



9 / 2018

Informationen zur Stadtentwicklung

Statistik, Berichte, Analysen, Konzepte

Wohnungssituation und Wohnungsbedarf

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Wohnungssituation und Wohnungsbedarf

in Ludwigshafen am Rhein

Impressum

Schriftenreihe: Informationen zur Stadtentwicklung. Statistik, Berichte, Analysen, Konzepte.

Herausgeber: Stadt Ludwigshafen am Rhein
Bereich Stadtentwicklung
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen am Rhein

Kontakt: Tel. 0621 504-3012, Fax 0621 504-3453
E-Mail: Stadtentwicklung@Ludwigshafen.de
Internet: <http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/>

Schriftleitung: Werner Appel
Autor: Werner Appel
Layout, Satz: Elke Frank
Titelbild: Bereich Stadtentwicklung, im Uhrzeigersinn von oben links,
Am Weidenschlag, Oggersheim; Wohnquartier an der Blies, Mundenheim;
Im Sommerfeld, Rheingönheim; Hohenzollernhöfe, Friesenheim

Erscheint im Selbstverlag, Bezug nur über den Bereich Stadtentwicklung.

Preis für ein Einzelheft siehe Anhang, PDF-Download kostenfrei unter
<http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/>

Gedruckt auf 100%-Recyclingpapier.

Hinweis: Im folgenden Text wird aus stilistischen Gründen nur die männliche Geschlechtsform verwandt, die Männer und Frauen einschließt. Das gilt nicht für Passagen, in denen geschlechtsspezifische Unterschiede dargestellt werden. In diesen Fällen werden männliche und weibliche Personen gesondert benannt.

Print-ISSN: 2512-4781

Online-ISSN: 2512-479X

© Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtentwicklung. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe. Ludwigshafen am Rhein, 2018.

Inhalt

	Seite
1 Einleitung	7
2 Wohnungsstruktur und Bautätigkeit	8
2.1 Wohnungsbestand	8
2.2 Veränderungen durch Bautätigkeit	11
3 Wohnungen und Einwohner	19
4 Wohnungsmieten	22
5 Wohnungsbedarf	26
5.1 Methodik und Wohnungsbedarf	26
5.2 Möglichkeiten zur Bedarfsdeckung	27
Zusammenfassung und Ausblick	31
 Anhang	 33
I Begriffserläuterungen	34
II Tabellenteil	36
III Bildnachweis	48

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung Nr.		Seite
1:	Wohnungsbestand in den Stadtteilen	8
2:	Alter der Wohnungen 2016	9
3:	Wohnungen nach dem Anteil von Eigentümergruppen 2016	9
4:	Wohnungen nach Eigentümergruppen und Stadtteilen 2016	10
5:	Links die sanierten Hohenzollernhöfe und rechts die aktuelle Modernisierung in der Fichtestraße in Friesenheim	10
6:	Veränderungen im Wohnungsbestand der Stadtteile 1996-2016	11
7:	Anteil der Wohnungsgrößen 1996 und 2016	12
8:	Neubau in der Mundenheimer Straße im Stadtteil Süd	12
9:	Sanierte Wohnhochhäuser im Weidenschlag in Oggersheim	12
10:	Fertigstellungen im Wohnungsneubau 1975 – 2017	13
11:	Neue Wohnbebauung in der Bexbacher Straße in Friesenheim	13
12:	Anteil der Gebäudearten 1995 – 2017	14
13:	Baulückenschließung in der Kanalstraße im Stadtteil Nord-Hemshof	14
14:	Uferbebauung auf der Parkinsel	14
15:	Wohnungsmodernisierung 1996 – 2017	15
16:	Genehmigungen für Wohnungsneubau 1988 – 2017	16
17:	Neubebauung zwischen Rheinallee und Karl-Krämer-Straße im Stadtteil Süd	16
18:	Übersichtskarte mit einer Auswahl von aktuellen Wohnungsneubauprojekten	17
19:	Übersichtskarte mit einer Auswahl von aktuellen Projekten der Wohnungsmodernisierung	18
20:	Wohnbautätigkeit und Einwohnerzahl 1985 – 2017	19
21:	Wohnflächenversorgung in Ludwigshafen 1968 – 2017	20
22:	Wohnungsbelegungsdichte 1970 – 2016	21
23:	Mietniveau in Ludwigshafen	23
24:	Miethöhen bei Neuvermietung	23
25:	Übersicht über die Miethöhen bei der GAG	24
26:	Neubauprojekt im geförderten Wohnungsbau in der Brunhildenstraße im Stadtteil West	24
27:	Wohnungsmodernisierung im Finkennest in Friesenheim	25
28:	Wohnungsbau auf einem ehemaligen Tankstellengrundstück in Maudach	25
29:	Baulückenschließung in der Magdeburger Straße in Ruchheim	25
30:	Neues Wohnquartier an der Blies in Mundenheim	27
31:	Neubaugelände Im Sommerfeld im Süden von Rheingönheim	30
32:	Baufeld Deichstraße für geförderten Wohnungsbau in Edigheim	30
33:	Wiederbelebung und Fertigstellung der Bauruine am Erfurter Ring in Ruchheim	30
34:	Neue Christian-Weiß-Siedlung im Stadtteil Süd	31
35:	Neubauvorhaben an der Ruthenstraße in Friesenheim	32
36:	Modernisierung eines Wohnquartiers an der Karlsbader Straße in der Gartenstadt	32
37:	Das nördliche Baufeld an der Max-Bill-Straße im Stadtteil Süd	32
38:	Neue Ersatzbebauung am Ligustergang in der Gartenstadt	33

Verzeichnis der Übersichten

Übersicht Nr.

1: Aufbau der Mietenerhebung	22
2: Berechnung des Wohnungsbedarfs für Ludwigshafen	26
3: Aktuell erkennbare Möglichkeiten zur Bedarfsdeckung	28
4: Zusätzliche Möglichkeiten zur Deckung des Wohnungsbedarfs	29

Verzeichnis der Tabellen im Anhang

Tabelle Nr.

1: Gebäude und Wohnungen nach Stadtteilen und Gebäudeart Ende 2016	36
2: Wohnungsbestand nach Eigentümergruppen	36
3: Wohnungsbestand nach Art der Gebäude	37
4: Gebäude mit Wohnungen nach Art der Gebäude	37
5: Wohnungsbestand nach Baualtersgruppen 1991 bis 2016	38
6: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtteilen	40
7: Wohnungen nach Jahr und Wohnungsgröße im Vergleich mit 1968	40
8: Wohnungen und Wohnraumversorgung	41
9: Wohnflächenversorgung je Einwohner nach Stadtteilen 1991 - 2017	42
10: Wohnflächenversorgung der Bevölkerung nach Art des Gebäudes 1995 – 2017	42
11: Einwohner je Wohnung 1939 – 2017	43
12: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudearten und öffentlicher Förderung 1973 bis 2017	44
13: Fertiggestellte Wohnungen nach Stadtteilen 1985 - 2017	45
14: Im Neubau genehmigte Wohnungen nach Gebäudeart 1988 bis 2017	46
15: Modernisierungsgeschehen 2005 - 2017	47
16: Modernisierungsgeschehen, Saldo nach Umbau 1992 - 2017	48

1 Einleitung

Dieser Bericht gibt den Vortrag wieder, der im Stadtentwicklungsausschuss und Stadtentwicklungsbeirat am 20. Juni 2018 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Er verfolgt zwei Ziele. Als erstes zeigt er eine Bestandsaufnahme der aktuellen Wohnungssituation in Ludwigshafen, soweit sie mit denen der Stadtverwaltung vorliegenden Daten in einem ersten Schritt beschrieben werden kann (Kapitel zwei bis vier). Dabei liegt der Fokus zunächst auf Werten für die Stadt insgesamt, stellenweise werden auch Informationen über die Stadtteile aufgeführt. Als zweites Ziel sollen Antworten auf die Frage gefunden werden, wie groß der Wohnungsbedarf in den nächsten Jahren in Ludwigshafen vermutlich sein wird und welche Möglichkeiten aus heutiger Sicht bestehen, Wohnraum zu schaffen. Mit diesen Grundlageninformationen kann anschließend die wohnungspolitische Zieldiskussion in den politischen Gremien und gesellschaftlichen Verbänden sowie Interessengruppen erfolgen.

Antworten auf die Fragen des zukünftigen Wohnungsbedarfs zu finden, hilft der Stadt Ludwigshafen, ihre Interessen bei der aktuell laufenden Fortschreibung des Teilkapitels Wohnen im Regionalplan zu formulieren. Weiterhin dienen diese Informationen als Basis und Abwägungsmaterial für die laufende Fortschreibung des Ludwigshafener Flächennutzungsplans (FNP).

Ludwigshafen ist derzeit eine wachsende Stadt. Die Zahl der wohnberechtigten Einwohner hat sich seit dem Jahr 2012 um rund 9 000 auf 173 045 zum Ende des Jahres 2017 erhöht. Diese Zunahme speist sich aus einem Wanderungsüberschuss, der vor allem aus dem europäischen Ausland stammt, und anwachsenden Geburtenzahlen. Parallel verharrte die Wohnungsbautätigkeit bis 2016 auf einem vergleichsweise niedrigen quantitativen Niveau, sodass hier auch der Frage nachgegangen wird, wie beide Entwicklungen zusammenpassen können.

Ergänzend zum Vortrag im Stadtentwicklungsausschuss und Stadtentwicklungsbeirat wurde an wenigen Stellen mittlerweile vorliegendes aktuelleres Zahlenmaterial verwendet, das entsprechend bezeichnet wird. In diesem Bericht sind zusätzlich zahlreiche Fotos aktueller Wohnbauvorhaben eingebaut, um die breite Vielfalt des Wohnungsbaugeschehens in Ludwigshafen aufzuzeigen. Gleichwohl erhebt die Bildauswahl keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit aller Baumaßnahmen.

Im Anhang werden die den Grafiken zugrundeliegenden Daten sowie weitere Tabellen, die sonst im Statistischen Jahresbericht oder im Statistischen Jahrbuch enthalten sind, zur Verfügung gestellt. Die Daten basieren, wenn nichts anderes angegeben ist, auf Auswertungen aus dem Einwohnermelderegister und der städtischen Gebäudedatei. Letztere basiert auf den genehmigungspflichtigen Bauvorhaben, von denen die Bauantragsunterlagen vorliegen.

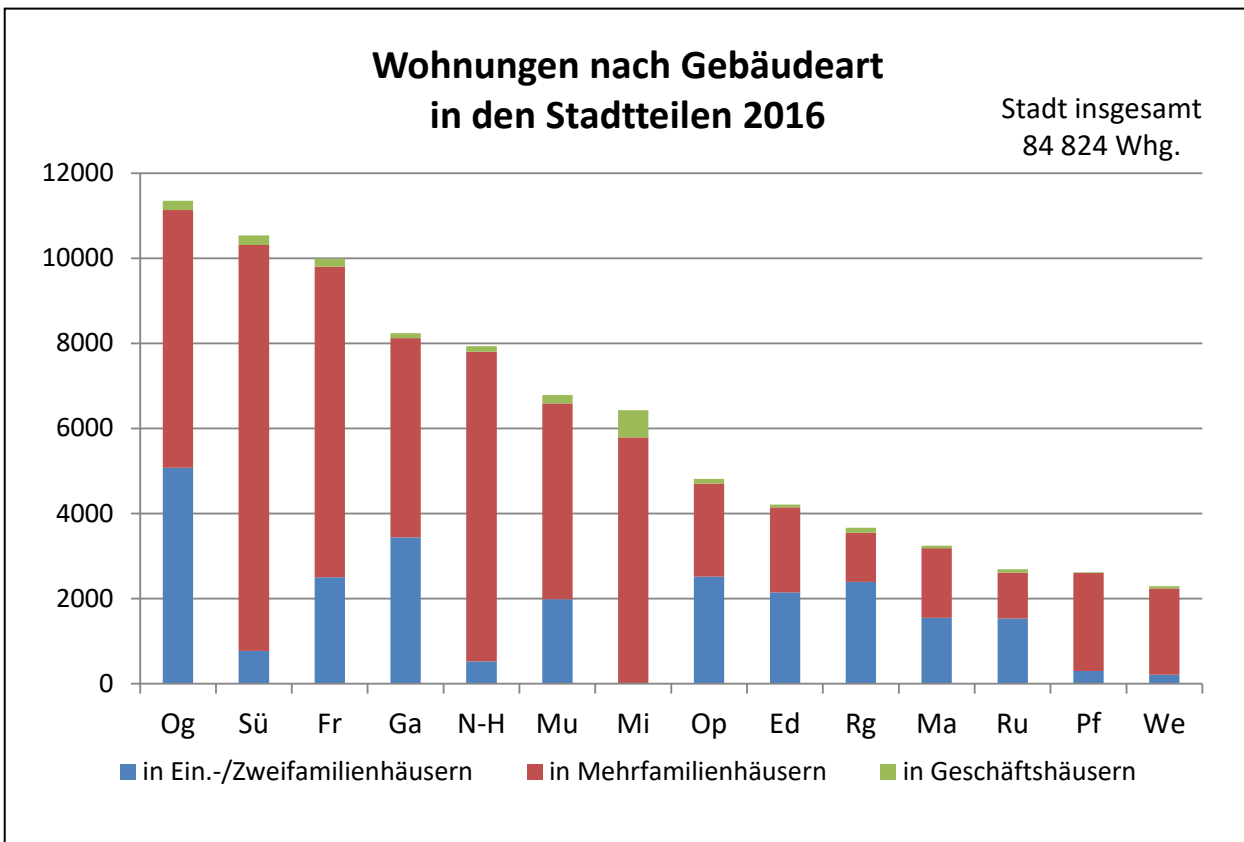
2 Wohnungsstruktur und Bautätigkeit

Als Basis für die wohnungspolitische Diskussion werden in diesem Kapitel einige Strukturdaten zum Wohnungsbestand und zur Wohnungsbautätigkeit zusammengestellt. Neben den aktuellen Bestandsdaten reichen die rückblickenden Zeitreihen bis in die Mitte der 1990er Jahre zurück, weil dies die damalige Basis für die Wohnungsbaukonzeption aus dem Jahr 1998 und Aufstellung des Flächennutzungsplans 1999 war. Wer weiter in die Vergangenheit zurück reichende Zahlen zum Ludwigshafener Wohnungsbestand sucht, sei auf das jüngste Statistische Jahrbuch 2017 verwiesen.¹

2.1 Wohnungsbestand

In Ludwigshafen gibt es 84 824 Wohnungen zum Jahresende 2016. Ergänzend ist auf die inzwischen vorliegende aktuellere Zahl von 85 414 Wohnungen zum Stand vom 31.12.2017 hinzuweisen.² Abbildung 1 zeigt die Verteilung der Wohnungen auf die einzelnen Stadtteile und die jeweiligen Gebäudearten. Die Reihenfolge der Stadtteile richtet sich nach der Größe der Gesamtwohnungszahl. Gut zu erkennen sind die Schwerpunkte der Einfamilienhäuser, die sich vorrangig in den eher ländlich geprägten äußeren Stadtteilen befinden. Demgegenüber weisen die inneren Stadtteile und als Ausnahme die Pflingstweide deutlich höhere Anteile an Mehrfamilien- und Geschäftshäusern auf. Die Definition der drei Gebäudearten ist unter I, Begriffserläuterungen, im Anhang aufgeführt.

Abbildung 1: Wohnungsbestand in den Stadtteilen



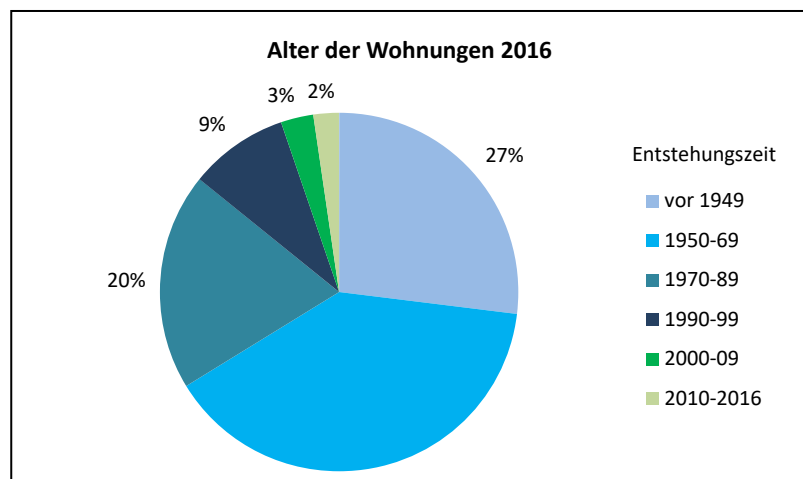
Anmerkung: Die Abkürzungen für die Stadtteilnamen sind bei den Begriffserläuterungen erklärt.

¹ Schriftenreihe Informationen zur Stadtentwicklung (IzS), Nr. 10/2017, Kapitel 6 und 7.

² Siehe auch Statistischer Jahresbericht, IzS, Nr. 6/2017.

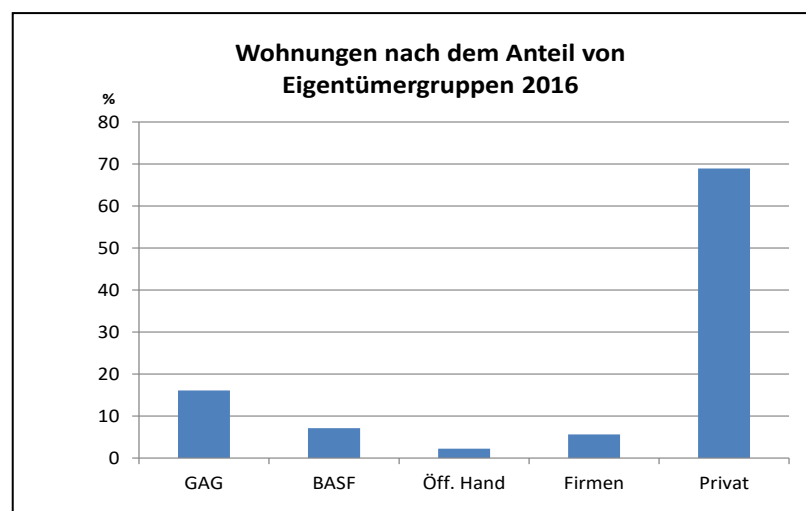
Neben der Gebäudeart ist der Blick auf das Alter der Wohnungen aufschlussreich. Abbildung 2 zeigt den Wohnungsbestand gruppiert nach sechs Entstehungszeiten. Die älteste Altersgruppe der Wohnungen von vor 1949 ist zugleich die zweitgrößte mit 27%. Die Tatsache, dass die größte Baualtersgruppe mit 39% diejenige der Nachkriegszeit ist, belegt indirekt die großen Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg, die durch den Wiederaufbau behoben werden mussten. Viele Wohngebiete an den Stadtteilrändern entstanden in den 1960er/70er Jahren und in der Zeit von 1967 bis 1976 kam der neue Stadtteil Pfingstweide hinzu. Daher wundert es nicht, dass rund 60% der heute existierenden Wohnungen zwischen 1950 und 1989 gebaut wurden.³

Abbildung 2:
Alter der Wohnungen 2016



Die Eigentumsverhältnisse der Wohnungen können nach den fünf Eigentümergruppen Öffentliche Hand, GAG, Firmen, BASF Wohnen und Bauen und private Eigentümer dargestellt werden. Dabei wird auf den ersten Blick deutlich, dass die privaten Eigentümer mit fast 70% den größten Anteil am Wohnungsbestand ausmachen. Fasst man BASF und Firmen mit öffentlicher Hand zusammen, sind rund 15% in institutioneller Hand. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GAG stellt mit 16% (rund 12 700 Wohnungen) die zweitgrößte Eigentümergruppe dar. Dieser Anteil ist im Vergleich zu anderen Städten recht hoch, was im Hinblick auf größere Gestaltungsmöglichkeiten in der Stadtentwicklung und der Wohnungsversorgung von Vorteil ist.

