

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0461/2017
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Haupt- und Finanzausschuss	12.10.2017	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Sachstandsinformation zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft

Inhalt der Mitteilung

Die Stadt Bergisch Gladbach befasst sich seit einiger Zeit mit der Möglichkeit der Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft. Aufgrund der Fülle an zu klärenden rechtlichen, wirtschaftlichen und praktischen Fragen stellte sich der Sachverhalt als sehr komplex dar. Zur Bündelung der Fragestellungen und zur Strukturierung des Themas erhielt der Fachbereich Finanzen daher den Arbeitsauftrag, sich mit dem Thema inhaltlich auseinanderzusetzen.

Um die erforderliche fachliche Unterstützung wurde hierzu ein Fachmann aus dem Bereich Wohnungswirtschaft gebeten.

Bereits in einem ersten kostenfreien Akquisegespräch kristallisierten sich verschiedene Fragestellungen heraus, die abgearbeitet werden müssen. Um ein belastbares Ergebnis zu erzielen, ist hierzu ein strukturiertes Vorgehen erforderlich.

Bedarfssituation

Hier ist zum einen eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem bestehenden Bedarf an Wohnraum erforderlich. Besonders im Fokus soll nach der bisherigen politischen Diskussion die zeitnahe Schaffung von bezahlbarem (öffentlich geförderten) Mietwohnungsbau stehen.

Insbesondere für eine Kommune in der Haushaltssicherung ist jedoch auch auf einen gesunden Mix mit lukrativerem (frei finanzierten) Wohnungsbau zu achten, um insgesamt eine Wirtschaftlichkeit darstellen und dauerhafte Subventionierungen aus dem städtischen Haushalt vermeiden zu können.

Nach derzeitiger Recherche liegt der Stadt als Grundlage für eine solche auf Bergisch Glad-

bach fokussierte Bedarfsanalyse das „Wohnungsmarktprofil 2016 Bergisch Gladbach“ der NRW.BANK (öffentliche Förderbank in NRW) vor, das ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren darstellt, sowie die statistischen Werte der Abteilung Wohnungswesen der Stadt Bergisch Gladbach (bezüglich des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus). Derzeit noch in der Ausarbeitung befindet sich eine Wohnungsmarktanalyse für den Rheinisch-Bergischen-Kreis, welche durch die Kreissparkasse Köln in Auftrag gegeben wurde. Mit den Ergebnissen dieser Analyse ist frühestens Ende des Jahres zu rechnen.

Die Zahlen, Daten und Statistiken des Wohnungsmarktprofils 2016 stammen aus dem Fundus von IT.NRW, der Bundesanstalt für Arbeit, dem Oberen Gutachterausschuss NRW, der empirica-Preisdatenbank sowie aus eigener Berechnung und Analyse der NRW.BANK,

Es lassen sich insbesondere folgende Anhaltspunkte dem Wohnungsmarktprofil entnehmen:

- Die Preisanstiege der Situation am Wohnungsmarkt haben sich in Bergisch Gladbach bemerkbar gemacht. Im Jahr 2015 betrug der Mietpreis pro m² 7,66 Euro, was einer Steigerung von 3,1 % im Vergleich zum Zeitraum 2013-2015 entspricht. Analog dazu ist der Mittelwert für den Kaufpreis von Eigenheimen im Betrachtungszeitraum 2006 bis 2015 um 25,5 % gestiegen und entspricht derzeit durchschnittlich 335.790 Euro.
- Im Betrachtungszeitraum 2006 bis 2015 ist ein - wenn auch schwacher - Trend erkennbar, wonach die Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern steigend ist.
- Die Steigerung resultiert jedoch nicht aus dem preisgebundenen Wohnungsmarkt. In der Darstellung für die Jahre 2006 bis 2015 für Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen wird deutlich, dass lediglich eine Zunahme von frei finanzierten Gebäuden stattfindet, wogegen der sozialgeförderte Wohnungsbau abnimmt. Der Anteil an der Sozialwohnungen bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt hierbei in Bergisch Gladbach 6,7 %. Dabei liegt Bergisch Gladbach unter den Vergleichswerten (NRW 9,9 %; Gemeindegrößenklasse 100.000 – 200.000 Einwohner 9,6 %).
- Die NRW.BANK Wohnraumförderung hat für die Jahre 2014 bis 2030 eine Modellrechnung für den preisgebundenen Mietwohnungsbestand erstellt. Während sich dieser 2014 noch auf knapp 1.900 sozialgeförderte Wohnungen beläuft, ist für das Jahr 2030 ein Bestand von nur noch ca. 1.200 Wohnungen prognostiziert. Dabei ist anzumerken, dass der Zuwachs durch die künftige Förderung von Sozialwohnungen nicht berücksichtigt worden ist, wodurch der beschriebene Rückgang des Bestands zumindest teilweise kompensiert werden sollte. Im Gegenzug würden vorzeitige Rückzahlungen von Förderdarlehen die Bindungsdauer verkürzen und dadurch den zukünftigen Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestands beschleunigen.
- Abgesehen davon ist jedoch auffällig, dass die durchschnittliche Bauintensität in Bergisch Gladbach hinsichtlich Mehrfamilienhäusern beinahe doppelt so hoch ist, wie in der vergleichbaren Gemeindegrößenklasse.
- Seit dem Jahr 2009 ist zudem ein Trend dahingehend erkennbar, dass die Bewilligungen und Baugenehmigungen preisgebundener Wohnungen in Bergisch Gladbach deutlich gestiegen sind. Dies zeigt sich in der Baufertigstellung jedoch nur teilweise. Nach einem Rückgang in 2011 ist die Zahl der insgesamt fertiggestellten Mehrfamilienhäuser in den Jahren bis 2014 stetig gestiegen, im Jahr 2015 war jedoch ein erneuter Abfall erkennbar.
- Die aus dem Datenmaterial von IT.NRW stammende Statistik zur Bevölkerungsprognose deckt sich mit der Prognose aus der Begründung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes, wonach bis 2035 mit einem Bevölkerungsanstieg um ca. 3.000 Einwohnerinnen

