

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

1. Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinderat	23.07.2018	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Gemeinderat nimmt vom zusammenfassenden Bericht zur Siedlungs- und Wohnraumentwicklung und den Maßnahmen zur Stärkung der Wohnraumversorgung in Offenburg Kenntnis.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

1.	Einleitung und Zusammenfassung wesentlicher Aussagen der Vorlage	3
2.	Laufende Gebietsentwicklungen im Rahmen des SIO – Sachstände.....	7
2.1.	Bisherige und laufende Gebietsentwicklungen	7
2.2.	Gebiete in der Entwicklung (Erschließung).....	16
2.3.	Gebiete in der Entwicklung (Planung)	17
2.4.	Baulückenkataster	19
3.	Baulandpolitische Grundsätze – Aktive Liegenschaftspolitik / strategischer Grundstückserwerb und Konzeptvergabe	20
4.	Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt	22
4.1.	Entwicklung der Nachfrage.....	22
4.2.	Preisentwicklung auf dem Miet- und Immobilienmarkt.....	23
4.3.	Entwicklung der Angebotsmieten	23
4.4.	Entwicklung der Immobilienpreise	27
5.	Günstige Wohnraumversorgung und Fördermöglichkeiten	28
5.1.	Nachfragesituation einkommensschwächerer Haushalte	28
5.2.	Geförderter Wohnungsbau in OG.....	30
5.3.	Rolle der Wohnung Offenburg GmbH.....	32
5.4.	Unterstützung für Haushalte mit Marktzugangsproblemen	33
6.	Mietspiegel	34
7.	Kommunale Wohnbauförderung - Pilotprojekt zum Bau von zusätzlichen geförderten Wohnungen	35
8.	Relevante Kennzahlen	37

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

Sachverhalt/Begründung:

1. Einleitung und Zusammenfassung wesentlicher Aussagen der Vorlage

Die Themen „ausreichende Wohnraumversorgung“ und insbesondere „kostengünstige Mietwohnungen“ werden in vielen Städten und Regionen Deutschlands diskutiert. Der Bedarf an Wohnraum ist in den letzten Jahren und Jahrzehnten kontinuierlich gestiegen – eine Hauptursache ist die tendenzielle Verkleinerung von Haushalten. Gerade in wirtschaftsstarken Städten kommen noch andere Effekte wie vermehrte Zuzüge aus anderen Regionen dazu und auch die Migrationsbewegungen der vergangenen Jahre haben den Bedarf an Wohnraum weiter steigen lassen. Diesen Entwicklungen hielt der tatsächliche Wohnungsbau nicht immer Stand und gerade der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen war lange Zeit nicht mehr im Fokus der Bundes- und Landespolitik. Hinzu kommt, dass durch die niedrigen Darlehenszinsen die aktuelle Wohnbauförderung für private Akteure auf dem Wohnungsmarkt nicht wirklich interessant ist. Der soziale Wohnungsbau hat sich in den letzten Jahren weitestgehend auf die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften beschränkt.



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

Auch in Offenburg ergeben sich durch die erhöhte Nachfrage Bedarfe, wie die Wohnungsmarktstudie von 2015 zeigt. Die Stadt Offenburg hat durch eine Vielzahl von Maßnahmen auf diese Entwicklungen reagiert, mit jeweils unterschiedlichen Ansätzen und teils unterschiedlichen Zielgruppen. Für alle Zielgruppen wurde dabei das Ziel verfolgt, die Anzahl von Wohnungen erheblich zu steigern, um den Wohnungsmarkt zu entlasten und die Mieten „bezahlbar“ zu halten. Gleichzeitig wurde der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen im Zeitraum 2016 bis 2020 durch die Wohnbau Offenburg GmbH deutlich ausgeweitet. Fast all diesen Maßnahmen ist gemein, dass deren Ergebnisse noch nicht sofort spürbar waren, sondern meist erst sukzessive Wirkung entfalten werden. Viele dieser bereits vom Gemeinderat zu unterschiedlichen Zeiten beschlossenen Maßnahmen sind deshalb vielleicht in der öffentlichen Wahrnehmung nicht immer präsent oder werden wenig in diesem wohnungspolitischen Gesamtzusammenhang gesehen. Mit dieser Vorlage soll u.a. vor diesem Hintergrund ein Überblick zu allen bereits beschlossenen Entwicklungen gegeben werden.

So wird gerade die Siedlungs- und Wohnraumentwicklung in Offenburg durch die Gebietsentwicklung im „Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO)“ (Beschlussvorlage Drucksache Nr. 143/17) sowie die wohnungspolitischen Handlungsfelder, Leitziele, Strategien und Maßnahmen des „Handlungsprogramms Wohnen“ (Beschlussvorlage Drucksache Nr. 201/16) gesteuert. Ergänzt werden diese beiden Bausteine durch das „Bündnis für Wohnen“, das derzeit insbesondere Maßnahmen zur Aktivierung von leerstehendem Wohnraum in Offenburg umsetzt und sich gerade an Menschen mit besonderen Zugangerschwernissen auf dem Wohnungsmarkt richtet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

Ein umfassender Sachstandsbericht zur Umsetzung des SIO und des Handlungsprogramm Wohnen ist für Ende 2019 vorgesehen. Angesichts des hohen öffentlichen Interesses wird mit dieser Vorlage bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein Zwischenbericht gegeben. Schwerpunktmäßig befasst sich der Bericht mit folgenden Aspekten:

- Bautätigkeit und Aufsiedlung in ausgewählten Gebieten der Baulandentwicklung
- Baulandpolitische und wohnungspolitische Grundsätze bei der Baulandentwicklung
- Aktuelle Entwicklungen von Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt
- Sachstand zur Sozialen Wohnraumversorgung
- Abwägung zur möglichen Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels
- Pilotprojekt: Kommunales Wohnungsbauförderprogramm

Ergänzend ist vorgesehen, in der Gemeinderatssitzung mündlich über die Tätigkeitsfelder von Wohnbau Offenburg GmbH und Stadtbau Offenburg GmbH zu berichten.

Insgesamt können die wesentlichen Inhalte der Vorlage wie folgt zusammengefasst werden:

- Mit dem Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO), dem Handlungsprogramm Wohnen, sowie den vom Gemeinderat verabschiedeten bauland- und wohnungspolitischen Grundsätzen, wurden Rahmenbedingungen für mehr Wohnungsbau in Offenburg geschaffen. In den letzten 2 bis 3 Jahren konnten somit die Voraussetzungen für 1.185 neue Wohneinheiten geschaffen werden, von denen 400 fertiggestellt sind und weitere 785 kommen jedoch erst noch in den nächsten 12 bis 24 Monaten auf den Markt.
Mit den priorisierten Gebietsentwicklungen im Rahmen des SIO werden bis 2024 in weiteren Gebieten für rund 850 erwarteten Wohneinheiten die Planungen begonnen.
- Durch eine noch aktivere städtische Liegenschaftspolitik durch einen revolvierenden Bodenfonds sollen gerade die Innen- und Bestandsentwicklungen gestützt, erleichtert und beschleunigt werden. Hierfür hat die Stadt 5 Mio. EUR im Doppelhaushalt 2018/19 bereitgestellt, um Grundstücke erwerben und Gebiete schneller und zielorientierter entwickeln zu können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

-
- Über die Wohnbau Offenburg GmbH (WO) investiert die Stadt ganz massiv in den öffentlich geförderten Wohnungsbau und bringt aktuell 5 Mio. EUR Haushaltsmittel als unbefristetes Darlehen in die WO ein, um die Baumaßnahmen mit zu finanzieren. In den letzten 2 Jahren konnten bereits 50 öffentlich geförderte Wohnungen gebaut und bezogen werden. Weitere 100 Wohneinheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über 25 Mio. EUR sind gerade im Bau.
 - Mit dem Bündnis für Wohnen kümmert sich die Stadt gemeinsam mit vielen freien Trägern der Wohlfahrtspflege um die Schwächsten auf dem Markt und versucht gleichzeitig den Leerstand von Wohnungen zu bekämpfen.
 - Ein Mietspiegel schafft zwar keinen zusätzlichen Wohnraum, allerdings eine gewisse Transparenz über den Wohnungsmarkt. Das Thema soll mit seinen Auswirkungen erneut im Herbst im Gemeinderat beraten werden.
 - In der Vorlage werden Rahmenbedingungen für ein neues kommunales Wohnungsbauförderprogramm skizziert um auch private Investoren zum Bau von öffentlich geförderten Wohnungen zu motivieren. Im Rahmen eines ersten Pilotprojekts könnten bis zu 500 TEUR zur Verfügung gestellt werden, die den Bau von zusätzlich 24 öffentlichen geförderten Wohnungen ermöglichen sollen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

2. Laufende Gebietsentwicklungen im Rahmen des SIO – Sachstände

Grundlage für eine ausreichende Wohnraumversorgung bzw. einen ausreichenden Wohnungsbau ist, dass die Stadt genügend bebaubare Flächen zur Verfügung stellen kann. Das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) setzt dabei besonders auf die Entwicklung von Flächenpotentialen im Innenbereich.

Nachfolgend werden laufende Gebietsentwicklungen und die dort erwarteten und tatsächlich realisierten Wohneinheiten dargestellt.

2.1. Bisherige und laufende Gebietsentwicklungen

Im Folgenden wird ein Überblick über die Bautätigkeit und Aufsiedlung in ausgewählten Gebieten gegeben. Dazu gehören sowohl vom Gemeinderat in den Jahren 2010 langfristig festgelegte Baulandentwicklungen sowie weitere, nachträglich hinzugekommene (Konversions-)Flächen, zu denen jeweils einzelne Gemeinderatsbeschlüsse erfolgten. Die Auswahl umfasst die großen und größeren Entwicklungen in der Kernstadt sowie einzelne Gebiete in den Ortsteilen:

Kernstadt:

Seidenfaden, Kinzig-Vorstadt (An der Wiede, Mühlbach-Karree/Wilhelm-Bauer-Straße), Mühlbach (Spinnerei), Kronenwiese, Güterbahnhof Süd

Ortsteile:

Elgersweier: Hinter den Gärten I, Griesheim: Hornisgrindestraße Nord, Windschlag: An der Schule, Zunsweier: Vorderer Brand

Von 2015 bis Ende 2017 sind in der Summe in diesen Gebieten 400 Wohneinheiten fertiggestellt worden; 733 Wohneinheiten sind genehmigt bzw. derzeit im Bau. Für 52 weitere Wohneinheiten liegen Bauanträge vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass in den nächsten 12 bis 24 Monaten in den erfassten Gebieten ca. 785 neue Wohneinheiten auf den Markt kommen.