Abbildung 3:
Wohnungen nach dem Anteil von Eigentümergruppen 2016



³ Es liegt immer das Baujahr des Gebäudes zugrunde. Nachfolgende Modernisierungsmaßnahmen können nur erfasst werden, wenn diese genehmigungspflichtig sind. Der Umfang der bisher durchgeführten Sanierungsmaßnahmen könnte durch tieferegehende Analysen ermittelt werden.

Werden die Eigentümergruppen für die einzelnen Stadtteile betrachtet, zeigt sich, dass es je nach Stadtteil unterschiedliche Schwerpunkte gibt. Privateigentümer besitzen in allen Stadtteilen den größten Anteil am Wohnungsbestand. Die Ausnahme bilden zwei Stadtteile aufgrund ihrer Entstehung. Die Gartenstadt wies von Anfang an merkliche Anteile des städtischen (GAG) und genossenschaftlichen Bauens auf und die Pfingstweide hatte aufgrund der gemeinsamen Planung von GAG und BASF einen hohen Anteil beider Wohnungsbaugesellschaften. Während die GAG in allen Stadtteilen Wohnungen besitzt (in Ruchheim allerdings nur wenige), ist die Wohnungsbaugesellschaft der BASF nicht überall vertreten. Sie hat ihre Schwerpunkte in den Stadtteilen Süd, Friesenheim, Gartenstadt, Nord-Hemshof, Edigheim und Pfingstweide.

Abbildung 4: Wohnungen nach Eigentümergruppen und Stadtteilen 2016

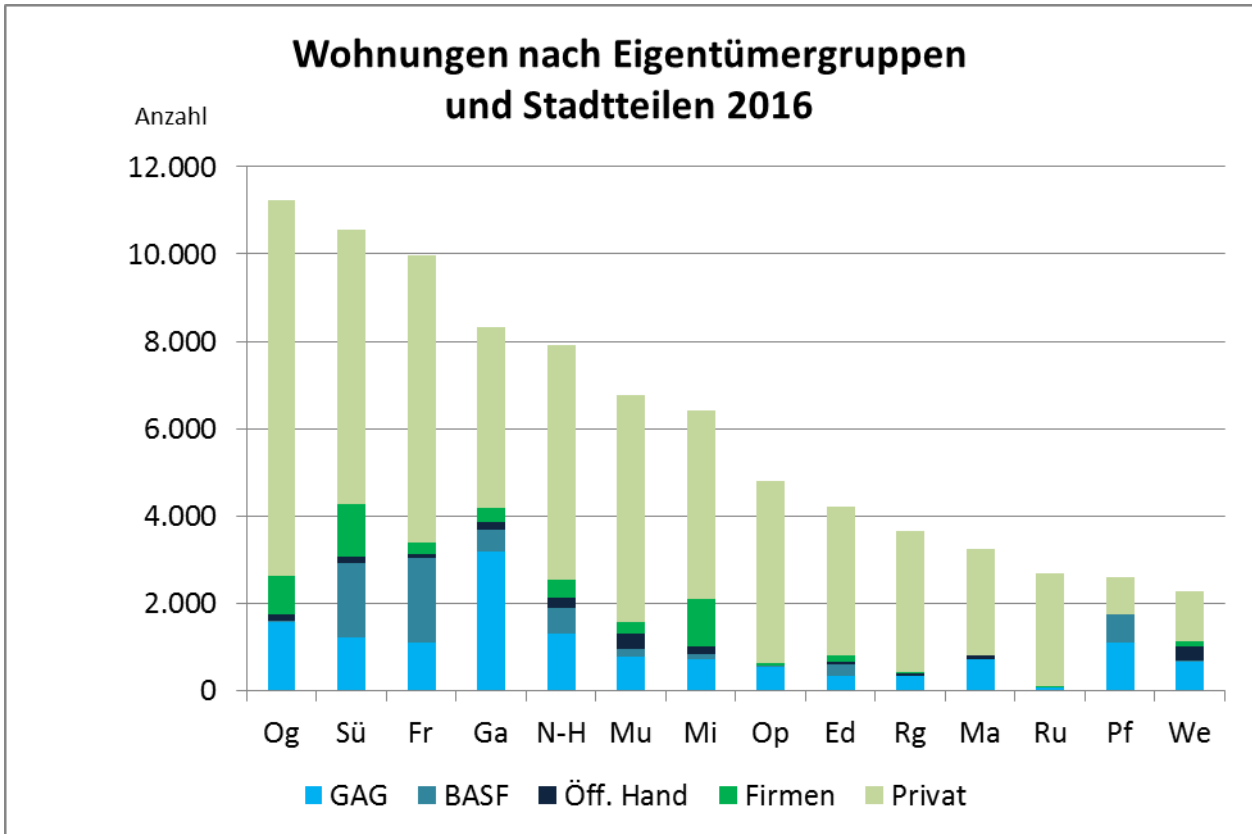
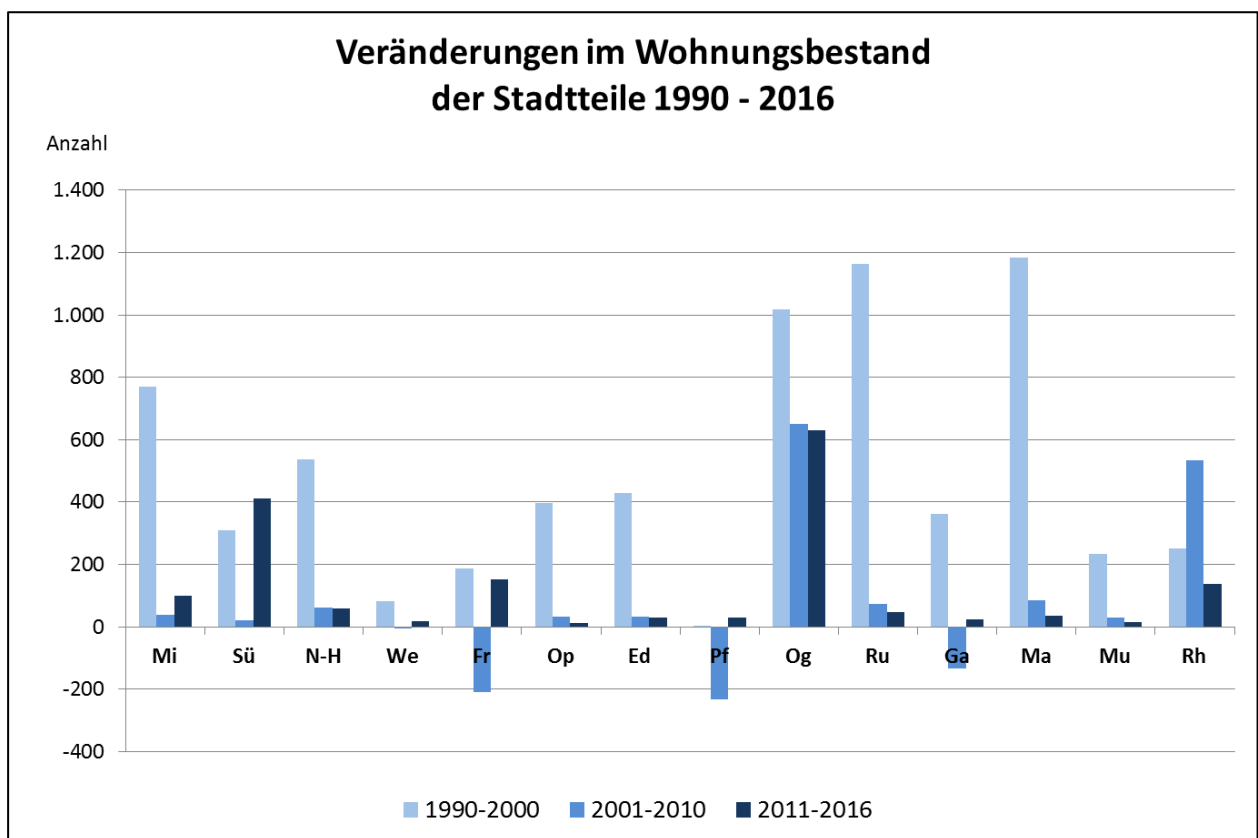


Abbildung 5:
Links die sanierten Hohenzollernhöfe und rechts die aktuelle Modernisierung in der Fichtestraße in Friesenheim

2.2 Veränderungen durch Bautätigkeit

Der heutige Wohnungsbestand ist das Ergebnis der historisch erhaltenen Bausubstanz, der Bautätigkeit während des Wiederaufbaus und der Wirtschaftswunderjahre sowie dem Neubaugeschehen der jüngeren Vergangenheit. Ein Blick auf die Veränderungen im Wohnungsbestand seit dem Jahr 1990 erlaubt Abbildung 6. Sie zeigt, in welchem Stadtteil wie viele Wohnungen gebaut, aber auch in nennenswerter Weise abgerissen wurden. So waren in den 1990er Jahren mit Ausnahme der „fertigen“ Pfingstweide fast alle Stadtteile mehr oder weniger stark vom Wohnungsbau betroffen. Dies geschah entweder in Neubaugebieten (zum Beispiel in Oppau, Edigheim, Oggersheim, Ruchheim oder Maudach) oder in größeren Baulücken oder Brachflächen im Stadtinnern (zum Beispiel Danziger Platz/Heinigstraße in Mitte oder Bürgermeister-Grünzweig-Straße/Gräfenaustraße im Stadtteil Nord-Hemshof).

Abbildung 6: Veränderungen im Wohnungsbestand der Stadtteile 1996-2016



Zwischen den Jahren 2000 und 2016 haben sich die Neubauschwerpunkte auf die drei Stadtteile Süd (Rheinufer Süd), Oggersheim (Melm, Paracelsusstraße) und Rheingönheim (Neubruch) konzentriert. Erkennbar sind aber auch die umfangreichen Abrissmaßnahmen der Wohnungsbau-gesellschaften GAG (Ernst-Reuter-Siedlung, Gartenstadt) und BASF (Brunckviertel in Friesenheim und Hochhäuser in der Pfingstweide), die den Wohnungsbestand der drei Stadtteile vorübergehend reduzierten. Auf einigen dieser Flächen entstanden und entstehen aber auch wieder neue und vor allen Dingen zeitgemäße Wohnungen.

Das Neubaugeschehen und die Modernisierungstätigkeiten haben auch Auswirkungen auf die Anteile der unterschiedlichen Wohnungsgrößen, gemessen anhand der Zimmeranzahl⁴. In den letzten 20 Jahren ist der Anteil der kleineren Wohnungen leicht gesunken und der Anteil der größeren Wohnungen hat sich erhöht (Abbildung 7). Das ist auf mehrere Entwicklungen zurückzuführen. Im Rahmen der Umbaumaßnahmen wurden häufig kleinere Wohnungen zu größeren zusammengelegt. Unter den abgerissenen Wohnungen waren viele kleinere Wohnungen. Und schließlich hatte der Wohnungsneubau seit 2003 seinen Schwerpunkt im Einfamilienhaussektor, der naturgemäß mehr große Wohnungen mit vier und mehr Zimmern hervorbringt. Im Mehrfamilienhausbereich wurden sehr wenige Wohnungen gebaut (Abbildung 10) und wenn, dann eher größere Wohnungen.

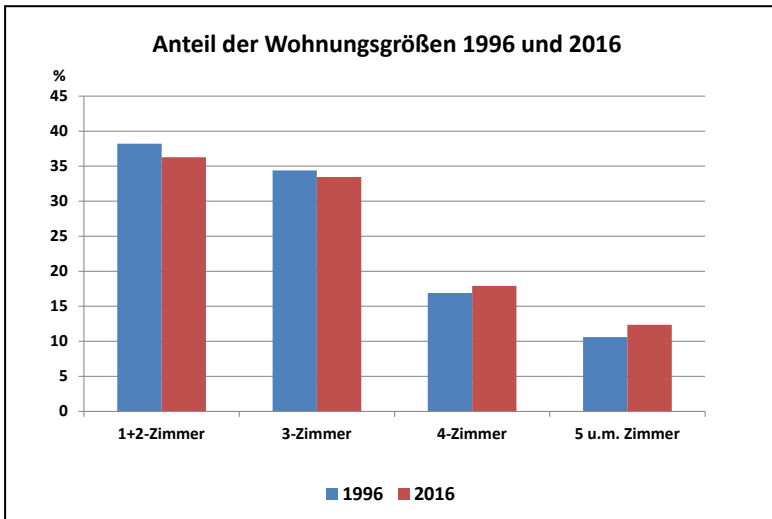


Abbildung 7:
Anteil der Wohnungsgrößen,
1996 und 2016



Abbildung 8:
Neubau in der Mundenheimer Straße
im Stadtteil Süd

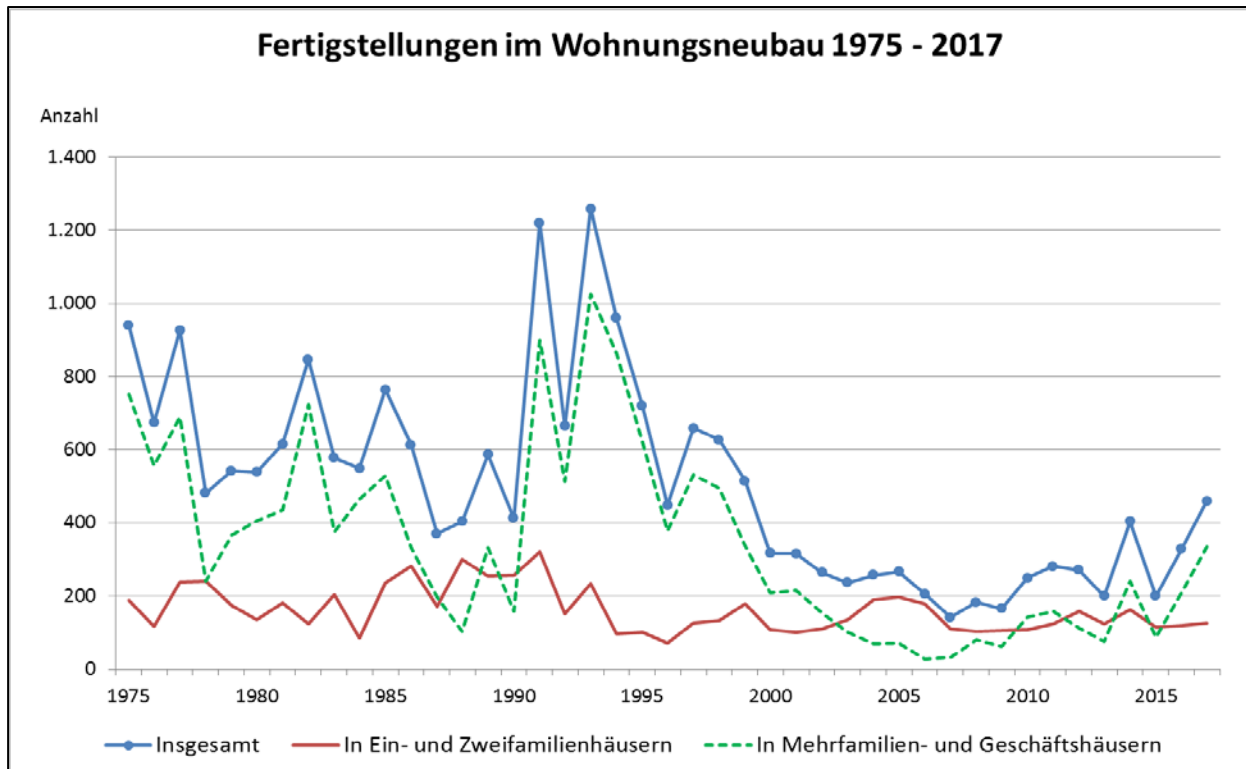


Abbildung 9:
Sanierte Wohnhochhäuser im Weidenschlag in Oggersheim

⁴ Bei der Zimmeranzahl sind Küchen, Bäder und Flure nicht einbezogen.

Die neu gebauten Wohnungen sind eine wichtige Kenngröße für die Wohnungsmarktentwicklung, allerdings, wie in diesem Kapitel gezeigt wird, nicht die einzige Bestimmungsgröße der Wohnungsversorgung. Abbildung 10 veranschaulicht die starken teils sprunghaften Schwankungen bei der Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen. Nur in den Jahren 2000 bis 2014 verharrte die Bautätigkeit kontinuierlich auf einem niedrigen Niveau. In jüngster Zeit nimmt sie wieder etwas an Fahrt auf.

Abbildung 10: Fertigstellungen im Wohnungsneubau 1975 - 2017



Die Gesamtzahl wird überwiegend vom Mehrfamilienhausbau bestimmt. Hat dieser eine Flaute, so ist auch die Summe der neuen Wohnungen niedrig, wie in den Jahren 1987 bis 1989 und 2003 bis 2013. Ist der Wohnungsbau insgesamt stark, so wird das immer vom Geschosswohnungsbau getragen. Der Einfamilienhaussektor spielt zwar in allen Jahren eine gewisse Rolle, in manchen sogar eine größere als der Mehrfamilienhausbau, aber er kann zur Gesamtmenge der Wohnungen nur einen kleineren Teil beitragen. Das hierbei begrenzende Kriterium ist mittel- bis langfristig die zu geringe Flächenverfügbarkeit aufgrund der engen Stadtgrenzen. Ebenso wichtig ist aber auch die Sicherung der Freiflächen im Stadtgebiet für eine gesunde Wohn- und Lebensqualität der bereits bestehenden Wohnquartiere.



Abbildung 11:
Neue Wohnbebauung in der Bexbacher Straße in Friesenheim

Die Zahl der jährlich neu gebauten Wohnungen ändert die Verteilung nach den Gebäudearten im Laufe der Zeit nur sehr wenig (Abbildung 12). Obwohl in den letzten Jahren kaum Wohnungen in Mehrfamilien- und Geschäftshäusern errichtet wurden, hat sich ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand nur geringfügig verringert (-1,8 %-Punkte). Ähnlich verhält es sich mit den Einfamilienhäusern, deren Anteil leicht angestiegen ist. Das jährliche Bauvolumen von rund 340 Wohnungen pro Jahr ist mit durchschnittlich 0,4-0,6 % aller bestehenden Wohnungen schlicht „zu wenig“, um die jeweiligen Anteile stärker zu verschieben.

