

Bericht über die städtischen Wohnungen in Bad Dürkheim (Stand 02/2026)

1. Wohnungsangebot

Die Stadt Bad Dürkheim verfügt über einen Bestand von 237 Wohneinheiten in stadteigenen Mehrfamilienhäusern sowie einige wenige Doppelhäuser.

Die meisten Wohnungen befinden sich in den Bereichen Am Stadion, Triftweg, In den Kappesgärten sowie im Bereich Friedelsheimer Straße und Am Ortwingert. Es handelt sich um Wohnungsbauten der 60er Jahre. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 50m² bis 60m². Ein Teil der Wohnungen wird für Asyl und Obdachlose vorgehalten.

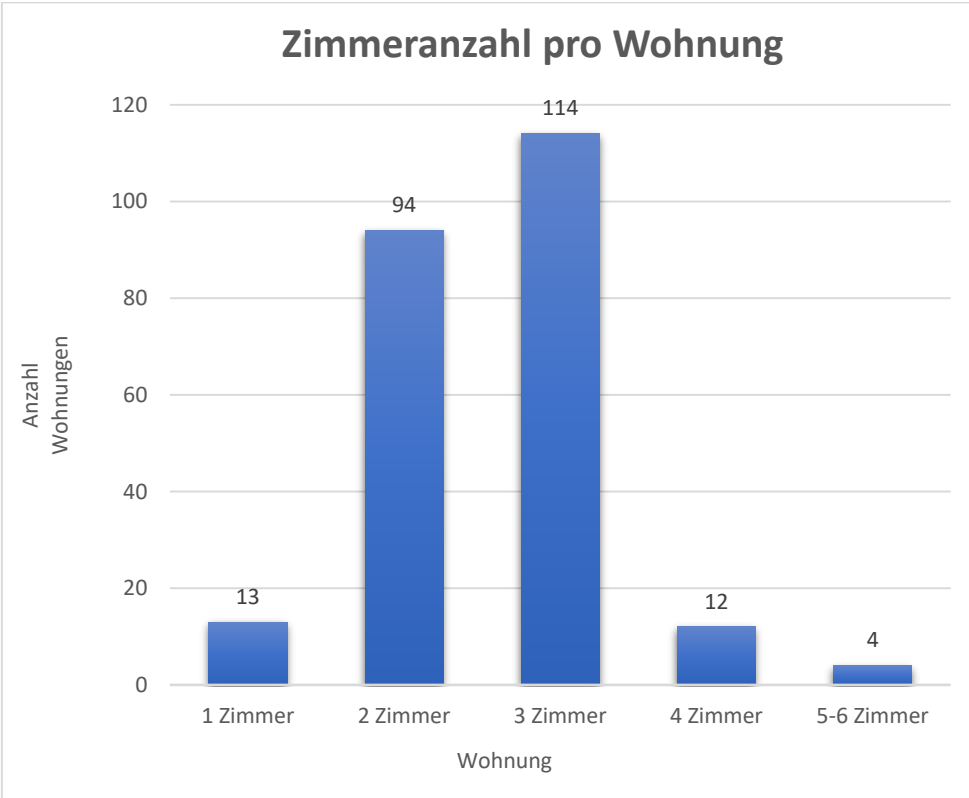
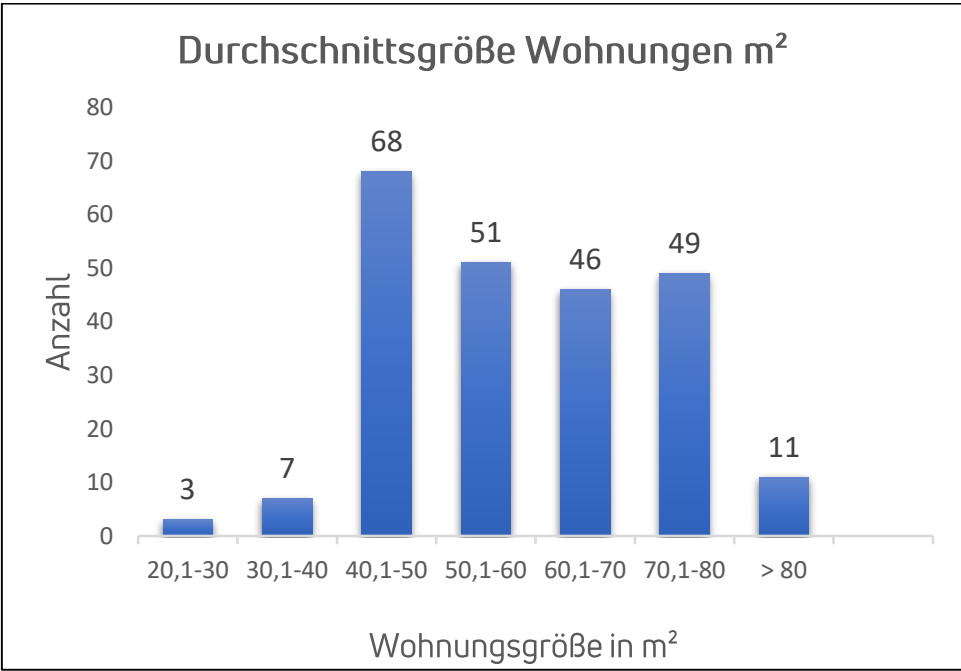
Die Wohnungen variieren in Größe, Ausstattung und Preis, um unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden.

