

Wohnraumsituation in Mosbach



Gemeinderat 25.07.2018
TOP 1 öffentliche Sitzung



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Wohnraumsituation in Mosbach

- Bevölkerungsentwicklung
- Wohnraumangebot
- Wohnungsmieten
- Wohnraumbedarf:
 - Sozialer Wohnraum
 - Altersgerechter Wohnraum
 - Wohnraum als Standortfaktor
- Wohnungsbau aktuell
- Wohnungsbau künftig ?

Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2016

	absolut	prozentual
• Baden-Württemberg	+ 497.761	+ 4,7 %
• Heidelberg	+ 11.294	+ 7,6 %
• Stuttgart	+ 40.000	+ 6,8 %
• Mannheim	+ 15.388	+ 5,3 %
• Landkreis Heilbronn	+ 17.368	+ 5,4 %
• Rhein-Neckar-Kreis	+ 21.161	+ 4,0 %
• Neckar-Odenwald-Kreis	+ 965	+ 0,7 %
• Mosbach	+ 153	+ 0,7 %

Wohnraumentwicklung 2011 bis 2017

Wohnungen

absolut prozentual

• Baden-Württemberg	+ 199.517	+ 3,9 %
• Heidelberg	+ 4.028	+ 5,3 %
• Stuttgart	+ 9.631	+ 3,2 %
• Mannheim	+ 3.770	+ 2,3 %
• Landkreis Heilbronn	+ 7.025	+ 4,7 %
• Rhein-Neckar-Kreis	+ 8.594	+ 3,4 %
• Neckar-Odenwald-Kreis	+ 1.550	+ 2,4 %
• Mosbach	+ 260	+ 2,2 %

Entwicklung Belegungsdichte

Einwohner/Wohnung

2011

2017

• Baden-Württemberg	2,1	2,1
• Heidelberg	2,0	2,0
• Stuttgart	2,0	2,0
• Mannheim	1,9	1,8
• Landkreis Heilbronn	2,2	2,2
• Rhein-Neckar-Kreis	2,1	2,1
• Neckar-Odenwald-Kreis	2,2	2,1
• Mosbach	2,1	1,9

Wohnraumangebot

Wohnungszuwachs

tatsächlich rechnerisch*

• Baden-Württemberg	+ 199.517	+ 248.880
• Heidelberg	+ 4.028	+ 5.647
• Stuttgart	+ 9.631	+ 20.000
• Mannheim	+ 3.770	+ 7.694
• Landkreis Heilbronn	+ 7.025	+ 8.684
• Rhein-Neckar-Kreis	+ 8.594	+ 10.580
• Neckar-Odenwald-Kreis	+ 1.550	+ 482
• Mosbach	+ 260	+ 76

*unter Zugrundelegung von 2,0 EW/Wohnung

Wohnraumsituation

Besonderheit in Mosbach:

- Studierende DHBW sind überwiegend nur mit **Nebenwohnsitz** gemeldet
- keine Berücksichtigung in Einwohnerstatistik
- Entwicklung Nebenwohnsitze:
 - 31.12.2016: 1603 Nebenwohnungen
 - 31.12.2017: 894 Nebenwohnungen
 - 04.07.2018: **703 Nebenwohnungen**
- Wohnraum wird beansprucht und beeinflusst Wohnungsbaustatistik

Einordnung Wohnungsmärkte

Ü

Übersicht der Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs nach regionalen Wohnungsmarkttypen (nach prognos)

(Unter den) Top 7 (A-Standorte)	Sehr angespannte Wohnungsmärkte (B-Standorte)	Angespannte Wohnungsmärkte (C-Standorte)	Relativ ausgeglichene Wohnungsmärkte	Wohnungsmärkte mit stagnierender Nachfrage	Wohnungsmärkte mit rückläufiger Nachfrage
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Stuttgart	Freiburg im Breisgau Heidelberg Heilbronn (Stadt) Karlsruhe (Stadt) Mannheim Pforzheim Ulm	Baden-Baden Biberach Böblingen Bodenseekreis Breisgau-Hochschwarzwald Emmendingen Esslingen Heilbronn (Landkreis) Hohenlohekreis Karlsruhe (Landkreis) Konstanz Lörrach Ludwigsburg Rastatt Ravensburg Rems-Murr-Kreis Reutlingen Rhein-Neckar-Kreis Tübingen Tuttlingen	Alb-Donau-Kreis Calw Enzkreis Göppingen Heidenheim Ortenaukreis Ostalbkreis Rottweil Schwäbisch Hall Schwarzwald-Baar-Kreis Sigmaringen Main-Tauber-Kreis Waldshut Zollernalbkreis	Freudenstadt Neckar-Odenwald-Kreis	–

Datenquelle: „Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten“, Hrsg. prognos AG, 2017, Auszug aus Tabelle 12, S. 37 ff.

