

Wohnbedarfsuntersuchung

Ergebnisse

**Präsentation für den Bau- und Grundstücksausschuss
am 13.01.2025 - Top 4
Bereich Stadtentwicklung**

Wohnbedarfsuntersuchung

Vortragsgliederung

1. Anlass/Ziele der Untersuchung
2. Untersuchungsthemen
3. Wohnsituation an Hand wohnungsbezogener Daten
4. Untersuchungsergebnisse
5. Handlungsempfehlungen

Wohnbedarfsuntersuchung

1. Anlass/Ziele der Untersuchung

Ermittlung der

- Wohnsituation und -zufriedenheit,
- Wohnungswünsche
- Umzugsabsichten

der Ludwigshafener Bevölkerung

Differenziert für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen

- Familien mit minderjährigen Kindern,
- ältere Menschen,
- Personen mit Behinderungen,
- junge Erwachsene.

Wohnbedarfsuntersuchung

2. Untersuchungsthemen

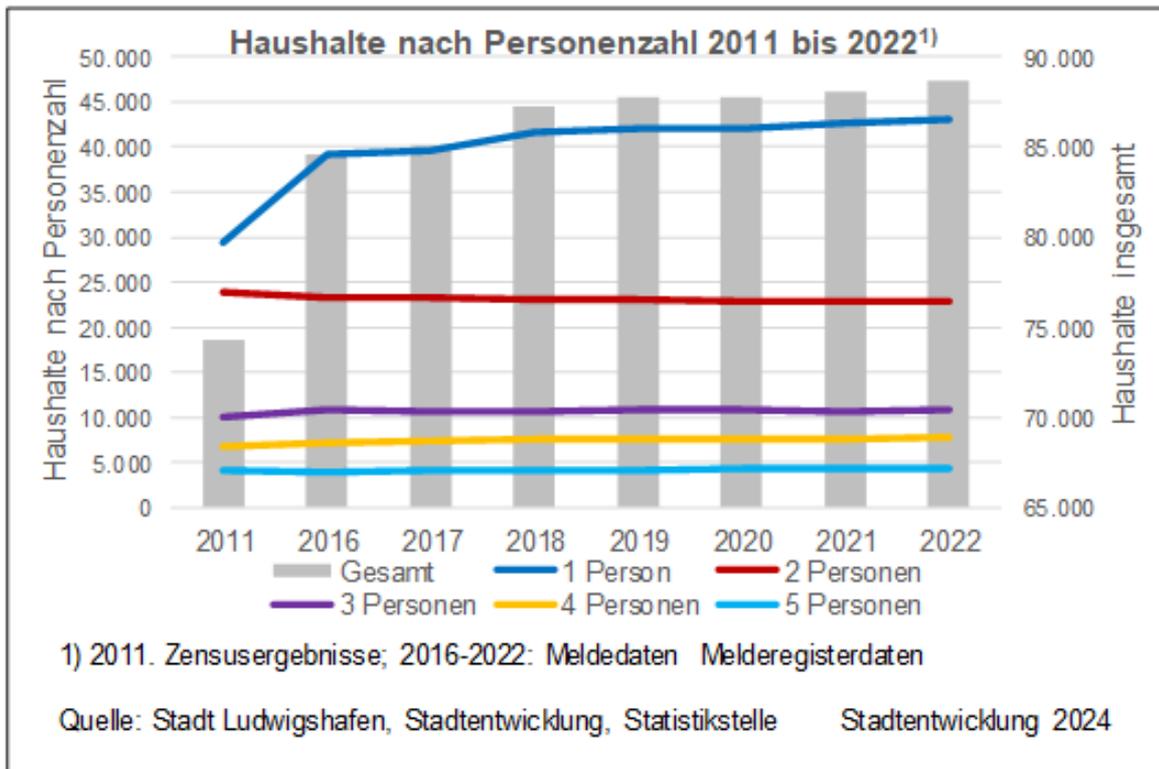
- Wohnzufriedenheit,
- Wohnumfeld
- aktuelle Wohnverhältnisse
- Umzugsabsichten
- Barrierefreiheit

Grundlage: Befragung von Ludwigshafener*innen

- Beteiligung von 14.000 Haushalten
 - Rücklauf von 3.251 verwertbaren Fragebögen
- => repräsentative Ergebnisse

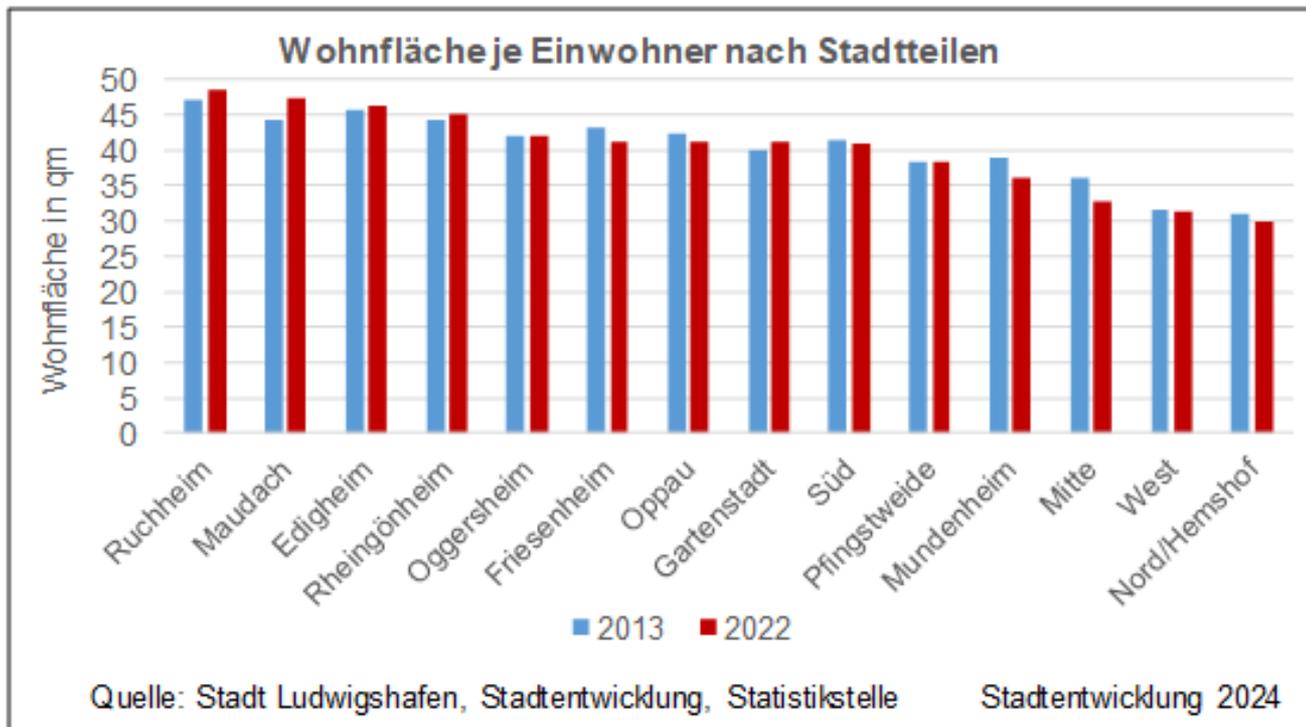
3. Wohnsituation an Hand wohnungsbezogener Daten

Haushalte nach der Personenzahl



3. Wohnsituation an Hand wohnungsbezogener Daten

Wohnfläche je Einwohner nach Stadtteilen



3. Wohnsituation an Hand wohnungsbezogener Daten

Durchschnittsalter der Einwohner nach Stadtteilen

Stadtteil	Durchschnittsalter in Jahren		Veränderung 2012-2022
	Dez. 2012	Dez. 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:
Immobilienmarktbericht
Deutschland 2023

3. Wohnsituation an Hand wohnungsbezogener Daten

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. Veränd. 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

Immobilienpreise in Ludwigshafen, Mannheim und in den deutschen Großstädten insgesamt 2021 und 2022 (in €)

