

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 381/2020 öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: II FBL: Herr Rössler AbtL: Herr Zimmermann Verfasser/in: Herr Zimmermann, S.					
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium				Datum	
A.f. Soziales, Finanzen und Liegenschaften				16.02.2021	

TOP	Zielgruppenspezifische Wohnungsmarktstrategien für die Stadt Bergheim Ergebnisse des Pestel-Gutachtens
------------	---

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss bittet die Verwaltung, die aus dem Gutachten des Pestel-Instituts zur Umsetzung vorgesehenen Maßnahmen wie folgt dargelegt schrittweise umzusetzen und in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses über den Fortgang zu informieren.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Anhand der laut Gutachten entwickelten Handlungsstrategien sollen durch die Verwaltung Konzepte entwickelt werden, wie für die Zielgruppen Senioren und Familien mit Kindern bezahlbarer Wohnraumbedarf in Bergheim auch in Zukunft ausreichend gedeckt werden kann.

2. Sachverhalt

1. Der Haupt-, Sozial- und Personalausschuss hat in seiner Sitzung vom 12.11.2019 einstimmig beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, „für das Gebiet der Kreisstadt Bergheim eine mögliche und sinnvolle Handlungskonzeption für die Schaffung flächensparenden, bezahlbaren Wohnraumes zu entwickeln und hierüber zu berichten. Der Bericht soll sich für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser auf junge Familien sowie für den Geschosswohnungsbau auf einkommensschwache Haushalte fokussieren.“

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hatte bereits zuvor 2019/2020 Mittel in Höhe von jährlich 100.000 € bis 2023 für das Thema „Beschaffung von bezahlbarem Wohnraum“ bereitgestellt und die Verwaltung beauftragt, sich des Themas anzunehmen. Die Verwaltung hatte deshalb das Eduard-Pestel-Institut für Systemforschung e. V., Hannover mit einer Untersuchung der Entwicklung der Bevölkerung sowie des hiermit korrespondierenden Wohnungsmarktes zwischen 1995 und 2018 einschl. der Projektion einer möglichen künftigen Entwicklung in Bergheim beauftragt - der daraus resultierende **Wohnmonitor 2019** wurde dem HSPA bereits in der genannten Sitzung vom 12.11.2019 vorgelegt. Hierauf aufbauend hat die Verwaltung in Umsetzung des Hauptausschussbeschlusses sodann dem Pestel-Institut die Anfertigung einer gutachterlichen Stellungnahme übertragen zu den Wegen und Möglichkeiten, zu bezahlbarem Wohnen für die o. g. Personengruppen zu gelangen. Auch dieses Gutachten liegt inzwischen unter dem Titel „**Zielgruppenspezifische Wohnungsmarktstrategien für die Stadt Bergheim**“ vor (s. Anlage).

2. Das Gutachten „**Zielgruppenspezifische Wohnungsmarktstrategien für die Stadt Bergheim**“ hat vor diesem Hintergrund die Aufgabe, Wege bzw. Instrumente zur Verbesserung der Wohnsituation der in Bergheim lebenden Menschen aufzuzeigen. Die Gutachter haben hierzu in den Bereichen „Baulandgewinnung“, „Wohneigentumsbildung“ und „Mietwohnungsmarkt“ 26 verschiedene mögliche Maßnahmen identifiziert (Abschnitt 4.1) und diese noch um fünf spezifische Empfehlungen ergänzt (Kap. 5). Dabei fällt ins Auge, dass von allen genannten Maßnahmen 15 ausschließlich die Kompetenzen von Land und Bund betreffen und somit in kommunaler Zuständigkeit gar nicht angegangen werden können – ein klarer Hinweis darauf, dass dem Anliegen, „bezahlbares Wohnen“ für besondere Zielgruppen zu schaffen, auf kommunaler Ebene nur sehr bedingt entsprochen werden kann. Auch ist zwingend eine Auswahl aus allgemein für Kommunen für möglich dargestellten Maßnahmen zu treffen.

Wie aus den vorstehenden Ausführungen ersichtlich wird, handelt es sich bei dem Thema „Bezahlbarer Wohnraum“ um einen komplexen Sachverhalt mit einer Vielzahl von Ursachen, bereits bestehenden Hilfen und starken Wechselwirkungen. Gleichzeitig sind die Handlungsmöglichkeiten einer Kommune auf diesem Handlungsfeld sehr beschränkt. Die Verwaltung zieht daher unter Ansehung aller im Gutachten besprochenen Instrumente folgende Schlussfolgerungen und schlägt folgende Maßnahmen zur Umsetzung vor:

1. **Prüfung einer wohnungswirtschaftlichen Partnerschaft:** Die städtische Aufgabe der Daseinsfürsorge in Bezug auf eine ausreichende Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum ist durch die Kreisstadt Bergheim sinnvollerweise durch Einbeziehung weiterer Beteiligter anzugehen. In Frage kommen dafür vor allem gemeinnützige Akteure, es ist aber auch denkbar, Unternehmen, an denen die Kreisstadt Bergheim mitbeteiligt ist, mit der Aufgabe einer städtischen Beratung und Förderung hinsichtlich spezifischer Wohnraumförderung zu betrauen. Weniger kommen dafür Unternehmen der Privatwirtschaft in Frage. Der wohnungswirtschaftliche Partner der Stadt kann die im Folgenden genannten und hinzukommende weitere Instrumente einer sozial angepassten und der Stadtentwicklung förderlichen Wohnungspolitik zur Umsetzung bringen – auf der Grundlage entsprechender Vorgaben und Fördermittel der Stadt. Sofern der Ausschuss dem zustimmt, wird die Verwaltung ein Konzept entwickeln und vorlegen, welche Art von wohnungswirtschaftlichem Partner in Bergheim in Frage kommt und wie er arbeiten soll. Dabei ist auch darauf zu achten, dass keine Parallelstrukturen zu den bereits derzeit von der Verwaltung praktizierten vielfältigen Aktivitäten (Beratungsleistung, Aufbau von Katastern, Ansprache von Eigentümern etc.) in diesem Handlungsfeld aufgebaut werden.
2. **Prüfung des Kaufs von Belegungs- und Preisbindungen von Sozialwohnungen** im Bestand und Differenzausgleich als Instrumente des Erhalts von Sozialwohnungen: Das bedeutet, dass Eigentümer von Sozialwohnungen mit auslaufender Bindung gegen entsprechende Vergütung die Bindung für einen vertraglich vereinbarten Zeitraum verlängern können. Ein weiteres Instrument zur Schaffung bzw. Beibehaltung von bezahlbarem Wohnraum wäre die Anmietung von Wohnraum zu marktüblichen Konditionen durch die Kreisstadt Bergheim bzw. deren wohnungswirtschaftlichen Partner und Weitervermietung zu Wohnungsbauförderbestimmungen (Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen). Die Differenz zwischen marktüblicher Miete und Mietobergrenze nach Wohnungsbauförderbestimmungen ginge direkt oder indirekt zu Lasten des städtischen Haushaltes.

Beide Instrumente bedürfen allerdings einer sorgfältigen Einzelfallprüfung, da ausgeschlossen sein muss, dass städtische Mittel ungerechtfertigt Personen zugutekommen. Dies könnten z. B. Wohnungseigentümer sein, die ansonsten hohe Gewinne aus Immobilien erzielen oder Menschen, die in finanzierten Sozialwohnungen leben, deren Einkommen aber ggf. deutlich über dem Schwellenwert für einen Wohnberechtigungsschein liegt.

3. **Prüfung eines Punktevergabesystems (ggf. in Ergänzung zum bestehenden Punktevergabesystem) zur Veräußerung von städtischen baureifen Einzelgrundstücken** unter Beachtung der bestehenden Vermögensverhältnisse hinsichtlich des Vorhandenseins von bereits unbebauten oder bebauten Grundstücken. Somit werden weniger vermögende Grundstücksinteressenten bei der Vergabe von städtischen Grundstücken grundsätzlich bevorzugt.
 4. Prüfung des Verkaufs von städtischen baureifen Einzelgrundstücken zu einem am **Bodenrichtwert** orientierten Preis an bauwillige Interessenten. Ein Bieterverfahren, welches den Höchstbietenden bevorzugt, wird hierbei ausgeschlossen. Eine entsprechende Konzeptentwicklung ist zu prüfen.
 5. **Prüfung eines Konzepts zur Bodenbevorratungspolitik:** Die Stadt kauft vermehrt Grundstücke, um diese selbst als Bauland zu entwickeln und direkt an zukünftige Eigenheimbesitzer zu verkaufen. Die von der Stadt angebotenen moderaten Verkaufspreise hätten eine dämpfende Wirkung auf den Bodenrichtwert und somit im weiteren Sinne auf die Wohnpreise.
 6. **Nachverdichtungskonzepte:** In dem sich im Aufbau befindlichen Nachverdichtungskonzept INSEK Innenstadt steht die städtebauliche Bewertung einer angemessenen Dichte für die einzelnen Bereiche der Innenstadt im Fokus. Durch die durchgeführten „Dichte Dialoge“ wurden Gespräche mit den Eigentümern der Grundstücke geführt, mit dem Ziel der Aktivierung, ihre Gebäude aufzustocken oder umzunutzen. Hieraus kann – ggf. auch mit entsprechender finanzieller Unterstützung der Eigentümer - weiterer, preiswerterer Wohnraum geschaffen werden. Der politische Auftrag zur Erstellung eines stadtweiten Nachverdichtungskonzepts, also über das INSEK-Gebiet hinausgehend, liegt der Verwaltung bereits vor. Die Wirkungen hieraus werden – entsprechend auch des vorliegenden Gutachtens – Punkt A1.9- eher als mittelmäßig eingeschätzt, insbesondere, da eine aufwendige Unterstützung der Eigentümer, die oftmals durch eine externe Gesellschaft erfolgt und entsprechende Kosten verursacht, erforderlich wird. Gleichwohl wird der Aspekt der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als Baustein mit in das noch zu beauftragende Nachverdichtungskonzept aufgenommen.
3. **Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)**
- Entf.
4. **Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (Ihd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)**

Entf.

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)

Entf.

6. Bürgerbeteiligung

Entf.

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Entf.