In Mehrfamilienhäusern (MFH) entstehen überwiegend Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern. Bei der Wohnfläche liegt der Schwerpunkt in der Größenklasse zwischen 75 und 90 m². Jeweils zu ähnlichen Anteilen werden Wohneinheiten in der Größenklasse 45 bis 60 m² sowie 60 bis 75 m² gebaut. Die Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) haben größtenteils 5 bis 6 Zimmer und eine Wohnfläche von 100 bis 150 m².

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

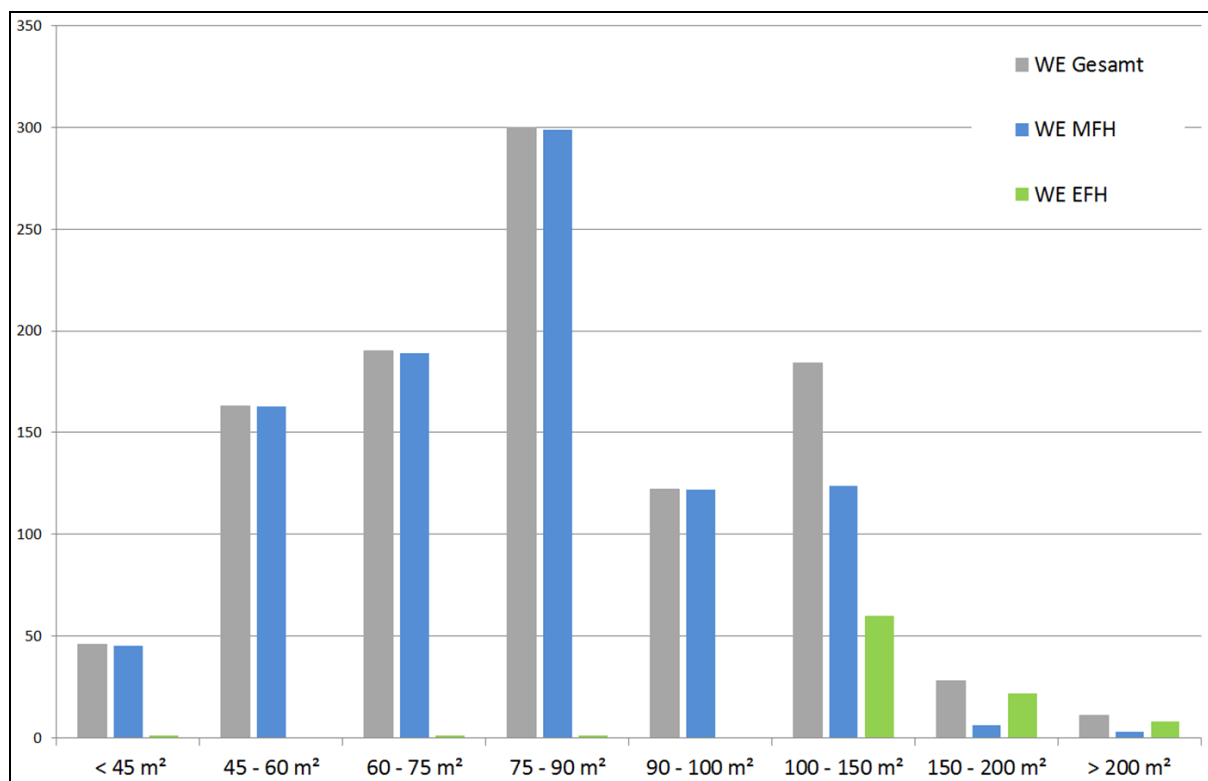
Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

Die im Rahmen der Wohnungsmarktstudie erstellte Wohnraumbedarfsprognose ermittelte für den Zeitraum 2015 bis 2030 einen zusätzlichen Wohnungsbedarf von ca. 4.350 Wohnungen in MFH und ca. 850 Wohnungen im EFH/ZFH-Segment. Aufgrund des langen Betrachtungszeitraums sind diese Zahlen insbesondere durch die geplante Wohnungsmarktbeobachtung fortzuschreiben.

Aktuell sind in den erfassten Fokusbereichen im Zeitraum 2015 bis 2017 1.051 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 134 Wohneinheiten in Ein- oder Zweifamilienhäuser entwickelt bzw. in der Entwicklung.



genehmigte, im Bau befindliche und fertiggestellte **Wohneinheiten ab 2015, ausschließlich** in den o.g. Gebietsentwicklungen

Hinzu kommt noch die Bautätigkeit außerhalb der jetzt berücksichtigten Fokusbereiche. Ab dem Kalenderjahr 2018 kann die gesamte Bautätigkeit jahresweise dargestellt werden.

Im Vergleich der gemäß der Wohnungsmarktstudie erwarteten und zwischenzeitlich tatsächlich realisierten Anzahl an Wohneinheiten ist erkennbar, dass diese in der Kernstadt in etwa deckungsgleich ist. In den Ortsteilen liegt die Anzahl der realisierten Wohneinheiten über den Erwartungen. Daraus kann abgeleitet werden, dass

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

auch in den Ortsteilen zunehmend kleinere Wohneinheiten – der Nachfragesituation Rechnung tragend – angeboten werden.

Mit dieser genauen Erfassung und Auswertung der Bautätigkeit und Aufsiedlung ist ein Monitoring etabliert worden, das nun kontinuierlich fortgeschrieben wird. Im für Ende 2019 geplanten nächsten Sachstandsbericht kann damit eine umfassende Auswertung hinsichtlich der Wohnraumbedarfsprognose sowie der Leitziele, Strategien und Maßnahmen für die zukünftige Wohnraum- und Wohnbaulandentwicklung der Stadt Offenburg erfolgen.

Detaillierte Betrachtung der einzelnen Gebiete

Details zur Bautätigkeit und zur Aufsiedlung in den einzelnen Gebieten lassen sich aus den folgenden Tabellen entnehmen. Folgende Hinweise sind hinsichtlich der Tabellen zu geben:

- Die Datenerhebung erfolgte zum Stand 31.12.2017.
- Die Anzahl der fertiggestellten Wohneinheiten liegt in der Regel höher als die Anzahl der bezogenen Wohnungen, da die Haushaltsmeldung i.d.R. zeitversetzt erfolgt.
- In der Kategorie EFH (= Einfamilienhaus) sind ggf. auch mit Einliegerwohnungen enthalten.
- Für die Berechnung der erwarteten Wohneinheiten (WE erwartet) wurde für Einfamilienhausgebiete (Schwerpunkt Ortsteile) 1,5 bis 2 Wohneinheiten je Grundstück und für Mehrfamilienhäuser (Schwerpunkt Kernstadt) eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 - 80 m² angenommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
 Fachbereich 4, Abteilung 4.2
 Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
 Winkels, Peter
 Moschitz, Silke/
 Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
 82-2274
 82-2670
 82-2498

Datum:
 02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

Kernstadt:

Stadt-/Ortsteil	Gebiet	WE erwartet	WE zum 31.12.17			Bauplätze <u>unbebaut</u>		
			gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
Südoststadt	Seidenfaden	500	463	436	27	32	5	27
Rechtskraft Bebauungsplan 02.08.2014	WE fertiggestellt:		152	135	17			
	Davon WE bezogen = Haushalte:		89	-	-			
	WE genehmigt / im Bau:		285	275	10			
	WE Bauantrag liegt vor:		26	26	-			
	< 45 m² :		36	35	1			
	46 – 60 m² :		89	89	-			
	61 – 75 m² :		89	89	-			
	76 – 90 m² :		104	103	-			
	91 – 100 m² :		40	40	-			
	101 – 150 m² :		75	70	5			
	151 – 200 m² :		22	7	15			
	> 200 m² :		9	3	6			

Bevölkerung	< 18 Jahre	18 bis < 65 Jahre	65 Jahre und älter
239	24%	64%	12%

Haushalte	Durchschn. HH-Größe	1-P-HH	2-P-HH	3+-P-HH
89	2,7	19%	38%	43%
Gesamtstadt	2,0			

Zugezogen aus...*	Offenburg	Außerhalb von Offenburg
	62%	38%

* Werte werden mit dem Sachstandsbericht zur Umsetzung des SIO und des Handlungsprogramm Wohnen Ende 2019 konkretisiert.

Das Gebiet Seidenfaden befindet sich seit 2016 in der Aufsiedlung. Die aktuelle Statistik lässt unterschiedliche Interpretationen zu und bildet einen Zwischenstand ab, da das Gebiet noch nicht vollständig aufgesiedelt ist.

Über 60% der dortigen Neubürgerinnen und -bürger sind aus Offenburg zugezogen. Die Bevölkerungsstatistik bestätigt, dass der Seidenfaden insbesondere für Paare und Familien mit Kindern attraktiv ist. Im Vergleich zur Gesamtstadt leben im Seidenfaden mehr Einwohner unter 18 Jahren und weniger Senioren. Während die Zahl der Ein-Personen-Haushalte deutlich niedriger ist als im städtischen Durchschnitt, liegt die Zahl der Haushalte mit zwei, drei oder mehr Personen entsprechend deutlich höher. Folglich liegt auch die Haushaltsgröße von 2,7 Personen pro Haushalt weit über dem Offenburger Durchschnitt von 2,0 Personen pro Haushalt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
 Fachbereich 4, Abteilung 4.2
 Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
 Winkels, Peter
 Moschitz, Silke/
 Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
 82-2274
 82-2670
 82-2498

Datum:
 02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

Stadt-/Ortsteil	Gebiet	WE	WE zum 31.12.17			Bauplätze <u>unbebaut</u>		
		erwartet	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
Innenstadt	Kinzig-Vorstadt (An der Wiede, Mühlbach-Karree/ Wilhelm-Bauer-Str.)	230	160	160	-	3-4	3-4 *	
Rechtskraft Bebauungsplan 03.12.2016	WE fertiggestellt:		75	75	-			
	WE bezogen = Haushalte:		-	-	-			
	WE genehmigt / im Bau:		81	81	-			
	WE Bauantrag liegt vor:		4	4	-			
	< 45 m² :		2	2	-			
	46 – 60 m² :		36	36	-			
	61 – 75 m² :		37	37	-			
	76 – 90 m² :		47	47	-			
	91 – 100 m² :		16	16	-			
	101 - 150 m² :		21	21	-			
	151- 200 m² :		-	-	-			
	> 200 m² :		1	1	-			

Für das Gebiet lagen zum Erhebungszeitpunkt noch keine sozialstrukturellen Daten vor.