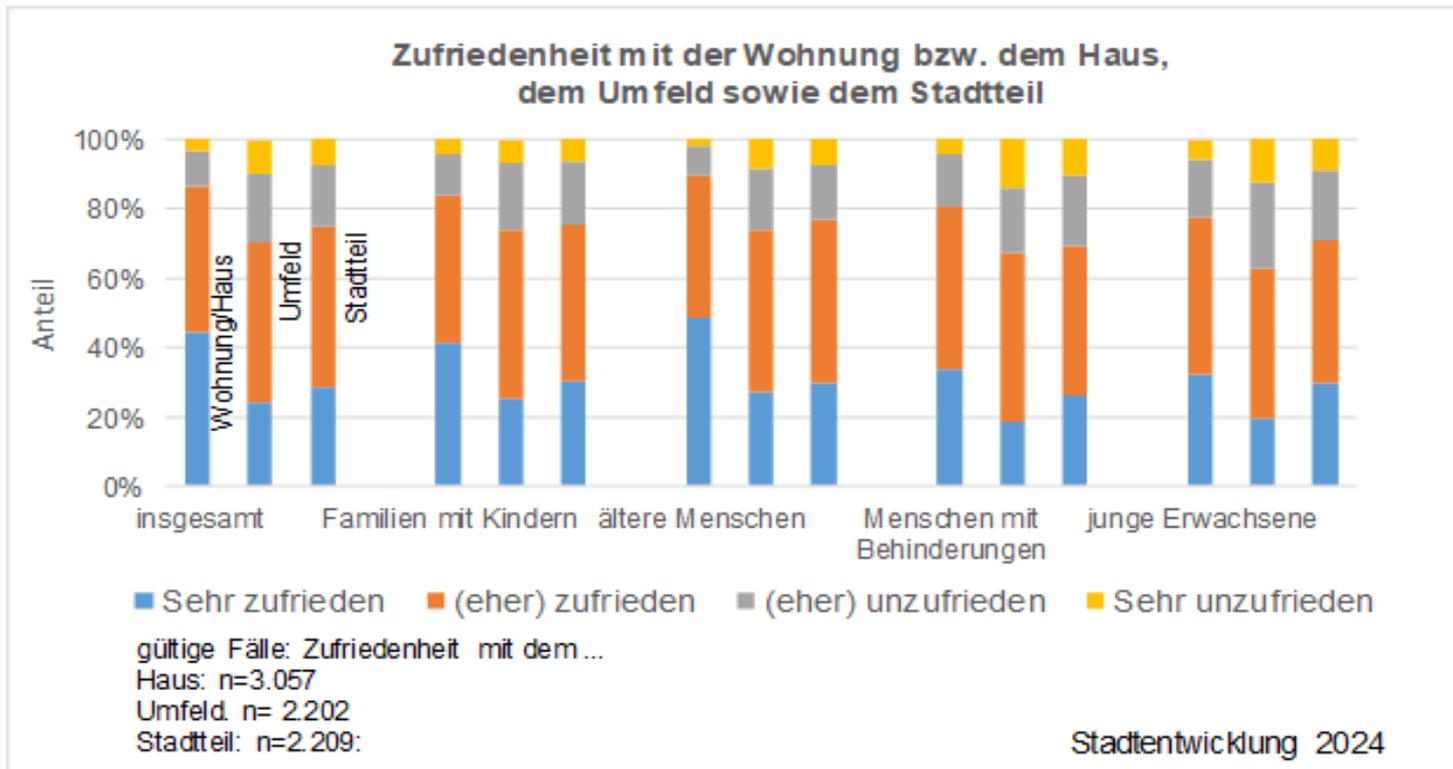
Jahr	gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften			gebrauchte Eigentumswohnungen			neue Eigentumswohnungen		
	Ludwigshafen	Mannheim	Großstädte	Ludwigshafen	Mannheim	Großstädte	Ludwigshafen	Mannheim	Großstädte	Ludwigshafen	Mannheim	Großstädte
2021	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 2023

Wohnbedarfsuntersuchung

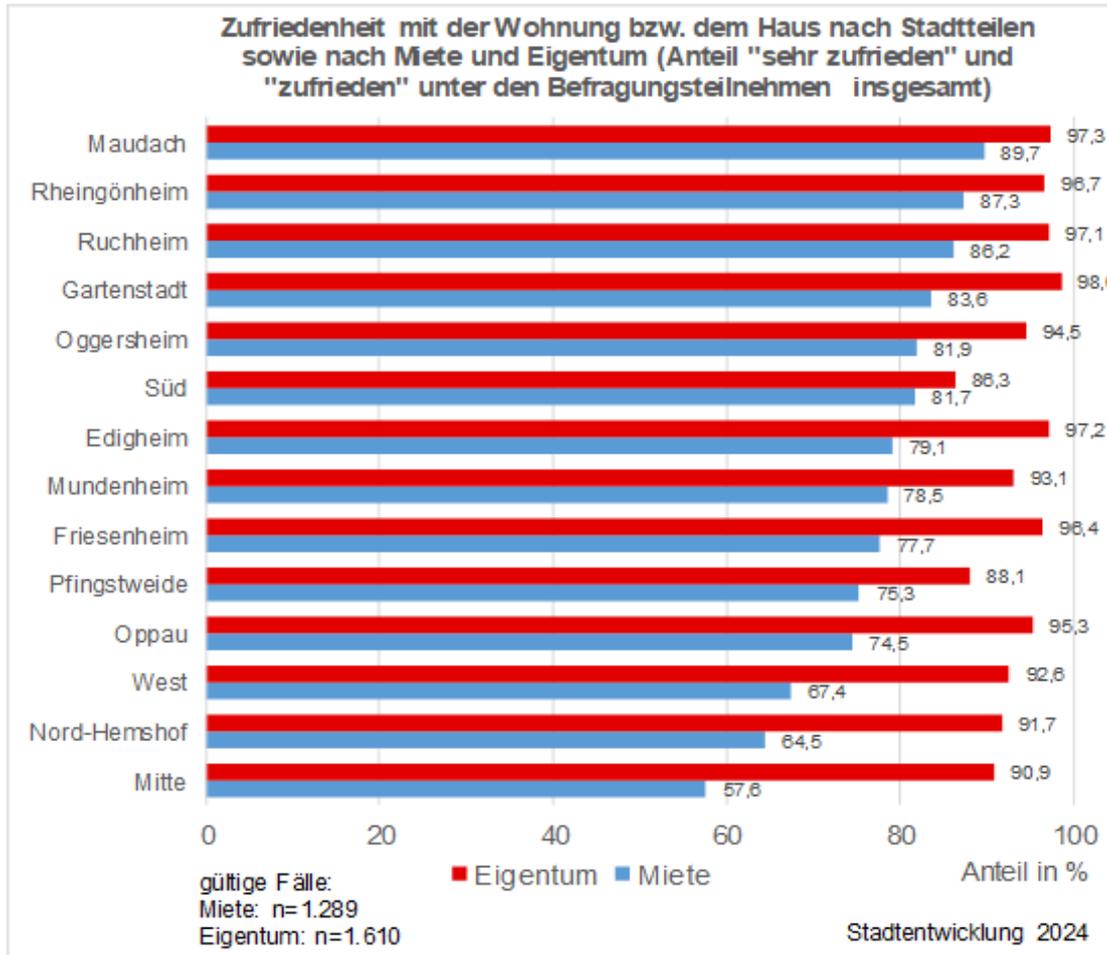
4. Untersuchungsergebnisse: Wohnzufriedenheit