Eine Erläuterung ist an dieser Stelle noch wichtig. Zur Gruppe der Mehrfamilienhäuser gehören alle Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen. Dazu zählt das Haus mit drei Eigentums- oder Mietwohnungen ebenso wie der vier- bis fünfgeschossige Geschosswohnungsbau oder das Hochhaus. Es wird hier auch nicht unterschieden zwischen Luxuswohnungen und gefördertem Wohnraum.

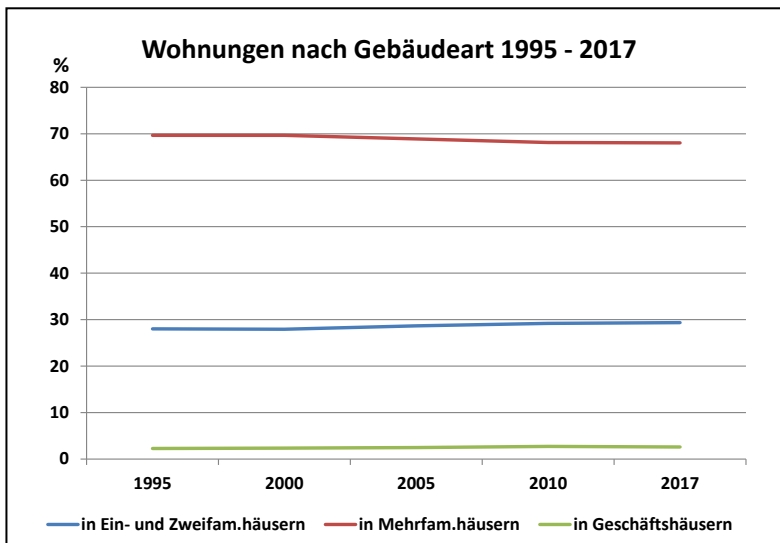


Abbildung 12:
Anteil der Gebäudearten,
1995 - 2017



Abbildung 13:
Baulückenschließung in der Kanalstraße
im Stadtteil Nord-Hemshof

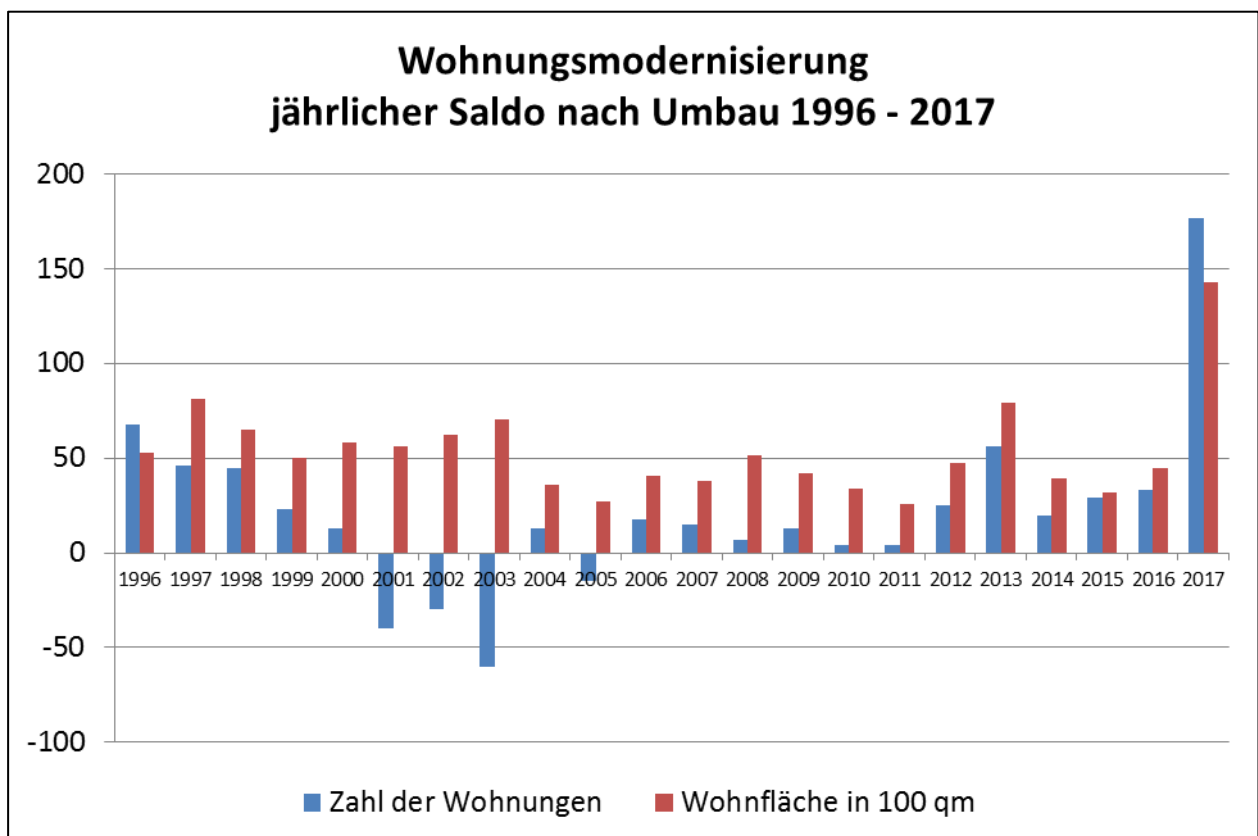


Abbildung 14: Uferbebauung auf der Parkinsel

Neben dem Wohnungsneubau trägt das Modernisierungsgeschehen viel zur Schaffung von Wohnraum und zur qualitativ verbesserten Wohnungsversorgung bei. Abbildung 15 zeigt die jährlichen Veränderungen durch genehmigungspflichtige Umbaumaßnahmen. Mit Saldo ist die Differenz zwischen dem Zustand eines Wohngebäudes vor und dem nach der Umbaumaßnahme gemeint. Während sich die reine Zahl der Wohnungen reduzieren kann (so in den Jahren 2001-03 und 2005), wächst dagegen seit 1996 die Wohnfläche in jedem Jahr an. Die Verringerung der Wohnungszahl entsteht durch Zusammenlegung von kleineren zu größeren Einheiten oder durch Umwandlung von Wohn- zu Gewerberäumen. Die Ausweitung der Wohnfläche erklärt sich zum Beispiel durch Anbauten (auch Balkone, Wintergärten), Dachausbau oder die Umwandlung von Gewerbe- zu Wohnräumen. Letztere Möglichkeit hatte im Jahr 2017 einen Ausnahmefall: Das Hemshof-Center, in dem aus ehemaligen Büroräumen 148 Wohnungen mit einer Wohnfläche von fast 10 000 qm entstanden sind.

Neben den reinen Differenzen zwischen altem und modernisiertem Wohnraum gibt der ergänzende Hinweis auf den Umfang der Modernisierungstätigkeiten ein grobes Bild über die Verbesserungen. Im Zeitraum von 1996 bis 2017 wurden rund 10 000 Wohnungen einer genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahme unterzogen. Das waren im Schnitt rund 470 Wohnungen pro Jahr. Durch diese Bautätigkeiten sind hinterher insgesamt 740 neue Wohneinheiten hervorgegangen, was einen durchschnittlichen Wert von 35 neuen Wohnungen pro Jahr bedeutet.

Abbildung 15: Wohnungsmodernisierung 1996 - 2017



Neben den bisher dargestellten Teilaspekten des Wohnungsmarkts erlauben die aktuellen Genehmigungen (Abbildung 16) einen Blick auf die in naher Zukunft auftretende Bautätigkeit. Zunächst ist voranzustellen, dass, anders als in überregionalen Medien für andere Städte dargestellt, in Ludwigshafen keine umfangreiche „Vorratshaltung“ von Baugenehmigungen zu erkennen ist. Vor allem bei den größeren Wohnungsbauprojekten wird nach der Baufreigabe mit der Realisierung begonnen.⁵

⁵ Es wurden nur die Projekte mit 8-10 und mehr Wohnungen betrachtet. Ob sich im Einzelfall bei kleineren Bauvorhaben die Bauzeit in die Länge zieht, wurde nicht untersucht, weil diese zahlenmäßig nicht ins Gewicht fallen.

Nachfolgende Abbildung zeigt die aktuelle Boomphase im Wohnungsbau mit dem Höhepunkt 2016, die in allen Segmenten des Wohnungsmarkts passiert. Ausgewählte Beispiele zeigen die Abbildungen 18 und 19 sowie die Fotos in diesem Bericht. Die Dynamik hält im Jahr 2018 vorerst noch an. Bis Ende September 2018 wurden Genehmigungen für 553 neue Wohnungen erteilt.

Abbildung 16: Genehmigungen für Wohnungsneubau 1988 - 2017

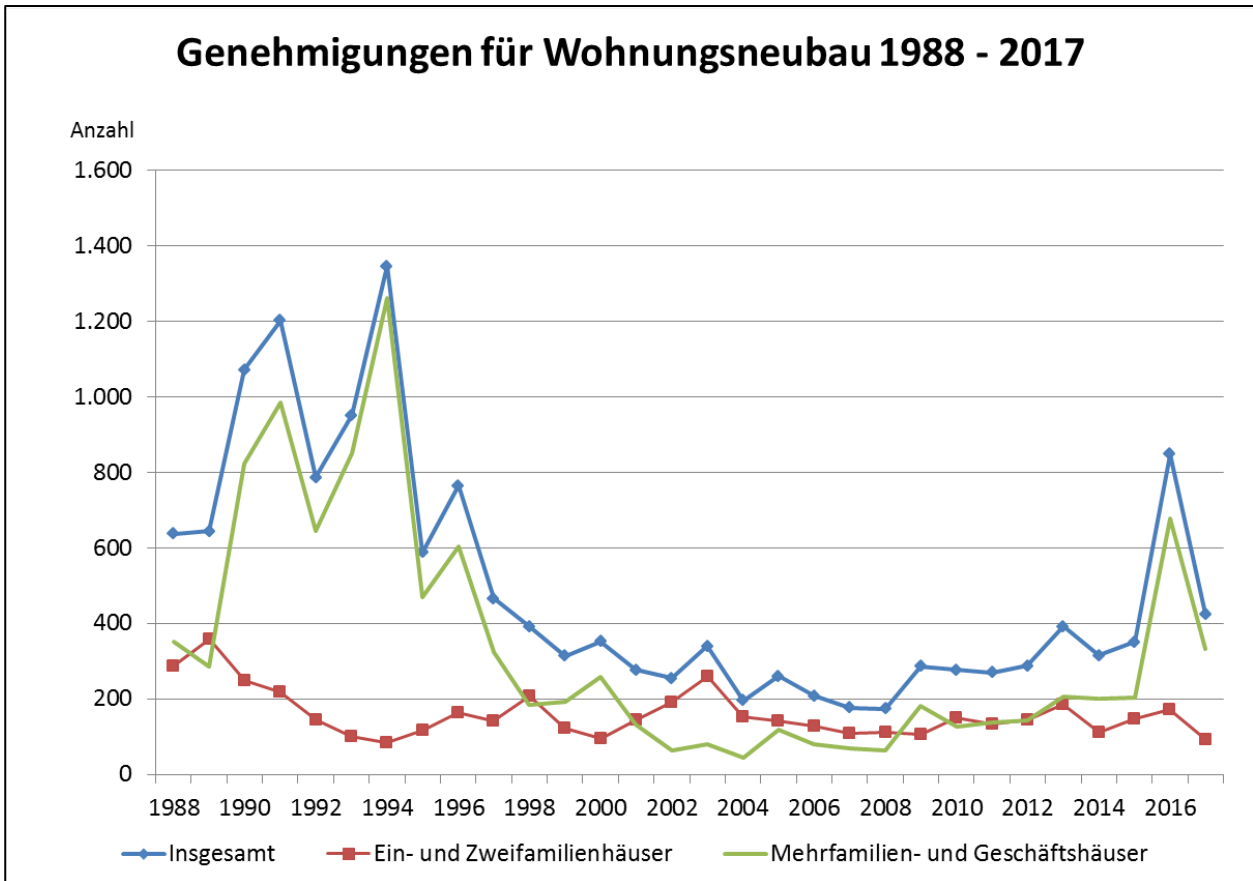


Abbildung 17:
Neubebauung zwischen
Rheinallee und Karl-Krämer-
Straße im Stadtteil Süd

Abbildung 18: Übersichtskarte mit einer Auswahl von aktuellen Wohnungsneubauprojekten



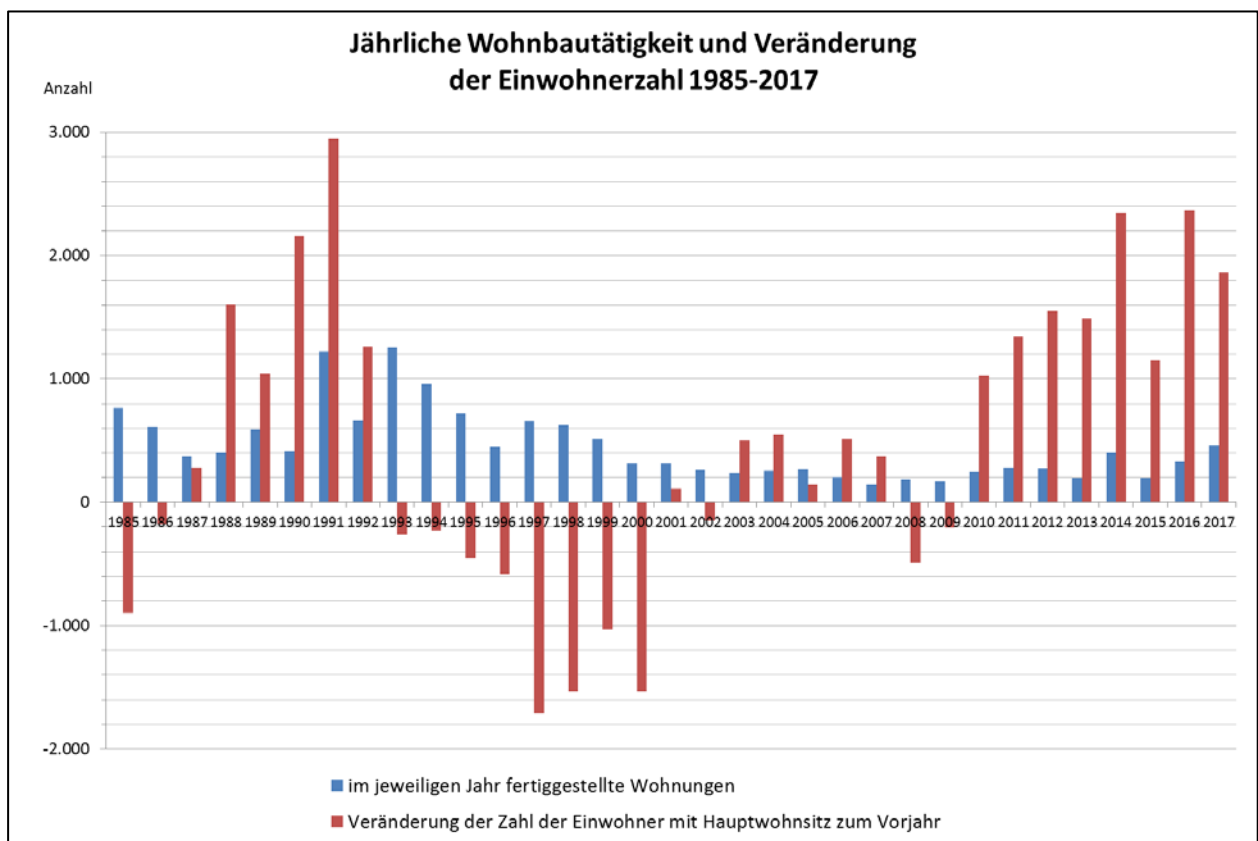
Abbildung 19: Übersichtskarte mit einer Auswahl von aktuellen Projekten der Wohnungsmodernisierung



3 Wohnungen und Einwohner

Neben der Betrachtung des Wohnungsbestands und der Bautätigkeit trägt zum Verständnis des Wohnungsmarkts auch der Blick auf das Verhältnis von Wohnungsbau und Einwohnerentwicklung, die Wohnfläche je Einwohner und die Belegung der Wohnungen bei. Zunächst ist bemerkenswert, dass eine umfangreiche Wohnungsbautätigkeit nicht zwangsläufig mit einem Einwohnerwachstum einhergeht und umgekehrt (Abbildung 20). Der Zusammenhang beider Entwicklungen ist nicht immer gleichgerichtet. Ende der 1980er Jahre verliefen eine starke Wohnungsbautätigkeit und ein Bevölkerungswachstum noch parallel. Seit dem Jahr 1994 blieb die Bautätigkeit zwar auf einem hohen Niveau, aber die Einwohnerzahl ging über Jahre hinweg stark zurück. Ab dem Jahr 2010 trat der umgekehrte Effekt ein. Obwohl vergleichsweise wenige Wohnungen gebaut wurden, wuchs die Bevölkerung anhaltend stark an. Der Wohnungsbestand konnte die erneuten Einwohnerzuwächse auffangen, daher war der Wohnungsmarkt weitgehend entspannt.

Abbildung 20: Wohnbautätigkeit und Einwohnerzahl 1985 - 2017



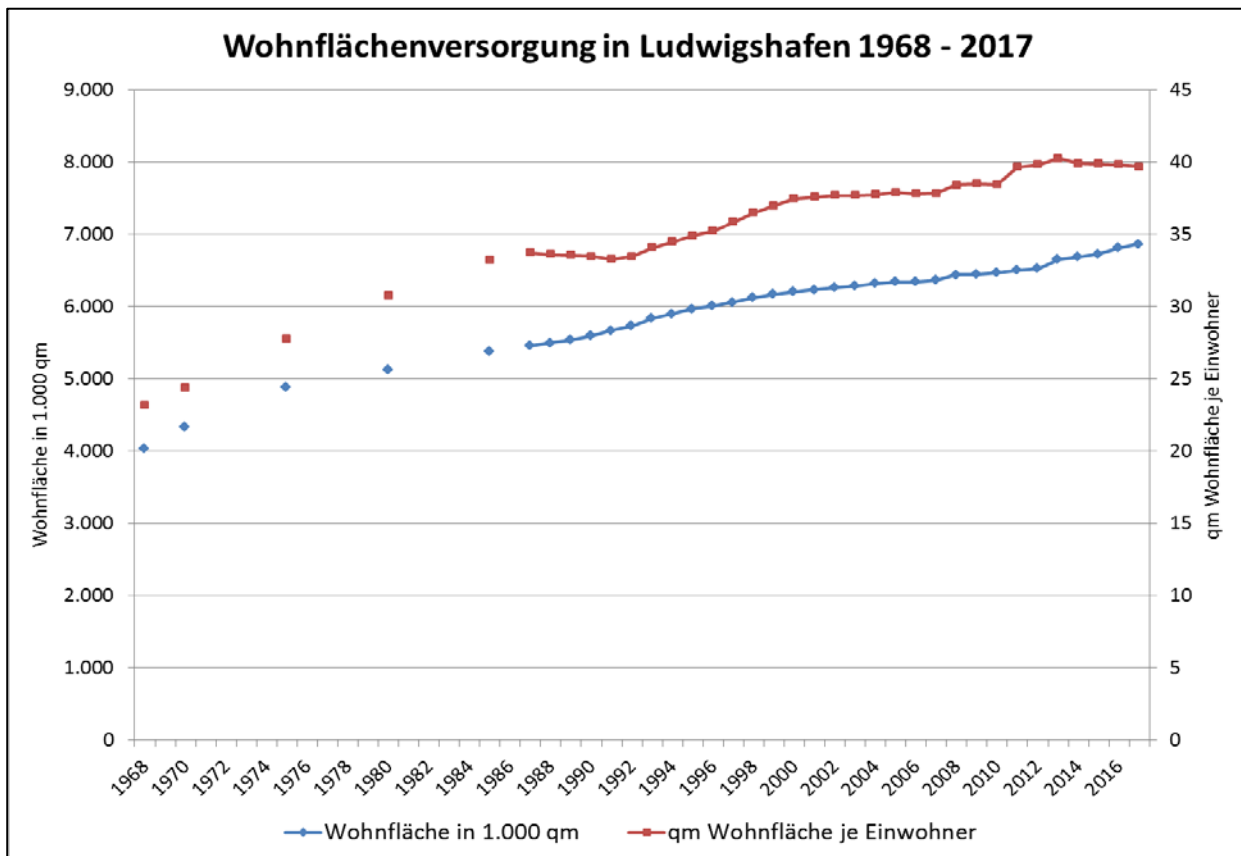
Bei einer stadtweit durchschnittlichen Belegung von zwei gemeldeten Menschen pro Wohnung können die neu errichteten Wohnungen aber alleine den Zuzug nicht aufnehmen. Daher muss es zu Verschiebungen innerhalb des Wohnungsbestands gekommen sein, worauf im Folgenden eingegangen wird.

