

|                                                                                           |       |                                             |  |            |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------|--|------------|--|
| <b>Kreisstadt Bergheim<br/>Der Bürgermeister</b>                                          |       | <b>Vorlage Nr.: 448/2025<br/>öffentlich</b> |  |            |  |
|                                                                                           |       | Mitzeichnungen                              |  |            |  |
| Dezernat: II<br>FBL: Frau Friedt<br>AbtL: Herr Schaffrath<br>Verfasser/in: Herr Martensen | FBL 4 | FBL 8                                       |  |            |  |
|                                                                                           |       |                                             |  |            |  |
| <b>Vorgesehene Beratungsfolge</b>                                                         |       |                                             |  |            |  |
| Gremium                                                                                   |       |                                             |  | Datum      |  |
| A.f. Soziales, Finanzen und Liegenschaften                                                |       |                                             |  | 24.02.2026 |  |

|            |                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>TOP</b> | <b>Maßnahmen zur Herstellung von bezahlbarem Wohnraum</b> |
|------------|-----------------------------------------------------------|

### **Beschlussvorschlag**

Die Verwaltung wird gebeten, die in der Sitzung zu beschließenden Maßnahmen zur Schaffung eines bedarfsge- rechten und bezahlbaren Wohnraums in der Kreisstadt Bergheim umzusetzen und dem Ausschuss regelmäßig über den Fortgang und die Wirksamkeit der Maßnahmen zu berichten.

### **Erläuterungen:**

#### **1. Zielsetzung**

Das Ziel der Vorlage ist die Darstellung der aktuellen Entwicklungen im Bereich des bezahlbaren Wohnens sowie der möglichen Maßnahmen, die seitens der Kreisstadt Bergheim in diesem Kontext durchgeführt werden könnten.

#### **2. Sachverhalt**

Der Ausschuss für Soziales, Finanzen und Liegenschaften hat in seiner Sitzung am 24.06.2025 folgenden Beschluss gefasst:

*„Die Verwaltung wird gebeten, in der ersten Sitzung des nach der Kommunalwahl zuständigen Ausschusses die Auswirkungen der aktuellen Gesetzesvorhaben der schwarz-roten Bundesregierung zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung für die Kreisstadt Bergheim darzustellen und zu bewerten.“*

*In Abhängigkeit von den zu erwartenden Auswirkungen auf die Wohnraumsituation bei der Kreisstadt Bergheim soll die Verwaltung unter Hinzunahme von Experten (u. a. Erftland GmbH) prüfen, ob und ggf. welche ergänzenden Maßnahmen für bezahlbaren Wohnraum möglich, verhältnismäßig und zielführend sind. Die Verwaltung soll aufzeigen, wie man über Förderung von Wohnungsbauunternehmen zu mehr bezahlbarem Wohnraum kommt.“*

### **A. Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der aktuellen Gesetzesvorhaben der schwarz-roten Bundesregierung zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung für die Kreisstadt Bergheim**

#### **1. Verbesserte Förderbedingungen bei KfW-Maßnahmen**

Mit Wirkung ab 01.09.2025 haben das Bundesbauministerium und die KfW die Förderbedingungen im Programm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment (KNN)“ verbessert und damit die Fördermöglichkeit auf mehr Bauvorhaben ausgeweitet.

Mit dem Programm KNN fördert die KfW den Bau klimafreundlicher und zugleich flächeneffizienter Wohngebäude mit aus Mitteln des Bundes verbilligten Förderkrediten. Ziel hierbei ist die Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum.

Im Übrigen bietet die KfW weitere Förderkredite im Bereich Neubauten an, sowohl für selbst genutzte Objekte wie auch hinsichtlich des Mietwohnungsbaus (z. B. „Jung kauft Alt“, „Wohneigentum für Familien“).

