülern, Auszubildenden und Studierenden genauso wie in der Gesamtgruppe am unteren Ende der

Zufriedenheitsskala. Bei der örtlichen Gastronomie und der Kulturszene stachen Schüler, Auszubildende und Studierende unter den jungen Erwachsenen, die sich ihrerseits bereits überdurchschnittlich kritisch äußerten, durch eine nochmals höhere Unzufriedenheit hervor. Kulturangebote stießen nur bei 37,5 % und Lokale lediglich bei 42,6 % auf eine positive Resonanz.

Kritischer als in der Gesamtgruppe, aber positiver als von den jungen Erwachsenen insgesamt, wurden das soziale Miteinander sowie die Naherholungsmöglichkeiten gesehen. Das Zusammenleben in der Nachbarschaft empfanden 65,9 % zumindest als zufriedenstellend. Der Vergleichswert für alle Befragungsteilnehmer lag dagegen bei 77,8 %. Bei der Naherholung standen 58,9 % „Zufriedene“ bis „sehr Zufriedene“ unter Schülern, Auszubildenden und Studierenden 68,6 % im Gesamtdurchschnitt gegenüber. Aufmerksamkeit verdient auch die vergleichsweise geringe Akzeptanz des ÖPNV-Angebots. Hiermit waren nur 77,2 % zumindest „zufrieden“ gegenüber 83,5% in der Gesamtgruppe und 81,1% bei den jungen Erwachsenen insgesamt. Das könnte damit zusammenhängen, dass (ältere) Schüler, Auszubildende und Studierende häufiger zu anderen Zeiten als die meisten übrigen Befragten unterwegs sind. Das gilt besonders für spätabends und nachts, wenn die Fahrpläne ausgedünnt sind bzw. Strecken gar nicht bedient werden.

Grafik 44: Zufriedenheit von Schülern, Auszubildenden und Studierenden mit dem Wohnumfeld: Abweichungen vom Gesamtdurchschnitt

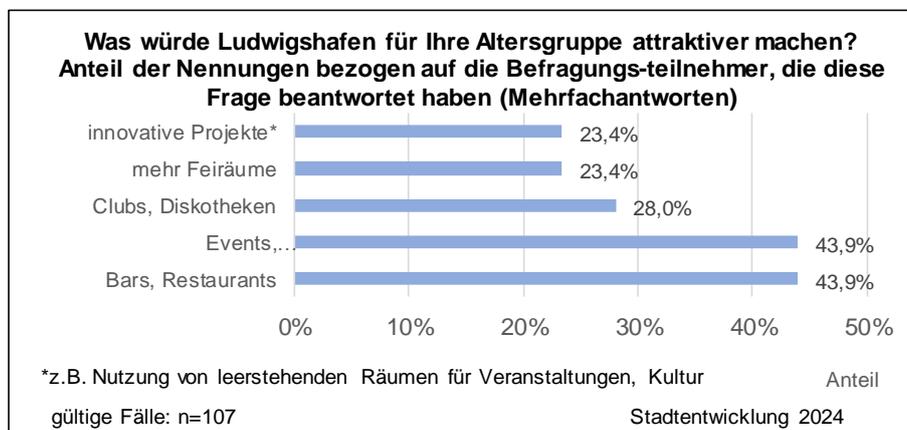


Umgekehrt bewerteten Schüler, Auszubildende und Studierende die Sauberkeit in der Stadt im Vergleich zur Befragungsgruppe insgesamt deutlich besser. Bei diesem Thema lag der Anteil der „Zufriedenen“ und „sehr Zufriedenen“ bei 56,8 % gegenüber 52,3 % im Durchschnitt. Auch dem Radwegenetz stellten sie ein vergleichsweise gutes Zeugnis aus. Der Anteil der

positiven Bewertungen erreichte in diesem Fall 64,1 % gegenüber 56,4 % unter den Befragungsteilnehmern insgesamt.

Bei dem vergleichsweise geringen Reiz, den kulturelle Einrichtungen sowie Ausgehmöglichkeiten auf Schüler, Auszubildende und Studierende ausüben, überrascht es nicht, dass die Frage nach attraktivitätssteigernden Maßnahmen vor allem mit dem Hinweis auf Events und Kulturveranstaltungen sowie Bars und Restaurants beantwortet wurde. Beide Antwortvorgaben wurden von jeweils 43,9 % gewählt. Hierbei ist offen, ob es nur um ein zahlenmäßig größeres Angebot oder auch um qualitative Aspekte bzw. eine breitere inhaltliche Ausrichtung geht. In einen engen Zusammenhang damit gehört auch der Wunsch nach innovativen Projekten, für die im Erhebungsbogen die Nutzung von leerstehenden Räumen für Veranstaltungen als ein Beispiel genannt wurde. Hierfür sprachen sich 23,4 % aus, ebenso viele wie für allgemein mehr Freiräume. Im Vergleich zu Bars und Restaurants spielten Clubs und Diskotheken eine geringere Rolle. 28,0 % setzten sich für ein besseres bzw. größeres Angebot in diesem Bereich ein.

Grafik 45: Was würde Ludwigshafen für junge Leute attraktiver machen?



Zusätzlich hatten die Befragungsteilnehmer die Möglichkeit, Vorschläge als Freitext zu formulieren. Mit acht Nennungen stand dabei der Wunsch nach mehr bzw. attraktiveren Grünflächen an erster Stelle. Fast genauso häufig war der Ruf nach einer attraktiveren Innenstadt, dem sich sieben Fälle zuordnen ließen. Mit einigem Abstand folgte der Wunsch nach mehr Sauberkeit, der viermal ausgesprochen wurde. Zum Teil deckten sich die Inhalte mit Punkten, die bereits in den vorgegebenen Antworten angesprochen waren bzw. stellten eine Präzisierung dar. Das galt etwa für den Wunsch nach mehr Veranstaltungen im Bereich der klassischen Musik.

Umzugswillige

Eine feste Umzugsabsicht ließen unter den Schülern, Auszubildenden und Studierenden 36 Personen erkennen. Das war immerhin fast ein Viertel. Der im Vergleich zur Gesamtgruppe deutlich höhere Anteil lässt sich u.a. daraus erklären, dass ein großer Teil noch bei den Eltern wohnte und somit über kurz oder lang der Wechsel in die erste eigene Wohnung anstand. Zudem werden Wohnungen während der Ausbildung bzw. während des Studiums häufig nur als Provisorium betrachtet, das man gegen eine andere Wohnung tauscht, sobald sich eine geeignetere Gelegenheit ergibt.

Dennoch sind die absoluten Fallzahlen gering. Deshalb ist es nicht sinnvoll, Häufigkeiten prozentual auszudrücken, sondern es kann nur ein allgemeiner Eindruck vermittelt werden. So lässt sich zu den Zielorten feststellen, dass die größte Teilgruppe mit 14 Personen ein neues Zuhause innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar suchte, dabei aber Ludwigshafen explizit ausschloss. Auf jeden Fall in der Stadt bleiben wollten nur vier. Dieser Befund steht im Gegensatz zu den Präferenzen der Umzugswilligen insgesamt. Dort stand diese Option mit einem Anteil von 38,2 % an erster Stelle. Für 12 Befragungsteilnehmer und damit die zweitgrößte Teilgruppe kamen nur Ziele außerhalb der Metropolregion, aber innerhalb von Deutschland, in Frage. Auch in diesem Punkt unterscheiden sich die Antworten von den Befragungsergebnissen insgesamt. Dort hatten weniger als ein Prozent diese Möglichkeit gewählt.

