



Beschlussvorlage

Amt: Stadtbetriebe Hennef (AöR) - Stadtentwicklung,
Liegenschaften
Vorl.Nr.: V/2015/0125
Datum: 28.04.2015

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Energie	19.05.2015	öffentlich

Tagesordnung

Kommunales Konzept „Wohnungsbau in Hennef,“;
Antrag der SPD-Fraktion vom 10.11.2014

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Energie beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt, in einen Dialog mit den Akteuren zur Bereitstellung von Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Instrumente unter Berücksichtigung der Haushaltssituation einzutreten und regelmäßig zu berichten.

Begründung

Das Thema sozialer Wohnungsbau wurde schon mehrfach in verschiedenen Ausschüssen in der Vergangenheit behandelt.

Mit dem Antrag der SPD vom 10.11.2014 wird das Thema weiter gefasst.

Die Fragestellung bezieht sich auf den grundsätzlichen Aspekt, preiswerten Wohnraum in Hennef zur Verfügung zu stellen und hierfür ein zukunftsfähiges Konzept zu erstellen.

Zu den Fragen laut SPD-Antrag nimmt die Verwaltung im Einzelnen wie folgt Stellung:

1. *Welche Ziele verfolgt die Stadt Hennef im Bereich des Wohnungsbaus, um Wohnraum in allen Preissegmenten und für alle Zielgruppen im ausreichenden Maße zu schaffen?*

Dieser Frage ist die Betrachtung der derzeitigen Situation und von grundlegenden Feststellungen voranzustellen:

Die Entwicklung der Haushaltsstrukturen ist bedeutend für künftige Planungsüberlegungen. Durch sinkende Haushaltsgrößen begründet steigt die Zahl der Haushalte. Geänderte Lebens- und Wohngewohnheiten (Singlehaushalte, alleinerziehende, kinderlose Paare, kleinere Haushalte älterer Menschen, aber auch sich ändernde sozioökonomische Rahmenbedingungen (Bezieher niedrigerer Renten oder Arbeitslosengeld II, Zunahme der Haushalte mit Migrationshintergrund) sind hierfür Ursachen.

Ebenso zeigt sich bei Haushalten der Qualifizierungsphase (Studenten, Auszubildende, Weiterbilder) ein Bedarf nach kleinen, aber bezahlbaren Angeboten in der Nähe zu den Ausbildungsstätten.

Es ist zu beobachten, dass die Probleme sich am freien Markt angemessen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, zunehmend auch Haushalte mit mittlerem Einkommen betreffen. Darüber hinaus entstehen im Neubau überwiegend große Wohnungen (sowie Einfamilienhäuser) mit im Durchschnitt mehr als 70 m² bzw. 3 Zimmerwohnungen.

Wachsende Wohnkosten sind u.a. auch auf stark steigende Energiekosten zurückzuführen (Stichwort: Zweitmiete).

Hinzu kommt, dass preisgünstige Wohnungen durch das Auslaufen von Bindungen verloren gehen.

Hintergrund des Antrags der SPD ist neben der Deckung des Bedarfs an preisgebundenen Sozialwohnungen auch „normal“ bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Abgrenzung der einzelnen Preissegmente kann grob wie folgt vorgenommen werden, lokale Abweichungen sind möglich:

Die Mieten im preisgebundenen Segment richten sich nach der Förder-Grundlage zum Zeitpunkt der Errichtung und damit nach der Förderzusage. Sie liegen jedoch meist im Bereich des unteren Segments.

- Für das untere Preissegment liegt ein typischer Orientierungswert bei (5,50 €/m² bis) max. 6,00 €/m².
- Der Orientierungswert für das mittlere Preissegment bewegt sich zumeist zwischen 6,00 und 8,50 €/m², in sehr angespannten Märkten reicht dieses Segment auch bis an 11,00 €/m² heran.
- Gehobenes Preissegment (alles oberhalb des mittleren)

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dient der „Fachbeitrag Wohnen und Demographie“ (erstellt 2011) als Eckpfeiler des gesamten Planverfahrens und bildet die Basis für die zukünftige Anpassung und Stärkung der Wohnfunktionen bei gleichzeitig sich vollziehenden demographischen Veränderungsprozessen für Hennef. Dieser Fachbeitrag bildet somit mögliche künftige Entwicklungen ab, die eine vorausschauende und dem Bedarf angepasste nachhaltige Entwicklungsplanung bis 2025 ermöglicht.

