

Wohnen und Leben in Nußloch

Gemeinde analysiert den Wohnungsbestand und erarbeitet Handlungsempfehlungen

Die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum wird derzeit in vielen Regionen Baden-Württembergs ausgiebig diskutiert. Damit werden Kommunen vor neue Aufgaben gestellt, die sie zusätzlich zu ihrem sonstigen Aufgabenspektrum erfüllen sollen.

Die Gemeinde Nußloch sieht die Sicherstellung von Wohnraum als eine zentrale Aufgabe und mit dieser Motivation werden die Fördermöglichkeiten im Rahmen des Kompetenzzentrum Wohnen BW genutzt. Das Kompetenzzentrum Wohnen BW wurde als ein Baustein der Wohnraumoffensive BW gegründet, um Kommunen bei der Schaffung von Wohnbauland zu unterstützen.

Nachdem der Gemeinderat am 16.02.2022 den Auftrag für die Offensive beschlossen hat, liegen nun die ersten Erkenntnisse vor, die an dieser Stelle in einer kleinen Serie vorgestellt werden. Heute **Teil 2** von 3:

In Bezug auf den **Arbeitsmarkt und die Wirtschaft** ergibt sich folgendes Bild:

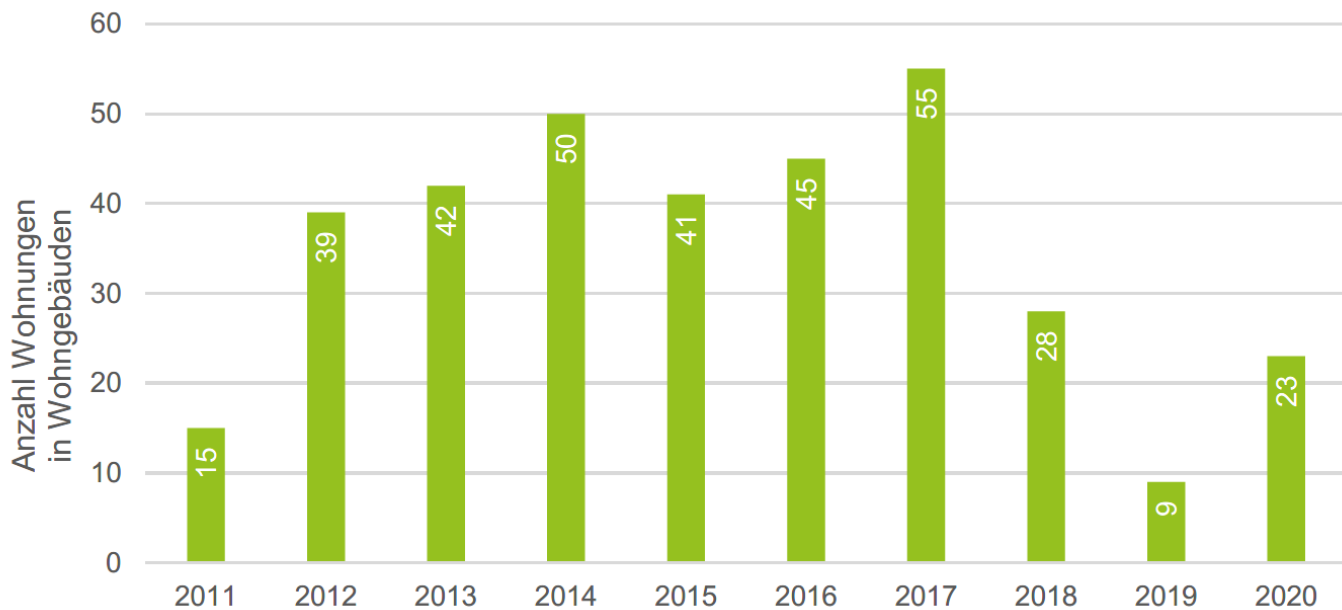
- In Nußloch leben im Jahr 2020 insgesamt 4.692 Personen, die einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort). Am Arbeitsort Nußloch sind insgesamt 2.468 Personen in sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen im Jahr 2020 tätig. Generell kam es über den Zeitverlauf aber sowohl zu einem Wachstum der Beschäftigten am Wohnort mit +15,4 % als auch zu einem Wachstum der Beschäftigten am Arbeitsort um +23,8 %. Dies verdeutlicht die Bedeutung von Nußloch vor allem als Wohnort aber auch als Arbeitsort. Die Quote der Arbeitsplätze pro Einwohner*in ist im Beobachtungszeitraum gestiegen, wie auch die Quote der Beschäftigten pro Einwohner*in.