Stadt-/Ortsteil	Gebiet	WE	WE zum 31.12.17			Bauplätze <u>unbebaut</u>		
		erwartet	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
Innenstadt	Kronenwiese	155	165	165		-	-	-
Rechtskraft Bebauungsplan 24.10.2015	WE fertiggestellt:		54	54	-			
	WE bezogen = Haushalte:		54	54	-			
	WE genehmigt / im Bau:		111	111	-			
	WE Bauantrag liegt vor:		-	-	-			
	< 45 m² :		-	-	-			
	46 – 60 m² :		34	34	-			
	61 – 75 m² :		28	28	-			
	76 – 90 m² :		52	52	-			
	91 – 100 m² :		25	25	-			
	101 - 150 m² :		28	28	-			
	151- 200 m² :		-	-	-			
	> 200 m² :		-	-	-			

Bevölkerung	< 18 Jahre	18 bis < 65 Jahre	65 Jahre und älter
116	12%	78%	10%

Haushalte	Durchschn. HH-Größe	1-P-HH	2-P-HH	3+-P-HH
54	2,1	30%	42%	28%

Zugezogen aus...*	Offenburg	Außerhalb von Offenburg
	52%	48%

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
 Fachbereich 4, Abteilung 4.2
 Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
 Winkels, Peter
 Moschitz, Silke/
 Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
 82-2274
 82-2670
 82-2498

Datum:
 02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

Das Gebiet Kronenwiese wird seit 2017 aufgesiedelt. Hier wohnt derzeit ein überdurchschnittlicher Anteil an 2-Personen-Haushalten, 1-Personen-Haushalte und Haushalte mit 3 oder mehr Personen belegen jeweils etwa ein Drittel der Wohnungen. Durch den derzeit unterdurchschnittlichen Anteil an 1-Personen-Haushalten liegt die Haushaltsgröße leicht über dem Offenburger Durchschnitt. In Bezug auf die Altersstruktur dominieren Einwohner zwischen 18 und 65 Jahren, die Zahl der Personen unter 18 Jahren und über 65 Jahren ist jeweils unterdurchschnittlich. Der Zuzug erfolgt zu fast gleichen Teilen aus Offenburg und von außerhalb.

Stadt-/ Ortsteil	Gebiet	WE	WE zum 31.12.17			Bauplätze <u>unbebaut</u>		
		erwartet	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
Innenstadt	Mühlbach (Spinnerei)	270	266	266	-	-	-	-
Rechtskraft Bebauungsplan 14.01.2017	WE fertiggestellt:	-	-	-	-			
	WE genehmigt / im Bau:	266	266	-	-			
	WE Bauantrag liegt vor:	-	-	-	-			
	< 45 m² :	13	13	-	-			
	46 – 60 m² :	24	24	-	-			
	61 – 75 m² :	42	42	-	-			
	76 – 90 m² :	122	122	-	-			
	91 – 100 m² :	45	45	-	-			
	101 - 150 m² :	20	20	-	-			
	151- 200 m² :	-	-	-	-			
	> 200 m² :	-	-	-	-			

Im Fokusbereich Mühlbach-Spinnerei entstehen derzeit knapp 270 Wohneinheiten im MFH - Segment, etwas weniger als die Hälfte davon in der Größe zwischen 76 und 90 m². Das Wohnungsangebot liegt als ausschließlicher Mietwohnungsbau im Bereich der mittleren Wohnungsgrößen die für unterschiedliche Haushaltsgrößen interessant sind.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
 Fachbereich 4, Abteilung 4.2
 Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
 Winkels, Peter
 Moschitz, Silke/
 Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
 82-2274
 82-2670
 82-2498

Datum:
 02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

Stadt-/ Ortsteil	Gebiet	WE erwartet	WE zum 31.12.17			Bauplätze unbebaut		
			gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
Nordwest- stadt	Güterbahnhof Süd	100	62	16	46	3	3	-
Rechtskraft Bebauungsplan 30.04.2011	WE fertiggestellt:	-	-	-	-			
	WE genehmigt / im Bau:	46	-	46	-			
	WE Bauantrag liegt vor:	16	16	-	-			
	< 45 m² :	16	16	-	-			
	46 – 60 m² :	-	-	-	-			
	61 – 75 m² :	-	-	-	-			
	76 – 90 m² :	-	-	-	-			
	91 – 100 m² :	-	-	-	-			
	101 – 150 m² :	46	-	46	-			
	151 – 200 m² :	-	-	-	-			
	> 200 m² :	-	-	-	-			

Im Fokusbereich Güterbahnhof Süd entstehen 46 Reihenhäuser mit einer Wohnfläche zwischen 101 und 150 m² sowie ein MFH mit 16 kleinen Wohneinheiten. Erste Fertigstellungen werden für Herbst 2018 erwartet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
 Fachbereich 4, Abteilung 4.2
 Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
 Winkels, Peter
 Moschitz, Silke/
 Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
 82-2274
 82-2670
 82-2498

Datum:
 02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

Ortsteile:

Stadt-/Ortsteil	Gebiet	WE erwartet	WE zum 31.12.17			Bauplätze <u>unbebaut</u>		
			gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
Elgersweier	Hinter den Gärten I	21 – 26	28	8	20	2	-	2
Rechtskraft Bebauungsplan 28.05.2011	WE fertiggestellt:		28	8	20			
	Davon WE bezogen = Haushalte:		22	-	-			
	WE genehmigt / im Bau:		-	-	-			
	WE Bauantrag liegt vor:		-	-	-			
	< 45 m² :		1	1	-			
	46 – 60 m² :		-	-	-			
	61 – 75 m² :		1	1	-			
	76 – 90 m² :		1	-	1			
	91 – 100 m² :		-	-	-			
	101 - 150 m² :		12	6	6			
	151- 200 m² :		11	-	11			
	> 200 m² :		2	-	2			

Bevölkerung	< 18 Jahre	18 bis < 65 Jahre	65 Jahre und älter
62	31%	61%	8%

Haushalte	Durchschn. HH-Größe	1-P-HH	2-P-HH	3+-P-HH
22	2,8	18%	27%	55%

Zugezogen aus...*	Offenburg	Außerhalb von Offenburg
	70%	30%

Das Fokusbereich Hinter den Gärten I in Elgersweier wird seit 2012 aufgesiedelt. Der hohe Anteil an Bewohnern unter 18 Jahren sowie an Haushalten mit 3 oder mehr Personen zeigt deutlich den familienfreundlichen Charakter des Gebiets. Etwa 70% der Personen sind aus Offenburg zugezogen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
 Fachbereich 4, Abteilung 4.2
 Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
 Winkels, Peter
 Moschitz, Silke/
 Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
 82-2274
 82-2670
 82-2498

Datum:
 02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

Stadt-/ Ortsteil	Gebiet	WE erwartet	WE zum 31.12.17			Bauplätze unbebaut		
			gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
Griesheim	Hornisgrindestraße Nord	20	25	4	21	-	-	-
Rechtskraft Bebauungsplan 29.03.2014	WE fertiggestellt:		24	4	20			
	Davon WE bezogen = Haushalte:		20	-	-			
	WE genehmigt / im Bau:		-	-	-			
	WE Bauantrag liegt vor:		1	-	1			
	< 45 m² :		1	1	-			
	46 – 60 m² :		-	-	-			
	61 – 75 m² :		2	1	1			
	76 – 90 m² :		2	1	1			
	91 – 100 m² :			-	-			
	101 - 150 m² :		10	1	9			
	151- 200 m² :		7	-	7			
	> 200 m² :		-	-	-			

Bevölkerung	< 18 Jahre	> 18 Jahre	
68	38%	62%	

Haushalte *	Durchschn. HH-Größe	1-P-HH / 2-P-HH	3+-P-HH
20	3,4	25%	75%

Zugezogen aus...*	Offenburg	Außerhalb von Offenburg
	85%	15%

* Zusammenfassung aus Datenschutzgründen

Das Gebiet Hornisgrindestraße Nord (Aufsiedlung seit 2015) weist einen weit überdurchschnittlichen Anteil von Haushalten mit 3 oder mehr Personen und eine ebenso weit überdurchschnittliche Haushaltsgröße von 3,4 Personen auf. Dies zeigt mehr als deutlich, dass das Gebiet eine besonders starke Nachfrage von Familien bzw. Paaren in der Familiengründungsphase erfahren hat. Die Zuzüge in das Neubaugebiet sind zu 85% aus Offenburg erfolgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
 Fachbereich 4, Abteilung 4.2
 Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
 Winkels, Peter
 Moschitz, Silke/
 Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
 82-2274
 82-2670
 82-2498

Datum:
 02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

2.2. Gebiete in der Entwicklung (Erschließung)

Bei den Gebietsentwicklungen „Westlich der Okenstraße“ in Offenburg-Bohlsbach (30 erwartete Wohneinheiten) und „Vorderer Brand“ in Offenburg-Zunsweier (90 erwartete Wohneinheiten) wurden die Erschließungsarbeiten im ersten Halbjahr 2018 abgeschlossen. Dort kann nun mit den privaten Baumaßnahmen begonnen werden.

Stadt-/Ortsteil	Gebiet	WE	WE zum 31.12.17			Bauplätze unbebaut		
		erwartet	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
Zunsweier	Vorderer Brand	90	9	-	9	45	-	45
Rechtskraft Bebauungsplan 13.02.2017	WE bezogen = Haushalte:	-	-	-	-			
	WE genehmigt / im Bau:	-	-	-	-			
	WE Bauantrag liegt vor:	9	-	-	9			
	< 45 m²:	1	-	-	1			
	46 – 60 m²:	-	-	-	-			
	61 – 75 m²:	-	-	-	-			
	76 – 90 m²:	-	-	-	-			
	91 – 100 m²:	-	-	-	-			
	101 – 150 m²:	-	-	-	-			
	151- 200 m²:	4	-	-	4			
	> 200 m²:	4	-	-	4			

Für das o.g. Baugebiet werden die Erschließungsarbeiten im ersten Halbjahr 2018 abgeschlossen sein, hier lagen zum Stichtag 31.12.17 erst wenige Bauanträge vor.

