



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

1. Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

2. Beratungsfolge: Sitzungstermin Öffentlichkeitsstatus

1. Planungsausschuss	11.05.2022	öffentlich
2. Gemeinderat	23.05.2022	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

1. Planungsausschuss und Gemeinderat nehmen vom zusammenfassenden Bericht zur Siedlungs- und Wohnraumentwicklung und den Maßnahmen zur Stärkung der Wohnraumversorgung in Offenburg Kenntnis.
2. Planungsausschuss und Gemeinderat nehmen vom geplanten Vorgehen zur Fortschreibung der Grundsätze der Baulandentwicklung sowie der Fortschreibung der Flächenpriorisierung Kenntnis.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

Sachverhalt/Begründung:

Strategische Ziele

Die Maßnahme dient der Erreichung der strategischen Ziele A2:

Ziel A2

Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

Ziel D2

Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Vorlagenerstellung

Die Vorlage wurde in kollegialer Zusammenarbeit der Fachbereiche Stadtplanung und Baurecht (FB 3) und Bauservice (FB 4) sowie der Stabsstelle Stadtentwicklung erstellt.

Gliederung

1.	Einleitung.....	3
2.	Gebietsentwicklungen im Rahmen des SIO – Sachstände Bisherige und laufende Gebietsentwicklungen.....	4
2.1.	Gebiete in der Entwicklung (Erschließung).....	7
2.2.	Gebiete in der Entwicklung (Planung)	15
3.	Baulückenkataster	23
4.	Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand (Innenentwicklung auf kleinen Flächen	24
5.	Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt	25
5.1.	Entwicklung der Nachfrage.....	25
5.2.	Preisentwicklung auf dem Mietmarkt.....	27
6.	Günstige Wohnraumversorgung.....	30
6.1.	Nachfragesituation einkommensschwächerer Haushalte	30
6.2.	Preisgünstige Wohnraumversorgung	33
6.3.	Unterstützung für Haushalte mit Marktzugangsproblemen	35
7.	Ausblick	36

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

1. Einleitung

Bereits mit den Beschlussvorlagen 48/19 und 161/19 "Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht" im Juli 2018 und im November 2019 wurden umfangreiche Sachstandberichte vorgelegt – auf deren Einleitung wird hier verwiesen. Mit dieser Beschlussvorlage werden die o.g. Berichte fortgeschrieben.

Die Abbildung zeigt schematisch den Verlauf zur Entwicklung des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (kurz: SIO).



Im 2. Kapitel wird auf die laufenden und geplanten Gebietsentwicklungen eingegangen. Insbesondere werden bei den bedeutenden Entwicklungen die geplanten und tatsächlich realisierten Wohneinheiten nach Wohnungsgröße gegenübergestellt. Darüber hinaus werden sozialstrukturelle Daten zur Bevölkerungsentwicklung in den Neubaugebieten erfasst und ausgewertet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

Im Kapitel 3 wird das Baulückenkataster beschrieben. Es ist ersichtlich, dass von 2013 bis 2021 insgesamt ca. 130 Baulücken geschlossen worden sind. Damit leistet das Baulückenkataster einen Beitrag zur Innenentwicklung in Offenburg. In Kapitel 4 wird darüber hinaus zum Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand berichtet.

Kapitel 5 beschreibt die nachfrage- und angebotsseitigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Der weiter zunehmenden Nachfrage steht dabei ein kontinuierlicher Anstieg von Mietpreisen gegenüber.

Kapitel 6 legt ein besonderes Augenmerk auf die Wohnraumversorgung von einkommensschwachen Haushalten unter Berücksichtigung der Angebote der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, des Angebots an gefördertem Wohnraum sowie den Aktivitäten des Bündnisses für Wohnen.

2. Gebietsentwicklungen im Rahmen des SIO – Sachstände Bisherige und laufende Gebietsentwicklungen

Grundlage für eine ausreichende Wohnraumversorgung bzw. 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.

Mit den Beschlussvorlagen „Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassenden Bericht“ wurde bereits im Sommer 2018 sowie im Herbst 2019 über die laufenden Gebietsentwicklungen und die dort erwarteten und tatsächlich realisierten Wohneinheiten sowie der Aufsiedlung von 2015 bis 2018 berichtet. Der vorliegende Bericht ergänzt dies nun um die weitere Entwicklung bis einschließlich 2021¹.

Zwischen 2015 und Ende 2021 wurden über 1600 Wohnungen fertig gestellt. Zum 31.12.2021 waren zudem weitere 430 Wohnungen genehmigt bzw. im Bau, für weitere ca. 320 Wohnungen lag ein Bauantrag vor. Unter Berücksichtigung der Tatsache; dass nicht jeder beantragte bzw. genehmigte Wohnung tatsächlich gebaut wird, wird momentan davon ausgegangen, dass in den nächsten 12 bis 24 Monaten (bis Ende 2023) mindestens weitere etwa ca. 500-600 neue Wohneinheiten auf den Markt kommen werden. Insgesamt werden so im Zeitraum 2015 bis 2023 voraussichtlich ca. 2.100-2.200 Wohnungen entstehen.

¹ Die Datenerhebung erfolgt im städtischen Geoinformationssystem. Für die Jahre 2015 – 2017 umfasst diese ausschließlich ausgewählte große Gebietsentwicklungen. Seit Jahr 2018 erfolgt die systematische Erfassung aller genehmigten, im Bau befindlichen und fertiggestellten Wohneinheiten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

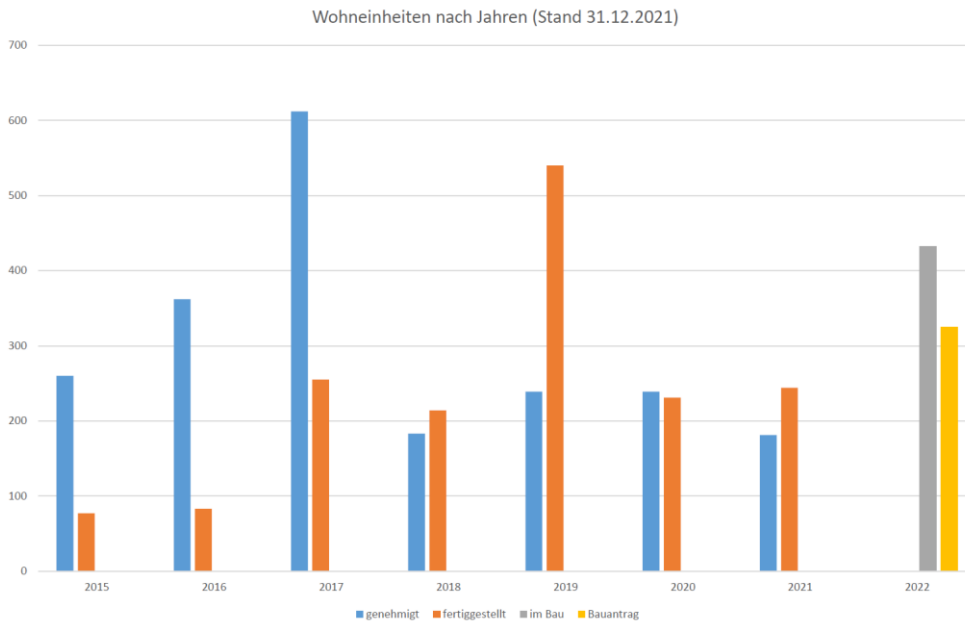
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022



Quelle: Stadt Offenburg, Bautätigkeitsstatistik

Die hohe Anzahl der Genehmigungen im Jahr 2017 sowie die hohe Anzahl der Fertigstellungen im Jahr 2019 sind durch Aufsiedlung der Baugebiete in der Kernstadt Seidenfaden, Kinzig-Vorstadt (An der Wiede, Mühlbach-Karree/Wilhelm-Bauer-Straße), Mühlbach (Spinnerei), Kronenwiese sowie Güterbahnhof Süd begründet.

Die bislang beobachtete Verteilung der Wohnungsgrößen bestätigen sich mit kleinen Verschiebungen weiter: Bei der Wohnfläche liegt der Schwerpunkt in der Größenklasse zwischen 75 und 90m². Der Anteil der Größenklasse 60 bis 75 m² liegt im Vergleich zum gegenüber dem Bericht von 2019 nunmehr deutlicher über dem Anteil von Wohneinheiten in der Größenklasse 45 bis 60m². In Mehrfamilienhäusern (MFH) entstehen überwiegend Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und einer Wohnfläche von 60 bis 90 m². Die Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) haben größtenteils 5 bis 6 Zimmer und eine Wohnfläche von 100 bis 150m².