Die Wohnfläche pro Einwohner nahm seit der Nachkriegszeit fast immer zu (Abbildung 21). Das war auch Ausdruck des gestiegenen Wohlstands breiter Bevölkerungsschichten, mit dem größere Wohnungen oder Einfamilienhäuser finanziert werden konnten. Aber seit Ende der 1980er Jahre gab es auch Phasen, in denen der Wohnflächenkonsum stagnierte oder sogar leicht sank (1988-1993, 2000-2007, seit 2015).

Diese Entwicklungslinien beruhen selten auf einer monokausalen Erklärung, weil es mehrere Einflussfaktoren gibt. Die Zeiten mit stagnierender Wohnflächenentwicklung beruhen zum Teil auf starkem Bevölkerungszuwachs, dem der Wohnungsbau nicht folgen konnte. Zeiten mit anwachsender Wohnfläche pro Einwohner sind gekennzeichnet von starken Einwohnerrückgängen, weil die vorhandene Wohnfläche auf weniger Einwohner bezogen wird. Die rückläufige Tendenz seit dem Jahr 2014 hängt vor allem mit dem überaus großen Bevölkerungszuwachs bei gleichzeitig geringem Wohnungsbauvolumen zusammen. Es ist zu vermuten, dass das über einen langen Zeitraum anhaltende Anwachsen der Wohnfläche pro Einwohner nicht unbegrenzt nach oben weiter geht, sondern, dass sich die Entwicklung einer Sättigungsgrenze annähert, die aber im Vorfeld nicht definiert werden kann.

Der Knick in der Kurve im Jahr 2011 beruht auf der Korrektur der Einwohnerzahl durch den Zensus 2011 und die Einführung der Zweitwohnungssteuer, die beide die Zahl der mit Nebenwohnsitz Angemeldeten reduzierte und nicht wenige „Karteileichen“ im Melderegister bereinigte.

Abbildung 21: Wohnflächenversorgung in Ludwigshafen 1968 - 2017



Analog zur Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner zeigt sich auch bei der Wohnungsbelegung, also bei der Zahl der Einwohner pro Wohnung, eine Tendenz der Verdichtung, die aber nicht in allen Stadtteilen gleichermaßen erkennbar ist. Während in der Zeit von 1970 bis 2000 die Belegungsdichte in allen Stadtteilen deutlich gesunken ist, zeigt sich in einigen Stadtteilen in den letzten Jahren wieder ein Anstieg. Dies ist insbesondere in den inneren Stadtteilen Mitte, Süd, Nord-Hemshof und West, aber auch in Oggersheim, Mundenheim und Rheingönheim zu beobachten.

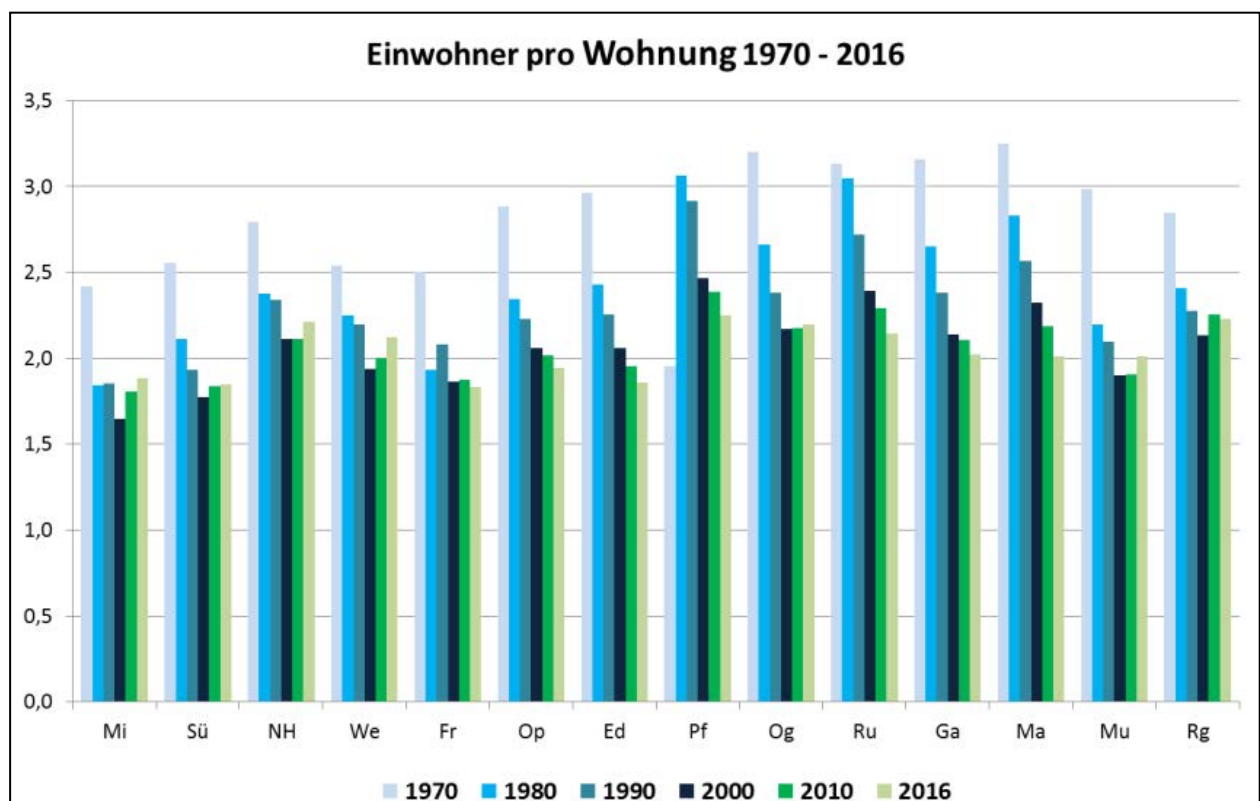
Welche gesellschaftlichen Entwicklungen geschehen hier? Antworten auf die Frage können mangels zuverlässiger Daten, die die Einstellungen der Bewohner wiedergeben würden, nur indirekt vermutet werden.

Für die Abnahme der Belegungsdichte seit 1970 spricht in erster Linie der infolge des Wohlstandsgewinns zunehmende Wunsch nach mehr Wohnfläche, der häufig in neuen Einfamilienhausquartieren im Umland und in Ludwigshafen selbst realisiert wurde. Gleichzeitig verblieben die Eltern nach Auszug der Kinder in ihren angestammten Wohnungen. Nach dem Tod eines Ehepartners wurde oft weiterhin dieselbe Wohnung alleine bewohnt, unabhängig davon, ob diese im Einfamilienhaus oder im Hochhaus ist. Die dadurch ausgelöste Verringerung der Haushaltsgröße, auch durch die Zunahme der Alleinerziehenden, lies die Belegungsdichte der Wohnungen abnehmen.

Die in den genannten Stadtteilen nun wieder eintretende Zunahme der durchschnittlichen Zahl der Einwohner pro Wohnung hat möglicherweise verschiedene Ursachen. Die geschilderte Verkleinerung der Haushaltsgrößen könnte sich umkehren, indem Wohnungen, in denen ältere Alleinstehende lebten nun wieder von jungen Paaren oder Familien bewohnt werden. Die angestiegene Geburtenzahl spielt auch eine Rolle, denn mit jedem Neugeborenen steigt die Wohnungsbelegung zunächst an. Auch kann es sein, dass aus wirtschaftlichen Gründen der Umzug in eine größere Wohnung ausbleibt oder verschoben wird. Möglicherweise ändert sich aber auch die Einstellung zur Wohnungsgröße und die Menschen begnügen sich mit weniger Wohnfläche, ohne finanziell darauf angewiesen zu sein.

Das Beispiel Rheingönheim liefert eine weitere Erklärung. Dort wurden im Verhältnis zum Wohnungsbestand relativ viele Einfamilienhäuser gebaut, in denen überwiegend Familien wohnen, die im Schnitt mehr Einwohner pro Wohnung aufweisen.

Abbildung 22: Wohnungsbelegungsdichte 1970 - 2016



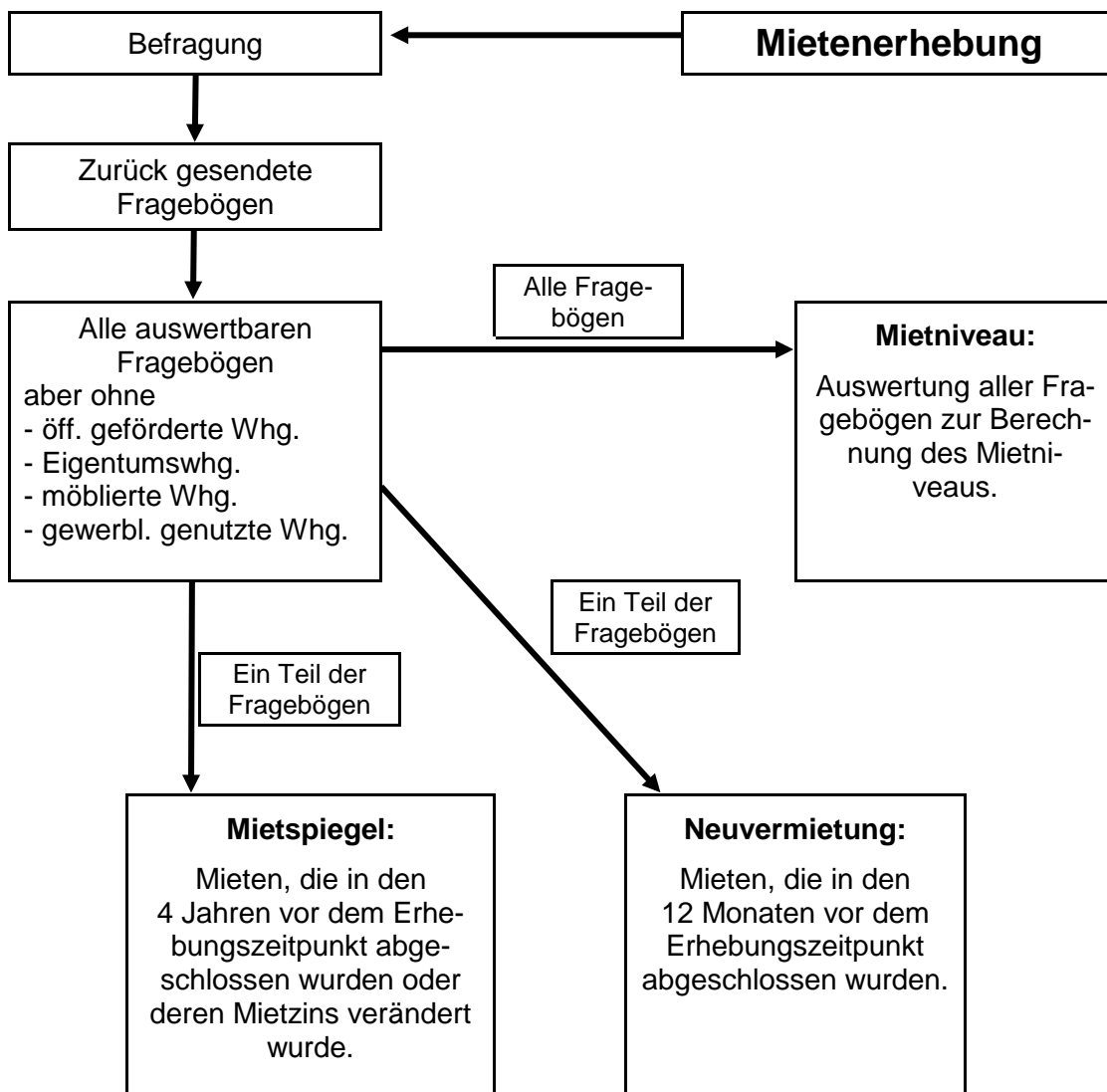
4 Wohnungsmieten

Wenn über den Wohnungsmarkt in einer Stadt berichtet wird, ist gerade die Höhe der Mieten von Interesse. Der Stadtverwaltung liegen Daten über Miethöhen aus zwei Quellen vor. Diese sind die selbst durchgeführte Mieterhebung, die als Grundlage für den Mietspiegel dient, und die Mietenübersicht der Wohnungsbaugesellschaft GAG. Durch die Mieterhebung stehen Informationen zum Mietniveau insgesamt und zu den Neuvermietungen zur Verfügung. Für die Berechnung des Mietniveaus werden alle von der Mieterhebung auswertbaren Fälle herangezogen. Zur Gruppe der Neuvermietungen gehören nur diejenigen Mieten, bei denen der Mietvertrag in den zwölf Monaten vor der Befragung im Rahmen der Mietspiegelerhebung abgeschlossen wurde. Die aktuellste Mieterhebung datiert aus dem Jahr 2014.

Von der Mieterhebung finden nur diejenigen Mietverträge Eingang in den Mietspiegel, die in den vier Jahren vor der Erhebung neu abgeschlossen wurden oder deren Mietzins verändert wurde. Der jüngste Mietspiegel stammt von 2017, der wie üblich im zweijährigen Turnus auf der Basis des Preisindex fortgeschrieben wird. In diesem Mietspiegel wird für Ludwigshafen eine Durchschnittsmiete von 5,96 Euro ausgewiesen. Im Vergleich dazu liegt die Durchschnittsmiete in Mannheim bei 7,05 Euro und in Heidelberg bei 8,40 Euro.

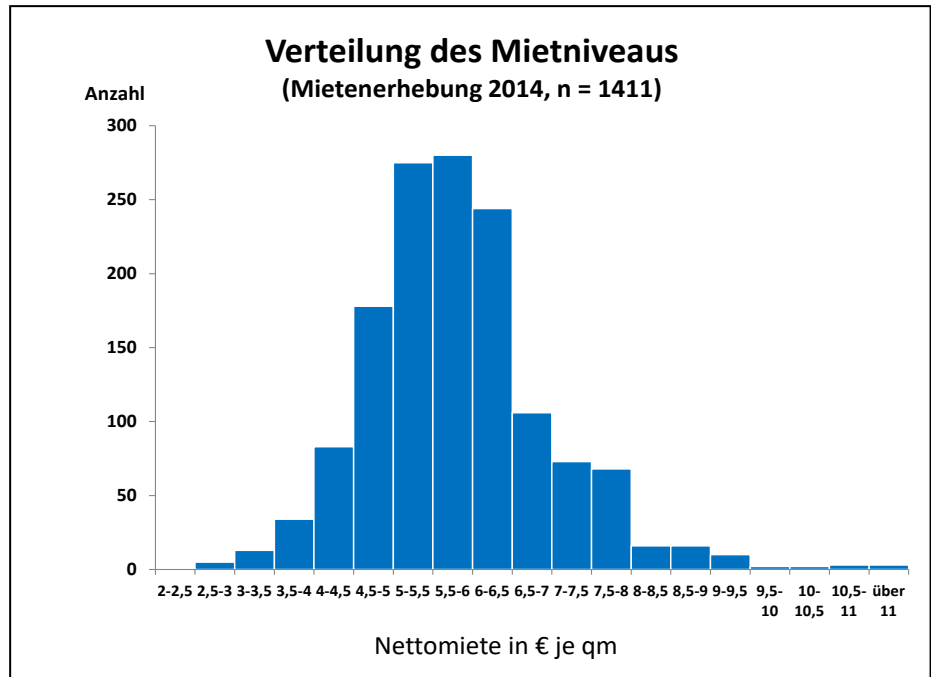
Im Sommer/Herbst 2018 wurde die Erhebung für den neuen Mietspiegel durchgeführt und es ist vorgesehen, dass er im ersten Quartal 2019 erscheint.

Übersicht 1: Aufbau der Mieterhebung



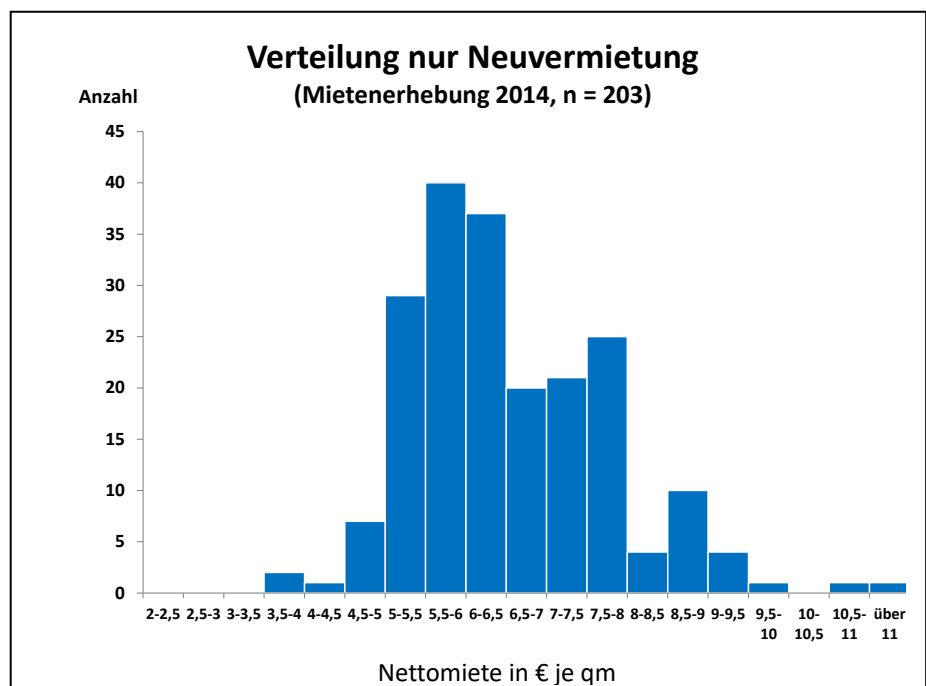
Neben dem Mietspiegel bzw. den Mieten, die in die Mietspiegel eingeflossen sind, lohnt auch der Blick auf alle erhobenen Mieten. Diese Verteilung des Mietniveaus und die Spannen der Mietpreise veranschaulicht die Abbildung 23. Die Durchschnittsmiete beträgt hier 5,83 Euro (Stand 2014), ist also 13 Cent günstiger als im Mietspiegel.