Stadt-/Ortsteil	Gebiet	WE	WE zum 31.12.17			Bauplätze unbebaut		
		erwartet	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
Bohlsbach	Westl. der Okenstraße	30	-	-	-	20	-	20
Rechtskraft Bebauungsplan 03.02.2018	WE bezogen = Haushalte:	-	-	-	-			
	WE genehmigt / im Bau:	-	-	-	-			
	WE Bauantrag liegt vor:	-	-	-	-			
	< 45 m²:	-	-	-	-			
	46 – 60 m²:	-	-	-	-			
	61 – 75 m²:	-	-	-	-			
	76 – 90 m²:	-	-	-	-			
	91 – 100 m²:	-	-	-	-			
	101 – 150 m²:	-	-	-	-			
	151- 200 m²:	-	-	-	-			
	> 200 m²:	-	-	-	-			

Für das o.g. Baugebiet werden die Erschließungsarbeiten im ersten Halbjahr 2018 abgeschlossen sein, hier lagen zum Stichtag 31.12.17 noch keine Bauanträge vor.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

2.3. Gebiete in der Entwicklung (Planung)

In den nachfolgenden drei Gebietsentwicklungen wird die Realisierung von ca. 450 Wohneinheiten erwartet. Dabei werden bei der Bearbeitung besonders die „Wohnungspolitischen Grundsätze“ (Beschlussvorlage Drucksache Nr. 021/17) berücksichtigt. Es sind dies:

- Mindestanteil an Mietwohnungsbau von 20%
- Mindestanteil öffentlich gefördertem, preisgünstigem Mietwohnungsbau soweit wohnungspolitisch und städtebaulich sinnvoll
- Wohnraumangebote für unterschiedliche Lebenslagen

Kernstadt

Weststadt, Ehemaliges BSC - Gelände

Das Gelände besteht im Wesentlichen aus zwei Flächen. Etwas 1/3 der Gesamtfläche westlich der Burdastraße befindet sich im Eigentum der Stadt und ca. 2/3 der Gesamtfläche östlich der Burdastraße befindet sich im privaten Eigentum.

Im ersten Schritt soll in Kooperation mit dem privaten Grundstückseigentümer des ehemaligen Sportgeländes, bzw. dessen Grundstückskäufer eine Umnutzung realisiert werden. Der derzeit hauptsächlich als Sportfläche genutzte Bereich soll zukünftig zur Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Hierzu werden derzeit Sondierungsgespräche mit dem Investor geführt. Dabei sollen vor allem die Grundsätze zur Baulandentwicklung der Stadt Offenburg berücksichtigt werden, wie u.a. Mindestanteil an Mietwohnungsbau und Mindestanteil an gefördertem preisgünstigem Wohnungsbau. Des Weiteren wird im Zuge der Planung ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

Ortsteile

Seemättle / Am Krestenweg, Offenburg-Bühl

In der ersten nicht-öffentlichen Eigentümerversammlung im Januar 2018 wurde den zwölf beteiligten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern das Verfahren zur Neuordnung und Erschließung des Baugebietes „Seemättle / Am Krestenweg“ in Offenburg-Bühl erläutert. Anschließend wurde mit allen Beteiligten die mögliche Art der Teilnahme am Verfahren zur Neuordnung und Erschließung des Baugebietes besprochen. Die Erklärungen zur Art der Teilnahme liegen nun vor. Nicht alle Beteiligten sind an einer Baulandentwicklung interessiert. Derzeit werden mögliche Lösungsalternativen, auch für Teilflächen, erarbeitet. Diese werden anschließend verwaltungsintern, mit den Gremien und mit den beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümern weiter erörtert und beraten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

Spitalbühnd, Waltersweier

Insgesamt liegen im Bereich des Bau-
gebiets Spitalbühnd 47 Flurstücke.
Diese Flurstücke sind im Besitz von 65
Eigentümerinnen und Eigentümern. Mit
56 Beteiligten sind bereits erste Gesprä-
che zur Abfrage der Mitwirkungsbereit-
schaft geführt worden. In diesen Ge-
sprächen konnten weitestgehend positi-
ve Rückmeldungen zur Teilnahme auf-
genommen werden. Des Weiteren sind
in einer Mehrfachbeauftragung von fünf
Planungsbüros zum 26.02.2018 Konzep-
te eingereicht worden. Das Preisgericht
tagte am 26.04.2018. Der Siegerentwurf
(s. nebenstehenden Lageplan) wurde
am 22.05.2018 im Ortschaftsrat von
Waltersweier öffentlich vorgestellt.



Mehrfachbeauftragung „Spitalbühnd“ - Siegerentwurf
di dörr & irrgang, Architekten und Generalplaner GmbH

Das weitere Vorgehen wird nun verwaltungsintern, mit den Gremien sowie mit den beteiligten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer weiter disku-
tiert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

2.4. Baulückenkataster

Das Baulückenkataster macht es möglich, bauwillige Personen auf ungenutztes Baulandpotential für Wohngebäude aufmerksam zu machen. Das Baulückenkataster soll Architekten, Maklern sowie Bauwilligen als Information und Entscheidungshilfe dienen. Durch die Bebauung von Baulücken oder untergenutzten Grundstücken lässt sich die Inanspruchnahme von Freiflächen an den Stadträndern für neue Wohngebiete reduzieren. Darüber hinaus sind die Baulücken in der Regel innerhalb eines kurzen Zeitfensters ohne zusätzliche Infrastruktur zu bebauen.

Eine Baulücke ist ein unbebautes Grundstück, das entweder innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt oder für das Planungsrecht nach § 34 BauGB eindeutig vorhanden ist. Deshalb kann das Baulückenkataster keine vollständige und abschließende Erfassung aller sofort bebaubaren Grundstücke in Offenburg sein. Potentielle Bauflächen können nur dargestellt werden. Ob und wie ein (Teil-) Grundstück bebaubar ist, kann rechtssicher nur im Rahmen eines Bauantragsverfahrens geklärt werden.

Seit Ende 2013 sind im Geographischen Informationssystem (GIS) alle Baulücken erfasst. Die Veröffentlichung wurde Anfang 2014 öffentlich angekündigt. Eigentümerinnen und Eigentümer, die eine Veröffentlichung nicht wünschen, können dieser widersprechen; davon haben nur Einzelne Gebrauch gemacht. Seit April 2014 ist das Baulückenkataster über das Geodatenportal der Stadt Offenburg öffentlich einsehbar.

Ergänzend zur Lage der Baulücke sind im Baulückenkataster alle öffentlich zugänglichen Daten, wie z.B. Art und Maß der möglichen baulichen Nutzung und Bodenrichtwert, zusammengetragen. Eigentümerdaten werden aus Datenschutzgründen nicht erfasst.

Mit der Ersterhebung Ende 2013 wurden 462 Baulücken erfasst, aktuell sind es 417 Baulücken.

	Baulücken neu erfasst	Anzahl ge- samt	Veränderung	Grundstücke bebaut (seit der letzten Erhebung)
Ende 2013	-	462		
April 2017	13	418	-44	57
Ende 2017	4	417	-1	5

Entwicklung der Anzahl der Baulücken von 2013 bis 2017

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	02.07.2018
Stabsstelle Stadtentwicklung	Moschitz, Silke/ Niemann, Kirstin	82-2670 82-2498	

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

3. Baulandpolitische Grundsätze – Aktive Liegenschaftspolitik / strategischer Grundstückserwerb und Konzeptvergabe

Die Vorgehensweise zur Entwicklung von Bauland und Wohnraum in freiwilligen und kooperativen Verfahren wurde mit dem Beschluss zum SIO im Jahr 2017 bestätigt und fortgeschrieben. Hierbei kann die Stadt Offenburg auf bewährte Strukturen innerhalb der Verwaltung und auf langjährige Erfahrungen bei den Verhandlungen mit den beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümern sowie mit Investoren zurückgreifen. Bei der Realisierung wird ein erprobtes Vertragswerk, das aus fünf einzelnen Verträgen besteht und laufend fortgeschrieben wird, eingesetzt.

Bislang hat die Stadt Offenburg darauf verzichtet, Grundstücke zur baulichen Entwicklung aktiv anzukaufen. Dies hat teilweise die Bereitstellung von Bauland und Wohnraum verzögert oder auch verhindert.

Aus diesem Grund werden nun die aktive Liegenschaftspolitik als Zwischenerwerb, ergänzt durch eine anschließende Konzeptvergabe, weitere Bausteine zur zeitnahen Bauland- und Wohnraumentwicklung bilden. Ziel ist es, dass die Stadt Offenburg in aktuellen und zukünftigen Entwicklungsgebieten aktiv Grundstücksflächen ankauft. Durch die Übernahme von Grundstücken werden Entwicklungen beschleunigt oder überhaupt erst ermöglicht. Dies gilt vor allem dann, wenn einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer nicht an der Entwicklung teilnehmen möchten / können und einen Verkauf an die Stadt bevorzugen.

Die finanziellen Mittel hierfür wurden im aktuellen Haushalt in einem Fonds zur Verfügung gestellt der mit 5 Mio. EUR städtischen Mitteln ausgestattet ist. Vorgesehen ist, dass sich dieser Fonds innerhalb der nächsten fünf Jahre, durch den Weiterverkauf der Grundstücke, mittel- bis langfristig selbst refinanziert (revolvierender Bodenfonds).

Grundstücke werden insbesondere dort erworben, wo eine bauliche Entwicklung von Wohnraum kurz- oder mittelfristig realistisch erscheint. Die aktive Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern erfolgt nur in den Gebieten, die sich aktuell in der Bearbeitung befinden. Auf eine breite Öffentlichkeitsarbeit zu potentiellen Baugrundstücken in der Gesamtstadt wird bewusst verzichtet.

Ein Ankauf erfolgt nur dort, wo ein Erwerb über andere Programme, wie z.B. Sanierungsprogramme, Ankauf von leer stehenden Immobilien für spezielle Wohnzwecke etc., nicht möglich ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

Beim Weiterverkauf der fertig erschlossenen und baureifen Baugrundstücke können durch Konzeptvergaben bedarfs- und nachfragegerechte Vorgaben zur künftigen Bebauung gemacht werden. Neben wohnungspolitischen Zielen (siehe 2.3, u.a. Wohnungsmix) sind es auch städtebauliche Qualitäten, denen großes Gewicht eingeräumt wird. Der Kaufpreis ist nur ein weiteres Kriterium mit eher untergeordnetem Anteil an der Vergabeentscheidung.