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

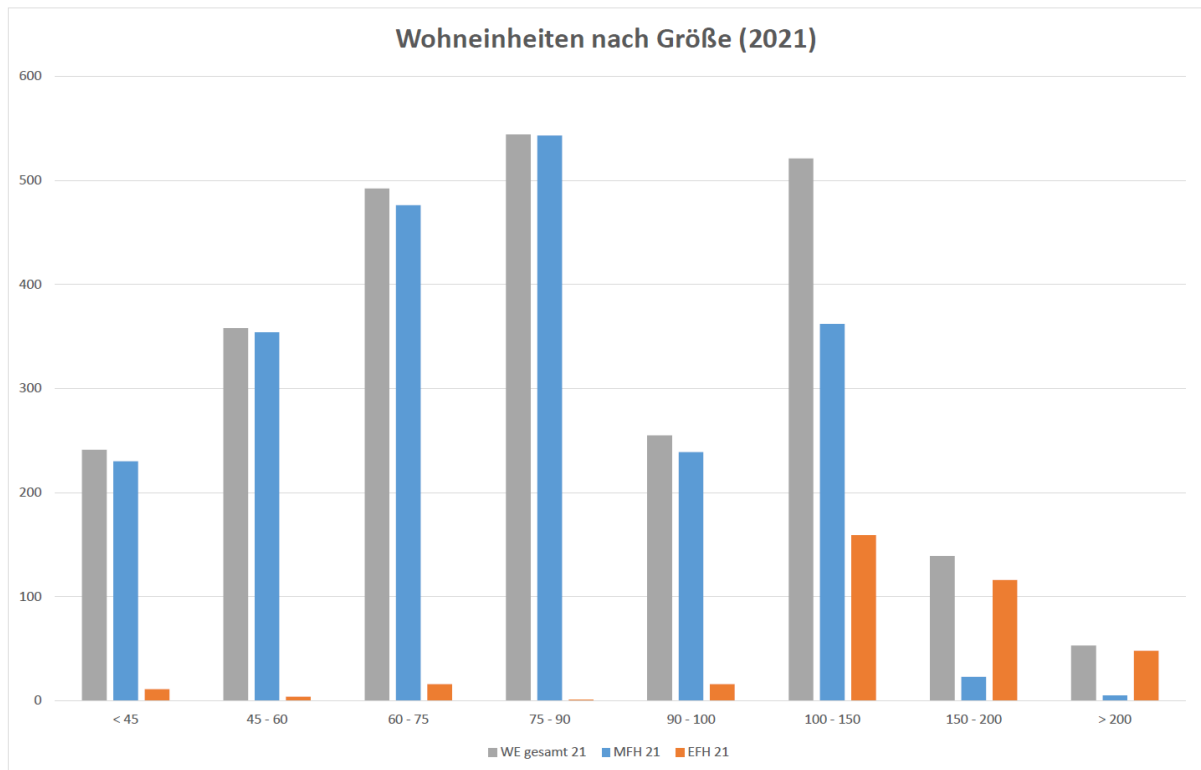
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022



Quelle: Stadt Offenburg, Bautätigkeitsstatistik

Die Bautätigkeit ist der für Offenburg im Jahr 2015 erstellten Wohnraumbedarfsprognose von etwa 5200 Wohnungen (davon etwa 80% in Mehrfamilienhäusern und 20% in Ein-/Zweifamilienhäusern) im Zeitraum 2015 bis 2030 gegenüberzustellen. Mit den derzeit erwarteten Fertigstellungen wird nach Ablauf von 9 Jahren des insgesamt 16jährigen Betrachtungszeitraums somit etwas weniger als die Hälfte des damals errechneten Bedarfs erreicht sein. Betrachtet man alle etwa 2.100-2.200 Wohnungen, die im Zeitraum von 2015 bis 2023 fertiggestellt wurden bzw. voraussichtlich fertig gestellt werden, sind etwa 85 % dem MFH-Segment und etwa 15 % dem EFH/ZFH-Segment zuzuordnen.

Allerdings ist die Bedarfsprognose aufgrund des langen Betrachtungszeitraums nach einer gewissen Zeit fortzuschreiben, um die tatsächliche Marktentwicklung abzubilden. Diese Fortschreibung soll **in Vorbereitung der nächsten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen**. Die genaue Vorgehensweise und der Zeitplan sind noch auszuarbeiten. Die Verwaltung beabsichtigt, dem Gemeinderat hierzu im 4. Quartal 2022 einen Vorschlag vorzulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

2.1. Gebiete in der Entwicklung (Erschließung)

Im Folgenden wird ein Überblick über die Bautätigkeit und Aufsiedlung in ausgewählten Gebieten im Detail gegeben. 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, Kronenquartier (2021 erstmals erfasst)

Ortsteile:

Bohlsbach: Westl. der Okenstraße; Zunsweier: Vorderer Brand

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 31.12.2021.
- Die Anzahl der fertiggestellten Wohneinheiten liegt oft höher als die Anzahl der bezogenen Wohnungen, da die Haushaltsmeldung i.d.R. zeitversetzt erfolgt.
- In der Kategorie EFH (= Einfamilienhaus) sind ggf. auch 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 – 80m² angenommen.
- Bei der Analyse der Bevölkerungsstruktur sind in Klammern zum Vergleich jeweils die Durchschnittswerte für Offenburg angegeben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

Kernstadt:

Offenburg, Seitenpfaden

Rechtskraft BPlan: 02.08.2014

Erwartete WE : 500

	zum 31.12.2021			Veränderung zum 31.12.2018		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
Wohneinheiten WE	571	531	40	107	95	12
WE fertigstellt	467	436	31	173	165	8
WE genehmigt / im Bau	98	91	7			
WE Bauantrag liegt vor	6	4	2			
< 45m ²	41	39	2			
46 - 60 m ²	119	118	1			
61 - 75 m ²	113	113	0			
76 - 90 m ²	117	117	0			
91 - 100 m ²	50	50	0			
101 - 150 m ²	89	81	8			
151 - 200 m ²	28	10	18			
>200 m ²	14	3	11			
Bauplätze unbebaut	13		13	-18	-5	-13

Bevölkerung	<18	18 bis < 65	65 und älter
893	23% (16,5%)	58% (61,5%)	19% (22%)

Haushalte	Durchschn. HH-Größe	1-P-HH	2-P-HH	3+-P-HH
388	2,3 (2,0)	33% (44%)	31% (29%)	36% (27%)

*in Klammern jeweils zum Vergleich der gesamtstädtische Durchschnittswert

Der Seidenfaden wird seit 2016 aufgesiedelt. Seitdem letzten Berichtsjahr 2018 haben sich Einwohnerzahl und Haushaltszahl jeweils verdoppelt, wobei insbesondere die Anteile der Altersgruppen < 18 und > 65 zugenommen haben. Ein Blick auf die Haushaltsstruktur zeigt, dass die Anteile der verschiedenen Haushaltsgrößen bei etwa jeweils einem Drittel liegen. Insgesamt liegt die Haushaltsgröße mit 2,3 Personen wie auch der Anteil an Einwohnern unter 18 Jahren weiterhin über den Offenburger Durchschnittswerten, während der Anteil von >65jährigen zugenommen hat, aber weiterhin unterhalb des Durchschnitts liegt.

* Anmerkung: Die relativ große Differenz zwischen der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen (467) und der Anzahl der Haushalte (388) ist auf den Fertigstellungszeitpunkt von vielen Wohnungen in 2020/21 zurückzuführen. Der Bezug bzw. die Anmeldung der Bewohnerinnen und Bewohner erfolgt, erfahrungsgemäß, zeitlich versetzt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

Innenstadt, Kinzig-Vorstadt (An der Wiede, Mühlbach-Karree / Wilhelm-Bauer-Str.)
Rechtskraft BPlan: 03.12.2016 Erwartete WE : 230

Wohneinheiten WE	zum 31.12.2021			Veränderung zum 31.12.2018		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
Wohneinheiten WE	160	160	0	0	0	0
WE fertigstellt	138	138	0	36	36	0
WE genehmigt / im Bau	22	22	0			
WE Bauantrag liegt vor	0	0	0			
< 45m ²	2	2	0			
46 - 60 m ²	36	36	0			
61 - 75 m ²	37	37	0			
76 - 90 m ²	47	47	0			
91 - 100 m ²	16	16	0			
101 - 150 m ²	21	21	0			
151 - 200 m ²	0	0	0			
>200 m ²	1	1	0			
Bauplätze unbebaut	3	3	0	0	0	0

Bevölkerung	<18	18 bis < 65	65 und älter
271	22% (16,5%)	58% (61,5%)	20% (22%)

Haushalte	Durchschn. HH-Größe	1-P-HH	2-P-HH	3+-P-HH
119	2,3 (2,0)	26% (44%)	41% (29%)	33% (27%)

*in Klammern jeweils zum Vergleich der gesamtstädtische Durchschnittswert

Das Gebiet wird seit 2016 aufgesiedelt und fast vollständig fertiggestellt, so dass im Vergleich zu 2018 nur noch ein geringer Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen ist. Der Unterschied zwischen erwarteten (230 WE) und realisierten Wohneinheiten (160 WE) ist darin begründet, dass die ursprünglichen Planungen nicht vollständig umgesetzt werden konnten. Im gesamtstädtischen Vergleich leben hier überdurchschnittlich viele Einwohner unter 18 Jahren. Die Anzahl der 1-Personen-Haushalte liegt deutlich unter dem Durchschnitt, während die Zahl der 2-Personen-Haushalte deutlich und die Zahl der 3+-Personen-Haushalte leicht über dem Durchschnitt liegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

Offenburg, Kronenwiese

Rechtskraft BPlan: 24.10.2016

Erwartete WE : 155

	zum 31.12.2021			Veränderung zum 31.12.2018		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
Wohneinheiten WE	167	167	0	1	1	0
WE fertigstellt	109	109	0	1	1	0
WE genehmigt / im Bau	58	58	0			
WE Bauantrag liegt vor	0	0	0			
< 45m ²	0	0	0			
46 - 60 m ²	34	34	0			
61 - 75 m ²	28	28	0			
76 - 90 m ²	53	53	0			
91 - 100 m ²	25	25	0			
101 - 150 m ²	27	27	0			
151 - 200 m ²	0	0	0			
>200 m ²	0	0	0			
Bauplätze unbebaut	0			0	0	0

Bevölkerung	<18	18 bis < 65	65 und älter
190	16% (16,5%)	75% (61,5%)	9% (22%)

Haushalte	Durchschn. HH-Größe	1-P-HH	2-P-HH	3+-P-HH
90	2,1 (2,0)	38% (44%)	30% (29%)	32% (27%)

*in Klammern jeweils zum Vergleich der gesamtstädtische Durchschnittswert

Das Gebiet Kronenwiese wird seit 2017 aufgesiedelt und befindet sich in der Fertigstellung. Auch hier ist daher die Bevölkerungszahl ist seit 2018 nur geringfügig gewachsen. Im Vergleich zu 2018 hat insbesondere der Anteil an 3+Personen-Haushalten deutlich zugenommen, so dass die Haushaltsgröße nun leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. In der Altersstruktur ist die Dominanz der Gruppe 18-65 Jahre weiterhin auffällig– hier liegt der Wert fast 15% über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, während die Gruppe der >65jährigen deutlich unterrepräsentiert ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

Offenburg, Mühlbach (Spinnerei)