Durchschnittliche Wohnungsmieten

durchschn. Nettokaltmiete
€/m²

- Heidelberg 10,60
- Stuttgart 8,95
- Mannheim 8,70
- Rhein-Neckar-Kreis 8,00
- Neckar-Odenwald-Kreis 5,00
- Mosbach
 - z.B. ca. 120 Wohnungen Stadt Mosbach/Stiftung Hospitalfonds 4,23
 - z.B. 600 Wohnungen in Mosbach Baugenossenschaft Familienheim 5,09

Wohnraum in Mosbach

- Wohnungsmarkt in Mosbach enger als in der Vergangenheit
 - Mieten steigen tendenziell
- ➔ zusätzlicher Wohnraumbedarf vorhanden

Bedarf an Wohnraum

- hohes Interesse an **Eigentum**,
Gebrauchtimmobilien und Neubau
- **neues Wohngebiet** in der Kernstadt, Neckarelz
oder Diedesheim nachgefragt
- **Mietwohnungen** und Eigentumswohnungen in
Mehrfamilienhäusern

→ Nachfrage in allen Bereichen

Verschiedene Wohnraumformen

- Sozialer Wohnraum
- Altersgerechter Wohnraum
- Wohnraum als Standortfaktor

Sozialer Wohnraum

Verbesserte Förderung des Landes seit 2017:

- Förderung auf ganz Baden-Württemberg ausgedehnt
- höhere Einkommensgrenzen
- höhere förderfähige Baukosten
- ländliche Regionen: vorgegebene Miethöhe stellt gewisses Hindernis für Inanspruchnahme dar, Baupreise gegenüber Ballungsräumen unverändert

Sozialer Wohnraum

Maßnahmen in Ballungsräume:

- **Mannheim:** bei Vergabe städtischer Grundstücke und Bau von 10 oder mehr Wohnungen mindestens 30 % Sozialwohnungen mit max. Kaltmiete 7,50 €/m²
- **Stuttgart:** Förderung durch verbilligte Grundstücke oder Darlehen, sowie Zuschüsse, Wohnraummiete darf je nach Lage bei 1/3 der Wohnungen 7,50 €/m² bis 9,00 €/m² nicht überschreiten
- Durchmischung, keine reiner sozialer Wohnungsbau

Altersgerechter Wohnraum

- Anstieg der älteren Bevölkerung im Vergleich zur Gesamtbevölkerung, **Demografie**
- Mosbach: über 65-jährige
2016: 23 %
2030: 29 % (= +1.509 Personen gegenüber 2016)
- Wunsch auf möglichst langen Verbleib in eigener Wohnung
- erhöhter Bedarf an barrierereduziertem oder **barrierefreiem** Wohnraum, durch **Umbauten oder Neubau** (hier teilweise vom Baurecht vorgegeben)