Das Verfahren zur Konzeptvergabe wird i.d.R. mehrstufig im Sinne eines wettbewerblichen Dialogverfahrens gestaltet. Die Grundstücksvergabe erfolgt dabei auf der Grundlage eines Planungs- und Nutzungskonzepts sowie einem angebotenen Kaufpreis. Die Konzeptvergabe ermöglicht der Stadt, ihre städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele bereits bei der Grundstücksvergabe zu formulieren und deren Umsetzung verbindlicher zu machen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

4. Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

4.1. Entwicklung der Nachfrage

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Von 2010 (58.197) bis 2017 (60.219) ist die Bevölkerung Offenburgs um 222 Personen bzw. 3,5% gewachsen. Dabei profitierte die Stadt insbesondere von einem positiven Wanderungssaldo sowohl mit dem Ausland als auch mit dem Ortenaukreis und dem übrigen Baden-Württemberg, welches den negativen natürlichen Saldo aus Geburten und Sterbefällen überkompensieren konnte. Weiterhin besteht der intensivste Austausch innerhalb des Ortenaukreises, wenn man die Summe der Zu- und Wegzüge betrachtet.

Die Zahl der Haushalte (als wohnungsnachfragende Größe) ist von 2010 bis 2017 um 2.212 Haushalte bzw. 7,6% gestiegen. Im Jahr 2017 gab es 29.756 Haushalte mit Haupt- bzw. alleiniger Wohnung in Offenburg. Die deutlich stärkere prozentuale Zunahme gegenüber der Bevölkerungszunahme ist insbesondere durch die Verkleinerung der Haushaltsgröße bestimmt: Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist von 2,11 Personen im Jahr 2010 auf 2,0 im Jahr 2017 gesunken. Diese derzeit stetig voranschreitende Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße trägt eine wesentliche Bedeutung für den Wohnungsmarkt, da sie zur vermehrten Nachfrage nach kleineren Wohnungen führt.

Eine differenzierte Betrachtung der Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgröße belegt die starke Zunahme insbesondere der 1-Personen-Haushalte, während die Zahl der Haushalte mit 4 und mehr Personen rückläufig ist. Setzt man die Belegungsziffer von 2,1 bzw. 2,0 an, so ergeben sich ca. 1.000 Haushalte durch den Bevölkerungszuwachs.

Haushalte mit...	2010		2017		Veränderung 2010-2017
1 Person	11.014		12.741		+15,7%
2 Personen	8.100		8.605		+6,2%
3 Personen	4.071		4.177		+2,6%
4 Personen	3.114		2.930		-5,9%
5 und mehr Personen	1.345		1.303		-3,1%
Summe	27.644		29.756		+7,6%

Quelle: Stadt Offenburg, Statistikstelle

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

4.2. Preisentwicklung auf dem Miet- und Immobilienmarkt

Die Entwicklung der Miet- und Immobilienpreise in Offenburg deutet auf einen weiterhin angespannten Wohnungsmarkt hin. Zwar sind zwischen 2015 und 2017 in den größeren Gebietsentwicklungen wie Seidenfaden und Kinzig-Vorstadt bereits etwa 210 neue Wohnungen in den oben dargestellten Fokusbereichen auf den Markt gekommen. Eine merkliche Entspannung wird voraussichtlich jedoch erst dann eintreten, wenn diese Gebiete sowie die weiteren großen Gebietsentwicklungen Mühlbach-Spinnerei, Kronenwiese, Güterbahnhof Süd (und Kronenquartier) voraussichtlich zwischen 2018 und 2020 vollständig bebaut und aufgesiedelt sein werden.

4.3. Entwicklung der Angebotsmieten

Über die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Wohnungen (sprich auch der Bestandswohnungen) in Offenburg kann keine aktuelle Aussage gemacht werden, da keine entsprechende Erhebung vorliegt. Die Haushaltsbefragung, die 2015 im Rahmen der Wohnungsmarktstudie durchgeführt wurde, ergab zum damaligen Zeitpunkt eine durchschnittliche Bestandsmiete von 6,13 €/m². Eine aktuellere Zahl wurde nicht erhoben, weshalb die Entwicklung der Bestandsmieten hier nicht nachgezeichnet werden kann. Analysierbar wiederum ist die Entwicklung der Angebotsmieten, die jedoch – von ihrem Grundniveau – naturgemäß deutlich höher ausfallen als die Bestandsmieten.

Bei der Beobachtung der Entwicklung der Angebotsmieten wiederum können aufgrund der derzeit begrenzten Datenverfügbarkeit auch nur zwei Ausschnitte der Gesamtheit der Angebotsmieten analysiert werden:

- a. Die Gesamtheit der Angebotsmieten, die auf dem bekannten Internetportal ImmobilienScout24 eingestellt werden.
- b. Die Gesamtheit der Angebotsmieten der Wohnbau Offenburg GmbH.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
 Fachbereich 4, Abteilung 4.2
 Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
 Winkels, Peter
 Moschitz, Silke/
 Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
 82-2274
 82-2670
 82-2498

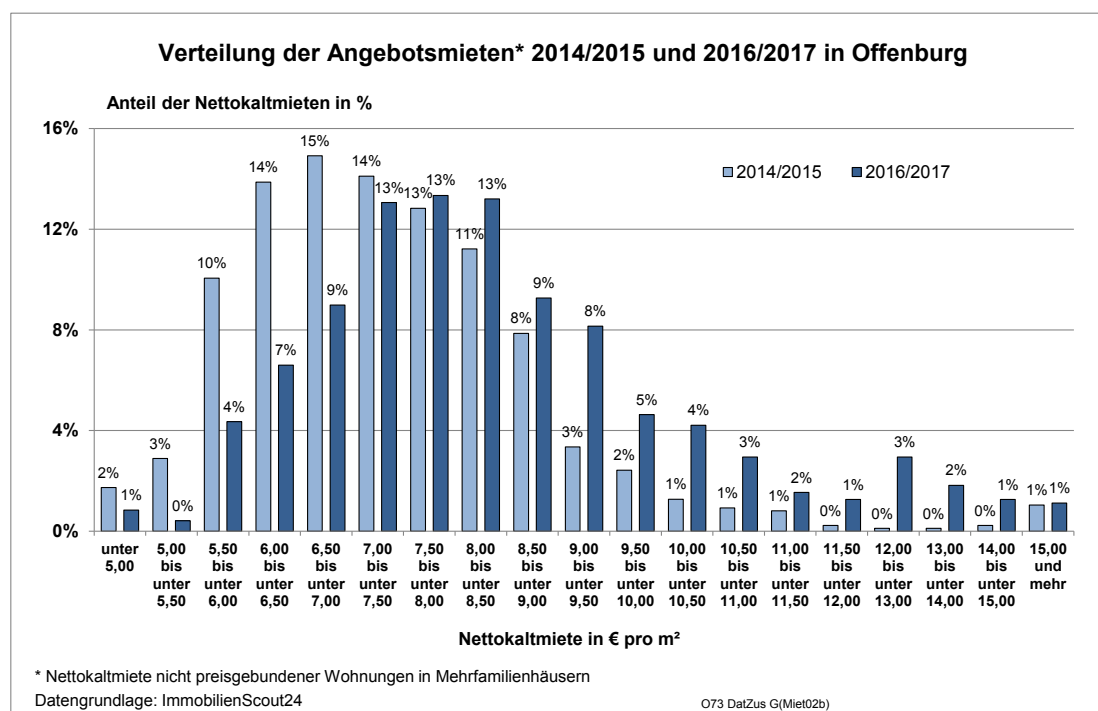
Datum:
 02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

a) Angebotsmieten auf dem Portal ImmobilienScout24

Für die auf dem bekannten Internetportal ImmobilienScout24 veröffentlichten Anzeigen liegt eine aktuelle Auswertung vor (IfS - Datenauswertung Angebotsmieten Offenburg). Hierbei handelt es sich ganz grundsätzlich um Angebotsmieten von Wohnungen, die öffentlich angeboten werden und die vor allem für neu in die Stadt Zugezogene von Bedeutung sind, die mit anderen Wegen der Wohnungsvermittlung nicht so vertraut sind wie Einheimische. In Offenburg machen verschiedene Eigentümergruppen von ImmobilienScout24 Gebrauch, so dass mit den Daten ein durchaus breites, wenngleich nicht das gesamte Spektrum an Wohnungen abgebildet wird.

Die über das Portal ImmobilienScout24 einsehbaren Angebotsmieten haben sich in Offenburg von 7,45 €/m² im Zeitraum 2014/2015 auf 8,45 €/m² im Zeitraum 2016/2017 erhöht. Dies entspricht einer Steigerung von 14% (für den Zweijahreszeitraum) und damit einer jährlichen Zunahme von etwa 7%. Die höchsten Mieten werden dabei im Neubau (Baujahr 2015 und später) verlangt (durchschnittliche Angebotsmiete 10,75 €/m²). Jedoch liegen auch Wohnungen ab Baujahr 1980 durchschnittlich bei oder über 8,00 €/m². Betrachtet man die Verteilung der Angebotsmieten auf die verschiedenen Mietpreisklassen im Zeitvergleich, wird eine deutliche Reduzierung der Mietangebote im Bereich bis unter 7,00 €/m² und eine Zunahme der Angebote im Bereich über 9,00 €/m² erkennbar. Dies dürfte sich zumindest teilweise aus dem derzeit vermehrten Angebot von Neubauwohnungen erklären.



Quelle: Datenauswertung Angebotsmieten Offenburg – Jahr 2017 (IfS)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

An dieser Stelle sei deutlich darauf hingewiesen, dass die über das Portal ImmobilienScout24 einzusehenden Angebotsmieten nicht notwendigerweise und nicht immer die Miete beschreiben, die letztlich für eine hier angebotene Wohnung auch tatsächlich (vertraglich) vereinbart worden ist. Darüber hinaus sei nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei den hier angebotenen Wohnungen keineswegs um die Gesamtheit der in Offenburg in diesem Zeitraum angebotenen Wohnungen handelt, da private Vermietungen auch über andere Kanäle erfolgen (Zeitungsannoncen, persönliche Kontakte, etc.) und hier zudem in aller Regel keine Wohnungen der Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften angeboten werden. Daher können die hier genannten Angebotsmieten für die Zeiträume 2014/15 und 2016/17 keineswegs als durchschnittliche Angebotsmiete aller Wohnungen in der Stadt Offenburg betrachtet werden.

