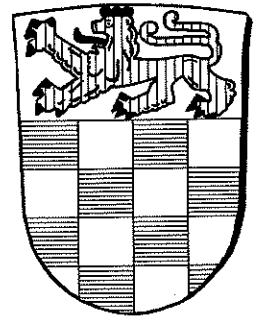


STADT SANKT AUGUSTIN



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lade Sie zu der unten näher bezeichneten Sitzung ein. Die Tagesordnung ist beigelegt.

Zu Beginn der öffentlichen Sitzung findet um 19:00 Uhr eine Einwohnerfragestunde statt. Gemäß § 14 a der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Sankt Augustin müssen die Anfragen zur Einwohnerfragestunde mindestens drei Tage vor der Ausschusssitzung schriftlich eingereicht werden. Sie müssen kurz gefasst sein und eine kurze Beantwortung ermöglichen. Dem Fragesteller / Der Fragestellerin wird das Recht eingeräumt, die schriftlich eingereichte Frage auch mündlich verlesen zu können. Außerdem besteht das Recht jeweils eine auch in Teilen aufgegliederte Zusatzfrage zu stellen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Hauptfrage stehen muss.

Sankt Augustin, den 21.11.2018

Mit freundlichen Grüßen

Marc Knülle
Vorsitzender UPV

Jörg Kourkoulos
Vorsitzender SozialA

ges. Bürgermeister

Klaus Schumacher

1. Umwelt- Planungs- und Verkehrsausschuss / Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration

Sitzungsort Technisches Rathaus, Sitzungssaal 4.15, An der Post 19, 53757 Sankt Augustin				
Datum 04.12.2018	☒ öffentliche Sitzung	Uhrzeit 19:00 Uhr	nicht- öffentliche Sitzung	Uhrzeit

EINLADUNG

Tagesordnung **Öffentlicher Teil**

- 1** **Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung**
Berichterstatter: Vorsitzender
- 2** 18/0369 **Entwicklungskonzept Bezahlbarer Wohnraum Vorstellung des Endberichts; Sachstandsbericht**
Seite: 1-145 Berichterstatter/in: Dez. IV
- 3** **Anträge der Fraktionen**
Berichterstatter/in:
- 4** **Anfragen und Mitteilungen**
Berichterstatter/in:
 - 4.1 Anfragen
Berichterstatter/in:
 - 4.2 Mitteilungen
Berichterstatter/in:

Sitzungsvorlage

Datum: 30.10.2018

Drucksache Nr.: 18/0369

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	20.11.2018	öffentlich / Kenntnisnahme
Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration	03.04.2019	öffentlich / Kenntnisnahme

Betreff

Entwicklungskonzept Bezahlbarer Wohnraum Vorstellung des Endberichts; Sachstandsbericht

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- Planungs- und Verkehrsausschuss und der Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration nehmen die Vorlage und den Bericht zum Entwicklungskonzept Bezahlbarer Wohnraum zur Kenntnis.

Die Ergebnisse der ämterübergreifenden Arbeitsgruppe werden den beiden Ausschüssen zeitgemäß vorgestellt.

Sachverhalt / Begründung:

Im Zuge der positiven Wirtschaftsentwicklung in der Region aber auch als Folge der anhaltenden Niedrigzinsphase im Finanzwesen hat sich in den vergangenen Jahren eine zunehmend angespannte Situation auf den regionalen Wohnungsmärkten entwickelt. Insbesondere der Mangel an Wohnraum und die als Folge hiervon steigenden Miet- und Immobilienpreise in den Oberzentren Köln und Bonn haben in Form von Überschwappereffekten auch zu steigenden Preisen auf den Wohnungsmärkten in den Umlandkommunen geführt. Als Nachbarstadt von Bonn sind in Stadt Sankt Augustin in den letzten Jahren steigende Immobilienpreise und als Folge hiervon auch steigende Mietpreise spürbar geworden.

Im Zuge dieser Entwicklung wurde im November 2015 (DS Nr. 15/0348) die Verwaltung durch den Haupt- und Finanzausschuss beauftragt,

- den sozialen Wohnungsbau auszuweiten,
 - planerisch mögliche Flächen für die Entwicklung für sozialen Wohnungsbau zu identifizieren bzw. hierfür entsprechende Voruntersuchungen einzuleiten,
- 

- die Flächen auch hinsichtlich ihrer Realisierungsmöglichkeiten zu bewerten,
- die Ergebnisse den zuständigen Ausschüssen vorzulegen und Handlungsempfehlungen zu Realisierung von Projekten zu geben.

Seitens der Verwaltung wurde zunächst eine umfassende Bestandsermittlung der Wohnbaupotentiale im Stadtgebiet durchgeführt und im Rahmen eines ersten interfraktionellen Arbeitskreises gemeinsam mit politischen Vertretern erörtert.

Aus den Vorarbeiten und den Erkenntnissen der politischen Abstimmungen wurde ein Aufgaben- und Anforderungskatalog erarbeitet, der Grundlage für die Beauftragung eines externen Planungsbüros war, welches mit der Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes beauftragt wurde. Im Laufe des Jahres 2017/18 wurde in einem Entstehungsprozess gemeinsam mit einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe innerhalb der Verwaltung ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Erste Ergebnisse wurden im Rahmen einer zweiten interfraktionellen Arbeitsrunde der Politik Ende 2017 vorgestellt. Anschließend wurde der Bericht durch das Büro fertiggestellt und innerhalb der Verwaltung erörtert und abgestimmt. Das Ergebnis liegt als Endbericht nun vor.

Inhalte des Entwicklungskonzeptes

Das Entwicklungskonzept besteht aus drei wesentlichen Bausteinen.