Ebenso gibt es bei Bestandsimmobilien Förderungen, die geeignet sind, Mietwohnraum zu attraktiveren (Komplettsanierung zum Effizienzhaus). Für einen detaillierten Überblick zu den Fördermaßnahmen wird auf die Seite der KfW verwiesen [www.kfw.de](http://www.kfw.de).

Aus Sicht der Kreisstadt Bergheim sind die KfW-Programme zur Förderung von Wohnraum finanziell attraktiver und wieder planbarer geworden aber die Komplexität bleibt für Bauherren unübersichtlich und die gesamte Förderlandschaft intransparent. Aktuell ist es noch deutlich zu früh um zu beurteilen, ob die Programme tatsächlich ausreichend neuen Wohnraum schaffen können.

#### **2. Förderung öffentlichen („sozialen“) Wohnungsbaus**

Die Bundesregierung stellt den Ländern bis 2029 insgesamt 23,5 Mrd. € für den „sozialen Wohnungsbau“ zur Verfügung, und zwar verteilt wie folgt:

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| 2025:         | 3,5 Mrd. €         |
| 2026:         | 4,0 Mrd. €         |
| 2027:         | 5,0 Mrd. €         |
| 2028:         | 5,5 Mrd. €         |
| 2029:         | 5,5 Mrd. €         |
| <b>Summe:</b> | <b>23,5 Mrd. €</b> |

Diese Summe stellt eine Erhöhung gegenüber der Planung der vorhergehenden Bundesregierung dar. Danach waren für die Haushaltsjahre 2025 bis 2028 nur insgesamt 14 Mrd. € vorgesehen (Quelle: [BMWSB Sozialer Wohnungsbau - Sozialer Wohnungsbau 2026 / 2027: Bundesministerin Hubertz unterzeichnet Verwaltungsvereinbarung - BMWSB](#)).

Hinsichtlich der Auswirkungen der erhöhten Fördersumme auf die Kreisstadt Bergheim können derzeit noch keine Aussagen getroffen werden. Es ist aber davon auszugehen, dass dem Rhein-Erft Kreis als Bewilligungsbehörde mehr zu verteilende Mittel zur Verfügung gestellt werden, von denen dann auch die Kreisstadt Bergheim profitieren könnte.

### 3. Mietpreisbremse

Das Gesetz zur Verlängerung der Mietpreisbremse trat Ende Juli 2025 in Kraft. Damit ist die Mietpreisbremse um weitere 4 Jahre bis nunmehr 31.12.2029 verlängert worden. Hiermit werden Regelungen über die zulässige Miete bei Mietbeginn sowie die maximale Mietsteigerung festgelegt. Ziel ist es, den Mietanstieg zu verlangsamen.

Die Länder haben jetzt über den 31.12.2025 hinaus die Möglichkeit, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bestimmen. In diesen Gebieten (in NRW sind das seit dem Jahr 2025 nach vormals 18 Kommunen nun 57 Städte, darunter auch die Kreisstadt Bergheim) darf bei Mietbeginn die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 Prozent überschritten werden. Zusätzlich ist die Mieterhöhung auf 15 % in einem Zeitraum von 3 Jahren begrenzt (gegenüber 20 % ohne Mietpreisbremse).

### 4. Vereinfachung beim Wohngeld

Trotz Ankündigung im Koalitionsvertrag gibt es aktuell keine neuen Regelungen gegenüber dem Stand der großen Wohngeldreform zum 01.01.2023.

### 5. Bau-Turbo Novelle Baugesetzbuch Teil 1 2025 - Geänderte Gesetzeslage

Das "Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung" zur Änderung des Baugesetzbuches vom 27.10.2025 ist am 30.10.2025 in Kraft getreten (am 29.10.2025 verkündet im BGBl. 2025 I Nr. 257). Die damit verbundene BauGB-Novelle Teil 1 2025 erfolgt bezüglich des § 31 Abs. 3 BauGB (Vereinfachung von Befreiungen im Plangebiet), § 34 Abs. 3b BauGB (Baulücke, Abweichung vom Einfügeerfordernis) und dem sogenannten Bau-Turbo (§ 246e BauGB), einer befristeten Sonderregelung zur Beschleunigung des Wohnungsbaues im Innen- und Außenbereich.