Um zu verdeutlichen, dass die auf ImmobilienScout24 vorzufindenden Angebotsmieten nur einen Ausschnitt darstellen, werden im Folgenden die Angebotsmieten der Wohnbau Offenburg GmbH für den gleichen Zeitraum genannt.

b) Angebotsmieten der Wohnbau Offenburg GmbH

Die durchschnittliche Angebotsmiete neu vermieteter Wohnungen der Wohnbau Offenburg GmbH liegt mit 5,81 €/m² im Zeitraum 2016/2017 deutlich unter dem über die Daten von ImmobilienScout24 ermittelten Wert. Die Angebotsmiete ist gegenüber dem Zeitraum 2013/2014, für den sich ein Mittelwert von 5,56 €/m² ergibt, um 4,5% und somit jährlich um etwa 2,25% gestiegen und weist damit eine deutlich niedrigere Steigerungsrate auf, als die über ImmobilienScout24 ermittelte Angebotsmiete.¹

Der Vergleich zeigt deutlich: Die Steigerung der Angebotsmieten bei der Wohnbau Offenburg GmbH fällt mit einer Steigerung von rund 2,25% pro Jahr deutlich moderater aus als die Steigerung der über das Portal ImmobilienScout24 einsehbaren Angebotsmieten mit einer Steigerung von 7% pro Jahr.

¹ Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Höhe der jährlichen Angebots- bzw. Vertragsabschlussmiete bei der Wohnbau Offenburg GmbH maßgeblich davon abhängt, wie viele Neubauwohnungen im jeweiligen Jahr in den Bestand der WO übergegangen sind und somit erstmalig zu entsprechenden Neubauvermietungspreisen angeboten wurden. Daraus ergibt sich, dass – bei einer jahresscharfen Betrachtung – für die Wohnbau für die letzten Jahre keine lineare Steigerung der Angebotsmieten auszumachen ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

c) Fazit zur Analyse der Angebotsmieten

Die Gesamtheit der Angebotsmieten ließe sich nur mit einem erheblich größeren Aufwand ermitteln und abbilden, der an dieser Stelle nicht betrieben werden konnte. Es ist anzunehmen, dass die durchschnittliche Steigerung der Angebotsmieten für die Gesamtheit der Wohnungen in der Stadt Offenburg irgendwo zwischen den beiden hier angeführten Steigerungswerten von 2,25% (WO) und 7% (Portal Immobilien Scout24) liegen dürfte.

Die auf dem Portal ImmobilienScout24 einsehbaren Angebotsmieten bilden nur einen Ausschnitt der Gesamtheit der Angebotsmieten in Offenburg. Zudem ist an dieser Stelle nochmals deutlich darauf hinzuweisen, dass das Niveau der Angebotsmieten, wie es u. a. die Wohnungsmarktstudie 2015 erwiesen hat, naturgemäß deutlich über jenem der Bestandsmieten liegt. Hinzu kommt die Tatsache, dass über Immobilien-Scout24 in Offenburg derzeit vergleichsweise viele Neubauwohnungen und somit tendenziell höherpreisige Wohnungen angeboten werden.

Zu bedenken ist an dieser Stelle aber, dass Einzelvermieter sich bei der Erst- oder Neuvermietung von Wohnungen tendenziell an öffentlich einsehbaren Portalen wie etwa ImmobilienScout24 und folglich an verhältnismäßig hohen Angebotsmieten, die nur einen verhältnismäßig kleinen Ausschnitt der Gesamtheit der Offenburger Mieten darstellen und keineswegs repräsentativ sind, orientieren dürften. Auf diese Weise könnte es mitunter zu weitaus zu hoch gegriffenen Mieten kommen.

Aus dieser Überlegung heraus ist es für die Stadt Offenburg sinnvoll, sich mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels erneut zu befassen, da dieser das tatsächlich bestehende Mietpreisniveau abbildet und dieses in sehr differenzierter Form nach unterschiedlichen Wohnwertmerkmalen wie etwa Lage, Baujahr, Ausstattung darstellt. Als wichtiges Instrument zur Schaffung von Transparenz über den lokalen Wohnungsmarkt würde ein solcher qualifizierter Mietspiegel einen verlässlichen Orientierungsrahmen für die Festsetzung von Mieten durch private Eigentümerinnen und Eigentümer bieten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

4.4. Entwicklung der Immobilienpreise

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Offenburg analysiert entsprechend seines gesetzlichen Auftrags die Verhältnisse auf dem örtlichen Immobilienmarkt und stellt diese transparent dar. Dazu hat er Mitte 2017 den Immobilienmarktbericht 2015/16 veröffentlicht. Dabei ist auch in Offenburg die deutschlandweite Tendenz von steigenden Immobilienpreisen zu verzeichnen. Der Immobilienmarkt in Offenburg ist sehr rege. Gegenüber dem Betrachtungszeitraum 2013/14 gab es einen Zuwachs an Immobilienverkäufen von 25%.

Bei der Analyse zeigt sich, dass die Baulandpreise 2015/16 gegenüber dem vorhergehenden Betrachtungszeitraum 2013/14 durchschnittlich um 10% gestiegen sind, wobei in bevorzugten Lagen die Preissteigerungen mit einem Plus von über 30% deutlich höher liegen.

Bei dem individuellen Wohnen, wozu neben Einfamilienhäusern auch Doppel- Reihenhäuser zählen, gab es eine durchschnittliche Preissteigerung um ca. 8% im zweijährigen Vergleich. Dabei ist zu erkennen, dass gerade bei niederpreisigen Wohnhäusern überproportional hohe Steigerungen zu erkennen sind.

Einen gewichtigen Anteil im Immobilienmarkt stellen die Eigentumswohnungen dar. Eigentumswohnungen dienen zum einen der Eigennutzung, zum anderen aber auch als Renditeobjekte auf dem Mietwohnungsmarkt. In Offenburg ist sowohl bei den Verkaufszahlen als auch bei den Kaufpreisen für neu errichtete Eigentumswohnungen eine starke Steigerungen im Zweijahresvergleich zu verzeichnen. Die Verkaufszahlen stiegen um über 55% deutlich an, was auf die Realisierung von Geschosswohnungsbauten in den Neubaugebieten zurückzuführen ist. Die Kaufpreise stiegen um gut 15%. Dabei hat sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3.100 €/m² Wohnfläche ergeben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

5. Günstige Wohnraumversorgung und Fördermöglichkeiten

5.1. Nachfragesituation einkommensschwächerer Haushalte

Zur Beobachtung der Nachfrageentwicklung von einkommensschwächeren Haushalten können Statistiken zu Wohngeld, Wohnberechtigungsscheinen, der Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII sowie auch die Bewerber-Statistik der WO herangezogen werden².

Die Entwicklung der Zahlen deutet insgesamt auf eine zumindest gleich bleibende Nachfrage nach öffentlicher Unterstützung bei der Finanzierung der Wohnkosten hin.

Die Entwicklung der Zahlen der Bewilligungen von Anträgen auf Wohnberechtigungsscheine (WBS) zeigt, wie Zeile 1 der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, nach einem Tiefstand im Jahr 2015 seit 2016 einen deutlichen Anstieg. Dies kann zum einen auf die verstärkte Zuwanderung zurückgeführt werden, zum anderen macht sich wohl auch die seit 2017 großzügiger gesetzte Einkommensgrenze bemerkbar, die den Kreis der anspruchsberechtigten Haushalte erweitert hat.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
WBS-Anträge= Bewilligungen	230	242	232	216	271	337
WG-Anträge	1387	1176	1071	996	1174	1009
WG- Empfänger*	400	350	300	250	351	300

*Durchschnittliche Anzahl von WG-Empfängerhaushalten/Monat
Quelle: Stadt Offenburg, Wohngeldstelle

Beim Wohngeld (Zeilen 2 und 3 der oben stehenden Tabelle) wiederum zeigt sich in ein Bild, das sich derzeit nicht eindeutig interpretieren lässt: Hier zeigt sich eine schwankende Zahl der Empfänger-Haushalte. Der deutliche Anstieg im Jahre 2016 ist vermutlich nicht zuletzt auf die gesetzlichen Reformen zum Wohngeldrecht zurückzuführen, die zum 01.01.2016 in Kraft getreten sind: Dabei wurden das Wohngeld in Anpassung an die allgemeine Entwicklung der Wohnkosten und Verbraucherpreise angehoben sowie der Kreis der berechtigten Haushalte erweitert. Auf der einen Seite ist derzeit nicht wirklich klar, ob alle anspruchsberechtigten Personengruppen tatsächlich diese Fördermöglichkeit nutzen, auf der anderen Seite wiederum

² Wohngeld (WG) ist ein staatlicher Zuschuss zu den Kosten für Wohnraum. Die Höhe des Wohngelds wird individuell berechnet und ist abhängig von der regionalen Mietenstufe des Wohnorts, der Zahl der Haushaltsmitglieder, der Höhe des Haushaltseinkommens sowie der Höhe der zuschussfähigen Miete bzw. Belastung ab. Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) sind berechtigt, öffentlich geförderte Wohnungen mit einer vergünstigten Miete zu belegen. Die Einkommensgrenzen für WBS sind grundsätzlich höher angesetzt als beim Wohngeld, so dass potenziell mehr Haushalte einen Anspruch auf WBS als auf Wohngeld haben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	02.07.2018
Stabsstelle Stadtentwicklung	Moschitz, Silke/	82-2670	
	Niemann, Kirstin	82-2498	

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

ist zu beachten, dass nach Prüfung jeweils nur etwa ein Drittel der Anträge tatsächlich bewilligt werden kann.