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



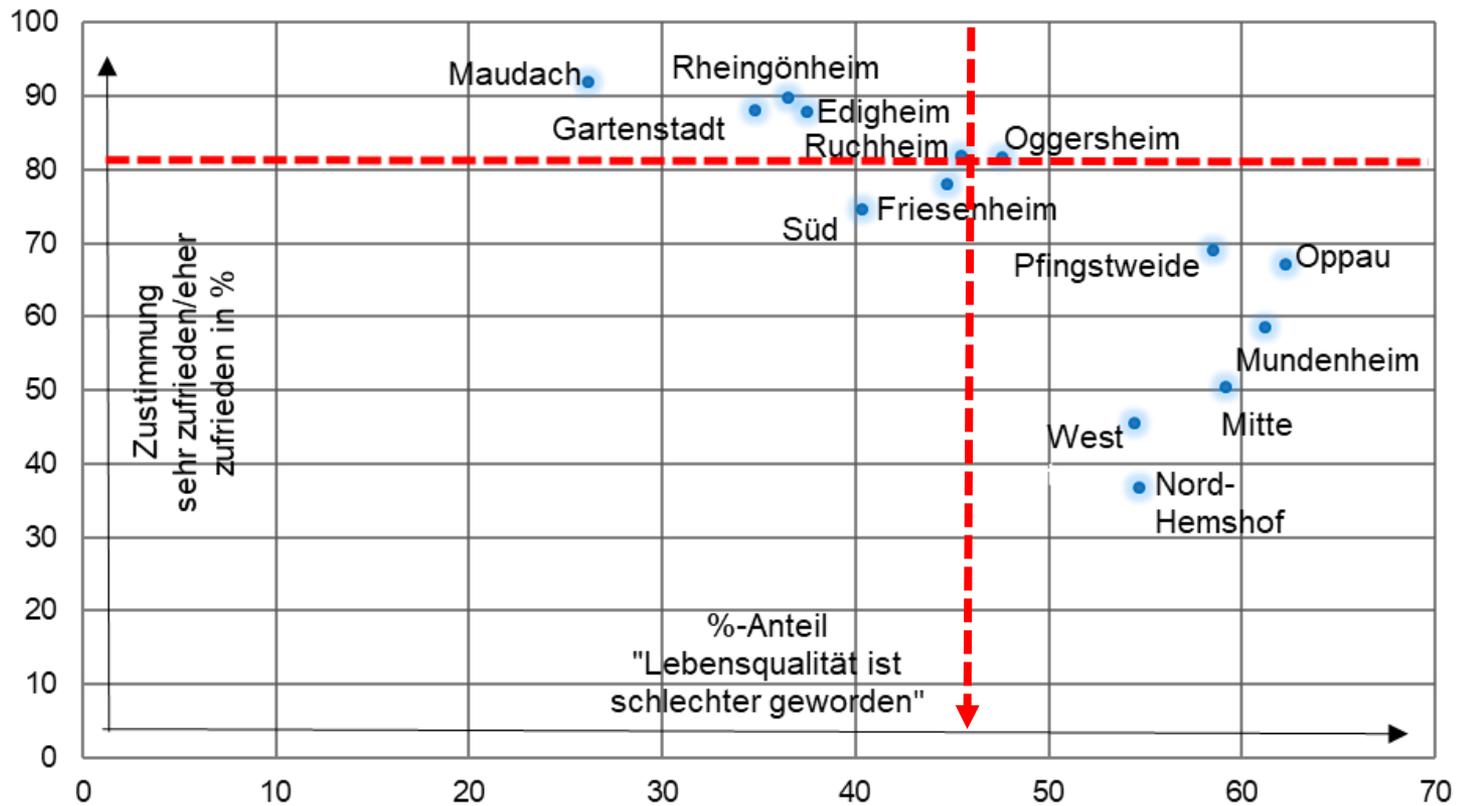
Wohnbedarfsuntersuchung

4. Untersuchungsergebnisse: Wohnzufriedenheit

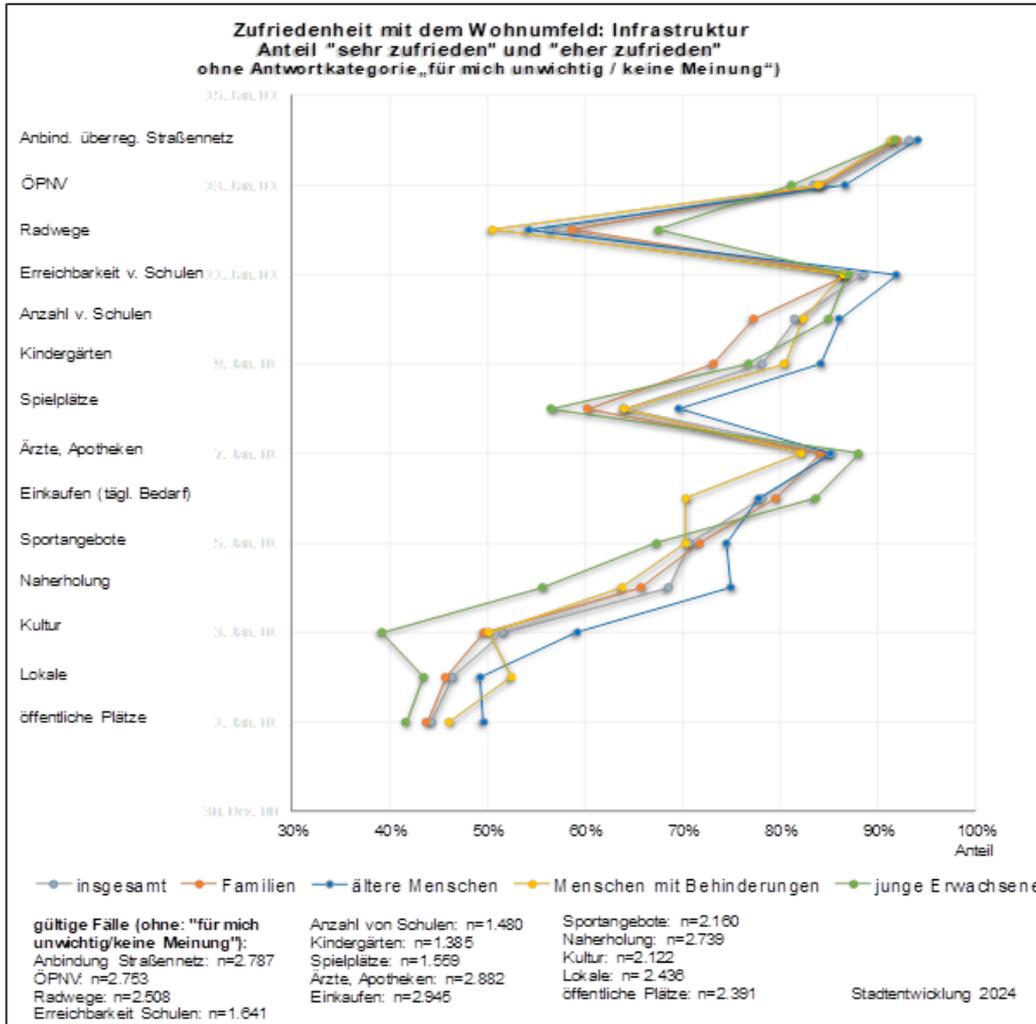


4. Untersuchungsergebnisse: Wohnzufriedenheit

Stadtteile: Generelle Zufriedenheit und wahrgenommene "Entwicklung der allgemeinen Lebensqualität"



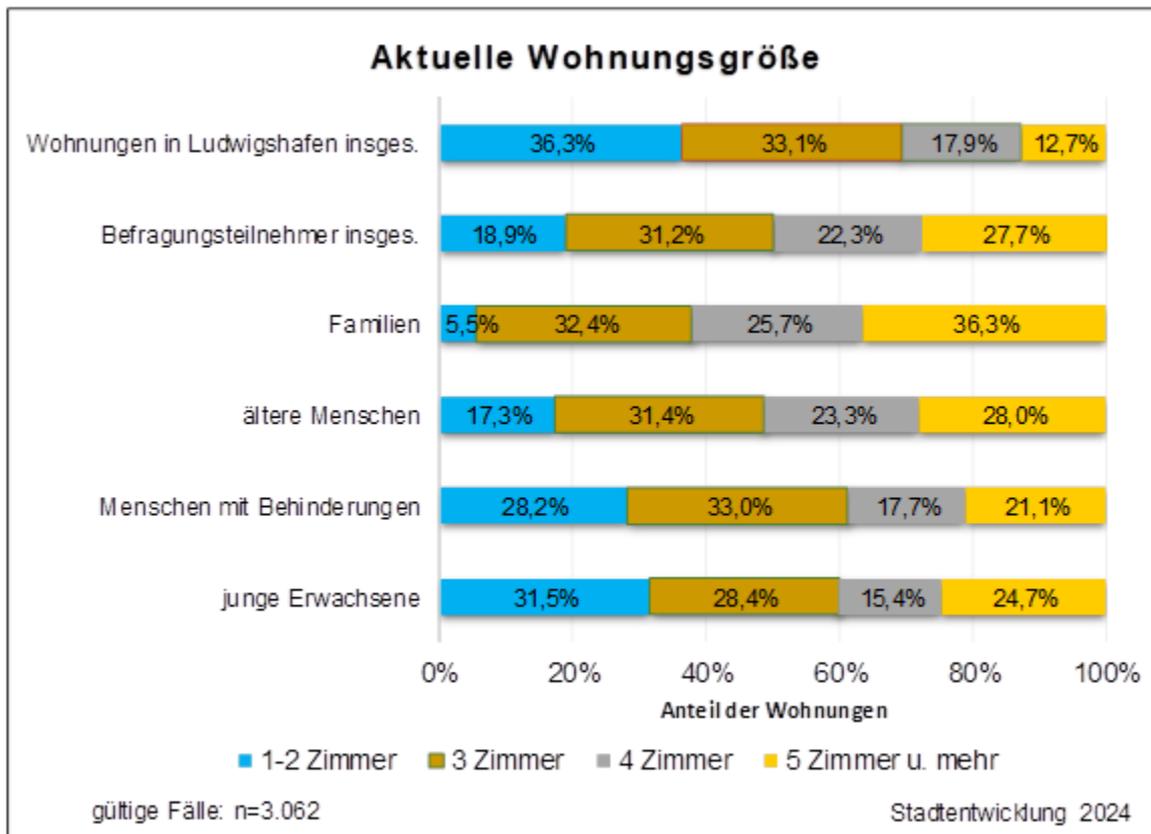
4. Untersuchungsergebnisse: Wohnzufriedenheit



