



Wohnen in Ludwigshafen

1 Sozialausschuss 16.05.2013 Top 1 öff.

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Wohnungsbestand

Wohnungen in Ludwigshafen (Stand 31.12.2011): **83.371**

Davon Mietwohnungen: **59.904**

Mietwohnungsquote **71,9 %**

Neubau von Wohnungen: **281**

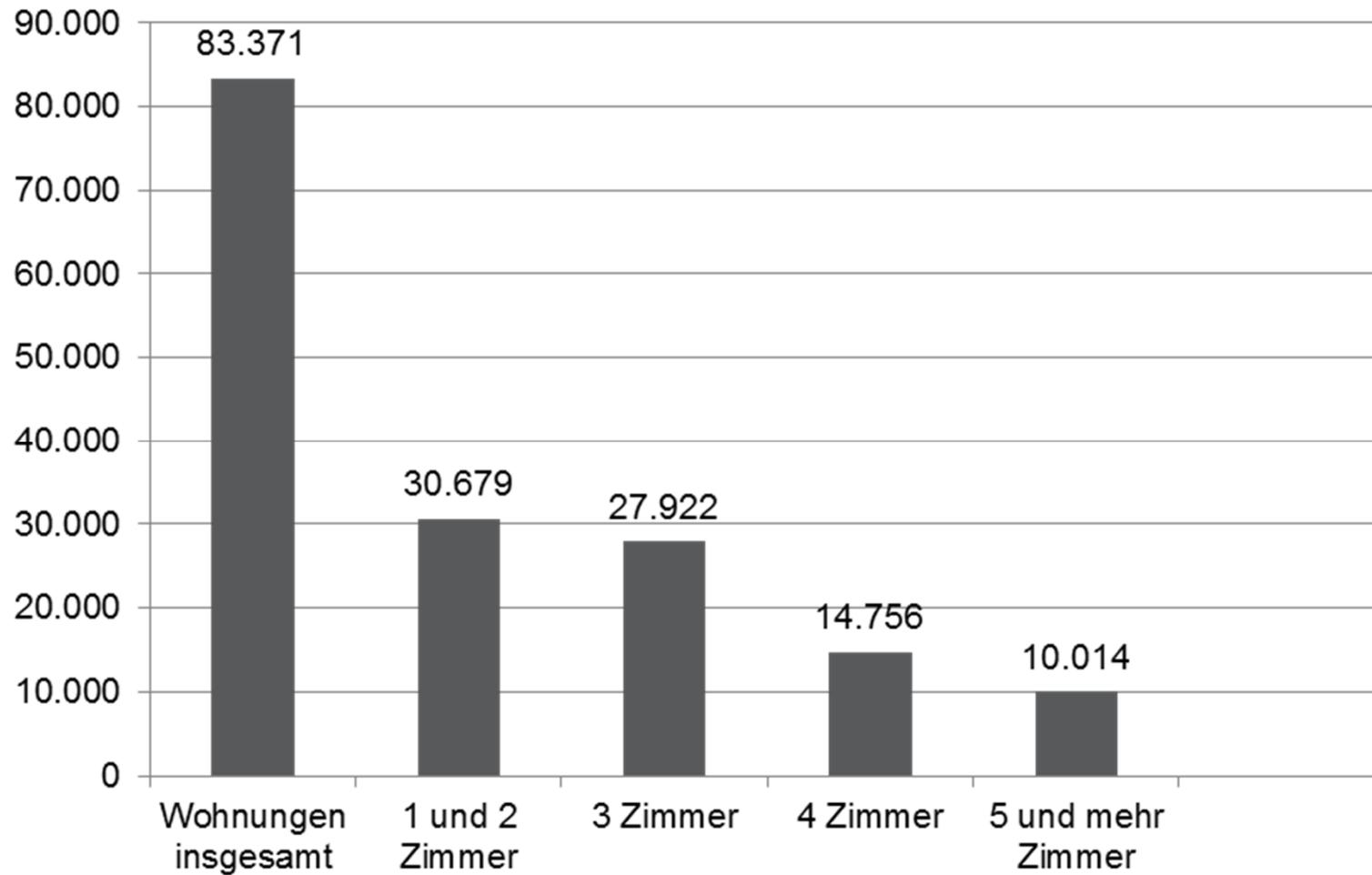
Genehmigte und errichtete Wohngebäude und Wohnungen in Ludwigshafen (Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 16.04.13)