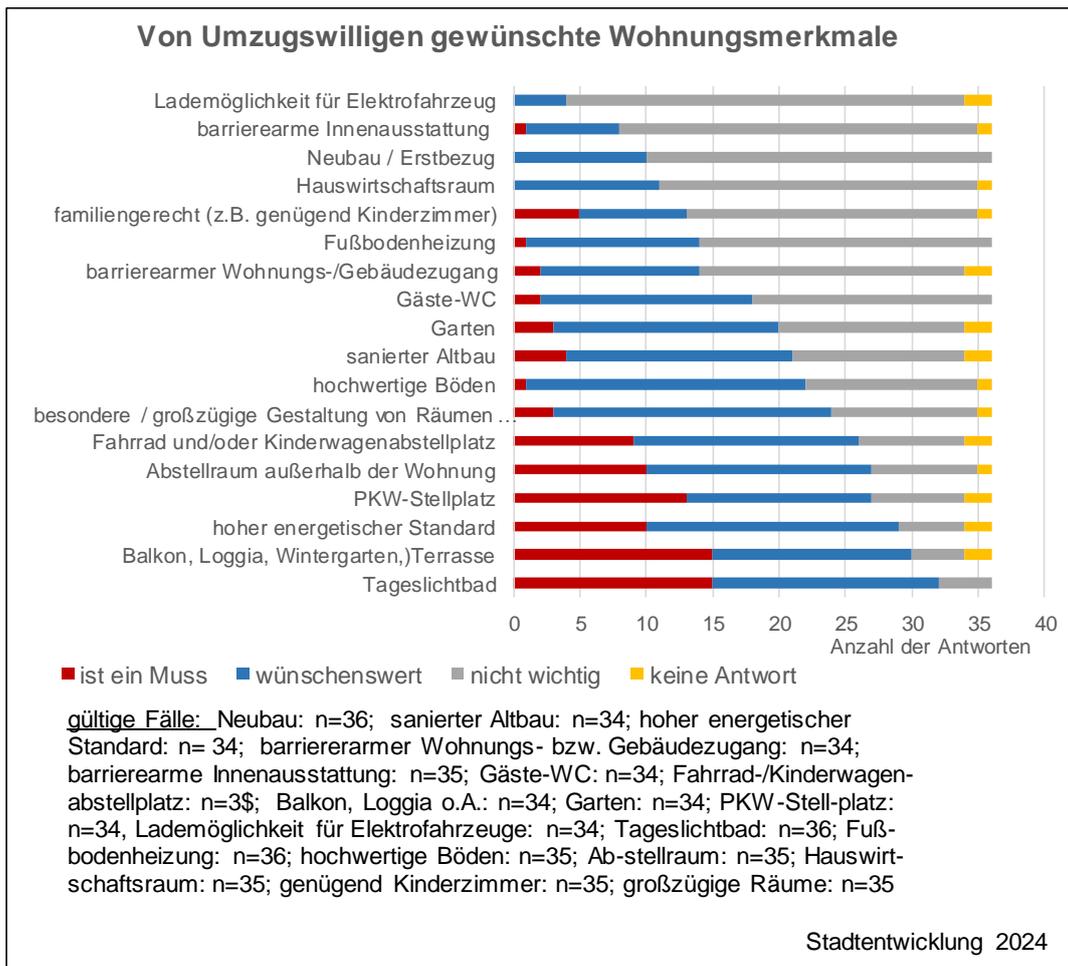
Übersicht 33: Befragungsteilnehmer mit fester Umzugsabsicht

Umzugsziel	Anzahl
ausschließlich Ludwigshafen	4
Ludwigshafen oder MRN oder andere Region in Deutschland	1
nicht in Ludwigshafen, aber innerhalb der MRN	14
außerhalb von Ludwigshafen in der MRN oder einer anderen Region	1
außerhalb von Ludwigshafen in der MRN oder einer anderen Region oder im Ausland	1
in Ludwigshafen oder in einer anderen Region Deutschlands	1
in einer anderen Region in Deutschland	12
in einer anderen Region in Deutschland oder im Ausland	1
ausschließlich im Ausland	1
insgesamt	36

Mit Blick auf die Ausstattung der neuen Wohnung formulierten die Schüler, Auszubildenden und Studierenden ähnliche Prioritäten wie die Befragungsgruppe insgesamt wie auch die Zielgruppe der unter 30-Jährigen. In allen drei Fällen standen ein Tageslichtbad sowie Balkon, Loggia o. Ä. weit oben auf der Wunschliste. Entsprechende Anforderungen bezeichneten 32 bzw. 30 der Umzugswilligen als „ein Muss“ oder als „wünschenswert“.

Es folgten ein hoher energetischer Standard, ein zur Wohnung gehörender PKW-Stellplatz sowie ein Abstellraum außerhalb der Wohnung. Diese Merkmale befanden sich auch bei den beiden oben genannten Vergleichsgruppen unter den fünf wichtigsten Kriterien. Am wenigsten wurde wie in der Gesamtgruppe und auch bei der Zielgruppe der jungen Erwachsenen Wert auf eine Ladestation für Elektrofahrzeuge gelegt. An vorletzter Stelle rangierte die barrierearme Innenausstattung und an drittletzter Stelle der Wunsch nach einem Neubau. Auch hier bestehen starke Parallelen zu den Befragungsteilnehmern insgesamt wie auch zu den unter 30-Jährigen als Gesamtgruppe.

Grafik 46: Von Umzugswilligen gewünschte Wohnungsmerkmale



Wie schon im Zusammenhang mit der Befragungsgruppe insgesamt erwähnt wurde, waren bei der Frage nach der Zimmerzahl Mehrfachantworten zulässig. Dementsprechend gibt die folgende Übersicht die Zahl der Nennungen wieder.

Übersicht 34: Umzugswillige Schüler, Auszubildende und Studierende: gewünschte Zimmerzahl

Zimmerzahl	Nennungen
1	6
2	17
3	21
4	8
5	2
6 und mehr	2
insgesamt	56
gültige Fälle: n=36	

Am häufigsten wurden 2- und 3- Zimmerwohnungen gesucht. Hierauf entfielen jeweils 17 bzw. 21 Nennungen. Deutlich seltener wurde ein Raum oder vier und mehr Zimmer in Betracht gezogen.

Da man mit der jungen Generation allgemein eine größere Bereitschaft verbindet, Neues auszuprobieren, könnte man auch eine starke Offenheit gegenüber Wohnformen erwarten, die nicht unbedingt dem Standard entsprechen. Tatsächlich wurden von den Umzugswilligen Wohngemeinschaften mit insgesamt zehn Nennungen am zweithäufigsten genannt. Damit hatte gut ein Viertel der insgesamt 36 Befragungsteilnehmer diese Wohnform zumindest in die Suche mit einbezogen. Ein Platz in einem Wohnheim war dagegen nur für drei eine Option. Eine andere gemeinschaftliche Wohnform wie z.B. Mehrgenerationenwohnen kam sogar lediglich für zwei in Frage.

Vor dem Hintergrund des niedrigen Alters ist es darüber hinaus interessant, dass jeweils sechsmal ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte sowie ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus angegeben wurde. Allerdings handelt es sich hierbei in vier Fällen um eine Überschneidung. Insgesamt suchten damit immerhin acht Personen ein Haus.

Übersicht 35: Umzugswillige Schüler, Auszubildende und Studierende: gewünschte Wohnform

Wofür interessieren Sie sich? (Mehrfachantworten)	Antwor- ten	Prozent der Ante- worten (N=55)	Prozent der Fälle (N=36)
Wohnung	27	49,1%	75,0%
Wohngemeinschaft (WG)	10	18,2%	27,8%
Reihenhaus oder Doppelhaushälfte	6	10,9%	16,7%
Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus	6	10,9%	16,7%
Wohnheim (z.B. Studierenden-, Alten-, Schwesternwohnheim)	3	5,5%	8,3%
andere gemeinschaftliche Wohnform (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Hausgemeinschaft)	2	3,6%	5,6%
betreutes Wohnen	1	1,8%	2,8%
Antworten insgesamt	55	100,0%	152,8%

Fasst man die Ergebnisse zur Gruppe der Schüler, Auszubildenden und Studierenden zusammen, so ist im Vergleich zu den übrigen Befragungsteilnehmern eine deutlich geringere Bindung an Ludwigshafen sowie eine höhere Neigung, sich andernorts in Deutschland, außerhalb der Rhein-Neckar-Region niederzulassen. Diese Diskrepanz lässt sich zum Teil damit erklären, dass Studierende sich nach einem erfolgreichen Abschluss bei der Stellensuche weitaus häufiger überregional orientieren, als dies nach einer Berufsausbildung der Fall ist. Allerdings handelt es sich hierbei um ein Phänomen, das dem Bemühen, hoch Qualifizierte nach Möglichkeit in der Metropol-Region Rhein-Neckar zu halten, entgegensteht und dementsprechend auch im Rahmen der Fachkräftestrategie des Vereins Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar e.V. aufgegriffen wurde.³⁸

Hinweise dazu, wie sich die Attraktivität speziell der Stadt Ludwigshafen für diese jungen Leute erhöhen ließe, lassen sich aus den Zufriedenheitswerten ableiten. Während das überregionale Straßennetz und die Einkaufsmöglichkeiten im Bereich des täglichen Bedarfs im Vergleich zu

³⁸ Vgl.: Verein Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar e.V. (2021): Fachkräftestrategie, <https://www.m-r-n.com/was-wir-tun/themen-und-projekte/projekte/Fachkr%C3%A4ftestrategie>, aufgerufen am 02.08.2024

den übrigen Befragungsteilnehmern ähnlich gut bewertet wurden, beurteilten Schüler, Auszubildende und Studierende vor allem kulturelle Angebote und Naherholungsmöglichkeiten noch kritischer, als das ohnehin bereits im Gesamtergebnis zum Ausdruck kommt. Nicht ganz so stark war die Abweichung bei den gastronomischen Angeboten ausgeprägt. Auf der Zufriedenheitsskala rangierten sie aber wie in der Gesamtgruppe an vorletzter Stelle. Ähnliches gilt für die öffentlichen Plätze, die in allen Zielgruppen den geringsten Anklang fanden. Hervorzuheben ist weiterhin, dass junge Menschen in Ausbildung oder Studium das soziale Miteinander im Vergleich zum Gesamtdurchschnitt erheblich schlechter einschätzen.

