



Bericht über die städtischen Wohnungen
in Bad Dürkheim
(Stand 11/2024)



Inhalt

Einleitung.....	3
1. Wohnungsangebot.....	3
2. Mietpreise und Nachfrage	6
3. Soziale Wohnungsbauprojekte	7
4. Herausforderungen.....	8
a) Anstieg der Mietpreise:	8
b) Instandhaltung und Modernisierung:	8
c) Umsetzung von Mietparteien:.....	9
d) Energetische Modernisierung und Abriss	10
e) Integration neuer Bewohner:.....	10
5. Fazit.....	10

Einleitung

In diesem Bericht werden die aktuellen Gegebenheiten, die Angebote und die Herausforderungen im Bereich der städtischen Wohnungen in Bad Dürkheim beleuchtet.

Das Sachgebiet Liegenschaften und Immobilienverwaltung ist aktuell mit 4,75 Stellen besetzt. Die Mitarbeiter betreuen alle Mietverträge (ca. 186 Wohnungen, 23 Garagen und 17 Stellplätze, 8 Gewerbemietobjekte und 42 Sonstige), Pachtverträge (ca. 137), Erbbaurechtsverträge (ca. 405) und kaufen und verkaufen Grundstücke zur Erfüllung der städtischen Aufgaben.

1. Wohnungsangebot

Die Stadt Bad Dürkheim verfügt über einen Bestand von rund 186 Wohneinheiten in stadteigenen Mehrfamilienhäusern sowie einige wenige Doppelhäuser.

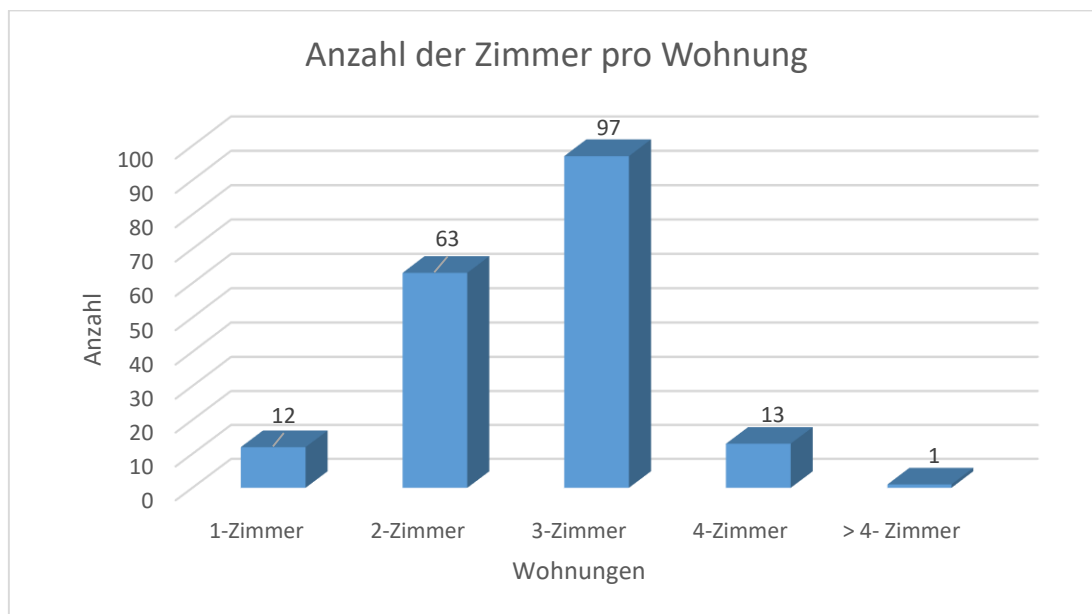
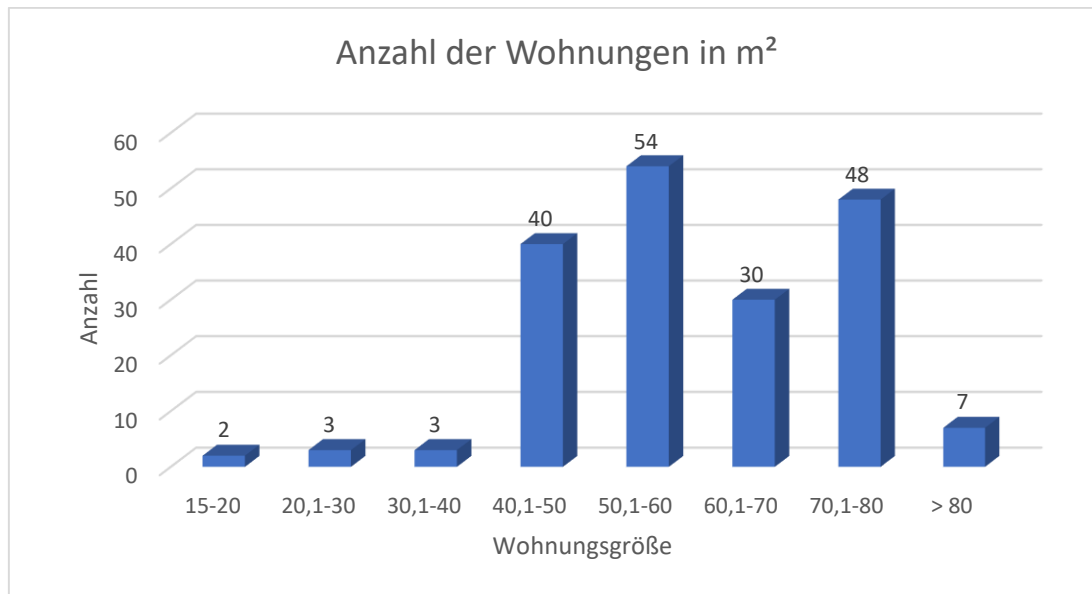
Die meisten Wohnungen befinden sich in den Bereichen Am Stadion, Triftweg und In den Kappesgärten. Es handelt sich um Wohnungsbauten der 60er Jahre.