Wohngebäude:	2011	2012
	137	145

Wohnungen:	2011	2012
	302	284

Wohnungen in Ludwigshafen

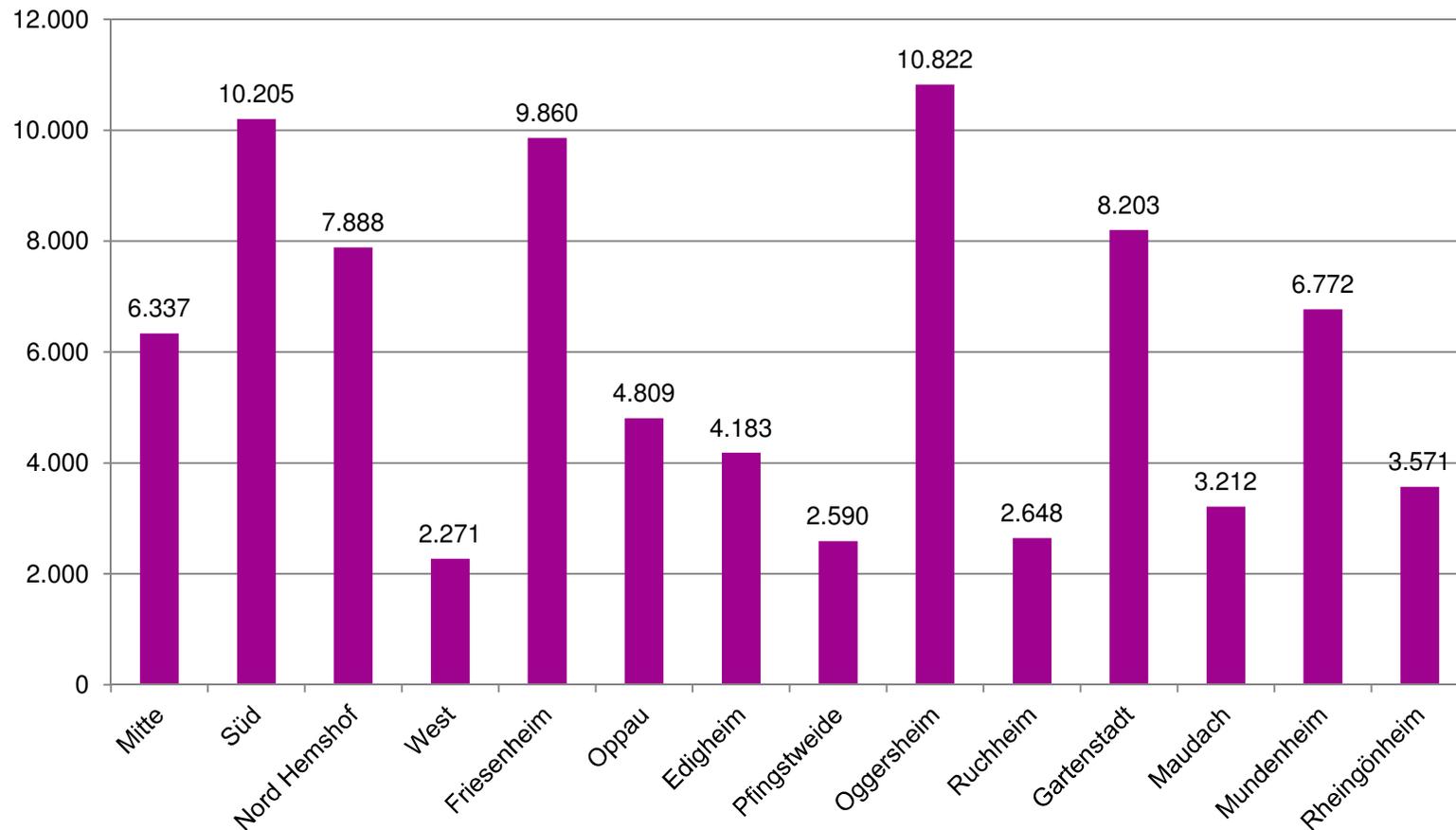
Quelle: LUSIS, Statistisches
Informationssystem der Stadt
Ludwigshafen (Stand 31.12.2011)



Wohnungen nach Stadtteilen

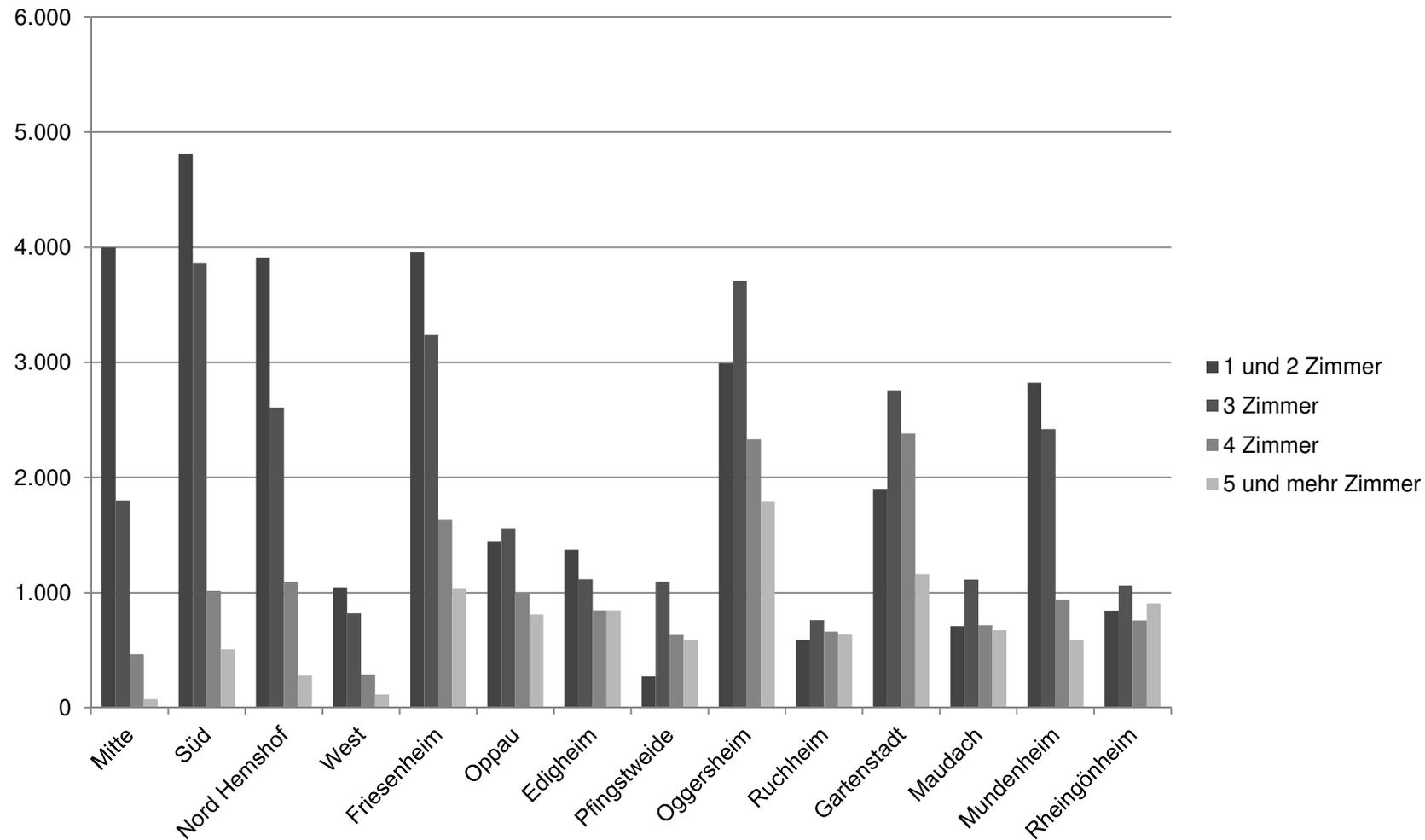
Quelle: LUSIS, Statistisches Informationssystem der Stadt Ludwigshafen (Stand 31.12.2011)