Wohnbedarfsuntersuchung

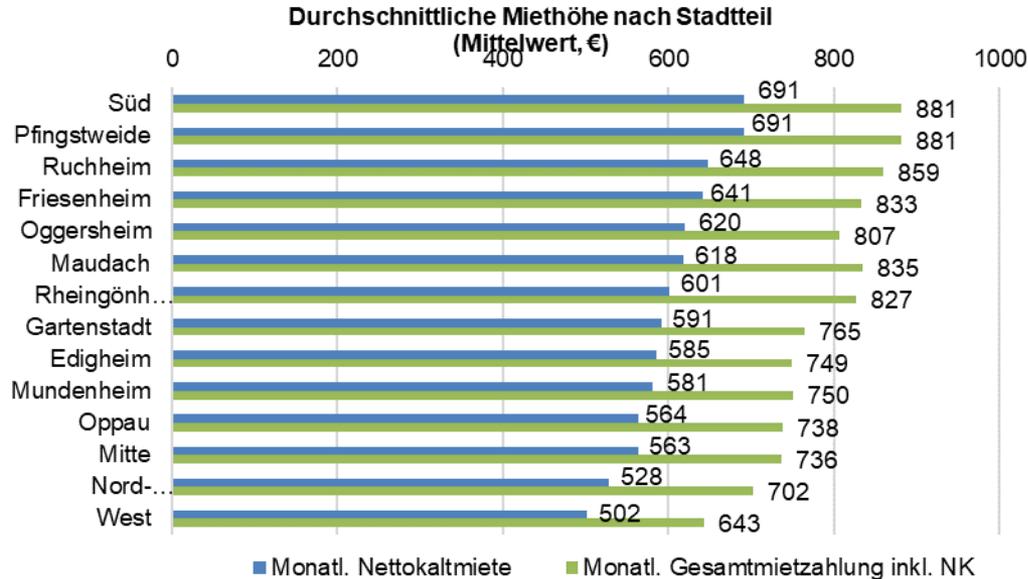
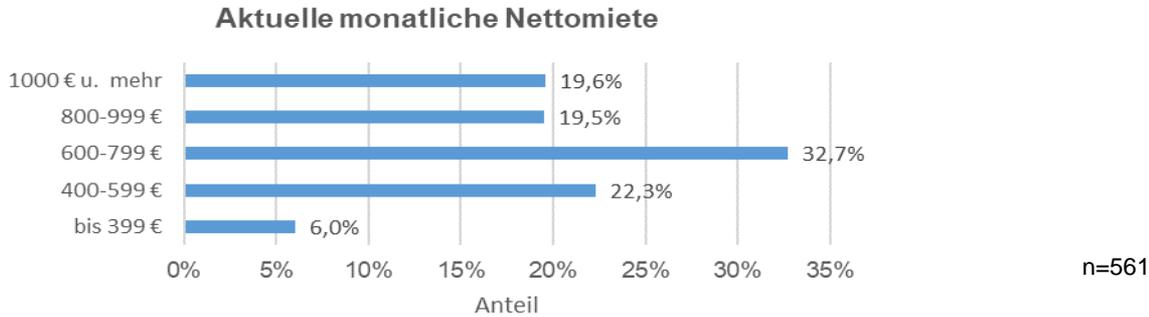
4. Untersuchungsergebnisse: aktuelle Wohnsituation

Aktuelle Wohnungsgröße



Wohnbedarfsuntersuchung

4. Untersuchungsergebnisse: aktuelle Wohnsituation



Wohnbedarfsuntersuchung

4. Untersuchungsergebnisse: aktuelle Wohnsituation

Subjektiv empfundene Belastung durch Wohnungskosten

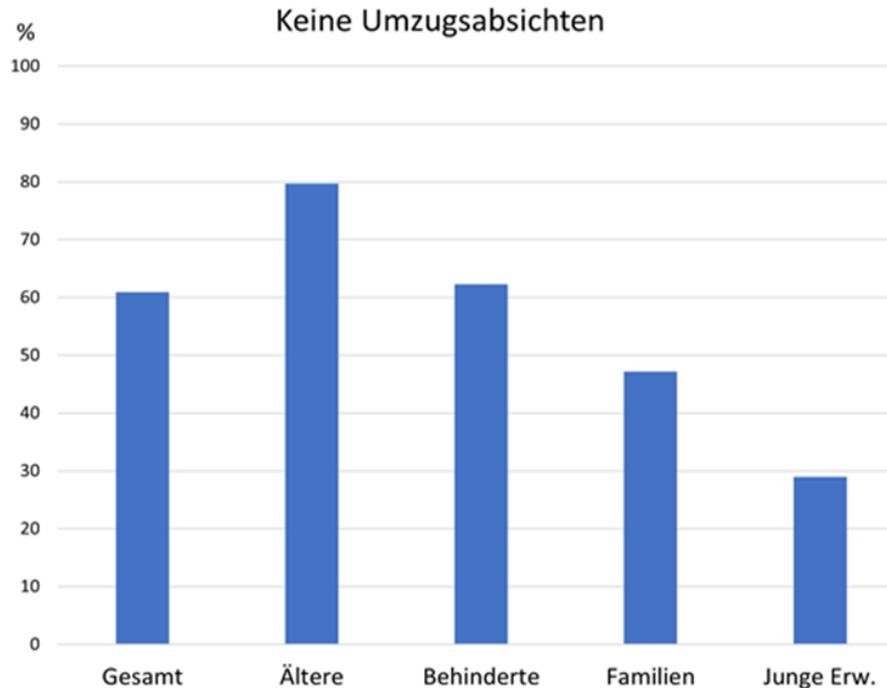
Belastung	Miete	Eigentum	insgesamt
geringe Belastung	13,5 %	15,3 %	15,0 %
mittlere Belastung	60,5 %	68,9 %	64,8 %
hohe Belastung (Einschränkungen für wichtige Konsumausgaben, z.B. Lebensmittel)	22,1 %	14,6 %	18,0 %
äußerst hohe Belastung (derzeitige Wohnkosten auf Dauer nicht aufzubringen / zu finanzieren)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

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

Wohnbedarfsuntersuchung

4. Untersuchungsergebnisse: Wohnungswünsche

Befragungsteilnehmer ohne Umzugsabsichten nach sozio-demografischen Merkmalen

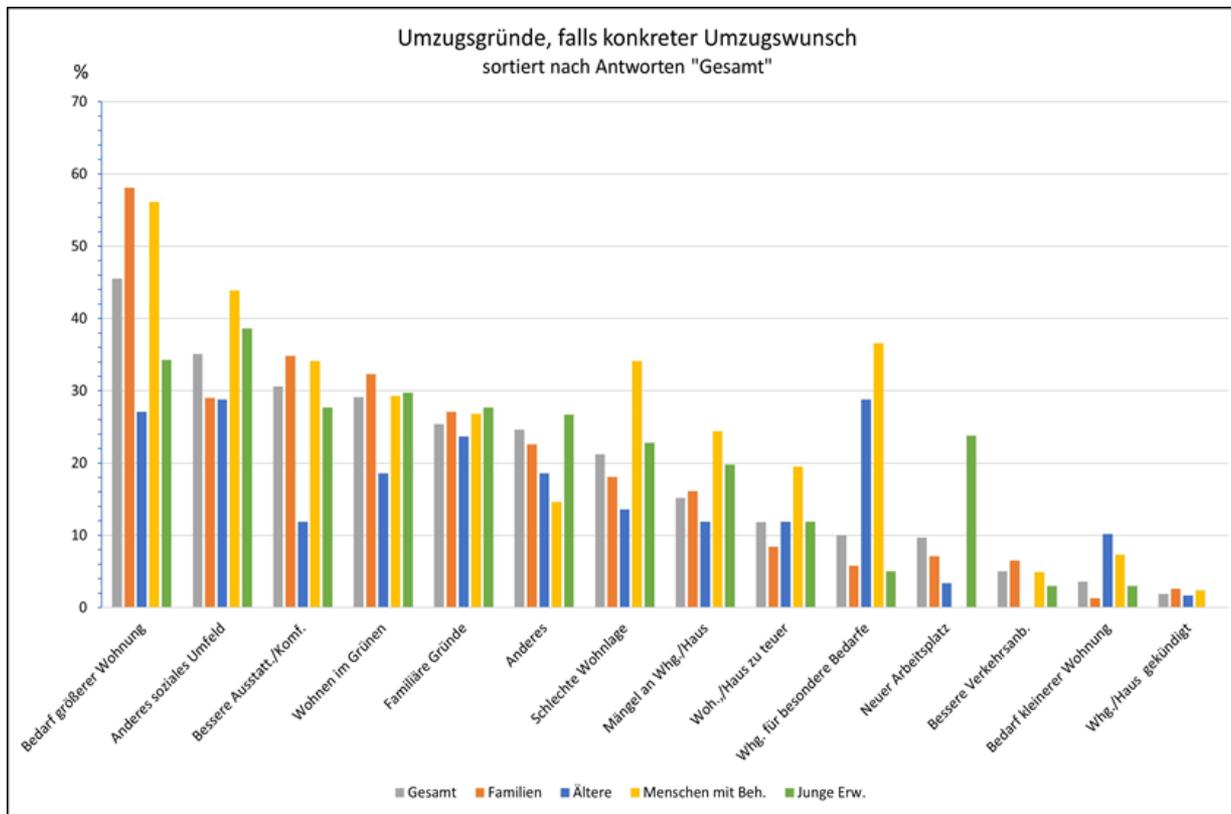


gültige Fälle: gesamt: n=3.009; Ältere: n=1.219; Menschen mit Behinderungen: n=355; Familien: n=621; junge Erwachsene: n=293