Wichtige Voraussetzung für Wohnungsbau ist das bedarfsgerechte Siedlungswachstum mit entsprechender neuer Flächenausweisung. Dies erfolgt in Hennef zur Zeit über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, dem eine Prognose und auch Abschätzung der Entwicklung der Wohneinheiten zugrunde liegt.

Flächendarstellungen über Wohnen sind in einer Größenordnung von ca. 26 ha im Vorentwurf erfolgt. Laut Prognose ist ein Darstellungsbedarf von 22,6 ha an neuen Flächen aufgrund der Bevölkerungsentwicklung notwendig.

Die Bauflächenausweisungen konzentrieren sich auf Hennef Zentralort (7ha) und Uckerath (10ha) und Siegbogen (3ha).

Neben einer Ausweisung von ausreichend neuen Flächen ist auch die Mischung von unterschiedlichen Bauformen notwendig. Es müssen Flächen für Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser ausgewiesen werden. Wenn z.B. einer Familie der Umzug ins Haus ermöglicht werden kann, wird dadurch eine Wohnung frei.

Neubau im unteren bis mittleren Preissegment ist für Bauträger häufig wirtschaftlich unattraktiv. Stattdessen sollte daher versucht werden, zusätzliche Impulse im mittleren Segment zu geben, damit kein Verdrängungseffekt stattfindet.

Wohnungsbestände im unteren Segment sind zu erhalten. Planungsrechtlich gefördert werden daher gemischte Wohnquartiere, in denen neben freistehenden Einfamilienhäusern auch Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau realisiert werden. Dies muss in Bebauungsplänen dann auch so umgesetzt werden. Neben neuen Baugebieten ist die Aktivierung von Reserveflächen (ehem. Gewerbe, Brachflächen Kleingärten, etc.) wichtig. Dem Problem von einseitigen Bevölkerungsstrukturen in Wohnquartieren ist gegenzusteuern, gelingt aber oftmals nicht und ist auch nicht immer gewünscht.

2. *Mit welchen konkreten Mitteln können diese Ziele in den nächsten Jahren erreicht werden?*

Maßnahmen an Wohnraumentwicklung reichen von planungsrechtlichen Maßnahmen zur Baulandbereitstellung (s.v.) bis hin zu gebäudescharfen Rückbaumaßnahmen oder sozialplanerischen Mitteln.

3. *Wie kann auch öffentlich geförderter Wohnraum in bedarfsdeckender Anzahl bereitgestellt werden? Welche Förderprogramme können ggfs. in Anspruch genommen werden?*

Die weitgehend übliche darlehensbasierte Förderung bietet aufgrund des insgesamt niedrigen Kapitalmarktzins nur geringe Anreize für Investoren, mit der Folge, dass Mietwohnungen primär im gehobenen Segment entstehen.

Das Land NRW hat ein mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm für 2014 – 2017 aufgestellt, das erweiterte Handlungsmöglichkeiten eröffnet (z.B. Tilgungsnachlässe bei Investitionstätigkeit).

4. *Wie kann der aktuelle IST-Stand hinsichtlich Bedarf, Miethöhen etc. festgestellt und welche Steuerungsinstrumente können genutzt werden?*

Detaillierte Aussagen zum künftigen Bedarf sind nur schwer treffen, es ist aber davon auszugehen, dass die Zahl von Haushalten mit Schwierigkeiten beim Zugang zu Wohnungen des freien Wohnungsmarktes und mit besonderem Unterstützungsbedarf absehbar weiter wächst.

Eine zukünftige Bedarfsermittlung bzw. in Frage kommender Personenkreis, kann nur eingeschränkt festgestellt werden, z.B. am Bestand vorhandener Sozialwohnungen, Suchenden, Personen mit Wohnberechtigungsschein, Personen, die Grundversorgung bzw. Wohngeld beziehen. Weitergehende Analysen könnten im Rahmen von stat. Erhebungen, durch Abfrage bei Maklern bezüglich nachgefragter Miethöhen und beim Jobcenter erfolgen. Auch über örtlich ansässige Bildungseinrichtungen (z.B. Berufskolleg) könnten Bedarfe für junge Menschen ermittelt werden.

Aus Planungssicht wäre eine Wohnungsmarktanalyse/-prognose sinnvoll, die die

Anzahl der Menschen mit entsprechendem Bedarf benennt.

