

B e s c h l u s s v o r l a g efür den
öffentlichen Sitzungsteil

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	23.02.2016	Entscheidung

Tagesordnungs- Punkt	Wohnungsmarktanalyse und Handlungskonzept für den Rhein-Sieg-Kreis
-------------------------	---

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Erarbeitung einer Studie zum Wohnungsmarkt und dem Handlungsbedarf zur Wohnungsmarktentwicklung zu initiieren und hierfür einen Finanzierungsvorschlag zu erarbeiten, der den Haushalt des Rhein-Sieg-Kreises nicht zusätzlich belastet.

Erläuterungen:

Die Bevölkerungsentwicklung im Rhein-Sieg-Kreis – die bisherige wie die prognostizierte – zeigt trotz eines negativen natürlichen Saldos (Sterbeüberschuss) aufgrund von stetiger Zuwanderung seit Jahren eine deutlich steigende Tendenz. IT NRW, die Bertelsmann-Stiftung und andere Institute prognostizieren auf der Basis der Zensuszahlen von 2011 ein Anhalten dieses Bevölkerungswachstums mindestens bis 2040. IT NRW beziffert bis dahin den Zuwachs in Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis auf 70.000 Einwohner, davon 33.000 im Kreis und 37.000 in Bonn. Eine vergleichbare Tendenz zeigt auch die jüngste Bevölkerungsstudie der Bertelsmann-Stiftung.

Diese Entwicklung wird noch zusätzlich und deutlich verstärkt werden durch die in den bisherigen Prognosen noch gar nicht berücksichtigten und seither hinzukommenden Flüchtlinge und Migranten aus dem Ausland in hoher Zahl.

Bereits ohne dieses zuwanderungs- und migrationsbedingte Bevölkerungswachstum nimmt die Anzahl der Haushalte im Rhein-Sieg-Kreis aufgrund der demographischen Veränderungen (mehr alte Menschen länger zu Hause, mehr Singlehaushalte) zu und wird weiter wachsen. Alleine aus diesem Mehr an Haushalten ergibt sich bereits eine erhöhte Nachfrage nach Wohneinheiten.

Das aus der traditionellen Zuwanderung in die Region aus Deutschland (Arbeitnehmer, Fachkräfte, Studierende u.a.) und der neuen Zuwanderung von Flüchtlingen und Migranten aus dem Ausland resultierende Bevölkerungswachstum wird diese ohnehin bestehende Nachfrage

nach zusätzlichem Wohnraum noch einmal erheblich erhöhen.

Nach Berechnungen des Forschungsinstitutes Pestel beziffert sich der Bedarf an neuen Wohnungen im Rhein-Sieg-Kreis auf 4.790 pro Jahr. Dies ist mehr als das Doppelte des in den vergangenen Jahren realisierten Wohnungsbaus.

Aufgrund der räumlichen Insellage inmitten des Rhein-Sieg-Kreises, der überschaubaren Zahl noch verfügbarer Bauflächen und der anhaltenden arbeitsplatz- oder ausbildungsbedingten Zuwanderung muss zusätzlich von einem zunehmenden Bevölkerungsüberlauf aus der Stadt Bonn in das Umland und auch aus der Stadt Köln ausgegangen werden.

Diese Faktorenbündel führen bereits jetzt zu gravierenden Engpässen auf dem Wohnungsmarkt. Hieraus resultieren künftig verschärfte Probleme vor allem bei der Unterbringung von Familien, von dringend benötigten zuwanderungswilligen Fachkräften, von Auszubildenden bzw. Studierenden und – aufgrund der mit der Verknappung einhergehenden Verteuerung von Wohnraum – von sozial Schwächeren. Dies wiederum verursacht künftig einerseits wachsende soziale Spannungen in der Region und ist andererseits zugleich ein Hemmfaktor für die Stabilität und Weiterentwicklung der regionalen Wirtschaft, die wie in nur wenigen anderen Standorten Deutschlands auf zugewanderte Fachkräfte und hochqualifizierte Absolventen angewiesen ist.