Im Zusammenhang mit den Vorschlägen zu attraktivitätssteigernden Angeboten kann man gerade bei Lokalen vermuten, dass die Befragungsteilnehmer damit auch eine andere konzeptionelle Ausrichtung gemeint haben, denn zumindest im Innenstadtbereich finden sich zahlreiche Gastronomiebetriebe, die aber anscheinend auf junge Leute nicht sonderlich anziehend wirken. Auch bei Kulturveranstaltungen sollte man die Ergebnisse zum Anlass nehmen, bestehende Programme daraufhin zu überprüfen, welche Altersgruppen sich damit angesprochen fühlen könnten und an welchen Stellen eventuell Lücken zu füllen wären. Anhaltspunkte könnte der Ruf nach innovativen Projekten liefern, wie z.B. die Nutzung von leerstehenden Räumen. Auf jeden Fall spricht daraus der Wunsch, Veranstaltungen in Eigenregie zu organisieren oder zumindest stärker bei Planungen mit einbezogen zu werden. Darüber hinaus sollte man zudem die Bedeutung von naturnahen Flächen für eine stark durch den Umweltgedanken geprägte Generation nicht vernachlässigen, wie sie in der überdurchschnittlichen Unzufriedenheit mit Naherholungsgebieten zum Ausdruck kommt.

Als eine in vielerlei Hinsicht (z.B. beruflich und familiär) häufig noch wenig festgelegte Gruppe ziehen junge Menschen vergleichsweise oft um. Dementsprechend ist ein hinreichendes Angebot an erschwinglichen Wohnungen für sie von besonderer Bedeutung. Sofern bereits eine eigene Wohnung bestand, waren Singles und Paare die häufigsten Haushaltstypen. Dementsprechend sollten bei Wohnangeboten vorwiegend 2- und 3-Zimmerwohnungen vorgesehen werden. Das entspricht auch den von den Befragungsteilnehmern geäußerten Wünschen. Allerdings sollte man daneben nicht den zahlenmäßig kleineren, aber nicht unbedeutenden Kreis mit größerem Raumbedarf vernachlässigen. Hierzu gehören neben jungen Paaren mit Kindern und Alleinerziehenden vor allem die recht große Gruppe der WG-Interessenten. Aufgrund der geringen Zahl der Umzugswilligen kann zu den Preisvorstellungen nur ein sehr allgemeiner Eindruck vermittelt werden. Ähnlich wie in der Befragungsgruppe insgesamt dominiert bei 2- und 3-Zimmerwohnungen eine Nettokaltmiete zwischen 500 € und 700 €, gefolgt von der Preisspanne zwischen 700 € und 1.000 €. Berücksichtigt man, dass von den Singles rund drei Fünftel über weniger als 1.250 € und von den Paaren genau die Hälfte über weniger als 1.750 € verfügt, stellt das einen beträchtlichen Anteil des Einkommens dar. Hinsichtlich der gewünschten Wohnungsausstattung bestehen weitgehende Übereinstimmungen mit den Anforderungen der Gesamtgruppe, so dass an dieser Stelle hierauf nicht weiter eingegangen werden muss.

5 Handlungsempfehlungen

Allgemeine Vorbemerkung

Engpässe auf dem Wohnungsmarkt betreffen weite Bevölkerungskreise. Das hängt in erster Linie damit zusammen, dass die Anforderungen an Zimmerzahl und Ausstattung in den verschiedenen Lebensphasen einem größeren Wandel unterliegen (siehe Kap.4.3). Während man sich etwa bei der ersten eigenen Bleibe vielfach noch mit ein bis zwei Zimmern begnügt, steigt der Raumbedarf mit dem Eingehen einer Partnerschaft und der Gründung einer Familie. Die Möglichkeiten, in Wohnungen älterer Menschen nachzurücken, die nach dem Auszug der Kinder oder dem Verlust des Partners weniger Platz benötigen, sind aus verschiedenen Gründen, auf die noch näher eingegangen wird, begrenzt. D.h., es müssen genügend größere Wohnungen zur Verfügung stehen. Andernfalls gerät dieser Prozess ins Stocken und Singles bzw. Paare können nicht in ausreichender Zahl in freiwerdende Kleinwohnungen nachrücken. Damit eine an den bestehenden und auch an den sich verändernden Anforderungen ausgerichtete Wohnungsveränderung stattfinden kann, bedarf es daher weniger angespannter Wohnungsmärkte. Hierbei kann geförderter Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten eine Lösung darstellen. Es sind jedoch auch erschwingliche Angebote für nicht berechnete Personengruppen erforderlich, die sich zum Teil bei den aktuellen Preisen keine adäquate Wohnung leisten können. Das heißt, es werden Neubauten für alle Zielgruppen des Wohnungsmarktes benötigt. Dabei ist neben dem Mietwohnungsbau auch die Schaffung von Wohneigentum in Ludwigshafen zu verfolgen, um insbesondere das soziale Gefüge zu stabilisieren.

Die folgenden Handlungsempfehlungen basieren auf den im Bericht dargestellten Daten und Befragungsergebnissen sowie den daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen. Adressaten sind in der Hauptsache die Stadtverwaltung sowie Wohnungsbaugesellschaften, darunter aufgrund ihrer Größe und Bedeutung vor allem die GAG Ludwigshafen und die BASF Wohnen & Bauen. Unter den sonstigen Akteuren des Wohnungsmarktes übt der Verband Haus und Grund eine wichtige Funktion aus. Als Interessensvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer kann er wohnungspolitische Aktivitäten unterstützen und z.B. Informationen über Fördermöglichkeiten unter seinen Mitgliedern verbreiten. Analog dazu ist der Mieterverein bei Belangen der Mieterseite gefragt, wobei hier die individuelle Beratung, etwa bei einer strittigen Mieterhöhung, im Vordergrund steht. Dabei versteht es sich von selbst, dass die hier erarbeiteten Empfehlungen sich nicht auf die lokale Ebene beschränken können, sondern auch politische Zielsetzungen und entsprechende, mit finanziellen Ressourcen ausgestattete Programme mit einbeziehen müssen. Hier sind der Bund und das Land Rheinland-Pfalz angesprochen, entsprechende Unterstützungen zu leisten.

Wie in Kap. 3.2 des Berichts dargelegt wurde, erfüllt die Befragung in weiten Teilen das Kriterium der Repräsentativität. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass u.a. Personen mit Migrationshintergrund sowie jüngere Altersgruppen weniger stark als in der Gesamtbevölkerung Ludwigshafens vertreten waren. Daher muss man etwa bei den Empfehlungen zum Wohnen junger Menschen berücksichtigen, dass sie sich auf eine relativ schmale Basis stützen.

Handlungsempfehlungen an die Stadt Ludwigshafen

Zu den klassischen Instrumenten, die Kommunen zur aktiven Gestaltung des Wohnungsmarkts zur Verfügung stehen, zählen die Bodenpolitik, die Förderung des Wohnungsbaus für bestimmte Zielgruppen sowie zum Teil auch Stadterneuerungsmaßnahmen in ausgewählten Quartieren insbesondere durch die Förderung privater Gebäudemodernisierungen. Ein weiteres wichtiges Handlungsfeld bilden Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds bzw. die

Gewährleistung einer attraktiven Infrastruktur. Aufgrund der schwierigen kommunalen Haushaltslage sind die Möglichkeiten, in diesen Bereichen aktiv zu werden, für die Stadt Ludwigshafen jedoch sehr begrenzt.

So fehlten der Stadt in der Vergangenheit die finanziellen Handlungsmöglichkeiten für eine aktive Bodenvorratspolitik: es konnten nicht ausreichend geeignete Grundstücke oder Bauerwartungsland gekauft werden. Vielmehr gab es auch gegenläufige Aktivitäten, indem Grundstücke durch die Stadt Ludwigshafen für die Haushaltskonsolidierung verkauft worden sind. Das schränkt heutige Chancen bei der zügigen Schaffung in allen Wohnungsbausegmenten (u.a. auch beim öffentlich geförderten Wohnungsbau) mangels eigener Flächen stark ein.

Einen bestehenden Handlungsansatz bildet die im Jahr 2022 beschlossenen Richtlinien zur Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke.³⁹ Das Ziel ist es, die Vergabe nach vorher festgelegten Kriterien (u.a. Kinder, Schwerbehinderung) und nicht nach dem Höchstpreisgebot zu regeln, um so zur Wohneigentumsbildung in Ludwigshafen beizutragen. Aktuell ist die Richtlinie im Zuge des Verkaufs von sechs städtischen Grundstücke in Edigheim (Deichstraße) erprobt worden. Dabei hat sich gezeigt, dass die Veräußerung auf dieser Grundlage nicht in der vorgesehenen Form umsetzbar ist. Insofern werden derzeit Möglichkeiten zu einer Überarbeitung dieser Richtlinie geprüft. Klarstellend ist dabei darauf hinzuweisen, dass die Stadt Ludwigshafen, wie bereits oben ausgeführt, kaum über Grundstücke für die Anwendung dieser Richtlinien verfügt.