Wohnbedarfsuntersuchung

4. Untersuchungsergebnisse: Umzugsabsichten

Umzugsgründe bei konkretem Umzugswunsch (in % der Befragten)

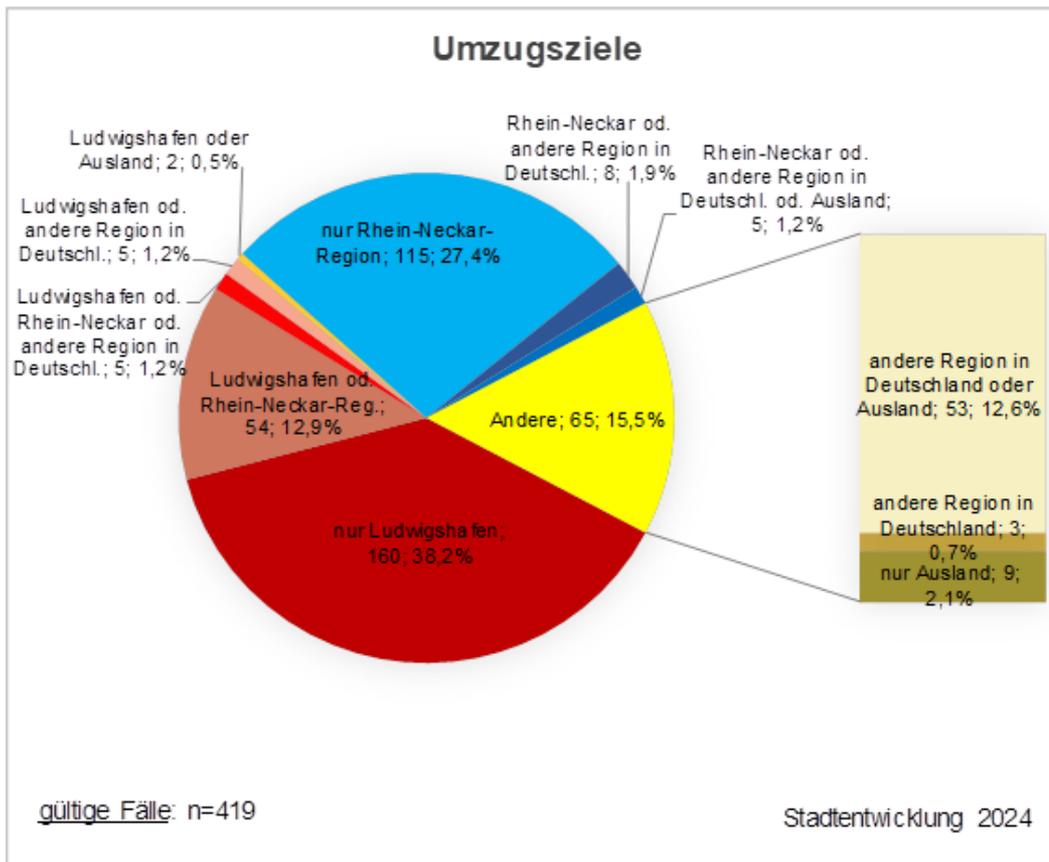


gültige Fälle: gesamt: n=422; Familien: n=155; ältere Menschen: n=59;
Menschen mit Behinderungen: n=41; junge Erwachsene: n=101

Wohnbedarfsuntersuchung

4. Untersuchungsergebnisse: Umzugsabsichten

Wunschort bei konkretem Umzugswunsch



Wohnbedarfsuntersuchung

4. Untersuchungsergebnisse: Umzugsabsichten

Stadtteilwünsche außerhalb des bisherigen eigenen Stadtteils
Wunschort bei konkretem Umzugswunsch

gesuchter Stadtteil	Nennungen
Oggersheim	12
Friesenheim	6
Oppau	6
Mundenheim	5
Edigheim	4
Gartenstadt	4
Maudach	4
Süd	4

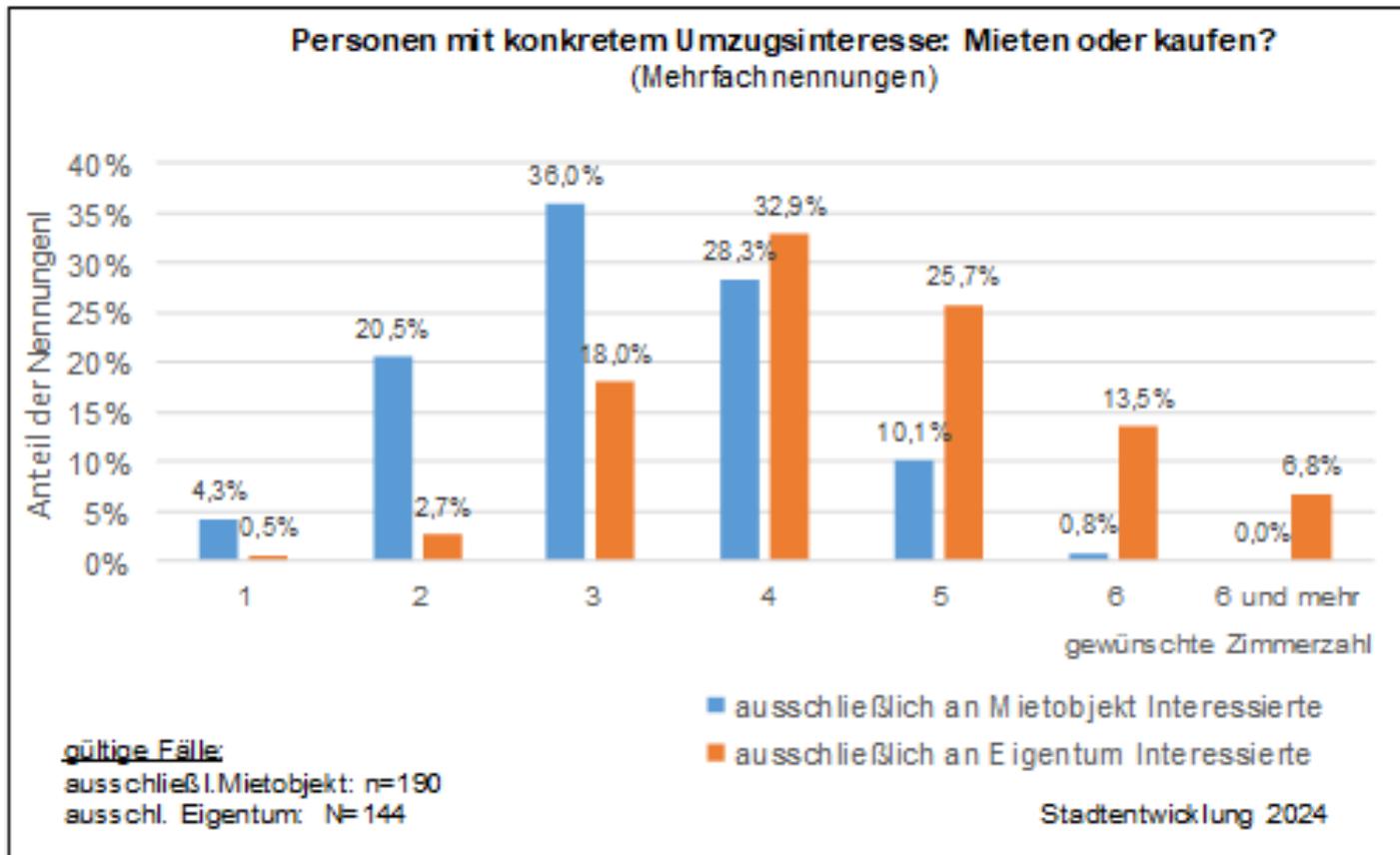
n=31

gesuchter Stadtteil	Nennungen
Rheingönheim	4
Mitte	3
West	1
Pfingstweide	1
Ruchheim	1
Nord-Hemshof	1
Oppau	0
insgesamt	56

