KURZFASSUNG ZUR WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE FÜR DIE STADT BÜHL VOM 27. SEPTEMBER 2018

Preissteigerungen und Engpässe der Wohnraumversorgung in der Stadt Bühl sind Anlass, die kommunale Wohnungspolitik neu zu justieren. Vor diesem Hintergrund hat empirica im Auftrag der Stadt Bühl eine Wohnungsmarktanalyse als Grundlage zur strategischen Koordination und Steuerung der wohnungsrelevanten Belange erarbeitet.

Top-Wirtschaftsstandort mit Arbeitsplatzwachstum

Bühl wird geprägt durch mehrere Global Player und zahlreiche kleine und mittlere Unternehmen. Das starke Arbeitsplatzwachstum gerade auch in wissensintensiven Branchen hat den Einpendlerüberschuss von Bühl auf 7.000 Personen ansteigen lassen. Der Wirtschaftsstandort Bühl trägt maßgeblich zur wirtschaftlichen Dynamik der gesamten Region bei. Eine gut aufgestellte Wirtschaft, hervorragende Erreichbarkeiten, verfügbare Fachkräfte und die Lage in einer landschaftlich attraktiven Region lassen für die Zukunft weiter steigende Beschäftigtenzahlen in den Bühler Unternehmen erwarten.

Wanderungsüberschüsse lassen die Einwohnerzahl wachsen

Bühl wächst auch demografisch. Zwischen 2011 und 2017 ist die Bevölkerungszahl um 2,1 Prozent auf mehr als 29.000 Einwohner gestiegen. Maßgeblich für das Wachstum sind die Wanderungen. Bühl hat in den letzten Jahren im Schnitt 85 Einwohner pro Jahr hinzugewonnen. Bei der derzeitigen durchschnittlichen Haushaltsgröße sind das fast 40 Haushalte, die Wohnraum benötigen. Im Vergleich zum Land Baden-Württemberg leben in Bühl anteilig mehr ältere Einwohner. Der Ausländeranteil ist mit 11,6 Prozent unterdurchschnittlich.

Wenige Arbeitslose und geringer Anteil Transferhaushalte

Die Arbeitslosigkeit in Bühl ist aufgrund der guten wirtschaftlichen Situation erwartungsgemäß sehr gering. Das heißt auch wenig Transferhaushalte und geringe Sozialausgaben im Vergleich mit anderen Städten. Aktuell empfangen in Bühl weniger als 700 Haushalte Leistungen nach SGB II, SGB XII oder Wohngeld – das sind nur ca. 4 Prozent aller Haushalte.

Viele Ein- und Zweifamilienhäuser, private Eigentümer, kein Leerstand

59 Prozent des Bühler Wohnungsbestands befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Mehr als die Hälfte der Wohnungen wird von den Eigentümern selbst bewohnt. Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes in Bühl ist im Eigentum von Privatpersonen und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern. Nur knapp 500 Wohnungen (4 Prozent) sind im öffentlichen Eigentum bzw. im Besitz von Wohnungsgesellschaften. Bereits 2011 lag die Leerstandsquote im Bühler Wohnungsbestand bei nur 3,9 Prozent.

Unterdurchschnittliche Wohnungsbauintensität– Mehrfamilienhausbau gewinnt an Bedeutung

Die Bauintensität im Eigenheimbau in Bühl war in den letzten Jahren nicht nur geringer als in der Region, sondern ging zudem noch zurück. Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern wird vor allem außerhalb der Bühler Stadtgrenzen gebaut. Die höchsten Bauintensitäten haben Ottersweier, Rheinau, Sinzheim und Rheinmünster. Auch beim Mehrfamilienhausbau liegt Bühl im Schnitt der letzten zehn Jahre auf einem geringeren Niveau als viele Kommunen in der Region. Im Unterschied zum Eigenheimbau in Bühl stieg allerdings die Bautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern in der jüngsten Zeit wieder an und es wurde dringend benötigter Wohnraum fertig gestellt.

