

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

052/15

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 1, Abteilung 1.2

Bearbeitet von:
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
82-2498

Datum:
20.04.2015

1. Betreff: Wohnungspolitik in Offenburg

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinderat	11.05.2015	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen: (Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

in voller Höhe teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

_____ €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 66.000,00 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.
_____ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 66.000,00 €

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme _____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.
_____ €

Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

052/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 1, Abteilung 1.2

Bearbeitet von:
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
82-2498

Datum:
20.04.2015

Betreff: Wohnungspolitik in Offenburg

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

1. Der Gemeinderat folgt der Stellungnahme der Verwaltung zur Anhörung des Landes bezüglich des Wohnungspolitischen Maßnahmenpakets 2014/2015.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die städtische Bevölkerungsprognose zu aktualisieren und eine Wohnungsmarktstudie in Auftrag zu geben und stellt dafür außerplanmäßig Mittel in Höhe von 66.000 € bereit.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

052/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 1, Abteilung 1.2

Bearbeitet von:
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
82-2498

Datum:
20.04.2015

Betreff: Wohnungspolitik in Offenburg

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

In verschiedenen Arbeitsbereichen und Planungen quer durch die kommunalen Handlungsfelder hat sich zuletzt eine unzureichende Datenlage zu Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarkt in Offenburg gezeigt. Dieser Sachverhalt hat sich bei der Beantwortung einer Anhörung des Landes zur Einführung einer abgesenkten Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen sowie einer Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestätigt.

Mit dieser Vorlage soll zum einen die Zustimmung des Gemeinderats zur Stellungnahme der Stadt Offenburg zur Landesanhörung eingeholt werden, die von der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats fristgerecht zum 15. April abgegeben wurde.

Zum anderen beantragt die Verwaltung, die städtische Bevölkerungsprognose aktualisieren zu lassen und eine Studie zum Wohnungsmarkt in Offenburg in Auftrag zu geben. Die angestrebten Ergebnisse kommen verschiedensten Planungen zugute, die eine belastbare, aktuelle, kleinräumige Datengrundlage zur zukünftigen Entwicklung sowohl der Bevölkerung als auch der Angebots- und Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt benötigen. Hierzu zählen unter anderem die laufenden Bedarfe der Kommunalstatistik, das Bündnis für Wohnen und das Siedlungs- und Innenentwicklungskonzept SIO.

Eine solche fundierte, auf die örtlichen Gegebenheiten bezugnehmende Analyse ist auch notwendig, um zukünftig wohnungspolitische Initiativen des Landes hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Offenburger Wohnungsmarkt differenziert zu beurteilen und Entscheidungen zur Teilnahme auf Grundlage einer eigenen städtischen Datenbasis zu fällen.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des strategischen Ziels 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.

3. Anhörung des Landes zum Wohnungspolitischen Maßnahmenpaket

Mit Schreiben vom 5. März hat das Land die Stadt darüber informiert, dass es für die Stadt Offenburg Indizien für einen angespannten Wohnungsmarkt gäbe und die Stadt deshalb in die Gebietskulisse des „Wohnungspolitischen Maßnahmenpakets 2014/2015“ aufgenommen werden solle (Anlagen 1-3). Die Stadt wurde dabei um ergänzende Informationen zum örtlichen Wohnungsmarkt und zur Wohnbaulandbe-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

052/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 1, Abteilung 1.2	Bearbeitet von: Moschitz, Silke	Tel. Nr.: 82-2498	Datum: 20.04.2015
-------------------------------------------------------	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Wohnungspolitik in Offenburg

reitstellung sowie eine Stellungnahme bis zum 15. April 2015 gebeten. Aufgrund der kurzen, in die Osterferien fallenden Bearbeitungsfrist hat die Verwaltung die Anhörung vorbehaltlich des ausstehenden Gemeinderatsbeschlusses fristgerecht beantwortet (Anlage 5).