Im Rahmen der Erarbeitung der Fachbeiträge für den Flächennutzungsplan ist aufgefallen, dass sehr viele Menschen nach Hennef ziehen (eindeutig positives Wanderungssaldo). Diese kommen überwiegend aus den städtischer geprägten Kommunen Siegburg, Sankt Augustin, Bonn Köln (genaue Zahlen Fachbeitrag Wohnen). Allerdings wandern eine nicht unerhebliche Zahl Hennefer, (und hier gerade junge Familien!) auch in die Nachbarkommunen ab und zwar Richtung ländlich periphere Gemeinden, hier insb. Eitorf und Windeck. Diese Gruppe Abwanderer wird wohl von den hohen Preisen in Hennef quasi verdrängt. Für diese sollte zukünftig ein attraktives und bezahlbares Baulandangebot vorliegen.

Das Land bietet hierzu eine Reihe von Fördermöglichkeiten, die im Einzelnen maßnahmenbezogen zu ermitteln wären.

5. *Welche planungsrechtlichen Mittel sollen zum Einsatz kommen, um den Wohnungsbau in Hennef anzukurbeln (hier besonders § 9 BauGB)?*

Der kommunale Einfluss auf private Bauträger ist begrenzt.

Planungsrechtliche Instrumente, die in Betracht kommen können, sind:

- Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) um gewachsene städtische Strukturen und deren Bewohner vor Fehlentwicklung zu schützen
- Zweckentfremdungsgebot (keine Umnutzung Wohnungen in Büros)
- Besondere Vorkaufsrechte (Entwicklungssatzung, Sanierungssatzung)
- Städtebauliche Verträge

Die Möglichkeit über § 9 (1) 7 BauGB Flächen für Sozialen Wohnungsbau auszuweisen besteht zwar grundsätzlich, aber hiermit können Flächen nur festgesetzt werden, auf denen entsprechende Wohnungen planungsrechtlich zulässig und damit diese Vorhaben möglich sind. Allerdings kann man den Grundstückseigentümer nicht verpflichten, Fördermittel für sozialen Wohnungsbau auch wirklich abzurufen. Es könnten auf diesen Flächen „normale“ Wohnungen entstehen. Die planungsrechtlichen Vorgaben zur Bauweise sind die gleichen wie für „normalen“ Geschosswohnungsbau. Letztendlich kann auf jeder Fläche, auf der Wohngebäude errichtet werden können, auch sozialer Wohnungsbau entstehen. Bei einer speziellen Festsetzung von Flächen für sozialen Wohnraum muss man Bezug nehmen auf das Wohnraumförderungsgesetz. Es müssen entsprechende Förderprogramme der Länder dazu existieren. Deshalb ist es von Bedeutung, inwieweit Fördermittel vorgesehen sind bzw. zu erwarten sind. Einige Bundesländer ziehen daher die Anwendungen von Festsetzungen nach §9 (1) 7 BauGB nicht in Betracht, weil entsprechende Förderprogramme nicht vorliegen.

6. *Welche Gebiete und Flächen sollen für den Wohnungsbau vorgesehen und entsprechend geplant werden?*

Flächen fürgeförderten Wohnungsbau sollten nach Möglichkeit im Zentralort Hennef bleiben, ev. noch im Bereich Uckerath aufgrund der guten Verkehrsanbindung. Dabei sollten die Bauvorhaben nicht über 20 – 25 Wohneinheiten hinausgehen. Insbesondere sollte die zukünftige Entwicklung sich am Trend zu kleineren Haushalten, z. B. ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte, Single, Migranten (dadurch entsteht auch ein Mehrbedarf) orientieren, der sich in Hennef, bedingt durch die prognostizierte Altersstruktur bemerkbar machen wird. Hinzu kommt, dass der Anteil der Haushalte mit 4 und mehr Personen, zu den hauptsächlich Familien gehören, zurückgehen wird. Bauherren zeigen jedoch auch Interesse am Bau von Einfamilienhäuser im geförderten Segment, die für Familien darstellbar wären, da i.d.R ein Verdienst (Haushaltsvorstand)

vorhanden ist, ebenso ein PKW und darüber hinaus bei Kindern Anspruch aus dem Bildungs- und Teilhabepaket besteht.

7. *Welche Kooperationen sind dazu denkbar, z.B. mit privaten Investoren oder mit der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft des Rhein-Sieg-Kreises?*

Nach § 14 WOFG sind Kooperationen zwischen Gemeinden und Eigentümern von Wohnraum zum Zwecke der Wohnraumversorgung durch vertragliche Festlegungen grundsätzlich möglich.