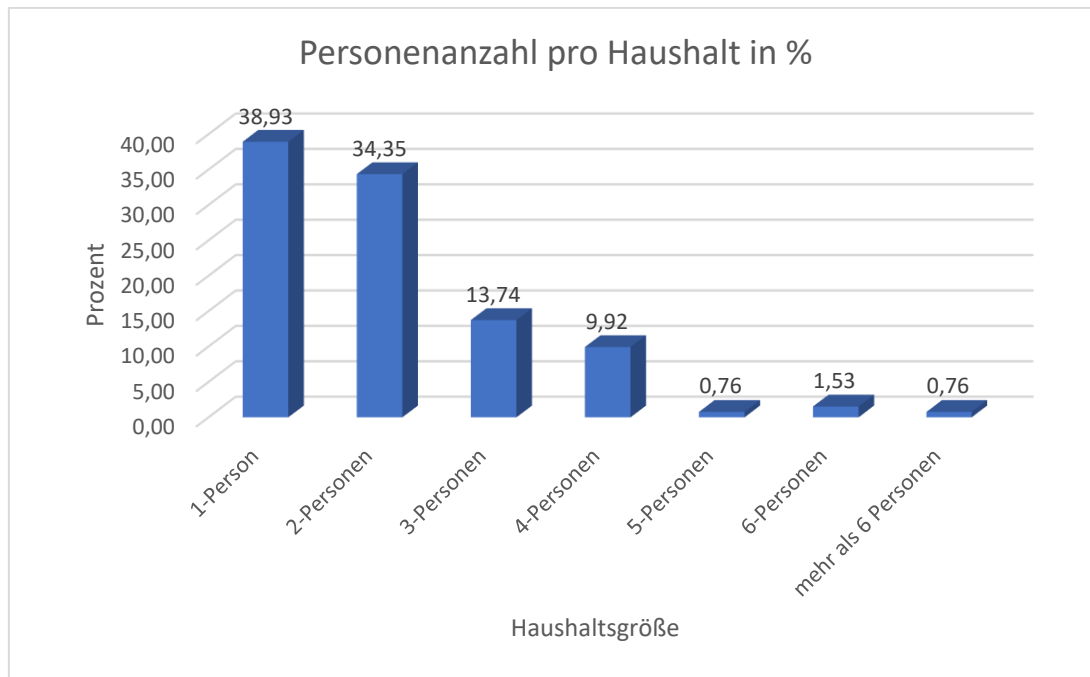
Die Stadt Bad Dürkheim bietet eine Vielzahl von städtischen Wohnungen, die sowohl für Familien als auch für Singles und Senioren geeignet sind. Dabei ist auch zu erwähnen, dass ein Teil der Wohnungen für Asyl und Obdachlose vorgehalten werden. Die Wohnungen variieren in Größe, Ausstattung und Preis, um unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden. Die städtischen Wohnanlagen sind vorwiegend im Kerngebiet und vereinzelt in den Stadtteilen vorhanden.