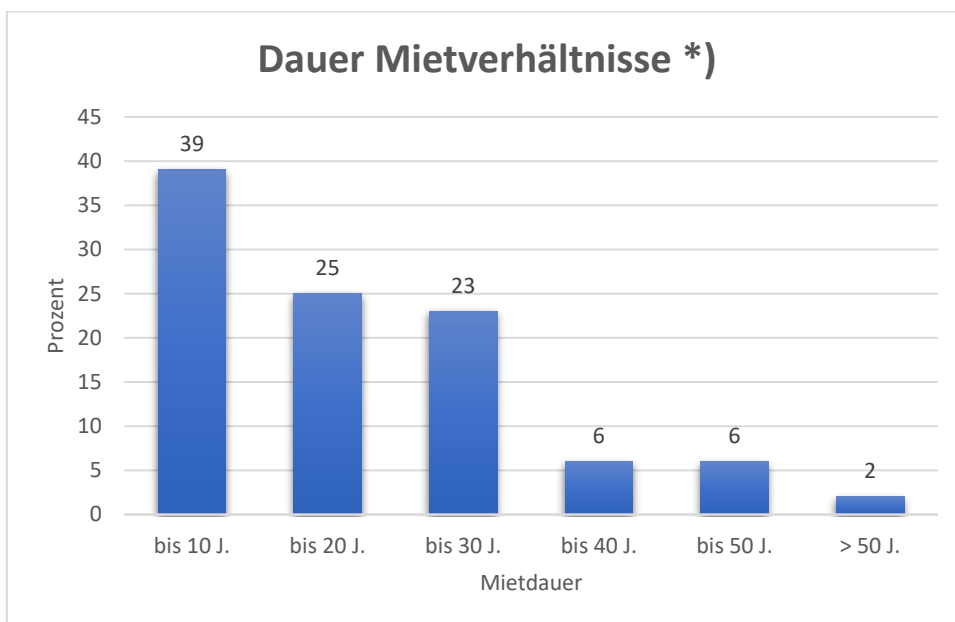
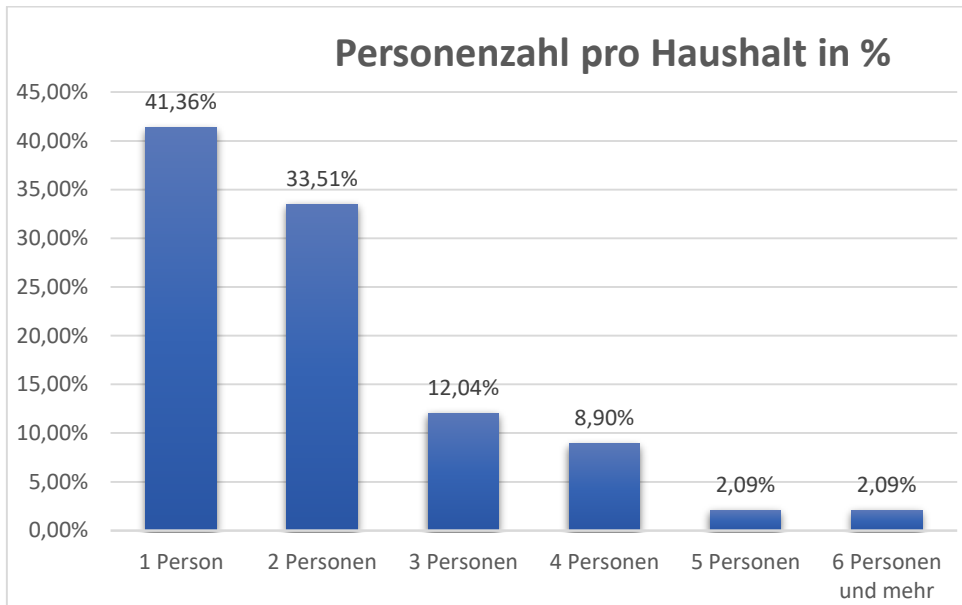
Anwesen	Anzahl der Wohnungen	Wohnfläche ca. m ²	durchschn. Miete pro m ²
Am Ortwingert 1	6	331,83	6,44
Am Ortwingert 3	6	331,83	6,19
Am Ortwingert 4	6	242,97	6,45
Am Ortwingert 5	6	221,22	5,06
Am Ortwingert 6	3	139,29	7,13
Am Ortwingert 10	6	243,00	5,94
Am Ortwingert 12	3	139,29	5,73
Am Stadion 7	3	161,08	6,34
Am Stadion 9	6	443,10	5,27
Am Stadion 11	6	443,20	5,82
Am Stadion 13	6	436,20	5,24
Am Stadion 15	6	443,10	4,39
Am Stadion 26	4	239,40	4,10
Am Stadion 28	4	244,00	4,27