Einen zusätzlichen Ansatzpunkt stellt die Vergabe von Baugrundstücken durch die Stadt in Form von Erbpacht dar. Dadurch müssen beim Wohnungsbau keine hohen, direkt aufzubringenden Beträge für den Grundstückserwerb angezahlt werden, denn die Pacht verteilt sich über einen langen Zeitraum. Erbpachtverträge haben somit eine dämpfende Wirkung auf die Baupreisentwicklung. Die Ausgabe von Erbpachtgrundstücken und das Verlängern bestehender Erbpachtverträge entspricht seit Jahren der Praxis der Stadt Ludwigshafen. Allerdings stehen derzeit kaum noch städtische Grundstücke zur Verfügung, die in Erbpacht für Wohnungsneubau vergeben werden können. Als weiterer Akteur kommen hier hierbei auch die Kirchen in Betracht, die dieses Instrument ebenfalls nutzen.

Auf ein erhöhtes Angebot an erschwinglichem Mietwohnraum zielen Quoten für geförderten Wohnraum in Gebieten mit neuem Baurecht ab. Überdies kann durch die damit einhergehende stärkere soziale Durchmischung Segregationstendenzen entgegengewirkt werden. Der Rat der Stadt Ludwigshafen hat am 23.09.2019 hierzu eine flexible Richtlinie beschlossen. D. h., im Durchschnitt soll ein Anteil von mindestens 25 % erreicht werden. Im konkreten Einzelfall richtet sich der Anteil geförderter Wohnungen an den jeweiligen städtebaulichen Rahmenbedingungen aus. Wie ein regelmäßiges Monitoring zeigt, wird seit der Einführung die festgelegte Quote beim Mietwohnungsneubau eingehalten. Damit im nennenswerten Umfang neue geförderte Wohnungen entstehen können, besteht zur Deckung der Wohnungsnachfrage der Bedarf neue Wohnbaugebiete auszuweisen. Dabei dienen solche Baugebiete neben dem geförderten Wohnungsbau insbesondere auch der Wohneigentumsbildung in Ludwigshafen, die zu einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur mit beiträgt.

Sofern Wohnraum durch Umwandlung in Geschäftsräume in größerem Maßstab zusätzlich verknappt wird, besteht für Kommunen die Möglichkeit, entsprechende Praktiken durch Zweckentfremdungssatzungen zu begrenzen bzw. unterbinden. In Ludwigshafen zeichnen sich derartige Tendenzen jedoch nicht ab. Im Gegenteil wurde im Rahmen einer Fördermaßnahme im Jahr 2018 versucht, Immobilienbesitzer in der Bismarckstraße dafür zu gewinnen,

³⁹ Stadtrat vom 19.09.2022, Top ö 5: Richtlinienentwurf für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken an junge Familien

ehemalige Ladenlokale in Wohnungen umzufunktionieren. Die Resonanz war leider sehr gering.

Milieuschutzsatzungen stellen für Ludwigshafen kein geeignetes Instrument dar, da für die Stadt keine Gentrifizierungstendenzen zu erwarten sind. Im Gegenteil: im Bereich des Sanierungsgebietes Ludwigshafen-Innenstadt haben die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Mitte / Innenstadt als wichtiges Entwicklungsziel eine soziale Durchmischung der bislang durch einkommensschwache Bevölkerungsgruppen geprägten Quartiere ergeben. Eine Stabilisierung positiver Entwicklungen sollte über andere Instrumente (z.B. Quartiersmanagement), wie sie das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ eröffnet, gesichert werden.

Vorkaufsrechtssatzungen kommen für die Gesamtstadt wegen des hohen finanziellen Aufwands, der sich aufgrund der Haushaltslage verbietet, nicht in Frage. Für die Innenstadt sind entsprechende Optionen jedoch über das Sanierungsgebiet Ludwigshafen-Innenstadt sowie über die Vorkaufsrechtssatzung für das Stadtumbaugebiet Mitte / Innenstadt gesichert. Je nach Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen könnte auch in Rheingönheim die Möglichkeit eines Vorkaufsrechts in die zu erlassende Sanierungssatzung aufgenommen werden.

Zur Wohnzufriedenheit tragen nicht nur die Wohnungsverhältnisse selbst, also die inneren Wohnbereiche, sondern ebenso Angebote und Infrastrukturen im näheren Wohnumfeld und der Gesamtstadt bei. (siehe Kap.4.3). Von daher sind Wohnumfeldverbesserungen als wichtiger Ansatz anzusehen. Solche Verbesserungen können vor allem im Zuge von Stadterneuerungsmaßnahmen und sonstigen Förderprojekten erreicht werden.

Während in den Befragungsergebnissen weite Teile der Infrastruktur, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten und Gesundheitseinrichtungen sowie die Erreichbarkeit von Haltestellen des ÖPNV allgemein sehr positiv bewertet wurden, wurde quer durch alle Bevölkerungsgruppen Kritik an fehlenden bzw. unattraktiven öffentlichen Grünflächen und Plätzen geäußert. Gerade im Innenstadtbereich sind Orte zum Aufhalten in wohlthuender Atmosphäre gefragt. Eine Verbesserung kann im Rahmen der Stadterneuerung, z.B. mit Maßnahmen in Reaktion auf den Klimawandel (Begrünung / Entsiegelung, Verschattung, Wasser in der Stadt und ähnlichen Maßnahmen) erreicht werden. Diesem Aspekt soll auch bei der Gestaltung des neuen Zukunftsquartiers im Umfeld der Helmut-Kohl-Allee besondere Beachtung geschenkt werden.

Handlungsempfehlungen an die Wohnungsbauakteure

Legt man die Vorstellungen der umzugswilligen Befragungsteilnehmer zugrunde, verteilt sich die Nachfrage, nach Wohnungsgrößen aufgeschlüsselt, wie folgt:

- ein Siebtel ein bis zwei Zimmer,
- jeweils ein knappes Drittel drei und vier Zimmer
- sowie ein Viertel fünf Zimmer und mehr.

Daraus allein lassen sich aber noch keine Schlussfolgerungen ableiten, in welchen Segmenten der Wohnungsneubau künftig verstärkt werden sollte. Vielmehr sind zusätzlich Verschiebungen bei den Haushaltsgrößen sowie Schwerpunkte der Bautätigkeit in der jüngeren Vergangenheit mit einzubeziehen. Geht man von der Entwicklung der Haushaltsstrukturen aus, sollte man auch eine steigende Nachfrage nach kleineren Wohnungen erwarten, da die Fertigstellungen von 1- und 2- Zimmerwohnungen bei weitem nicht mit der wachsenden Zahl von 1-Personenhaushalten Schritt gehalten haben. Dabei muss man aber berücksichtigen, dass alleinstehende ältere Menschen nach dem Tod des Partners/der Partnerin häufig in einer 3- oder 4-Zimmerwohnung verbleiben und auch nur selten einen Wechsel in eine kleinere Wohnung

beabsichtigen. Auf der anderen Seite können Paare in der Phase der Familienplanung den beabsichtigten Umzug in eine größere Wohnung häufig nicht realisieren, weil das Angebot dort, vor allem in den preiswerteren Segmenten, zu gering ist. Den Druck, der vor allem auf Familien lastet, belegen die beengten Wohnverhältnisse der Umzugswilligen aus dieser Gruppe (vgl. Kap. 4.3.2). Dementsprechend werden von den vorhandenen kleineren Wohnungen zu wenige frei, in die Singles oder Paare ohne Kinder nachrücken können. Das heißt, im Grunde ist bei allen Wohnungsgrößen ein Mangel festzustellen. Neue 3- und 4-Zimmer-Wohnungen werden von daher als Schlüssel angesehen, damit überhaupt wieder mehr Bewegung in den Wohnungsmarkt kommen kann. Im Mietwohnungsbau sollte der Fokus dementsprechend auf dieser Kategorie liegen. Bei Wohneigentum werden dagegen vor allem 4- und 5-Zimmerwohnungen nachgefragt (vgl. Kap. 4.3.2).

Aufgrund des stark wachsenden Anteils von Single-Haushalten werden die von Familien freigemachten Kleinwohnungen die Nachfrage im Segment der 1- und vor allem der 2-Zimmerwohnungen jedoch voraussichtlich nicht decken können. Daher ist auch in diesem Bereich ein verstärkter Ausbau erforderlich. Bei großen Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern war in den zurückliegenden Jahren von der Bautätigkeit her gesehen der größte Zuwachs zu verzeichnen. Das von einer nennenswerten Gruppe der Befragungsteilnehmer formulierte Interesse spricht dafür, dass der Markt auch in diesem Segment bislang noch nicht gesättigt ist. Insgesamt zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der o.g. Aussagen eine größere Spreizung des Wohnungsangebotes erforderlich ist.