Der erste Baustein besteht aus einer umfangreiche Bestandsanalyse. Von Seiten des Büros wurde anhand Quellenauswertung und Expertenbefragung eine Bestandssituation des regionalen und kommunalen Wohnungsmarktes sowohl auf der Angebots- als auch der Nachfrageseite vorgenommen. Im nächsten Schritt wurde ebenso eine Begriffsbestimmung sowie eine Bedarfsanalyse innerhalb des Kernsegments des preisgünstigen Wohnbedarfs bzw. der Deckung der Wohnbedarfe einkommensschwacher Haushalte vorgenommen. Hierbei wurden sowohl Bevölkerungsgruppen, deren Bedarfe an Wohnraum sowie die derzeitige Versorgungssituation analysiert. Aus diesen Informationen wurde eine Bedarfsanalyse sowie eine Bedarfsprognose speziell für die Stadt Sankt Augustin vorgenommen

Im zweiten Schritt wurden die bereits bestehenden Wohnbaupotentialflächen im Stadtgebiet analysiert. Zum einen im Hinblick auf Kriterien wie Wohnbaupotentiale, spezifische Entwicklungsvoraussetzungen (Eigentümerkonstellation und Planungsrecht)- zum anderen auf ihre Eignung für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen im Zusammenhang mit der Lage der Entwicklungsflächen zu Versorgungseinrichtungen in der Umgebung. Auf dieser Analyse aufbauen wurde für jede Fläche eine Einschätzung zur Eignung für preisgünstigen Wohnungsbau vorgenommen. Ebenfalls wurde auf Grundlage der ermittelten Wohnraumpotentiale eine Bedarfsermittlung für den kurz- mittel- und langfristigen Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen ab der Entwicklung der Flächen durchgeführt.

Die Flächeninformationen wurden als Steckbrief aufbereitet und sind dem Bericht zusammen mit einer Gesamtübersicht beigelegt.

Aus der Bedarfsprognose und den analysierten Wohnraumpotentialen im Stadtgebiet wurden im letzten Abschnitt modellhaft unterschiedliche Entwicklungsszenarien entwickelt um den heutigen bzw. prognostizierten Bedarf an preisgünstigen Wohnung zukünftig decken zu können. Ebenso wurden weitere Hinweise und Empfehlung zu möglichen Instrumenten für Baulandstrategien aufgezeigt.

Darüber hinaus wurden auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse des Berichts seitens des Büros Vorschläge zu Starterflächen gemacht, die sich für eine zeitnahe Entwicklung besonders eignen. Hierbei handelt es sich um insgesamt fünf Flächen mit einer besonderen Eignung für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie sechs Flächen für den Mehrfamilienhausbau.

Weiteres Vorgehen

Die Ergebnisse und Erkenntnisse des Berichts werden Seitens der Verwaltung bereits teilweise im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung aber auch im Hinblick auf die Abschätzung von weiteren Bedarfen wie Kindergärtenplätzen verwendet. Ebenso werden im Rahmen einer Arbeitsgruppe Maßnahmen erarbeitet, die aus dem Bericht gewonnenen Erkenntnisse im Hinblick auf die Wohnbaupotentiale bei der ämterübergreifende Arbeit stärker zu berücksichtigen und besser verfügbar zu machen.

In diesem Zusammenhang geht es auch um die Frage, wie auf Quartiersebene bei der Schaffung öffentlich geförderter Wohnungen auch sozialdemographische Daten und Informationen zur bestehenden Sozial- und Jugendhilfeinfrastruktur vor dem Hintergrund einer Sozialverträglichkeit zukünftig stärker Berücksichtigung finden können. U.a. aus diesem Grund sind auch die Stabstellen Sozialplanung und Jugendhilfeplanung mit in den weiteren Prozess eingebunden.

Im Hinblick auf die vom Büro vorgeschlagenen Starterflächen gibt es bereits darüber hinaus erste Entwicklungs- und Vermarktungstätigkeiten. Diese beziehen sich insbesondere auf die Starterflächen im Geschosswohnungsbau. Hier wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 417 Klöckner-Mannstaedt-Straße sowie mit dem bevorstehenden Verkauf der städtischen Fläche an der Bonner Straße (ehemaliger Bauhof) Flächen plan- bzw. baureif gemacht (entweder durch Verkauf oder die Schaffung von Planrecht). Ebenso konnten die zukünftigen Bauträger für die Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauvorhaben verpflichtet werden.

Sowohl in den politischen wie auch den verwaltungsinternen Abstimmungsrunden wurde die Frage verneint, ob (wie es in anderen Kommunen praktiziert wird) im Rahmen einer Selbstbindung starre Quoten für die Ausweisung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau festgesetzt werden sollen, so beispielsweise bei dem Verkauf städtischer Grundstücke oder der Schaffung von Planrecht im Rahmen der Bauleitplanung. Ein wesentliches Argument dagegen besteht darin, dass eine starre Quote über das gesamte Stadtgebiet die Sozialverträglichkeit in einzelnen Quartieren, die bereits aus heutiger Sicht sozialplanerisch kritisch sind, zu wenig berücksichtigt.

Die derzeitige Praxis, zumindest in den Fällen, in denen die Stadt aktiv Einfluss auf private Vorhabenträger nehmen kann, sieht so aus, dass im Rahmen der Verhandlungen zu Kaufverträgen oder städtebaulichen Verträgen die Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen oder wenigstens preisgedämpfter Wohnungen mit dem jeweiligen Investor verhandelt werden. Dies geschah zuletzt zum Beispiel im Rahmen der Verhandlungen zu den Bebauungsplänen Nr. 417 Klöckner-Mannstaedt-Straße, Nr. 421 Marktstraße wie auch beim Verkauf der städtischen Grundstücke Rathausallee und Bonner Straße (ehemaliger Bauhof). Diese Verträge werden ebenfalls den zuständigen Ausschüssen bzw. dem Rat vorgelegt, welcher hierdurch entsprechenden Einfluss bzw. Kontrolle ausüben kann. Aus Sicht der Verwaltung hat sich diese Praxis zuletzt bewährt. Es wird daher empfohlen, die Verfahrensweise, eine Einigung zur Schaffung von gefördertem Wohnungsbau auf dem Verhandlungsweg zu erzielen, auch zukünftig beizubehalten.

In Vertretung


Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- ☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

- ☐ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
☒ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

ENTWICKLUNGS- KONZEPTION „BEZAHLBARER WOHNRAUM“ SANKT AUGUSTIN



Schulien
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0
Fax 0231.39 69 43.29

kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

ENTWICKLUNGSKONZEPTION „BEZAHLBARER WOHNRAUM“ SANKT AUGUSTIN

Auftraggeber

Stadt Sankt Augustin
Stadtverwaltung
FB Stadtplanung und Bauordnung, Planung und Liegenschaften
53754 Sankt Augustin

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231 39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Hinweis

SSR legt auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwendet grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Das Urheberrecht der verwendeten Bilder liegt beim Auftraggeber und Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