Rechtskraft BPlan: 14.01.2017

Erwartete WE : 270

	zum 31.12.2021			Veränderung zum 31.12.2018		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
Wohneinheiten WE	284	284	0	0	0	0
WE fertigstellt	266	266	0	266	266	0
WE genehmigt / im Bau	0	0	0			
WE Bauantrag liegt vor	18	18	0			
< 45m ²	16	16	0			
46 - 60 m ²	21	21	0			
61 - 75 m ²	46	46	0			
76 - 90 m ²	122	122	0			
91 - 100 m ²	47	47	0			
101 - 150 m ²	31	31	0			
151 - 200 m ²	0	0	0			
>200 m ²	0	0	0			
Bauplätze unbebaut	0			0	0	0

Bevölkerung	<18	18 bis < 65	65 und älter
576	21% (16,5%)	72% (61,5%)	6% (22%)

Haushalte	Druchschn. HH-Größe	1-P-HH	2-P-HH	3+-P-HH
238	2,4 (2,0)	26% (44%)	38% (29%)	36% (27%)

*in Klammern jeweils zum Vergleich der gesamtstädtische Durchschnittswert

Das Gebiet wird erst seit 2019 aufgesiedelt, somit liegen erstmals Daten zur Bevölkerung vor. Von den knapp 600 Personen sind lediglich 6% und damit deutlich weniger als im Offenburger Durchschnitt älter als 65 Jahre, die beiden anderen Altersgruppen sind überdurchschnittlich repräsentiert. Auch die überdurchschnittliche Haushaltsgröße von 2,4 mit hohen Anteilen von 2- und 3+-Personen-Haushalten weisen auf einen hohen Paar- und Familienanteil hin.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

Offenburg, Güterbahnhof Süd
Rechtskraft BPlan: 30.04.2011

Erwartete WE : 100

Wohneinheiten WE	zum 31.12.2021			Veränderung zum 31.12.2018		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
Wohneinheiten WE	119	73	46	57	57	0
WE fertigstellt	62	16	46	62	16	46
WE genehmigt / im Bau	57	57	0			
WE Bauantrag liegt vor	0	0	0			
< 45m ²	15	15	0			
46 - 60 m ²	28	28	0			
61 - 75 m ²	18	18	0			
76 - 90 m ²	0	0	0			
91 - 100 m ²	0	0	0			
101 - 150 m ²	58	12	46			
151 - 200 m ²	0	0	0			
>200 m ²	0	0	0			
Bauplätze unbebaut				-3	-3	

Bevölkerung	<18	18 bis < 65	65 und älter
178	32% (16,5%)	67% (61,5%)	1% (22%)

Haushalte	Druchschn. HH-Größe	1-P-HH	2-P-HH	3+-P-HH
59	3,0 (2,0)	8% (44%)	19% (29%)	73% (27%)

*in Klammern jeweils zum Vergleich der gesamtstädtische Durchschnittswert

Das Gebiet wird erst seit 2019 aufgesiedelt, somit liegen erstmals Daten zur Bevölkerung vor. Auffällig ist der verschwindend geringe Anteil der +65jährigen Altersgruppe sowie 1-Personen-Haushalten, dem die sehr hohe Haushaltsgröße, der hohe Anteil 3+-Personen-Haushalten und von Kindern gegenüberstehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

Offenburg, Kronenquartier
Rechtskraft BPlan: 18.12.2017

Erwartete WE : ca. 150 (gem. Wettbewerbsergebnis)

	zum 31.12.2021			Veränderung zum 31.12.2018		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
Wohneinheiten WE	128	128	0	128	128	0
WE fertigstellt	50	50	0	50	50	0
WE genehmigt / im Bau	78	78	0			
WE Bauantrag liegt vor	0	0	0			
< 45m ²	5	5	0			
46 - 60 m ²	25	25	0			
61 - 75 m ²	5	5	0			
76 - 90 m ²	52	52	0			
91 - 100 m ²	14	14	0			
101 - 150 m ²	27	27	0			
151 - 200 m ²	0	0	0			
>200 m ²	0	0	0			
Bauplätze unbebaut						

Erste Wohnungen wurden Ende 2021 fertiggestellt, es liegen noch keine auswertbaren sozialstrukturellen Daten vor.

Zunsweier, Vorderer Brand
Rechtskraft BPlan: 03.02.2018

Erwartete WE : 90

	zum 31.12.2021			Veränderung zum 31.12.2018		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
Wohneinheiten WE	41	0	41	21	0	21
WE fertigstellt	27	0	27	21	0	21
WE genehmigt / im Bau	11	0	11			
WE Bauantrag liegt vor	3	0	3			
< 45m ²	3	0	3			
46 - 60 m ²	1	0	1			
60 - 75 m ²	3	0	3			
75 - 90 m ²	0	0	0			
90 - 100 m ²	0	0	0			
100 - 150 m ²	13	0	13			
150 - 200 m ²	16	0	16			
>200 m ²	5	0	5			
Bauplätze unbebaut	8		8	-31	0	-31

Bevölkerung	<18	>18
117	42% (16,5%)	56% (83,5%)

Haushalte	Durchschn. HH-Größe	1-P-HH & 2-P-HH	3+-P-HH
34	3,4 (2,0)	21% (73%)	79% (27%)

*in Klammern jeweils zum Vergleich der gesamtstädtische Durchschnittswert

Das Gebiet wird seit 2019 aufgesiedelt, Aus Gründen des Datenschutzes müssen einige Daten zusammengefasst werden. Die Attraktivität für Familien zeigt sich deutlich an der Alters- und Haushaltsstruktur mit deutlich überdurchschnittlichen Werten bei der Haushaltsgröße, großen Haushalten und dem Anteil von Kindern.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

Bohlsbach, Westl. der Okenstraße
Rechtskraft BPlan: 03.02.2018

Erwartete WE : 30 (Ann. 20 Bauplätze davon 50% mit Einliegerwohnung)

	zum 31.12.2021			Veränderung zum 31.12.2018		
	gesamt	MFH	EFH	gesamt	MFH	EFH
Wohneinheiten WE	17	0	17	10	0	10
WE fertigstellt	11	0	11	11	0	11
WE genehmigt / im Bau	3	0	3			
WE Bauantrag liegt vor	3	0	3			
< 45m ²	0	0	0			
46 - 60 m ²	0	0	0			
61 - 75 m ²	0	0	0			
76 - 90 m ²	0	0	0			
91 - 100 m ²	0	0	0			
101 - 150 m ²	7	0	7			
151 - 200 m ²	8	0	8			
>200 m ²	2	0	2			
Bauplätze unbebaut	3		3	-11		-11

Bevölkerung	<18	18 bis < 65	65 und älter
50	40% (16,5%)	60% (61,5%)	0% (22%)

Haushalte	Durchschn. HH-Größe	1-P-HH & 2-P-HH	3+-P-HH
16	3,1 (2,0)	38% (73%)	63% (27%)

*in Klammern jeweils zum Vergleich der gesamtstädtische Durchschnittswert

Das Gebiet wird seit 2019 aufgesiedelt. Aus Gründen des Datenschutzes müssen einige Daten zusammengefasst werden. Bisläng leben keine Personen über 65 Jahre hier. Die Haushaltsgröße sowie der Anteil von 3+-Personenhaushalten liegt deutlich über dem städtischen Durchschnitt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

2.2. Gebiete in der Entwicklung (Planung)

In den nachfolgenden Gebietsentwicklungen wird die Realisierung von ca. 750 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. Etwa 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.

Von August bis November 2020 wurde ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Der Sieger des Wettbewerbs ist der dargestellte Entwurf vom Büro Mo Re (Möhrle Reinhardt Architekten). Das Büro Mo Re überarbeitet derzeit das Wettbewerbsergebnis.



Wettbewerbsergebnis, Entwurf des Büros Mo Re

Auf der städtischen Fläche, westlich der Burdastraße, ist im südwestlichen Bereich geplant, öffentlich geförderten und bezahlbaren Wohnraum durch die Hoffnungsträgerstiftung zu schaffen (s. GR-Vorlage Nr. 174-1/21). Bei der übrigen städtischen Fläche wird verwaltungsintern die Vergabe der Grundstücke konkretisiert. Zur Vergabe der städtischen Grundstücke und zum überarbeiteten städtebaulichen Entwurf für das Gesamtareal (städtische und private Flächen) wird in den Ausschüssen (Planungs- sowie Haupt- und Bauausschuss) und im Gemeinderat zu gegebener Zeit berichtet. Voraussichtlich könnte in diesem Jahr noch eine Beschlussfassung hierzu erfolgen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

Die Art der Weiterentwicklung auch der privaten Fläche, östlich der Burdastraße, hängt maßgeblich von der Entscheidung der Variantenprüfung des Regierungspräsidiums in Bezug auf den „B33 Autobahnzubringer Offenburg-Süd“ ab. Hier wird mit einer ersten Abschichtung der Trassenvarianten im 2. Quartal 2022 gerechnet.

Oststadt, Ehemaliges Kirsch-Areal

Das Betriebsgelände der Fa. Kirsch an der Moltkestraße soll zu einem Wohnquartier mit untergeordneten gewerblichen Anteilen umgenutzt werden. Die alten Hallen der Firma wurden bereits abgerissen. Als Grundlage für einen Bebauungsplan wurde für den gesamten Bereich ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung steht bereits fest und wurde im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes weiter überarbeitet.

Die bisher gekappte Carl-Blos-Straße soll zukünftig als Rad- und Fußweg durch das Quartier geführt werden und so an die Moltkestraße angebunden werden. Das Areal wird somit in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt. Der nördliche Bereich soll ausschließlich dem Wohnen vorbehalten sein, hier ist eine Tiefgarage vorgesehen. Auf dem südlichen Grundstück sollen nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie Stellplätze für KfZ und Fahrräder sowie Nebenräume im Erdgeschoss realisiert werden.