Nennenswerte Veränderungen des Wohnungsgrößenmix sind jedoch auf Grund der „Langlebigkeit“ von Wohngebäuden nur langfristig möglich (siehe Kap. 4.2). Zudem ist eine kontinuierliche Anpassung an Veränderungen, etwa bei der Zusammensetzung der Haushalte, erforderlich. Die GAG beobachtet zum Beispiel momentan eine verstärkte Nachfrage nach 2-Zimmerwohnungen durch Geschiedene. Weiterhin stellt sich bei 3-Zimmerwohnungen im geförderten Wohnungsbau das Problem, dass die nachfragenden Haushalte häufig zwei Berufstätige umfassen. Damit werden die Einkommensgrenzen meist überschritten. Größere Wohnungen mit vier und mehr Räumen werden im Mietwohnungsbau vielfach nur als Zwischenlösung von Familien nachgefragt, die ein Eigenheim anstreben.

Wohnungstausch als Ansatz zur Umverteilung von großen und kleinen Wohnungen entsprechend der Lebensphase, wie ihn zurzeit auch die Stadt Mannheim im Rahmen eines Modellversuchs erprobt, wird in der Diskussion immer wieder genannt, jedoch überwiegend als wenig geeignet erachtet. Ein grundlegendes Problem sind die Mietsteigerungen bei Neuverträgen. Für eine neu bezogene kleinere Wohnung muss oft genau so viel bezahlt werden wie für die alte, größere Bleibe. Darüber hinaus sind auch die logistischen Probleme beim Wohnungstausch nicht zu unterschätzen, wenn der Umzug für beide Parteien an ein und demselben Tag stattfinden soll. Weiterhin stehen freiwerdende Wohnungen aufgrund von Renovierungsbedarf nach der Beendigung von Mietverhältnissen mit einer längeren Laufzeit häufig nicht sofort zur Verfügung. Generell halten ältere Menschen gerne an der vertrauten Umgebung fest, wie auch die Befragungsergebnisse zeigen. Die Erfahrungen der GAG weisen in eine ähnliche Richtung. Neben emotionalen Gründen spielt dabei auch eine Rolle, dass man im Laufe des Lebens viele Dinge anhäuft, von denen man sich nicht trennen möchte und die daher eine Verkleinerung der Wohnfläche kaum zulassen. Möglicherweise wäre es aussichtsreicher, bereits in einer früheren Lebensphase anzusetzen, d.h. dann, wenn die Kinder das Elternhaus verlassen. Allerdings sind solche Veränderungen beim Wohnverhalten realistischer Weise nur in einem sehr begrenzten Umfang zu erwarten.

Bei Neubauten sind zudem die finanziellen Möglichkeiten der Bevölkerung in die Planungen einzubeziehen. Insgesamt betrachtet liegt der für die Miete aufzuwendende Anteil des Haus-

haltseinkommens bei den Befragungsteilnehmern nahe am Bundesdurchschnitt. In den unteren Einkommensgruppen überschreitet er jedoch häufig 40 %, so dass die betreffenden Haushalte an die Grenze der Belastbarkeit stoßen. In eine ähnliche Richtung weisen die Vorstellungen zum künftigen Mietpreis bei den Befragungsteilnehmern mit konkreter Umzugsabsicht. Die einkalkulierten Kosten erreichten vielfach nur knapp die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete des Mietspiegels 2023, teilweise lagen sie sogar darunter. Da die üblichen Preise bei Neuerrichtungen überwiegend höher ausfallen, ergibt sich daraus die Notwendigkeit, in diesem Bereich einen Schwerpunkt bei preiswerten Wohnungen bzw. im geförderten Wohnungsbau zu setzen.

Da kurzfristig keine nennenswerte Belegung der Neubauaktivitäten zu erwarten ist, sollte ein Schwerpunkt bei der Modernisierung des Bestands liegen. Hierbei machen die begrenzten finanziellen Ressourcen der Befragungsteilnehmer deutlich, dass bei anstehenden Modernisierungen auch die Einkommensverhältnisse der Mieter mitberücksichtigt werden sollten. Die zulässige Umlage bestimmter Modernisierungskosten auf die Miete und die mit den Modernisierungen in aller Regel einhergehenden Einsparungen bei den Heizungskosten sind in geeigneter Weise zusammen zu betrachten, damit ein Teil der Mieter nicht finanziell überfordert wird.

Wesentliche Wohnungsausstattungsmerkmale lassen sich aus den Wohnwünschen der Befragungsteilnehmer mit fester Umzugsabsicht ableiten. Um den Erwartungen zu entsprechen, sollten bei Neubauten bzw. grundlegenden Sanierungen in erster Linie ein Tageslichtbad und ein Balkon (bzw. Loggia, Wintergarten oder Terrasse) eingeplant werden. Ein ebenfalls im Rahmen der Befragung häufig gewünschter Abstellraum außerhalb der Wohnung würde dagegen die Kosten stark in die Höhe treiben und ist deshalb zumindest im geförderten Wohnungsbau kaum zu realisieren. Überdies wurde mehrheitlich ein hoher energetischer Standard gewünscht. Hierbei ist zu beachten, dass diese Merkmale nur bedingt im Rahmen der bislang üblichen Baukosten enthalten sind und tendenziell zu einer Erhöhung der Baukosten beitragen werden. Insbesondere die in der Befragung geäußerte Forderung nach einem Pkw-Stellplatz am Haus wird in der Fachdiskussion nicht allgemein geteilt. Bei einzelnen neueren Städtebauprojekten werden private Stellplätze bewusst reduziert. Hierbei sind wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Anforderungen künftig verstärkt miteinander abzuwägen. Entscheidend ist, dass in diesen Fällen akzeptable Alternativen zum privaten PKW angeboten werden, etwa in Form von Carsharing-Stationen oder einer guten Anbindung an den ÖPNV. Zu dem Wohnungsbäudeausstattungsmerkmal „Ladestation für Elektrofahrzeuge“ kann derzeit keine verlässliche Aussage getroffen werden (siehe Kap. 4.3). Die geringe Bedeutung, die diesem Thema von den Befragungsteilnehmern beigemessen wurde, lässt vermuten, dass dieses im Bewusstsein der Befragungsteilnehmer derzeit noch nicht stark verankert ist. Man kann aber annehmen, dass es mit zunehmender Verbreitung von Elektrofahrzeugen vermehrte Aufmerksamkeit finden wird und bei anstehenden Entscheidungen bereits berücksichtigt werden sollte.

Familien äußerten vergleichsweise häufig den Wunsch nach einem Garten am Haus (siehe Kap.4.3). Da sich das in der Regel nur für Wohnungen im Erdgeschoss oder im Eigenheim umsetzen lässt, ist die Verbesserung von öffentlichen und halböffentlichen Spielplätzen (siehe Kap. 4.1) anzustreben. Ebenso sind die Angebote für die Naherholung zu erhalten und auszubauen. Bei größeren Bauprojekten könnten auch zum Spielen geeignete Grünanlagen auf dem Grundstück einen Ersatz bieten. Allerdings ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein Spielplatz für Kinder nach § 11 LBauO ohnehin Pflicht. In der Vergangenheit hat die GAG den Bewohnern von Erdgeschossen teilweise Kleingärten auf der Gebäuderückseite angeboten, so etwa bei der Bebauung am Friedenspark. Es stellte sich jedoch heraus, dass die Nutzung durch Kohorten geprägt wird. D.h. nach einer intensiven Nutzung durch

neu eingezogene junge Familien lässt das Interesse mit der Zeit nach, und die Gärten verwahrlosen. Eine gute Alternative sind große Vorstellbalkone, die es z.B. erlauben, im Freien zu essen und die sich bei allen Generationen starker Beliebtheit erfreuen.

Die Teilgruppe der Schüler, Auszubildenden und Studierenden unterscheidet sich in ihren Anforderungen an die Wohnungs- und Gebäudeausstattung nicht wesentlich von den Befragungsteilnehmern insgesamt. Soweit sich bei den niedrigen Fallzahlen Aussagen zu den preislichen Vorstellungen Umzugswilliger treffen lassen, sind keine grundlegenden Unterschiede zu den Befragungsteilnehmern insgesamt zu erkennen. D.h., auch bei Neuerrichtungen, in denen Wohneinheiten für diesen Personenkreis geplant sind, muss ein möglichst ausgewogenes Verhältnis zwischen den Anforderungen an die Ausstattung und einer realistischen Miethöhe gefunden werden. Zu beachten ist weiterhin das große Interesse an Wohngemeinschaften. Für Vermieter, die diese Wohnform mit einbeziehen möchten, bedeutet das u.a. bestimmte Anforderungen an den Wohnungszuschnitt, wie z.B. die Vermeidung von Durchgangszimmern, zu beachten sind.