Anwesen	Anzahl der Wohnungen	Wohnfläche ca. m ²
Am Stadion 7	3	161,08
Am Stadion 9	6	984,10
Am Stadion 11	6	443,20
Am Stadion 13	6	436,20
Am Stadion 15	6	443,10
Am Stadion 26	4	239,40
Am Stadion 28	4	244,00
Am Stadion 30	4	244,00
Am Stadion 32	4	244,00
Danziger Straße 10	4	216,32
An den 3 Mühlen 2	6	351,02
Friedelsheimer Straße 26	6	372,70
Friedelsheimer Straße 28	6	443,10
Gerberstraße 16	7	365,55
Haidfeldweg 2	6	386,01
Hausener Weg 24	5	371,67
Hausener Weg 26	6	301,61

Anwesen	Anzahl der Wohnungen	Wohnfläche ca. m ²
Hinterbergstraße 105	3	819,23
In den Kappesgärten 17	5	191,77
In den Kappesgärten 19	4	204,42
In den Kappesgärten 21	4	193,92
In den Kappesgärten 23	4	193,92
In den Kappesgärten 25	4	193,92
In den Kappesgärten 27	4	193,92
In den Kappesgärten 29	4	193,92
In den Kappesgärten 31	4	193,92
In den Kappesgärten 33	4	193,92
In den Kappesgärten 34	6	291,15
In den Kappesgärten 35	4	193,92
In den Kappesgärten 36	6	298,32
Triftweg 50	4	171,16
Triftweg 52	4	216,32
Triftweg 54	4	171,16
Triftweg 56	4	216,30
Triftweg 58	4	171,16
Weinstraße 46	4	230,75
Weinstraße 48	3	135,75
Weinstraße 77	3	282,97
Bruchstraße 64A	2	166,84
Kaiserslauterer Straße 246/248	1	158,00
Kaiserslauterer Straße 311	3	366,77
Kirchstraße 22	1	113,00
Mannheimer Straße 24	1	125,00
Sankt-Michaels-Allee 22	1	105,93
Dorfplatz 5	1	90,00
Luitpoldweg 1	1	75,00
	186	12.399,42

Bei den Wohnungen handelt es sich überwiegend um Dreiraumwohnungen der Bauweise der 1960er Jahre. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei den damals üblichen 50 bis 60m². Hiervon abweichend gibt es auch größere und kleinere Wohnungen, um den Bedarf breitflächig abdecken zu können.