Steigende Kaufpreise und Mieten

Durch die bereits seit einigen Jahren praktizierte Zwischenerwerbspolitik der Stadt Bühl konnten die Preise für Bauland insgesamt stabil gehalten werden. Gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser werden derzeit in Bühl im Median für 360.000 € (2017) angeboten, Neubauobjekte reichen bis 450.000 €. Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand und Neubau) sind seit 2012 um 10 Prozent angestiegen.

Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Bühl wurden 2016 laut Gutachterausschuss im Schnitt für 1.800 €/m² verkauft. Neubauwohnungen lagen bei einem mittleren Kaufpreis von 3.300 €/m². Im Jahr 2018 angebotene Eigentumswohnungen erreichten in der Spitze 3.600 €/m². Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in der Stadt (Neubau und Bestand) sind zwischen 2012 und 2017 um 43 Prozent angestiegen.

Während eine Wohnung in Bühl in 2012 noch für eine Medianmiete von 6,36 €/m² angeboten wurde, waren es 2017 bereits 7,65 €/m². Neubauten werden ab 8,00 €°m² angeboten. Die Mieten in Bühl sind zwischen 2012 und 2017 um 20 Prozent gestiegen. Dies entspricht dem Trend in der Region. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass das Bühler Mietniveau im Vergleich mit der Region hoch ist (Ausnahme Baden-Baden).

Engpässe in allen Segmenten erkennbar

Die starken Preisanstiege sind ein Zeichen für Engpässe auf dem Wohnungsmarkt. Dies betrifft das preiswerte Mietsegment ebenso wie Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. Derzeit gibt es noch 72 mietpreisgebundene geförderte Wohnungen in Bühl. Bis 2020 wird davon mehr als die Hälfte aus der Bindung fallen. Der größte Teil des preisgünstigen Segmentes in der Stadt Bühl wird demnach durch den freifinanzierten Wohnungsmarkt abgedeckt.

Die größte Nachfragegruppe auf dem Bühler Wohnungsmarkt bilden Familien mit rd. 3.800 Haushalten. Da es derzeit nur wenige Neubauangebote für Familien in Bühl gibt, weichen diese auf die frei werdenden gebrauchten Einfamilienhäuser aus. Der Generationenwechsel im Bestand ist in Bühl in vollem Gang. Eine zukünftig noch wachsende Nachfragegruppe sind ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte. Hier ist

der Trend erkennbar, dass diese Nachfragegruppe ihre Einfamilienhäuser verkauft und barrierearme Wohnungen in zentralen gut versorgten Lagen kauft oder auch mietet.

Modellrechnung zur Entwicklung der Einwohner und Haushalte

Zur Abschätzung der zukünftigen Wohnungsnachfrage in der Stadt Bühl wurden im Rahmen der Untersuchung zwei mögliche Pfade der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Bühl bis 2036 gerechnet. In der Variante „Unterer Rand“ wird davon ausgegangen, dass sich das Wanderungsverhalten der letzten Jahre fortsetzt, die Wanderungsdynamik dem Landestrend folgend aber ab Mitte der 2020er Jahr zurückgeht. Bei der Variante „Oberer Rand“ wird angenommen, dass sich das jüngste Wanderungsverhalten auch langfristig über den gesamten Prognosezeitraum fortsetzt. In der Variante „Oberer Rand“ steigt die Einwohnerzahl in Bühl bis 2036 um 4,3 Prozent und die Zahl der Haushalte um 8 Prozent. In der Variante „Unterer Rand“ ist zu erwarten, dass die Bevölkerung um 0,4 Prozent und die Zahl der Haushalte um 3 Prozent zunehmen.