Für Menschen mit Behinderungen sowie für Senioren belegen die Befragungsergebnisse die Anforderungen an eine barrierefreie bzw. altersgerechte Ausstattung von Wohnraum. Obwohl dieser Aspekt für Personen mit Behinderungen sowie ältere Menschen im Vergleich zu einer guten Infrastruktur eine geringere Wunschkriorität besitzt, ist barrierefreies bzw. barrierearmes Bauen als ein wichtiger Beitrag anzusehen, damit Wohnungen für die meisten Lebensphasen geeignet sind (siehe Kap.4.3). Die in diesem Zusammenhang bestehenden Herausforderungen lassen sich daran ermessen, dass bundesweit erst 1,5 % der Wohnungen in dem Sinne als barrierearm gelten können, dass sie den Bedürfnissen von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen entsprechen.

Bei älteren Menschen muss man dabei berücksichtigen, dass die Bedeutung dieses Themas vielen vermutlich erst dann bewusst wird, wenn sich gravierendere körperliche Einschränkungen einzustellen beginnen. Gerade vor dem Hintergrund, dass die Befragungsteilnehmer mehrheitlich so lange wie nur irgend möglich in ihrem Zuhause bleiben möchten, ist es jedoch wichtig, dass eine entsprechende Ausstattung bereits dann vorhanden ist, wenn der Bedarf noch nicht akut ist. So können Umzüge im Alter vermieden werden.

In Mietwohnungen lässt sich eine barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungsausstattung, wie z.B. eine bodengleiche Dusche oder ein unterfahrbares Waschbecken, eventuell mit Zuschüssen der Pflegekasse, noch relativ leicht von den Betroffenen selbst realisieren. Für Menschen mit niedrigem Einkommen bzw. geringen Ersparnissen wäre allerdings zur Finanzierung des verbleibenden Eigenanteils im Rahmen von zusätzlichen Förderprogrammen die Bereitstellung von Krediten sinnvoll, zu denen im höheren Alter bei privaten Banken oft kein Zugang mehr besteht. Größere bauliche Maßnahmen, etwa die Errichtung von Außenaufzügen oder eine barrierefreie Gestaltung des Gebäudezugangs, erfordert meist eine Initiative auf Vermieterseite. Beispiele hierzu liefern die in Kap.4.4.1 erwähnten Pilotprojekte der großen Ludwigshafener Wohnungsunternehmen.

Sofern Barrierefreiheit auch für Nutzer größerer und insbesondere elektrisch betriebener Rollstühle angestrebt wird, sind zusätzliche Kriterien hinsichtlich der Türbreite und der Bewegungsfläche zu beachten. Gefragt sind darüber hinaus Abstellmöglichkeiten für Rollatoren und Rollstühle außerhalb der Wohnung. Auch wenn man bei Behinderungen oft in erster Linie an eine eingeschränkte Mobilität denkt, sind auch andere Formen zu berücksichtigen. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen barrierefreier Wohnungen bzw. Gebäude gehören dementsprechend u.a. akustische Signale in Fahrstühlen sowie die kontrastreiche Gestaltung von Bauelementen für Menschen mit Sehbehinderungen sowie Bedienknöpfe und Schalter in Sitzhöhe, die neben Rollstuhlnutzern auch Personen mit geringer Körpergröße zu Gute kommen.

Der immense Nachholbedarf im Bereich der Barrierefreiheit lässt sich an dem hohen Anteil von mehr als 40% der befragten älteren Menschen ablesen, die angegeben haben, dass ihre Wohnung gar nicht altersgerecht ausgestattet ist. Weitere 45% haben ausgesagt, dass dies nur teilweise der Fall ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich vermutlich größtenteils um subjektive Einschätzungen auf Basis der persönlichen Situation handelt. Legt man formale Standards zugrunde, erfüllen sehr wahrscheinlich nur wenige Wohnungen das Kriterium der Barrierefreiheit. Barrierearme bzw. altersgerechte Wohnungen werden überwiegend für Paare und Alleinlebende benötigt. Auch wenn ältere Menschen häufig in relativ großen Wohnungen leben, was sich vor allem aus dem Fortzug der erwachsen gewordenen Kinder, teilweise auch aus dem Verlust des Partners erklärt, sollte man sich bei Neuerrichtungen für diese Zielgruppe stärker an den aktuellen Haushaltsstrukturen bei den 60-Jährigen und Älteren orientieren. Dementsprechend sollte der Schwerpunkt bei 2- und 3-Zimmerwohnungen im Verhältnis 2:1 liegen, d.h. rund ein Drittel 2-Zimmerwohnungen und zwei Drittel 3-Zimmerwohnungen (s. Kap. 4.2). Dies belegt die bereits gemachte Aussage, wonach eine größere Spreizung des Wohnungsangebotes erforderlich ist. Allerdings wird im geförderten Wohnungsbau bei 3-Zimmerwohnungen aufgrund der mit der Barrierefreiheit verknüpften Raumgrößen rasch die Obergrenze der zulässigen Gesamtfläche überschritten. So zeigen die Befragungsergebnisse, dass Menschen mit Behinderungen sich vielfach räumlich stark einschränken müssen (siehe Kap. 4.2). Insgesamt lässt sich ein Bedarf an in Bezug auf Größe und Ausstattung geeigneten Wohnungen, besonders für 1- und 2-Personenhaushalte, ableiten, die zudem hinsichtlich der Miethöhe dem häufig unterdurchschnittlichen Einkommen dieses Personenkreises Rechnung tragen.

Handlungsempfehlungen an sonstige Akteure des Wohnungsbaus

Gerade für private Vermieter, die über keinen großen Wohnungsbestand verfügen, ist es oft recht schwierig, sich einen Überblick über Förderprogramme zum barrierefreien Ausbau zu verschaffen. Entsprechendes gilt für energetische Sanierungen. Im zuletzt genannten Fall besteht zudem ein großes Informationsbedürfnis auf Seiten der Mieter, die zwar selbst keine Maßnahmen veranlassen können, aber die auf sie umgelegten Kosten zu tragen haben. Die Unterrichtung der Vermieter und der Mieter können zum einen der Verband Haus und Grund sowie zum anderen der Mieterverein wahrnehmen.

Handlungsempfehlungen an den Bund und das Land RLP

Eine unabdingbare Voraussetzung, um die festgestellte geringe Durchlässigkeit des Wohnungsmarktes abzubauen und die finanzielle hohe Belastung der Einwohner*innen durch Wohnausgaben zu reduzieren, bildet die Ausweitung der Wohnungsbautätigkeit vor allem bei geförderten Wohnungen (Kap.4.3). Dafür ist vor allem die Entwicklung innerstädtischer und neuer Wohnungsbaupotentialflächen erforderlich, soweit dies verträglich möglich ist sowie von der Kommunalpolitik und der Bevölkerung akzeptiert wird. Die Förderprogramme für den sozialen Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz enthalten bereits gute Konditionen. Um eine breitere Wirkung erzielen zu können, sollten die Mittel jedoch ausgeweitet werden. Hierbei muss man jedoch berücksichtigen, dass neue Förderprogramme sich planungsbedingt nur mit einem Zeitverzug von mehreren Jahren in einer höheren Zahl von Neubauten niederschlagen können.

Auf ein größeres Angebot an erschwinglichem Wohnraum zielt die Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit ab, die das Bundeskabinett im Rahmen einer Änderung des Steuergesetzes 2024 beschlossen hat. Hauptinhalt sind Steuererleichterungen für sozial orientierte

Wohnungsunternehmen, die dauerhaft vergünstigte Mieten anbieten. Hierin besteht ein wesentlicher Unterschied zur zeitlich befristeten Bindung im sozialen Wohnungsbau. Es bleibt abzuwarten, wie sich dieser neue Ansatz auf den Wohnungsmarkt auswirken wird. Notwendig ist jedoch darüber hinaus auf jeden Fall ein umfassendes Konzept, das auch die sonstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau einschließt, worauf im Folgenden eingegangen wird.

Hierzu gehört u.a. die Ausgestaltung von baurechtlichen Vorgaben und Genehmigungsverfahren. In Rheinland-Pfalz besteht, z. B. bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 3, bereits die Möglichkeit eines vereinfachten Genehmigungsverfahrens. Weitere Erleichterungen und der Abbau unnötiger Bürokratie können dazu beitragen, die Bautätigkeit schneller wieder in Schwung zu bringen. Entsprechendes gilt für Umbaumaßnahmen im Bestand, etwa im Kontext von Modernisierungsvorhaben und Barrierefreiheit.

Hilfreich wäre zudem die Aufnahme eines neuen Gebäudetyps „E“, der derzeit in Pilotprojekten zum kostengünstigen Bauen erprobt wird⁴⁰, in die Landesbauordnungen der Bundesländer. Einen wichtigen Ansatzpunkt bilden dabei die energetischen Anforderungen. Die Sparkasse Vorderpfalz hat hierzu in ihrem Immobilienmarktbericht 2024 anhand einer Beispielrechnung für das Stadtgebiet von Mannheim dargestellt, dass sich bei einer Absenkung des Standards von Energieeffizienzhaus 40 plus auf Effizienzhaus 55 der Kreis der Haushalte, für die Wohnungseigentum erschwinglich wäre, um 20 % vergrößern würde.⁴¹ Allerdings müssten dann auch die Fördermöglichkeiten entsprechend angepasst werden. Bei all dem muss man beachten, dass Vereinfachungen bei Bauvorschriften und Genehmigungsverfahren nur einzelne Bausteine darstellen, die nur in der Summe größere Effekte erzeugen können. Unter Umständen kann die Wirkung zudem durch übergeordnete Einflüsse wie Zinsentwicklung sowie allgemeine und besondere Baupreissteigerungen (z.B. ausgelöst durch weltpolitische Krisen) konterkariert werden. Zudem sind bei der Vereinfachung von Bauvorschriften Zielkonflikte, etwa im Zusammenhang mit dem Brandschutz zu erwarten. Das gilt z.B. bei der Errichtung von Hochhäusern, bei denen der geforderte zweite Rettungsweg und der Einbau von Sprinkleranlagen erhebliche Kosten mit sich bringt.