Auch die Situation des **Wohnraums** wurde analysiert. Hier zeigt sich folgende Situation:

- Nußloch besitzt einen hohen Anteil unversiegelter Fläche. Im Jahr 2020 sind über 66 % der Gesamtfläche vegetationsbestanden. Weitere 25,6 % gehören der Siedlungsfläche, knapp 7 % der Verkehrsfläche und 1,4 % den Wasserflächen an. Gegenüber dem Jahr 2011 hat vor allem der Anteil an Siedlungsfläche auf Kosten von Vegetationsflächen zugenommen.
- Der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden belief sich im Jahr 2020 auf 5.661. Er konnte gegenüber 2011 mit 5.309 Wohnungen um 7 % bzw. +352 Wohneinheiten erhöht werden. Trotz stagnierender und teils rückläufiger Bevölkerungsentwicklung seit 2017 weist der Wohnungsbestand ein konstantes Wachstum auf. Im Jahr 2020 stehen den genannten 5.661 Wohnungen lediglich 5.279 Haushalte gegenüber. Daraus lässt sich ableiten, dass in Nußloch wahrscheinlich kein Wohnungsdefizit vorliegt.
- Ein Blick auf die Wohnflächen- und Wohngebäudeentwicklung über denselben Zeitraum macht deutlich, dass auch diese entsprechend ein konstantes Wachstum aufweisen. Die Wohnfläche in Wohngebäuden hat seit 2011 bis

2020 um +9 % zugenommen. Im Durchschnitt haben die Einwohner*innen Nußlochs im Jahr 2020 50 m² Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung. Die Anzahl der Wohngebäude hat im genannten Zeitraum um etwa +8 % zugenommen.

- Ein Blick auf die Baufertigstellungen zeigt, dass diese nach ihrem Höhepunkt mit 55 Objekten im Jahr 2017 deutlich zurückgegangen sind. Insgesamt wurden seit 2011 347 Objekte fertig gestellt, was einem jährlichen Schnitt von 34,7 Wohnungen entspricht.



- Gemäß der Fortschreibung der Zensuserhebung existieren etwa 5.300 Wohnhaushalte in Nußloch. Dem gegenüber stehen 5.667 zur Verfügung stehende Wohnungen. Daraus ergibt sich ein Überschuss, der eine Leerstandsquote von über 6 % vermuten lässt. Dies ist über eine tiefergehende Studie zur Leerstandsermittlung zu prüfen. Es kann davon ausgegangen werden, dass etwa die Hälfte des Wohnungsbedarfes durch Aktivierung des Wohnungsleerstands und ggf. durch Baulücken gedeckt werden könnte.

Zusammenfassung:

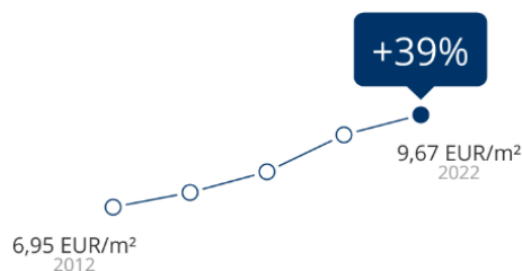
- Die Bevölkerungsentwicklung scheint seit 2017 leicht zu stagnieren bei gleichzeitig abnehmender Bautätigkeit.
- Dennoch wird bis 2035 ein positives Wachstum um +2,2 % prognostiziert.
- Gewachsen sind in den letzten Jahren alle Bevölkerungsgruppen über 50 Jahren, besonders die über 80-Jährigen (+38,1 %). Darüber hinaus haben auch die Kleinkinder ein hohes anteiliges Wachstum erfahren (+32,5 %). Dies deutet die Bedarfe für altersgerechten, barrierefreien Wohnraum sowie familienfreundlichem Wohnraum an.
- Aus der Bevölkerungsprognose ergibt sich ein Zuwachs von ca. 300 Wohnhaushalten. Allerdings existiert ein Überhang an leerstehenden Wohnungen (2018: 116 Wohnungen).

Die **Analyse des Wohnungsmarktes** kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Das Mietpreisniveau von Nußloch befindet sich, ähnlich wie in anderen benachbarten Kommunen, die südlich von Heidelberg liegen, in einem mittelpreisigen Segment von 9,51-11,00 €/m².
- Die Mietpreisentwicklung hat in Nußloch im Zeitraum von 2012 bis 2022 einen Anstieg von +39 % verzeichnet. Der durchschnittliche Mietpreis für die Neuvermietung von Wohnungen im Bestand liegt für das Jahr 2022 bei 9,67 €/m².