Wohnbedarfsuntersuchung

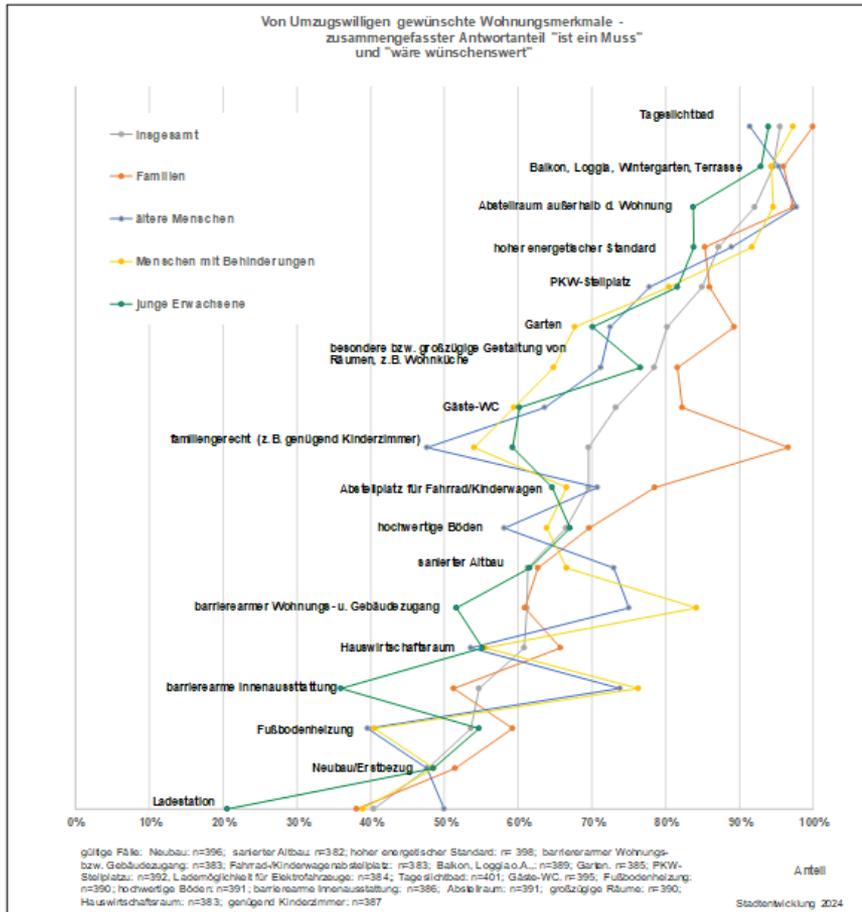
4. Untersuchungsergebnisse: Umzugsabsichten

Von Umzugswilligen gewünschte Zimmerzahl nach angestrebter Wohnform



Wohnbedarfsuntersuchung

4. Untersuchungsergebnisse: Umzugsabsichten Von Umzugswilligen gewünschte Wohnungsmerkmale



4. Untersuchungsergebnisse: Umzugsabsichten

Vorstellungen Umzugswilliger zur Warmmiete nach gewünschter Zimmerzahl

Warmmiete von ... bis unter ... € (höchste genannte Preiskategorie)	höchste genannte Zimmerzahl (Anteile in %)				
	1	2	3	4	5 u. mehr
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

Vorstellungen Umzugswilliger zum Kaufpreis nach gewünschter Zimmerzahl

Kaufpreis von ... bis unter ... € (höchste genannte Preiskategorie)	höchste genannte Zimmerzahl (Anteile in %)			
	1 bis 2	3	4	5 u. mehr
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

Wohnbedarfsuntersuchung

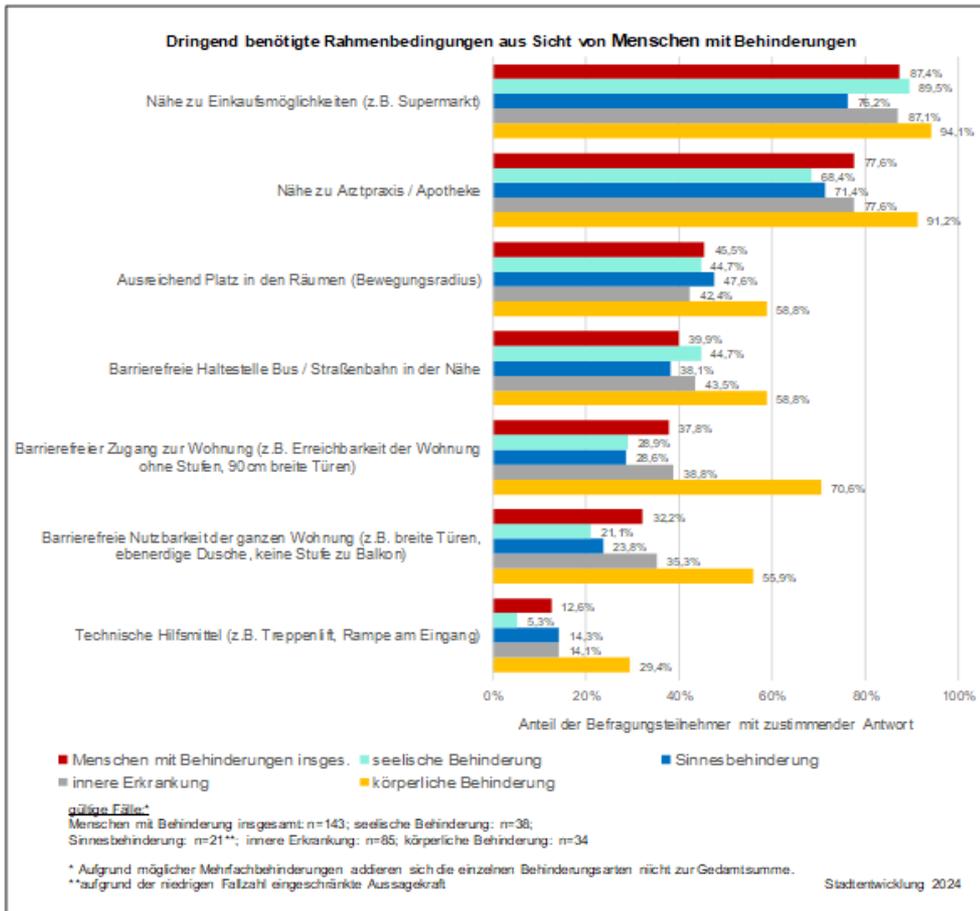
4. Untersuchungsergebnisse: Barrierefreiheit und ältere Menschen

