

TOP 4

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss Stadtrat	13.01.2025 03.02.2025	öffentlich öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Wohnbedarfsuntersuchung – Ergebnisbericht

Vorlage Nr.: 20240679

ANTRAG

Der Stadtrat möge den Bericht über die Wohnbedarfsuntersuchung zur Kenntnis nehmen.

Sachverhalt

Im Rahmen des Programms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebaubau“ (ExWoSt) führte die Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft Ludwigshafen gemäß dem Beschluss des Hauptausschusses vom 26.04.21 zu deren Beauftragung unter Federführung des Bereichs Stadtentwicklung und mit Förderung des Finanzministeriums des Landes Rheinland-Pfalz in der Zeit von Mai 2021 bis Dezember 2022 eine Befragung zur Wohnsituation der Bevölkerung durch. Ziel war es, differenziert für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen einen Überblick über Wohnsituation und -zufriedenheit, Wohnungswünsche und Umzugsabsichten der Ludwigshafener Bevölkerung zu erhalten. Die Durchführung des Projekts erfolgte unter Beteiligung aller relevanten internen und externen Stellen (u.a. GAG, BASF Wohnen & Bauen, Mieterverein, Haus und Grund).

Das Forschungsprojekt „Wohnbedarfsanalyse“ wurde bis einschließlich des letzten vertraglich vereinbarten Arbeitspakets durch die Hochschule bearbeitet. Der Stadtverwaltung wurde nach Absprache im Dezember 2022 ein Endbericht in Form einer „pre-final Version“ übergeben. Diese Version diente dazu, der Auftraggeberin einen möglichst schnellen Einblick in Resultate zu geben, um daraufhin Hinweise im Zuge der Finalisierung berücksichtigen zu können. Sie umfasste in der Hauptsache die Auswertung von Interviews mit Experten, Vertreterinnen und Vertretern der definierten Zielgruppen sowie die Ergebnisse einer Befragung von Bürgerinnen und Bürgern mit 3.251 verwertbaren Fragebögen.

Im Anschluss wurde vereinbart, dass die Stadt Ludwigshafen eigene Ergebnisformulierungen vornimmt. Nach gründlicher Abstimmung mit den oben genannten Beteiligten liegt das Ergebnis nun in Berichtsform vor. Bzgl. der detaillierten Inhalte der Untersuchung wird auf den diesbezüglichen Bericht verwiesen, der dieser Vorlage als Anlage beigefügt ist.

Im Mittelpunkt der Untersuchungen steht die nach Zielgruppen (Familien mit minderjährigen Kindern, ältere Menschen, Personen mit Behinderungen, junge Erwachsene) sowie vielfach auch nach Stadtteilen differenzierte Auswertung der Befragungsergebnisse. Als zentrales Ergebnis ist festzuhalten, dass mit Blick auf Wohnungsgrößen und Preislagen in allen Segmenten des Wohnungsmarkts Engpässe bestehen. Da dem Lebenszyklus entsprechend von der ersten selbständigen Wohnung über die Familiengründungsphase bis ins höhere Lebensalter immer wieder neue Ansprüche entstehen, die normalerweise zum Umzug führen, sind hiervon alle Bevölkerungsgruppen betroffen. Im Einzelnen können folgende Befunde herausgestellt werden:

Wohnzufriedenheit

- Die Mehrheit der Befragungsteilnehmer (59,6 %) lebt gerne in Ludwigshafen.
- 87,8 % waren mit der Wohnung bzw. dem Haus zufrieden oder sogar sehr zufrieden. Demgegenüber wurden die jeweiligen Stadtteile und vor allem das unmittelbare Wohnumfeld von den Befragten etwas nüchterner beurteilt. Im letzteren Fall ergab sich nur noch ein Zufriedenheitswert (sehr zufrieden oder zufrieden) von 70,4 %.
- Setzt man die allgemeine Zufriedenheit mit der Wohnsituation und die Wahrnehmung der Entwicklung im Stadtteil zueinander in Beziehung, heben sich Maudach, Gartenstadt, Rheingönheim und Edigheim positiv vom Durchschnitt ab. D.h., bei hoher Zufriedenheit war der Anteil derjenigen, die eine Verschlechterung der Lebensqualität verspürten, gering. Dagegen gingen in Pfingstweide, Oppau, Mundenheim, Mitte, West, Nord-Hemshof niedrige Zufriedenheitswerte mit einem starken Gefühl des Verlusts von Lebensqualität im Stadtteil einher.