Stand

Dortmund, August 2018

EINLEITUNG	5
METHODIK UND AUFBAU	6
1 EINORDNUNG DES WOHNUNGSMARKTES SANKT AUGUSTIN	8
1.1 Determinanten der Wohnungsnachfrage	8
1.2 Determinanten des Wohnungsangebotes	10
2 AKTUELLE WOHNBEDARFE EINKOMMENSSCHWACHER HAUSHALTE	15
2.1 Begriffsbestimmungen	15
2.2 Umfang und Struktur einkommensschwacher Haushalte	17
2.3 Angebotsstruktur	21
2.4 Versorgungssituation	28
3 BEDARFSPROGNOSE	32
4 FLÄCHENPOOL – ANALYSE DER ENTWICKLUNGSFLÄCHEN	37
4.1 Der Flächenpool	37
4.2 Kalkulation des Bebauungspotenzials	39
4.3 Zielgruppenspezifische Lagebewertung des Stadtgebietes	40
4.4 Weitergehende Bewertung	44
4.5 Zusammenfassende Bewertung des Flächenpools	46
4.6 Abgleich von Neubaubedarfen und Flächenreserven	47
5 SZENARIEN ZUR FLÄCHENENTWICKLUNG	50
5.1 Anforderungen an eine Flächenstrategie	50
5.2 denkbare Strategieansätze für Sankt Augustin	51
5.2.1 Szenario 1 – Entwicklung aller Flächenreserven mit besonderer Eignung für preisgünstigen Wohnungsbau	52
5.2.2 Szenario 2 – Entwicklung aller kommunalen Flächenreserven	54
5.2.3 Szenario 3 – Entwicklung aller Flächenreserven	56
6 HINWEISE ZUR BAULANDAKTIVIERUNG	59
6.1 Instrumente einer Baulandaktivierung	60
6.2 Hinweise zur städtebaulichen und sozialräumlichen Einbindung der Flächenpotenziale	64
7 EMPFEHLUNGEN ZUR BAULANDAKTIVIERUNG FÜR BEZAHLBARES WOHNEN	66
7.1 Empfehlungen zur Auswahl geeigneter Flächen	67
7.1.1 Vorschlag für Starterflächen	67
7.1.2 Empfehlungen für die städtebauliche, infrastrukturelle und sozialräumliche Einbindung von Flächen	71

7.2	Empfehlungen für eine zielgerichtete Neuausrichtung der Baulandstrategie	75
7.2.1	Generelle Hinweise für eine auf geförderten Wohnungsbau ausgerichtete Baulandstrategie	75
7.2.2	Möglichkeiten der Baukostensenkung und Verbesserung der Wirtschaftlichkeit von Wohnbauvorhaben	77
7.2.3	Praxismodelle zur Bereitstellung von Wohnbauland für bezahlbaren Wohnungsbau	78
8	AUSBLICK	81
9	ANHANG	82
10	VERZEICHNISSE	83

EINLEITUNG

Die Stadt Sankt Augustin sieht sich in den nächsten Jahren mit der Aufgabe konfrontiert, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum sowohl für Menschen mit niedrigem Einkommen als auch für in Deutschland anerkannte Flüchtlinge zu schaffen.

Die Stadt, in direkter Nachbarschaft der Universitäts- und Bundesstadt Bonn gelegen, spürt einen erhöhten Nachfragedruck aufgrund zunehmender Wohnungsengpässe und deutlicher Mietsteigerungen im Bonner Stadtgebiet. Zudem hat im regionalen Umfeld in der Vergangenheit kein hinreichender Neubau von preisgebundenen Mietwohnungen stattgefunden, um die vorhandenen Bedarfe zu decken. In Sankt Augustin sind seit 2010 jährlich noch sieben Wohnungen im geförderten Wohnungsbau erstellt worden, in den Jahren 2015 und 2016 gar keine mehr.

Im Stadtentwicklungskonzept 2025 hat die Stadt Sankt Augustin einen Zielrahmen von rund 60.000 Einwohnern festgelegt. Im Hinblick auf die damit verbundene Wohnungsnachfrage und die genannten Herausforderungen bei der Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen ist es herausragende Aufgabe der vorliegenden Entwicklungskonzeption, Entscheidungsgrundlagen zur bedarfsgerechten Mobilisierung der im Stadtgebiet verbliebenen entwicklungsfähigen Wohnbauflächen zu schaffen und geeignete Steuerungsmaßnahmen vorzuschlagen.

Die Entwicklungskonzeption „Bezahlbarer Wohnraum“ beinhaltet daher zunächst eine fundierte Marktanalyse und Bedarfsprognose im Teilmarkt des bezahlbaren Wohnens sowie eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung der noch vorhandenen Wohnbauflächenreserven.

Im Blick stehen aber auch Hinweise und Empfehlungen zur Aktivierung der Flächenreserven, zur infrastrukturellen und sozialräumlichen Einbindung der Flächen sowie zur Förderung des Baus preisgebundener Wohnungen für untere Einkommensgruppen.

METHODIK UND AUFBAU

Die Entwicklungskonzeption „Bezahlbarer Wohnraum Sankt Augustin“ beinhaltet vier zentrale Arbeitspakete (siehe Abb. 1):

- Im ersten Kapitel erfolgen zunächst eine Kurzcharakterisierung des Sankt Augustiner Wohnungsmarktes sowie eine regionale Einordnung, um danach den Fokus auf den Teilmarkt des bezahlbaren Wohnens zu legen. In einer Analyse der aktuellen Wohnbedarfe werden zahlreiche Indikatoren zusammengestellt, die die Wohnungsnachfrage und das Wohnungsangebot in diesem Teilmarkt widerspiegeln. Expertengespräche mit institutionellen Wohnungsanbietern in Sankt Augustin und mit Fachämtern geben weitere Einblicke in die Versorgungslage verschiedener Zielgruppen und Hinweise auf bestehende Marktengpässe. Eine Prognose zeigt, wie sich die Wohnraumbedarfe in Zukunft entwickeln können.
- Das Kapitel „Flächenpool“ beinhaltet eine Bestandsaufnahme aller Wohnbaureserveflächen sowie eine Bewertung nach einem einheitlichen Kriterienkatalog, der wesentliche Rahmenbedingungen für eine Aktivierung abbildet: Eigentümerkonstellation, vorhandenes Planungsrecht, bestehende Schutzrechte, Bewertung der Wohnlagequalitäten, Kalkulation des Bebauungspotenzials und eine gutachterliche Bewertung der Flächeneignung für den geförderten Wohnungsbau. Flächenspezifische Modellrechnungen zur Zahl der Kinder und Jugendlichen ermöglichen es, die Nachfrage nach sozialen Infrastrukturen zu kalkulieren. Der Flächenpool selbst umfasst eine Karte aller Potenzialflächen und pro Fläche einen Steckbrief mit allen relevanten Informationen. Ein Abgleich von Neubaubedarfen und Flächenreserven zeigt, inwieweit die Flächenpotenziale die Wohnraumbedarfe abdecken können.
- Die Szenarien zur Flächenentwicklung gehen der Frage nach, ob es eine optimale Strategie zur Aktivierung der Flächen gibt. Sie zeigen drei grundsätzlich verschiedene Wege bei der Priorisierung zu entwickelnder Flächenreserven und deren Ergebnisse hinsichtlich der Deckung von Wohnraumbedarfen und der Schaffung sozial durchmischter Quartiere. Weiterführende Hinweise zur Baulandaktivierung ergänzen die Szenarien. Hierbei erfolgt eine Sichtung geeigneter Instrumente des Baugesetzbuches und es werden grundsätzliche Hinweise zur notwendigen städtebaulichen und sozialräumlichen Einbindung der identifizierten Potenzialflächen gegeben.
- Die Handlungsempfehlungen fokussieren auf Strategien und Vorschläge zur Aktivierung von Flächenreserven für den geförderten Wohnungsbau. Im Fokus stehen Überlegungen zur Entwicklung einer Baulandstrategie für Sankt Augustin sowie zu einer geeigneten Vorgehensweise für die Förderung des Wohnungsbaus mit öffentlichen Mitteln. Verschiedene Handlungsalternativen werden aufgezeigt. Stark umsetzungsorientiert ist der Vorschlag zur Ausweisung von Starterflächen, auf denen erste Erfolge einer Baulandstrategie erzielt werden können. Eine integrierte fachübergreifende Priorisierung und