Wohnungen insgesamt

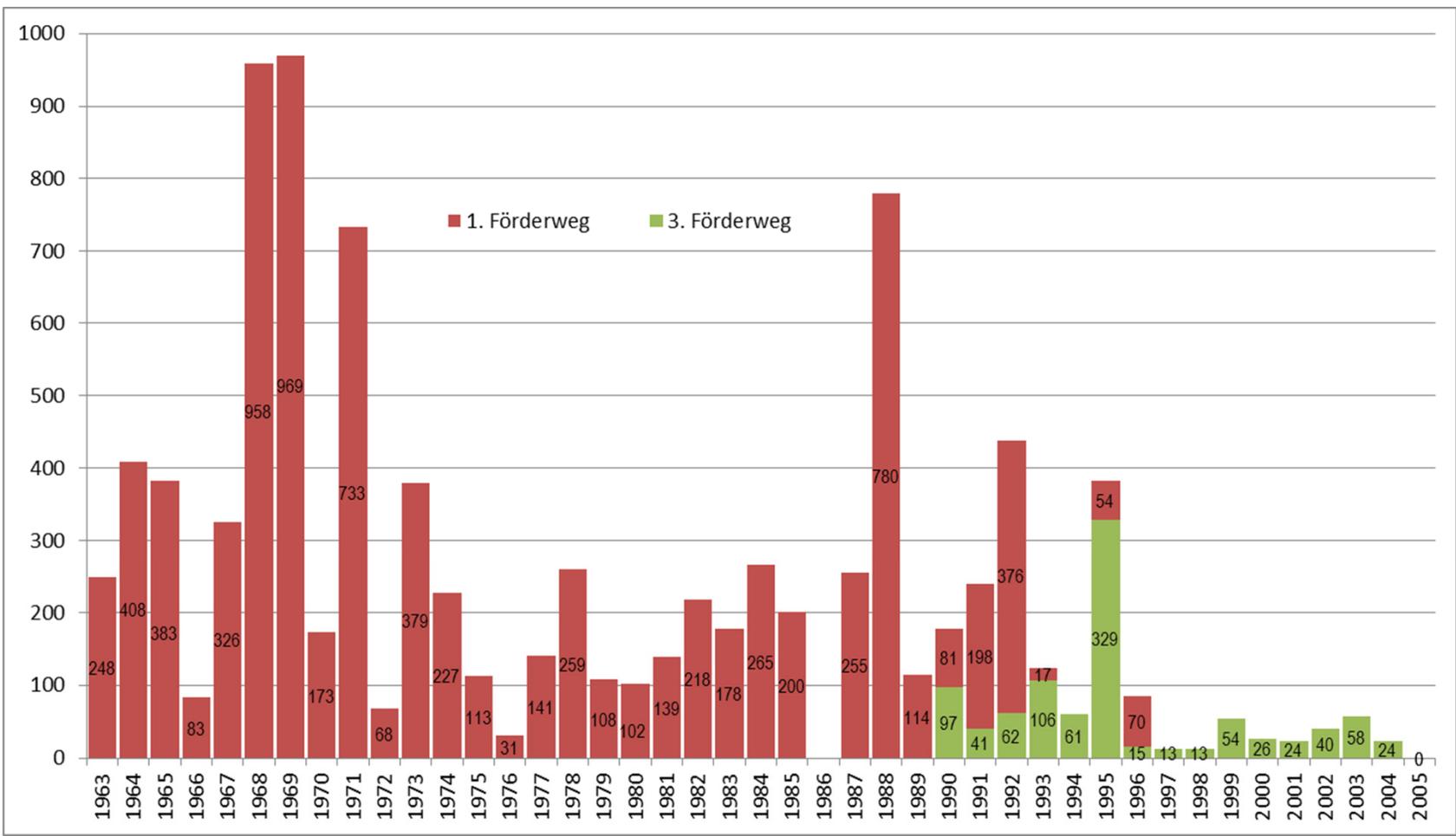


Wohnungs- zuschnitte

Quelle: LUSIS, Statistisches
Informationssystem der Stadt
Ludwigshafen (Stand 31.12.2011)