Ziel des Gesetzgebers ist die Beschleunigung des Wohnungsbaus. Dazu sollen die kommunalen Planungs- und Genehmigungsprozesse beschleunigt und Verfahren entlastet werden. Typische Anwendungsbeispiele sind Nachverdichtungen innerorts, wie z.B. Aufstockungen, Anbauten oder Bauen in der zweiten Reihe sowie Arrondierungen im Außenbereich. Da die Vorschriften stark in die kommunale Planungshoheit eingreifen, wurde mit der Einführung die „Zustimmung der Gemeinde“ als ein Instrument geschaffen, das die ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde zu Entscheidungen auf Grundlage der neuen gesetzlichen Vorgaben erforderlich macht.

Die Verwaltung hat in einer ersten Mitteilungsvorlage (vgl. 459/2025) den Rat über die neuen gesetzlichen Möglichkeiten informiert und wird voraussichtlich für die nächste Ratssitzung und zur Vorberatung im Ausschuss für Planung und Umwelt einen Grundsatzbeschluss zum Umgang mit Bauanträgen nach dem Bau-Turbo vorbereiten.

Erst dann besteht die Möglichkeit einer ersten Einschätzung inwieweit Auswirkungen auf das bezahlbare Wohnen bei der Kreisstadt Bergheim zu erwarten sein könnten.

## B. Mögliche ergänzende verhältnismäßige und zielführende Maßnahmen für bezahlbaren Wohnraum unter Hinzunahme von Experten

Die Verwaltung führte Gespräche mit den Firmen „Wunderlich Bauunternehmung GmbH & Co. KG“ aus Kerpen sowie „Erftland kommunale Wohnungsgesellschaft mbH“.

Übereinstimmend regten beide Firmen Maßnahmen zur Attraktivierung des sozialen Wohnungsbaus in Bergheim an, bei der Bewilligung eine größere Flexibilität und genauere Betrachtung des Einzelfalls zu berücksichtigen, insbesondere:

- Erhöhung der Quote für geförderte Wohneinheiten je Objekt (aktuell: maximal 50 % der Wohneinheiten)
- Erweiterung der Zielgruppe (aktuell: nur Menschen im Alterssegment 60plus)

Zur stärkeren Berücksichtigung des Einzelfalls gehört hier insbesondere die Anzahl von sozial gefördertem Wohnraum, die Lage und die Bevölkerungsstruktur im Umfeld. Bei Neubaugebieten mit sozialem Wohnungsbau könnte dieser auf eine feste Obergrenze limitiert werden (z. B. Anzahl der geförderten WE im Verhältnis zu den Gesamt-WE des Neubaugebiets).

Weitere Vorschläge, die seitens der beiden Firmen gemacht wurden, waren:

#### 1. Firma Wunderlich

- Finanzielle Unterstützung durch die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks, auf dem öffentlich-geförderter bzw. bezahlbarer Wohnraum entstehen soll (z.B. durch Erbpacht oder verbilligte Darlehen)

#### 2. Erftland

- Verbilligte Darlehen durch die Kommune
- Aufstockung der Beteiligung an der Erftland (und dadurch Erhöhung des Eigenkapitals)

Durch die Erftland wurde auch die Frage einer sogenannten Mezzanine-Förderung aufgeworfen. Dabei handelt es sich um kommunale Darlehen mit Zinssätzen unterhalb des Marktniveaus, die bei der Erftland als Eigenkapital (statt Fremdkapital) bilanziert werden aber ohne dingliche Sicherung vergeben würden.

Die interne Prüfung hat ergeben, dass eine solche Form der Förderung für die Kreisstadt Bergheim rechtlich ausgeschlossen ist, da sie weder die Allein- noch eine Mehrheitsgesellschafterstellung bei der Erftland einnimmt.