Bei der Entwicklung sollen die Grundsätze der Baulandentwicklung der Stadt Offenburg berücksichtigt werden, wie u.a. ein Mindestanteil an gefördertem Wohnungsbau und ein Mindestanteil an gefördertem preisgünstigen Wohnungsbau. Weiterhin wurden Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen zu den Themen Lärm und Artenschutz beauftragt bzw. erstellt. Erforderliche Fledermausquartiere wurden in der Umgebung bereits ersetzt. Hinsichtlich des Lärmschutzes werden Maßnahmen zum passiven Lärmschutz erforderlich. Die Vorhaben auf den beiden Grundstücken nördlich und südlich der Carl-Blos-Straße wurden im Gestaltungsbeirat beraten. Derzeit ist der Bebauungsplan in Bearbeitung, die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde bereits durchgeführt. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt auch die weitere Beteiligung der Bürgerschaft und der Träger öffentlicher Belange.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, BauserviceBearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon FeuerleinTel. Nr.:
82-2305Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

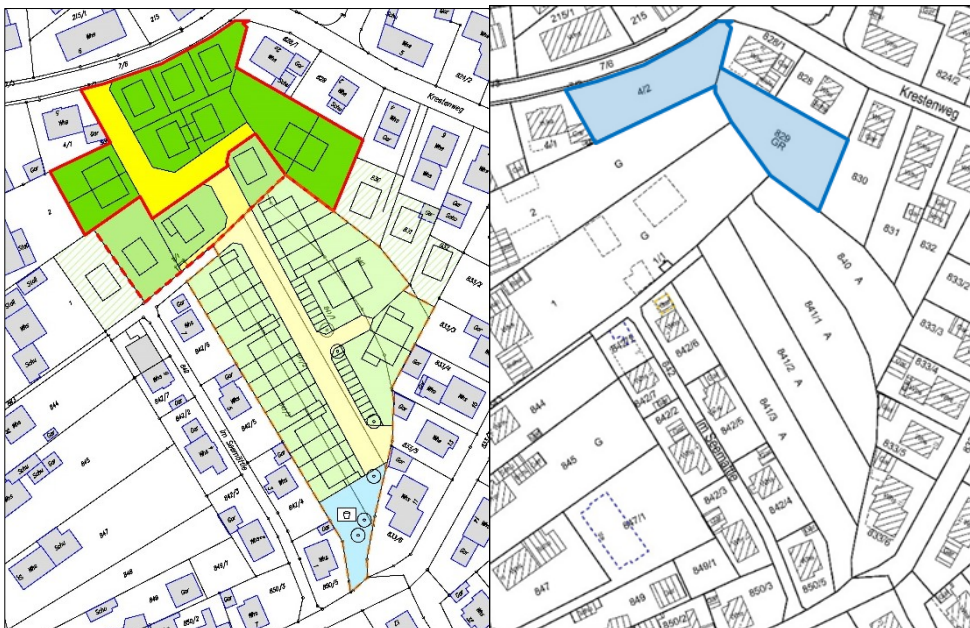
Ortsteile

Seemättle / Am Krestenweg, Offenburg-Bühl

Mit allen an der geplanten Innenentwicklung beteiligten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern wurden Einzelgespräche geführt und über eine mögliche Art der Teilnahme am Verfahren zur Neuordnung und Erschließung der geplanten Innenentwicklung gesprochen. Unterschiedliche Varianten und Lösungsalternativen wurden erarbeitet, aufgezeigt und erörtert.

Nicht alle Beteiligten sind an einer Baulandentwicklung interessiert. Lediglich zwei Grundstückseigentümer*innen im Norden des Gebiets haben eine Teilnahmebereitschaft signalisiert und sind offen für eine gemeinsame bauliche Entwicklung.

Derzeit wird geprüft, inwiefern eine kleine bauliche Entwicklung entlang der Bohlsbacher Straße gemeinsam mit dem angrenzenden hinterliegenden Grundstück im Zuge des Programms zur integrierten Innenentwicklung im Bestand umgesetzt werden kann. Dabei soll sichergestellt werden, dass die gesamtheitliche Innenentwicklung zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin möglich ist.



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

Spitalbühnd, Waltersweier

Der Siegerentwurf vom Büro dörr & irrgang aus Freiburg wurde überarbeitet und bildet als städtebaulicher Entwurf die Grundlage für den geplanten Bebauungsplan. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Spitalbühnd“ wurde am 25.05.2020 durch den Gemeinderat beschlossen. Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wurden die Fachplanungen „verkehrliche Erschließung“ und „Entwässerung“ durch das Büro Siggelkow aus Offenburg, die „Grünplanung“ stadintern erstellt.

Der Bebauungsplanentwurf ist fertiggestellt und dessen förmliche Offenlage wurde am 22.11.2021 durch den Gemeinderat beschlossen.

Die Offenlage wurde noch nicht durchgeführt, da für die Offenlage alle Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer dem Neuordnungsverfahren des Gebiets zustimmen müssen.

Erst wenn von allen Beteiligten die Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag und zur Umlegungsvereinbarung, welche die Grundstücksneuordnung regeln, vorliegt, kann das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden und die förmliche Offenlage beginnen.

Aktuell wird für die Grundstückseigentümerinnen und Eigentümer ein überarbeitetes Vertragswerk vorbereitet, um die Umsetzung des Baugebiets zu ermöglichen.



Städtebaulicher Entwurf „Spitalbühnd“ – Grundlage des Bebauungsplans

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

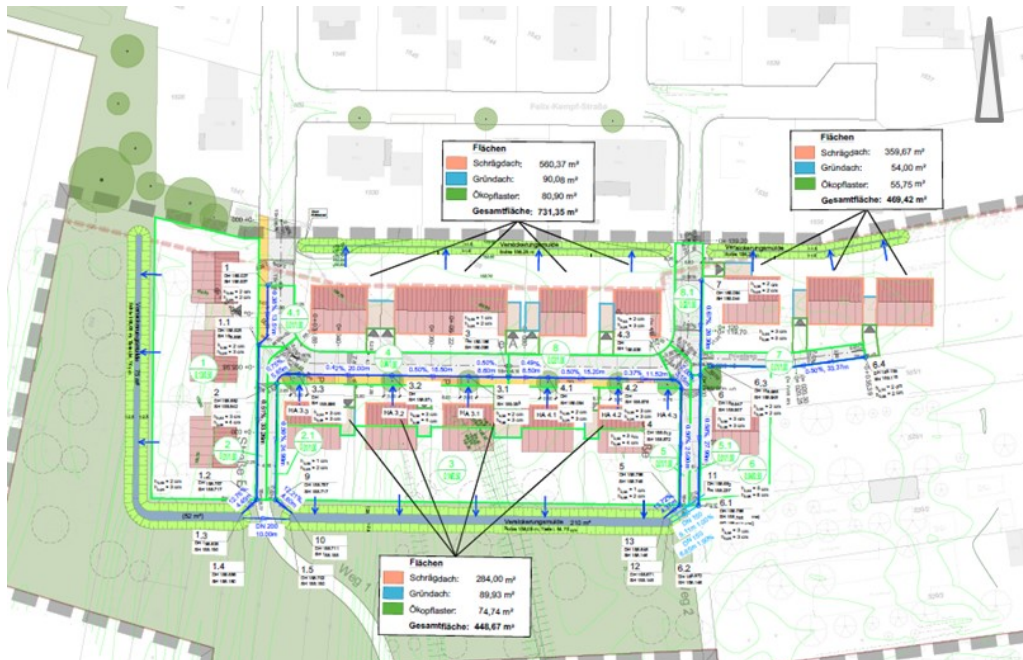
In der Jäuch, Offenburg-Elgersweier

Der zweite Bauabschnitt angrenzend an das Baugebiet „Hinter den Gärten 1a“ wird unter dem Namen „In der Jäuch“ bearbeitet. In der ersten nicht öffentlichen Eigentümersammlung wurden den Eigentümern*innen die Grundzüge und die Rahmenbedingungen der Baulandentwicklung in Offenburg erläutert. Nach den Einzelgesprächen wurde von allen Beteiligten die Teilnahmebereitschaft signalisiert. Im nächsten Schritt, der Führung von Zuteilungsgesprächen, konnte ebenfalls für alle ein zufriedenstellendes Ergebnis erarbeitet werden.

Derzeit wird die Erschließungsplanung erarbeitet.

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind abgeschlossen. Es sind vorgezogene Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Deshalb kann mit den Erschließungsarbeiten erst nach Abschluss der Artenschutzmaßnahmen begonnen werden.

Parallel dazu wird das Bebauungsplanverfahren durchgeführt



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

In den Matten II, Offenburg-Bohlsbach

Die Fläche hat eine Größe von knapp 8,3 ha. Sie befindet sich in Offenburg Bohlsbach zwischen der Bebauung entlang der Bachstraße im Norden, der Bebauung des Unteren Mattenweges und der Okenstraße im Westen sowie der Bebauung des Oberen Mattenweges und der Gewerbestraße im Süden. Im Osten bildet die Bundesstraße B 3 mit dem dahinterliegenden Gewerbegebiet die Grenze des zukünftigen Baugebiets.

0,6 ha befinden sich im Eigentum der Stadt Offenburg, der Rest, also 7,7 ha befinden sich im privaten Eigentum.

Der Schwerpunkt bei der Entwicklung des Gebiets liegt auf der Wohnnutzung. Eine Ergänzung durch nicht störende gewerbliche bzw. sonstige Nicht-Wohnnutzungen wird insbesondere entlang der Bundesstraße gesehen, sofern es hier etwa durch die Verkehrs- und Gewerbelärmentwicklung und im Sinne einer angemessenen Nutzungsmischung geboten ist.