Entwicklung von Potenzialflächen konnte während der Gutachtenerstellung bereits für zwei Beispielflächen in der Praxis erfolgreich erprobt werden.

Entscheidend für den gesamten Prozess war eine intensive Einbindung relevanter Fachressorts der Stadtverwaltung von Sankt Augustin. Sie begann bereits bei der Bildung des Flächenpools und der Bewertung der Flächen und setzte sich über alle weiteren Bausteine der vorliegenden „Entwicklungskonzeption bezahlbares Wohnen“ fort. Ämterübergreifende Arbeitsrunden haben entscheidende Beiträge für die Erstellung des Flächenpools und wichtige Informationen für die Konzepterstellung geliefert; sie haben zudem die Notwendigkeit einer integrierten, ressortübergreifenden Herangehensweise in der Flächenbereitstellung verdeutlicht. Prozessbegleitend wurden Zwischenergebnisse auch in einer interfraktionellen Arbeitssitzung vorgestellt und diskutiert.

Neben Stadtverwaltung und Politik wurden auch die vor Ort relevanten Wohnungsanbieter in das Dialogkonzept eingebunden: Im Rahmen von Marktgesprächen wurden vertiefende Informationen zum Teilmarkt des bezahlbaren Wohnens in Sankt Augustin erhoben, die in das vorliegende Gutachten einfließen.

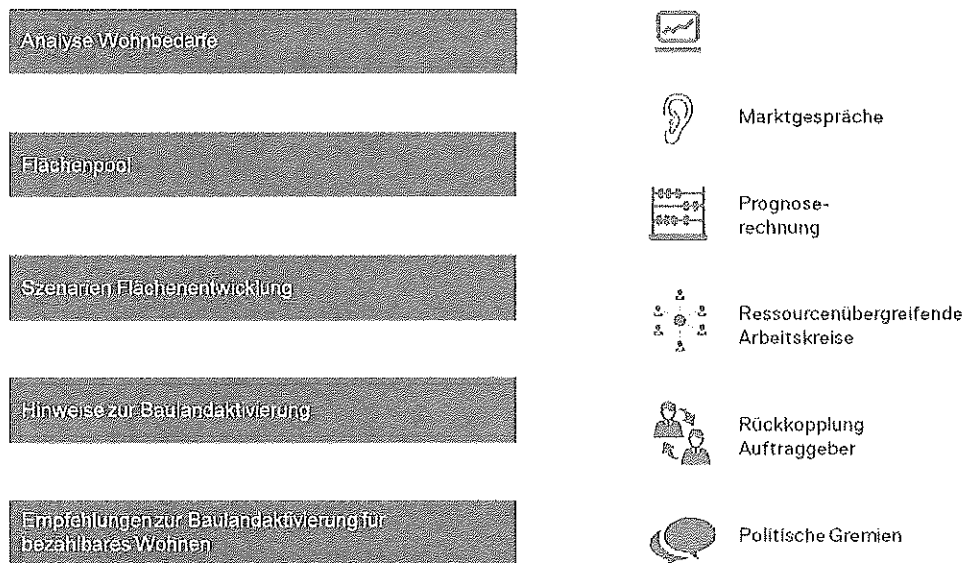


Abb. 1: Aufbau und Vorgehen
Quelle: SSR

11

1 EINORDNUNG DES WOHNUNGS- MARKTES SANKT AUGUSTIN

Das Wohnungsmarktprofil gibt einen Überblick über die wichtigsten Indikatoren am Wohnungsmarkt. Dazu zählen neben der demografischen Entwicklung auch der Neubau sowie Preisentwicklungen. Es werden unterschiedliche Indikatoren ausgewertet und in den regionalen Kontext eingeordnet, um den Wohnungsmarkt in Sankt Augustin treffend analysieren zu können.

1.1 DETERMINANTEN DER WOHNUNGSNACHFRAGE

Die Einwohnerzahl und ihre Veränderung sind eine wichtige Determinante für die Analyse demografisch bedingter Nachfragefaktoren am Wohnungsmarkt. Sankt Augustin verzeichnet seit dem Jahr 2011 ein stetiges Bevölkerungswachstum. Der Zuwachs belief sich bis Ende 2016 auf rd. 2.500 Personen bzw. 4,5 Prozent. Ende 2016 zählte Sankt Augustin knapp 60.000 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