Beide Firmen erklärten im Übrigen, eine Schaffung von Mietwohnbau ohne Förderungen bzw. kommunale Unterstützungen wäre nicht möglich, ohne dass dann die Kaltmiete mit wenigstens 15,00 €/qm kalkuliert werden müsste.

### C. Weitere Handlungsfelder im Bereich „Bezahlbarer Wohnraum“

Gemäß der Beschlusslage hat die Verwaltung weitere Handlungsfelder im Kontext zum bezahlbaren Wohnen geprüft:

#### 1. Ankauf bzw. Verlängerung von Wohnungsbindungen

Wohnungsbindungen bezeichnen die gesetzliche Verpflichtung von Inhabern öffentlich geförderten Mietwohnraums, diesen ausschließlich an Personen zu vermieten, die ihre Berechtigung durch einen Wohnberechtigungsschein nachweisen. Unter Ziffer 8 und 9 der FRL Öff. Wohnen NRW 2025 ist die Möglichkeit angesprochen, auslaufende Bindungswirkungen anzukaufen bzw. zu verlängern.

Der für die Förderung von Mietwohnraum im Stadtgebiet Bergheim zuständige Rhein-Erft-Kreis teilt hierzu folgendes mit:

**Bindungsankäufe** können nur Wohnungseigentümer selbst tätigen. Das bedeutet, dass die Stadt Bergheim nur im eigenen Wohnungsbestand Bindungserwerb betreiben kann. Hierzu ist auf die Ziffer 9 FRL Öff. Wohnen im Land NRW 2025 zu verweisen. Da die Stadt Bergheim nicht Eigentümer öffentlich geförderten Wohnraums ist, entfällt ein solcher Bindungsankauf. Die Erftland als Wohnungseigentümer könnte sich genauso wie andere entsprechende Wohnungseigentümer um Bindungsankäufe „bewerben“. Das ginge über die NRW-Bank. Seitens der Stadt Bergheim müsste dann bestätigt werden, dass an einem solchen Bindungsankauf ein Wohnungsmarktinteresse in Bergheim bestehe.

**Bindungsverlängerungen** (Ziffer 8 FRL Öff. Wohnen im Land NRW 2025) können nur bei Förderobjekten in Betracht gezogen werden, die nach den WFNG NRW ab 2009 gefördert worden sind. Bei älteren Objekten, die noch der Kostenmiete unterliegen (gefördert nach Bundesrecht), ist eine Bindungsverlängerung nicht möglich. Dies erschließt sich aus den hier förderrechtlich angebotenen Förderkonditionen (Tilgungsnachlässe und Zinsen).

Das Verfahren wird von der NRW.BANK angestoßen. So werden die Bewilligungsbehörden über die betroffenen Förderobjekte informiert. Im Anschluss wird zunächst die Stadt angesprochen, ob der Bedarf an dem Wohnraum noch besteht und ob der bauliche Zustand des Gebäudes immer noch für einen verlängerten Bestandserhalt als Förderobjekt geeignet erscheint. Erst dann kann der Darlehensnehmer angesprochen werden, ob von dortiger Seite ein Interesse an einer Bindungsverlängerung besteht. Eine rechtliche Verpflichtung, eine Bindungsverlängerung einzugehen, besteht aber nicht.

Weitere Möglichkeiten, Förderobjekte im Bestand zu halten, sind dem Kreis nicht bekannt.

Diese beiden Förderbausteine werden aus gesonderten Fördertöpfen bedient, welche sich beim MHKBD NRW befinden. Die Mittelvergabe erfolgt daher direkt von dort aus einzelfallbezogen. Sie unterliegen auch keiner vom Rhein-Erft-Kreis vorzunehmenden Priorisierung.