Die Wohnungmarktpolitik muss daher einerseits den Zuzug und die Bindung junger Menschen und benötigter Fachkräfte, andererseits für alle Einkommensgruppen finanzierbaren und ausreichenden Wohnraum im Fokus haben.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Strukturen bei

- den Nachfragegruppen nach Wohnraum,
- der regionalen Ausbildungs- und Arbeitsplatzsituation,
- der Infrastrukturausstattung,
- der Geographie der Region,

wird diese Wohnraumnachfrage im Kreisgebiet in Gänze zwar stark zunehmen, sich aber räumlich, quantitativ, qualitativ und strukturell sehr differenziert entwickeln.

Hinzu kommen starke regionale und kommunale Interdependenzen bei der Wohnraumnachfrage.

Die einzelne Kommune im Rhein-Sieg-Kreis ist deshalb überfordert, eine einigermaßen zuverlässige Abstimmung des zukünftigen Wohnraumbedarfs abzugeben. Die Beantwortung dieser Frage kann nur in einer regionalen Betrachtungsweise angegangen werden.

Dem Rhein-Sieg-Kreis kommt hierbei eine wichtige koordinierende Aufgabe zu.

Ziel muss es daher sein, von einem regionalen Betrachtungsansatz heraus die Wohnbedarfslage möglichst genau und differenziert zu analysieren und in einem zweiten Schritt aus den gewonnenen Analyseergebnissen geeignete Handlungs- und Lösungskonzepte zu entwickeln.

Im Einzelnen sollte diese Analyse folgende Sachverhalte klären:

Analyse der bisherigen Entwicklung der Demographie und des Wohnungsmarktes im Rhein-Sieg-Kreis:

- Wie haben sich Einwohnerzahlen und Bevölkerungszusammensetzung in den letzten Jahren in den einzelnen Kommunen des Kreises entwickelt?
- Woher stammen die Zuzüge? Welche Annahmen über ihre Bleibewahrscheinlichkeit leiten sich daraus ab?
- Mit welcher Motivation kommen die Zuzüge (arbeitsmarktbedingt, wohnungsmarktbedingt, asylsuchend)?
- Welche Rückschlüsse auf ihre Präferenzen und Finanzierungsmöglichkeiten von Wohnraum

leiten sich daraus ab?

- Wie hat sich der Wohnungsbestand im Kreis in den letzten Jahren verändert? In welchen Kommunen hat es wie viel an Neubau gegeben? Wie hat sich der Leerstand im Kreis entwickelt?
- Wie haben sich die Mieten und Immobilienkaufpreise entwickelt? Gibt es lokale Unterschiede? Welche Rolle spielt die Nähe zu Bonn oder Köln?

Analyse der zukünftigen Entwicklung bzgl. des Wohnungs- und Flächenbedarfs bis 2030 im Rhein-Sieg-Kreis:

- Wie werden sich Einwohnerzahlen und Altersstruktur im Rhein-Sieg-Kreis entwickeln?
- Welche Nachfragegruppen bzw. Erwerbertypen werden dabei in Erscheinung treten? Welche Objekt- und Standortpräferenzen sind damit verbunden? Wie unterscheidet sich die Präferenzen der neuen Zielgruppe „Flüchtlinge/Migranten“ von denen der „klassischen“ deutschen bzw. der bereits ansässigen Zielgruppen (Familien, Senioren usw.)?
- Welche Dimensionen der Wohnungsnachfrage sind für die Teilmärkte Ein-familienhausbau und Geschosswohnungsbau im Rhein-Sieg-Kreis bis 2030 zu erwarten?
- Wie viel Neubau benötigt der Rhein-Sieg-Kreis in welchen Zeiträumen für welche Zielgruppen? Welche Wohnungstypen (Einfamilienhaus/Wohnung) in welchen Quantitäten und Qualitäten an welchen Standorten wird die Bevölkerung 2020, 2025 und 2030 nachfragen?
- Wieviel Wohnbauland wird dafür in den jeweiligen Gemeindetypen bzw. Teilräumen des Kreises in welchen Zeiträumen erforderlich sein – dies auch im Hinblick auf den zukünftigen Regionalplan?
- Welche Strategien lassen sich daraus für die jeweiligen Teilräume des Kreises ableiten? Welches sind die jeweils empfohlenen Schwerpunkte?