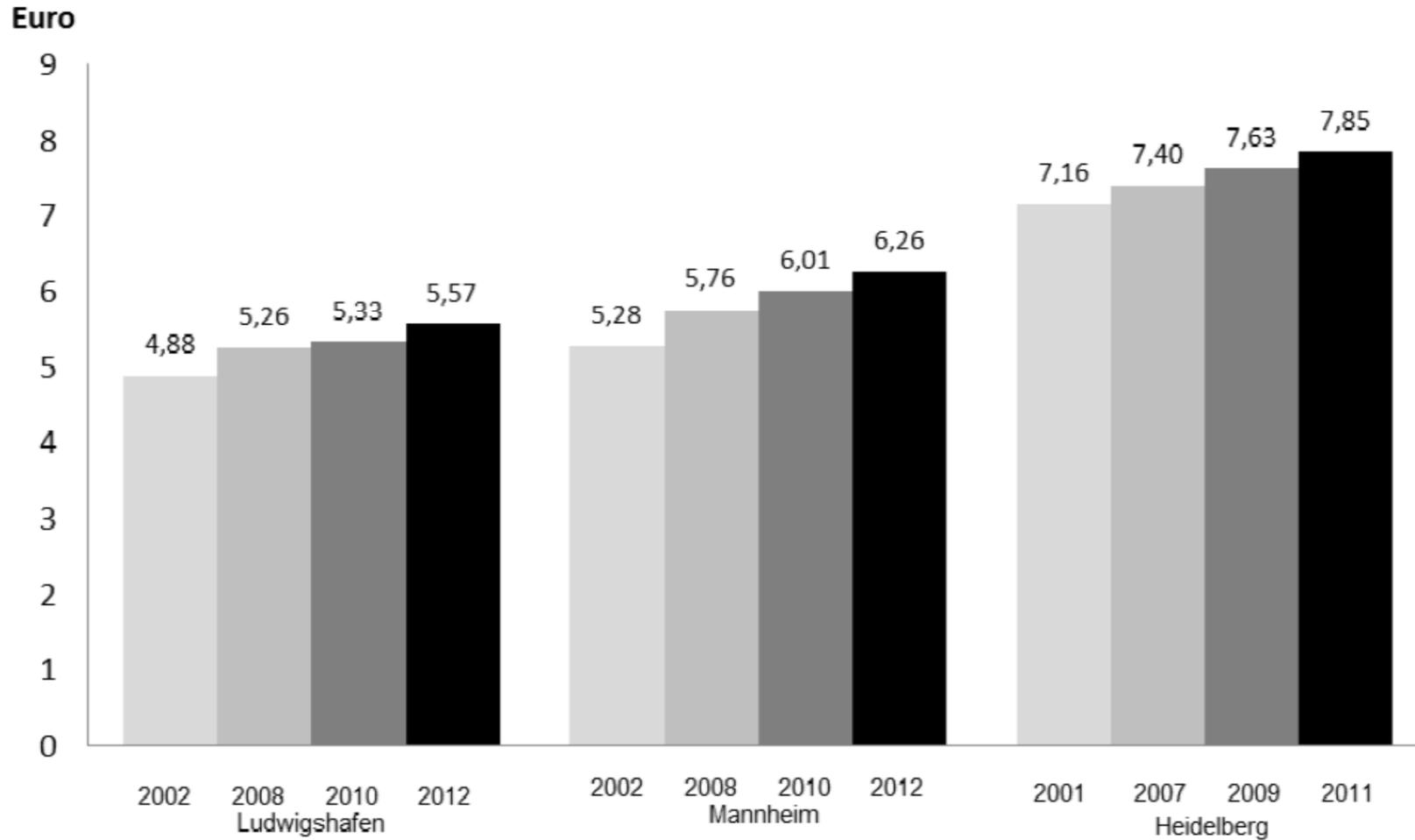


Geförderter Mietwohnungsbau



Mietspiegel

Entwicklung der Durchschnittsmieten in den Oberzentren
(nach jeweils aktuellem Mietspiegel)



Stadtverwaltung Ludwigshafen

Stadtentwicklung, 2012

Ludwigshafen
Stadt am Rhein



Kriterien zur Ermittlung angemessener Kaltmieten im SGB II

- Datenerhebung in genau eingegrenztem Vergleichsraum,
- nachvollziehbare Definition (z.B. welche Art von Wohnungen)
- Differenzierung nach Standard, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit),
- Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (z.B. Mietspiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).



Die Mietspiegeldatensätze sind als Datengrundlage geeignet

Auswertung der Mietspiegeldatensätze

Kernaussagen für Wohnungen der Größenordnung **40 bis 60 qm**:

31 % liegen im angemessenen Bereich bis 250,00 EUR für eine Person.
(85 von 274 mietspiegelrelevanten Datensätzen)

Bei **26,6 %** beträgt die Kaltmiete maximal 5,00 EUR je Quadratmeter.
(73 von 274 mietspiegelrelevanten Datensätzen)

Kernaussagen für Wohnungen der Größenordnung **40 bis 50 qm**:

Bei **55,6 %** ist die Kaltmiete angemessen für eine Person (55 von 99).