Wohnumfeld

- Vom Wohnumfeld her gesehen wurden vor allem das soziale Miteinander sowie ein niedriger Lärmpegel in der Nacht positiv beurteilt. Die größten Mängel wurden in den Bereichen Sauberkeit und Begrünung gesehen.
- Mit Blick auf die Infrastruktur rangierte die Anbindung an das überregionale Straßennetz an erster Stelle, gefolgt von der Erreichbarkeit von Schulen, der Verbreitung von Apotheken und Arztpraxen sowie dem öffentlichen Personennahverkehr. Am schlechtesten schnitten Kulturangebote, öffentliche Plätze und die Gastronomie ab. Am wenigsten zufrieden zeigten sich hierbei junge Erwachsene, die im Übrigen auch Naherholungsmöglichkeiten sowie – ähnlich wie Familien - das Angebot an Spielplätzen vergleichsweise negativ beurteilten.
- Unterschiede zwischen den Stadtteilen traten vor allem bei der Zufriedenheit mit den allgemeinen Rahmenbedingungen wie Verkehrslärm, Sauberkeit und soziales Miteinander zutage. In den meisten Fällen rangierten hierbei Maudach, Gartenstadt und Ruchheim vorne, während die Unzufriedenheit in Nord-Hemshof, West und Mitte am stärksten ausgeprägt war.

Aktuelle Wohnverhältnisse

- Definiert man beengte Wohnverhältnisse durch eine im Vergleich zur Zahl der Haushaltsmitglieder geringeren Anzahl von Räumen, war das bei 5,4 % der 3-Personenhaushalte der Fall. Bei 4-Personenhaushalten kletterte dieser Anteil auf 25,0 % und bei 5-Personenhaushalten auf 50,6 %. Umgekehrt bewohnte die Hälfte der Singles drei und mehr Zimmer. Ähnlich hoch war der Anteil der 2-Personenhaushalte mit mindestens vier Zimmern. Diese Unterschiede sind hauptsächlich auf die großzügigeren Verhältnisse in Eigenheimen zurückzuführen sowie auf eine nicht erfolgte Anpassung des Raumbedarfs nach dem Auszug von erwachsenen Kindern bzw. dem Verlust des Partners.

- Gemessen am Einkommen entsprach die Mietbelastungsquote in etwa dem Bundesdurchschnitt von 27,9 %. Hierbei ist zu beachten, dass diese Quote bei Haushalten mit niedrigem Einkommen deutlich höher ausfällt. Insgesamt beurteilten 18,0 % der Befragungsteilnehmer die Mietbelastung als hoch (Notwendigkeit zur Einschränkung von Konsumausgaben) und 2,3 % als äußerst hoch (derzeitige Wohnkosten auf Dauer nicht aufzubringen).

Umzugsabsichten

- Grenzt man die Gruppe der Umzugswilligen auf diejenigen ein, die einen Zeithorizont von max. zwei Jahren angaben, ergab sich ein Anteil von 13,0 %. Hauptmotiv war ein größerer Raumbedarf. Das galt in erster Linie für Familien und Menschen mit Behinderungen. Aber auch Wünsche nach einem anderen sozialen Umfeld, nach einer besseren Ausstattung sowie nach einer Wohnung im Grünen spielten eine Rolle.
- Von den Personen mit konkretem Umzugswunsch suchten 38,2 % ausschließlich in Ludwigshafen nach einer Wohnung. Weitere 15,8 % schlossen Ludwigshafen bei ihrer Suche nicht aus, während die übrigen 44,0 % Ludwigshafen auf jeden Fall verlassen wollten.
- Im Falle von Familien lag der Schwerpunkt bei vier Zimmern. Von älteren Menschen wurden am häufigsten drei Zimmer genannt.