Analyse der Angebotsseite im Rhein-Sieg-Kreis:

- Wo gibt es in den Teilräumen des Kreises Wohnbaupotenziale (keine konkreten grundstücksscharfen Flächen), um die analysierte Nachfrage auch zu realisieren?
- Welche Wohnbaupotenziale lassen sich davon in absehbarer Zeit mobilisieren? Wo liegen Hemmnisse?
- In welchem Umfang müssen ggf. zusätzliche Baugebiete mobilisiert bzw. vorhandene planerisch angepasst werden?
- Wie sieht eine zukunftsorientierte (kommunale und interkommunale) Baulandpolitik für den Rhein-Sieg-Kreis aus?
- Wie können die Wohnungsmarktakeure im Rhein-Sieg-Kreis noch stärker zu einer nachhaltigen Kooperation in der Wohnungsmarktpolitik motiviert werden?

Angesichts der laufenden und prognostizierten Bevölkerungsentwicklung im Rhein-Sieg-Kreis besteht Bedarf nach einer umfassenden Analyse von Angebot und Nachfrage nach Wohnraum und einem auf dieser Analyse gründenden Handlungskonzept zur Problemlösung. Blicke das Wohnraumangebot im Rhein-Sieg-Kreis hinter der künftigen Wohnraumnachfrage zurück, wird die nicht befriedigte Nachfrage - wie in entsprechenden Teilräumen Deutschland heute bereits ablesbar - die Immobilienpreise immer weiter in die Höhe treiben. Steigende Immobilienpreise betreffen die hier dringend benötigten Zuwanderungswilligen, aber auch alle Hiesigen, die eine Mietwohnung oder Kaufimmobilie suchen. Gewinner wären kaufkraftstarke Nachfragegruppen, Verlierer wären junge Zuwanderer, finanziell Schwächere und Familien mit Kindern, die zumindest aus den Kernbereichen verdrängt würden. Ausreichender, nachfragegerechter und bezahlbarer Wohnraum ist eine Grundvoraussetzung für Zuzug und Verbleib von jungen und qualifizierten Fachkräften und damit der Sicherung unseres Wohlstandes und unserer noch guten Ausgangslage im regionalen Wettbewerb.

Vor dem Hintergrund der vielfältigen Fragestellungen einerseits, der außerordentlichen Bedeutung des Wohnungsmarkts für die weitere Entwicklungen des Rhein-Sieg-Kreises als Wohn- und Wirtschaftsstandort andererseits und des hieraus resultierenden dringenden Handlungsbedarfs hat die Verwaltung in Absprache mit den Bürgermeistern der kreisangehörigen Kommunen mehrere Fachgespräche durchgeführt. Dabei hat sich eine Zusammenarbeit und

gutachterliche Beratung zu den o.g. Fragen durch das Bonner Institut empirica ag als sinnvoll herausgestellt. Dafür sprechen zum einen die guten Erfahrungen, die mit empirica bei der Durchführung einer Wohnungsmarktanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis im Jahre 2006 gemacht wurden. Als eines der führenden Forschungsinstitute auf diesem Gebiet verfügt empirica nicht nur über die fachliche Expertise, sondern als in der Region ansässiges Institut auch über die notwendigen regionalspezifischen Kenntnisse.

Die Erstellung einer Wohnungsmarktanalyse mit den o.g. Fragestellungen ist auch Gegenstand der Dienstbesprechung der Hauptverwaltungsbeamten am 18.02.2016 im Kreishaus.

Um Beratung wird gebeten.

(Dr. Tengler)

Zur Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus (AWT) am 23.02.2016