Die Unterstützung durch Bund und Land ist weiterhin bei der Beibehaltung und nach Möglichkeit dem Ausbau von Zuschüssen im Rahmen von Stadterneuerungsmaßnahmen (siehe Kapitel „Stadt“) gefragt, die vor allem für die Wohnumfeldgestaltung eingesetzt werden können.

Ebenso bedürfen Modernisierungen im Altbestand einer staatlichen Förderung. Dabei sollten auch Möglichkeiten zur steuerlichen Abschreibung geschaffen werden, wie dies bereits in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten möglich ist.

Mit Blick auf den steigenden Bedarf an altersgerechten bzw. barrierefreien Wohnungen ist eine gezielte Förderung von Umbaumaßnahmen durch Bund und Land notwendig. Hierbei sind neben der Wohnung selbst auch die Zugänge (einschl. der Gebäudezugänge) zu berücksichtigen. Da es sich um eine langfristige Aufgabe handelt, müssen Zuschüsse und Kredite, darunter auch die KfW-Programme, verstetigt werden. Des Weiteren ist es hilfreich, wenn Informationen über die Entwicklung von Angeboten dieser Art verständlich und kontinuierlich nicht nur über das Internet, sondern auf Grund des Adressatenkreises auch in Printmedien bereitgestellt werden. Neben der finanziellen Seite sind bei Umbaumaßnahmen auch bürokratische Hürden zu beachten. Vorhaben zur barrierearmen Umgestaltung von Gebäuden sollten nach Möglichkeit nicht an Bauvorschriften scheitern.

⁴⁰ <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2024/07/gebaeudetyp-e.html>, aufgerufen am 28.10.2024

⁴¹ Sparkasse Vorderpfalz (2024): Immobilienmarkt 2024. Der Immobilienmarktbericht für Ludwigshafen, S. 22

Schließlich sind Bund und Länder gefragt, wenn es darum geht, die Kommunen überhaupt (wieder) in die Lage zu versetzen, gestalterisch auf dem Wohnungsmarkt aktiv zu werden. So ist es überschuldeten Städten durch Auflagen der Aufsichtsbehörden vielfach verwehrt, Bauland zu erwerben, um es bestimmten Zielgruppen zum Kauf anbieten zu können und so z.B. finanzschwächeren Familien den Eigenheimbau zu ermöglichen.

Sonstige Empfehlungen, die nicht unmittelbar das Wohnen betreffen

Die große Mehrheit der Befragten gab an, sich in Ludwigshafen wohlfühlen zu können. Dennoch schlossen von den Befragungsteilnehmern mit konkreter Umzugsabsicht 27,5 % trotz der generellen Absicht, in der Region Rhein-Neckar zu bleiben, die Stadt explizit als Wohnort aus. Wie sich aus den Vorstellungen zur künftigen Miethöhe ableiten lässt, handelt es sich bei dieser Gruppe um einen überdurchschnittlich zahlungskräftigen Personenkreis. Will man diese Gruppe von den Vorzügen der Stadt überzeugen, bedarf es zuerst adäquater Wohnangebote in entsprechender Preislage und zusätzlich ein möglichst attraktives Umfeld. Letzteres ist allerdings auch für alle Bewohner insgesamt von größter Bedeutung für die Lebensqualität.

So lassen die Befragungsergebnisse über die unmittelbaren Wohnbedürfnisse hinaus einen großen Handlungsbedarf im Bereich von kulturellen Angeboten und Ausgehmöglichkeiten erkennen (s. Kap. 4.1). Das macht sich vor allem bei den unter 30-Jährigen und hier nochmals verstärkt bei älteren Schülern, Auszubildenden und Studierenden bemerkbar (s. Kap. 4:4.2). Dementsprechend ist dieser Personenkreis als Zielgruppe besonders zu berücksichtigen. Zu einer höheren Attraktivität gastronomischer Angebote könnten u.a. die im Zuge der Innenstadtentwicklung vorgesehenen flankierenden und verkehrsberuhigenden Maßnahmen beitragen, die Platz für Außenbestuhlung schaffen. Wichtig wären zudem Lokale, die breitere Bevölkerungskreise ansprechen, z.B. Cafés mit einem einladenden Ambiente sowie eine größere Zahl von Restaurants mit einer Speisekarte, die sich von den bislang stark vertretenen Imbissen abhebt. Dies ist allerdings kaum von der Stadt steuerbar und ist insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Probleme in der Gastronomie (u.a. fehlendes Personal) eher nicht zu erwarten.

Deutlich verbesserungswürdig ist weiterhin nach dem Urteil der Befragungsteilnehmer das Radwegenetz z. B. um sicher und schnell vom Wohn- zum Arbeitsort zu kommen und somit dieses umweltverträgliche Verkehrsmittel zu fördern. Zur Beseitigung von Gefahrenpunkten können für die nördlichen Stadtteile die im Jahr 2020 ernannten Radwegpaten wichtige Anregungen geben. Zum anderen muss das Netz weiter ausgebaut werden. Die Hauptschwierigkeit besteht dabei zweifellos in der Finanzierungsfrage.

Mit Blick auf die ebenfalls stark bemängelte Sauberkeit wurde bereits eine Task-Force Müll eingerichtet. Die zweigleisige Vorgehensweise, die neben Strafen vor allem auf Aufklärungsarbeit setzt, sollte weiterverfolgt und zu gegebener Zeit evaluiert werden. Hier ist auch der nun genehmigte Piloteinsatz von Überwachungskameras einzubeziehen. Um störenden E-Rollern im öffentlichen Raum zu begegnen, hat die Stadt Ludwigshafen bereits ein Konzept entwickelt. Ein weiteres Handlungsfeld bildet der Taubenkot. Die angekündigte Prüfung von Standorten für Taubenschläge sollte zügig vorangetrieben werden.

Darüber hinaus geben die Befragungsergebnisse Hinweise auf spezifische Handlungsbedarfe in einzelnen Stadtteilen (Kap. 4.1). Hierbei geht es um städtebauliche Maßnahmen wie auch um sozialintegrative Ansätze. Das betrifft besonders die Stadtteile Nord-Hemshof, Mitte und West (siehe u.a. Kap. 4.1). Das bestehende Stadterneuerungsgebiet Mitte/Innenstadt und das geplante Stadterneuerungsgebiet für den Hemshof können dabei eine Grundlage für eine Aufwertung bilden.

Allgemein gilt es auch hier, weiche Standortfaktoren zu fördern, um Identifikation mit dem Stadtteil oder der Stadt zu stärken. Eine wichtige Aufgabe nehmen dabei Vereine ein, für die auch künftig kommunale Unterstützung sichergestellt werden sollte. In diesem Zusammenhang ist besonders die integrative Funktion des Sports zu betonen, der Menschen unabhängig von Alter und sozialer Herkunft zusammenführt. Hierbei sollte man nicht nur an den Vereinssport denken, sondern z.B. auch an Anlagen im Freien, die zu Bewegung motivieren und sich mit relativ wenig Aufwand realisieren lassen. In Quartieren, in denen ein Quartiersmanagement (gefördert aus dem Programm „Sozialer Zusammenhalt“) vorhanden ist, können von dort Aktivitäten zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts ausgehen. Weiterhin könnte beispielsweise eine Ausweitung partizipativer Angebote wie „urban gardening“, wie es im HackMuseumsGarten seit einigen Jahren praktiziert wird, ein gemeinschaftsstiftender Impuls sein, wobei man jedoch berücksichtigen muss, dass damit auch Flächen der allgemeinen Öffentlichkeit entzogen werden. Denkbar wäre auch die Beteiligung von Anwohnern an der Pflege von Grünflächen, etwa in Form von Baumpatenschaften. Damit ließe sich der Einsatz für den Erhalt von öffentlichem Grün mit der Förderung nachbarschaftlichen Beziehungen verbinden. In eine ähnliche Richtung weist der häufiger genannte Umzugsgrund „anderes soziales Wohnumfeld“. Er unterstreicht die Bedeutung von sozialpolitischen Ansätzen (siehe Kap.4.3).

