

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister	Verantwortliches Dezernat II	Vorlage Nr.: 425/2019 öffentlich						
FBL:Herr Rössler AbtL: Herr Lankers Verfasser/in:Herr Lankers	Mitzeichnungen						Beschl.-K.	Nach- haltigkeit
Vorgesehene Beratungsfolge								
Gremium							Datum	
Haupt-, Sozial- u. Personalausschuss							12.11.2019	
Hinweis: Anlagen zur Sitzungsvorlage sind nur anlässlich der erstmaligen Beratung der Angelegenheit im Ausschuss beigelegt. Bewahren Sie die Anlagen für Folgeberatungen bitte auf.								
Haushaltsmäßige Auswirkungen								
☒	Vorlage ist haushaltsrelevant (siehe Ziffer 4 der Vorlage).							
☒	für das lfd. Haushaltsjahr							
☐	für Folgejahre							
☐	Ortsbürgermeister/in wurde informiert. Gem. § 16 Abs. 1 Hauptsatzung besteht somit die Gelegenheit zur Stellungnahme.							

TOP Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, für das Gebiet der Kreisstadt Bergheim mögliche und sinnvolle Handlungsoptionen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes zu ermitteln und hierüber zu berichten. Der Bericht soll sich für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser auf junge Familien sowie für den Geschosswohnungsbau auf Einkommen schwache Haushalte fokussieren.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

2. Sachverhalt

Der Rat der Kreisstadt Bergheim hat im Rahmen der Haushaltsverhandlungen 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.

Das Thema steht in unmittelbaren Zusammenhang mit der Frage nach einem „kommunalen Handlungskonzept Wohnen“ und unter anderem auch zur Frage der Erstellung eines Baulückenkatasters.

Die Verwaltung hat in einem ersten Schritt zunächst die intern vorliegenden Informationen hinsichtlich der Entwicklung des Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen (sog. „Sozialwohnungen“) in Bergheim zusammengestellt und mit der Entwicklung im Bund sowie im Land Nordrhein-Westfalen in ein Verhältnis gesetzt.

Danach verfügte das Gebiet der Kreisstadt Bergheim am 31.12.2018 über 2.369 öffentlich geförderte Wohnungen.

Die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen hat sich in Bergheim seit 2010 wie folgt entwickelt:

☐ Dem Beschlussvorschlag wurde zugestimmt.	Abstimmungsergebnis: ☐ einstimmig Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen
☐ Der Beschlussvorschlag wurde abgelehnt.	
☐ Der Beschlussvorschlag wurde verändert.	

Jahr	Gesamt	<u>Veränderung</u> <u>v.H. zum Vorjahr</u>	<u>davon:</u> selbst genutztes WE	<u>davon: Mietwohnungen für</u> <u>Eink.-Gruppe</u> <u>A*</u>	<u>Eink.-Gruppe</u> <u>B*</u>
2018	2.369	-3,66%	615	1.739	15
2017	2.459	-2,38%	628	1.816	15
2016	2.519	-6,88%	663	1.841	15
2015	2.705	-0,37%	663	2.027	15
2014	2.715	+1,38%	673	2.027	15
2013	2.678	-1,90%	681	1.982	15
2012	2.730	-1,97%	692	2.008	30
2011	2.785	-1,00%	705	2.044	36
2010	2.813		713	2.044	56

*Einkommensgruppe A = „klassische“ Sozialwohnung,
Einkommensgruppe B = sog. 2. Förderweg mit Überschreitung der Eink.-grenzen um bis zu 60%

Der Bestand am 31.12.2018 verteilt sich auf die Stadtteile wie folgt auf:

Stadtteil	Einwohner*	Objekte	Wohnungen
Ahe	3.847	18	23
Auenheim	468	3	12
BM-Mitte	6.280	82	774
Büsdorf	1.333	14	7
Fliesteden	2.017	10	10
Glesch	2.002	19	23
Glessen	5.628	39	61
Kenten	7.150	46	269
Niederaußem	5.751	68	263
Oberaßem	5.812	69	127
Paffendorf	1.247	8	9
Quadrath-Ichendorf	14.699	168	666
Rheidt-Hüchelhoven	1.928	25	26
Thorr	2.220	30	44
Zieverich	4.768	57	55
Gesamt:	65.150	656	2.369

* lt. Einwohnerstatistik der Kreisstadt Bergheim per 30.6.2019

Daten zum Wohnungsbestand liegen für 2019 noch nicht vor.