und Einwohnern zu rechnen ist. Im Rahmen des Flächennutzungsplanentwurfes wurde seitens der Stadt Bergisch Gladbach eine weitere Bevölkerungsprognose durch das Planungsbüro Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR) in Auftrag gegeben, welches auch aktuelle Entwicklungen wie den Flüchtlingszuzug berücksichtigt. Dabei wurden vier Varianten für die Entwicklung des Bevölkerungswachstums bis zum Jahr 2035 erstellt. Variante 1 (Fortschreibung der Bevölkerungsdynamik 2010 – 2014) prognostiziert bis dahin eine Einwohnerzahl von 114.112, Variante 2 (Grundlage ist ebenfalls die Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2014, jedoch wird das Wachstum um Zuzüge von außerhalb bereinigt, so dass angenommen wird, Bevölkerungswachstum entsteht ausschließlich durch Nutzung leerstehender Gebäude oder individuellen Neubau in dafür vorgesehenen Gebieten) 111.395 Einwohner und Variante 3 (Annahme eines konstanten Zuzugs von 100 Personen pro Jahr bis zum Jahr 2020, anschließend Zuzug von 50 Personen pro Jahr bis 2035; zusätzlich wird angenommen, dass Personen aus dem Ausland in Bergisch Gladbach verbleiben und das Wachstum vorantreiben) 115.638 Einwohner. Variante 4 berücksichtigt die Zuwanderung von Flüchtlingen und sieht für das Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von 120.000 vor. Die Migration nach Deutschland wird dabei als neue, unbekannte Variable dargestellt und ist daher wenig belastbar.

Der Trend in der Bevölkerungsentwicklung war über die vorangehenden Jahre recht konstant. Zwar war der Wanderungssaldo meist höher, was insgesamt zu einem Bevölkerungswachstum geführt hat. Im Jahr 2015 wurden die Wachstumswerte aus dem Jahr 2014 beinahe vervierfacht und es sind knapp 2.000 Menschen nach Bergisch Gladbach gezogen. Hierbei sind jedoch auch die Auswirkungen aus der Flüchtlingsituation 2015 zu beachten.

- Es sticht ins Auge, dass in Bergisch Gladbach – bedingt auch durch die direkte Nähe zu Köln - ein hoher Kaltmietpreis pro Quadratmeter vorzufinden ist. Dieser liegt, wie bspw. in Köln und Bonn, bei einem Wert von mehr als 7,00 Euro pro m². Im Rheinisch-Bergischen Kreis trifft dies sonst nur auf Rösrath zu. Alle anderen kreisangehörigen Kommunen liegen unter diesem Wert (Odenthal bei 6,50 bis 7 Euro pro m², Overath, Kürten und Burscheid bei 6,00 bis 6,50 Euro pro m² und Wermelskirchen bei 5,50 bis 6,00 Euro pro m²). Selbst die benachbarte kreisfreie Stadt Leverkusen (6,50 bis 7,00 Euro pro m²) liegt unter dem Mietpreisniveau Bergisch Gladbachs.
- Die Entwicklung der mittleren Angebotsmiete zeigt dabei, dass die Miete von Bestandsgebäuden in den letzten zehn Jahren relativ konstant zwischen 7 und 8 Euro geblieben ist. Gänzlich anders stellt sich die Entwicklung bei der Vermietung von Neubauwohnungen dar. Diese lag bereits 2006 bei knapp über 8 Euro pro m². In den Jahren 2008 bis 2014 hat sich der Mietpreis pro m² jedoch auf durchschnittlich 10 Euro erhöht.