## **2. Reduzierung der Leerstände von Wohnraum**

Zum Thema Leerstand von öffentlich gefördertem Wohnraum wird zunächst auf die Ausführungen der Verwaltung zu einer Anfrage vom 12.10.2018 (Vorlage-Nr. 500/2018) verwiesen. Dort wurde seinerzeit ausgeführt, dass die aktuelle Leerstandquote nicht beziffert werden könne, da es für den freien Wohnungsmarkt keine gesetzliche Meldepflicht der Verfügungsberechtigten gibt, so dass für einen Großteil des Mietwohnungsbestandes Daten nicht erhoben werden können.

Bei öffentlich gefördertem Wohnraum besagt § 17 Abs. 1 WFNG-NRW, dass der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle unverzüglich schriftlich den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens von Wohnraum mitzuteilen hat. Die Verwaltungspraxis zeigt allerdings unverändert, dass Leerstände von bis zu drei Monaten oder mehr bei öffentlich gefördertem Mietwohnraum deutlich unter 5% des Bestandes ausmachen dürften, da sich in der Regel an Leerstandanzeigen unmittelbar, ohne Übergangszeit, eine Neuvermietung anschließt.

## **3. Umwandlung von leerstehenden Gewerbeflächen in Wohnraum**

Nach Gesprächen mit der eigenen Wirtschaftsförderung handelt es sich grundsätzlich um eine geeignete Methode um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Eine Überprüfung des Bestandes an leerstehenden Gewerbeflächen hat ergeben, dass aktuell keine geeigneten Objekte bekannt sind, bei denen eine Umwandlung stattfinden könnte.

Sollte jedoch in der Zukunft ein Objekt mit Perspektiven zur Umwandlung bekannt werden, erfolgt zusammen mit dem Fachbereich Soziales eine gemeinsame Abstimmung über das weitere Vorgehen im Einzelfall.

## **4. Zweckentfremdungssatzung („Wohnraumschutzsatzung“)**

Es kann derzeit keine belastbare Auskunft darüber erteilt werden, ob und in wieweit es zu Zweckentfremdungen von Wohnraum im Stadtgebiet Bergheim wie durch Montage- oder Ferienwohnungen (z. B. durch Anbieter wie Airbnb) kommt, da der Verwaltung hierzu keine empirisch belegten Erkenntnisse vorliegen.

Solche Erhebungen wären Voraussetzung für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung nach § 12 des Gesetzes zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (WohnStG-NRW).

Dabei ist zu beachten, dass es prinzipiell der Privatautonomie unterliegt, ob und wann ein Eigentümer Wohnraum vermietet oder nicht. Zweckentfremdungssatzungen setzen zu ihrer Verhältnismäßigkeit daher einen erheblichen Umfang und eine gewisse Systematik der Zweckentfremdung voraus. Die Wirkungsdauer einer solchen Satzung ist überdies auf maximal fünf Jahre beschränkt (§ 12 Abs. 1 S. 1 WohnStG-NRW).

Eine Wohnraumschutzsatzung würde ohnehin lediglich einen Genehmigungsvorbehalt für Nutzungen zu anderen als Wohnzwecken durch die erlassende Gemeinde beinhalten, und zwar erst ab Gültigkeit einer solchen Satzung.

Zweckentfremdungssatzungen gibt es seit 2021 z.B. für die Stadt Köln (Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum vom 30.06.2021) und seit dem Jahr 2025 auch in Brühl (Satzung der Stadt Brühl zum Erhalt und Schutz von Wohnraum – Wohnraumschutzsatzung vom 18.07.2025). Für die weitere Umsetzung und regelmäßige Überprüfungen der festgelegten Maßnahmen in der Satzung bedarf es dort bis zu zwei neu einzurichtenden Stellen, deren Kosten nicht durch entsprechende Einnahmen gedeckt würden.

Da im Stadtgebiet Bergheim bisher keine Erkenntnisse vorliegen, die den Erlass einer Wohnraumschutzsatzung für erforderlich halten, ist hiervon nach Ansicht der Verwaltung aktuell abzusehen.