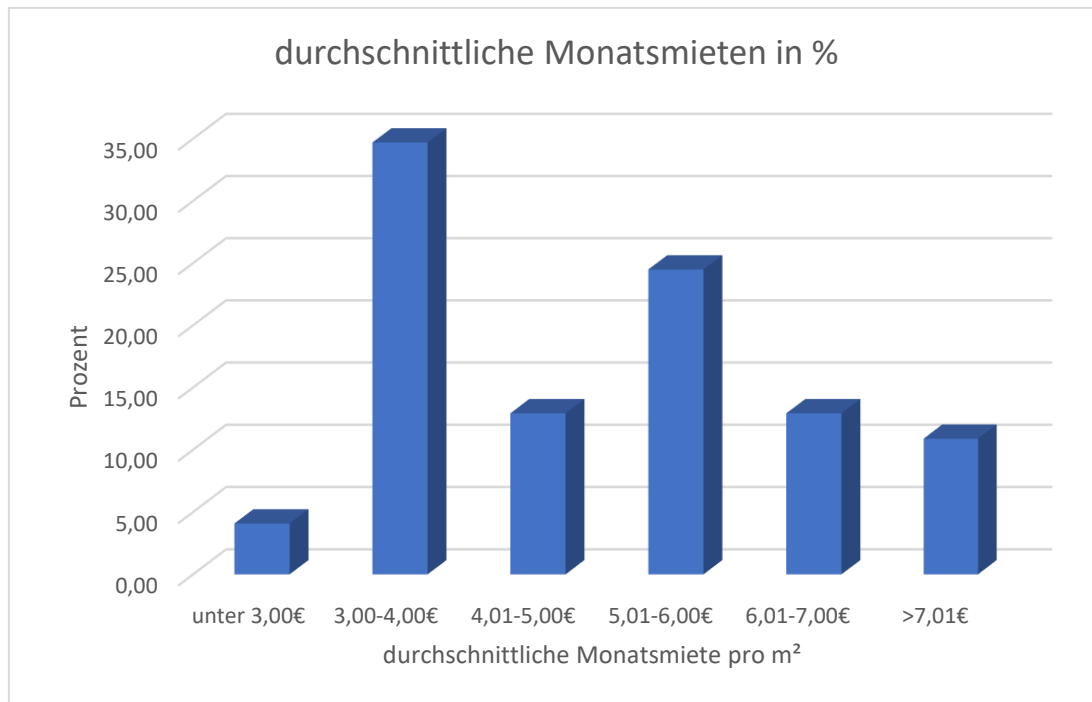


Die Stadt Bad Dürkheim steht vor der Herausforderung, ihren Wohnungsbestand aus den 1960er Jahren zu modernisieren und an die heutigen Standards anzupassen. Die städtischen Wohnungen spielen eine zentrale Rolle bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum.

2. Mietpreise und Nachfrage

Für Menschen, die nur ein geringes Einkommen haben, wird es immer schwieriger bezahlbaren Wohnraum zu mieten. Für eine sozial gerechte Verteilung ist hier die Stadt die erste Anlaufstelle.

Die Mietpreise in Bad Dürkheim sind im Vergleich zu anderen Städten in der Region im oberen Bereich angesiedelt. Bad Dürkheim ist durch das Land Rheinland-Pfalz in der Mietpreisstufe 6 (von 7 möglichen) angesiedelt. Die Mietobergrenze von gefördertem Wohnraum liegt bei 7,70€/m². Auf dem privaten Wohnungsmarkt werden für durchschnittlichen Wohnraum mittlerweile ca. 11,00€/m² genannt. Daher ist die Nachfrage nach städtischen Wohnungen in den letzten Jahren gestiegen, was teilweise auch auf die Attraktivitätssteigerung der Stadt und die damit verbundene Zuwanderung von neuen Bewohnern zurückzuführen ist. Die Stadt hat Maßnahmen ergriffen, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu erhöhen.



Bei der Stadt Bad Dürkheim wohnen auch Mieter, die auf dem privaten Wohnungsmarkt auf Grund von finanziellen und persönlichen Herausforderungen bzw. auf Grund erhöhtem Unterstützungsbedarf keine Wohnung finden. In der Vergangenheit kam es daher auch zu Mietausfällen bzw. Mietrückständen. Diese konnten mit der personellen Aufstockung im Sachgebiet in den letzten Jahren merklich reduziert werden.

3. Soziale Wohnungsbauprojekte

Um den sozialen Wohnungsbau zu unterstützen, hat die Stadt Bad Dürkheim verschiedene Projekte initiiert. Diese zielen darauf ab, insbesondere einkommensschwächeren Haushalten den Zugang zu Wohnraum zu erleichtern. Durch Förderprogramme des Landes Rheinland-Pfalz wurden neue Wohnungen geschaffen (Hausener Weg 24/26) und bestehende saniert (An den Drei Mühlen 2).