In Hennef sind die WBG Troisdorf und Rhein-Sieg vertreten. Die Erfahrungen aus der Zusammenarbeit in der Vergangenheit zeigen, dass die WBG nur große Wohneinheiten bauen möchte, die schwer integrierbar sind. Hier müsste gezielt auf die WBG zugegangen werden, kleinere Einheiten zu bauen.

Ebenso tritt in Hennef die Sahle-Wohnbau und kleinere Anbieter auf. Der gute persönliche Kontakt des Sozialamtes mit den Investoren führt zu (Amt 50 bitte ergänzen)...

Positiv sei zu erwähnen, dass es in Einzelfällen gelungen ist, beim Jobcenter Maklergebühren als Wohnungsbeschaffungskosten anerkannt zu bekommen.

8. *Welcher Bedarf an altersgerechten Wohnungen besteht und wie kann dieser angesichts der demografischen Entwicklung langfristig sichergestellt werden? (Hier sind auch die Ergebnisse der „Leitlinie „Älterwerden in Hennef“ einzubeziehen.)*

Die Leitlinie „Älterwerden in der Stadt Hennef“ formuliert als Ziel im Rahmen der Leistungen der offenen Altenhilfe, die Beschaffung und den Erhalt einer Wohnung, die den Bedürfnissen des alten Menschen entspricht. Barrierefreie Wohnungen sind damit eine wesentliche Voraussetzung des seniorengerechten Wohnens, darüber hinaus spielt aber auch das Wohnumfeld eine große Rolle. Ältere Menschen möchten – auch bei wachsendem Unterstützungsbedarf - so lange wie möglich in der eigenen Häuslichkeit verbleiben. Die Bedarfe sollten sich an den unter 6.1 der Leitlinie genannten Kriterien orientieren und zukünftig in Zusammenarbeit mit den unterschiedlichsten Akteuren verfolgt werden.

(z.B. Einbeziehung der Fachstelle Wohnen beim SKM bei Androhung von Räumungsklagen oder durch alternative Wohnkonzepte für die Dörfer).

Um dies zu gewährleisten gilt es Demografie sensible Dienste und Einrichtungen auf- und auszubauen. Die Umsetzung obliegt der städtischen „Leitstelle Älterwerden“ mit Sitz im Generationenhaus.

Schlussbemerkung:

Massenhaft Wohnraum im unteren Segment neu zu schaffen, dürfte aus Gründen der sozialen Mischung und speziell auch für Hennef als nicht zeitgemäß anzusehen sein.

Neben den vorgenannten Instrumenten könnten weitere Aspekte preisgünstiges Wohnen unterstützen. So sollten auch Bestandswohnungen in den Blick genommen werden – gerade wenn sie falsch oder zumindest suboptimal belegt sind. Aktivierungspotenzial besteht z.B. bei weggefallener Bedürftigkeit (bei Haushalten in belegungsgebundenen Wohnungen) oder die „Wohnflächenübersorgung“ beispielsweise von allein lebenden Senioren in großen Wohnungen (mit alten preisgünstigen Mietverträgen) sog. Umzugsketten. In der Konsequenz sollte kein Haushalt gezwungen werden auszuziehen. Denkbar ist auch, statt Umzugsketten

auszulösen, statt des Haushalts die Bindung „wandern“ zu lassen, und zwar auf eine andere Wohnung beim gleichen Eigentümer. Eine wichtige Voraussetzung dafür ist, dass die bestehende Bindung übertragen und damit gesichert werden kann.

Ziel sollte die Kombination möglichst vieler der skizzierten Maßnahmen im Sinne einer Kooperation aller Beteiligten für bezahlbares Wohnen sein.

Fazit:

Politik und Verwaltung können zwar die Rahmenbedingungen verbessern: Das eigentliche Bauen ist und bleibt Aufgabe der Immobilienwirtschaft und privater Bauherren.

Die Situation im Segment „bezahlbarer Wohnraum“ ist der Stadtverwaltung bekannt, ebenso die hierzu erforderlichen Akteure.

Die Wirkung der angeschobenen und skizzierten Projekte bezüglich der Thematik „bezahlbarer Wohnraum“ wird auch zukünftig im Fokus, speziell der Ämter 50 und 61 stehen.

Hennef (Sieg), den 28.04.2015
In Vertretung