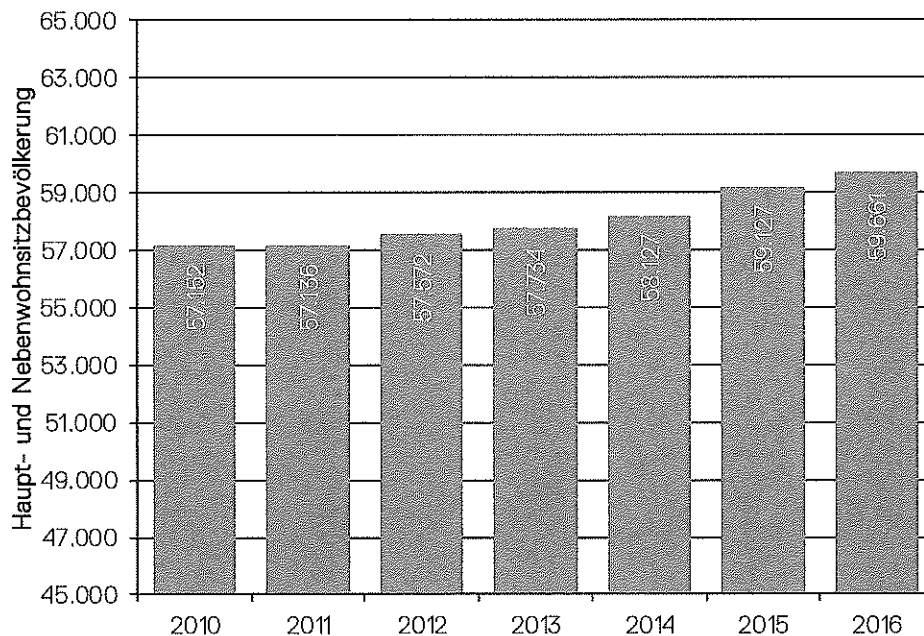


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung Sankt Augustin 2010 bis 2016
SSR; Quelle: Einwohnermeldestatistik der Stadt Sankt Augustin

Im regionalen Vergleich weist erwartungsgemäß die stark wachsende Stadt Köln die größte Dynamik im Bevölkerungszuwachs seit 2011 auf, gefolgt von Bonn. Für Sankt Augustin

zeigt sich ein Wachstum, dessen Kurvenverlauf sich stark an Bonn anlehnt und deutlich vom Rhein-Sieg-Kreis abhebt.

Allerdings erfährt auch der Rhein-Sieg-Kreis, zu dem Sankt Augustin gehört, eine relativ hohe Zuwanderung. Zumeist sind es junge Menschen unter 40 Jahren, die in die Städte und Gemeinden des Kreises ziehen. Der Kreis ist attraktiv, er bietet Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung und ein nicht unerhebliches Arbeitsplatzangebot. Er ist zudem gut mit Bonn und Köln vernetzt, sodass so genannte Überschwappeffekte aus beiden Großstädten den Zuzug in das Kreisgebiet befeuern. Der beständige Zuzug trägt zu einer ausgewogenen Altersstruktur im Rhein-Sieg-Kreis bei und sorgt für eine stabile Nachfrage der familienbezogenen Infrastrukturen (vgl. hierzu auch empirica 2016).

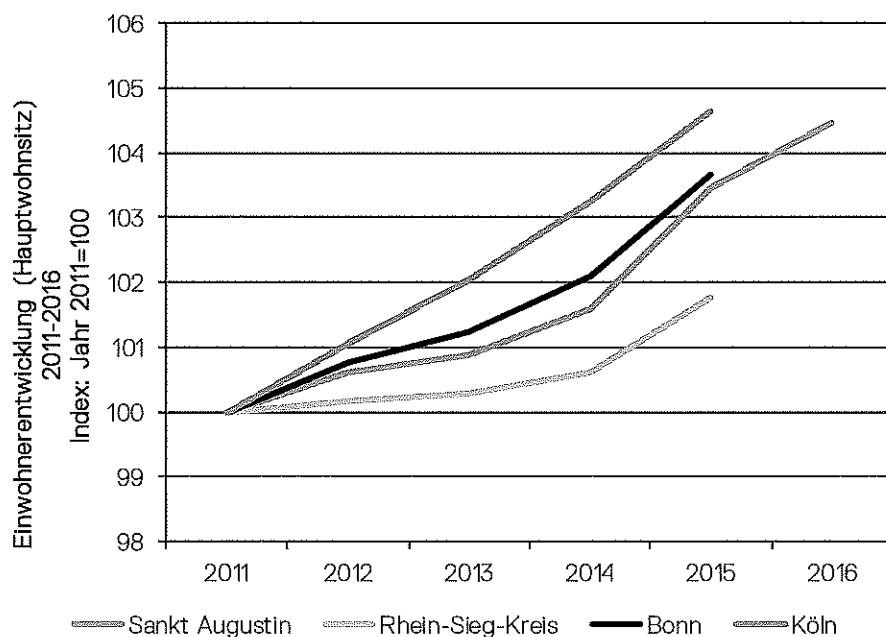


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung in der Region 2011 bis 2016
SSR; Quelle: IT.NRW, Einwohnermeldestatistik der Stadt Sankt Augustin

Das Wanderungsprofil der Stadt Sankt Augustin ähnelt dem des Rhein-Sieg-Kreises und unterscheidet sich deutlich vom Kölner oder Bonner Profil, das sehr stark vom Zuzug junger Menschen in der Ausbildungs- und Berufseinstiegsphase zwischen 18 und 30 Jahren geprägt ist, während beide Städte bei den Wanderungen von Familien negative Salden aufweisen. Dagegen ist in Sankt Augustin wie auch im übrigen Kreisgebiet die Familienzuzug sehr ausgeprägt – ablesbar an den positiven Wanderungssalden von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren sowie von 30- bis 50-Jährigen. Im Unterschied zum Rhein-Sieg-Kreis kann Sankt Augustin allerdings auch bei jungen Erwachsenen und Berufseinsteigern – subsummiert in der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen – einen

Wanderungsgewinn verbuchen; dies ist ein Effekt der in Sankt Augustin angesiedelten Hochschule Rhein-Sieg. Die Regionale Wohnraumbedarfsanalyse (vgl. empirica 2016) resümiert zu den Wanderungsbewegungen im Rhein-Sieg-Kreis:

- Es besteht eine ausgeprägte Zuwanderung in den „Speckgürtel“ um Bonn, getragen von jungen Personen und Haushalten mittleren Alters, die aus dem Ausland zuziehen.
- Die Zuwanderung aus Bonn in den Rhein-Sieg-Kreis resultiert fast ausschließlich aus Familien.