Barrierefreiheit

- Älteren Menschen sowie Personen mit Behinderungen waren kurze Wege zu Geschäften, Arztpraxen und Apotheken noch wichtiger als eine barrierearme bzw. - freie Wohnungsausstattung.
- 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 %.

Aus den Befunden wurden - in Abstimmung mit verschiedenen Beteiligten wie GAG, BASF Bauen+Wohnen und Mieterverein - Handlungsempfehlungen an die verschiedenen Akteure des Wohnungsmarkts abgeleitet. Im Einzelnen sind zu nennen:

Stadt Ludwigshafen

Unter Berücksichtigung des begrenzten finanziellen Spielraums sind als Handlungsfelder für die Stadt vor allem die Schaffung von Planungsrecht für die weitere wohnbauliche Entwicklung im Innen- und Außenbereich, die Festlegung von Quoten für geförderten Wohnraum entsprechend der am 23.09.2019 beschlossenen flexiblen Richtlinie, Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung (hauptsächlich im Rahmen von Förderprojekten) sowie die Vergabe von Erbpachtverträgen zu nennen. 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.

Wohnungsbauakteure

Neue 3- und 4-Zimmer-Wohnungen bilden den Schlüssel, 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. Aufgrund der wachsenden Zahl von Singles ist jedoch auch im Segment der 1- und vor allem 2-Zimmer-Wohnungen ein Ausbau notwendig. Insgesamt ist eine breitere Spreizung erforderlich.

Da kurzfristig keine nennenswerte Belebung der Neubauaktivitäten zu erwarten ist, sollte ein Schwerpunkt bei der Modernisierung des Bestands liegen.

Der im Zusammenhang mit älteren Menschen häufig angesprochene Tausch einer größeren gegen eine kleinere Wohnung ist wenig praktikabel. Neben der emotionalen Bindung sprechen vor allem die hohen Mieten bei Neuverträgen sowie der Renovierungsbedarf beim Auszug dagegen.

Mit Blick auf den steigenden Anteil älterer Menschen und die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen muss das Angebot an barrierefreien Wohnungen erheblich ausgeweitet werden. Obwohl im Mietwohnungsneubau ein bestimmter Anteil von barrierefreien Wohnungen vorgeschrieben ist, wird die Neubautätigkeit nicht ausreichen, den Bedarf zu decken. Daher sind verstärkte Anstrengungen bei der Anpassung von Bestandswohnungen erforderlich.

Bei der Wohnungsgröße sollten sich Neuerrichtungen für diese Zielgruppe stärker an den aktuellen Haushaltsstrukturen der 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. Allerdings wird im geförderten Wohnungsbau bei 3-Zimmerwohnungen aufgrund der mit der Barrierefreiheit verknüpften Raumgrößen rasch die Obergrenze der zulässigen Gesamtfläche überschritten.

Bund und Land RLP

Die Förderprogramme für den sozialen Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz enthalten bereits gute Konditionen. Um eine breitere Wirkung erzielen zu können, sollten die Programme jedoch ausgeweitet und verstetigt werden.

Einen weiteren Ansatzpunkt bietet die Ausgestaltung von baurechtlichen Vorgaben und Genehmigungsverfahren. In Rheinland-Pfalz besteht z. B. bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 3 bereits die Möglichkeit eines vereinfachten Genehmigungsverfahrens. Entsprechendes gilt für Umbaumaßnahmen im Bestand, etwa im Kontext von Modernisierungsvorhaben und Barrierefreiheit.

Zuschüsse im Rahmen von Stadterneuerungsmaßnahmen, die vor allem für die Wohnumfeldgestaltung eingesetzt werden können, sollten beibehalten bzw. ausgebaut werden.

Zur Förderung von Modernisierungen im Altbestand sollten auch Möglichkeiten zur steuerlichen Abschreibung geschaffen werden, wie dies bereits in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten möglich ist.

Es ist geplant, den Bericht über die Wohnbedarfsuntersuchung nach der Behandlung in den stadträtlichen Gremien im Rahmen der Schriftenreihe des Bereiches Stadtentwicklung zu veröffentlichen.

Anlage: Bericht „Wohnen in Ludwigshafen – aktuelle Situation und Wohnungsbedarf“