Am Stadion 30	4	244,00	4,88
Am Stadion 32	4	244,00	4,33

Danziger Straße 10	4	216,32	5,03
An den 3 Mühlen 2	6	351,02	7,83
Friedelsheimer Straße 20	6	325,83	7,11
Friedelsheimer Straße 22	6	331,83	6,63
Friedelsheimer Straße 24	6	331,83	5,80
Friedelsheimer Straße 26	6	372,70	5,99
Friedelsheimer Straße 28	6	443,10	5,62
Gerberstraße 16	6	364,92	5,35
Haidfeldweg 2	6	386,01	4,70
Hausener Weg 24	5	364,67	6,39
Hausener Weg 26	5	300,93	6,29
Hinterbergstraße 105	3	173,33	4,17
In den Kappesgärten 17	5	191,77	7,32
In den Kappesgärten 19	4	204,42	5,32
In den Kappesgärten 21	4	193,92	6,04
In den Kappesgärten 23	4	193,92	5,61
In den Kappesgärten 25	4	193,92	5,76
In den Kappesgärten 27	4	193,92	5,79
In den Kappesgärten 29	4	193,92	5,68
In den Kappesgärten 31	4	193,92	6,32
In den Kappesgärten 33	4	193,92	5,51
In den Kappesgärten 34	6	291,15	4,78
In den Kappesgärten 35	4	193,92	6,60
In den Kappesgärten 36	7	298,32	4,80
Triftweg 50	4	171,16	*)
Triftweg 52	4	216,32	*)
Triftweg 54	4	171,16	5,11
Triftweg 56	4	216,30	3,29
Triftweg 58	4	171,16	*)
Weinstraße 48	2	113,75	*)
Weinstraße 77	3	306,00	*)
Bruchstraße 64A	2	161,08	*)
Kaiserslauterer Straße 246/248	2	158,00	*)
Kaiserslauterer Straße 311	3	366,77	*)
Kirchstraße 22	1	113,00	*)
Sankt-Michaels-Allee 22	1	105,93	*)
Dorfplatz 5	1	90,00	*)
Luitpoldweg 1	1	75,00	*)
Schillerstraße 55	1	150,00	*)
Schillerstraße 13	1	127,50	*)
Pochelstraße 21	1	84,20	*)
	237	13.844,35	

*) aus datenschutzrechtlichen Gründen kein Wert eingetragen





*) Hierbei wurden die Mietverhältnisse ohne die LEG Wohnungen berücksichtigt.