Abschätzung der zukünftigen Wohnungsnachfrage

Ausgehend von den beiden Entwicklungspfaden der Einwohner- und Haushaltszahlen besteht in der Variante „Oberer Rand“ eine Neubaunachfrage im Zeitraum von 2017 bis 2036 von 50 bis 55 Wohnungen pro Jahr in Ein- und Zweifamilienhäusern und 30 bis 35 Wohnungen pro Jahr in Mehrfamilienhäusern. Dies wären in Summe 80 bis 90 Wohnungen in Bühl pro Jahr. Zum Vergleich: In den letzten Jahren wurden in Bühl 60 bis 70 Wohnungen pro Jahr fertig gestellt. Entsprechend der angenommenen verhaltenen demografischen Entwicklung in der Variante „Unterer Rand“ fällt die Neubaunachfrage in dieser Variante geringer aus: In Ein- und Zweifamilienhäusern können bis 2026 35 bis 40 Wohnungen pro Jahr gebaut werden und im Zeitraum von 2017 bis 2036 25 bis 30 Wohnungen pro Jahr. In Mehrfamilienhäusern liegt die Neubaunachfrage in der Variante „Unterer Rand“ bei 25 bis 35 WE in Mehrfamilienhäusern pro Jahr.

Wohnbauflächenpotenziale reichen nicht aus, um erforderlichen Wohnungsneubau vollständig zu realisieren

Setzt man tatsächliche Dichtekennwerte aus Bühl an, bedeutet das eben dargestellte Neubauvolumen ein Wohnbauflächenbedarf im Umfang von 57 ha in der Variante „Oberer Rand“ und 42 ha in der Variante „Unterer Rand“. Diesem nachfrageseitigen Bedarf muss man auf der Angebotsseite das Wohnbauflächenpotenzial gegenüberstellen. Nach Angaben der Stadt Bühl bemisst sich das Wohnbauflächenpotential (Baulücken, Flächen in BP und FNP-Potenziale) in Bühl rechnerisch auf 70,2 ha. Die Erfahrung zeigt, dass nicht jede vorhandene Baulücke bebaut werden wird. Daher wird eine Aktivierungsquote für das Baulückenpotenzial von 30 % angenommen, eine aus der Vergangenheit abgeleitete Quote. Das Baulückenpotenzial zusammen mit allen im Flächennutzungsplan festgelegten Wohnbauflächen bemisst sich in der Summe auf 38,7 ha. In der Bilanzierung ergibt sich in der Nachfrage-Variante „Unterer Rand“ eine Angebotslücke von 3 ha, die in der Variante „Oberer Rand“ auf immerhin 18 ha ansteigt.

Die bei der Bilanzierung unterstellte 100 prozentige Aktivierung der Flächen aus dem Flächennutzungsplan ist jedoch kein Selbstläufer, bedenkt man, dass die Stadt Bühl Eigentümerin nur von wenigen dieser Flächen ist. Die Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern zäh laufen können und dass viele Flächen gar nicht entwickelt werden. Eine möglichst hohe Aktivierung erfordert entsprechende Maßnahmen und Instrumente. Daher sollte der Flächennutzungsplan weitere strategischen Flächenreserven enthalten, um so der Stadt Bühl mehr Planungsalternativen und damit mehr Verhandlungsmasse gegenüber Grundstückseigentümern zur Verfügung zu stellen.

Wohnungspolitische Handlungsempfehlungen

Die Analyse und die Prognosen zeigen: Die Zukunftsperspektiven für Bühl sind positiv. Die Bühler Wirtschaft wächst und könnte schon heute mehr Beschäftigte einstellen. Ein Engpass dabei ist der derzeit fehlende Wohnraum. Wohnungsneubau wäre ein Beitrag dazu, die hohen Einpendlerüberschüsse und die damit einhergehenden täglichen Verkehrsbelastungen in Bühl zu reduzieren. Hier gehen lokale Wohnungspolitik und Umweltpolitik Hand in Hand. Wohnungsbau trägt aber auch zum Erreichen sozialpolitischer Ziele bei. Jede zusätzlich gebaute Wohnung hilft, den weiteren Immobilienpreisanstieg in Bühl zu bremsen. Davon profitieren auch Haushalte mit geringen Einkommen. Nicht zuletzt sorgt Wohnungsbau für die Zuwanderung junger Menschen, so dass der demografische Alterungsprozess abgemildert werden kann.