Bei **44,4 %** ist die Kaltmiete unangemessen für eine Person (44 von 99).

Bei **26,3 %** ist der Quadratmeterpreis eingehalten (26 von 99).

94 weitere Wohnungsangaben blieben im Mietspiegel unberücksichtigt, da die Kaltmiete in den letzten vier Jahren nicht geändert wurde. Davon waren 40 Wohnungen (42,6 %) angemessen (Kaltmiete max. 5,00 €/m²).

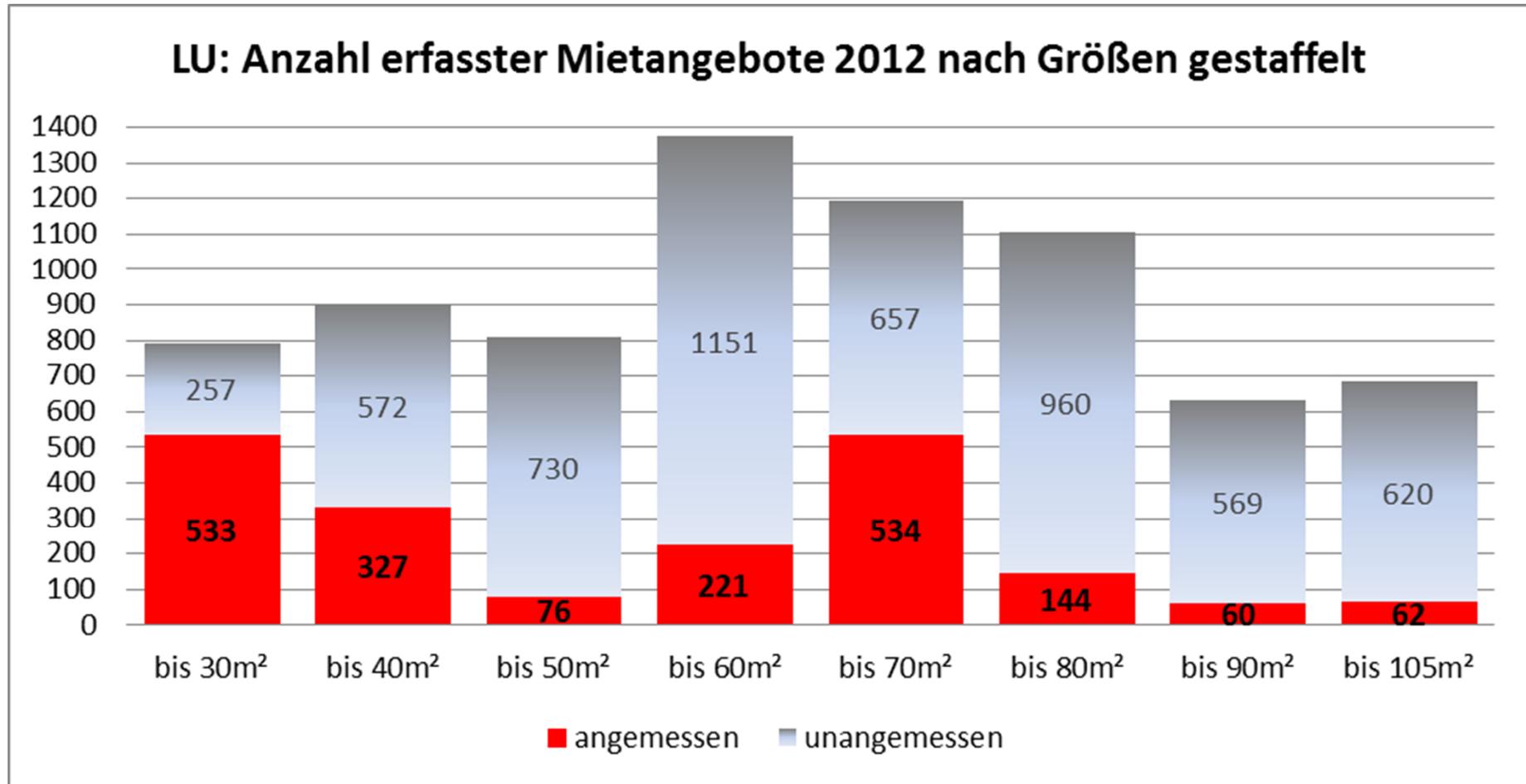
Unterkunftskosten Mietobergrenzen

Richtwert 5,30 €/m²

Wohnungsgrößen	m ²	bis 30.11.2012	ab 01.12.2012
1 Person	50	250,00 €	265,00 €
2 Personen	60	300,00 €	318,00 €
3 Personen	80	400,00 €	424,00 €
4 Personen	90	450,00 €	477,00 €
5 Personen	105	525,00 €	556,50 €

