Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister			Vorlage Nr.: 379/2023 öffentlich		
	Mitzeichnungen				
Dezernat: II FBL: Herr Rössler	FBL 8				
AbtL: Herr Schaffrath Verfasser/in: Herr Martensen					

Vorgesehene Beratungsfolge	
Gremium	Datum
A.f. Soziales, Finanzen und Liegenschaften	08.11.2023

TOP **Schriftliche Anfragen gem. § 15 Abs. 1 i.V.m. § 25 der Geschäftsordnung des Rates**
Entwicklung des sozialen Mietwohnungsbaus im Stadtgebiet
Schriftliche Anfrage des Stadtrates Alexander Milak vom 18.09.2023

Jedes Mitglied ist berechtigt, schriftliche Anfragen, die sich auf Angelegenheiten des Gremiums beziehen, an die/den Vorsitzende(n) zu richten. Anfragen sind mindestens 5 volle Arbeitstage der Verwaltung vor dem Sitzungstag der/dem Vorsitzenden zuzuleiten. Der/die Fragesteller/-in darf jeweils bis zu zwei Zusatzfragen stellen. Eine Aussprache findet nicht statt. Die Beantwortung hat schriftlich zu erfolgen, wenn der/die Fragesteller/-in es verlangt.

Die form- und fristgerechten Anfragen sind der Vorlage beigefügt

Die Verwaltung antwortet auf die Anfragen des Stadtrates Alexander Milak vom 18.09.2023 wie folgt:

1. ***Wie hat sich die Anzahl der Sozialwohnungen in Bergheim seit 2000 entwickelt?***
   Bitte Anzahl und prozentuale Entwicklung (Veränderung bei der Anzahl der Sozialwohnungen im Verhältnis zu der Gesamtzahl) nennen.

   Aufgrund ausgelaufener Fälle und der Überschreitung der Aktenverwahrungsfrist von 10 Jahren gibt es in der Verwaltung nur im Hinblick auf die letzten 10 Jahre eine gesicherte Datenbasis für die Anzahl öffentlich geförderten Mietwohnraum im Bergheimer Stadtgebiet. Für den Zeitraum vor 2013 stehen daher keine gesicherten Zahlen mehr zur Verfügung.
   Zur Frage nach dem jährlichen Gesamtbestand an Mietwohnungen im Bergheimer Stadtgebiet kann das „Bergheim Wohnungsmarktprofil 2022“, herausgegeben von der NRW-Bank (als aktuellste Ausgabe erhältlich durch wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de), herangezogen werden: danach existierte in Bergheim 2021 insgesamt ein Wohnungsbestand von 29.264 Wohnungen und der Wohnungsbestand insgesamt ist in den letzten 10 Jahren davor um 4.9% gewachsen (S. 4), während der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen zurückging.

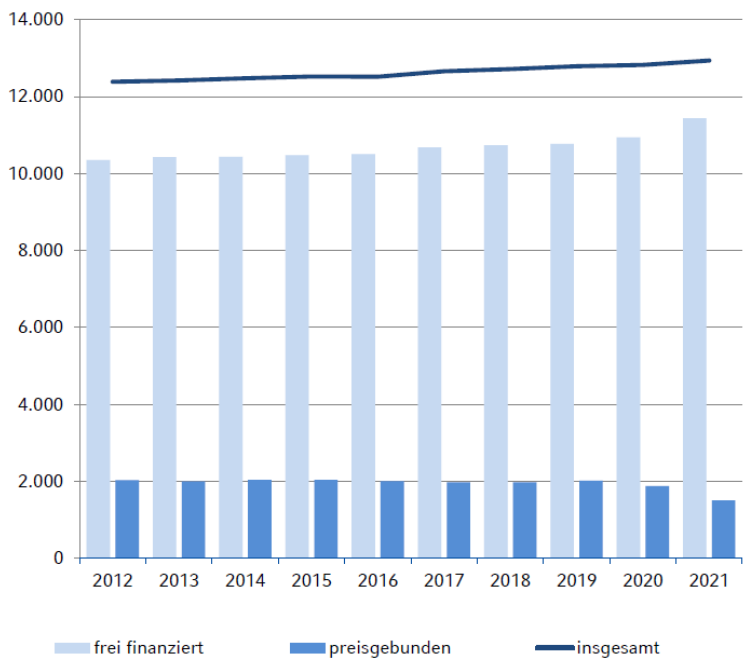
   Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus seit 2013

2013:	**2.062**	2018:	1.988
2014:	**2.029**	2019:	2.027
2015:	**2.027**	2020:	1.891
2016:	**2.019**	2021:	1.804
2017:	**1.988**	2022:	1.701

   Im Wohnungsmarktprofil der NRW-Bank ist auch das Verhältnis der preisgebundenen und der frei finanzierten Wohnungen *in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen* dargestellt (S. 8):

Bergheim

Abb. 1.2: Anzahl der preisgebundenen und frei finanzierten Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen



Beschreibung & Hinweise

Der preisgebundene Wohnungsbestand umfasst Mietwohnungen, die mit Fördermitteln geschaffen oder modernisiert wurden und die für eine bestimmte Zeitdauer Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen. Für die Nutzung der Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Alle übrigen Wohnungen werden als frei finanziert bezeichnet.