Abbildung 23:
Mietniveau in Ludwigs-
hafen, Quelle: Mietenerhebung, 2014



Die Neuvermietungen stellen eine Teilmenge der Gesamtmieten dar. Deren Höhe und die Verteilung der Mietpreise zeigt Abbildung 24. Tendenziell liegen die Mieten bei den Neuvermietungen insgesamt höher, die Durchschnittsmiete beträgt in dieser Teilmenge 6,57 Euro (Stand 2014). Aber es gibt auch beachtliche Anteile an neuen Mietverträgen, deren Mietzins unter sechs Euro pro Quadratmeter liegt.

Abbildung 24:
Miethöhen bei Neu-
vermietung, Quelle:
Mietenerhebung, 2014



Ein Blick in die gängigen Immobilienportale ergibt etwas höhere Werte. So weist zum Beispiel Finanztest 8/2017 für Ludwigshafen eine Spanne von 6,00 Euro (einfache Lage und einfache Ausstattung) bis zu 11,90 Euro (sehr gute Lage und sehr gute Ausstattung) aus. Auch hier zeigt sich der große Unterschied zum Wohnungsmarkt in Mannheim oder Heidelberg. Die Spanne in Mannheim liegt zwischen 6,60 Euro und 15,10 Euro und in Heidelberg zwischen 8,50 Euro und 21,90 Euro. Die Datengrundlage stammt hier vom Verband Deutscher Pfandbriefbanken, bezieht sich aber lediglich auf Wohnungen, die im Jahre 2000 oder danach gebaut oder vollständig renoviert wurden. Damit wird jedoch anders als im Mietspiegel nur ein kleinerer Teil des Wohnungsmarktes abgebildet.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GAG verfügt wie bereits anfangs erwähnt, mit 12 730 Wohneinheiten über einen beachtlichen Anteil an der Gesamtzahl der Wohnungen in der Stadt (16%, Stand 31.12.2017). Abbildung 25 zeigt insbesondere, dass rund drei Viertel (ca. 9 700) der Wohnungen zu Preisen unter 6 Euro vermietet werden und lediglich 3% (rund 450) zu einem Preis von über 7 Euro.

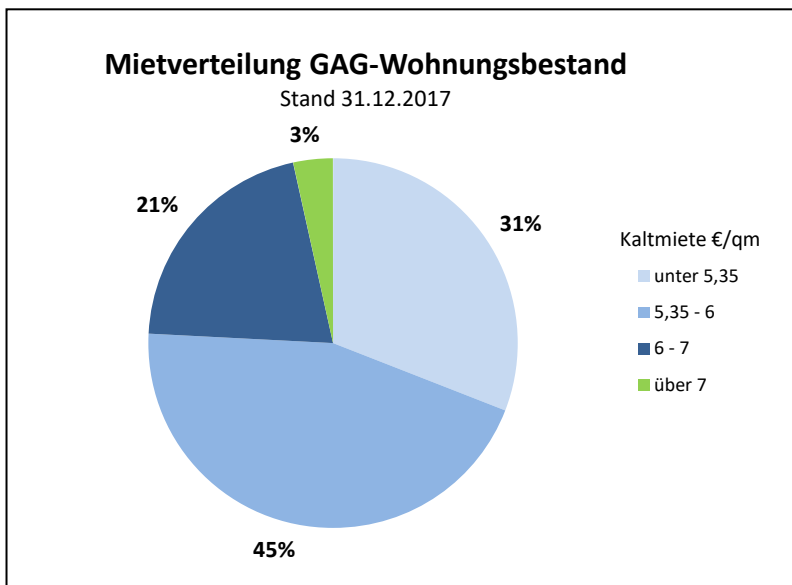


Abbildung 25: Übersicht über die Miethöhen bei der GAG. Quelle: Wohnungsbaugesellschaft GAG



Abbildung 26: Neubauprojekt im geförderten Wohnungsbau in der Brunhildenstraße im Stadtteil West

Abbildung 27:
Wohnungsmodernisierung im
Finkennest in Friesenheim



Abbildung 28:
Wohnungsbau auf einem ehema-
ligen Tankstellengrundstück in
Maudach



Abbildung 29:
Baulückenschließung in der
Magdeburger Straße in Ruch-
heim



5 Wohnungsbedarf

Für die städtische Ebene stellt der prognostizierte Wohnungsbedarf eine zentrale Größe dar, um unter anderem mit den zur Verfügung stehenden Planungsinstrumenten des Baugesetzbuchs vorausschauend Wege zur Bedarfsdeckung einschlagen zu können. Für die Stadt Ludwigshafen sind diese Angaben zur Formulierung ihrer Position gegenüber dem Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) und für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans von Bedeutung.

5.1 Methodik und Wohnungsbedarf

Grundlage ist die bundesweite Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Sie liegt für alle Städte und Kreise in Deutschland vor und wird auch bei der Fortschreibung des Teilkapitels Wohnen im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar angewendet.⁶ Nachfolgende Übersicht zeigt die aktuellen Bedarfswerte für Ludwigshafen.

Übersicht 2: Berechnung des Wohnungsbedarfs für Ludwigshafen

a) Wohnungsbedarf bis 2030 laut BBSR-Prognose:			
Zeitraum	Mittelwert		Gesamtzahl
2015 – 2020	600 Whg. pro Jahr		= 3 600 Whg.
2021 – 2025	520 Whg. pro Jahr		= 2 600 Whg.
2026 – 2030	440 Whg. pro Jahr		= 2 200 Whg.
2015 – 2030			= 8 400 Whg.
b) Aufgrund des Basisjahres 2015 sind davon die in den Jahren 2015-17 entstandenen Wohnungen abzuziehen:			
Zeitraum	Neubau	Modernisierung	
2015	200	29	
2016	329	33	
2017	462	177	
2015 - 2017	991	239	= 1 230 Whg.
c) Daraus ergibt sich ein Nachholbedarf aus 2015-17:			
Bedarf (600 Whg./J.) = 1 800 Whg. minus entstandene Wohnungen: Nachholbedarf = 1 800 Whg. – 1 230 Whg.			= 570 Whg.
d) Gesamtbedarf für Ludwigshafen (inkl. Nachholbedarf):			
Zeitraum			
2018 – 2020	(1 800 + 570 Whg.)		= 2 370 Whg.
2021 – 2025			= 2 600 Whg.
2018 – 2025			= 4 970 Whg.
2018 - 2025	rd. 620 Whg./Jahr		rd. 5 000 Whg.
2026 - 2030	rd. 440 Whg./Jahr		rd. 2 200 Whg.
e) Gesamtbedarf in der Summe von 2018 bis 2030:			rd. 7 200 Wohnungen

⁶ Gemäß dem Beschluss des Planungsausschusses des VRRN am 29. März 2017.

Zur Übersicht 2 sind noch einige Erläuterungen zur Methode wichtig. Die Prognosewerte des BBSR liegen zwar für jedes einzelne Jahr vor. Sie wurden aber der besseren Übersicht wegen in drei Zeiträume zusammengefasst. Da das Basisjahr 2015 ist, sind die Werte für Ludwigshafen anzupassen. Das geschieht, in dem die in den Jahren 2015 bis 2017 gebauten Wohnungen abgezogen werden, denn sonst wäre der Bedarf zu hoch. Der daraus resultierende Unterschied ergibt einen Nachholbedarf, weil die neu hinzugekommenen Wohnungen weniger waren, als in der Prognose berechnet. Dieser Nachholbedarf muss anschließend zu den kommenden Jahren 2018 bis 2020 hinzugezählt werden. Für die Zeit von 2021 bis 2030 wurden die Werte der BBSR-Prognose übernommen. Somit entsteht der Gesamtbedarf für die Jahre 2018 bis 2030 von rund 7 200 Wohnungen.

Die Prognose des BBSR steht zwar bis zum Jahr 2035 zur Verfügung. Ein solch langer Betrachtungszeitraum wird aber für die Bedürfnisse der Stadt Ludwigshafen nicht für sinnvoll erachtet. Zudem ist zu erwarten, dass unvorhersehbare Veränderungen bei den Prognoseannahmen regelmäßige Fortschreibungen erfordern. Das BBSR berechnet solche Prognosen in der Regel alle fünf bis zehn Jahre. Aufgrund der hohen Einwanderung nach Deutschland ist eine neue Fortschreibung angekündigt, deren Veröffentlichung Ende 2018/Anfang 2019 erfolgen soll. Dann sind die hier vorliegenden Angaben ggf. anzupassen. Somit ist klar, diese Prognoserechnung ist eine Momentaufnahme und nicht für alle Jahre „in Stein gemeißelt“.

Verschiedene "Einzelbedarfe" (zum Beispiel Wohnungen für Familien, große / kleine Wohneinheiten, Wohnungen für Ältere, Pflegebedürftige oder Menschen mit Behinderungen) können derzeit nicht abgebildet werden, weil die dafür notwendigen Daten fehlen. In geplanten Arbeitsgruppen sollen weitere Informationen hierzu aufbereitet werden. Auch die Frage der Wohnungsqualität (teuer / preisgünstig) und einer Sozialquote (wo und in welcher Größenordnung werden geförderte Wohnungen gebaut) ist nicht aus den hier zusammengefassten Daten ableitbar und ohnehin mehr eine politische Grundsatzentscheidung.

Abbildung 30:
Neues Wohnquartier an der Blies
in Mundenheim



5.2 Möglichkeiten zur Bedarfsdeckung

Einer Aussage über den zu erwartenden Wohnungsbedarf sind die derzeit erkennbaren und zukünftig möglichen Projekte zur Bedarfsdeckung, sprich zum Bau von Wohnungen, gegenüberzustellen. In diese Rechnung werden neben den von 2015 bis 2017 realisierten Wohnungen alle diejenigen Wohnungen einbezogen, die nach dem 1. Januar 2018 fertiggestellt wurden bzw. werden. Das Datum der Baugenehmigung spielt dabei keine Rolle, entscheidend ist, ab wann die Wohnungen dem Markt zur Verfügung standen bzw. stehen.

Übersicht 3 fasst die derzeit erkennbaren Potenziale für den Wohnungsbau zusammen. Sie hat als Basis die im ersten Halbjahr 2018 erhobenen Wohnungsbauvorhaben. Die fünf Gruppen werden nachstehend kurz erläutert:

- a) Für die aktuell im Bau bzw. im Verfahren befindlichen Projekte lagen zum Berichtszeitpunkt Baugenehmigungen, Bauanträge, Aufstellungsbeschlüsse (Pesch-Siedlung) vor oder sie waren tatsächlich im Bau.
- b) Dies sind Bauvorhaben, die in den genannten Neubaugebieten im Bau sind oder für die eine Baugenehmigung vorliegt.
- c) Das GAG-Neubauprogramm hat den Stand von Mai 2018. Je nach Fortschritt weiterer Planungen kann es hier ebenfalls zu Abweichungen kommen. Bereits fertige Vorhaben (Ebernburg-, Ostpreußenstraße) wurden abgezogen.
- d) Die Reserven in den Neubaugebieten wurden überschläglich aufgrund des bestehenden Baurechts und der Nachbarbebauung geschätzt.
- e) Die Angaben für die Wohnbauflächen im aktuellen FNP wurden dem Erläuterungsbericht zum FNP von 1999 entnommen.

Übersicht 3: Aktuell erkennbare Potenziale zur Bedarfsdeckung

Wohnungsbaupotenziale (Stand Mai 2018)	ungefähre Realisierung	geschätzte Wohnungszahl¹⁾ (gerundet)
a) Aktuell im Bau / im Verfahren (inkl. Pesch-Siedlung)	2018- ?	1450 – 1550
b) Im Bau in den Neubaugebieten (Melm, Neubruch, Sommerfeld)	2018-2020	110
c) GAG-Neubauprogramm (Stand Mai 2018)	ab 2018	1050
Zwischensumme		2600 - 2700
d) Reserven in den Neubaugebieten (Melm, Neubruch, Sommerfeld)	offen	110 – 120
e) Wohnbauflächen im aktuellen FNP	offen	1400 - 1500
Insgesamt		4100 - 4300

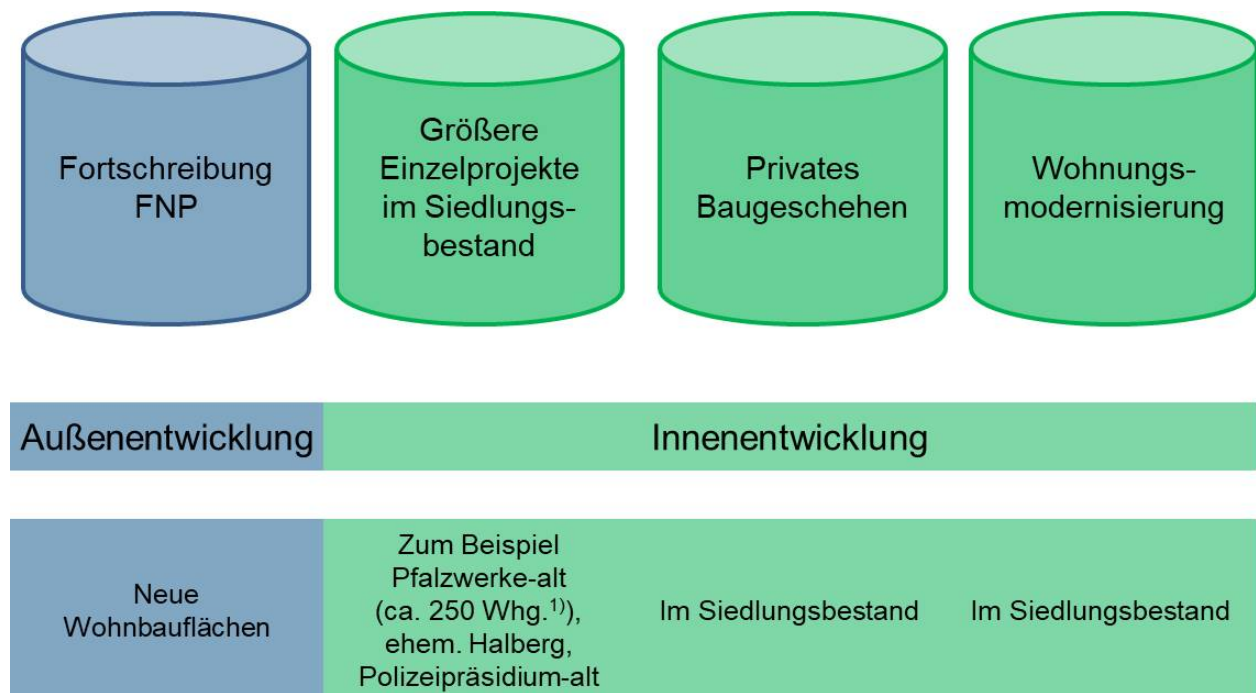
1) Die Angaben beruhen auf den im 1. Halbjahr erkennbaren Rahmenbedingungen, sie können aber bei weiterer Konkretisierung der Planungen sowohl größer, als auch kleiner werden.

Die großen Reserveflächen im nördlichen Teil des Neubaugebiets Ruchheim Nordost sind im Neubauprogramm der GAG enthalten, die Bebauung der übrigen Baulücken in diesem Quartier wird dem sonstigen kleinteiligen Baugeschehen zugerechnet werden.

Es könnten also aufgrund bestehender Bauvorhaben, vorhandenen Baurechts in den Neubaugebieten und den bislang unangetasteten Wohnbauflächen im FNP (für die noch Bebauungspläne beschlossen werden müssten) rund 4 200 Wohnungen in den nächsten Jahren realisiert werden.

In der Gesamtbedarfsrechnung würden also den insgesamt prognostizierten 7 200 Wohnungen aus heutiger Sicht bestehende Realisierungsmöglichkeiten für rund 4 200 Wohneinheiten gegenüberstehen. Daraus folgt für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030 eine Lücke von rund 3 000 Wohnungen. Für diese zunächst groß wirkende Zahl gibt es durchaus realistische Handlungsfelder, die in der folgenden Übersicht vier aufgezeigt werden.

Übersicht 4: Zusätzliche Möglichkeiten zur Deckung des Wohnungsbedarfs



1) So angegeben bei Mannheimer Morgen und Die Rheinpfalz, 27.6.2017.

Eine zentrale Säule ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im fortzuschreibenden FNP. Dies dient zur längerfristigen planerischen Absicherung des Wohnungsbedarfs und müsste in enger Abstimmung mit dem VRRN und der Fortschreibung des Teilkapitels Wohnen im Regionalplan und der Überarbeitung von Flächennutzungsrestriktionen im Regionalplan geschehen. Diese neuen Wohnbauflächen würden in den heutigen Außenbereich ragen und zählen daher zur Außenentwicklung.

Die Handlungsfelder der anderen drei Säulen würden innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erfolgen und zählen damit zur Innenentwicklung. Eine Säule der Bedarfsdeckung könnten einige bereits öffentlich diskutierte größere Einzelprojekte sein (Pfalzwerke-alt, ehem. Halberg, Polizeipräsidium-alt). Zwei bereits im Kapitel zur Bautätigkeit erwähnte Säulen dürfen in ihrer Bedeutung für die zukünftige Bedarfsdeckung nicht unterschätzt werden: das „normale“ kleinteilige Baugeschehen (zum Beispiel Baulückenschließung, Nachverdichtung, Ersatzneubau) und die Modernisierungsmaßnahmen. Leider lässt sich der Umfang dieser beiden Säulen aber nicht vorhersagen.

Für die zukünftige neue Außenentwicklung laufen derzeit Gespräche mit dem Verband VRRN im Rahmen der Teilfortschreibung „Wohnen“ des Einheitlichen Regionalplanes. Hier geht es um die Rücknahme einzelner Restriktionen, damit die Stadt Ludwigshafen im FNP neue Bauflächen ausweisen kann. Zu gegebener Zeit sollen diese potenziellen Neuausweisungen den stadträtlichen Gremien vorgestellt werden.

Das anstehende Stadtentwicklungsprojekt City West, das nach vorliegendem Planungsstand auch neue Bauflächen hervorbringen soll, könnte in ferner Zukunft sicherlich auch zur Schaffung von Wohnbauflächen beitragen. Aufgrund der sehr langen Realisierungsphase sind diese Wohnbaupotenziale nicht in dieser Realisierungsrechnung enthalten. Bis in diesem Projektgebiet erste Wohnungsbauvorhaben konkret werden, dürfte diese Prognose für den Wohnungsbedarf bereits wieder fortgeschrieben sein.