Das sogenannte „Wohnungspolitische Maßnahmenpaket 2014/2015“ der Landesregierung sieht vor, im Rahmen der bereits seit Mai 2013 geltenden Ermächtigungen zugunsten der Länder in §558 Abs. 3 BGB sowie §577a Abs.2 BGB Rechtsverordnungen zu erlassen, um Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverhältnissen zu schützen. Dazu sollen zwei Instrumente angewendet werden:

- Absenkung der allgemeinen Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen von 20% auf 15% in 3 Jahren;
- Verlängerung der allgemeinen Kündigungssperrfrist bei Umwandlung von vermieteten Wohnungen in Eigentumswohnungen von 3 auf 5 Jahre.

Derzeit nicht Teil des „Wohnungspolitischen Maßnahmenpakets 2014/2015“ ist die im März 2015 vom Bundestag beschlossene sogenannte „Mietpreisbremse“, die voraussichtlich zum 1. Juni in Kraft tritt. Diese zielt darauf, dass bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent angehoben werden darf. Die Mietpreisbremse wird voraussichtlich zum 1. Juni in Kraft treten und muss danach analog zu den oben angeführten Instrumenten über Rechtsverordnungen der Länder umgesetzt werden. Laut telefonischer Auskunft der Landesregierung ist geplant, auch für dieses Instrument in Baden-Württemberg zeitnah eine Rechtsverordnung zu erlassen, die Offenburg ebenfalls einschließen würde.

Voraussetzung für die Anwendung der beiden aktuell angekündigten Maßnahmen des Wohnungspolitischen Maßnahmenpakets ist eine „Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“. Nur im Falle einer solchen Gefährdungslage sind die mit den Maßnahmen verbundenen Beschränkungen des Eigentumsrechts vertretbar. Dies macht die Ermittlung einer entsprechenden Gebietskulisse durch das Land erforderlich. Das Land hat dazu den Wohnungsversorgungsgrad (Verhältnis des Wohnungsbestands zu den Wohnhaushalten) auf Basis von Daten des Statistischen Landesamts ermittelt. Da der für Offenburg ermittelte Wert von 99,17% unterhalb der vom Land definierten Schwelle von 100% liegt, wird von einem angespannten Wohnungsmarkt ausgegangen. In einem zweiten Schritt ermittelte das Land dann mit Hilfe verschiedener Datenquellen die Warmmietenbelastungsquote für Offenburg (Anteil der Warmmiete am Haushaltsnettoeinkommen 19,5%) und das durchschnittliche örtliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen (3.509 €). Da diese Werte über dem baden-württembergischen Durchschnitt liegen (Warmmietenbelastungsquote: 18%, Haushaltsnettoeinkommen 4.077€), kommt das Land zu dem Schluss, dass die Stadt in die Gebietskulisse für das Wohnungspolitische Maßnahmenpaket aufzunehmen ist. Eine Übersicht über die vom Land verwendeten Daten findet sich in Anlage 4.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

052/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 1, Abteilung 1.2

Bearbeitet von:
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
82-2498

Datum:
20.04.2015

Betreff: Wohnungspolitik in Offenburg

Die Verwaltung hat die vom Land vorgelegten statistischen Daten überprüft, mit eigenen Erhebungen zur örtlichen Wohnbaulandentwicklung ergänzt und kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

Zum einen sind die Berechnungsgrundlagen des Landes kritisch zu reflektieren. Angesichts der großen Unschärfe bei den Ausgangsdaten aus dem Zensus 2011 muss nach den Regeln der Statistik zum einen davon ausgegangen werden, dass Offenburg mit dem vom Land ermittelten Wohnungsversorgungsgrad von 99,17 % innerhalb der Vertrauensgrenzen liegt. Somit wäre die Stadt Offenburg gar nicht in die Gebietskulisse aufzunehmen gewesen. Des Weiteren müssen verschiedene Berechnungen kritisch reflektiert werden - unter anderem der willkürlich angesetzte Bereinigungsfaktor für die Berechnung der Zahl der Wohnhaushalte (pauschaler Zuschlag um 5%) und die Vermengung diverser Quellen und Bezugsebenen bei der Berechnung der Warmmietenbelastungsquote, die sich nicht durchgängig auf die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort beziehen.