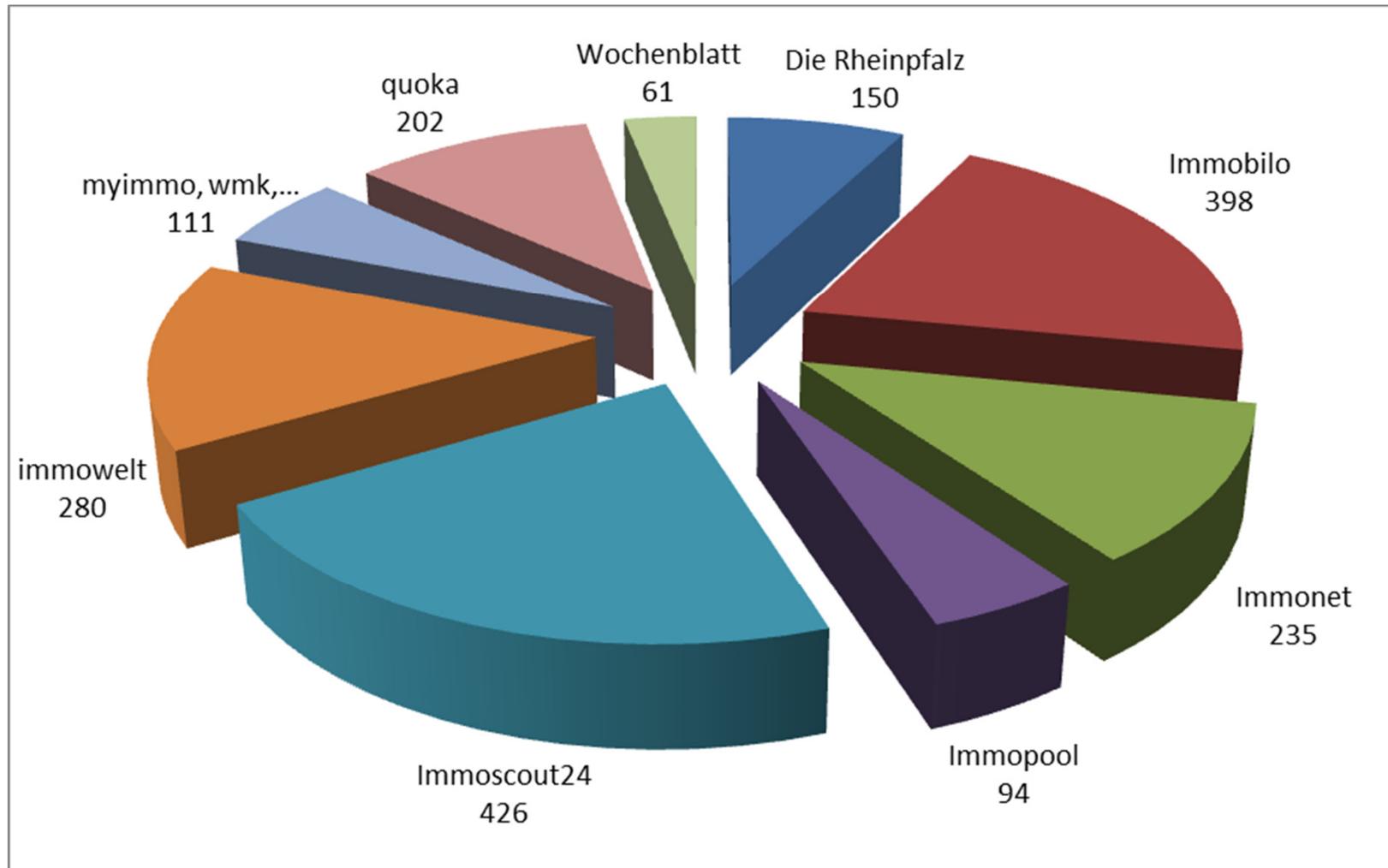
 Frage: Ist zu dem ermittelten Preis Wohnraum verfügbar ?