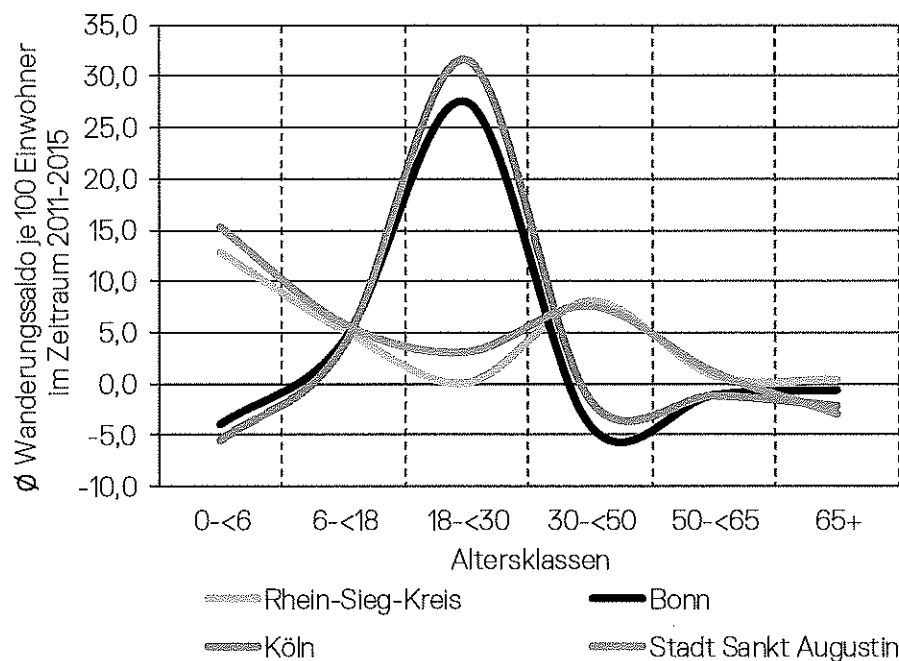


Abb. 4: Wanderungsprofil Sankt Augustin im regionalen Vergleich
SSR; Quelle: IT.NRW

1.2 DETERMINANTEN DES WOHNUNGSANGEBOTES

Das Wohnungsangebot in Sankt Augustin ist hinsichtlich wesentlicher Strukturmerkmale typisch für eine Mittelstadt im stark verdichteten Umland einer prosperierenden Großstadt. So liegt der Anteil an Mietwohnungen mit 56 Prozent niedriger als in der Stadt Bonn, aber höher als in anderen, nicht so nah an Bonn gelegenen Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis. Gleiches gilt auch für den Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und für die Wohneigentumsquote. Sankt Augustin zeigt sich im Hinblick auf diese drei Strukturmerkmale als eine Mischung aus urban geprägtem Wohnungsmarkt (wie in Bonn) und dem Familienwohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern (wie im ländlichen Umland).

Die Wohnungsleerstandsquote war zum Zeitpunkt des Zensus 2011 (wie in vielen Städten entlang der Rheinschiene mit angespannten Wohnungsmärkten) vergleichsweise niedrig.

	Sankt-Augustin	Rhein-Sieg-Kreis	Stadt Bonn	NRW
Anteil Mietwohnungen (Stand 31.12.2015)	55,8 %	43,1 %	65,7 %	44,7 %
Wohnungen in MFH (Stand 31.12.2015)	45,4 %	37,5 %	72,9 %	57,8 %
Eigentumsquote (Stand 2011)	44,7 %	43,1 %	31,4 %	52,3 %
Wohnungsleerstand (Stand 2011)	2,9 %	2,8 %	2,7 %	3,7 %

Abb. 5: Wohnungsbestandsprofil Sankt Augustin im regionalen Vergleich
SSR; Quelle: IT.NRW und Zensus 2011

Die Bauintensität gibt, bezogen auf einen vorgegebenen Zeitraum, Aufschluss über den Umfang an realisierten Neubauwohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand. Der Indikator ermöglicht einen Vergleich verschiedener Wohnungsmärkte – in diesem Fall zwischen denen in Sankt Augustin und anderen Gemeinden gleicher Größenklasse (50.000 bis 100.000 Einwohner) in Nordrhein-Westfalen. In Sankt Augustin zeigt sich in den vergangenen Jahren eine ausgeprägte Bauintensität beim Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Bauintensität ist hier um ein Mehrfaches höher als in den übrigen Gemeinden gleicher Größenklasse in NRW, während sie im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser nahezu Durchschnittswerte erreicht.

Die regionale Wohnungsmarktanalyse beinhaltet eine etwas andere Sicht auf Sankt Augustin, da sie nur die Kommunen im Kreisgebiet miteinander vergleicht. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass im Ring der unmittelbar an Bonn angrenzenden Kommunen die Bauintensität im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser unterdurchschnittlich ausgeprägt ist; eine Aussage, die auch auf Sankt Augustin zutrifft. Im Segment der Mehrfamilienhäuser erzielt die Bauintensität im selben Gebiet durchschnittliche Werte, wobei sich Sankt Augustin nach oben abhebt (vgl. empirica 2016, S. 73).

Die Bautätigkeit hat im Jahr 2014 Spitzenwerte erzielt: Es wurden mit 435 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden mehr als doppelt so viele Wohnungen neu errichtet wie in den Jahren davor und danach, als jährlich jeweils 100 bis 220 Wohnungen entstanden. Die Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhausbau nimmt rund ein Drittel aller Baufertigstellungen ein und liegt im Schnitt bei jährlich rd. 30 bis 80 Wohnungen.

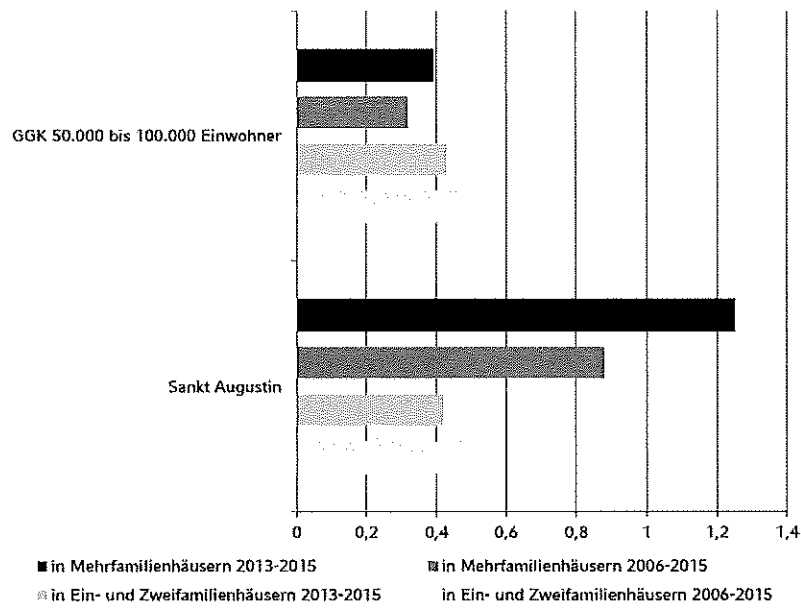


Abb. 6: Bauintensität in Sankt Augustin im regionalen Vergleich

Quelle: Wohnungsmarktprofil Sankt Augustin - Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank

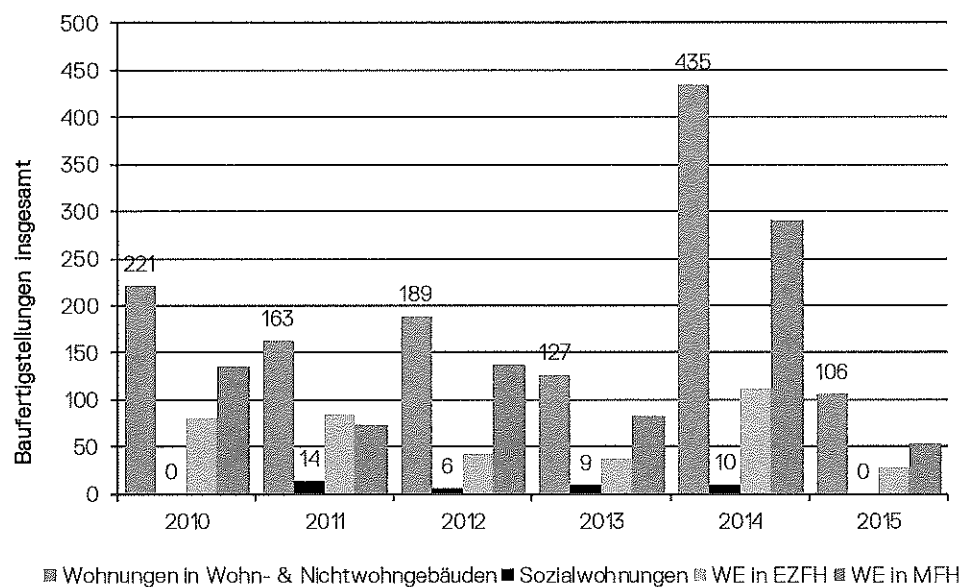


Abb. 7: Baufertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Sankt Augustin

SSR; Quelle: IT.NRW



Das Preisniveau eines Wohnungsmarktes ermöglicht Rückschlüsse auf die Attraktivität von Wohnstandorten und mögliche Wandermotive. Wenn das Bonner Umland von einem Überschwappeffekt aus der ehemaligen Bundeshauptstadt profitiert, so ist dies zum einen in einem mangelnden Wohnungsangebot in Bonn begründet, zum anderen aber auch in einem Preisgefälle Richtung Umland.

Die Preisniveaus in der Region Köln-Bonn erschließen sich bei einem Blick in den Marktbericht 2016 der KSK-Immobilien (vgl. KSK-Immobilien 2016). Für das Stadtgebiet von Sankt Augustin wird im Segment der Bestandsmietwohnungen ein Preisniveau von durchschnittlich 7,00 bis 8,50 € ausgewiesen. Es liegt damit noch deutlich unter dem Bonner Niveau, das erst ab 8,50 € beginnt. Sankt Augustin bietet daher für Mieterhaushalte ein preislich attraktiveres Angebot als Bonn oder gar Köln. Ein nicht so eindeutiges Preisgefälle ergibt sich im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser. Denn in dem Bonn zugewandten Stadtgebiet von Sankt Augustin werden Kaufpreisangebote für bestehende Eigenheime aufgerufen, die mit 350.000 € höher oder zumindest ähnlich teuer sind wie in Bonn. Nur der Norden von Sankt Augustin bietet eine preislich günstigere Alternative, da dort die Angebotspreise nur bis 350.000 € reichen.

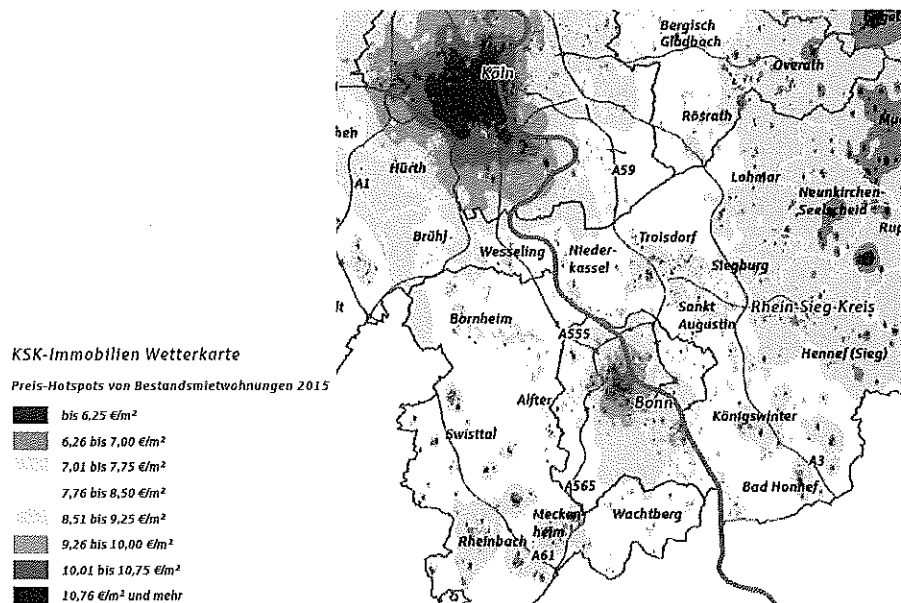
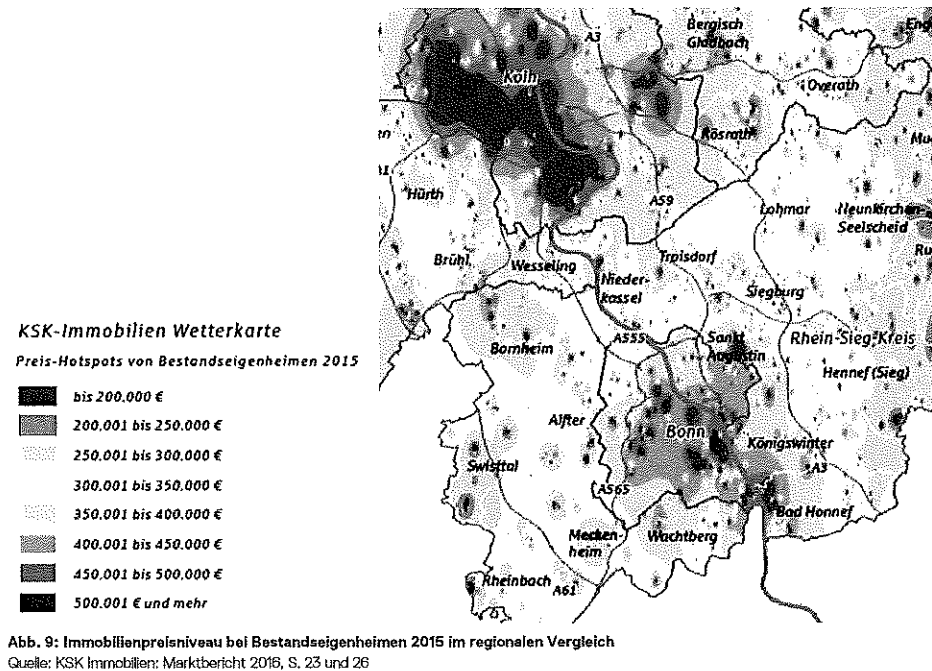