Hausener Weg 24/26

Hier wurden die Gebäude mit insgesamt 11 Wohnungen erworben und energetisch modernisiert.

Hierfür entstanden Kosten (inkl. Erwerb) in Höhe von ca. 1,2 Mio. €. Die ISB förderte diese Maßnahme mit einem Kredit von insgesamt 883.312,50€ inklusive einem Tilgungszuschuss in Höhe von 264.993,75€ (30% der Fördersumme). Im Gegenzug erwarb die ISB eine Belegungsbindung für 25 Jahre ab Bezugsfertigkeit und die Wohnungen dürfen nur einem Personenkreis mit geringem Einkommen zur Verfügung gestellt werden. Auf Grund dieser Mietbindung können dort ca. 53.000,00€ jährliche Mieteinnahmen erzielt werden. Hinsichtlich der möglichen jährlichen Steigerung wurden Staffelmietverträge abgeschlossen.

Die Gebäude wurden neben den grundlegenden Maßnahmen auch mit einem Blockheizkraftwerk und einer Photovoltaikanlage im Rahmen eines Contracting mit den Stadtwerken versehen.

An den Drei Mühlen 2

Dieses Gebäude mit sechs Wohneinheiten befand sich bereits im Eigentum der Stadt Bad Dürkheim.

Die energetische Sanierung kostete ca. 1,4 Mio. €. Die ISB förderte die Maßnahme mit einem Kredit in Höhe von 1,03 Mio. €. Hierin ist ein Tilgungszuschuss von 360.500,00€ enthalten (=35% des Darlehensbetrags). Im Gegenzug erwarb die ISB eine Belegungsbindung für einen Personenkreis mit mittlerem Einkommen für 20 Jahre. Zusätzlich wurde durch die KfW ein Zuschuss von 235.000,00€ gewährt. Auf Grund der Mietbindung können dort ca. 23.000,00€ jährliche Mieteinnahmen erzielt werden. Hinsichtlich der möglichen jährlichen Steigerung wurden Staffelmietverträge abgeschlossen.

Neben den grundlegenden Maßnahmen wurde das Gebäude mit einer Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage im Rahmen eines Contracting mit den Stadtwerken ausgestattet.

Die beiden Wohneinheiten im Erdgeschoss wurden barrierefrei bzw. barrierearm ausgeführt. Alle Wohnungen wurden zum November 2024 bezugsfertig und sind bereits vermietet.

Friedelsheimer Straße 26/28

Als nächstes Projekt soll das städtische Mietwohngebäude Friedelsheimer Straße 26/28 mit insgesamt 12 Wohneinheiten einer energetischen Sanierung zugeführt werden. Hierzu muss das Gebäude noch entmietet werden. Erst danach kann mit der Ausschreibung der Architektenleistungen begonnen werden.

4. Herausforderungen

Neben den positiven Entwicklungen gibt es auch weiterhin Herausforderungen. Dazu gehören:

a) Anstieg der Mietpreise:

Während die Stadt bemüht ist, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, steigen die Mietpreise in einigen Bereichen, was für bestimmte Bevölkerungsgruppen problematisch sein kann.

b) Instandhaltung und Modernisierung:

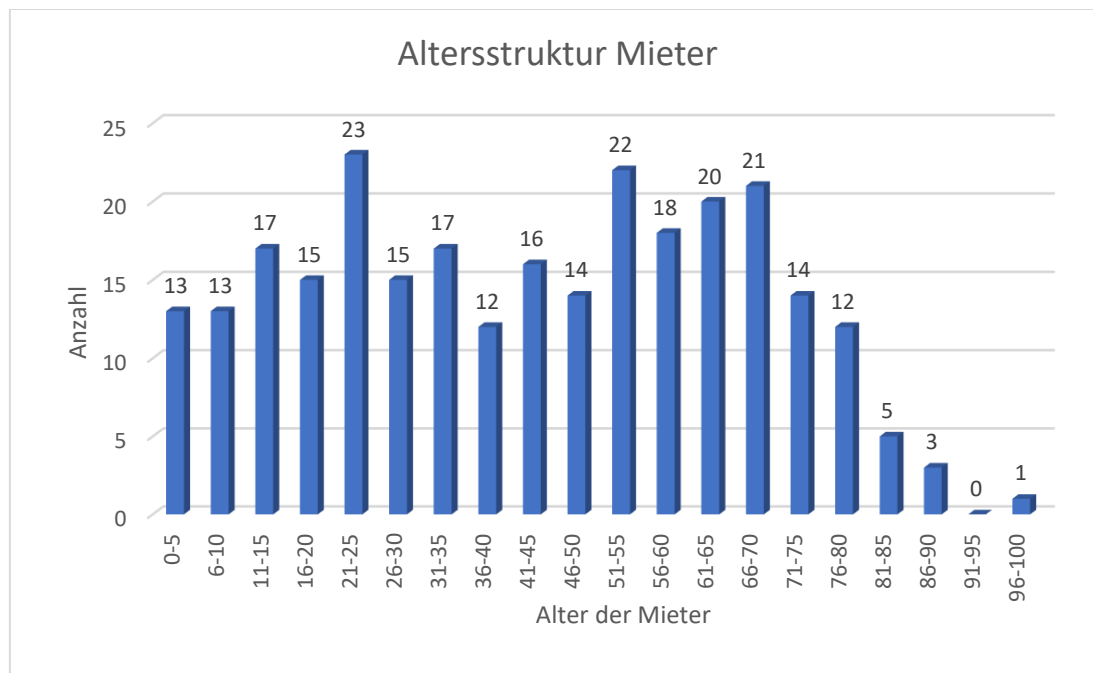
Viele städtische Wohnungen benötigen Renovierungen und Modernisierungen, um den aktuellen Wohnstandards zu entsprechen. Dies erfordert finanzielle Mittel und Planung. Diese Modernisierungen sind Teil der Bemühungen, den Wohnkomfort zu erhöhen und die Energieeffizienz zu verbessern. Im Jahr 2024 wurden sechs Wohnungen in den Gebäuden in den Kappesgärten instandgesetzt und neu vermietet. Den Kosten in Höhe von 181.000,00€

stehen jährliche Mieteinnahmen von ca. 23.100,00€ gegenüber. Weitere sechs Wohnungen in diesen Gebäuden werden bis Jahresende 2024 instandgesetzt und können der Vermietung zugeführt werden. Hier entstanden Kosten in Höhe von ca. 141.000,00€; es können Mieteinnahmen von jährlich ca. 28.000,00€ erzielt werden.

Sieben Wohnungen in den Gebäuden Am Stadion stehen wegen anstehender Instandhaltungsmaßnahmen leer. Hier wird in der ersten Jahreshälfte 2025 mit den Instandsetzungen begonnen. Diese Wohnungen sollen überwiegend der Umsetzung von Mietparteien anderer städtischer Wohnungen dienen.

Auch nach der Instandsetzung haben alle vorgenannten Wohnungen keine zentrale Heizung. Die Wohnungen werden mit Einzelöfen, die im Eigentum des jeweiligen Mieters stehen, beheizt. Auf Grund der erforderlichen Eingriffe in die Gebäudesubstanz kann dies nur bei leerstehenden Gebäuden vollumfänglich nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt werden.

Bei der Instandsetzung bzw. Modernisierung der Wohnungen ist auch die Altersstruktur der Mietparteien zu berücksichtigen. Einige Mieter sind sogar noch Erstbezug nach Neubau der Wohneinheiten.



c) Umsetzung von Mietparteien:

Im Rahmen der Instandsetzungsmaßnahmen wurden bereits verschiedene Mietparteien aus den Gebäuden Triftweg in die instandgesetzten Wohnungen in den Kappesgärten umgesetzt. Den Mietparteien aus der Friedelsheimer Straße 26/28 wurden die energetisch modernisierten Wohnungen im Anwesen An den Drei Mühlen 2 als Ersatz angeboten. Diese lehnten vorerst jedoch alle ab. Alternativ sollen diese nun die Möglichkeit erhalten, in die instandgesetzten Wohnungen Am Stadion umzuziehen.