Mietangebote 2012



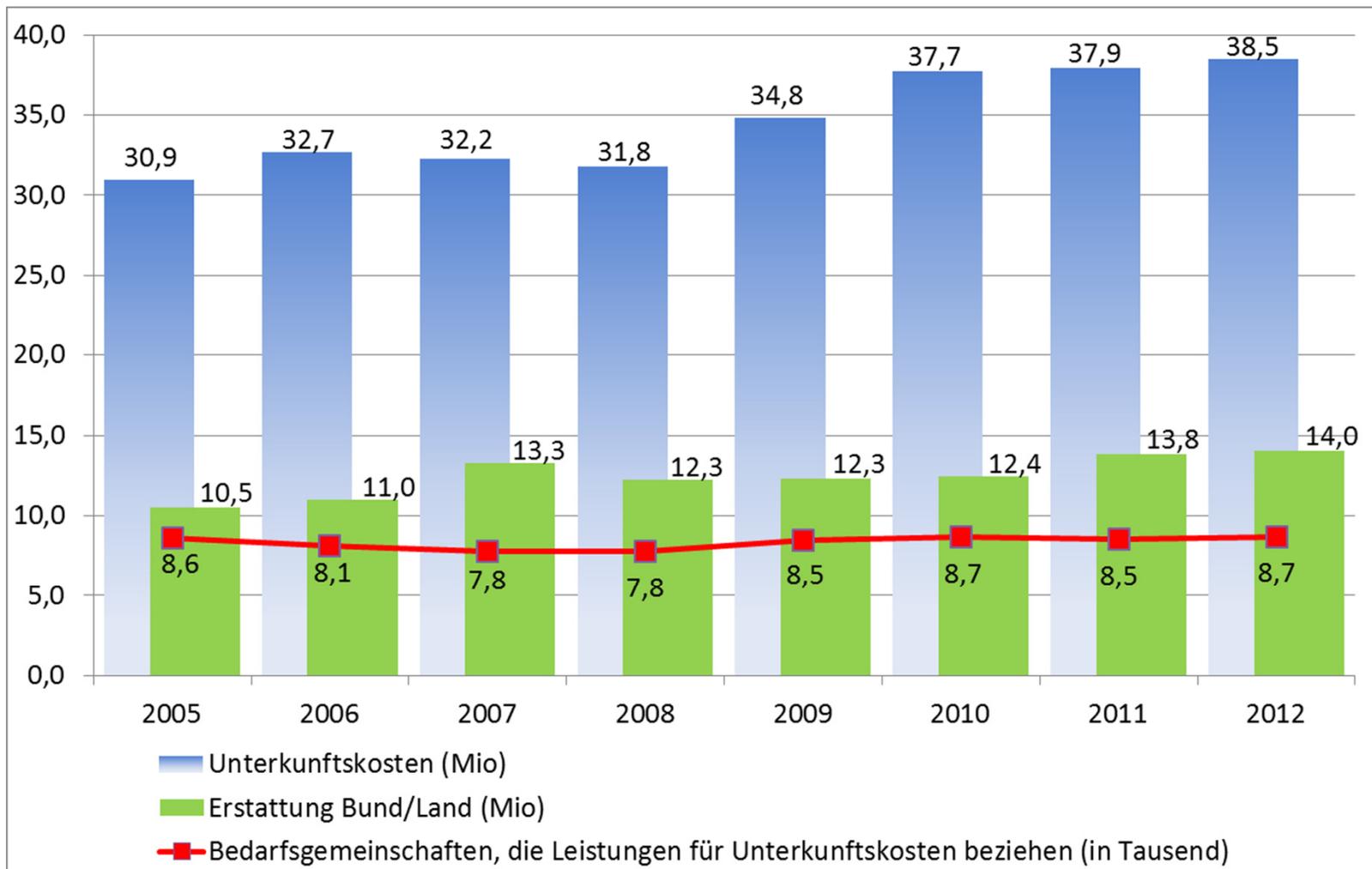
Mietangebote 2012

Quellenangabe der angemessenen Angebote:



Kosten der Unterkunft

Aufwendungen beim Jobcenter



Wohnformen

- Mietwohnen
- Eigenheim Eigentumswohnung
- Betreutes Wohnen
- Wohngemeinschaften
- genossenschaftliches Wohnen
- Hausgemeinschaften
- Wohn- Pflegeeinrichtungen

Betreutes Wohnen

Seniorenwohnhäuser GAG:
Betreuungsträger Stadt LU

DRK

Vivit Pflege

Ökumenische Sozialstation

Malteser

LUWOG

Heny Roos

Franz Wolf

August Wagner

Nord

Franz Siegel

Heinrich Wälker

Ernst Lorenz

Residenz Ludwigshafen Süd

Residenz An den Seen

Rheinpark Residenz

PAMINA (2)

