

Bericht zum preisgünstigen Wohnen bei der GAG

Stadtrat Ludwigshafen – 02.11.2015

Aktuelle Daten zur GAG:

Stand Oktober 2015

Wohnungsbestand:	12.754
Leerstandsquote:	2,5% (gesamt) / 1,7% (vermietbar)
Mieterfluktuation:	7,0% (2014)
Durchschnittsmiete:	5,35 €/m ²

Durchschnittsmieten der Städte im Rhein-Neckar-Dreieck:

Ludwigshafen	5,90 €/m ² (Mietspiegel 2015)
Mannheim:	6,71 €/m ² (Mietspiegel 2014)
Heidelberg:	8,40 €/m ² (Mietspiegel 2015)

Ausgaben der GAG in den Jahren 2012 - 2015

	in Mio. €
Verwaltung / Neubau Wohnungen / Gewerbe / Kita / Garagen	12,8
Neubau Eigentumsmaßnahmen	13,7
Umbau / Modernisierung Mietwohnungen Gewerbe und Kita's Freie Träger 40,3 Mio. €	62,7
Umbau / Modernisierung Eigentumsmaßnahmen	5,3
Grunderwerb	20,7
Instandhaltungsbudget	63,6
Gesamt	178,8

Auswertung des GAG Wohnungsbestandes:

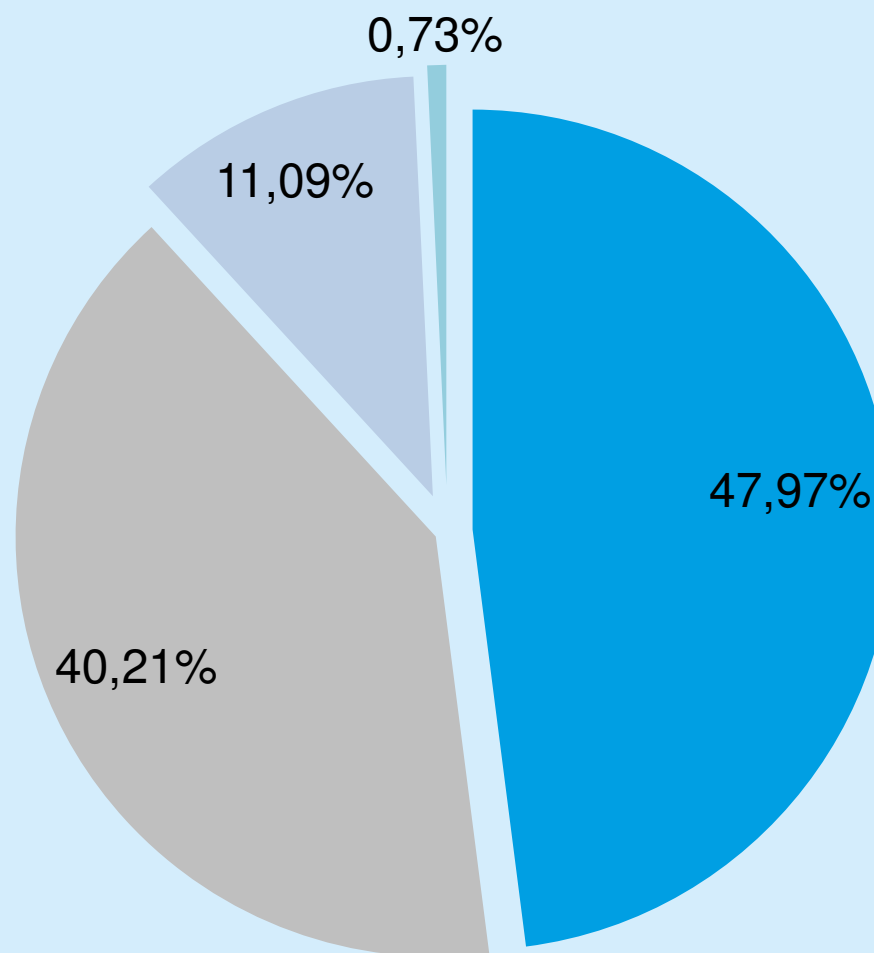
GAG-Wohnungen unterhalb der Mietobergrenze für Leistungsempfänger

Geeignete Wohnungen für	1-Personen-haushalte	2-Personen-haushalte	3-Personen-haushalte	4-Personen-haushalte	5-Personen-haushalte	Nicht geeignet	Summe GAG Wohnungen
Anzahl Wohnungen	2.198	3.998	2.421	1.406	190	2.541	12.754
Mietobergrenze [€] (Kaltmiete)	298,50	345,60	457,60	537,30	622,65		
Wohnungsgröße [m ²]	< 51	< 71	< 81	< 96	< 106		
						Gesamtzahl der GAG-Wohnungen, die unter der Mietobergrenze für Leistungsempfänger sind	10.213