Einen weiteren deutlichen Indikator für die Entwicklung der Nachfrage einkommensschwacher Haushalte am Wohnungsmarkt stellt die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII dar.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Grundsicherung für erwerbsfähige Leistungsberechtigte) liegt für die Stadt Offenburg aktuell bei 1896 (Stand Juni 2018). Die Tabelle mit Stand vom Juni 2018 zeigt hier sehr deutlich, dass die deutliche Mehrzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II Einpersonenhaushalte sind³, die am Wohnungsmarkt in aller Regel kleine, bezahlbare Wohnungen nachfragen dürften:

Stand	1-Pers.-HH.	2.-Pers.-HH.	3-Pers.-HH.	4- und Mehrpers.-HH.	Summe
Jun 18	996	373	225	302	1896

Quelle: Kommunale Arbeitsförderung Ortenau (Stand Juni 2018)

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII ((= Hilfe zum Lebensunterhalt) liegt für die Stadt Offenburg aktuell bei 822 (Stand Mai 2018). Die Zahl dieser Bedarfsgemeinschaften ist in den vergangenen Jahren leicht angestiegen. Der Blick auf die folgende Tabelle zeigt, dass mehr als 50 Prozent der Haushalte, die Leistungen nach SGB XII empfangen, Einpersonenhaushalte sind:

Stand	1-Pers.-HH.	2.-Pers.-HH.	3-Pers.-HH.	4 und Mehrpers.-HH.	Summe
Mai 18	435	256	61	70	822

Quelle: Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Soziales und Versorgung (Stand: Mai 2018)

Insgesamt bestehen somit derzeit in Offenburg rund 2.700 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII. Im Verhältnis zur Gesamtzahl der Haushalte in der Stadt Offenburg, die derzeit bei rund 30.000 liegt, entspricht dies einem Anteil von rund 9 Prozent. Hinzu kommen die rund 640 Haushalte mit verhältnismäßig geringem Einkommen, die Wohngeld beziehen oder über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Somit gibt es in Offenburg rund 3.340 Haushalten, die einkommensschwach sind bzw. über ein verhältnismäßig geringes Einkommen verfügen. Dies wiederum entspricht gut 11 Prozent der Gesamtzahl der Offenburger Haushalte. Diese 11 Prozent der Haushalte erhalten folglich öffentliche Unterstützung bei der Finanzierung der Wohnkosten bzw. bilden die Nachfragegruppe für öffentlich geförderten Wohnraum.

³ Zum Vergleich: Der Anteil aller Einpersonenhaushalte an der Gesamtzahl aller Offenburger Haushalte beträgt rund 43 Prozent und liegt somit deutlich niedriger als der Anteil der Einpersonenhaushalte an der Gesamtzahl der Offenburger Haushalte, die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II bilden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

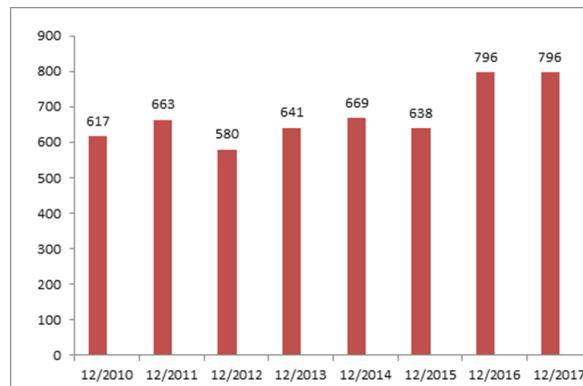
Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

Einen weiteren Indikator für die Nachfrage nach günstigem Wohnraum stellt die Anzahl der Bewerber bei der Wohnbau Offenburg dar⁴. Die WO bietet entsprechend ihres öffentlichen Auftrags Wohnraum zu günstigen Preisen an. Die Bewerberstatistik der WO verzeichnet in den letzten zwei Jahren einen deutlichen Anstieg.



Entwicklung der Bewerberzahlen bei der Wohnbau Offenburg, Quelle: Wohnbau Offenburg

5.2. Geförderter Wohnungsbau in OG

Bestand und Entwicklung

Zum 31.12.2017 gab es in der Stadt Offenburg 611 öffentlich geförderte Wohnungen (Stand 31.12.2017). Davon sind 147 im Bestand der WO und 298 im Besitz der GEMIBAU. Die weiteren 166 öffentlich geförderten Wohnungen finden sich im Bestand verschiedener weiterer Eigentümer. Für knapp 80 dieser Wohnungen werden bis zum Jahr 2030 die öffentlichen Bindungen auslaufen. Dies wiederum hat aber gerade bei den Wohnungen im Bestand der WO und der GEMIBAU kaum eine praktische Bedeutung, da die Mieten generell sehr günstig sind und alleine wegen des Auslaufens der Mietpreisbindung keine Mieterhöhungen vorgenommen werden.

Gleichzeitig hat die WO ihre Anstrengungen zum Bau preisgünstiger und öffentlich geförderter Wohnungen erheblich intensiviert. Statt der ursprünglich bis Ende 2019 geplanten 105 Wohneinheiten wurde im Frühjahr 2016 beschlossen in gleichen Zeitraum 160 bis 180 Wohneinheiten neu zu schaffen, um der weiter steigenden Nachfrage zu begegnen. Um das hierfür zusätzlich notwendige Eigenkapital aufbringen zu können, hat die Stadt Offenburg der WO in Form eines unbefristeten Darlehens 5 Mio. EUR zur Verfügung gestellt. Seither sind in der Fischerstraße und Angelgasse durch die WO rund 50 öffentlich geförderte Wohnungen gebaut und bezogen worden. Im weiteren Verlauf des Jahres wird die GEMIBAU ebenfalls in der Angelgasse weitere zehn öffentlich geförderte Wohnungen bereitstellen.

⁴ Die in der WO-Bewerberstatistik eingetragenen Bewerber gehören hauptsächlich der unteren und mittleren sozialen Schicht an. Nach interner Einschätzung der WO liegen etwa zwei Drittel der Bewerber innerhalb der Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein. Etwa ein Drittel der Bewerber sind einem Personenkreis zuzuordnen, der auf dem freien Wohnungsmarkt nur eine geringe oder keine Chance hat, eine Wohnung zu bekommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

Dazu kommt der im Frühjahr 2018 gestartete Neubau von knapp 100 öffentlich geförderten Wohnungen im Seidenfaden sowie ca. 12 weitere preisgünstige Wohnungen in der Prinz-Eugen-Straße. Voraussichtlich bis Anfang 2020 werden so insgesamt fast 180 neue geförderte Wohnungen entstehen.

Mittelfristig sollen sowohl über eine weitergehende Bautätigkeit der Wohnbau Offenburg GmbH (geplant bis zu 140 weitere Wohnungen, sofern die Förderkulisse des Landes dies zulassen wird) wie auch über die Anwendung des entsprechenden wohnungspolitischen Grundsatzes bei der Baulandentwicklung weitere öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Dabei wird die Ausgestaltung der Förderbedingungen des Landeswohnraumförderprogramms eine wesentliche Rolle dabei spielen, ob der geförderte Wohnungsbau für Investoren attraktiv wird.

Kapitalzuführung Wohnbau Offenburg GmbH

Mit der Wohnbau Offenburg (WO) als kommunaler Wohnungsbaugesellschaft hat die Stadt die entscheidende direkte kommunale Einflussmöglichkeit zur langfristigen Sicherung von preiswertem Wohnraum. Entsprechend des Auftrags aus dem Handlungsprogramm Wohnen zur Stärkung der WO aus dem Frühjahr 2016, hat der Gemeinderat im April 2018 ein unbefristetes Darlehen in Höhe von 5 Mio. € an die WO beschlossen (Beschlussvorlage Drucksache Nr. 183/17). Damit soll insbesondere die Finanzierung des Neubaus von rund 100 öffentlich geförderten Wohnungen durch die WO in den nächsten Jahren gesichert werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	02.07.2018
Stabsstelle Stadtentwicklung	Moschitz, Silke/ Niemann, Kirstin	82-2670 82-2498	

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

5.3. Rolle der Wohnung Offenburg GmbH

Die Wohnbau Offenburg GmbH (WO) spielt in der Stadt Offenburg eine zentrale Rolle bei der Versorgung mit öffentlich geförderten und günstigem Wohnraum.

- 147 der insgesamt 1.261 Wohnungen im Bestand der WO sind öffentlich gefördert (Stand: 31.12.2017). Entsprechend ist für eine Anmietung ein WBS erforderlich.
- Die durchschnittliche Nettokaltmiete (im Gesamtbestand) lag bei der Wohnbau Offenburg GmbH für den Zeitraum 2015 bei 4,92 €/m², Ende 2016 bei 5,08 €/m² und Ende 2017 bei 5,12 €/m².
- Die durchschnittliche Angebotsmiete neu vermieteter Wohnungen der Wohnbau liegt mit 5,81 €/m² im Zeitraum 2016/2017 deutlich unter dem von über ImmobilienScout24 ermittelten Wert (s. Kapitel 6.3). Die Angebotsmiete ist gegenüber dem Zeitraum 2013/2014, für den sich ein Mittelwert von 5,56 €/m² ergibt, um 4,5% und somit jährlich um etwa 2,25% gestiegen und weist damit eine deutlich niedrigere Steigerungsrate auf als die über ImmobilienScout24 ermittelte Angebotsmiete.

Der Geschäftsführer, Rainer Lindenmeier, wird im Rahmen der Gemeinderatssitzung in einem mündlichen Bericht auf die folgenden Punkte genauer eingehen und damit die Rolle der Wohnbau Offenburg GmbH (WO) / Stadtbau Offenburg GmbH (SO) noch genauer darlegen:

- Struktur und Unternehmenszwecke der beiden unterschiedlichen Gesellschaften WO und SO
- Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen bei der Wohnbau
- Aktivitäten der WO / SO im Zeitraum 2016 bis 2020

Weitere wichtige Akteure für die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums sind die genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften wie die Gemibau und die OBG. Mit insgesamt 3.500 Wohnungen, die überwiegend in einem ähnlichen Preissegment wie die Wohnungen der WO angesiedelt sind, haben sie ein wichtiges Angebot gerade für Menschen mit niedrigem Einkommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2	Winkels, Peter	82-2274	02.07.2018
Stabsstelle Stadtentwicklung	Moschitz, Silke/ Niemann, Kirstin	82-2670 82-2498	

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

5.4. Unterstützung für Haushalte mit Marktzugangsproblemen

Kommunales Wohnraumangebot für besondere Nachfragegruppen

Als Wohnungsgesellschaft mit einem sozialen Auftrag bietet die WO auch Menschen, die es auf dem Mietwohnungsmarkt besonders schwer haben, Wohnraum an. Dazu gehört in Zusammenarbeit mit der Stadt die Unterbringung von Menschen, die unfreiwillig obdachlos wurden. Darüber hinaus wird für Klienten von Einrichtungen wie der Jugendberufshilfe, dem St. Ursula-Heim, dem Verein Frauen helfen Frauen e.V., dem Verein für soziale Rechtspflege e.V. oder dem „Haus des Lebens“ Wohnraum bereitgestellt. Insgesamt handelt es sich hierbei um 75 Wohnungen sowie ein Wohnheim. Die WO versucht zudem 10% der durch Fluktuation frei werdenden Wohnungen der Stadt für die kommunale Anschlussunterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung zu stellen. Um trotzdem noch mehr Wohnungen für die normale „Zielgruppe“ zur Verfügung zu haben, wurde der eigene Wohnungsbau seit Anfang 2016 erheblich forciert (s. Abschnitt 5.2).