Preisentwicklung der letzten Jahre

für Wohnungen zur Miete
in Nußloch

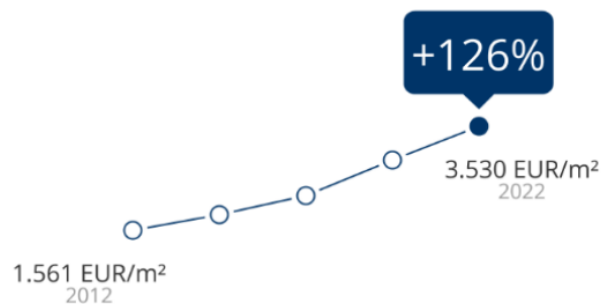


- Der für das Jahr 2022 aus Vertragsabschlüssen ermittelte Mietpreis für Wohnungen im Bestand wurde bei Vermietungen von Neubauobjekten deutlich überschritten. Diese liegen im Schnitt bei 12,46 €/m². Für projektierte Wohnungen wird im Durchschnitt ein Mietpreis von 12,74 €/m² erzielt. Diese Entwicklungen deuten darauf hin, dass die Mietpreise weiterhin steigen werden.

- Ein Blick auf die Angebotslage am Stichtag des 24.06.2022 zeigt, dass neun von elf angebotenen Wohnungen ein Mietpreisniveau von über 10,50 €/m² aufweisen. Der ermittelte durchschnittliche Angebotsmietpreis von 11,07 €/m² liegt entsprechend deutlich über dem aufgezeigten Bestandsmietpreis von 9,67 €/m². Nichtsdestotrotz ist mit nur einer Wohnung im Segment von 7,00 bis 7,50 €/m² eine Verknappung von bezahlbarem Wohnraum anzunehmen. Im Durchschnitt besitzen die Angebote zum Stichtag des 24.06.2022 rund 2,4 Zimmer und eine durchschnittliche Wohnfläche von 76 m².
- Das Kaufpreisniveau für Wohnungen liegt bedingt durch die räumliche Lage in Nähe zu den Zentren Heidelberg und Mannheim sowie die Zugehörigkeit zur Rhein-Neckar-Region im mittel- bis höherpreisigen Segment von 3.501-5.000 €/m². Höhere Kaufpreise werden in der Region nur in Teilen Heidelbergs fällig.
- Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen im Bestand liegt in Nußloch im Jahr 2022 bei einem Wert von 3.530 €/m². Mit einem Plus von 126 % kam es im Zeitraum 2012 bis 2022 zu einer erheblichen Kaufpreissteigerung. Objekte im Neubau haben im 2. Quartal 2022 im Mittel sogar einen Verkaufspreis von 5.279 €/m² erzielt, projektierte Objekte einen Verkaufswert von 5.389 €/m². Die Preise im Neubau und der Projektierung liegen demnach deutlich über dem Bestandsniveau und lassen weitere Preisanstiege vermuten.

Preisentwicklung der letzten Jahre

für Wohnungen zum Kauf
in Nußloch



- Preisanstiege lassen sich auch in der Angebotslage (Stichtag 24.06.2022) ablesen: so lag der Angebotskaufpreis am Stichtag bei durchschnittlich 4.323 €/m² und damit deutlich über dem dargelegten Kaufpreis für Wohnungen im Bestand im laufenden Jahr. Von den 14 Angeboten sind 6 Angebote den Baujahren 2022-2023 zuzuordnen und weisen daher als Neubauimmobilien teilweise hohe Kaufpreise auf. Durchschnittlich besitzen die Angebote 2,9 Zimmer und 82 m² Wohnfläche.

Zusammenfassung:

- Miet- und Kaufpreise sind in den letzten 10 Jahren deutlich gestiegen.
- Der durchschnittliche realisierte Mietpreis bei Neuvermietungen von Bestandsimmobilien liegt bei 9,63 €/m² (2. Quartal 2022).
- Mietpreise bei Vermietungen von Neubauimmobilien liegen deutlich darüber.
- Auch der durchschnittliche Angebotsmietpreis liegt mit 11,07 €/m² deutlich über dem aktuellen Mietniveau.
- Der Käufermarkt zeigt sich bei einer Preisentwicklung von über 126 % innerhalb von 10 Jahren deutlich angespannt.

Nächste Woche lesen Sie an dieser Stelle die Analyse des bezahlbaren Wohnraums in Nußloch mit dem Entwicklungspotential und den Handlungsempfehlungen.