Abbildung 31:
Neubaugebiet Im Sommerfeld
im Süden von Rheingönheim



Abbildung 32:
Baufeld Deichstraße für geförder-
ten Wohnungsbau in Edigheim



Abbildung 33:
Wiederbelebung und Fertigstel-
lung der Bauruine am Erfurter
Ring in Ruchheim

Abbildung 34:
Neue Christian-Weiß-Siedlung im
Stadtteil Süd



Zusammenfassung und Ausblick

Mit diesem Bericht liegen nun umfassende Materialien über den Wohnungsmarkt, die Wohnungsbautätigkeit und den Wohnungsbedarf in Ludwigshafen vor. Sie können die Grundlage sein für die nun folgende wohnungspolitische Diskussion der Parteien, Verbände und Interessengruppen, wenn es darum gehen wird, weitere Vorhaben oder Projekte zur Schaffung von neuem Wohnraum zu realisieren.

Es ist aber noch einmal darauf hinweisen, dass sich der Wohnungsmarkt zu rund 70% in privater Hand befindet. Daher ist eine wie auch immer geartete direkte Einflussnahme nur begrenzt möglich. Somit kommt dem Handlungsfeld der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen als längerfristige Absicherung der Wohnungsversorgung eine wichtige Rolle zu. Ebenso wichtig sind auch mögliche zukünftige Umstrukturierungen im Siedlungsbestand, also im Rahmen der Innenentwicklung, bei der die Frage der Wohnraumschaffung nicht zu vernachlässigen ist. In Ludwigshafen gibt es zudem für die Wohnungsversorgung mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GAG und der BASF Bauen und Wohnen zwei starke Akteure.

Diese Momentaufnahme dient als Fundament für eine regelmäßige Wohnungsmarktbeobachtung, die neben der Fortschreibung der Daten auch vertiefende Analysen beinhalten kann. Parallel müssen die den Prognosen zugrunde liegenden Parameter fortwährend überprüft und gegebenenfalls die Bedarfswerte angepasst werden.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass Ludwigshafen keine isolierte „Insel“ ist, sondern selbstverständlich gesamtwirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen ausgesetzt ist, die natürlich auch die Wohnungsnachfrage und das Angebot ebenso beeinflussen wie das Investorenverhalten oder die Wohnpräferenzen der Menschen.



Abbildung 35:
Neubauvorhaben an der
Ruthenstraße in Friesenheim



Abbildung 36:
Modernisierung eines Wohnquartiers
an der Karlsbader Straße in der Gar-
tenstadt



Abbildung 37:
Das nördliche Baufeld an der Max-
Bill-Straße im Stadtteil Süd

Anhang

	Seite
I Begriffserläuterungen	34
II Tabellenteil	36
III Bildnachweis	48

Abbildung 38:
Neue Ersatzbebauung am
Ligustergang in der Gartenstadt



I Begriffserläuterungen

Abkürzungen für die Stadtteile

Mi	Mitte	Op	Oppau	Ga	Gartenstadt
Sü	Süd	Ed	Edigheim	Ma	Maudach
N-H	Nord-Hemshof	Pf	Pfingstweide	Mu	Mundenheim
We	West	Og	Oggersheim	Rg	Rheingönheim
Fr	Friesenheim	Ru	Ruchheim		

Baufertigstellung

Eine Baufertigstellung ist erreicht, wenn die Arbeiten an einem Bauvorhaben weitgehend abgeschlossen sind und das Gebäude bzw. die Wohnungen bezogen werden oder bei leerstehenden Gebäuden bezugsfertig werden. Entscheidend ist demnach die Ingebrauchnahme des Gebäudes bzw. der Wohnungen und nicht die Schlussabnahme durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob das Gebäude bereits verputzt ist oder ob noch Schönheitsarbeiten vorzunehmen sind.

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung ist die Erteilung einer Erlaubnis durch die örtlich und sachlich zuständige Behörde, eine Baumaßnahme durchführen zu dürfen, bei der Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird. Als Baugenehmigung gilt auch eine vorläufige, mit Auflagen versehene oder eine Teilbaugenehmigung. Zu den erteilten Baugenehmigungen rechnen außerdem nicht zurückgewiesene Bauanzeigen und Zustimmungen des Bundes und der Länder.

Gebäude mit Wohnungen

Darunter fallen alle Gebäude die Wohnungen enthalten, also sowohl Wohngebäude, als auch Nichtwohngebäude, wenn letztere Wohnungen enthalten.

Gebäudeart (1+2-Fam/ Mfh/Nwh)

In den Tabellen werden Gebäude in drei Hauptarten unterschieden:

- Gebäude mit ein und zwei Wohnungen. In der Regel sind dies Ein- und Zweifamilienhäuser, in wenigen Ausnahmen können aber auch Geschäftshäuser darunter fallen, wenn sie eine oder zwei Wohnungen haben und deren Wohnfläche mehr als 50% der Gesamtnutzfläche beträgt.
- Gebäude mit drei und mehr Wohnungen. Sie werden auch Mehrfamilienhäuser genannt, wobei nicht alle als klassischer Miet- oder Geschosswohnungsbau betrachtet werden dürfen, denn darunter sind auch Gebäude mit 3-5 Wohnungen, wie z.B. am Rheinufer Süd oder Gebäude mit Eigentumswohnungen.
- Nichtwohngebäude mit Wohnungen. Darunter fallen sowohl Geschäftshäuser, die weniger als die Hälfte der Nutzfläche als Wohnflächen haben, als auch andere Nichtwohngebäude, die nur eine Wohnung aufweisen, z.B. die Hausmeisterwohnung.

Modernisierungstätigkeit, Umbautätigkeit

Modernisierungstätigkeit oder Umbautätigkeit umfassen bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden etwa durch Umbau, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen. Es können nur die genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen erfasst werden.

Neubau

Unter Neubau oder der Errichtung neuer Gebäude werden Neubauten und Wiederaufbauten verstanden. Als Wiederaufbau gilt der Aufbau zerstörter oder abgerissener Gebäude ab Oberkante des noch vorhandenen Kellergeschosses.

Nichtwohngebäude

Nichtwohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte – gemessen an der Nutzfläche – nicht zu Wohnzwecken dienen. Zu den Nichtwohngebäuden zählen Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude (z. B. Fabrikgebäude, Handelsgebäude, Hotels und dergleichen) und sonstige Nichtwohngebäude (z. B. Schulgebäude, Kindertagesstätten und Sporthallen).

Umbausaldo

Unter Umbausaldo wird die Differenz der Zahl der Wohnungen, die einer Modernisierung unterzogen werden und der Zahl der Wohnungen, die am Ende einer Modernisierungsmaßnahme bestehen, verstanden. Viele Jahre war der Umbausaldo positiv, weil zusätzliche Wohnungen entstanden waren, z.B. durch Dachausbau. In diesen Jahren wurde die Neubautätigkeit regelmäßig als „Neubau plus Umbausaldo“ angegeben. Die Regelung wurde besonders dann gerne angewendet, als Ende der 1980er Jahre die eigentliche Neubautätigkeit rückläufig war, weil dadurch die Zahl der „neuen Wohnungen“ taktisch höher wurde. Die Unsinnigkeit dieser Berechnung offenbarte sich, als der Umbausaldo negativ wurde, weil z.B. Wohnungen zusammengelegt wurden. Dann wurde die Zahl der echt neu gebauten Wohnungen in der Statistik reduziert. Daher wird dieser Umbausaldo nicht mehr mit den neu gebauten Wohnungen verrechnet, sondern immer getrennt aufgeführt. Für einige Tabellen konnte dieser Fehler leider nicht mehr rückwirkend ausgebessert werden.

Wohnfläche

Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohneinheit gehören. Zur Wohnfläche von Wohnungen gehören die Flächen von Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Nebenräumen (Dielen, Abstellräumen, Bad und dgl. mit einer lichten Höhe von mindestens 2m). Raumteile mit einer lichten Höhe von 1 – 2 m werden nur mit halber Fläche, unter 1 m gar nicht angerechnet. Balkone werden mit einem Viertel ihrer Fläche berücksichtigt.

Wohngebäude

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte – gemessen an der Nutzfläche – Wohnzwecken dienen. Nebennutzflächen in Wohngebäuden (Abstellräume u.ä.) werden zur Bestimmung des Nutzungsschwerpunktes nicht herangezogen.

Wohnräume

Wohnräume sind Räume, die für Wohnzwecke bestimmt sind und mindestens eine Wohnfläche von 6 qm haben. Zu den Wohnräumen zählen in der Landesstatistik sowohl Zimmer als auch Küchen, hier werden Küchen ausgeklammert. Als Zimmer zählen alle Wohn- und Schlafräume mit 6 qm und mehr Wohnfläche. Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer, Toiletten sowie Kleinwohnräume unter 6 qm Wohnfläche.

Wohnung

Eine Wohnung ist die Summe der Räume, die die Führung eines Haushaltes ermöglichen, darunter stets eine Küche bzw. ein Raum mit fest installierter Kochgelegenheit (Kochnische/Kochschrank). Eine Wohnung hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Abguss und Toilette. Alle Wohneinheiten, die nicht als Wohnung anzusehen sind, gelten als sonstige Wohneinheiten.

II **Tabellenteil**

Tabelle 1: Gebäude und Wohnungen nach Stadtteilen und Gebäudeart Ende 2016

Jahr	Gebäude ¹⁾ mit Wohnungen					Wohnungen in...						
	Insges.	Wohngebäude			Nicht-wohngeb. mit Whg.	Geb. mit Wohn. insges.	1+2 Fam.-Häusern		Mehrfam.-Häusern		Nichtwohngebäuden	
		Insges.	1 + 2 Fam.-H.	Mehrfam.-Häuser			Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Mitte	561	458	12	446	103	6.432	16	0,2	5.775	89,8	641	10,0
Süd	1.643	1.605	563	1.042	38	10.542	767	7,3	9.550	90,6	225	2,1
Nord-Hemshof	1.336	1.310	430	880	26	7.936	520	6,6	7.282	91,8	134	1,7
West	446	422	172	250	24	2.288	209	9,1	2.033	88,9	46	2,0
Friesenheim	3.165	3.088	1.875	1.213	77	9.996	2.503	25,0	7.302	73,0	191	1,9
Oppau	2.403	2.329	1.882	447	74	4.814	2.519	52,3	2.183	45,3	112	2,3
Edigheim	2.049	2.017	1.760	257	32	4.210	2.148	51,0	1.999	47,5	63	1,5
Pfingstweide	436	426	286	140	10	2.618	297	11,3	2.309	88,2	12	0,5
Oggersheim	4.948	4.822	4.138	684	126	11.354	5.079	44,7	6.054	53,3	221	1,9
Ruchheim	1.546	1.492	1.334	158	54	2.693	1.533	56,9	1.079	40,1	81	3,0
Gartenstadt	3.531	3.492	2.889	603	39	8.243	3.438	41,7	4.688	56,9	117	1,4
Maudach	1.523	1.485	1.229	256	38	3.246	1.551	47,8	1.634	50,3	61	1,9
Mundenheim	2.325	2.251	1.434	817	74	6.789	1.985	29,2	4.605	67,8	199	2,9
Rheingönheim Stadt	2.160	2.093	1.883	210	67	3.663	2.395	65,4	1.152	31,4	116	3,2
insgesamt	28.072	27.290	19.887	7.403	782	84.824	24.960	29,4	57.645	68,0	2.219	2,6

1) Wohngebäude sind Gebäude mit 50% und mehr Wohnfläche;
Nichtwohngebäude haben mehr als 50% Nutzfläche

Tabelle 2: Wohnungsbestand nach Eigentümergruppen

Jahr	Wohnungen insges.	Eigentümer							
		Stadt, GAG und Teileigentum der GAG		sonst. ehem. Gesell. und Gebietskörpers.		Firmen und sonstige Gesellschaften		Privatpersonen	
		Anz.	% ¹⁾	Anz.	% ¹⁾	Anz.	% ¹⁾	Anz.	% ¹⁾
1991	76.387	15.593	20,4	9.022	11,8	5.867	7,7	45.905	60,1
1996	80.296	16.204	20,2	8.970	11,2	5.680	7,1	49.442	61,6
2001	82.258	15.885	19,3	8.292	10,1	5.367	6,5	52.714	64,1
2006	82.631	14.850	18,0	7.192	8,7	5.150	6,2	55.439	67,1
2011	83.371	15.015	18,0	7.029	8,4	4.537	5,4	56.790	68,1
2013	83.924	14.945	17,8	7.020	8,4	4.375	5,2	57.584	68,6
2014	84.320	14.902	17,7	7.015	8,3	4.316	5,1	58.087	68,9
2015	84.509	14.817	17,5	7.020	8,3	4.275	5,1	58.397	69,1
2016	84.824	14.870	17,5	7.002	8,3	4.299	5,1	58.653	69,1

1) In % des gesamten Wohnungsbestandes

Tabelle 3: Wohnungsbestand nach Art der Gebäude

Jahr	Wohnungen in ...						
	Gebäuden mit Whg. insgesamt	Ein- und Zweifamilienhäusern		Gebäude mit drei und mehr Whg.		Nichtwohngebäude mit Wohnungen (50% und mehr Nutzfläche)	
		abs.	%	abs.	%	abs.	%
1970	64.217	19.611	30,5	44.606	69,5	-	-
1991	76.387	21.837	28,6	52.521	68,8	2.029	2,7
1999	82.045	22.865	27,9	57.256	69,8	1.924	2,3
2004	82.662	23.548	28,5	57.081	69,1	2.033	2,5
2009	83.015	24.179	29,1	56.573	68,1	2.263	2,7
2010	83.132	24.270	29,2	56.614	68,1	2.248	2,7
2011	83.371	24.371	29,2	56.749	68,1	2.251	2,7
2012	83.683	24.527	29,3	56.902	68,0	2.254	2,7
2013	83.924	24.641	29,3	57.034	68,0	2.249	2,7
2014	84.320	24.791	29,4	57.285	67,9	2.244	2,7
2015	84.509	24.852	29,4	57.428	68,0	2.229	2,6
2016	84.824	24.960	29,4	57.645	68,0	2.219	2,6
2017	85.414	25.076	29,4	58.124	68,0	2.214	2,6

Tabelle 4: Gebäude mit Wohnungen nach Art der Gebäude

Jahr	Gebäude mit Whg. insgesamt	davon					
		Wohngebäude (50% und mehr Wohnfläche)				Nichtwohngebäude mit Wohnungen (50% und mehr Nutzfläche)	
		Ein- und Zweifamilienhäuser		Gebäude mit drei und mehr Whg.			
		abs.	%	abs.	%	abs.	%
1991	24.667	16.999	71,3	6.850	28,7	818	3,3
1999	26.096	17.953	70,9	7.367	28,2	776	3,0
2004	26.692	18.551	69,5	7.350	27,5	791	3,0
2009	27.230	19.149	70,3	7.277	26,7	804	3,0
2010	27.322	19.232	70,4	7.288	26,7	802	2,9
2011	27.452	19.337	70,5	7.307	26,6	808	2,9
2012	27.608	19.483	70,6	7.318	26,5	807	2,9
2013	27.724	19.589	70,7	7.331	26,4	804	2,9
2014	27.875	19.721	70,7	7.357	26,4	797	2,9
2015	27.958	19.787	70,8	7.377	26,4	794	2,8
2016	28.072	19.887	70,8	7.403	26,4	782	2,8
2017	28.228	20.005	70,9	7.442	26,4	781	2,8

Tabelle 5: Wohnungsbestand nach Baualtersgruppen 1991 bis 2016

Jahr	Wohnungen insges.	davon in Baualtersgruppe...								
		vor 1919	1919 - 1949	1950 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2016
a) Anzahl Stadt insges.										
1991	76.387	10.412	13.559	18.596	15.532	10.717	5.906	1.665	-	-
1992	77.014	10.368	13.562	18.604	15.516	10.723	5.906	2.335	-	-
1993	78.269	10.359	13.569	18.579	15.528	10.740	5.898	3.596	-	-
1994	79.236	10.357	13.539	18.573	15.541	10.749	5.902	4.575	-	-
1995	79.904	10.328	13.521	18.544	15.554	10.762	5.908	5.287	-	-
1996	80.296	10.283	13.514	18.546	15.544	10.764	5.907	5.738	-	-
1997	80.925	10.250	13.514	18.541	15.549	10.767	5.906	6.398	-	-
1998	81.561	10.243	13.488	18.534	15.553	10.779	5.905	7.059	-	-
1999	82.045	10.235	13.463	18.538	15.547	10.784	5.905	7.573	-	-
2000	82.156	10.223	13.350	18.433	15.541	10.796	5.905	7.571	337	-
2001	82.258	10.193	13.249	18.384	15.408	10.798	5.903	7.571	752	-
2002	82.426	10.181	13.184	18.355	15.416	10.797	5.904	7.573	1.016	-
2003	82.438	10.170	13.046	18.273	15.411	10.804	5.905	7.575	1.254	-
2004	82.662	10.161	13.042	18.245	15.414	10.807	5.907	7.576	1.510	-
2005	82.897	10.157	13.048	18.235	15.381	10.808	5.909	7.578	1.781	-
2006	82.631	10.157	12.787	18.034	15.381	10.810	5.897	7.578	1.987	-
2007	82.703	10.140	12.770	18.034	15.382	10.806	5.902	7.553	2.116	-
2008	82.957	10.171	12.718	18.034	15.406	10.822	5.929	7.570	2.307	-
2009	83.015	10.153	12.722	18.017	15.383	10.694	5.994	7.570	2.482	-
2010	83.132	10.149	12.718	18.016	15.380	10.580	5.988	7.573	2.478	250
2011	83.371	10.150	12.713	18.007	15.351	10.578	5.987	7.575	2.478	532
2012	83.683	10.137	12.732	18.014	15.350	10.580	6.001	7.580	2.482	807
2013	83.924	10.127	12.759	18.014	15.350	10.582	6.001	7.582	2.482	1.027
2014	84.320	10.133	12.757	17.981	15.355	10.574	6.009	7.589	2.484	1.438
2015	84.509	10.147	12.756	17.974	15.329	10.581	6.008	7.590	2.484	1.640
2016	84.824	10.139	12.734	17.994	15.313	10.600	6.009	7.590	2.483	1.962