Die wohnungspolitischen Handlungsempfehlungen für die Stadt Bühl fallen in vier Handlungsfelder:

Abbildung 1: Wohnungspolitische Handlungsempfehlungen

Quelle: Eigene Darstellung **empirica**

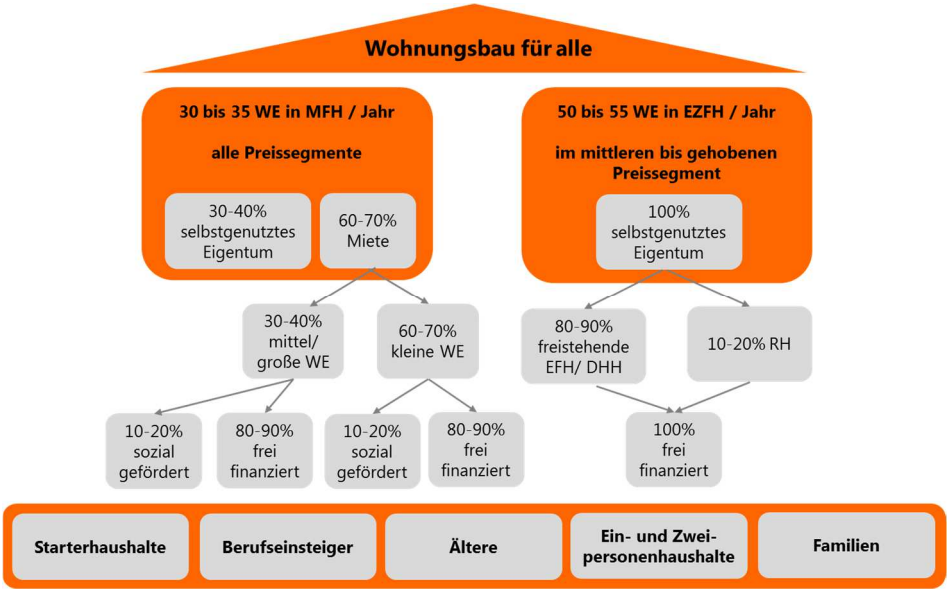
Handlungsfeld: Strategisches Flächenmanagement

Mengengerüst und Wohnungsmix

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse zeigen, dass in allen Segmenten des Bühler Wohnungsmarktes bereits seit einigen Jahren Engpässe bestehen. Dies betrifft alle

Nachfragegruppen bzw. Wohnungsmarktsegmente. Aus gutachterlicher Sicht besteht in der Stadt Bühl eine langfristige Nachfrage nach 80 bis 90 zu bauenden Wohneinheiten pro Jahr, verteilt auf folgende Nachfragegruppen und Wohnungsmarktsegmente:

Abbildung 2: Wohnungsmix – Wohnraumbedarfe nach Zielgruppen



Quelle: eigene Darstellung **empirica**

Maßnahme: Aktivierung von bestehenden FNP-Potenzialen

- Ansprache der Eigentümer zur Verkaufs- bzw. Entwicklungsbereitschaft
- Entwicklung der Flächenpotenziale
- Prüfung inwieweit eine Rücknahme von Flächen aus dem FNP bei absehbarer Nichtrealisierbarkeit erfolgen kann
- Tausch von Flächenpotenzialen (FNP) ohne Entwicklungsmöglichkeit gegen besser realisierbare Flächen

Maßnahme: Fortsetzung der Zwischenerwerbspolitik

- Baugebiete, in denen neues Baurecht geschaffen wird, werden nur entwickelt, wenn die Stadt Bühl über alle Flächen verfügt
- „Verhandlungsmasse“ im Eigentum der Stadt Bühl aufbauen
- Durchsetzung städtischer Ziele: Preisauftrieb bei Bauland dämpfen, sozial gerechte Preise, Anteile für bestimmte Nachfragegruppen, gesamtstädtische Baulückenreduzierung

Maßnahme: Mobilisierung/ Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen

- Fortführung des Kriterienkatalogs zur Identifizierung weiterer Wohnbaulandpotenziale
- Diskussion mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein
- Frühzeitige Einbindung der politischen Gremien

- Akzeptanz schaffen und Einbindung aller Akteure (Fachämter der Stadt Bühl, Politik, Flächeneigentümer, Regionalverband, Investoren)