Zum anderen hat die Verwaltung, wie in der Anhörung angefragt, ergänzende, nur vor Ort vorliegende Informationen zur Entwicklung der jüngeren und geplanten Wohnbauentwicklung in Offenburg zusammengestellt. Daraus wird ersichtlich, dass die Stadt bereits nachhaltige Maßnahmen zur Sicherstellung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum in die Wege geleitet hat. Seit Erhebung der Daten aus dem Zensus 2011 wurden zum einem Baugenehmigungen für rund 500 weitere Wohnungen erteilt. Zum anderen hat die Stadt verstärkt Bebauungspläne für den Geschosswohnungsbau zur Rechtskraft gebracht bzw. in die Wege geleitet. Betrachtet man den Zeitraum seit dem Zensus 2011 bis in fünf Jahren, also bis 2020, so wurden bzw. werden in etwa 2.000 neue Wohneinheiten geschaffen, davon die Mehrzahl im Geschosswohnungsbau, wie die folgende Tabelle darstellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

052/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 1, Abteilung 1.2

Bearbeitet von:
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
82-2498

Datum:
20.04.2015

Betreff: Wohnungspolitik in Offenburg

<i>Flächen für bislang noch nicht fertiggestellte Wohnbebauung in bestehenden Bebauungsplänen</i>	
Anzahl der erwarteten neuen Wohneinheiten insgesamt	1.500
davon Anzahl der erwarteten neuen Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau	1.400
davon Anzahl der erwarteten neuen Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau	100
<i>Flächen für Wohnbebauung in Bebauungsplänen in Vorbereitung</i>	
Anzahl der erwarteten neuen Wohneinheiten insgesamt	500
davon Anzahl der erwarteten neuen Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau	300
davon Anzahl der erwarteten neuen Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau	50

Um sicherzustellen, dass hierin auch eine deutliche Quote an Mietwohnungen enthalten ist, vereinbart die Stadt Offenburg mit den jeweiligen Investoren durch das Instrument der Städtebaulichen Verträge einen Mietwohnungsanteil für neu zu errichtende Geschosswohnungsbauten. Allein die städtische Wohnbaugesellschaft, die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG sowie die SOKA-Bau aus Wiesbaden werden über 700 Mietwohnungen, davon ca. 150 Sozialmietwohnungen errichten.

Der in den nächsten Jahren zu erwartende deutliche Zuwachs an Wohnraum in Verbindung mit dem vom Land ermittelten Wohnungsversorgungsgrad, der bereits heute nur knapp unterhalb der 100%-Schwelle liegt, begründet daher die Einschätzung der Verwaltung, dass die Anwendung der Instrumente des wohnungspolitischen Maßnahmenpakets und die damit verbundene Beeinträchtigung des Eigentumsrechts derzeit nicht erforderlich ist.

Allerdings ist bei der Bearbeitung der Landesanhörung noch einmal die mangelhafte Datenlage der Stadt zum Offenburger Wohnungsmarkt deutlich geworden. Die vom