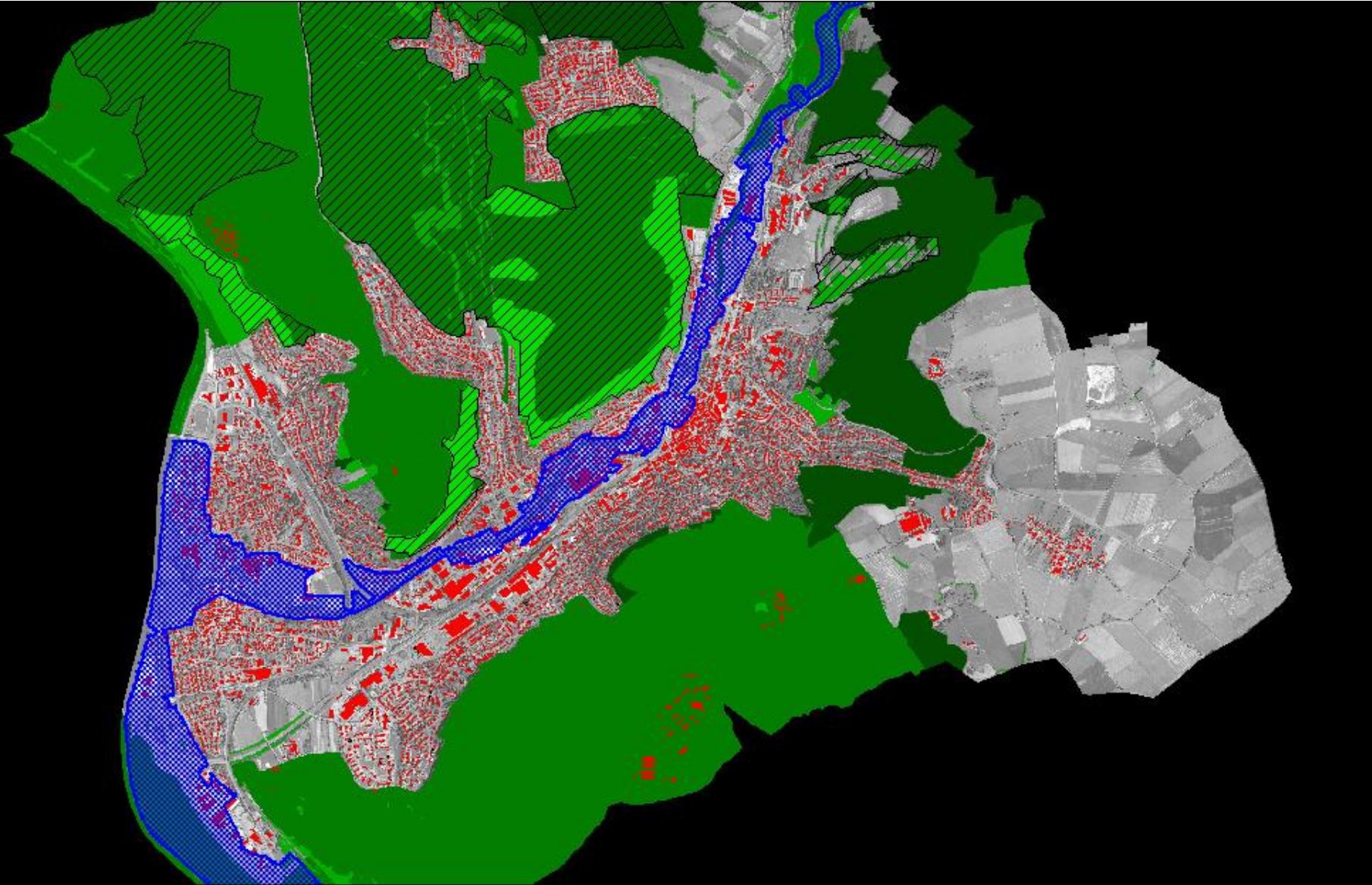
Wohnraum als Standortfaktor

- Mosbach hält als Mittelzentrum erhebliche **Infrastruktur** vor und trägt die Kosten dafür
 - Einpendler ca. 10.900 Personen (ohne Studierende)
 - Einwohnerentwicklung bis 2040 **rückläufig**
 - **Einwohnergewinnung** = positive finanzielle Auswirkungen auf kommunalen Finanzausgleich
- ➔ passende Wohnraumangebote erforderlich

Faktoren für Wohnraumschaffung

- günstige **Zinsen** regen Bautätigkeit an
- **Baukosten** für Neubau gestiegen, z.B. Mai 2018 gegenüber Mai 2017 + 4,1 %
- **Flächen** in Mosbach nur bedingt vorhanden

Flächen für Wohnungsbau



Flächen für Wohnungsbau

- **Baulücken:** ca. 350 Bauplätze in privater Hand ohne Bauverpflichtung
- Bauplatzangebote durch Stadt Mosbach **mit Bauverpflichtung:**
 - 2 Bauplätze in Lohrbach/ ca. 20 weitere Bauplätze in Planung
 - 9 Bauplätze ab ca. Herbst 2018 in Reichenbuch
 - 17 Bauplätze durch Änderung Abgrenzungssatzung Sattelbach (Aufstellungsbeschluss gefasst)

Wohnungsbau aktuell

Maßnahmen von privater Seite:

- **in Realisierung:** mehrere Mehrfamilienhäuser mit zus. 42 Wohnungen, Studentenwohnheim mit 80 Wohnungen
- **genehmigte Vorhaben:** Doppel- und Mehrfamilienhäuser mit zus. 18 Wohnungen
- **beantragte Vorhaben:** 2 Mehrfamilienhäuser mit zus. 29 Wohnungen

Wohnungsbau aktuell

- **Sanierung Innenstadt:** ca. 125 Wohnungen mit 8.000 m² Wohnfläche
- **Entwicklungsprogramm ländlicher Raum:** Wohnraum erhalten/geschaffen

Wohnungsbau künftig ?

- möglichst weitere **Neubaugebiete** für Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung **entwickeln**
- **Nachverdichtung ermöglichen**
- **Gemeinderat 25.07.2018** Entscheidung über Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne
 - Bergfeld ca. 50 Wohnungen
 - Herkulesstraße ca. 48 Wohnungen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!