Diese Umsetzungen soll dazu beitragen, die Wohnsituation für die betroffenen Mieter zu verbessern und gleichzeitig die dann leerstehenden Wohnungen einer energetischen Modernisierung zuzuführen.

d) Energetische Modernisierung und Abriss

Von den 186 städtischen Wohnungen sind derzeit 16 Wohnungen energetisch modernisiert und auf dem neuesten Stand der Technik (Hausener Weg 24/26 und An den Drei Mühlen 2).

Ein weiterer wichtiger Schritt in der Wohnraumpolitik der Stadt ist die Entmietung der Anwesen Friedelsheimer Straße 26/28, die zur energetischen Modernisierung vorgesehen sind. Die verbliebenen 6 Mietparteien sollen nach Möglichkeit in andere städtische Wohnungen umziehen.

Besonders hervorzuheben sind die Wohngebäude Triftweg 50-58, welche 20 Wohnungen umfassen. Diese werden entmietet, um nach Abriss durch einen Neubau eine Nachverdichtung zu schaffen. Geplant ist, an dieser Stelle ca. 40 neue Wohnungen zu errichten und die Fläche im Rahmen eines Verkaufs oder Erbbaurechts für einen sozialverträglichen Neubau zu nutzen.

e) Integration neuer Bewohner:

Die Zuweisung von Flüchtlingen und Asylbewerbern stellt die Stadt vor immer neue Herausforderungen. Die Anzahl der unterzubringenden Personen ist nur grob planbar. Durch den Landkreis Bad Dürkheim erfolgt eine Verteilung der Personen innerhalb des Kreisgebietes. Mit nur wenigen Tagen Vorlaufzeit muss für diese Personen jeweils eine Unterkunft bereitgestellt werden. Bis zum endgültigen Abriss der Gebäude Triftweg 50-58 werden sie hier untergebracht. Hier sind kurzfristige Umsetzungen möglich.

Nach Abschluss des Asylverfahrens benötigen diese Bewohner eine dauerhafte Wohnung. Die Stadt ist bemüht neben anderen Interessenten auch diesen Personen die Möglichkeit zu geben, in eine städtische Wohnung zu ziehen, da gerade dieser Bewerberkreis auf dem privaten Wohnungsmarkt verminderte Chancen hat und einkommensbedingt in der Regel keine ortsübliche Miete mit ca. 11,00€/m² oder mehr (je nach Ausstattung) zahlen kann. Jedoch kann eine Wohnung nur einmal vermietet werden. In diesem Fall konkurriert diese Vermietung mit der Nutzung als Asylunterkunft. Zudem sollen auch die Interessenten auf der Warteliste Berücksichtigung finden. Die Stadt ist bemüht, möglichst allen Interessen gerecht zu werden.

5. Fazit

Die städtischen Wohnungen in Bad Dürkheim sind kontinuierlich zu sanieren und zu modernisieren. Die Stadtverwaltung hat bereits Maßnahmen ergriffen, um den Wohnungsbestand zu verbessern und den Bedürfnissen der Bürger gerecht zu werden. Der aktuelle Wohnungsbestand soll sukzessive den technischen Anforderungen gerecht werden. Hier sind die unterschiedlichsten Bedürfnisse für unterschiedliche Personengruppen zu beachten:

- Junge Familien
- Senioren
- Singlehaushalte
- Großfamilien
- Menschen mit und ohne Migrationshintergrund

- Menschen mit Beeinträchtigungen
- Asyl, Obdachlose

Die Stadt ist bestrebt ihr Wohnungsangebot zeitgemäß zu entwickeln und sinnvoll zu erweitern.