Kooperationsprojekte des Bündnis für Wohnen

Im Rahmen des Bündnisses für Wohnen engagiert sich die Stadt gemeinsam mit vielen freien Wohlfahrtsträgern wie z. B. Caritas und Diakonie seit Oktober 2014 über eine neu geschaffene Kontaktstelle Wohnen bei der Erschließung bisher leerstehender Wohnungen und der Vermittlung von Wohnungssuchenden, die besondere Zugangshindernisse auf dem freien Wohnungsmarkt haben. Des Weiteren wurde im Rahmen des Bündnisses für Wohnen dafür gesorgt, dass dem St. Ursula-Heim ein komplettes zusätzliches Haus kostengünstig für ein Frauenprojekt zur Verfügung gestellt werden konnte. Auch wurde der Erhalt von preisgünstigen Mietwohnungen in einem Mehrfamilienhaus geschafft, in dem das Objekt von der Wohnbau Offenburg GmbH (WO) erworben wurde, anstatt dieses an einen privaten Investor zu verkaufen. Ein weiteres Objekt in der Innenstadt wurde von der WO erworben, um dort Wohnraum für besondere Personengruppen zu schaffen. Das Aufgabenportfolio des Bündnisses für Wohnen wurde mittlerweile vom Gemeinderat weiterentwickelt so dass die Bereitstellung von Wohnraum für ausgewählte Zielgruppen grundsätzlich und nicht nur bei vorhergehendem Leerstand unterstützt wird.

Des Weiteren wurde gemeinsam mit den Partnern im Bündnis angedacht, vorhandene Netzwerke noch stärker zu nutzen (gerade die Kirchengemeinden würden sich hier anbieten) und durch die persönliche Ansprache von Freunden, Nachbarn, Vereinskollegen, usw. leerstehende oder freiwerdende Wohnungen zur Vermietung über das Bündnis für Wohnen zu akquirieren. Beispielgebend ist hier die Flüchtlingshilfe Rebland, die auf diese Art und Weise schon sehr viele Wohnungen von privater Seite für ihre Zielgruppe zugänglich machen konnte.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

6. Mietspiegel

Hintergrund

Im Dezember 2016 hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg im Rahmen seines Beschlusses zum Handlungsprogramm Wohnen (Beschlussvorlage Drucksache Nr. 201/16) entschieden, über die Einführung eines Mietspiegels erst nach der damals erwarteten, letztendlich jedoch nicht umgesetzten Novellierung der Rechtsgrundlage auf Bundesebene zu befinden. Zuvor hatte der Gemeinderat bereits wiederholt – zuletzt im Jahr 2013 (Beschlussvorlage Drucksache Nr. 128/13) – zur Thematik beraten und die Einführung eines Mietspiegels für Offenburg abgelehnt.

In den letzten Jahren haben sich jedoch wesentliche Rahmenbedingungen (wie. z.B. Mietpreisentwicklung, erhöhter Wohnungsbau, wohnungspolitische Zielsetzungen der Stadt) geändert. Dies erfordert aus Sicht der Verwaltung eine erneute Beratung und ggf. Neubewertung. Parallel zu dieser verwaltungsinternen Abwägung und Neubewertung hat die SPD-Gemeinderatsfraktion mit Schreiben vom 08.03.2018 erneut beantragt, möglichst umgehend einen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Offenburg zu erstellen.

Weiteres Vorgehen

Die Stadtverwaltung würde die relevanten Rahmenbedingungen sowie die Vor- und Nachteile der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels weiter verfolgen und im September diesen Jahres hierüber den Austausch mit allen relevanten Akteuren des örtlichen Wohnungsmarkts suchen. Die inhaltliche Beratung und Beschlussfassung über die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels würde die Stadtverwaltung für die Sitzungen des Haupt- und Bauausschusses am 24. September 2018 und des Gemeinderats am 8. Oktober 2018 ansetzen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

7. Kommunale Wohnbauförderung - Pilotprojekt zum Bau von zusätzlichen geförderten Wohnungen

Sachlage

Im Rahmen der Verabschiedung des Doppelhaushalts 2018/19 am 23.04.2018 wurde die Verwaltung beauftragt, für ein kommunales Wohnbauförderprogramm die rechtliche Zulässigkeit zu prüfen und gegebenenfalls Förderrichtlinien zu formulieren.

Bisherige Problematik

Eine kommunale Bezuschussung von Bauherren war nach bisheriger langjähriger Auffassung des Zuschussgebers (L-Bank) zwar theoretisch möglich, würde aber in gleichem Maße den Landeszuschuss reduzieren. Damit wäre eine kommunale Bezuschussung ohne zusätzlichen Anreiz gewesen. Profitiert hätte nur das Land, da dessen Zuschuss reduziert wäre.

Dieser Widerspruch konnte inzwischen aufgelöst werden, die rechtliche Zulässigkeit der kommunalen Förderung geklärt werden. Die L-Bank teilte der Verwaltung am 03.05.2018 mit, dass eine zusätzliche städtische Förderung förderunschädlich ist, sofern keine Rückzahlungsverpflichtung auferlegt wird. Damit gibt es keine förderrechtlichen Einschränkungen mehr für ein kommunales Wohnbauförderprogramm.

Fördermodalitäten des Bundes und des Landes

Die derzeitigen Fördermodalitäten des Bundes und des Landes bieten keinen Anreiz für renditeorientierte Unternehmen in den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu investieren. Das Land Baden-Württemberg fördert über die L-Bank den Bau von neuem gefördertem Wohnraum durch ein zinsloses Darlehen von bis zu 80% der förderfähigen Kosten. Die restlichen Kosten von 20% muss der Bauherr durch echtes Eigenkapital aufbringen. Das für 25 Jahre zinsfreie Darlehen wiegt allerdings nicht die hierfür zu leistende 33%ige Mietminderung über 25 Jahre auf. Der frei finanzierte Wohnungsbau mit Renditeerwartungen von ca. 4% ist deutlich attraktiver.

Eine Musterkalkulation für öffentlich geförderten Wohnungsbau mit Baukosten von knapp 3.000 €/m² zuzgl. Bodenwert ergibt lediglich eine Eigenkapitalrendite von 0,3% über 40 Jahre. Diese Renditeberechnung basiert auf 20% Eigenkapital, 72% zinsfreies Darlehen mit 2% Tilgung sowie 8% Kapitalmarktdarlehen mit 2% Tilgung und 2% Zins sowie einer Bodenwertsteigerung von jährlich 2%. eingerechnet. Ohne diese mehr oder weniger fiktive Wertsteigerung wäre die Rendite noch deutlich niedriger.

Für viele, insbesondere private Akteure am Wohnungsmarkt sind diese Konditionen nicht interessant.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

Kommunales Wohnbauförderprogramm

Auch wenn es bedenklich erscheint, dass die Kommunen sich selber in die Pflicht nehmen, um Bundes- und Landesaufgaben mit kommunalen Finanzmitteln ergänzend zu finanzieren, sollen die Möglichkeiten eines kommunalen Wohnbauförderprogramms untersucht werden, zumal die ausreichende Versorgung mit preiswertem Wohnraum ein strategisches Ziel der Stadt Offenburg ist. Wie genau dieses Modell ausgestaltet werden sollte und ob es überhaupt sinnvoll ist, soll in den nächsten Monaten mit den in Offenburg tätigen Wohnbauunternehmen und Haus & Grund diskutiert werden. Denn ein kommunales Förderprogramm würde letztlich ins Leere laufen, wenn es für private Investoren nicht von Interesse wäre und es eben nicht den entscheidenden Anreiz darstellen würde, zusätzlichen, geförderten Wohnraum zu schaffen.

Wesentliche Diskussionspunkte können dabei sein:

- Generelle Einschätzung der Interessenslage privater Investoren in diesem Bereich und der Wirkung eines derartigen Förderprogramms
- Höhe und Ausgestaltung des kommunalen Zuschusses je Wohnung oder Quadratmeter? Beschränkung des Zuschusses auf den Bau zusätzlicher öffentlich geförderter Wohnungen
- Klärung der Förderobjekte – z.B. Förderung auch von einzelnen Wohnungen oder Begrenzung der Wohnungsanzahl je Investor nach unten oder oben?
Sonstige Fördermöglichkeiten

Weiteres Vorgehen

Die Stadtverwaltung würde die Fragestellungen im September dieses Jahres (parallel mit dem Thema Mietspiegel) mit allen relevanten Akteuren des örtlichen Wohnungsmarkts diskutieren. Die inhaltliche Beratung und Beschlussfassung würde die Verwaltung für die Sitzungen des Haupt- und Bauausschusses am 24. September 2018 und des Gemeinderats am 8. Oktober 2018 ansetzen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

048/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2
Stabsstelle Stadtentwicklung

Bearbeitet von:
Winkels, Peter
Moschitz, Silke/
Niemann, Kirstin

Tel. Nr.:
82-2274
82-2670
82-2498

Datum:
02.07.2018

Betreff: Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht

8. Relevante Kennzahlen

K1 Entwicklung der Einwohnerzahl

2016 59.916 2017 60.219

K2 Anzahl der Flächenpotenziale aus SIO und Baulandkataster

1000	SIO Einzelflächen	ca. 140 ha
55	SIO Fokusbereiche	ca. 46 ha
10	zu bearbeitende SIO Fokusbereiche	ca. 15 ha

K3 Anzahl der realisierten WE pro Jahr

Ersterfassung 2015 – 2017 (in Fokusbereichen):
1185 WE = 395 WE / Jahr

K41 Anzahl Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau

Gebundene Sozialmietwohnungen 611 WE,
davon betreute Mietwohnungen für Senioren/-innen sowie Schwerbehinderte
158 WE (eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen ist nicht möglich)

K9 Anzahl der Wohneinheiten nach EnEV 55 aus Städtebaulichen Verträgen

Ersterfassung Stand Ende 2017: 1038 WE