Die statistischen Werte der Abteilung Wohnungswesen der Stadt Bergisch Gladbach (bezüglich des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus) ergeben folgendes Bild:

- Zum 31.12.2016 hatten sich bei der Abteilung Wohnungswesen 498 Haushalte wohnungssuchend gemeldet. (Anmerkung: die Zahl der gemeldeten Wohnungssuchenden ist in den letzten 10 Jahren tendenziell rückläufig.)
- Die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen hat in den letzten zehn Jahren ebenfalls abgenommen, und zwar von 2.498 auf 1.837.
- Aus den Angaben der Wohnungssuchenden ergibt sich, dass die größten Bedarfe bei
 - Wohnungsgrößen von 45-50 m² Wohnfläche mit zwei Zimmer (Wohnzimmer und getrenntes Schlafzimmer) für Einpersonen-Haushalte und

- Vier- und Fünzimmerwohnungen (ca. 95 m²) für Familien mit zwei und mehr Kindern

bestehen.

- Ein Wohnortwechsel wird von Familien kaum in Betracht gezogen, da die Kinder in Schule und Kindergarten gehen. Daher suchen die Familien im Umkreis des bisherigen Wohnortes.
- Die nicht zentrumsnahen Ortsteile wie beispielweise Herkenrath, Herrenstrunden, Schildgen und Moitzfeld werden auch oft als Wohnort ausgeschlossen. Aufgrund des fehlenden Wohnraumangebotes in den zentrumsnahen Stadtgebieten werden die Wohnungen jedoch zwischenzeitlich etwas häufiger auch in Betracht gezogen.
- Um eine Konzentration des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus auf wenige Ortsteile zu verhindern, wird weiterhin die Notwendigkeit und der Bedarf für Objekte in den nicht zentrumsnahen Ortsteilen gesehen.

Seitens der Abteilung Wohnungswesen der Stadt Bergisch Gladbach wird zudem darauf hingewiesen, dass ein Problem im Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen die mangelnde Instandhaltung der älteren Objekte ist. Diese Wohnungen sind dadurch nur schwer zu vermitteln bzw. der Verfügungsberechtigte findet keinen neuen Mieter innerhalb von drei Monaten. Im Grunde ergibt sich daher nochmals eine Reduzierung des Wohnungsbestandes.

Ressourcenpotenziale

Um die wesentlichen Ziele (nachhaltige und zeitnahe Wirkung am Wohnungsmarkt mit einem Mix von öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau) zu erreichen, müssen hinreichende Ressourcen zur Verfügung stehen.

Nach externer Einschätzung wird es hierzu für erforderlich gehalten, in den kommenden zwei Jahren ein Potential von ca. 150-200 Wohneinheiten zu realisieren, um „eine neue Wohnungsbaugesellschaft schnell "ins Verdienen" zu bringen“.

Vom Baudezernat ist zwischenzeitlich eine Liste kurzfristig bebaubarer Grundstücksflächen erstellt worden. Zurzeit wird diese auf ihre Eignung für Mietwohnungsbau untersucht.

Da es sich bei der Gesamtliste jedoch lediglich um knapp 20 Grundstücke handelt, kommt es für den Erfolg einer neuen Wohnungsbaugesellschaft entscheidend auf die Hebung weiterer Potenziale an.

Daher wurde das Baudezernat um eine Einschätzung gebeten, welche Flächen aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan für diesen Zweck aktiviert werden können. Der externe Experte hält hierbei eine zeitliche Klassifizierung – unterteilt in 1-2 Jahre, 3-5 Jahre und länger als 5 Jahre – für zielführend, um sowohl die kurzfristigen als auch die mittel- und langfristigen Perspektiven einschätzen zu können.

Seitens des Baudezernates wurde hierzu mitgeteilt, dass nach dem Beschluss über den Flächennutzungsplan ein wohnungsbaupolitisches Handlungskonzept erstellt werden soll. Dabei soll eine detaillierte Datenbasis ermittelt werden, ohne die ein Potenzial derzeit nicht ableitbar ist.

Das Ergebnis dieser Untersuchungen wird anschließend ebenfalls mit externem Sachver-

stand bewertet.

Organisatorische Alternativen

Sofern die oben genannten Ressourcenkapazitäten bereitgestellt werden können, kommen zur Umsetzung verschiedene Gestaltungsalternativen in Betracht.

Diese wurden zwischenzeitlich insbesondere unter den Aspekten steuerliche Optimierung und Haftungsbegrenzung mit einem Steuerberatungsbüro diskutiert.

Nachdem zu den geschilderten Fragestellungen Ergebnisse vorliegen und diese bewertet wurden, wird dem Rat eine Handlungsempfehlung unterbreitet.