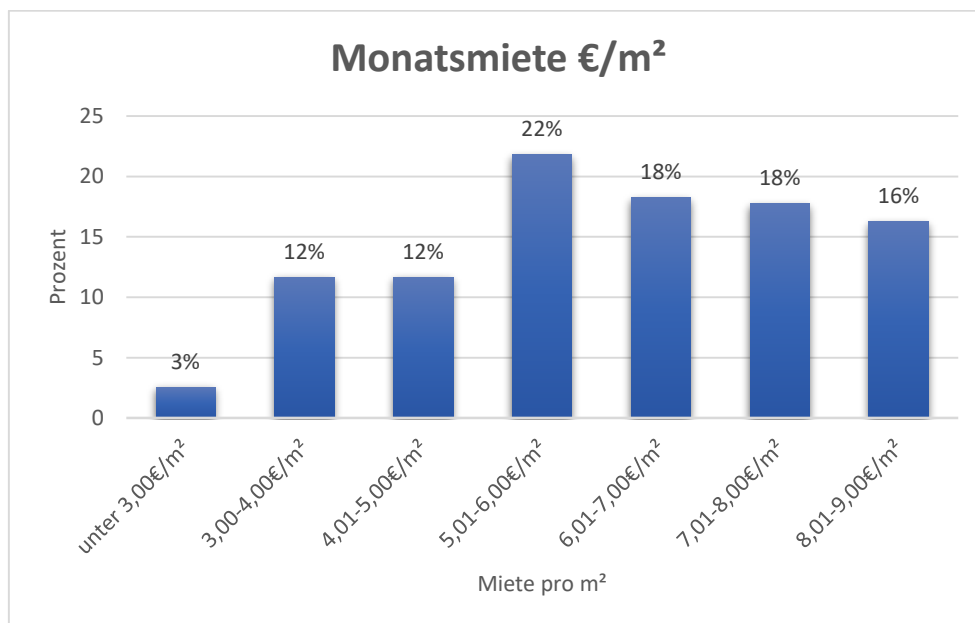
2. Mietpreise und Nachfrage

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) eingestuft.

Die Mietobergrenze von gefördertem Wohnraum liegt bei 7,70 €/m². Auf dem privaten Wohnungsmarkt werden für durchschnittlichen Wohnraum ca. 11,00 €/m² genannt.

Bei dem Abschluss neuer Mietverträge richtet sich die Stadt nach den „Orientierungswerten der Kosten der Unterkunft“ (letzter Stand 01.08.2025), die vom Landkreis Bad Dürkheim regelmäßig veröffentlicht werden. Es werden aktuell Nettokaltmieten von 7,70 €/m² bis 9,17 €/m², abhängig von der Wohnungsgröße, angesetzt. Ältere Mietverträge haben oft noch wesentlich niedrigere Mieten, die jedoch aufgrund der Vorschriften des Mietrechts in der Höhe nur geringfügig angepasst werden können.

Sorgt der Mieter selbst für die Beheizung, wird dies bei den neuen Mietverträgen mit einem Abschlag von 10 % auf den Mietpreis berücksichtigt. Besteht bei Vermietung ein geringer Renovierungsbedarf in der Wohnung, der Mieter möchte aber das Mietobjekt direkt beziehen, kann dies nochmals zu einem Abschlag auf den Mietpreis bis zu 10 % führen.



3. Sozialer Wohnungsmarkt / Bauprojekte

Um den sozialen Wohnungsmarkt zu unterstützen, hat die Stadt Bad Dürkheim im Jahr 2025 insgesamt 54 weitere Wohnungen in der Friedelsheimer Straße und Am Ortwingert erworben. Die Wohnungen befinden sich überwiegend in einem akzeptablen Zustand. Die Außenfassade ist sanierungsbedürftig. Die Sanierung wurde vorerst aus Kostengründen zurückgestellt.