Maßnahme: Entwicklung von Innenentwicklungspotentialen (Nachverdichtung)

- Fortsetzung des „Baulückenkatasters“, weitergehende Maßnahmen entsprechend ihrer Kosten-Nutzen-Relation abwägen

Handlungsfeld: Langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums

Maßnahme: Sicherung von preiswertem Wohnraum im Bestand

- Wohnungsbautätigkeit ausweiten (Sickereffekte)
- Ansprache von Eigentümern mietpreisgebundener Wohnungen über deren Perspektive nach Bindungsauslauf und Darstellung möglicher Optionen
- Ansprache von größeren, die auch Neubauten realisieren (können), um die Option der mittelbaren Belegungsrechte zu prüfen
- Prüfen Ankauf von Belegungsrechten
- Städtisches Beratungs- und Aktionsangebot einführen

Maßnahme: Neubau preiswerter Wohnungen

- Geförderter Wohnraum (Landeswohnraumförderung): keine feste Quotierung, sondern Einzelfall-bezogen entscheiden
- Konzeptvergaben (Zwischenerwerbspolitik als Voraussetzung)
- (Vergünstigte) Abgabe von städtischen Baugrundstücken für preiswerten, frei finanzierten Mietwohnungsbau

Handlungsfeld: Zielgruppenadäquate Wohnangebote

Maßnahme: Mehr Baugrundstücke für Familien

- Bereitstellung von familiengerechten Baugrundstücken für den Neubau
- Keine ausschließliche Fokussierung auf das „Einheimischenmodell“, damit auch zuziehende Familien von außerhalb Wohnraum finden können

Maßnahme: Auf Qualitätsstandards achten und Wohnpräferenzen berücksichtigen

- Überprüfung von bestehenden Bebauungsplänen / Berücksichtigung bei neuen Bebauungsplänen hinsichtlich der Realisierung eines geringen Anteils an moderneren (dichteren) Bauformen
- Planerische Vorgaben in Bebauungsplänen sowohl auf Ebene des Grundstücks als auch auf Ebene des Quartiers zur Sicherstellung von Qualität

Maßnahme: Altersgerechte (Neubau)Angebote in zentralen Lagen

- Berücksichtigung im Rahmen von Konzeptvergaben
- Altersgerechte Wohnpräferenzen berücksichtigen (Standort und Objekt)
- Wohnenbleiben im Quartier ermöglichen, Prüfung von Quartierspflegekernen

Maßnahme: Wohnraum für Mitarbeiter von Bühler Unternehmen

Bühler Unternehmen zeigen Interesse an einer Kooperation mit (Bühler) Wohnungsunternehmen, um Wohnraum für Mitarbeiter zu schaffen. Arbeitsteiliges Herangehen: Wohnungsunternehmen errichten und bewirtschaften Wohnungen und mit den Unternehmen werden Nutzungs- bzw. Belegungsrechte vereinbart (Anmietung eines gesamten Gebäudes oder einzelner Wohnungen).

- Unternehmen ansprechen und beraten
- Kontakt zu Partnern aus der Wohnungswirtschaft herstellen
- Grundstücke prüfen

Handlungsfeld: Wohnungsmarktbeobachtung und Kommunikation

Die vorliegende Wohnraumbedarfsanalyse ist ein erster Schritt einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung und einer regelmäßigen Kommunikation mit den Akteuren der Bühler Wohnungswirtschaft. Das sollte von der Stadt weitergeführt werden.

Maßnahme: Beobachtung von aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

- Festlegung der quantitativen und qualitativen Beobachtungsparameter
- Festlegung des Beobachtungsintervalls (z.B. jährlich) und der Berichtsform
- Festlegung von Informationskanälen (z.B. jährlich beim Runden Tisch)

Maßnahme: Etablierung „Runder Tisch Wohnen Bühl“

- Festlegung der Teilnehmer
- Festlegung der Sitzungshäufigkeit und Themen, Erwartungen abfragen und Ressourcen klären
- Arbeitsstruktur schaffen und festlegen