## **5. Fehlbelegungsabgabe**

Diese war im Land NRW bis 31.12.2005 eine Abgabe, die von Mietern in öffentlich-geförderten Wohnungen erhoben wurde, wenn sich ihre finanziellen Verhältnisse derart verbessert hatten seit Erteilung des für diese Wohnungen erforderlichen Wohnberechtigungsscheins, dass ihnen diese Wohnung eigentlich nicht mehr zustehen würde. Die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe waren zweckgebunden für die Förderung des „sozialen“ Wohnungsbaus.

Die Abschaffung des entsprechenden Landesgesetzes zum 01.01.2006 erfolgte auch, weil die Fälle von Fehlbelegungsabgaben sich in einem Umfang verringert hatten, dass der erforderliche Verwaltungsaufwand in Bezug zum Abgabenaufkommen in einem Missverhältnis angesehen wurde. Aktuell gibt es nur noch in wenigen Bundesländern eine Fehlbelegungsabgabe.

Inzwischen wird politisch die Wiedereinführung dieser Abgabe diskutiert. So hält der Deutsche Städtetag eine Debatte über die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe für sinnvoll, Bundesbauministerin Hubertz befürwortet diese Abgabe und ermutigt die Länder, die aktuell keine landesgesetzliche Regelung haben, wieder rechtliche Grundlagen für die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe zu schaffen (Quelle: [Hubertz will Abgabe von Gutverdienern in Sozialbauten | tagesschau.de](#)). Erst auf Basis dieser neuen rechtlichen Regelungen, könnten weitere Maßnahmen der Kreisstadt Bergheim geprüft und durchgeführt werden.

**6. Ausweisung von Baugebieten zur Erweiterung des Wohnraumangebots unter moderatem Einfluss von Geschosswohnungsbau**

In den meisten Baugebieten im Stadtgebiet gibt es neben Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern auch immer einen bestimmten Anteil an Mehrfamilienhäusern. In den größeren Baugebieten (z.B. aktuell im Verfahren BP 316/Oa „Fortuna Quartier“, BP 309/Oa-Na „Im Euel“, BP 310/FI „Am Golfplatz“) ist der Anteil an Mehrfamilienhäusern zwischen 40 und 90%. Das Ziel der Planung ist immer, ein möglichst vielfältiges Wohnungsangebot zu schaffen.

Bei den Mehrfamilienhäusern liegt es in der Entscheidung der Investoren, ob diese Fördermittel in Anspruch nehmen wollen. Es bestehen keine Vorgaben für einen bestimmten Anteil von gefördertem Wohnraum in Baugebieten.

**7. Öffnung von Bebauungsplänen zur Möglichkeit der „Nachverdichtung“ da wo sinnvoll**

Durch den sogenannten „Bauturbo“ und ergänzende Regelungen in § 31 Abs. 3 BauGB (Vereinfachung von Befreiungen im Bebauungsplan) und § 34 Abs. 3 b BauGB (Baulücke, Abweichung von Einfügerfordernis) ist es einfacher, Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu ermöglichen. Dadurch soll u.a. auch die Nachverdichtung gefördert werden, siehe auch die Mitteilungsvorlage Nr. 459/2025 zur Ratssitzung am 15.12.2025.