Für das Gebiet wurden bereits in Bürgerbeteiligungen und verwaltungsintern die Rahmenbedingungen zum weiteren Vorgehen erarbeitet. Bei der Entwicklung sollen die Grundsätze der Baulandentwicklung der Stadt Offenburg berücksichtigt werden, wie u.a. ein Mindestanteil an gefördertem Wohnungsbau und ein Mindestanteil an gefördertem preisgünstigem Wohnungsbau. Um dem Ziel einer möglichst flächensparenden Bauweise gerecht zu werden und dennoch auch dem Bedarf an entsprechenden Wohnformen zu realisieren, wird ein Mix von je 50% Geschosswohnungsbau sowie 50% Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser bezogen auf die entstehende Geschossfläche vorgeschlagen. Freistehende Einfamilienhäuser sind nur in untergeordnetem Maß vorgesehen. Das Baugebiet soll zukunftsfähig sein und einen Beitrag zur Umsetzung der klimapolitischen Ziele der Stadt Offenburg leisten auch als Vorbild für weitere Quartiere. Der Kambach und ggf. auch der Winkelbach sollen nach Möglichkeit sowohl eine gewässerökologische Funktion erfüllen als auch für die Naherholung im Quartier erschlossen werden. Entlang der Bundesstraße B3 ist ein Lärmschutz erforderlich, der das Gebiet vor Verkehrslärm und Gewerbelärm schützt. Zusätzlich muss auch passiver Lärmschutz vorgesehen werden. Des Weiteren ist beabsichtigt, im Zuge der Planung einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

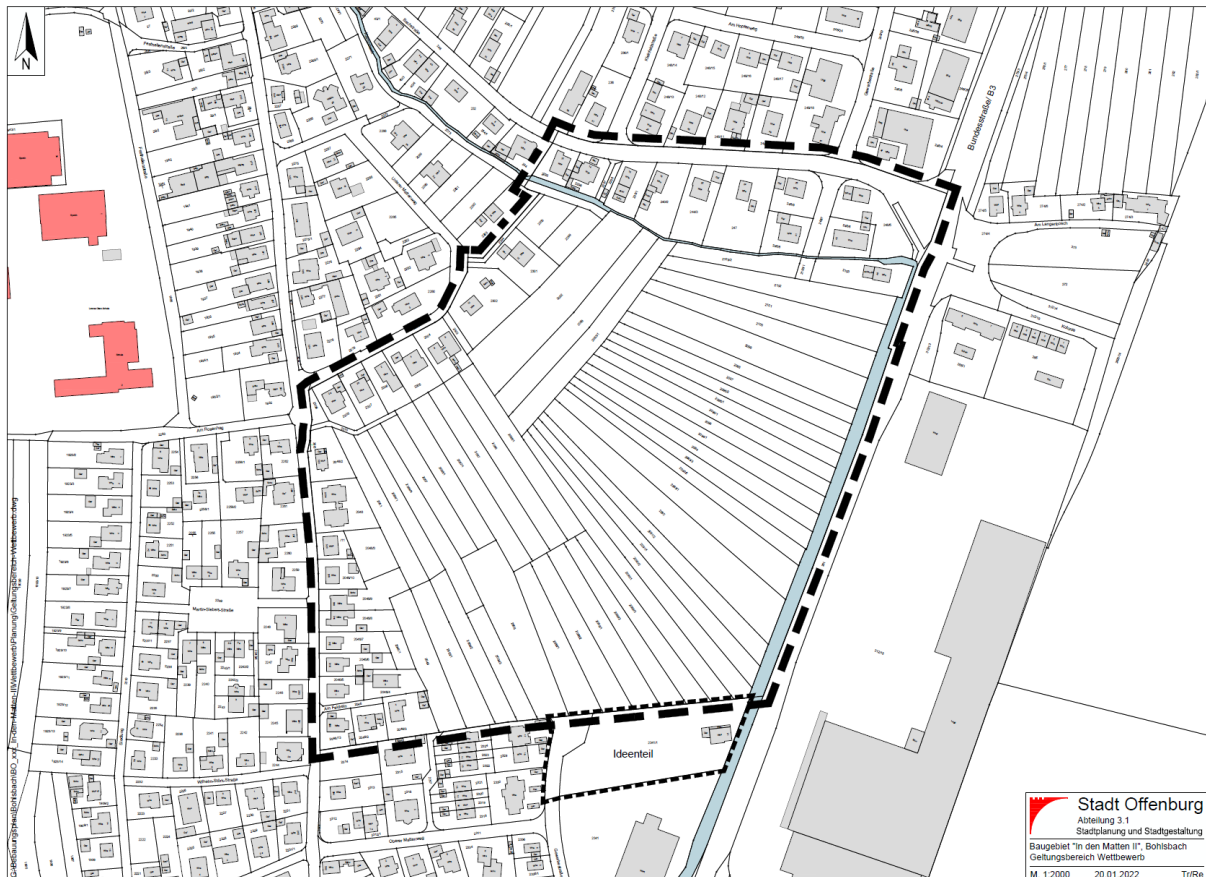
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022



Vorschlag für die Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes

Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde eine Vorkaufsrechtsatzung erlassen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

Schleichgäßchen II, Offenburg-Rammersweier

Im Rahmen der SIO Flächenpriorisierung ist die Entwicklung des Gebietes „Schleichgässchen 2“ ab 2021 vorgesehen.

Planerische Vorarbeiten für dieses Gebiet liegen, aus dem ersten Bauabschnitt „Schleichgässchen I“, der bereits nahezu vollständig aufgesiedelt ist, bereits vor.



Erschließungskonzept 2005

Im Juli 2021 fand die erste nicht-öffentliche Eigentümerversammlung statt. Den beteiligten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern wurde das Verfahren zur Neuordnung und Erschließung der geplanten Baugebieteentwicklung „Schleichgässchen 2“ in Offenburg-Rammersweier vorgestellt und erläutert.

Derzeit wird mit allen Beteiligten die mögliche Art der Teilnahme in einem freiwilligen Verfahren zur Neuordnung und Erschließung des Baugebietes besprochen.

Eine Alternative zur zweiten Erschließung im Süden des Gebiets wird geprüft.

Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde eine Vorkaufsrechtsatzung erlassen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

3. 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.

Seit Ende 2013 sind im Geographischen Informationssystem (GIS) alle Baulücken erfasst. 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 oder auch der Bodenrichtwert, zusammengetragen. Eigentümerdaten werden aus Datenschutzgründen nicht erfasst.

Mit der Ersterhebung Ende 2013 wurden 462 Baulücken erfasst, aktuell sind es 352 Baulücken. Die Entwicklung der Baulücke kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

	Baulücken neu erfasst	Anzahl gesamt	Grundstücke bebaut (seit der letzten Erhebung)
Ende 2013	-	462	
...			
Ende 2017	17	417	62 *
Ende 2018	2	418	1
Ende 2019	-	391	27
Ende 2020	-	372	19
Ende 2021	-	352	20

Entwicklung der Anzahl der Baulücken von 2013 bis 2021

* 62 Baulücken in 4 Jahren bebaut (= ca. 15 Baulücken je Jahr)

Von 2013 bis 2021 sind insgesamt ca. 130 Baulücken geschlossen worden. Damit leistet das Baulückenkataster einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung in Offenburg.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

4. Programm zur integrierten Innenentwicklung im Bestand (Innenentwicklung auf kleinen Flächen)

Angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum wurde in den bisherigen Beschlussvorlagen zum SIO bewusst der Entwicklung größerer Baugebiete ein Vorrang eingeräumt. In größeren Baugebieten kann, bezogen auf den mit der Entwicklung verbundenen Aufwand, relativ viel Wohnraum geschaffen werden.

Gleichzeitig erreichen die Stadtverwaltung aber auch Anfragen von Eigentümern von einzelnen Grundstücken innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur zur Ausweitung von Bauland durch Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen. Es handelt sich dabei um Grundstücke, die bisher aus unterschiedlichen Gründen nicht als Bauland ausgewiesen sind bzw. auf denen eine Nachverdichtung stattfinden könnte. Auch solche Grundstücke können im Rahmen der Innenentwicklung einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten. Besonders vorteilhaft sowohl in wirtschaftlicher wie auch in ökologischer und energetischer Sicht ist, dass keine neue Erschließung erforderlich ist.

Um solche Baulandreserven im Bestand aktivieren zu können, hat der Gemeinderat am 16.12.2019 das Programm zur integrierten Innentwicklung im Bestand (Innenentwicklung auf kleinen Flächen) beschlossen.

Für den ersten Turnus des Programms konnte dem Gemeinderat am 11.04.2022 eine Beschlussvorlage für den Offenlagebeschluss zu den entsprechenden Bebauungsplänen vorgelegt werden. Auf den aktivierten Grundstücken in der Oststadt, Rammersweier und Zell-Weierbach können 9 zusätzliche Bauplätze geschaffen werden.

An einem zweiten Turnus des Programms wird gearbeitet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

5. Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

5.1. Entwicklung der Nachfrage

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der letzten 10 Jahre

	2011	2016	2021	Zuwachs 2011-2021 abs.	Zuwachs 2011-2021 proz.
Bevölkerung	58.213	59.916	62.028	+ 3.815	+6,6%
Haushalte	27.891	29.650	31.147	+ 3.256	+11,7%

Quelle: Stadt Offenburg, kommunale Statistikstelle

Von 2011 bis 2021 ist die Bevölkerung Offenburgs um 6,6 % gewachsen und liegt nun bei rund 62.000 Personen. Dabei profitiert die Stadt von dem weiterhin positiven Wanderungssaldo sowohl mit dem Ausland als auch mit dem übrigen Ortenaukreis und dem übrigen Baden-Württemberg, welches den negativen natürlichen Saldo aus Geburten und Sterbefällen überkompensieren konnte. Weiterhin besteht der intensivste Austausch jedoch innerhalb des Ortenaukreises, wenn man die Summe der Zu- und Wegzüge betrachtet.

Dabei hat sich das Wachstum in den letzten fünf Jahren beschleunigt: Während die Offenburger Bevölkerungszahl von 2011 bis 2016 noch um 2,9 % anstieg, beträgt die Veränderungsrate zwischen 2016 und 2021 bereits 3,5 %. Dieses verstärkte Wachstum lässt sich ebenfalls anhand der jährlichen Zuwachsraten nachvollziehen: Diese lagen zwischen 2011 und 2014 im Mittel bei 0,3% pro Jahr, erreichten im Jahr 2015, begründet durch die zu diesem Zeitpunkt verstärkten Zuwanderungsströme, einen Peak von 1,5 %, und liegen seit 2016 zwischen 0,5% und 1,0% pro Jahr (im Mittel 0,7% pro Jahr) erhöht.

