



Ergebnisprotokoll des zweiten Expertengesprächs am 17.09.2010 um 14 Uhr im Technisches Rathaus

Teilnehmer:

Monika Hilleke	Hans Hilleke Immobilien
Rolf Litterst	Offenburger Baugenossenschaft EG
Klaus Burst	Sparkasse Offenburg / Ortenau – Immobiliencenter
Siegfried Falk	Volksbank Offenburg – Immobiliencenter
Georg Rückauer	Volksbank Offenburg – Immobiliencenter
Freia Seifert	WohnRaum Immobilienvermittlung
Robert Wacker	Stadtbau Offenburg GmbH
Rainer Lindenmeier	Stadtbau Offenburg GmbH
Rainer Aalfeld	Stadt Offenburg, Fachbereich Bürgerservice und Soziales
Wolfgang Sandfort	Stadt Offenburg, Stabsstelle Zentrale Steuerung / Stadtentwicklung
Karin Hofmann	Stadt Offenburg, Stabsstelle Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
Dr. Erwin Drixler	Stadt Offenburg, Fachbereich Bauservice
Peter Winkels	Stadt Offenburg, Fachbereich Bauservice

Entschuldigt:

Arnold Ernst GmbH
E. Allgaier Immobilienvermittlung GmbH
Falk – Immobilien
GE-MI-BAU Mittelbadische Baugenossenschaft

Stadt Offenburg, Fachbereich Planen Hochbau Umwelt

In einem ersten Expertengespräch am 21.07.2010 wurde Bedarf an Wohnraum in Offenburg andiskutiert und die Eckpunkte für einen Fragebogen zum Thema wurden festgelegt.

Mit diesem Fragebogen (s. Anlage) wurde der aktuelle Bedarf an Wohnraum und die mittelfristige Entwicklung getrennt nach 5 verschiedenen Wohnformen für 6 Gebiete mit einer Skala von 0 = kein Bedarf, 1 = geringer Bedarf bis 5 = sehr hoher Bedarf jeweils für Miet- und Kaufobjekte bewertet. Des Weiteren wurde bei Mietobjekten auch der Mietpreis abgefragt.

Alle 10 eingeladenen Unternehmen sowie die Stadt Offenburg haben den Fragebogen ausgefüllt. Dabei konnte nicht von allen Beteiligten zu jeder Kategorie (Wohnform und / oder Gebiet) Angaben gemacht werden; die Anzahl der Nennungen in den insgesamt 60 Kategorien lagen zwischen mind. 6 bis max. 10. Damit ist eine Auswertung in allen Kategorien möglich.

Zusammenfassung:

Der Bedarf an Wohnraum wird bei allen Wohnformen sowie in allen Gebieten gleich eingeschätzt. (Ausnahme: für Oststadt und Rebland wird der Bedarf größer eingeschätzt.)

Der Bedarf an Wohnraum wird bei allen Wohnformen sowie in allen Gebieten größer als 2,5 eingeschätzt.

Mietobjekte sind eher in der Kernstadt, Kaufobjekte eher in den Ortsteilen nachgefragt.

Bei den Wohnungen ist der Bedarf an 3-4 Zimmerwohnungen am Größten.
Bei größerem Wohnraumbedarf werden eher Häuser nachgefragt.

Diskussion – Bewertung:

Aus der Einschätzung des Bedarfs für alle Wohnformen sowie für alle Gebiete größer als 2,5 lässt sich ableiten, dass es in Offenburg eine Nachfrage nach Wohnraum gibt, es besteht jedoch kein Engpass in bestimmten Gebieten oder bei bestimmten Wohnformen.

Gerade der erhöhte Bedarf in der Oststadt zeigt die Notwendigkeit der Entwicklung des Baugebietes „Seitenpfaden“. – Es darf hier aber kein Überangebot entstehen.

Viele Wohnungssuchende / Bauherren wünschen sich Wohnraum in der Oststadt bzw. das Rebland. Im Laufe der Suche entscheiden sich jedoch viele, meist aus finanziellen Gründen, für ein anderes Gebiet.

Von Seiten der Banken / Immobiliencenter wurde darauf hingewiesen, dass Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 400 – 450 m² sich am Besten vermarkten lassen.

Die Wohnbau Offenburg GmbH hat auf den sog. „Sickereffekt“ hingewiesen, der die Folgewirkungen von Neubauten von Einfamilienhäusern beschreibt. (Bauherren machen anderen Wohnungssuchenden Wohnraum frei.) Dieser Effekt ist jedoch nur sehr schwer nachvollziehbar. Die demografische Entwicklung wird diese Effekte verstärken. Konkrete Auswirkungen (Entlastungen) auf den Wohnraumbedarf sind schwer abzuschätzen, weil Ältere häufig in der gewohnten Umgebung bleiben, auch wenn durch veränderte Familienstruktur die Wohnfläche des Hauses zu groß geworden ist.

Wegen der z.T. fehlenden Infrastruktur (besonders Einkaufsmöglichkeiten) in den Ortsteilen entscheiden sich viele Wohnungssuchende gegen eine Wohnung dort.

Weiteres Vorgehen:

In einem weiteren Schritt sollen die Nachfragen nach Wohnraum bei der OBG, Gemibau und der Wohnbau anonymisiert miteinander verschnitten werden.

Es wurde vereinbart, zu dieser Art Expertengespräch regelmäßig einzuladen, ein nächster Termin soll im Frühjahr 2011 stattfinden.

Aufgestellt, 27.09.2010

Peter Winkels

Verteiler: Alle Teilnehmer