**8. Umwandlung von Flüchtlingshäusern in sozialen Wohnungsbau**

An den Standorten „Heerstraße“, „Am Kirchacker“, „Abts-Acker-Straße“ und „Zum Fortunabad“ befinden sich insgesamt 61 Einfamilienhäuser. Hiervon werden 56 Häuser für die Unterbringung von Geflüchteten genutzt. Am größten Standort „Zum Fortunabad“ wurden bereits 5 Häuser umgewidmet, die seitens der Stadt vermietet werden. Für die Unterbringung von bis zu 100 Geflüchteten (Familien und Paaren, keine Einzelpersonen), werden auch zusätzlich noch Wohncontainerbauten in Auenheim genutzt, die von der Stadt in 2023 erworben wurden. Aufgrund der aktuell abnehmenden Bedarfssituation zur Unterbringung von Geflüchteten stehen Überlegungen und Prüfungen an, wie die Bergheimer Unterkunft-Landschaft für Geflüchtete zukünftig wirtschaftlich sinnvoll und bedarfsorientiert genutzt werden kann. Neben der Möglichkeit der Veräußerung von Gebäudeteilen, gibt es die Variante der Umwidmung und Vermietung als sozialen Wohnraum einzelner, noch zu bestimmender Gebäude. Aufgrund der Größe der Häuser bieten diese jeweils Wohnraum für Familien mit 2 bis 3 Kindern. Eine Entscheidung zur Umwandlung in sozialen Wohnungsbau ist jedoch abhängig von der Prognose zur Entwicklung der Zahl der zukünftig (mittel bis langfristig) unterzubringenden Geflüchteten. Aufgrund der politischen Lage bleibt die Situation weiterhin herausfordernd und muss verwaltungsseitig flexibel und bedarfsorientiert gehandhabt werden. Hinsichtlich des Sachstands der Unterbringung Geflüchteter in 2025 wird auf die Mitteilungsvorlage Nr. 12/2026 zum Ausschuss für Feuerwehr, Ordnung und Rechnungsprüfung am 29.01.2026 verwiesen. Da die Umwandlung der Flüchtlingshäuser auch bauliche Maßnahmen beinhaltet (in 2021 waren es rd. 25.000 € Baukosten pro Haus), wäre hierfür zunächst ein entsprechender Ansatz im Doppelhaushalt 2027/2028 zu veranschlagen und durch den Rat zu beschließen.

**D. Zusammenfassung und Handlungsempfehlung**

Wie schon in der Sitzung des AfSoFiLi vom 24.06.2025 ersichtlich war geht auch aus dieser Vorlage hervor, dass es neben einer Vielzahl von Akteuren auf unterschiedlichen Ebenen auch eine Vielzahl von Maßnahmen gibt, die zum Ziel haben, Wohnen insgesamt bezahlbar(er) zu machen.

Aus Sicht der Verwaltung scheinen vor diesem Hintergrund und vorbehaltlich einer weiteren Prüfung und Ausgestaltung die folgenden Maßnahmen zielführend und auch verhältnismäßig zu sein:

1. Anpassung von Quote und Zielgruppe für sozial geförderten Wohnraum, um von den erhöhten Fördermitteln des Bundes zu profitieren (s. Punkte A 2. und B)
2. Ausgestaltung des „Bau-Turbos“ bei der Kreisstadt Bergheim zur Unterstützung der Beschleunigung von Bauaktivitäten sowie der Nachverdichtung für Wohnraum (s. Punkte A 5. und C 7)
3. Bitte an die Ertland GmbH zur Prüfung und Umsetzung zum Ankauf bzw. der Verlängerung von Wohnungsbindungen (s. Punkt C 1.)
4. Fortlaufende Prüfung zur Umwandlung von Gewerbeflächen und Ladenlokale in Wohnraum (s. Punkt C 3.)
5. Prüfung der Erhebung von Fehlbelegungsabgaben, sofern die angekündigte Gesetzesinitiative umgesetzt wird (s. Punkt C 5.)
6. Fortlaufende Prüfung zur Ausweisung der Anteile am Geschosswohnungsbau in neuen Baugebieten (s. Punkt C 6)
7. Prüfung und Umsetzung der Umwandlung von Flüchtlingshäusern in sozialen Wohnungsbau (s. Punkt C 8.) – Maßnahme steht unter dem Vorbehalt einer Mittelbereitstellung im Doppelhaushalt 2027/2028

**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)**

entfällt

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

entfällt

**6. Bürgerbeteiligung**

entfällt

**7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)**

entfällt