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	

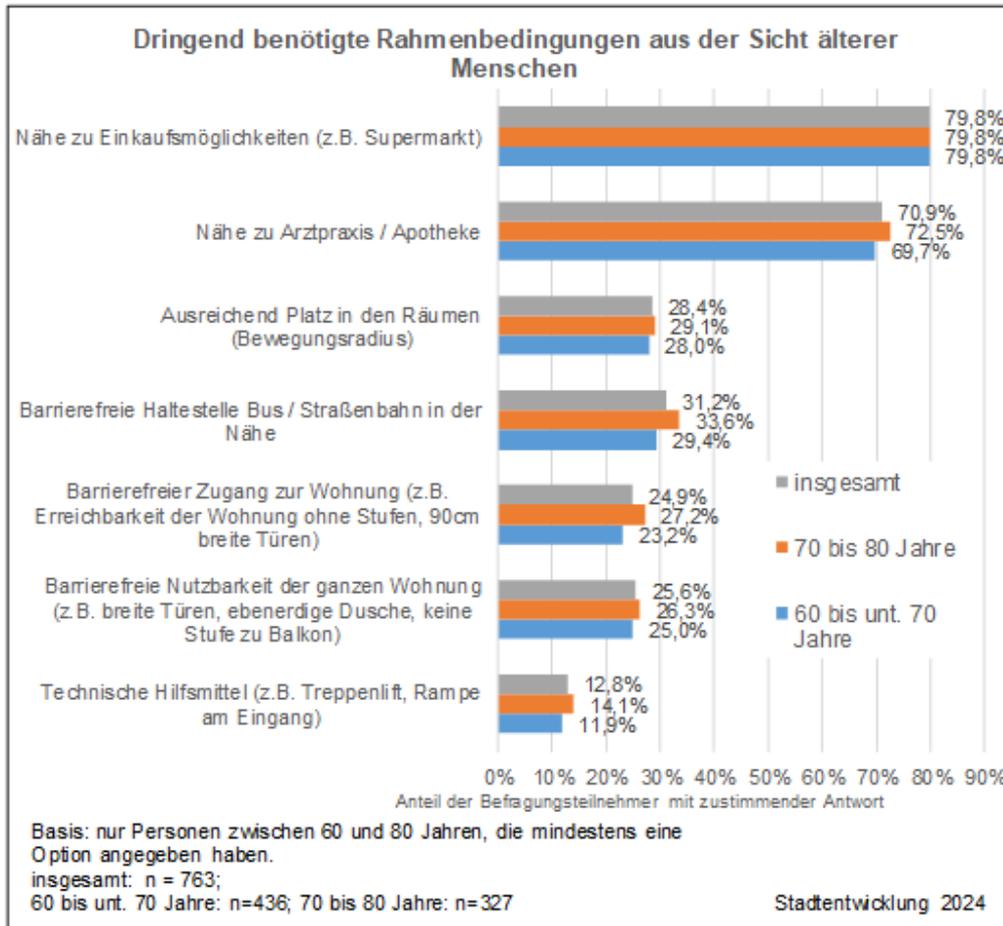
Wohnbedarfsuntersuchung

4. Untersuchungsergebnisse: Barrierefreiheit und ältere Menschen



Wohnbedarfsuntersuchung

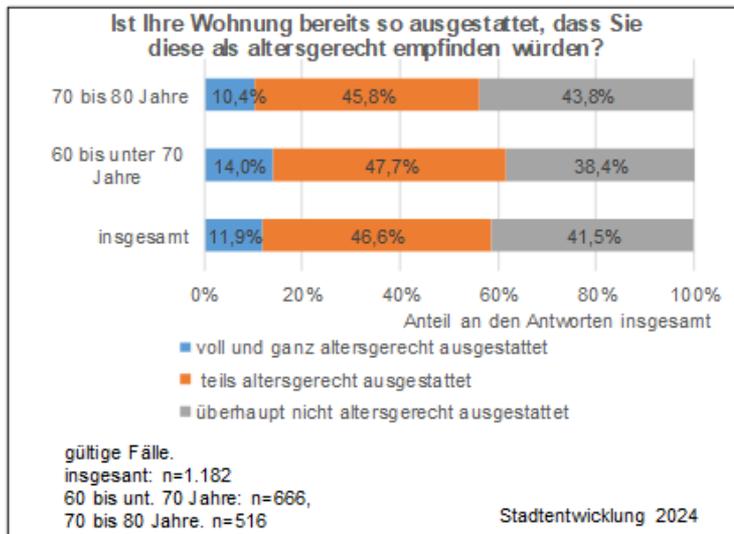
4. Untersuchungsergebnisse: Barrierefreiheit und ältere Menschen



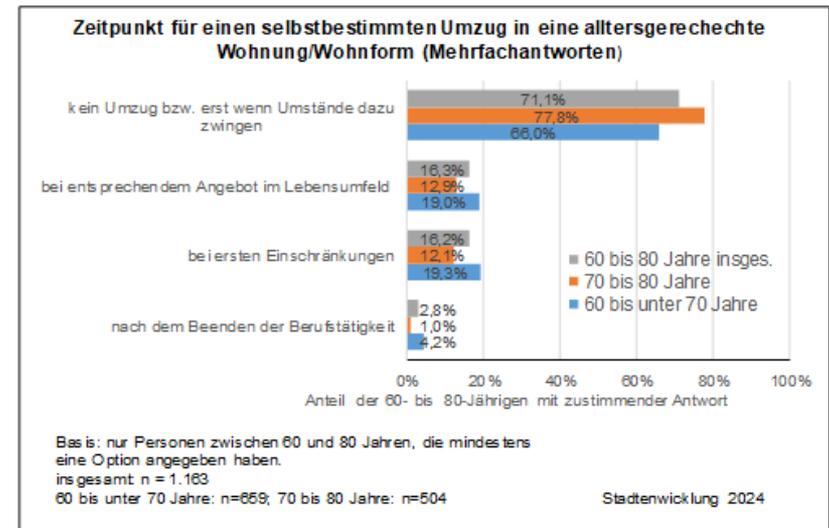
Wohnbedarfsuntersuchung

4. Untersuchungsergebnisse: Barrierefreiheit und ältere Menschen

Einschätzungen zur altersgerechten Ausstattung der aktuellen Wohnung



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



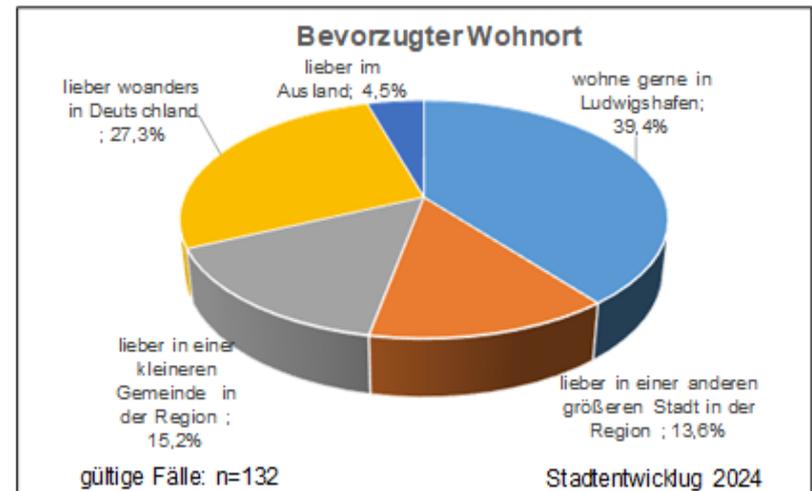
Wohnbedarfsuntersuchung

4. Untersuchungsergebnisse: Schüler, Azubis und Studierende

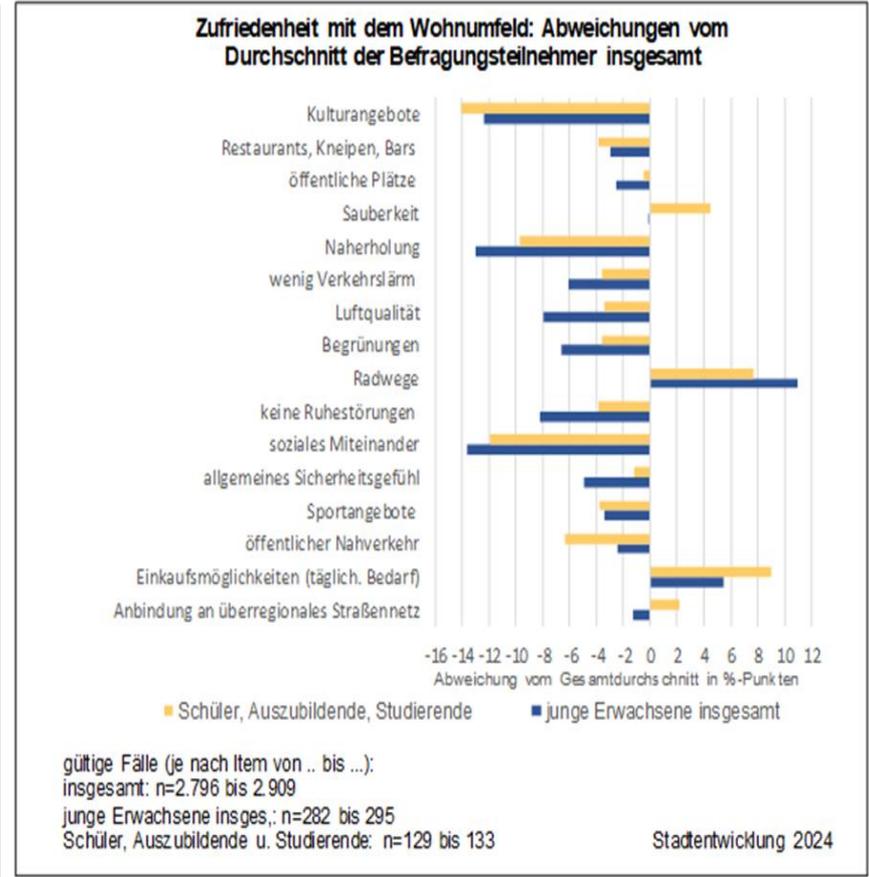
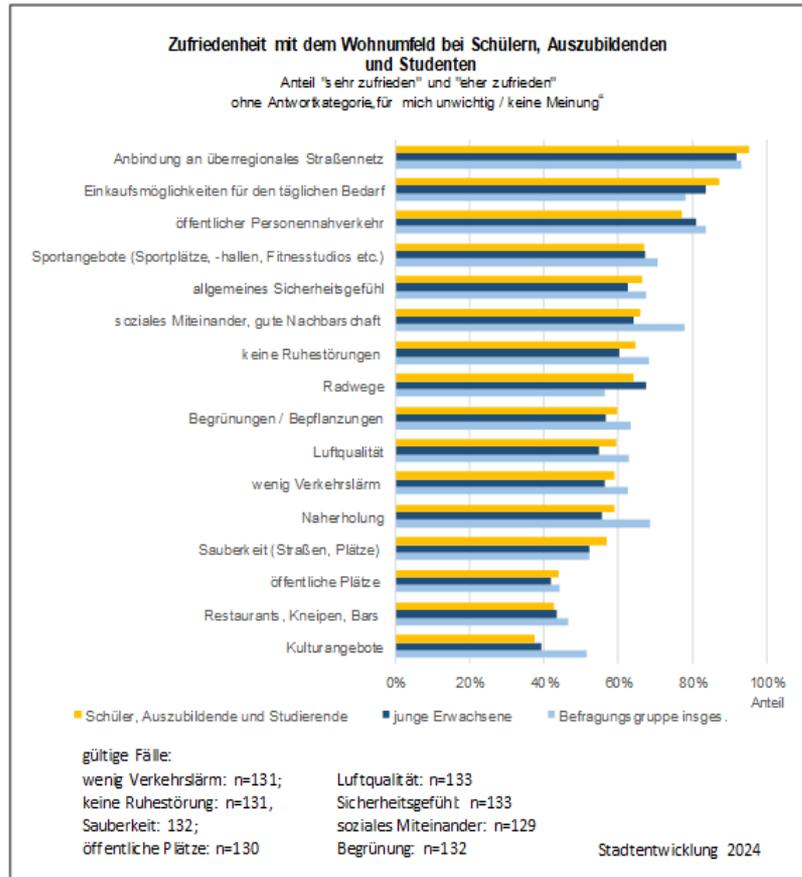
Schüler, Auszubildende und Studierende nach Haushaltstyp der aktuellen Wohnung