Mit Stand vom 31.12.2017 lag die Versorgung mit preisgebundenem Wohnraum in NRW bei 30,42 Wohnungen je 1.000 Einwohner (Quelle: NRW-Bank), in Bergheim bei 36,36 Wohnungen je 1.000 Einwohner (eigene Berechnung).

Der Rückgang des Bestandes an preisgebundenem Wohnraum hält seit vielen Jahren bundesweit an; im Jahr 2018 betrug der Rückgang rd. 3,5%. In Bergheim ging der Bestand im Jahr 2018 um rd. 3,7%, in den letzten acht Jahren durchschnittlich um rd. 2,1% jährlich zurück.

Werden die Flüchtlingshäuser in öffentlich geförderte Wohnungen umgewandelt, so erhöht sich der Bestand der öffentlich geförderte Wohnungen um diese Anzahl.

In einem zweiten Schritt hat die Verwaltung durch das Eduard-Pestel-Institut für Systemforschung e. V., Hannover, eine Untersuchung der Entwicklung der Bevölkerung sowie des hiermit korrespondierenden Wohnungsmarktes zwischen 1995 und 2018 einschl. der Projektion einer möglichen künftigen Entwicklung in Bergheim beauftragt (Wohnmonitor 2019).

Das Ergebnis ist der Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

Die Untersuchung zeigt, dass sowohl im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, als auch im Geschosswohnungsbau und hier insbesondere im Bereich des bezahlbaren und Barriere armen Wohnraumes weiterhin erhebliche Defizite bestehen, die sich schlimmstenfalls als Entwicklungsbremse für Bergheim darstellen könnten.

Die Untersuchung zeigt ferner, dass auf Grund steigender Anforderung an die Energieeffizienz beim Wohnen bei gleichzeitig stagnierenden relativen Haushaltseinkommen von weiteren realen Steigerungen der Wohnkosten auszugehen ist. Eine Senkung der Wohnkosten ließe sich nur durch Senkung der Wohnflächen je Person kompensieren.

Die Daten der Studie stimmen im Wesentlichen mit den hier vorliegenden Daten und daraus abgeleiteten Projektionen überein.

Mit Blick auf ein kurzfristig zu erstellendes Handlungskonzept Wohnen sollten zunächst denkbare Handlungsoptionen in den verschiedenen Segmenten sowie für zu definierende Zielgruppen ermittelt und dargestellt werden.

Die Verwaltung beabsichtigt daher, auf der Basis des vorgelegten Wohnmonitors 2019 die Erstellung eines auf die spezifische Lage und der sich hieraus ergebenden Möglichkeiten in Bergheim ausgerichteten Berichtes zu beauftragen. Der Bericht soll darlegen, welche Handlungsoptionen in und für Bergheim gegeben und sinnvoll sind, um das Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraumes zu verfolgen.

Der Bericht sollte sich verstärkt auf die im Wohnmonitor genannten Segmente

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Geschosswohnungsbau (Miet-/ Eigentumswohnungen)
- Barriere armes/ Altengerechtes Wohnen

konzentrieren ohne ggfls. bestehende Chancen und Möglichkeiten in anderen Segmenten gänzlich zu vernachlässigen. Der Bericht sollte auch die Möglichkeiten der Unterstützung der Marktteilnehmer durch öffentliche Wohnungsbaufördermittel beinhalten sowie die sich hieraus ergebenden Konsequenzen berücksichtigen.

Der Bericht soll sich auf die Zielgruppen „junge Familien“ für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. auf Einkommen schwache Haushalte im Geschosswohnungsbau fokussieren.

Nach Vorlage dieses Berichtes sind die politischen Prioritäten zu ermitteln und festzulegen und anschließend hieraus ein Handlungskonzept Wohnen zu entwickeln.

Ein Pressespiegel zum Thema ist beigelegt.

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 (lfd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)

Haushaltsmittel stehen im SK 050 140 52916850 zur Verfügung

5. Bürgerbeteiligung

entfällt

6. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Durch Bericht