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

052/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 1, Abteilung 1.2

Bearbeitet von:
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
82-2498

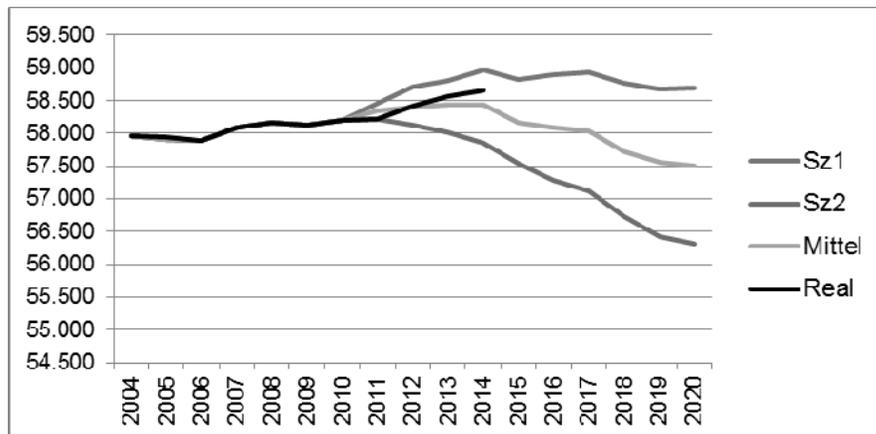
Datum:
20.04.2015

Betreff: Wohnungspolitik in Offenburg

Land bereitgestellten Berechnungsgrundlagen insbesondere zur Warmmietenbelastungsquote konnten nicht mit eigenen Daten überprüft werden. Daher hat die Verwaltung in der Stellungnahme abschließend auf die in dieser Vorlage begründete Notwendigkeit einer Wohnungsmarktstudie verwiesen, durch die eine fundierte Datenlage mit Ortsbezug geschaffen werden soll. Sollten sich aus dieser Studie neue Erkenntnisse ergeben, so schlägt die Verwaltung vor, sich zu einem späteren Zeitpunkt um die Aufnahme in die Gebietskulisse wohnungspolitischer Maßnahmenpakete des Landes zu bemühen.

4. Notwendigkeit einer verbesserten Datenlage

Die im Jahr 2004 durchgeführte und zuletzt im Jahr 2010 fortgeschriebene Bevölkerungsvorausrechnung für Offenburg mit Zeithorizont bis 2020 bedarf über zehn Jahre nach ihrer ursprünglichen Erstellung dringend einer Aktualisierung. Die Fortschreibungen seit 2004 konnten zwar die der Berechnung zugrundeliegenden Bevölkerungszahlen mit dem jeweils aktuellen Stand des kommunalen Melderegisters abgleichen. Keine Berücksichtigung fanden jedoch zeitliche Verschiebungen, neu hinzugekommenen Planungen und sonstige Veränderungen in der zum Stand 2004 aufgenommenen Baulandentwicklungsplanung, die einen wesentlichen Baustein des Berechnungsmodells darstellt. Zugleich ist die Zunahme von Zuwanderungsströmen in den vergangenen beiden Jahren nicht abgebildet. Während die Vorausrechnung in allen drei Verlaufsvarianten einen Rückgang der Einwohnerzahl ab dem Jahr 2015 prognostizierte, zeigt die tatsächliche Einwohnerentwicklung einen Wendepunkt in 2011 und seitdem einen deutlichen Aufwärtstrend, der nach Expertenmeinung über 2015 hinaus anhalten wird. Auch auf Landesebene sind die Trendprognosen, ausgehend von den Fortschreibungen der Zensus-Daten, nach oben korrigiert worden.



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

052/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 1, Abteilung 1.2

Bearbeitet von:
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
82-2498

Datum:
20.04.2015

Betreff: Wohnungspolitik in Offenburg

Es liegen also derzeit keine belastbaren Daten zur zukünftigen demografischen Entwicklung vor, die jedoch eine wesentliche Grundlage für viele städtische Planungen quer durch die Kommunalpolitik darstellt.

In der Sozialplanung ist hier insbesondere die KITA-Bedarfsplanung zu nennen. Hier sind kleinräumige Entwicklungen und langfristige Trends wesentliche Steuerungsfaktoren und eine belastbare Prognose unerlässlich für Investitionsentscheidungen. Auch die Senioren- und die Gemeinwesenarbeit bedürfen regelmäßig aktueller Zahlen zur Bevölkerungszusammensetzung und –entwicklung, um Bedürfnisse und mögliche Problemlagen frühzeitig zu erkennen und zielgruppengerechte Angebote zu entwickeln.