Daten: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung

2. ***Welche Entwicklung erwartet die Verwaltung bei der Anzahl an Sozialwohnungen in Bergheim bis 2030 bzw. wie viele Wohnungen fallen bis 2030 aus der Sozialbindung?***

Infolge Auslaufens der Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger Rückzahlung der Förderdarlehen scheidet nachfolgende Anzahl von Wohnungen aus der öffentlichen Bindung bis 2030 aus:

Nachwirkungsfrist bis 31.12.2023	0 Wohnungen
Nachwirkungsfrist bis 31.12.2024	24 Wohnungen
Nachwirkungsfrist bis 31.12.2025	19 Wohnungen
Nachwirkungsfrist bis 31.12.2026	2 Wohnungen
Nachwirkungsfrist bis 31.12.2027	464 Wohnungen
Nachwirkungsfrist bis 31.12.2028	2 Wohnungen
Nachwirkungsfrist bis 31.12.2029	73 Wohnungen
Nachwirkungsfrist bis 31.12.2030	39 Wohnungen
Summe:	623 Wohnungen

Ein reguläres Auslaufen der Förderfristen für öffentlich geförderte Mietwohnungen ohne Nachwirkungsfrist ist nicht erkennbar. Ebenso ist eine Wiederaufnahme der Investitionstätigkeit auf dem Markt nicht abschätzbar.

3. ***Gibt es neue Bauprojekte im Bereich soziales Wohnen? Bitte Projekte und Jahreszahl nennen.***

Weder liegen derzeit konkrete Anfragen der Verwaltung hierzu vor, noch erlaubt es die Marktlage, mit Aussicht auf Erfolg den Bau von Sozialwohnungen zu bewerben. Neben der allgemeinen Lage auf dem Bausektor, die derzeit geprägt ist von Teuerung, steigenden Zinsen, Materialmangel, neuen Umweltauflagen, Personalknappheit und – daraus resultierend der Zurückstellung bzw.

Aufgabe von Bauprojekten im Allgemeinen, spielt auch die Tatsache eine Rolle, dass die Mietobergrenze für den Neubau geförderten Wohnraums in Bergheim (und allen Kommunen der M 3-Klasse) derzeit bei 6,00 €/qm liegt, also bei weit weniger als der Hälfte des auf dem Markt zu erzielenden Quadratmeterpreises für die Vermietung bei Neubauten und daher das Förderprogramm die wirtschaftlichen Nachteile beim Bau von Sozialwohnungen für den Investor nicht ausgleichen kann.
Zudem liegt Bergheim beim bereits vorhandenen Anteil des preisgebundenen Wohnraums an allen Wohnungen über dem Landes- und Kreisdurchschnitt (während 2021 im Landesdurchschnitt der Anteil des geförderten Wohnraumes an allen Wohnungen 4,8% betrug, waren es auf Ebene des Rhein-Erft-Kreises 3,7%, in Bergheim jedoch 6,1%, eig. Berechnung auf Grundlage der Angaben der NRW-Bank). Die Errichtung von Sozialwohnungen für ältere Menschen ab 65 Jahren wird von der Verwaltung aufgrund des im Kreispflegeplan ausgewiesenen Bedarfs an seniorengerechtem betreutem Wohnen bei Investoren beworben – in den vergangenen Jahren ausnahmslos ohne Erfolg.
Nach Auskunft des für die Bewilligung von Fördermitteln zuständigen Amtes für Wohnungswesen beim Rhein-Erft-Kreis vom 25.09.2023 wurde seit dem Jahr 2017 kein preisgebundener Mietwohnungsbau im Stadtgebiet der Stadt Bergheim mehr gefördert.

Das letzte öffentlich geförderte Bauvorhaben war im Jahr 2016 das Wohnhaus "Am Jobberath 31" in Bergheim-Mitte (21 Wohnungen für die Zielgruppe "ältere Menschen/Senioren").

Es liegen nach Auskunft des Rhein-Erft-Kreises auch aktuell keine weiteren Förderanträge für die Erstellung preisgebundenen Mietwohnraums für das Stadtgebiet Bergheim vor.

4. Wie viele Wohnungen werden voraussichtlich bis Ende 2025 in Kenten, Quadrath-Ichendorf, Bergheim-Mitte gebaut? Welche Entwicklung erwartet die Verwaltung?

Es wird hier aufgrund des Kontextes der Fragen davon ausgegangen, dass geförderter Mietwohnraum gemeint ist. Prognosen über die Bereitschaft potenzieller Investoren zur Errichtung öffentlich geförderten Mietwohnraums bzw. zur Bauzeit bereits geförderter, aber noch nicht fertiggestellter Objekte bis 2025 kann die Verwaltung angesichts der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf Bauzinsen und die unvorhersehbaren Preisentwicklungen auf dem Baumarkt nicht stellen. Aktuell liegen keine offenen Anträge auf Bewilligung öffentlicher Fördermittel zum Bau von preisgebundenem Wohnraum beim Rhein-Erft-Kreis als bewilligender Stelle vor.

5. Wie viele Wohnungen wurden am Berliner Ring durch den Abriss der großen Immobilie aus dem Markt genommen?
6. Wie viele Wohnungen wurden durch den Abriss des Hochhauses an der Albrecht-Dürer-Allee aus dem Markt genommen?

Keine. Die in den abgerissenen Objekten im ehemaligen Berliner Ring 41-45 und in der Albrecht-Dürer-Allee 6 vor Erwerb durch die Kreisstadt Bergheim noch bewohnten Mietwohnungen befanden sich in Gebäuden, die aufgrund ihres Gesamtzustandes wirtschaftlich nicht mehr betrieben und regulär vermietet werden konnten und – wie die bereits zahlreichen bzw. mehrheitlich leerstehenden Nachbarwohnungen zeigten – ohnehin absehbar der vollständigen Unbewohnbarkeit anheimgefallen wären. Eine Investition zur Ertüchtigung der jeweiligen Gebäude war ebenfalls wirtschaftlich nicht darstellbar. Die Wohnungen standen daher schon vor dem Abriss faktisch dem Markt nicht mehr zur Verfügung.