Aktuell werden im Bereich Am Stadion mehrere Wohnungen grundsaniert, die voraussichtlich im April 2026 bezugsfertig sind. Diese Wohnungen sollen in erster Linie, auch aufgrund ihrer Größe

(teilweise baugleich), für die Umsetzung der verbliebenen Mietparteien aus dem Anwesen Friedelsheimer Straße 26 und 28 zur Verfügung stehen.

Die energetische Sanierung der Gebäude Friedelsheimer Straße 26 und 28 mit insgesamt 12 Wohneinheiten ist für das Jahr 2027/2028 geplant. Bisher konnten 8 von 12 Wohneinheiten in dem Komplex entmietet werden.

4. Instandsetzung und Modernisierung

Viele städtische Wohnungen benötigen Renovierungen und Modernisierungen, um den aktuellen Wohnstandards zu entsprechen. Dies erfordert finanzielle Mittel und Planung. Ziel ist es, den Wohnkomfort zu erhöhen und die Energieeffizienz zu verbessern.

Auch nach der Instandsetzung haben die Wohnungen überwiegend keine zentrale Heizung. Die Wohnungen werden mit Gaseinzelöfen beheizt. Die Öfen aus dem Mietbestand stehen vorwiegend im Eigentum der Mieter. Inzwischen bietet die Stadt für alle neuen Vermietungen einen Gaseinzelofen pro Wohnung als festen Bestand an.

Neben der Grundsanierung am Stadion werden aktuell auch weitere Wohnungen renoviert, die bis 08/2026 für eine Vermietung zur Verfügung stehen.

Wohnungen gesamt	Leerstand aktuell	Wohnungen vermietet	Leerstand %
237	40	197	16,88
	Leerstand bis 08/2026		
	23	214	9,70

Der dann noch vorhandene Leerstand von 23 Wohnungen resultiert aus dann 12 Wohneinheiten in der Friedelsheimer Straße, die aufgrund der geplanten Sanierung nicht zur Verfügung stehen und 5 Wohnungen im Triftweg, für die erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich ist. Im Triftweg ist ein Abriss der Gebäude (20 Einheiten) und Schaffung neuer geförderter Wohnungen (ca. 40 Einheiten) vorgesehen.

Für weitere 6 Wohnungen besteht ebenfalls erheblicher Sanierungsbedarf. Hier ist das weitere Vorgehen, auch unter Berücksichtigung der Kosten, zu klären.

5. Integration neuer Bewohner

Zahlreiche Flüchtlinge und Asylbewerber wohnen derzeit in städtischen Wohnungen. Hier sind kurzfristige Umsetzungen möglich (z.B. Triftweg).

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

durchschnittliche ortsübliche Miete von ca. 11,00€/m² (je nach Ausstattung) zahlen kann. In diesem Fall konkurriert diese Vermietung mit den sonstigen Interessenten, die auf der Warteliste geführt werden. Die Stadt ist bemüht, möglichst allen Interessen gerecht zu werden. Bei der Vergabe der Wohnungen wird ebenfalls darauf geachtet, dass sich die neuen Bewohner auch in das vorhandene Wohnumfeld der jeweiligen Anwesen integrieren können.

Aktuell befinden sich auf der Warteliste für städtische Wohnungen 88 Interessenten. Die Interessenten sind gehalten, sich alle 3 Monate zu melden, um auf der Warteliste verbleiben zu können. Ansonsten wird von einer Erledigung der Anfrage ausgegangen.

5. Fazit

Die städtischen Wohnungen in Bad Dürkheim sind kontinuierlich zu sanieren und zu modernisieren. Die Stadtverwaltung ergreift Maßnahmen, um den Wohnungsbestand zu verbessern und den Bedürfnissen der Bürger gerecht zu werden.

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

Als zukünftig größere Projekte stehen die umfängliche Modernisierung der Friedelsheimer Straße 26 und 28 sowie der anvisierte Neubau auf dem Gelände Triftweg auf der Agenda.