Relevant für den Wohnungsmarkt ist insbesondere die Entwicklung der Haushalte als wohnungsnachfragende Größe. Die Zahl der Haushalte mit Haupt- bzw. alleiniger Wohnung in Offenburg ist von 2011 bis 2021 um 11,7% gestiegen und liegt heute knapp über 31.000. Dabei bestehen knapp 75% der Offenburger Haushalte aus nur einer Person oder aus zwei Personen. Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte hat seit 2011 kontinuierlich zugenommen, während sich die Entwicklung bei den anderen Haushaltsgrößen konstant bzw. rückläufig darstellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

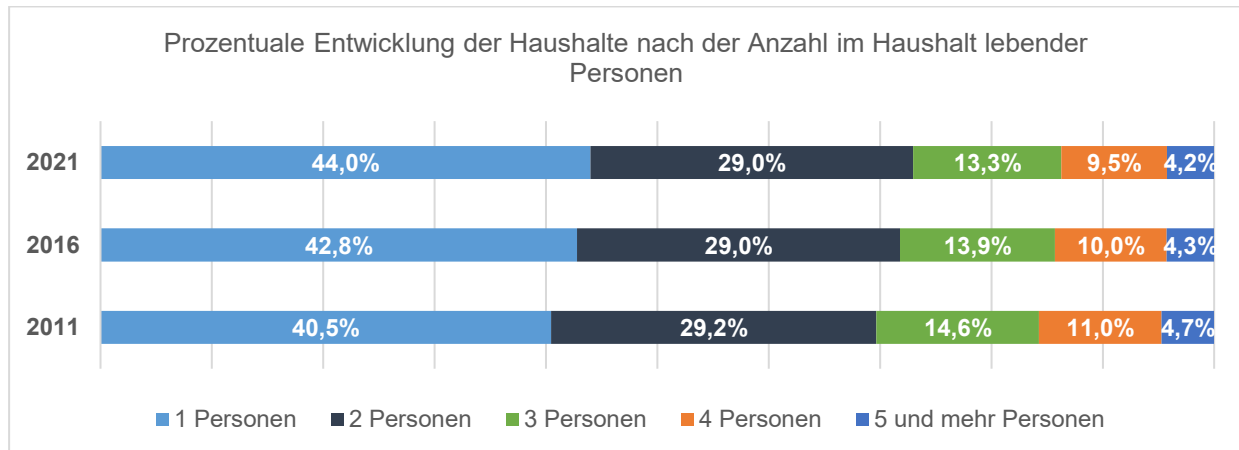
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022



Quelle: Stadt Offenburg, kommunale Statistikstelle

Die deutlich stärkere prozentuale Zunahme der Haushalte gegenüber der Bevölkerungszahl ist insbesondere durch die Verkleinerung der Haushaltsgröße bestimmt: Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist von 2,1 Personen im Jahr 2011 auf 2,0 im Jahr 2021 gesunken. Diese Entwicklung hat wesentliche Bedeutung für den Wohnungsmarkt, da sie zum einen zu einer größeren Nachfrage führt und sich zum anderen auf die nachgefragten Wohnungsgrößen auswirkt.

Ausblick

Laut den Ergebnissen der aktuellen kleinräumigen Bevölkerungsvorausrechnung und Haushaltsprognose ist auch in den kommenden Jahren von einem weiteren Bevölkerungszuwachs auszugehen, der sich allerdings etwas abschwächen wird. So wird im Zeitraum 2022 bis 2025 ein Bevölkerungszuwachs auf etwa 63.500 Personen (2,4% bzw. durchschnittlich 0,6% pro Jahr) gegenüber 2021 prognostiziert sowie bis zum Jahr 2030 auf gut 64.000 Personen (3,4% bzw. durchschnittlich 0,4% pro Jahr).

Auch die prognostizierten Haushaltezahlen beschreiben, analog zur bisherigen Entwicklung, bis zum Jahr 2025 einen weiteren und im Verhältnis zur Einwohnerentwicklung überproportionalen Anstieg (+3,3%) auf gut 32.000. Zwischen 2025 und 2030 wird ein abgeschwächter Haushaltezuwachs um 0,3% auf etwa 32.300 vorausberechnet.

Bei der Interpretation ist jedoch zu beachten, dass sich die Vorausrechnung unter Einbeziehung der voraussichtlichen Baulandentwicklung entsprechend der derzeitigen Beschlusslage des Gemeinderats der Stadt Offenburg (s. Beschluss vom 18.11.2019 / Drucksache Nr. 161/19) erstellt wurde. Daher sind nur jene Gebiete berücksichtigt, in denen bis einschließlich 2024 eine Planung eingeleitet wird. Deren Aufsiedelung wird sich über einen längeren Zeitraum erstrecken und die Bevölkerungsentwicklung mindestens bis 2030 beeinflussen. Nicht berücksichtigt werden konnten hingegen zukünftig anstehende Beschlüsse zur weiteren Baulandentwick-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

lung ab 2026 ff., so dass davon auszugehen ist, dass sich die Zahlen dann noch ändern werden. Die Aussagekraft der Voraussrechnung für die nähere Zukunft ist daher deutlich höher.

5.2. Preisentwicklung auf dem Mietmarkt

Die Entwicklung der Mietpreise in Offenburg deutet auf einen weiterhin angespannten Wohnungsmarkt hin. Zwar sind zwischen 2015 und 2021 über 1600 neue Wohnungen auf den Markt gekommen, die Mietpreise steigen aber weiterhin, wenn auch mit einer etwas langsameren Geschwindigkeit als bislang.

Über die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Wohnungen in Offenburg kann keine aktuelle Aussage gemacht werden, da keine entsprechende Erhebung vorliegt². Näherungsweise können Aussagen über die Entwicklung der Mietpreise anhand des qualifizierten Mietspiegels sowie der Angebotsmieten (öffentlich einsehbare Mietangebote) in verschiedenen Marktsegmenten getroffen werden.

Fiktive Durchschnittsmiete gemäß qualifiziertem Mietspiegel

Mithilfe des im Oktober 2020 in Kraft getretenen qualifizierte Mietspiegel kann – basierend auf einer repräsentativen Erhebung zu innerhalb der letzten vier Jahre (Stichtag September 2019) neu vermieteten Wohnungen - die ortsübliche Vergleichsmiete für jede Wohnung individuell aufgrund ihrer spezifischen Wohnwertmerkmale berechnet werden. Das rechnerische Mittel der ortsüblichen Vergleichsmiete ist daher für sich genommen wenig aussagekräftig, kann aber für ein mehrjähriges Monitoring oder auch für den Vergleich mit der Entwicklung der herangezogen werden. Dieser Wert lag 2020 bei 7,20 Euro/qm und erhöht sich 2022 im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels mithilfe des Verbraucherpreisindex um x% auf 7,48 Euro/qm (vgl. DRS 54/22, HA 9.5.22). Beide Werte liegen deutlich unter den Durchschnittswerten der Angebotsmieten auf dem Portal Immobilienscout24 (s.u.)³.

Angebotsmieten auf dem Portal ImmobilienScout24

Angebotsmieten sind die Preise, zu denen neu auf den Mietmarkt gelangender Wohnraum (Erstbezug und Wiedervermietungen von Bestandswohnungen) öffentlich angeboten wird. Angebotsmieten fallen somit naturgemäß deutlich höher aus als die tatsächlich bezahlten und teilweise auf bereits sehr langfristig bestehenden Mietverhältnissen beruhenden Bestandsmieten. Bei der Interpretation der Zahlen ist zudem festzuhalten, dass eine Angebotsmiete nicht notwendigerweise der Mietpreis sein muss, der letztlich für eine angebotene Wohnung auch tatsächlich vertraglich vereinbart wird.

² Die Haushaltsbefragung, die 2015 im Rahmen der Wohnungsmarktstudie durchgeführt wurde, ergab zum damaligen Zeitpunkt eine durchschnittliche Bestandsmiete von 6,13 €/m².

³ Bereits 2015/16 lagen die Angebotsmieten auf ImmoScout24 mit 7,74 €/m² im Durchschnitt über der Durchschnittsmiete des aktuellen Mietspiegels von 2022.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

Das bekannte Internetportal ImmobilienScout24 wird auch in Offenburg von verschiedenen Eigentümergruppen genutzt⁴, sodass hier ein breites Spektrum an Wohnungen abgebildet wird. Eine aktuelle Auswertung wurde zuletzt im Frühjahr 2021 für den Zeitraum 2019/2020 erstellt. Demnach haben sich die durchschnittlichen Angebotsmieten auf ImmoScout24 von 8,97 €/m² im Zeitraum 2017/2018 auf 9,61 €/m² im Zeitraum 2019/2020 erhöht. Dies entspricht einer Steigerung um 7,1% für den Zweijahreszeitraum bzw. einer jährlichen Zunahme von etwa 3,5%. Im Vergleich zur letzten Bericht, der eine Steigerung um 15,8% zwischen 2015/16 und 2017/18 konstatierte, hat sich die Steigerungsrate somit abgeflacht. Ob hier ein datenbasisbedingter Struktur- oder aber ein tatsächlicher Markteffekt vorliegt, z.B. aufgrund der voranschreitenden Entwicklung der Neubaugebiete, lässt sich erst im Laufe der nächsten Jahre beurteilen.

Die höchsten Mieten werden im Neubau (Baujahr 2015 und später) verlangt (durchschnittliche Angebotsmiete 10,88 €/m²). Betrachtet man die Verteilung der Angebotsmieten auf die verschiedenen Mietpreisklassen im Zeitvergleich, wird eine deutliche Reduzierung der Mietangebote im Bereich bis unter 8,50 €/m² und eine Zunahme der Angebote im Bereich über 9,00 €/m² erkennbar.