In Stadtteilen, in denen eine deutliche Verschlechterung des Umfelds wahrgenommen wurde (vgl. Kap, 4.1), lassen sich oft spezifische Ursachen ausmachen. So gehen in Oppau Störungen wie nächtlicher Lärm und wild abgelagerter Müll häufig von Monteurswohnungen aus. Zur Beseitigung dieser Missstände wurde eine Task-Force problematisch genutzte Immobilien eingerichtet, die sehr erfolgreich arbeitet.

Ein großes Problem für Bewohner der Innenstadt stellen die knappen Parkmöglichkeiten im Straßenraum dar. Die Stadt Ludwigshafen hat seit dem entsprechenden Beschluss im Stadtrat im Jahr 2023 die Parkraumbewirtschaftung gerade in Gebieten mit hohem Parkdruck ausgeweitet, um so Falschparker zu verdrängen. Zählungen im Vorfeld hatten ergeben, dass bei hoher Parkdichte gerade in der Innenstadt die Parkhäuser trotzdem noch genügend Kapazitäten frei hatten.

Gleichzeitig wurde durch die Möglichkeit, Bewohner- und Besucherparkausweise zu erwerben, für Anwohner die Situation erleichtert. Auch wenn die Gebühren für diese Ausweise angehoben wurden, sind sie immer noch kostengünstiger als ein Jahresabonnement für ein Parkhaus. Mit dieser Neuregelung des Anwohnerparkens soll insbesondere der wohnungsnahe Parkdruck entschärft werden. Wichtig ist bei alledem eine konsequente Ahndung des unerlaubten Abstellens von Fahrzeugen durch Unbefugte.

Bei alledem sollte sich von selbst verstehen, dass das Umfeld nicht nur in bestehenden Quartieren wichtig ist, sondern auch bei Neuplanungen bereits im Rahmen der Bauleitplanung von vorneherein mitberücksichtigt werden muss. Entsprechende Maßnahmen reichen von einer ausreichenden Begrünung über zum Verweilen einladende Plätze bis hin zur Anbindung an das Radwegenetz und den öffentlichen Personennahverkehr sowie die entsprechende Infrastruktur in Form von Nahversorgung, aber auch Schulen, Kindertagesstätten und Spielplätzen.

Schlüsselt man die Beurteilung des Wohnumfelds und der allgemeinen Rahmenbedingungen nach Zielgruppen auf, ist die Zufriedenheit der jungen Erwachsenen und der Menschen mit Behinderung eher gering (siehe Kap.4.1). Von daher kann für diese Bevölkerungsgruppe ein genereller Handlungsbedarf abgeleitet werden. Für junge Menschen sind dabei vor allem die bereits angesprochenen kulturellen und gastronomischen Angebote sowie Grünflächen bzw. naturnahe Areale von Bedeutung. Darüber hinaus ist zu erkennen, dass von einem nicht unwesentlichen Anteil von etwa 20% junger Erwachsener Angebote wie mehr kreative Gestaltungsräume und eine Unterstützung für innovative Projekte nachgefragt werden. Als Beispiel

kann das von der IHK Tischrunde initiierte Projekt „Nukleus“ genannt werden, das ein bis dahin leerstehendes Ladenlokal als Ort für Veranstaltungen nutzt.

Mit Blick auf Menschen mit Behinderungen verlangen die Belange der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und bei öffentlichen Angeboten eine stärkere Aufmerksamkeit. Ähnliches gilt auch für ältere Personen. Für beide Zielgruppen ist eine adäquate Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Apotheken in fußläufiger Entfernung besonders wichtig. Die Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen rangiert auch bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Ludwigshafen weit oben. Allerdings sind hierbei die Handlungsmöglichkeiten auf Seiten der Kommune begrenzt und vor allem auf die Rahmensetzung beschränkt. Letztendlich liegt die Entscheidung für oder gegen einen Standort bei den Einzelhandelsunternehmen.

Menschen mit Behinderung fühlten sich zudem lt. Befragungsergebnissen vergleichsweise wenig sicher in ihrem Wohnumfeld (siehe Kap.4.1). Unter diesem Aspekt wären z.B. Bereiche im öffentlichen Raum in den Blick zu nehmen und entsprechend umzugestalten, die als beängstigend empfunden werden können.

Literaturverzeichnis

Abstiens, Lena; Bormann, René; von Bodelschwingh, Arndt (2017): Zukunft der Wohnraumförderung. Gemeinwohlorientierung und Bezahlbarkeit am Wohnungsmarkt. In: Friedrich-Ebert-Stiftung. WISO Diskurs 13/2017, S. 8. <https://library.fes.de/pdf-files/wiso/13606-20170830.pdf>

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (2024): Immobilienmarktbericht Deutschland 2023; https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/download/daten_der_immobilienmarktberichte/download-daten-201850.html; aufgerufen am 04.01.2024

Bundesbaublatt (2015): Einen alten Baum verpflanzt man nicht. In Bundesbaublatt 12/2015; https://www.bundesbaublatt.de/artikel/bbb_Einen_alten_Baum_verpflanzt_man_nicht-2473088.html; aufgerufen am 10.01.2024

Deschermeier, Philipp; Hartung Andreas; Vaché, Martin; Weber, Ines (2020): Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“ – Kurzfassung, S. 2; https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-alle-Evaluationen/Evaluation-AU_KF.pdf; aufgerufen am 11.07.2024

Deutscher Mieterbund (2024): Aktueller Betriebskostenspiegel für Deutschland. <https://mieterbund.de/aktuelles/meldungen/aktueller-betriebskostenspiegel-fuer-deutschland>; aufgerufen am 3.05.2024

Deutscher Städtetag (2024): Markt für Wohnimmobilien 2023: Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2024, S. 10, <https://www.staedtetag.de/files/dst/docs/Publikationen/Weitere-Publikationen/2024/wohnimmobilien-marktbericht-2023.pdf>, aufgerufen am 01.07.2024

Endres, Volker (2024). Barrierefreie Wohnungen sind Mangelware. Beirat für Menschen mit Behinderungen kritisiert Wohnungsbaupolitik und Schlupflöcher für Bauherrn. In: Die Rheinpfalz vom 23.03.2024

GAG Ludwigshafen am Rhein (2024): Geschäftsbericht 2023. https://www.gag-ludwigshafen.de/wp-content/uploads/2024/07/GAG_GB23.pdf; aufgerufen am 13.08.2024

Kafsack, Hendrick (2023): EU läutet Ende des Verbrennungsmotors ein. faz.net vom 14.02.2023; <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/auto-verkehr/die-europaeische-union-stimmt-dem-ende-des-verbrennungsmotors-ab-2035-zu-18677440.html>; aufgerufen am 08.02.2024

Kitzmann, Robert (2023): Tauschst du schon oder suchst du noch? Kommunaler Wohnungstausch ist keine Erfolgsgeschichte. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung, H. 5 (2023), S. 273-275.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403), § 51; <https://landesrecht.rlp.de/bsrp/document/jlr-BauORPV15P51>, aufgerufen am 10.04.2024

Mieterverein Heidelberg (2023): Bezahlen Sie nicht zu viel Miete, Heidelberger Mietspiegel sorgt für Transparenz auf dem Wohnungsmarkt <https://www.mieterverein-heidelberg.de/service/mietspiegel>, aufgerufen am 30.07.2024

Pätzold, Ricarda (2023): Wohnen ist doch ein Menschenrecht, oder? In: <https://difu.de/nachrichten/wohnen-ist-doch-ein-menschenrecht-oder>; aufgerufen am 08.01.2024

Robert-Koch-Institut (2023): Gesundheitliche Lage älterer und hochaltriger Menschen in Deutschland: Ergebnisse der Studie Gesundheit 65+, in: Journal of Health Monitoring 2023 8 (3); S. 7-31, https://www.rki.de/DE/Content/Gesundheitsmonitoring/Gesundheitsberichterstattung/GBEDownloadsJ/Focus/JHealthMonit_2023_03_Gesundheitliche_Lage_Aeltere.pdf?__blob=publicationFile, aufgerufen am 15.10.2024

Sparkasse Vorderpfalz (2024): Immobilienmarkt 2024 – Immobilienmarktbericht für Ludwigshafen

Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwicklung (2021): Kursbuch Wohnen. Informationen zur Stadtentwicklung 5/2021

Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwicklung (2023): Statistisches Jahrbuch 2023. Informationen zur Stadtentwicklung, 04/2023, S. 83

Stadt Ludwigshafen (2023): Mietspiegel 2023. Informationen zur Stadtentwicklung 2/2023. <https://ludwigshafen.de/standort-mit-zukunft/wohnen/mietspiegel>

Statistisches Bundesamt (2023): Pressemitteilung Nr. N041 vom 29. Juni 2023 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N041_31.html, aufgerufen am 29.01.2024

Statistisches Bundesamt (2024): Bau- und Immobilienpreisindex, https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html, aufgerufen am 26.06.2024

Verein Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar e.V. (2021): Fachkräftestrategie, <https://www.m-r-n.com/was-wir-tun/themen-und-projekte/projekte/Fachkr%C3%A4ftestrategie>, aufgerufen am 02.08.2024