

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:

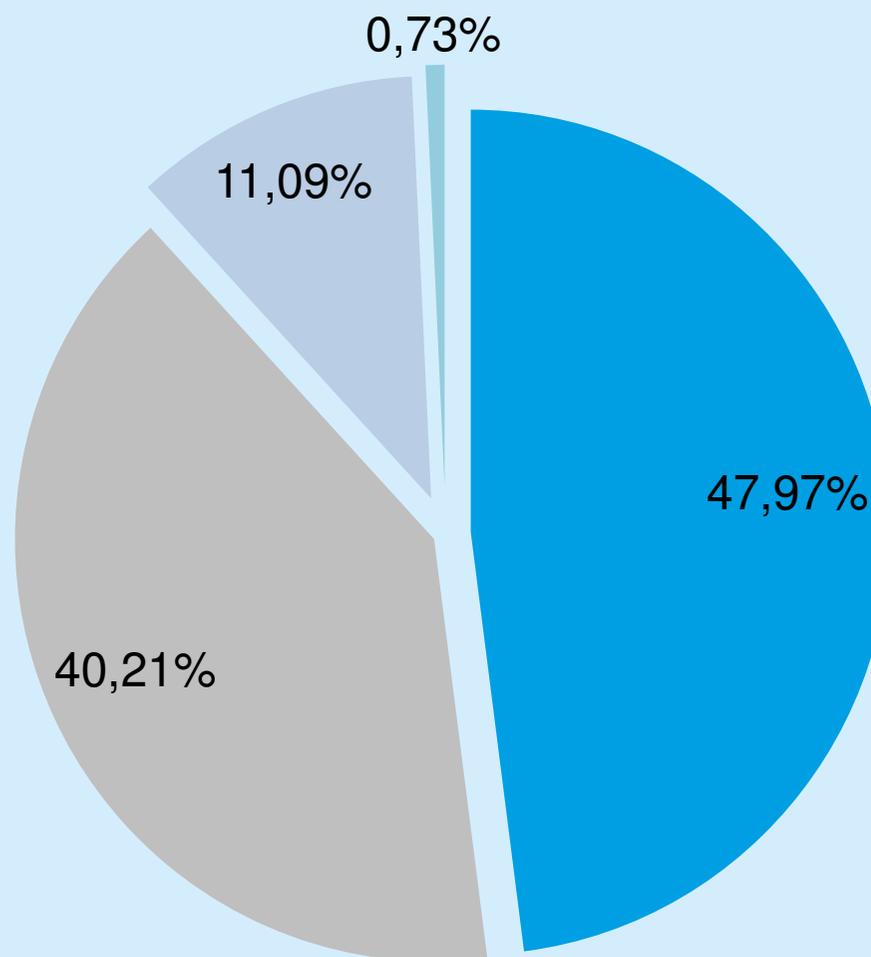
GAG-Wohnungen unterhalb der Mietobergrenze für Leistungsempfänger

| 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:

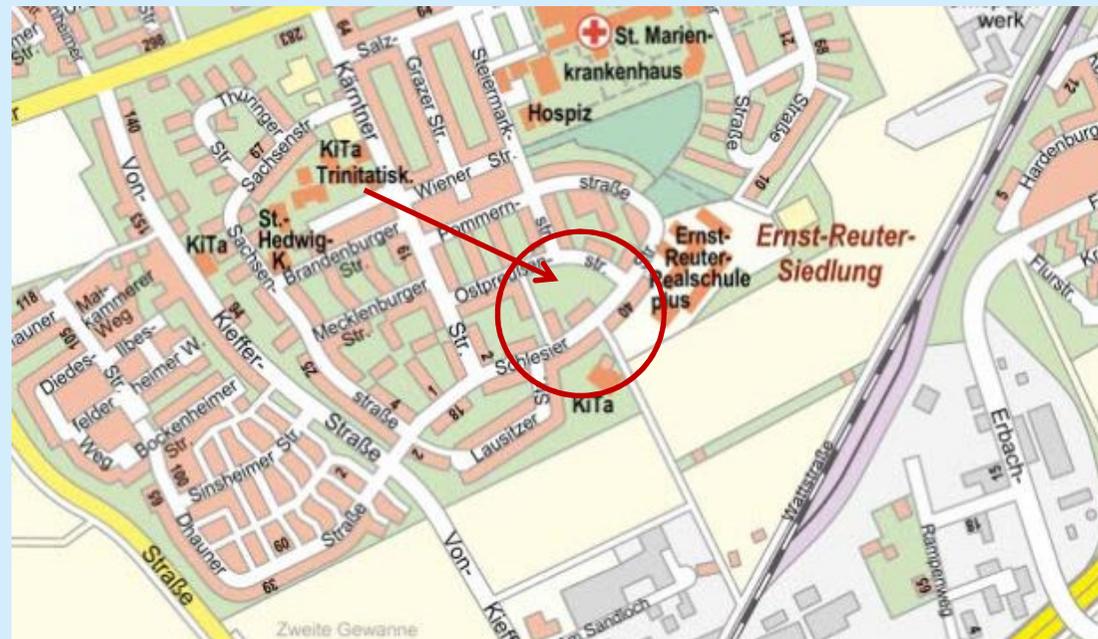
| Kaltmiete [€/m ²] | Anzahl Wohnungen |
|-------------------------------|------------------|
| unter 5,35 | 6.118 |
| 5,35 bis 6 | 5.128 |
| 6 bis 7 | 1.415 |
| 7 bis 8 | 72 |
| 8 bis 9 | 5 |
| 9 und höher | 16 |



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. Sickerereffekte 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% |
|--|--------|--|---------|