➔ Ca. 80 % des GAG-Bestandes ist für die Vermietung an Transfergeldempfänger geeignet

Auswertung des GAG Wohnungsbestandes:

Kaltmiete [€/m ²]	Anzahl Wohnungen
unter 5,35	6.118
5,35 bis 6	5.128
6 bis 7	1.415
7 bis 8	72
8 bis 9	5
9 und höher	16



Maßnahmen zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums

Neubauprojekt in der Ostpreußenstraße

- Kostengünstige Systembauweise
- Anfängliche Miethöhe mit Förderung: 5,35 €/m²
- Baubeginn noch in diesem Jahr



Maßnahmen zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums

Neubauprojekt in der Ostpreußenstraße

- 4 x 1 – Zimmerwohnung mit ca. 50 m²
 - 16 x 2 – Zimmerwohnungen mit ca. 60 m²
 - 24 x 3 – Zimmerwohnungen mit ca. 80 m²
 - 12 x 4 – Zimmerwohnungen mit ca. 90 m²
 - **Insgesamt 56 Wohnungen**
-
- Gesamtkosten ca. 8,5 Mio. €



Maßnahmen zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums

Neubauprojekt in der Ostpreußenstraße



Eingangsansicht

Gartenansicht



Maßnahmen zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums

Neubauprojekt in der Ebernburgstraße

- Nach Vorbild Ostpreußenstraße
- Baubeginn voraussichtlich Frühjahr 2016
- Geschätzte Baukosten ohne Grundstück: 3,5 Mio.€



Maßnahmen zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums

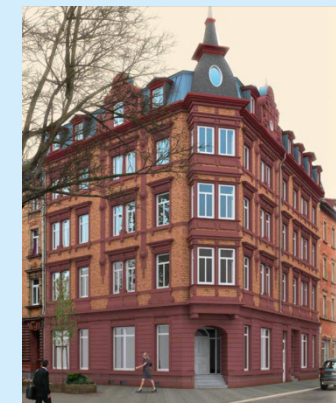
Neubauprojekt in der Ebernburgstraße

- Drei Vollgeschosse mit ausgebautem Satteldach
- 22 Wohnungen mit 1.744 m² Gesamtwohnfläche
- 6 x 2-Zimmerwohnung mit ca. 60 m² (rollstuhlgerecht)
- 6 x 3-Zimmerwohnung mit ca. 80 m²
- 8 x 4-Zimmerwohnung mit ca. 90 m²
- 2 x 4 Zimmerwohnung mit ca. 100 m² für 5 Personen im Dachgeschoss



Aktuelle Neubauprojekte der GAG

- Ostpreußenstraße (56 Wohnungen)
- Ebernburgstraße (22 Wohnungen)
- Mundenheimer Kurve (18 Wohnungen)
- Christian-Weiß-Siedlung (87 Wohnungen)
- Prinzregentenstraße 51 (8 ETW + 2 Gewerbe)



Weitere Maßnahmen und Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Ludwigshafen

- Im Dezember 2015 wird dem Aufsichtsrat ein Neubauprogramm für die nächsten Jahre vorgestellt
- sog. Umzugsketten bzw. Sickereffekte sorgen für günstige frei werdende Wohnräume durch Umzüge in mittlere Wohnungsangebote (Quelle: Empiricastudie 2015)
- Hierfür ist ein gutes Wohnungsangebot in allen Preissegmenten notwendig

Vielen Dank!

Auswertung des GAG Wohnungsbestandes:

GAG-Wohnungen unterhalb der Mietobergrenze für Leistungsempfänger

Wohnfläche [m ²]	1-Personen- haushalte	2-Personen- haushalte	3-Personen- haushalte	4-Personen- haushalte	5-Personen- haushalte	Rest	Gesamt- ergebnis
20	39						39
30	389						389
40	1.553					51	1.604
50	217	2.389				251	2.857
60		1.594				1.430	3.024
70		15	2.223			369	2.607
80			198	1.092		120	1.410
90				314	78	145	537
100					112	88	200
110						61	61
120						11	11
130						8	8
140						4	4
160						2	2
180						1	1
Gesamtergebnis	2.198	3.998	2.421	1.406	190	2.541	12.754

Mietobergrenze [€] (Kaltmiete)	298,50	345,60	457,60	537,30	622,65
-----------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Wohnungsgröße [m ²]	< 51	< 71	< 81	< 96	< 106
------------------------------------	------	------	------	------	-------

Gesamtzahl der GAG-Wohnungen, die unter der Mietobergrenze für Leistungsempfänger sind	10.213		ca. 80%
----------------------------------------------------------------------------------------------	--------	--	---------