Am Rheinufer

Haus Noah

Alternative Wohnformen

Mehrgenerationenhaus GAG

Rohrlachstrasse 76

Haus Noah LUWOGÉ

Londoner Ring 2

Haus der Grauen Panther GAG

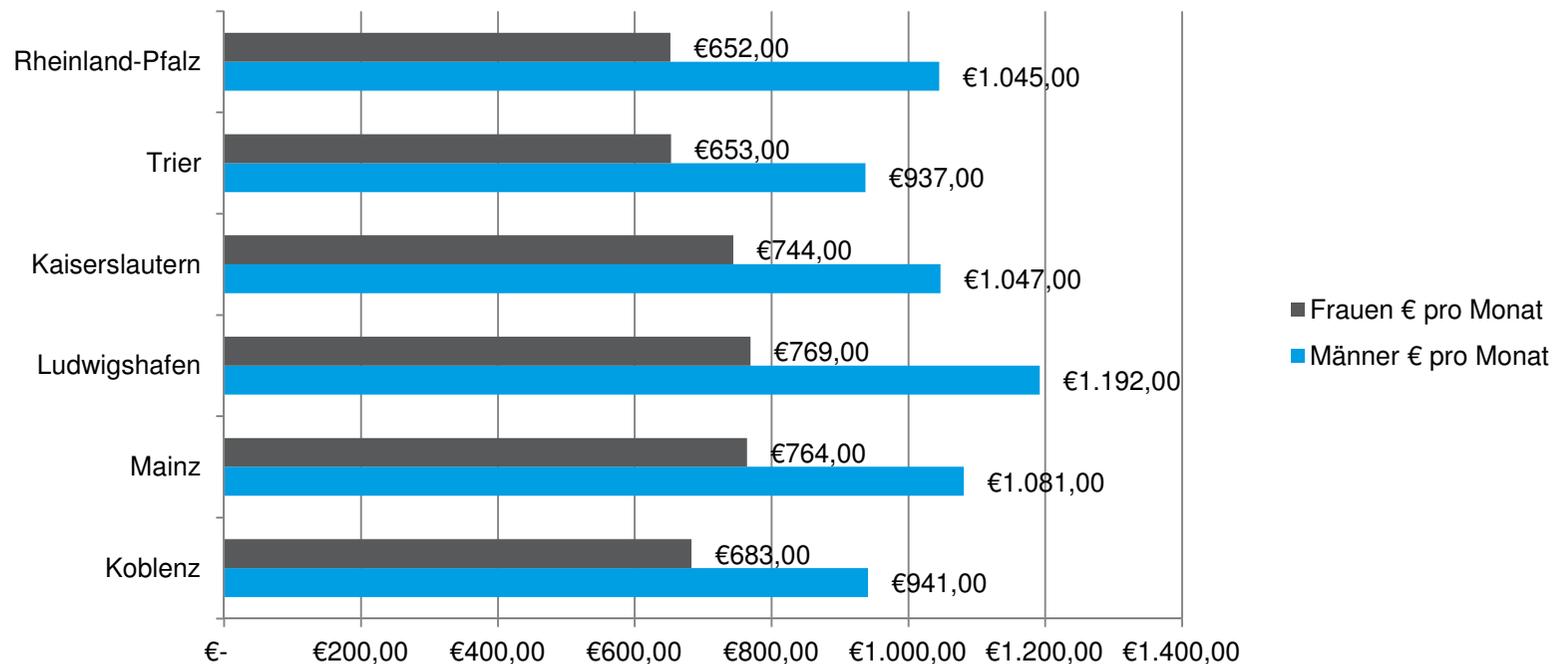
Hartmannstr. 52 a

Iglu

gemeinsam leben - gemeinsam lernen e.V. Hohenzollerhöfe

Verfügbares Einkommen Älterer

Durchschnittliche Rentenzahlungen im Juli 2009 an Personen im
Alter von mindestens 65 Jahren



Kommunale Statistikstelle der Stadt Koblenz

Positionspapier zur Bekämpfung von Wohnraummangel und steigenden Mieten in den Städten vom 18. April 2013 - 1

4. Forderungen

- a) Um die Wohnraumversorgung auf den angespannten Märkten in vielen Städten zu sichern, müssen die Anstrengungen in erster Linie darauf gerichtet sein, bestehende Versorgungsengpässe durch Neubau sowohl im freifinanzierten Bereich, vor allem aber im Bereich des geförderten Wohnungsbaus zu schließen. Hierzu sind gemeinsame Anstrengungen von Bund, Ländern und Kommunen erforderlich:
- Der Bund muss durch Fortführung der Kompensationszahlungen zur finanziellen Basis für die soziale Wohnraumförderung beitragen und Initiativen für ein Programm Neuer Sozialer Wohnungsbau in Deutschland ergreifen.
 - Der Bund ist gefordert, die Mietentwicklung immer auch im Kontext der Quartiers- und Stadtentwicklung zu sehen und die für den sozialen Zusammenhalt von Quartieren und Stadtvierteln erforderlichen Programmmittel auf ein Niveau aufzustoßen, das es den Städten erlaubt, sozialen Zusammenhalt und Quartiersentwicklung aktiv zu betreiben.
 - Im Rahmen der KfW-Förderprogramme und durch Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen (z.B. in Form einer Investitionszulage für den Wohnungsneubau in angespannten Märkten) müssen die nötigen Investitionsanreize für den frei finanzierten Wohnungsbau im mittleren Preissegment gesetzt werden.
 - Der Bund muss dafür Sorge tragen, dass die im Eigentum der BImA stehenden militärischen Konversionsflächen zügig und zu finanziell adäquaten Konditionen für die Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.
 - Die geplante Erhöhung baulicher Standards ist hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Investitionen und die Entwicklung der Mieten einer Kosten-Nutzen-Analyse zu unterziehen.

Positionspapier zur Bekämpfung von Wohnraummangel und steigenden Mieten in den Städten vom 18.April 2013 - 2

- Die Länder sind gefordert, ihre Wohnraumförderung inhaltlich auf die bestehenden Herausforderungen und Aufgaben auszurichten und finanziell angemessen auszustatten.
- Die Städte müssen durch ihre Bauland- und Liegenschaftspolitik für die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen zu adäquaten Konditionen und für ein breites Spektrum an Zielgruppen sorgen. Durch Nutzung von Instrumenten wie der sozial gerechten Bodennutzung können sie den Bau öffentlich geförderter Wohnungen auch trotz derzeit insgesamt schwieriger Rahmenbedingungen aktiv unterstützen.

Positionspapier zur Bekämpfung von Wohnraummangel und steigenden Mieten in den Städten vom 18.April 2013 - 3

- b) Um eine adäquate Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte zu tragbaren Kosten trotz steigender Mieten und Nebenkosten zu gewährleisten, ist ferner eine Anpassung des Wohngeldes an die Mietentwicklung sowie die Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses dringend geboten.
- c) Ergänzend hierzu müssen auch ordnungsrechtliche Maßnahmen zur Begrenzung der Mietentwicklung in Betracht gezogen werden. Dabei sollten die hierdurch erzielbaren Wirkungen und mögliche negative Effekte auf das Investitionsverhalten in Rechnung gestellt werden.
- Der Anstieg der Wiedervermietungsmieten sollte analog der Neuregelung zu den Kappungsgrenzen im § 558 Abs. 3 BGB über eine regional oder lokal differenzierende Regelung auf 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten beschränkt werden.
 - Die Regelung des § 5 WiStG sollte so geändert werden, dass es wieder zu einem praxistauglichen Instrument zur Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen wird.
 - Für die Beauftragung von Maklern bei der Wohnungsvermittlung sollte im WoVermRG das „Bestellerprinzip“ eingeführt werden.

Vielen Dank.