Quelle: Timourou, Auswertung Angebotsmieten Offenburg 2020

⁴ Bei der Interpretation der Zahlen ist allerdings zu beachten, dass die Auswertung nur einen Ausschnitt der Mietangebote erfasst: So werden die (oft günstigeren) Wohnungen großer Wohnungsunternehmen, von Wohnungsgenossenschaften oder der städtischen Wohnungsgesellschaft werden kaum über Immobilienportale angeboten. Auch Zeitungsannoncen sind nicht erfasst. Somit dürfte die durchschnittliche Angebotsmiete aller über unterschiedliche Kanäle angebotenen Wohnungen niedriger ausfallen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

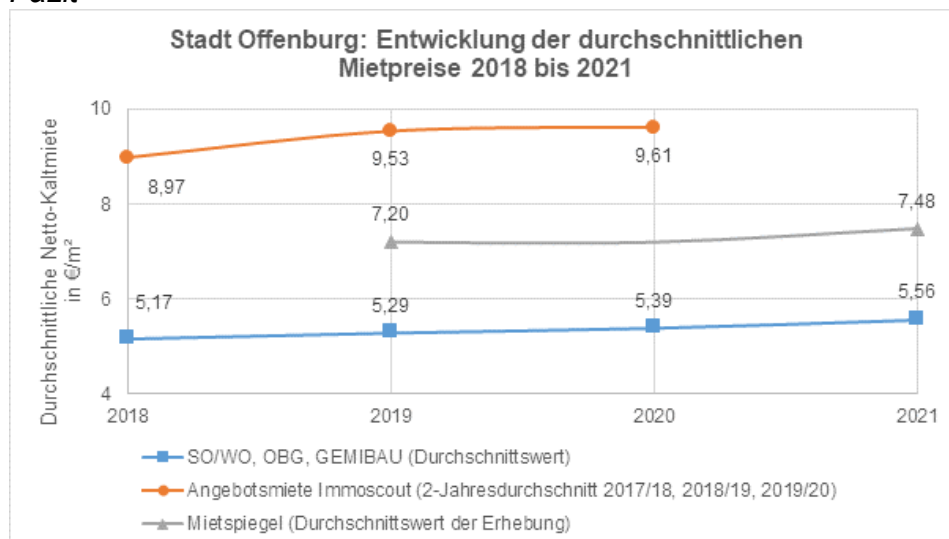
Mietpreisentwicklung bei der Wohnbau Offenburg GmbH, der GEMIBAU und der OBG

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Wohnungen der Wohnbau Offenburg GmbH liegt für das Jahr 2020 bei 5,37 €/qm und wird für das Jahr 2021 vorläufig auf 5,47€/qm geschätzt. Gegenüber dem letzten Berichtsjahr 2018 entspricht das einer Steigerung von etwa 1,85% pro Jahr – etwa halb so hoch wie die Entwicklung der Angebotsmieten auf ImmobilienScout24.

Die durchschnittliche Angebotsmiete neu bzw. wieder vermieteter Wohnungen der Wohnbau Offenburg GmbH liegt im Zeitraum 2019/2020 bei 6,44 €/m (nur Neubau: 7,02 €/m²) und bleibt damit deutlich unter den entsprechenden Werten auf ImmobilienScout24. Die Preisentwicklung gegenüber dem Zeitraum 2017/2018 (Mittelwert von 6,00 €/m²) liegt bei 7,3% bzw. bei 3,6% pro Jahr - was in etwa der prozentualen Entwicklung bei ImmobilienScout24 entspricht. Diese im Verhältnis zu anderen Jahren höhere Steigerungsrate ist insbesondere durch den hohen Anteil an Neubaugewohnungen unter den Angebotsmieten im Betrachtungszeitraum zu begründen: Im Zeitraum 2020/2021 wurden gut 120 neu gebaute Wohneinheiten in den Entwicklungen Prinz-Eugen-Straße und Seidenfaden BA I bezogen, deren Mieten naturgemäß über denen der Bestandswohnungen liegen. Bereits heute ist erkennbar, dass dieser „Einmaleffekt“ sich nicht fortsetzen wird – so wird die Angebotsmiete für den Zeitraum 2020/21 vorläufig auf 6,46 €/m² geschätzt.

Die Wohnungen der beiden Genossenschaften mit Durchschnittsmieten von 5,71 €/m² (GEMIBAU) bzw. 5,50 €/m² (OBG) in einem ähnlichen Preissegment angesiedelt.

Fazit



Darstellung: Stadt Offenburg, kommunale Statistikstelle

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

Aus dem Vergleich der Mietpreisentwicklungen wird ersichtlich:

- In den aktuellen Bericht sind eine hohe Anzahl an Fertigstellungen in 2019 (und 2020) eingeflossen, so dass der Anteil an tendenziell höherpreisigen Wohnungen vergleichsweise hoch ist. Bei der Preisentwicklung ist ein Abflachen der Steigerungsrate zu verzeichnen. Die weitere Entwicklung ab 2021 ff ist zu beobachten, wenn der Anteil an Neubauten/Erstbezügen am Angebotsmarkt nach Fertigstellung der großen Neubaugebiete Mühlbach / Kronenwiese / Spinnerei und Seidenfaden rückläufig sein wird.
- Die Miethöhen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH sowie die beiden genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen GEMIBAU und OBG spielen eine zentrale Rolle bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum.
- Dem qualifizierten Mietspiegel kommt eine große Bedeutung als Orientierungsrahmen für die Mietpreisgestaltung vor allem im Bestand zu. Konnten sich Mieter und Vermieter bislang bei der Wiedervermietung von Wohnungen nur an öffentlich einsehbaren Portalen wie ImmobilienScout24 mit verhältnismäßig hohen Angebotsmieten orientieren, steht nun ein einfach anzuwendendes Tool zur Verfügung, um passgenaue Miethöhen für Wohnungen zu ermitteln. Damit wird im kommenden Jahr - insbesondere für das Segment der Bestandswohnungen - ein deutlich geeigneterer Orientierungsrahmen zur Verfügung stehen.

6. Günstige Wohnraumversorgung

6.1. 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 Bewerberstatistik der WO herangezogen werden⁵. Dabei sind unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten, wenn auch die Nachfrage nach öffentlicher Unterstützung bei der Finanzierung der Wohnkosten weiterhin deutlich ist.

Die Entwicklung bei den Wohnberechtigungsscheinen (WBS) ist zuletzt - nach einer kurzfristig deutlich gestiegenen Nachfrage in 2020 - in 2021 wieder etwa auf dem

⁵ 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. 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.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

Niveau von 2018. Dabei machen sich neben der insbesondere 2016 spürbaren verstärkten Zuwanderung auch die seit 2017 großzügiger gesetzte Einkommensgrenze bemerkbar, die den Kreis der anspruchsberechtigten Haushalte erweitert hat.

Beim Wohngeld (WG) ist die Nachfrage – nach einer über zwei Jahre dauernden rückläufigen Entwicklung – seit 2020 wieder deutlich gestiegen. Dies ist zum einen durch die 2020 erfolgte Anpassung an die Entwicklung von Einkommen und Warmmieten zu begründen, zum anderen aber auch auf pandemiebedingte Einkommenseinbußen (z.B. Kurzarbeit) zurückzuführen. Allerdings konnte nach Prüfung jeweils nur etwa ein Viertel der Anträge tatsächlich bewilligt werden.

Sowohl bei den WBS wie auch beim Wohngeld ist anzunehmen, dass nicht alle anspruchsberechtigten Personengruppen diese Fördermöglichkeit tatsächlich nutzen. Ursächlich dafür ist zum einen Unkenntnis einer Anspruchsberechtigung, zum anderen die Tatsache, dass die Inanspruchnahme von staatlicher Unterstützung bei Wohnkosten weiterhin häufig mit einem negativen Image behaftet ist.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
WBS-Anträge= Bewilligungen	230	242	232	216	271	337	292	294	376	300
WG-Anträge	1387	1176	1071	996	1174	1009	990	890	1178	1212
WG-Empfänger*	400	350	300	250	351	300	282	270	276	307

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

Einen weiteren Indikator für die Entwicklung der Nachfrage einkommensschwacher Haushalte am Wohnungsmarkt stellen die Zahlen der Bedarfsgemeinschaften (BG) nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitsuchende) und SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) dar. Diese BGs erhalten staatliche Unterstützung unter anderem für ihre Wohnkosten (Kosten der Unterkunft). Dabei unterliegen die zulässigen Miethöhen gesetzlichen Beschränkungen, so dass dieser Personenkreis besonders auf günstige Mieten angewiesen ist.

Stand	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4 und Mehr-Pers.-HH.	Summe
BG SGB II Stand 02.2022	971	315	201	269	1756
BG SGB XII Stand 31.12.21	470	247	54	56 + 5 WGs	827 + 5 WGs

Quelle: Landratsamt Ortenaukreis (Kommunale Arbeitsförderung, Amt für Soziales und Versorgung)

Im Vergleich zum letzten Bericht ist die Zahl leicht rückläufig. Weiterhin ablesbar ist der hohe Bedarf an kleinen Wohnungen. Insgesamt bestehen somit derzeit in Offenburg knapp 2.600 BGs nach SGB II und SGB XII. Allerdings ist festzuhalten, dass die Zahl der BGs nicht gleichzusetzen ist mit der Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus diesem Kreis, da durchaus mehrere BGs in einem Haushalt zusam-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

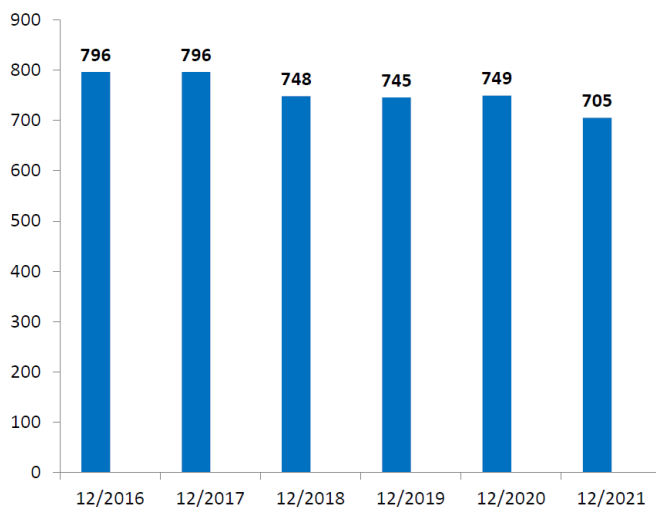
Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

menleben können bzw. eine BG in einem gemeinsamen Haushalt mit weiteren Personen ohne Leistungsbezug wohnen kann.