Die Bevölkerungsentwicklung ist auch wesentlicher Baustein einer qualifizierten Betrachtung von Wohnungsmarkt und Wohnraumbedarf. Derzeit besitzt die Stadt keine (eigenen) Daten zu diesen Themenfeldern, wie zum Beispiel Bestands- und Bedarfsentwicklung verschiedener Wohnungsgrößen und Wohnformen, Mietpreis- und Immobilienpreisentwicklung in verschiedenen Marktsegmenten, Anforderungen bestimmter Haushaltsstrukturen und Altersgruppen an den Wohnraum.

Für eine bedarfsorientierte Ausrichtung der Wohnbaulandentwicklung ist jedoch die Frage, wo, in welchem Umfang und in welchen Wohnformen künftig Bedarf an Wohnraum besteht und welche Lücken im Angebot dazu gefüllt werden müssen, wesentlich. Ein solcher Abgleich von Potential und Bedarf ist zum einen Zielsetzung des SIO. Durch ergänzende Daten zum Wohnraumbedarf können hier die ermittelten Flächenpotentiale qualitativ bewertet und zielgerichtet Vorranggebiete und Aktivierungsstrategien entwickelt werden. Zum anderen können differenzierte Nachfragebedarfe (Wohnungsgrößen, Wohnformen, Haushaltsstrukturen, Miete/Eigentum) in die konkrete Ausgestaltung von Bebauungsplänen sowie in Vorgaben in städtebaulichen Verträgen und Kaufverträgen für städtische Grundstücke einfließen (bestehende Vereinbarungen zu Wohnraumgrößen- und -formen beispielsweise bei den Entwicklungsgebieten Kronenwiese, Mühlbachareal oder Kreuzschlag beruhen nicht auf wissenschaftlich belegbaren Daten, sondern resultierten entweder aus Wettbewerben oder aus Wohnungsmarkteinschätzungen der Investoren). Auch Entscheidungen zur Ausrichtung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft werden von einer belastbaren Datengrundlage zum Offenburger Wohnungsmarkt profitieren.

Auch für eine präventive städtebauliche und Stadtentwicklungspolitik im Wohnungsbestand sind Daten zum Wohnungsmarkt eine wichtige Grundlage. So kann ein räumlich konzentriertes Freiwerden von Wohnraum bzw. drohende Leerstände frühzeitig erkannt werden und durch flankierende städtebauliche Maßnahmen gegengesteuert werden.

Auch für das Bündnis für Wohnen, dass sich mit der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum befasst und sich bei der Gründung im Dezember 2014 zunächst zum Ziel gesetzt hat, die Zahl von Wohnungen mit günstiger Miete im Bestand von Wohnbau,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

052/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 1, Abteilung 1.2	Bearbeitet von: Moschitz, Silke	Tel. Nr.: 82-2498	Datum: 20.04.2015
-------------------------------------------------------	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Wohnungspolitik in Offenburg

GEMIBAU und Offenburger Baugenossenschaft zu erhöhen sowie leerstehende Privatwohnungen für den Mietmarkt zu aktivieren, kann eine Wohnungsmarktstudie einen wichtigen Beitrag liefern. Bereits im Rahmen einer ersten Bedarfsanalyse hat sich ergeben, dass eine bessere Datenlage zum Wohnungsmarkt in Offenburg notwendig ist. Zur Ausarbeitung konkreter Maßnahmenvorschläge wie Neubau, Zukauf und Bestandssicherung ist eine Prognose zur Angebots- und Bedarfsentwicklung im unteren Marktsegment bzw. zur Auswirkung von Sockereffekten durch Neubaugebiete wichtig.

5. Inhalte und Rahmenbedingungen

Zur Behebung der festgestellten unzureichenden Datenlage soll die Bevölkerungsprognose der Stadt aktualisiert und eine Wohnungsmarktstudie erstellt werden. Beide sollen einen Zeithorizont bis zum Jahr 2030 haben und sowohl die Gesamtstadt als auch kleinräumig die Stadt- und Ortsteile abbilden.