Noch Tabelle 5: Wohnungsbestand nach Baualtersgruppen 1991 bis 2016

Jahr	Wohnungen insges.	davon in Baualtersgruppe...								
		vor 1919	1919 - 1949	1950 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2016
b) Prozent										
1991	100,0	13,6	17,8	24,4	20,4	14,0	7,7	2,2	-	-
1992	100,0	13,5	17,6	24,2	20,2	13,9	7,7	3,0	-	-
1993	100,0	13,2	17,3	23,8	19,8	13,7	7,5	4,6	-	-
1994	100,0	13,1	17,1	23,5	19,6	13,6	7,5	5,8	-	-
1995	100,0	12,9	16,9	23,2	19,5	13,5	7,4	6,6	-	-
1996	100,0	12,8	16,8	23,1	19,4	13,5	7,3	7,1	-	-
1997	100,0	12,7	16,7	22,9	19,3	13,3	7,3	7,9	-	-
1998	100,0	12,6	16,5	22,7	19,1	13,2	7,3	8,7	-	-
1999	100,0	12,5	16,4	22,6	18,9	13,2	7,2	9,2	-	-
2000	100,0	12,4	16,2	22,4	18,9	13,2	7,2	9,2	0,4	-
2001	100,0	12,4	16,1	22,4	18,7	13,2	7,2	9,2	0,9	-
2002	100,0	12,4	16,0	22,2	18,7	13,1	7,1	9,2	1,2	-
2003	100,0	12,3	15,8	22,2	18,7	13,1	7,2	9,2	1,5	-
2004	100,0	12,3	15,8	22,1	18,7	13,0	7,1	9,1	1,8	-
2005	100,0	12,3	15,7	22,0	18,6	13,0	7,1	9,1	2,1	-
2006	100,0	12,3	15,5	21,8	18,6	13,0	7,1	9,2	2,4	-
2007	100,0	12,3	15,4	21,8	18,6	13,0	7,1	9,1	2,6	-
2008	100,0	12,3	15,3	21,7	18,6	13,0	7,1	9,1	2,8	-
2009	100,0	12,2	15,3	21,7	18,5	12,9	7,2	9,1	3,0	-
2010	100,0	12,2	15,3	21,7	18,5	12,7	7,2	9,1	3,0	0,3
2011	100,0	12,2	15,2	21,6	18,4	12,7	7,2	9,1	3,0	0,6
2012	100,0	12,1	15,2	21,5	18,3	12,6	7,2	9,1	3,0	1,0
2013	100,0	12,1	15,2	21,5	18,3	12,6	7,2	9,1	3,0	1,0
2014	100,0	12,0	15,1	21,3	18,2	12,5	7,1	9,0	2,9	1,7
2015	100,0	12,0	15,1	21,3	18,1	12,5	7,1	9,0	2,9	1,9
2016	100,0	12,0	15,0	21,2	18,1	12,5	7,1	8,9	2,9	2,3

- = Zahl nicht vorhanden aufgrund unterschiedlicher Kategorien der Baualtersgruppen

Tabelle 6: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtteilen

Stadtteil	13.09. 1950	06.06. 1961	31.12. 1970	31.12. 1980	31.12. 1990	31.12. 2000	31.12. 2010	31.12. 2016	31.12. 2017
Mitte	1.726	4.464	4.763	5.279	5.525	6.295	6.334	6.432	6.453
Süd	2.575	8.140	9.112	9.353	9.802	10.110	10.131	10.542	10.550
Nord/Hemshof	7.061	8.011	7.761	7.008	7.277	7.815	7.877	7.936	8.085
West	918	1.973	2.098	2.223	2.195	2.276	2.271	2.288	2.299
Friesenheim ¹⁾	5.334	8.080	9.058	9.640	9.868	10.056	9.845	9.996	10.011
Oppau	2.591	3.815	4.148	4.319	4.373	4.771	4.802	4.814	4.826
Edigheim	944	1.506	2.672	2.868	3.718	4.148	4.181	4.210	4.235
Pfingstweide	-	-	1.147	2.760	2.819	2.821	2.589	2.618	2.636
Oggersheim ¹⁾	3.481	4.516	6.697	8.698	9.058	10.076	10.725	11.354	11.519
Ruchheim	-	576	724	1.007	1.412	2.574	2.647	2.693	2.700
Gartenstadt	2.426	4.761	6.711	7.471	7.990	8.353	8.220	8.243	8.282
Maudach	722	890	1.622	1.799	1.940	3.124	3.210	3.246	3.251
Mundenheim	3.148	4.461	6.007	6.362	6.512	6.745	6.773	6.789	6.863
Rheingönheim	1.607	1.843	2.421	2.641	2.740	2.992	3.527	3.663	3.704
Stadt insgesamt	32.533	53.036	64.941	71.428	75.229	82.156	83.132	84.824	85.414

1) Nach jetzigem Gebietsstand

Tabelle 7: Wohnungen nach Jahr und Wohnungsgröße im Vergleich mit 1968¹⁾

Jahr	Wohnungen insgesamt		nach Wohnungsgrößen (Zahl der Zimmer ohne Küche)							
			1+2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer		≥ 5 Zimmer	
	Anzahl	Differenz zu 1968	Anzahl	Differenz zu 1968	Anzahl	Differenz zu 1968	Anzahl	Differenz zu 1968	Anzahl	Differenz zu 1968
a) Anzahl Stadt insges.										
1968	61.910	-	28.480	-	21.471	-	7.734	-	4.225	-
1991	76.387	14.477	28.846	366	26.552	5.081	12.972	5.238	8.017	3.792
1996	80.296	18.386	30.698	2.218	27.586	6.115	13.544	5.810	8.468	4.243
2001	82.258	20.348	31.092	2.612	28.150	6.679	14.103	6.369	8.913	4.688
2006	82.631	20.721	30.501	2.021	27.966	6.495	14.671	6.937	9.493	5.268
2011	83.371	21.461	30.679	2.199	27.922	6.451	14.756	7.022	10.014	5.789
2013	83.924	22.014	30.665	2.185	28.110	6.639	14.922	7.188	10.227	6.002
2014	84.320	22.410	30.715	2.235	28.249	6.778	15.031	7.297	10.325	6.100
2016	84.824	-	30.762	-	28.381	-	15.192	-	10.489	-
b) Prozent										
1968	100,0	-	46,0	-	34,7	-	12,5	-	6,8	-
1991	100,0	-	37,8	-8,2	34,8	0,1	17,0	4,5	10,5	3,7
1996	100,0	-	38,2	-7,8	34,4	-0,3	16,9	4,4	10,6	3,8
2001	100,0	-	37,8	-8,2	34,2	-0,5	17,1	4,6	10,8	4,0
2006	100,0	-	36,9	-9,1	33,8	-0,9	17,8	5,3	11,5	4,7
2011	100,0	-	36,8	-9,2	33,5	-1,2	17,7	5,2	12,0	5,2
2013	100,0	-	36,5	-9,5	33,5	-1,2	17,8	5,3	12,2	5,4
2014	100,0	-	36,4	-9,6	33,5	-1,2	17,8	5,3	12,2	5,4
2016	100,0	-	36,3	-9,6	33,5	-1,2	17,9	5,3	12,4	5,4

1) 1968 fand eine bundesweite Gebäude- und Wohnungszählung statt

Tabelle 8: Wohnungen und Wohnraumversorgung

Jahr	Gebäude mit Wohnungen	Wohnungen	Einwohner	Wohnräume (ohne Küchen)		Wohnfläche	
				Anzahl	je 100 Einw.	in 1.000 qm	qm je Einw.
1942	17.215	43.241	144.000	114.272	79	.	.
1950	14.052	32.533	123.869	77.073	62	.	.
1961	18.509	52.360	165.761	138.269	83	.	.
1968	20.290	60.713	174.310	166.971	96	4.040,5	23,2
1970	20.742	65.713	176.031	179.359	102	4.333,1	24,6
1975	22.043	70.391	175.703	200.831	114	4.881,7	27,8
1980	22.430	71.754	166.736	207.314	124	5.123,6	30,7
1985	23.276	73.598	161.732	217.619	135	5.375,5	33,2
1987	23.637	73.303	160.915	220.303	137	5.454,9	33,9
1988	23.866	74.200	163.553	221.866	136	5.494,9	33,6
1989	24.056	74.736	165.052	223.486	135	5.538,5	33,6
1990	24.314	75.129	167.275	224.896	134	5.597,4	33,5
1991	24.676	76.387	170.409	228.269	134	5.668,5	33,3
1992	24.828	77.014	171.377	230.426	134	5.732,5	33,4
1993	25.148	78.269	171.374	233.998	137	5.838,3	34,1
1994	25.317	79.236	171.297	236.401	138	5.901,9	34,5
1995	25.456	79.904	171.057	238.228	139	5.967,8	34,9
1996	25.551	80.296	170.664	239.452	140	6.007,9	35,2
1997	25.720	80.925	169.130	242.446	143	6.061,3	35,8
1998	25.879	81.561	167.822	244.455	146	6.123,2	36,5
1999	26.096	82.045	166.982	246.057	147	6.171,9	37,0
2000	26.183	82.156	165.636	246.939	149	6.204,4	37,5
2001	26.287	82.258	165.949	247.666	149	6.233,3	37,6
2002	26.402	82.426	166.139	248.587	150	6.262,5	37,7
2003	26.515	82.438	166.816	249.176	149	6.286,5	37,7
2004	26.692	82.662	167.410	250.333	150	6.320,0	37,7
2005	26.870	82.897	167.425	251.412	150	6.341,2	37,9
2006	26.970	82.631	167.906	251.121	150	6.343,7	37,8
2007	27.060	82.703	168.217	251.696	150	6.361,7	37,8
2008	27.144	82.957	167.657	252.363	151	6.437,7	38,4
2009	27.230	83.015	167.510	252.558	151	6.446,8	38,5
2010	27.322	83.132	168.347	253.126	150	6.467,4	38,4
2011	27.452	83.371	163.990	254.175	155	6.501,0	39,6
2012	27.608	83.683	163.947	255.059	156	6.526,4	39,8
2013	27.724	83.924	165.362	256.670	155	6.654,5	40,2
2014	27.875	84.320	167.611	258.017	154	6.685,5	39,9
2015	27.958	84.509	168.807	258.964	153	6.729,0	39,9
2016	28.072	84.824	171.172	260.240	152	6.813,8	39,8
2017	28.228	85.414	173.045	262.079	151	6.861,5	39,7

Quellen:

Einwohner 1942 – 1970 und 1987: jeweilige Volkszählung (zum Stichtag), 1968: Jahresendstand Melderegister Stadt Ludwigshafen.

Wohnungen 1942 – 1968 und 1987: jeweilige Gebäude- und Wohnungszählung (zum Stichtag), 1970: Jahresendstand Gebäudedatei Stadt Ludwigshafen.

Alle übrigen Jahre (1975-85, 1988 bis 2016) jeweils Jahresendstand Stadt Ludwigshafen.

Anmerkung: Bei der Volkszählung 1970 fand die zugehörige Gebäude- und Wohnungszählung bereits 1968 statt, daher wurden unterschiedliche Quellen herangezogen.

Tabelle 9: Wohnflächenversorgung je Einwohner nach Stadtteilen 1991 - 2017

Stadtteil	Jahr											
	1991	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Mitte	32,5	33,0	36,0	33,4	35,8	36,8	36,1	36,2	35,2	34,8	34,5	33,7
Süd	35,2	36,4	38,7	38,4	38,8	40,3	40,3	41,5	40,5	40,6	41,6	41,4
Nord/Hemshof	27,7	29,3	31,5	31,4	31,6	32,1	31,9	31,1	30,9	30,9	30,5	30,2
West	27,6	29,5	32,7	32,1	32,0	32,4	32,1	31,6	30,7	30,5	30,4	31,0
Friesenheim	34,2	36,0	39,9	40,9	40,7	42,3	42,4	43,1	42,9	42,5	41,9	41,5
Oppau	35,3	37,2	39,4	40,3	40,6	42,1	42,3	42,2	41,7	42,7	42,4	41,5
Edigheim	35,9	37,7	40,3	41,4	42,9	44,6	45,8	45,6	45,8	46,0	45,6	45,5
Pfingstweide	29,6	31,1	35,2	37,7	36,3	38,2	38,6	38,4	38,6	38,8	39,0	38,6
Oggersheim	34,5	36,3	39,8	38,8	39,3	40,6	41,0	42,0	41,9	41,9	41,5	41,5
Ruchheim	37,1	39,4	42,4	41,3	42,0	43,6	44,6	47,0	46,7	47,2	46,7	47,5
Gartenstadt	32,1	34,1	37,0	37,2	38,1	39,2	39,5	40,1	40,4	40,3	40,4	40,6
Maudach	34,9	37,4	38,7	40,0	41,6	43,0	43,6	44,4	44,5	45,3	46,0	46,7
Mundenheim	33,2	34,8	37,3	37,6	37,6	38,7	38,5	38,9	37,9	37,2	37,2	37,3
Rheingönheim	36,8	38,2	41,1	41,4	42,1	43,2	43,4	44,2	44,0	43,9	44,5	44,4
Ludwigshafen gesamt	33,2	34,9	37,9	37,9	38,4	39,6	39,8	40,3	39,9	39,9	39,8	39,7

Tabelle 10: Wohnflächenversorgung der Bevölkerung nach Art des Gebäudes 1995 – 2017

Jahr	Wohnfläche in 1000qm			Einwohner			qm Wohnfläche je Einwohner		
	Insge- samt	davon in		Insge- samt	davon in		Durch- schnitt	davon in	
		1+2 Familien- häuser	Mehr- familien- häuser u. sonstige		1+2 Familien- häuser	Mehr- familien- häuser u. sonstige		1+2 Familien- häuser	Mehr- familien- häuser u. sonstige
1995	5.971,3	2.158,9	3.812,4	171.057	54.067	116.990	34,9	39,9	32,6
1996	6.007,9	2.168,4	3.839,5	170.664	53.803	116.861	35,2	40,3	32,9
1997	6.061,3	2.184,5	3.876,8	169.130	53.766	115.364	35,8	40,6	33,6
1998	6.123,2	2.205,5	3.917,7	167.822	53.813	114.009	36,5	41,0	34,4
1999	6.248,2	2.352,8	3.895,4	166.982	56.554	110.428	37,4	41,6	35,3
2000	6.270,5	2.367,6	3.902,9	165.636	56.585	109.051	37,9	41,8	35,8
2001	6.293,6	2.389,6	3.904,0	165.949	56.566	109.383	37,9	42,2	35,7
2002	6.327,2	2.418,9	3.908,2	166.139	56.986	109.153	38,1	42,4	35,8
2003	6.358,8	2.456,1	3.902,7	166.816	57.411	109.405	38,1	42,8	35,7
2004	6.381,4	2.474,0	3.907,4	167.410	57.852	109.558	38,1	42,8	35,7
2005	6.403,4	2.492,9	3.910,4	167.425	58.216	109.209	38,2	42,8	35,8
2006	6.407,1	2.510,4	3.896,8	167.906	58.473	109.433	38,2	42,9	35,6
2007	6.361,7	2.494,9	3.866,9	168.217	58.475	109.742	37,8	42,7	35,2
2008	6.439,5	2.510,7	3.928,8	167.646	58.214	109.432	38,4	43,1	35,9
2009	6.512,3	2.551,7	3.960,6	167.510	58.099	109.411	38,9	43,9	36,2
2010	6.541,9	2.573,7	3.968,2	168.347	58.322	110.025	38,9	44,1	36,1
2011	6.566,7	2.591,8	3.975,0	163.990	56.373	107.617	40,0	46,0	36,9
2012	6.605,4	2.613,0	3.992,4	163.947	56.076	107.871	40,3	46,6	37,0
2013	6.654,5	2.639,0	4.015,5	165.362	56.485	108.877	40,2	46,7	36,9
2014	6.685,5	2.652,2	4.033,2	167.611	57.094	110.517	39,9	46,5	36,5
2015	6.729,0	2.669,0	4.060,0	168.807	57.298	111.509	39,9	46,6	36,4
2016	6.813,8	2.694,0	4.119,8	171.172	57.895	113.277	39,8	46,5	36,4
2017	6.861,5	2.709,0	4.152,6	173.045	58.362	114.683	39,7	46,4	36,2

Tabelle 11: Einwohner je Wohnung 1939 – 2017

Jahr	Wohnungen	Einwohner	Einwohner je Wohnung	Gebäude mit Wohnungen
1939	42.546	143.934	3,38	.
1942	43.241	144.000	3,33	17.215
1945	27.512	61.372	2,23	.
1946	27.732	106.556	3,84	.
1950	32.533	124.136	3,82	14.052
1955	40.904	146.100	3,57	.
1960	51.652	166.700	3,23	.
1965	59.126	179.155	3,03	.
1970	64.217	179.477	2,79	20.742
1975	70.391	175.703	2,50	22.043
1980	71.754	166.736	2,32	22.430
1985	73.598	161.732	2,20	23.276
1990	75.129	167.275	2,23	24.314
1991	76.387	170.409	2,23	24.676
1992	77.014	171.377	2,23	24.828
1993	78.269	171.374	2,19	25.148
1994	79.236	171.297	2,16	25.317
1995	79.904	171.057	2,14	25.456
1996	80.296	170.664	2,13	25.551
1997	80.925	169.130	2,09	25.720
1998	81.561	167.822	2,06	25.879
1999	82.045	166.982	2,04	26.096
2000	82.156	165.636	2,02	26.183
2001	82.258	165.949	2,02	26.287
2002	82.426	166.139	2,02	26.402
2003	82.438	166.816	2,02	26.515
2004	82.662	167.410	2,03	26.692
2005	82.897	167.425	2,02	26.870
2006	82.631	167.906	2,03	26.970
2007	82.703	168.217	2,03	27.060
2008	82.957	167.657	2,02	27.144
2009	83.015	167.510	2,02	27.230
2010	83.132	168.347	2,03	27.322
2011	83.371	163.990	1,97	27.452
2012	83.683	163.947	1,96	27.608
2013	83.924	165.362	1,97	27.724
2014	84.320	167.611	1,99	27.875
2015	84.509	168.807	2,00	27.958
2016	84.824	171.172	2,02	28.072
2017	85.414	173.045	2,03	28.228

Tabelle 12: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudearten und öffentlicher Förderung 1973 bis 2017¹⁾

Jahr ¹⁾	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt	davon				darunter sozialer Wohnungsbau ²⁾	
		in Ein- und Zweifamilienhäusern		in Mehrfamilien- u. Geschäftshäusern		Anzahl	%
		Anzahl	%	Anzahl	%		
1973	1.884	172	9,1	1.712	90,9	748	39,7
1974	1.047	115	11,0	932	89,0	578	55,2
1975	939	188	20,0	751	80,0	436	46,4
1976	674	117	17,4	557	82,6	245	36,4
1977	927	238	25,7	689	74,3	148	16,0
1978	481	241	50,1	240	49,9	138	28,7
1979	542	175	32,3	367	67,7	266	49,1
1980	539	134	24,9	405	75,1	185	34,3
1981	615	181	29,4	434	70,6	122	19,8
1982	847	124	14,6	723	85,4	154	18,2
1983	578	203	35,1	375	64,9	147	25,4
1984	549	85	15,5	464	84,5	182	33,2
1985	764	236	30,9	528	69,1	156	20,4
1986	613	281	45,8	332	54,2	251	40,9
1987	370	172	46,5	198	53,5	267	72,2
1988	403	300	74,4	103	25,6	158	39,2
1989	587	255	43,4	332	56,6	130	22,1
1990	413	256	62,0	157	38,0	124	30,0
1991	1.220	321	26,3	899	73,7	287	23,5
1992	665	152	22,9	513	77,1	189	28,4
1993	1.258	233	18,5	1.025	81,5	300	23,8
1994	960	97	10,1	863	89,9	210	21,9
1995	720	100	13,9	620	86,1	219	30,4
1996	448	70	15,6	378	84,4	85	19,0
1997	659	127	19,3	532	80,7	250	37,9
1998	627	132	21,1	495	78,9	105	16,7
1999	514	178	34,6	336	65,4	138	26,8
2000	316	108	34,2	208	65,8	71	22,5
2001	315	100	31,7	215	68,3	9	2,9
2002	264	110	41,7	154	58,3	43	16,3
2003	236	136	57,6	100	42,4	13	5,5
2004	257	189	73,5	68	26,5	8	3,1
2005	266	196	73,7	70	26,3	2	0,8
2006	206	178	86,4	28	13,6	0	0,0
2007	142	109	76,8	33	23,2	0	0,0
2008	183	102	55,7	81	44,3	0	0,0
2009	166	105	63,3	61	36,7	0	0,0
2010	249	108	43,4	141	56,6	0	0,0
2011	281	124	44,1	157	55,9	0	0,0
2012	271	158	58,3	113	41,7	0	0,0
2013	200	124	62,0	76	38,0	0	0,0
2014	404	163	40,3	241	59,7	2	0,5
2015	200	108	54,0	92	46,0	1	0,0
2016	329	119	36,2	210	63,8	1	0,3
2017	462	128	27,7	334	72,3	78	16,9

1) Für 1972 liegen keine Zahlen vor.