Einen weiteren Indikator für die Nachfrage nach günstigem Wohnraum stellt die Anzahl der Bewerber bei der städtischen Wohnbau Offenburg (WO) dar⁶. Nach dem deutlichen Anstieg in 2016 liegen die Zahlen seit mehreren Jahren auf ähnlich hohem Niveau – zum Jahresende 2021 ist seit längerer Zeit erstmals wieder ein Rückgang zu verzeichnen. Ob diese Entwicklung eine Momentaufnahme bleibt oder sich fortsetzt, bleibt abzuwarten. Gleichzeitig kann festgehalten werden, dass die Bewerbungen weiterhin über dem bis 2016 deutlich niedrigeren Niveau liegen und einer Fluktuation im Umfang von lediglich 70 bis 80 Wohnungen/Jahr gegenüberstehen.

Entwicklung der Wohnungsbewerbungen



Quelle: Wohnbau Offenburg

⁶ Nach interner Einschätzung der WO liegen etwa zwei Drittel der Bewerber innerhalb der Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein. Etwa 50% 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.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

6.2. Preisgünstige Wohnraumversorgung

Akteure im preisgünstigen Sektor

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Wohnbau Offenburg GmbH sowie die genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen GEMIBAU und OBG als wesentliche Akteure bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum halten zusammen gut 3.900 Wohnungen zu günstigen Mietkonditionen vor.

	Wohnungsbestand	Durchschnittliche Nettokaltmiete 2021
WO	1478	5,47
GEMIBAU	1658	5,71
OBG	787	5,50

Kommunale Wohnungsbaugesellschaft WO

Mit der WO als kommunaler Wohnungsbaugesellschaft hat die Stadt die entscheidende direkte Einflussmöglichkeit zur langfristigen Sicherung von preiswertem Wohnraum. Das im Dezember 2016 verabschiedete Handlungsprogramm Wohnen beinhaltet daher auch einen Auftrag zur Stärkung der WO. Entsprechend hat die Stadt Offenburg die WO daher bei der Finanzierung der Investitionen in den geförderten Wohnungsbau in den Jahren 2018 und 2019 mit langfristigen Darlehen und Eigenkapitalzuführungen in Höhe von insgesamt 6,6 Millionen Euro unterstützt und Zukäufe mit ca. 5 Millionen Euro finanziert. Die WO konnte ihren Bestand so gegenüber 2018 um knapp 190 Wohnungen erhöhen und wird sich auch weiter beim Bau von preisgünstigem Wohnraum engagieren – so sind derzeit 57 weitere Mietwohnungen im BA II Seidenfaden im Bau.

Geförderter Wohnungsbau in Offenburg

Der Bestand an gefördertem Wohnraum ist seit dem letzten Bericht um über 100 Wohnungen gewachsen. Zum 31.12.2021 gab es in der Stadt Offenburg 756 öffentlich geförderte Wohnungen. Davon sind 273 im Bestand der WO und 290 im Besitz der GEMIBAU. Die weiteren 193 öffentlich geförderten Wohnungen finden sich im Bestand verschiedener weiterer Eigentümer.

Ein großer Anteil des seit 2018 neu hinzugekommenen geförderten Bestands wurde von der WO realisiert: So wurden 2020/2021 knapp 100 öffentlich geförderte Wohnungen im Seidenfaden fertiggestellt. Auch die GEMIBAU hat knapp 40 Wohnungen im Mühlbachquartier sowie in Albersbösch fertiggestellt. Im Laufe des Jahres 2022 wird das Siedlungswerk im Mühlbachquartier weitere 12 Wohnungen fertigstellen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

Für knapp 165 dieser Wohnungen werden bis zum Jahr 2030 die öffentlichen Bindungen auslaufen. Für die Wohnungen im Bestand der WO und der GEMIBAU kann allerdings davon ausgegangen werden, dass die günstigen Mieten dort auch über das Auslaufen der Mietpreisbindung hinaus weiter Bestand haben werden.

Weiterer geförderter Wohnraum wird in den derzeit in Planung befindlichen Gebieten der Baulandentwicklung über die Anwendung des entsprechenden wohnungspolitischen Grundsatzes entstehen: So soll im Gebiet Spitalbühnd/Waltersweier ein Viertel des im Gebiet geplanten Wohnraums in Mehrfamilienhäusern als öffentlich geförderter preisgünstiger Mietwohnungsbau errichtet werden. Dies entspricht rund 8 % der insgesamt vorgesehenen Geschossfläche für Wohnzwecke. Für das BSC-Gelände/Albersbösch wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor ein Mindestanteil von preisgünstigem öffentlich gefördertem Mietwohnraum von 20 % der Geschossfläche vereinbart; weiterer geförderter Wohnraum könnte auf den städtischen Grundstücken im Plangebiet entstehen. Auch für das Baugebiet In den Matten II in Bohlsbach ist eine Quote von 20% geförderter Mietwohnungsbau vorgesehen.

KOWO – Kommunales Wohnraumförderprogramm

Der Gemeinderat hat das Kommunale Wohnraumförderprogramm der Stadt Offenburg beschlossen (19.11.2018 Drucksache-Nr. 123/18.). Kernpunkt des Programms ist die Förderung von Neubau von geförderten Wohnungen. Die L-Bank verlangt hierzu einen Barmittelseinsatz von 20% der gesamten Kosten. Die Stadt Offenburg fördert diesen Barmittelseinsatz mit einem 50 prozentigen Anteil.

Mit dem bislang bereitgestellten Betrag in Höhe von 500.000 € wird aktuell der Bau von zwölf geförderten Wohnungen über das KOWO gefördert. Es verbleiben Restmittel i.H.v. 50 TEUR.

Im Rahmen des Doppelhaushaltes 2022/23 sollen weitere 1.000 TEUR zur Verfügung gestellt werden (Drucksache-Nr. 44/22).



Kommunales Wohnraumförderprogramm

Nutzen Sie Zuschüsse der Stadt und zinslose Darlehen vom Land!

Ein Programm für mehr öffentlich geförderten Wohnraum und bezahlbare Mieten in Offenburg

**CLEVER BAUEN & VERMIETEN
FÜR BAUHERREN
UND WOHNUNGSBESITZER**

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

Weiterentwicklung der wohnungspolitischen Grundsätze

Die Ausgestaltung der Förderbedingungen, die massiv gestiegenen Baukosten sowie die nach wie vor günstigen Rahmenbedingungen auf dem Finanzmarkt erschweren weiterhin die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum nach Vorgaben der Landeswohnraumförderung. Gleichzeitig entsprechen die fördertechnischen Festlegungen insbesondere zu Wohnungsgrößen (Fläche/Zimmer) oftmals nicht dem nachfrageseitigen Bedarf.

Daher scheint es angebracht, zu überlegen, wie preisgünstiger Wohnraum auch ohne Inanspruchnahme der Landesförderung flexibler realisiert werden kann. Ein Ansatz wäre, die baulandpolitischen Grundsätze zur Wohnungspolitik um eine zusätzliche Komponente zu ergänzen, die den Bau von preisgedämpften Wohnraum mit Mietpreisen zwischen dem Marktpreis und der Obergrenze für geförderten Wohnraum befördert. Die Verwaltung wird im Rahmen der Weiterentwicklung der baulandpolitischen Grundsätze bis zum Herbst 2022 hierzu einen Vorschlag entwickeln.

6.3. 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, im Rahmen der Fluktuation freiwerdende Wohnungen der Stadt gezielt für die kommunale Anschlussunterbringung von Geflüchteten zur Verfügung zu stellen.

Kooperationsprojekte des Bündnis für Wohnen

Zielsetzung des von der Stadt Offenburg und sozialen Organisationen der freien Wohlfahrtspflege gegründeten „Bündnis für Wohnen“ ist die Hilfestellung für Menschen mit Zugangshindernissen auf dem freien Wohnungsmarkt. Seit der Gründung 2014 konnten insgesamt 98 Personen in 36 Wohnungen vermittelt werden. Im Berichtszeitraum kamen allerdings keine weiteren Vermietungen zustande, obwohl es einige Wohnungsangebote an das Kontaktbüro gab. Entweder fanden sich innerhalb der Zeit, zu der der Vermietende spätestens den Mietbeginn wünschte, keine passenden Mietenden für die Wohnung oder der vom Vermietenden veranschlagte Mietpreis lag über der von der Kommunalen Arbeitsförderung festgelegten Höchstgrenze. Zusätzlich erschwerte die Pandemie Vermittlungen von Wohnraum. Derzeit liegt der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

055/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Silke Moschitz
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
19.03.2022

Betreff: SIO - Bauen und Wohnen in der Stadt - zusammenfassender Bericht 2022

Fokus auf der Erhebung von Ursachen für die Vermittlungsschwierigkeiten und eine entsprechende Neukonzeption.

7. **Ausblick**

Zur Fortschreibung der Grundsätze der Baulandentwicklung und zur Fortschreibung der Priorisierung der Baulandentwicklung ab 2025 ist eine gesonderte Beschlussvorlage im 4. Quartal 2022 vorgesehen.

Mit dieser Vorlage beabsichtigt die Verwaltung, dem Gemeinderat einen Vorschlag für die Vorgehensweise und den Zeitplan für die Fortschreibung der Wohnraumbedarfsprognose vorzulegen, die dann Grundlage für die nächste Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sein kann.

Der nächste Bericht Bauen und Wohnen soll im ersten Quartal 2024 vorgelegt werden.