

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 136/2022 öffentlich			
Dezernat: II FBL: Herr Rössler AbtL: Herr Klaus-Hermann Rössler Verfasser/in: Herr Rössler		Mitzeichnungen			
		1	III		
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Soziales, Finanzen und Liegenschaften					05.04.2022

TOP	Durchführung eines Projektes zur Gestaltung bezahlbaren Wohnens für älter werdende Menschen Antrag der FDP-Fraktion vom 24.02.2022
------------	---

Beschlussvorschlag

entfällt

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Die Zielsetzung ist dem dieser Vorlage beigelegten Antrag zu entnehmen.

2. Sachverhalt

Gegen den vorliegenden Antrag erheben sich aus Sicht der Verwaltung Bedenken:

- Die Grundvoraussetzungen des Antrags bleiben unklar:** Zwar stellt das letzte Pestel-Gutachten tatsächlich für Bergheim fest: „Der hohe Anteil einkommensarmer Haushalte (auch einkommensarmer Senioren) erfordert ein höheres Maß an bezahlbaren und an geförderten Mietwohnungen.“ Und es trifft auch zu, dass es eine wachsende Gruppe einkommensschwacher Senioren gibt, bei denen zunehmende Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt nicht ausgeschlossen werden können. Es ist hier allerdings abzuwarten, ob und inwieweit die Einführung der Grundrente und der Freibetrag bei der Grundsicherung einen korrigierenden Einfluss nehmen können. - Es lässt sich andererseits empirisch kaum belegen, dass ältere Menschen **stärker** von der Problematik bezahlbaren Wohnens betroffen sind als jüngere oder dass das Einkommen älterer Menschen **allein** ausschlaggebend für ein mangelndes Angebot an alternsgerechtem Wohnraum ist. Hier ist zu bedenken, dass bei vielen älteren Menschen Vermögensbildung erfolgt ist – und im Alter neben einer abbezahlten Eigentumsimmobilie nicht selten mehrere Einkommensquellen existieren, so dass die reine durchschnittliche Rentenhöhe nicht voll aussagekräftig über das tatsächliche Haushaltseinkommen ist. Die statistischen Daten zur Einkommensentwicklung von Ehepaaren und Alleinstehenden ab 65 im Vergleich zu den Mietkostensteigerungen legen nahe, dass im Durchschnitt die Mietsteigerungen den realen Einkommenszuwachs der Senioren in den vergangenen Jahren nicht überstiegen haben. Man kann also bisher nicht davon sprechen, dass Senioren in den vergangenen Jahren im Vergleich zu anderen Bevölkerungsgruppen in erhöhtem Maße von der Teuerung auf dem Wohnungsmarkt betroffen sind. - Die Tatsache, dass es am Wohnungsmarkt an Angeboten für barrierefreien und alternsgerechten Wohnraum in bedarfsentsprechender Größe mangelt, hängt sicherlich auch damit zusammen, dass die Nachfrage danach eingeschränkt wird durch den Wunsch vieler älterer Menschen, in ihren gewohnten vier Wänden so lange wie möglich zu verbleiben – ein Wunsch, der durch die Tendenz zu einem Aufschub der subjektiv stark empfundenen Beeinträchtigungen durch

Multimorbidität in ein höheres Alter durchaus befördert wird. Die Phase der Pflegebedürftigkeit tritt zudem statistisch immer später ein. Außerdem ist bei vielen hochaltrigen Menschen der Wunsch festzustellen, schließlich bei einem unvermeidlich gewordenen Umzug nach Möglichkeit wenigstens im angestammten Wohnquartier verbleiben zu wollen, was sich ebenfalls auf dem Markt als Nachfragehemmnis auswirken kann. Diese speziellen Bedingungen sind kaum mit dem Schlagwort „Bezahlbares Wohnen“ angemessen zu erfassen.

2. **Aufwand, Personalressourcen, Verhältnis Aufwand – Ertrag:** Zunächst ist festzuhalten, dass der Antrag in den ersten drei Schritten (Bestandsaufnahme, Befragung, Erhebung) eine aufwändige Tiefenuntersuchung in Glesch erfordert, die – wenn sie effektiv im Sinne des Antrags sein soll - wissenschaftlichen Standards genügen müsste. Eine solche erhebliche finanzielle und personelle Ressourcen voraussetzende gutachterliche Untersuchung (und das nur für einen Stadtteil) ist durch den gegenwärtigen Haushalt nicht gedeckt. Auch von der Zeiterfordernis her ist der Aufwand immens. Gefolgt werden soll diese Tiefenuntersuchung von einer Wohnmesse, bei der unklar ist, ob sie finanziell selbsttragend ist oder (bisher nicht im Haushalt vorgesehene) Zuschüsse der Stadt erfordert. Auch der organisatorische Aufwand hierfür wird für die Stadt –gerade in Zeiten der Doppelkrise - beträchtlich sein, wobei der Erkenntnisgewinn dieser Wohnmesse für Ältere für das Thema „Bezahlbares Wohnen im Alter“ wohl kaum mehr als marginal sein dürfte, da es bei einer Wohnmesse ja hauptsächlich um alternsgerechte Wohnungseinrichtung und –gestaltung, um mögliche Wohnformen im Alter und weniger um für die Höhe der Miete relevante Wohnungsgrößen und Wohnlagen gehen dürfte. Zudem gibt es eine nicht überschaubare Anzahl an Informationen, Verbänden, Einrichtungen etc., die sich auf Wohnen im Alter spezialisiert haben, so dass von neuen Erkenntnissen für Bergheim nicht auszugehen ist.
 3. Die Auswahl des **Standorts** Glesch wird im Antrag nicht begründet. Ähnliche demographische Voraussetzungen finden sich auch in anderen Stadtteilen.
 4. Der Antrag läuft – jedenfalls so, wie er formuliert ist – auf das Fernziel eines direkten **Einstiegs der Stadt Bergheim in die Immobilienwirtschaft** hinaus, da er auf der einen Seite davon ausgeht, dass es hauptsächlich die soziale Situation eines Teils der alten Menschen ist, der ihnen ein alternsgerechtes Wohnen unmöglich macht, auf der anderen Seite aber die Kommune in der Pflicht sieht, diese Situation aktiv zu ändern und **„dafür Sorge zu tragen, dass im Alter barrierefreier, alternsgerechter und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht.“** , Dies zumal, da es Angebote durch die Wohnberatung des Kreises und die Beratungsstelle der Stadt ja auch bereits gibt. Für eine Immobilienwirtschaft jedoch ist die Stadt weder zuständig noch stehen ihr die erforderliche Mittel –auch nicht mittel- und langfristig- hierfür zur Verfügung
3. **Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)**
- entfällt
4. **Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (Ifd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)**
- entfällt
5. **Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)**

entfällt

6. Bürgerbeteiligung

entfällt

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

entfällt