2) Nur 1. Förderweg, d.h. überwiegend Mietwohnungsbau. Mit dem Wegfall der Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau 1990 und seit dem Wohnraumförderungsgesetz von 2002 gibt es keinen 1. Förderweg mehr.

Tabelle 13: Fertiggestellte Wohnungen¹⁾ nach Stadtteilen 1985 - 2017

Jahr	Wohnungszahl ¹⁾ in den Stadtteilen														Stadt. gesamt
	Mi	Sü	N-H	We	Fr	Op	Ed	Pf	Og	Ru	Ga	Ma	Mu	Rh	
1985	6	5	49	14	33	9	399	1	100	62	37	7	29	13	764
1986	36	50	130	0	6	17	99	36	91	13	63	4	67	1	613
1987	0	1	101	0	28	18	60	7	38	44	62	8	2	1	370
1988	0	0	29	0	20	54	107	3	34	14	77	57	16	11	422
1989	71	108	80	0	7	30	42	0	50	72	99	23	9	2	593
1990	15	10	62	0	7	19	51	3	22	130	39	29	4	18	409
1991	329	0	232	8	14	44	170	0	88	188	66	58	22	21	1.240
1992	1	33	146	10	36	62	19	0	61	75	93	185	6	22	749
1993	177	92	44	1	100	95	57	0	112	152	80	336	40	41	1.327
1994	167	112	83	26	13	94	76	0	42	99	61	184	31	38	1.026
1995	83	13	35	0	18	67	22	0	98	127	55	205	20	10	753
1996	12	12	44	0	7	23	23	0	35	166	44	55	53	41	515
1997	1	54	17	1	33	29	11	0	158	228	28	36	58	51	705
1998	97	53	30	0	51	15	17	0	182	71	8	23	63	16	626
1999	0	73	0	20	19	5	8	1	302	51	7	14	9	5	514
2000	0	0	0	0	16	4	26	0	112	30	6	84	17	21	316
2001	61	0	17	0	9	2	6	0	133	24	23	6	29	5	315
2002	0	0	11	0	71	0	7	0	103	9	14	18	2	29	264
2003	0	8	40	0	1	5	7	0	56	10	11	17	15	66	236
2004	0	0	9	0	46	15	7	0	59	15	18	10	0	78	257
2005	0	0	0	0	48	7	2	0	67	11	7	6	26	92	266
2006	0	0	0	0	3	0	7	0	84	1	11	9	5	86	206
2007	0	4	0	0	9	0	9	0	54	3	16	5	1	41	142
2008	0	50	0	0	11	1	1	0	76	5	7	1	0	31	183
2009	0	57	0	0	1	0	0	0	36	3	8	2	7	52	166
2010	10	29	0	0	2	0	4	0	44	7	4	3	91	55	249
2011	0	79	12	0	16	6	3	0	99	3	11	2	3	47	281
2012	0	104	1	1	1	1	7	0	102	8	2	7	6	31	271
2013	41	25	0	0	4	0	6	0	86	1	2	5	7	23	200
2014	0	165	0	0	64	3	1	4	116	10	7	14	5	15	404
2015	0	23	0	0	25	0	4	2	103	2	26	4	4	7	200
2016	1	38	13	0	14	0	5	28	133	13	3	5	56	20	329
2017	21	6	0	12	24	11	21	13	165	7	59	5	79	39	462
1985- 2016	1.129	1.204	1.185	93	757	636	1.284	98	3.041	1.654	1.054	1.427	782	1.029	15.373

1) 1985 bis 1997 Neu- und Umbau kombiniert, ab 1998 nur Neubau ohne Umbau.

Tabelle 14: Im Neubau genehmigte Wohnungen nach Gebäudeart 1988 bis 2017

Jahr	Gebäude mit Wohnungen	genehmigte Wohnungen	davon in	
			1+2 Fam.-häusern	Mehrfam.- / Geschäftsh.
1988	-	637	286	351
1989	-	643	357	286
1990	-	1071	249	822
1991	-	1202	219	983
1992	-	786	143	643
1993	-	950	101	849
1994	-	1345	85	1260
1995	-	587	117	470
1996	-	764	162	602
1997	-	466	142	324
1998	-	391	208	183
1999	-	313	122	191
2000	-	352	94	258
2001	-	276	145	131
2002	-	255	192	63
2003	-	339	258	81
2004	150	196	151	45
2005	146	260	142	118
2006	145	208	128	80
2007	112	176	108	68
2008	124	174	111	63
2009	115	286	106	180
2010	182	277	150	127
2011	132	270	132	138
2012	147	287	145	142
2013	191	392	186	206
2014	135	315	112	201
2015	172	350	147	203
2016	257	848	172	676
2017	135	424	93	331

Tabelle 15: Modernisierungsgeschehen 2005 - 2017

Baujahr Stadtteil Stadt	Ge- bäude Anzahl	Bestandssaldo nach Umbau				neuer Zustand				alter Zustand			
		Wohn- nungen	Wohn- räume	Wohn- fläche	Nutz- fläche	Wohn- nungen	Wohn- räume	Wohn- fläche	Nutz- fläche	Wohn- nungen	Wohn- räume	Wohn- fläche	Nutz- fläche
a) Baujahr													
2005	134	-15	70	2.685	2.303	441	1.796	37.481	66.151	456	1.726	34.796	63.848
2006	136	18	142	4.063	770	436	1.760	34.432	22.537	418	1.618	30.369	21.767
2007	127	15	157	3.819	3.729	494	1.994	38.534	54.130	479	1.837	34.715	50.401
2008	146	7	81	5.132	1.304	560	2.236	45.646	97.103	553	2.155	40.514	95.799
2009	128	13	122	4.221	2.871	498	1.759	35.405	52.562	485	1.637	31.184	49.691
2010	131	4	101	3.379	6.010	541	1.976	38.492	79.678	537	1.875	35.113	73.668
2011	142	4	68	2.602	5.653	385	1.533	31.338	74.326	381	1.465	28.736	68.673
2012	129	25	90	4.743	9.782	661	2.465	48.307	53.397	636	2.375	43.564	43.615
2013	116	56	247	7.937	-1.576	582	2.433	48.281	22.871	526	2.186	40.344	24.447
2014	101	20	111	3.959	3.638	380	1.536	32.008	31.639	360	1.425	28.049	28.001
2015	96	29	109	3.207	19.157	366	1.394	27.907	52.637	337	1.285	24.700	33.480
2016	64	33	151	4.459	7.035	257	993	25.193	28.211	224	842	20.734	21.176
2017	85	177	556	14.202	-4.420	484	1.720	38.804	73.224	307	1.164	24.602	77.644
b) Stadtteil 2017													
Mitte	3	0	0	0	1.135	8	28	439	5.506	8	28	439	4.371
Süd	7	2	3	477	-59	18	75	2.355	4.330	16	72	1.878	4.389
Nord-Hemshof	3	150	448	9.302	-9.960	154	460	9.603	6.403	4	12	301	16.363
Nord	2	150	448	9.302	-10.105	154	460	9.603	5.947	4	12	301	16.052
Hemshof	1	0	0	0	145	0	0	0	456	0	0	0	311
West	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Friesenheim	24	14	20	2.456	-160	130	469	11.137	515	116	449	8.681	675
Oppau	4	0	6	222	-130	4	26	658	42	4	20	436	172
Edigheim	5	3	11	229	291	69	204	4.984	748	66	193	4.755	457
Pfingstweide	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oggersheim	16	3	25	581	880	72	302	5.990	26.425	69	277	5.409	25.545
Ruchheim	3	1	8	172	2.418	3	16	333	2.578	2	8	161	160
Gartenstadt	4	1	7	226	0	5	28	691	0	4	21	465	0
Hochfeld	2	1	3	60	0	3	14	320	0	2	11	260	0
Niederfeld	2	0	4	166	0	2	14	371	0	2	10	205	0
Maudach	5	2	13	318	109	8	41	991	916	6	28	673	807
Mundenheim	8	0	12	137	755	11	61	1.391	15.140	11	49	1.254	14.385
Rheingönheim	3	1	3	82	301	2	10	232	10.621	1	7	150	10.320
Werksgelände	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stadt insges.	85	177	556	14.202	-4.420	484	1.720	38.804	73.224	307	1.164	24.602	77.644
c) Stadtteil 2005 - 2017													
Mitte	70	3	104	5.350	409	374	1.341	28.645	114.986	371	1.237	23.295	114.577
Süd	87	-1	50	2.651	7.691	421	1.688	34.214	51.182	422	1.638	31.563	43.491
Nord-Hemshof	198	178	607	14.912	-9.579	979	3.715	69.894	46.147	801	3.108	54.982	55.726
Nord	54	167	559	12.447	-10.537	530	1.862	36.386	21.350	363	1.303	23.939	31.887
Hemshof	144	11	48	2.465	958	449	1.853	33.508	24.797	438	1.805	31.043	23.839
West	45	20	44	1.329	2.143	154	523	11.229	30.646	134	479	9.900	28.503
Friesenheim	330	114	355	14.523	4.047	1.437	5.357	110.634	77.555	1.323	5.002	96.111	73.508
Oppau	87	13	108	2.835	1.713	184	827	16.723	18.205	171	719	13.888	16.492
Edigheim	68	14	105	2.352	443	197	779	17.093	11.775	183	674	14.741	11.332
Pfingstweide	19	6	-4	374	179	215	816	17.373	5.077	209	820	16.999	4.898
Oggersheim	199	23	244	6.368	8.229	701	2.757	58.735	170.850	678	2.513	52.367	162.621
Ruchheim	50	8	62	1.642	20.328	75	374	8.294	39.908	67	312	6.652	19.580
Gartenstadt	158	-9	79	4.101	4.033	816	3.100	59.411	51.342	825	3.021	55.310	47.309
Hochfeld	107	-10	27	2.255	3.375	569	1.994	39.199	49.427	579	1.967	36.944	46.052
Niederfeld	51	1	52	1.846	658	247	1.106	20.212	1.915	246	1.054	18.366	1.257
Maudach	57	6	52	1.647	2.395	80	409	9.612	12.255	74	357	7.965	9.860
Mundenheim	89	8	112	3.819	2.096	270	1.112	22.309	44.262	262	1.000	18.490	42.166
Rheingönheim	77	4	89	2.449	9.734	185	809	17.875	36.695	181	720	15.426	26.961
Werksgelände	3	0	0	0	2.405	0	0	0	11.985	0	0	0	9.580
Stadt insges.	1.537	387	2.007	64.352	56.266	6.088	23.607	482.041	722.870	5.701	21.600	417.689	666.604

1) Gemeldete Um-, An- und Ausbauten.

Tabelle 16: Modernisierungsgeschehen, Saldo nach Umbau 1992 - 2017

Baujahr Stadtteil Stadt	Gebäude Anzahl	Bestandssaldo nach Umbau		
		Wohnungen	Wohnräume	Wohnfläche
1992	257	80	377	10.175
1993	154	67	268	9.584
1994	128	56	308	5.597
1995	129	71	284	8.122
1996	115	68	256	5.269
1997	152	46	266	8.102
1998	160	45	256	6.531
1999	110	23	172	5.030
2000	161	13	216	5.846
2001	180	-40	135	5.622
2002	201	-30	123	6.266
2003	250	-60	130	7.042
2004	101	13	133	3.569
2005	134	-15	70	2.685
2006	136	18	142	4.063
2007	127	15	157	3.819
2008	146	7	81	5.132
2009	128	13	122	4.221
2010	131	4	101	3.379
2011	142	4	68	2.602
2012	129	25	90	4.743
2013	116	56	247	7.937
2014	101	20	111	3.959
2015	96	29	109	3.207
2016	64	33	151	4.459
2017	85	177	556	14.324

IV Bildnachweis

Alle Abbildungen: Bereich Stadtentwicklung

Außer:

Abbildung 34: GAG Ludwigshafen

Abbildung 36: Christian Buck im Auftrag der GAG Ludwigshafen

Veröffentlichungsverzeichnis des Bereiches Stadtentwicklung

- Vergriffene Exemplare können eingesehen werden beim Stadtarchiv Ludwigshafen oder in der
Landesbibliothek in Speyer -

<http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/>

Nr.	1/2010	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2008-	5,00 €
Nr.	2/2010	Passantenzählung 2009 -Passanten in der Ludwigshafener City-	5,00 €
Nr.	3/2010	Schulentwicklungsbericht 2009/10	5,00 €
Nr.	4/2010	Kindertagesstättenbericht 2009/10	5,00 €
Nr.	5/2010	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2010	5,00 €
Nr.	6/2010	Statistischer Jahresbericht 2009	5,00 €
Nr.	7/2010	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2009-	5,00 €
Nr.	8/2010	Einwohnerprognose Ludwigshafen am Rhein 2025	5,00 €
Nr.	1/2011	Ludwigshafen und seine Stadtteile -Eine Bestandsaufnahme-	5,00 €
Nr.	2/2011	Schulentwicklungsbericht 2010/11	5,00 €
Nr.	3/2011	Die Landtagswahl am 27. März 2011	kostenlos
Nr.	4/2011	Kindertagesstättenbericht 2010/11	5,00 €
Nr.	5/2011	Bewältigung des Strukturwandels	5,00 €
Nr.	6/2011	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2010-	5,00 €
Nr.	7/2011	Statistischer Jahresbericht 2010	5,00 €
Nr.	1/2012	Bürgerumfrage 2011 „Leben in Ludwigshafen“ -Textteil-	5,00 €
Nr.	1/2012	Bürgerumfrage 2011 „Leben in Ludwigshafen“ -Tabellenteil-	5,00 €
Nr.	2/2012	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011	5,00 €
Nr.	3/2012	Schulentwicklungsbericht 2011/12	5,00 €
Nr.	4/2012	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2011-	5,00 €
Nr.	5/2012	Kindertagesstättenbericht 2011/12	5,00 €
Nr.	6/2012	Statistischer Jahresbericht 2011	5,00 €
Nr.	7/2012	Passantenaufkommen in der Ludwigshafener City 2011	5,00 €
Nr.	8/2012	Räumliche Gliederungen in Ludwigshafen am Rhein	5,00 €
Nr.	9/2012	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2012 -Fortschreibung-	5,00 €
Nr.	10/2012	Nahversorgung im Wandel 2001 - 2011/12	5,00 €
Nr.	1/2013	Abschlussbericht Urban II	5,00 €
Nr.	2/2013	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen am Rhein 2013	5,00 €
Nr.	3/2013	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2012-	5,00 €
Nr.	4/2013	Kindertagesstättenbericht 2012/13	5,00 €
Nr.	5/2013	Schulentwicklungsbericht 2012/13	5,00 €
Nr.	6/2013	Kulturbericht 2012	5,00 €
Nr.	7/2013	Die Bundestagswahl am 22. September 2013	kostenlos
Nr.	8/2013	Statistischer Jahresbericht 2012	5,00 €
Nr.	1/2014	Der PKW-Bestand in Ludwigshafen zwischen 1990 und 2012	5,00 €
Nr.	2/2014	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen am Rhein 2014	5,00 €
Nr.	3/2014	100 Jahre Städtestatistik in Ludwigshafen am Rhein	7,00 €
Nr.	4/2014	Bürgerumfrage 2013	5,00 €
Nr.	5/2014	Kommunalwahlen 2014	kostenlos
Nr.	6/2014	Statistisches Jahrbuch 2014	10,00 €
Nr.	7/2014	Kindertagesstättenbericht 2013/14	5,00 €
Nr.	8/2014	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2013	5,00 €
Nr.	9/2014	Statistischer Jahresbericht 2013	5,00 €

Veröffentlichungsverzeichnis des Bereiches Stadtentwicklung

- Vergriffene Exemplare können eingesehen werden beim Stadtarchiv Ludwigshafen oder in der
Landesbibliothek in Speyer -

<http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/>

Nr.	1/2015	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2015	5,00 €
Nr.	2/2015	Passantenaufkommen in der Ludwigshafener City 2014	5,00 €
Nr.	3/2015	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2014-	5,00 €
Nr.	4/2015	Kindertagesstättenbericht 2014/15	5,00 €
Nr.	5/2015	Abschlussdokumentation Innenstadtmanagement Ludwigshafen	5,00 €
Nr.	6/2015	Statistischer Jahresbericht 2014	5,00 €
Nr.	1/2016	Die Landtagswahl am 13. März 2016	kostenlos
Nr.	2/2016	Schulentwicklungsbericht 2015/16	5,00 €
Nr.	3/2016	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2015-	5,00 €
Nr.	4/2016	Kindertagesstättenbericht 2015/16	5,00 €
Nr.	5/2016	Statistischer Jahresbericht 2015	5,00 €
Nr.	1/2017	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2017	5,00 €
Nr.	2/2017	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen 2017	5,00 €
Nr.	3/2017	Nachhaltigkeitsbericht für Ludwigshafen am Rhein	5,00 €
Nr.	4/2017	Schulentwicklungsbericht 2016/17	5,00 €
Nr.	5/2017	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2016-	5,00 €
Nr.	6/2017	Kindertagesstättenbericht 2016/17	5,00 €
Nr.	7/2017	Statistischer Jahresbericht 2016	5,00 €
Nr.	8/2017	Strukturwandel und kommunale Finanzsituation	7,50 €
Nr.	9/2017	Die Bundestags- und OB-Wahl am 24. September 2017 und die Stichwahl der Oberbürgermeisterin /des Oberbürgermeisters am 15. Oktober 2017	kostenlos
Nr.	10/2017	Statistisches Jahrbuch 2017	10,00 €
Nr.	1/2018	Räumliche Gliederungen	5,00 €
Nr.	2/2018	Schulentwicklungsplan 2018 Mittelfristige Ausbauplanung 2022/23	5,00 €
Nr.	3/2018	Schulentwicklungsbericht 2017/18	5,00 €
Nr.	4/2018	Kulturbericht 2018	5,00 €
Nr.	5/2018	Kindertagesstättenbericht 2017/2018	5,00 €
Nr.	6/2018	Statistischer Jahresbericht 2017	5,00 €
Nr.	7/2018	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2017-	5,00 €
Nr.	8/2018	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen 2018	5,00 €