Haushaltstyp	Anzahl	Anteil in %
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

Von Schülern, Auszubildenden und Studierenden bevorzugte Wohnorte



4. Untersuchungsergebnisse: Schüler, Azubis und Studierende



Wohnbedarfsuntersuchung

5. Handlungsempfehlungen – Kommunale Handlungsfelder

Bodenvorratspolitik	⊖ keine finanziellen Ressourcen
Richtlinie zur Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke	Richtlinie in Überarbeitung, geringer quantitativer Effekt
Erbpacht	✓ aber geringer quantitativer Effekt
flexible Richtlinie für geförderten Wohnraum vom 23.09.2019	✓ Anwendung bei der Baurechtsschaffung
Vorkaufsrechtssatzung	⊖ keine finanziellen Ressourcen
Zweckentfremdungs-, Milieuschutzsatzungen	⊖ derzeit für Ludwigshafen nicht relevant
Wohnumfeldverbesserung	⊖ Geringe finanzielle Ressourcen außerhalb von Fördermaßnahmen.
Planungsrecht für die weitere wohnbauliche Entwicklung im Innen- /Außenbereich schaffen	im Rahmen der Bauleitplanung zu klären, Abwägung unterschiedlicher Interessen, auftretende Widerstände

5. Handlungsempfehlungen – Empfehlungen für Wohnungsbauakteure

größerer Wohnungsmix; 3- und 4-Zimmerwohnungen als Schlüssel

Mangel bei allen Wohnungsgrößen; durch wachsende Zahl von Singles auch bei kleineren Wohnungen

ein Schwerpunkt bei preiswerten Wohnungen sowie im geförderten Wohnungsbau beim Neubau

begrenzte finanzielle Ressourcen der Einwohner*innen – Preisvorstellungen oft nahe an Bestandsmieten

Fokus auf Modernisierungen, um Bestand zu erneuern

Umlegung der Modernisierungskosten auf Mieter*innen und Einsparungen bei Energiekosten gemeinsam betrachten

gewünschte Ausstattung: Balkon, Abstellraum, hoher energetischer Standard, PKW-Stellplatz

oft Kompromisse auf Vermieter- und Mieter*innenseite mit Blick auf Baukosten und am Markt erzielbare Mieten bzw. Mietbelastung notwendig

5. Handlungsempfehlungen – Empfehlungen für Wohnungsbauakteure

mehr barrierefreie Wohnungen bei Neubauten und bei Bestandsmodernisierung

steigender Anteil älterer Menschen & Anforderungen an Inklusion

barrierefreier Umbau im Bestand forcieren; ambulante Unterstützungsangebote im häuslichen Umfeld ausbauen

allgemeiner Wunsch älterer Menschen: so lange wie möglich in der bisherigen Wohnung bleiben

barrierearme Wohnungen in Neubauten: überwiegend 2- bis 3 Zimmer

vorherrschende Haushaltsform bei älteren Menschen: 1-2 Personen; Problem: aufgrund vorgeschriebener Standards für Barrierefreiheit wird für sozialen Wohnungsbau zulässige qm-Zahl im Fall von 3-Zimmern oft überschritten

Wohnungstausch als Lösungsansatz?

wenig praktikabel wegen:

- höheren Mieten bei Neuverträgen
- logistischen Problemen
- aufwendigen Renovierungsarbeiten nach langjähriger Mietdauer

Wohnbedarfsuntersuchung

5. Handlungsempfehlungen – Empfehlungen für Bund und Land

**Ausweitung der Wohnungsbau-
tätigkeit vor allem bei geförderten
Wohnungen; soweit verträglich in
innerstädtischen Bereichen**

In Rheinland-Pfalz bereits gute
Konditionen, jedoch Ausweitung und
Versteigerung wünschenswert, um
breitere Wirkung zu erzeugen.

**Vereinfachung von Bauvorschrift-
en und Genehmigungsverfahren,
besonders bei energetischen
Anforderungen**

In Rheinland-Pfalz gilt für den Gebäudetyp
3 bereits das vereinfachte
Genehmigungsverfahren.

**Senkung von Baukosten durch
Überprüfung von bisherigen
Standards, z.B. Gebäudetyp „E“**

In Rheinland-Pfalz wird derzeit im Zuge
der Änderung der Landesbauordnung
erwogen, im Einzelfall Abweichungen
von bauordnungsrechtlichen
Anforderungen zuzulassen.

**Beibehaltung und nach
Möglichkeit Ausweitung von
Zuschüssen zu Stadt-
erneuerungsmaßnahmen**

Einsatz vor allem zur
Wohnumfeldgestaltung und für Zuschüsse
zu privaten Modernisierungen

Wohnbedarfsuntersuchung

5. Handlungsempfehlungen – Empfehlungen für Bund und Land

Förderung von Modernisierungen im Altbestand u.a. durch Ausweitung von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten

bislang nur in Sanierungsgebieten möglich

mit Blick auf Barrierefreiheit gezielte Förderung von Umbaumaßnahmen: Verstärkung von Zuschüssen und Krediten

Verbreitung von Informationen auch durch Printmedien; Umbaumaßnahmen sollten möglichst nicht an Bauvorschriften scheitern.

Kommunen müssen überhaupt wieder in die Lage versetzt werden, bei der Haushaltsplanung gestalterisch auf dem Wohnungsmarkt aktiv zu werden!

Wohnbedarfsuntersuchung

5. Handlungsempfehlungen über den unmittelbaren Wohnbereich hinaus

qualitative Verbesserung des gastronomischen Angebots, besonders für junge Menschen

Angebote sollen alle Bevölkerungsgruppen ansprechen; wenig kommunale Einflussmöglichkeiten aber u.a. höhere Attraktivität durch im Rahmen der Stadterneuerung geplante flankierende und verkehrsberuhigende Maßnahmen

Verbesserung der Radwege

Schaffung durchgängiger Radwegeverbindungen, Beseitigung von Gefahrenpunkten; Finanzierungsschwierigkeiten

Verbesserung der Sauberkeit

Taskforce Müll: Fortsetzung der zweigleisigen Ansatzes: Aufklärung und Sanktionen; zur E-Roller-Problematik bereits Konzept vorhanden; Prüfung von Standorten für Taubenschläge.

Wohnbedarfsuntersuchung

5. Handlungsempfehlungen über den unmittelbaren Wohnbereich hinaus

spezifische Handlungsbedarfe in einzelnen Stadtteilen: städtebauliche Maßnahmen und sozialintegrative Ansätze

Die laufenden Stadterneuerungsmaßnahmen Mitte/Innenstadt, Dichterviertel, Rheingönheim und das geplante Stadterneuerungsgebiet für den Hemshof können eine Grundlage für eine Aufwertung bilden.

Die „Taskforce problematisch genutzte Immobilien“ kann Fehlentwicklungen in einzelnen Stadtteilen entgegenwirken.

Pflege und nach Möglichkeit Ausweitung von Grünflächen

insgesamt hohe Priorität;
besonderes Anliegen von jungen Menschen

Wohnbedarfsuntersuchung

5. Handlungsempfehlungen über den unmittelbaren Wohnbereich hinaus

**an Bedürfnisse von älteren
Personen und Menschen mit
Behinderungen angepasstes
Wohnumfeld**

u.a. kurze Wege, Erreichbarkeit von
Geschäften, Arztpraxen und Apotheken

**Förderung von weichen
Standortfaktoren und Stärkung
von Nachbarschaften**

u.a. integrative Funktion von Sport (nicht
nur in Vereinen) nutzen;
Partizipationsmöglichkeiten schaffen (z.B.
urban gardening; aktive Einbeziehung von
Bewohnern bei Grünpflege)

Vielen Dank!