Zielsetzung der Bevölkerungsprognose ist eine aktualisierte Vorausrechnung der Bevölkerungsentwicklung, die insbesondere Veränderungen in der Baulandentwicklung und im Wanderungsverhalten gegenüber dem derzeit verwendeten Berechnungsmodell abbildet. Die Vorausrechnung soll nach Geschlecht, Altersgruppen und Herkunft differenzieren und ggf. auf besondere (räumliche) Entwicklungen hinweisen. Die Bevölkerungsprognose ist wesentlicher Baustein für die Wohnungsmarktstudie, die den Offenburger Wohnungsmarkt mit Schwerpunkt auf der Prognose der zukünftig zu erwartenden Nachfrage analysieren und fundierte Daten für den bedarfsorientierten Abgleich von Bestand und Bedarf liefern soll. Ergebnis der Wohnungsmarktstudie sollen insbesondere Aussagen sein zu:

- Wohnraumbestand und -bedarf absolut und in räumlicher Verteilung
- Wohnraumbestand und -bedarf nach Baualter, Größe, Zimmeranzahl
- Wohnraumbestand und -bedarf nach Miete/Eigentum, geförderter Wohnungsbau, Belegungsbindungen
- Entwicklung von Miethöhen und Immobilienpreisen in verschiedenen Marktsegmenten
- Entwicklung der Nachfrage nach verschiedenen Wohnformen in Zusammenhang mit den in der Bevölkerungsprognose identifizierten Haushaltsstrukturen bzw. Nachfragegruppen
- Hinweise auf räumliche Schwerpunkte bestimmter Entwicklungen
- Empfehlungen für zukünftigen Wohnungsbau und wohnungspolitische Maßnahmen (z.B. Anteil geförderter Wohnungsbau, Einführung eines Mietspiegels usw.)

Nach ersten Einschätzungen ist für die Erstellung einer aktualisierten Bevölkerungsprognose ein Zeitraum von 4 Monaten ab Auftragsvergabe anzusetzen. Die Kosten werden mit etwa 19.000 € veranschlagt. Vergleichbare Wohnungsmarktstudien sind in etwa 6 Monaten ab Auftragsvergabe erstellt worden und haben einen Kostensatz von etwa 47.000 €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

052/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 1, Abteilung 1.2

Bearbeitet von:
Moschitz, Silke

Tel. Nr.:
82-2498

Datum:
20.04.2015

Betreff: Wohnungspolitik in Offenburg

Insgesamt ist für die Erstellung der beiden Studien also mit einem Kostenrahmen von ca. 66.000 € zu rechnen. Diese Mittel müssen außerplanmäßig bereitgestellt werden.

6. Fazit

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die veraltete Datengrundlage der Bevölkerungsvorausrechnung und aktuell abweichende Entwicklungsverläufe eine Neuberechnung nötig machen, um auch zukünftig belastbare Daten für verschiedenste Politikbereiche bereitstellen zu können. Für eine zielgerichtete Steuerung von Wohnungspolitik und Baulandentwicklung ist zudem eine auf örtlichen Gegebenheiten fußende Datengrundlage dringend erforderlich. Auch im Hinblick auf eine mögliche zukünftige Anwendung von landesrechtlichen Sonderinstrumenten zur Sicherung von preisgünstigem Wohnraum ist eine Beobachtung der Entwicklungen auf dem Offenburger Wohnungsmarkt notwendig. Nur auf Basis einer methodisch fundierten Datenlage ist die Entwicklung zielgerichteter, angepasster Maßnahmen zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum mit städtebaulichen, wohnungspolitischen und sozialpolitischen Instrumenten möglich.

Die Verwaltung empfiehlt daher, in die Aktualisierung der Bevölkerungsprognose und die Erstellung einer Wohnungsmarktstudie zu investieren.