Abb. 8: Immobilienpreisniveau bei Bestandsmietwohnungen 2015 im regionalen Vergleich
Quelle: KSK Immobilien; Marktbericht 2016, S. 23 und 26



Zusammenfassung Wohnungsmarktprofil

- Die Wohnungsnachfrage in Sankt Augustin wird stark beeinflusst von einer guten wirtschaftlichen Entwicklung in der Region, einem Überschwappeffekt aus Bonn, hervorgerufen durch die starken Versorgungsengpässe am Bonner Wohnungsmarkt, sowie der Zuwanderung aus dem Ausland.
- Sankt Augustin ist ein attraktiver Wohnstandort, dies belegen die Zuwanderungen, und eine Wohnalternative zu Bonn – Letzteres auch in preislicher Hinsicht.
- Der stetige Zuzug vorzugsweise von Familien mit Kindern und jungen Erwachsenen sorgt für eine insgesamt ausgewogene Altersstruktur bei gleichzeitiger Alterung der Bestandsbevölkerung.
- Das Wohnungsangebot ist breit aufgestellt, es besteht ein guter Mix an unterschiedlichen Wohnformen zur Miete oder zur Wohneigentumsbildung.
- Im Vergleich zu anderen an Bonn angrenzenden Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises ist die Bauintensität im Ein-/Zweifamilienhausbau in Sankt Augustin unterdurchschnittlich stark und im Mehrfamilienhausbau ähnlich stark ausgeprägt.
- Alle Teilmärkte – Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen – sind in den Hauptorten Sankt Augustins angespannt (vgl. KSK Immobilien: Marktbericht 2016, S. 16, 18, 20).

2 AKTUELLE WOHNBEDARFE EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE

In diesem Kapitel wird der Wohnungsmarkt in Sankt Augustin mit Blick auf das Segment des preisgünstigen Wohnens untersucht. Neben der Analyse der Nachfragefaktoren, zu denen die Sozialdaten sowie Marktgespräche wichtige Informationen liefern, steht die Angebotsseite im Blickpunkt. Aus der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage werden abschließend die Handlungsbedarfe in einem Teilbereich des Wohnungsmarktes deutlich, für den eine besondere kommunale Verantwortung besteht.

2.1 BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

Im vorliegenden Gutachten werden mehrere zentrale Begriffe verwendet, die nachfolgend erläutert werden.

Sozialwohnung / preisgebundene / öffentlich geförderte Wohnung

Mit den Begriffen Sozialwohnung, preisgebundene bzw. öffentlich geförderte Wohnung sind diejenigen Wohnungen gemeint, die mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen errichtet wurden. Die Zielgruppe dieser Förderung sind die „breiten Schichten“ der Bevölkerung. Die Einkommensgrenze für einen Singlehaushalt in der Einkommensgruppe A der Förderung (EKG A) beträgt derzeit 1.530 € netto/Monat. Gefördert werden Mietwohnungen sowie Mieteigenheime, Letztere für große Familien mit fünf und mehr Personen.

Preisgünstiger bzw. bezahlbarer Wohnraum

Hierbei sind Wohnungen gemeint, deren Mietpreise deutlich unterhalb des mittleren Preisniveaus in Sankt Augustin liegen. Das mittlere Preisniveau beläuft sich für 2016 auf 7,10 €/m² (nettokalt). Preisgünstiger bzw. bezahlbarer Wohnraum ist erschwinglich für Haushalte mit Berechtigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung (EKG A). Diese Haushalte müssen sich bei der Wohnungssuche – sofern sie Transferleistungen in Form von Leistungen nach SGB II oder SGB XII beziehen – an den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft orientieren. Sie betragen in Sankt Augustin für einen Single- oder Paarhaushalt ca. 6,80 €/m² (nettokalt), für größere Haushalte liegen sie zwischen 6,10 und 6,30 €/m² (nettokalt).

Bewilligungsmiete

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und Belegungsbindung. Für ihre Anmietung ist grundsätzlich ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Der Wohnungsanbieter verpflichtet sich, für die Dauer der Mietpreisbindung höchstens die so genannte „Bewilligungsmiete“ zu verlangen. Die Städte und Gemeinden sind gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen in so genannte Mietenstufen eingruppiert, die die Höhe der Bewilligungsmiete festlegen.

Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft

Die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft, die die zulässige Miethöhe für Leistungsbezieher nach dem SGB II und SGB XII darstellt, umfasst eine pro Haushaltsgröße angemessene Wohnfläche sowie eine zulässige Miethöhe. Die angemessenen Wohnflächen werden von der Landesregierung vorgegeben, die zulässigen Miethöhen vom Rhein-Sieg-Kreis als Kostenträger der Leistungen für alle kreisangehörigen Kommunen festgelegt. Die Leistungen verstehen sich als eine Mietpreisvorgabe für Wohnungssuchende, die Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII erhalten.

Einkommensschwache Haushalte

Einkommensschwache Haushalte stehen im Mittelpunkt dieser Untersuchung. Es sind diejenigen Haushalte, die aufgrund ihrer Einkommenssituation auf preiswerte Mietwohnungen angewiesen sind. Synonym kann auch von Niedrigeinkommensbezieher gesprochen werden. Es handelt sich hierbei um armutsgefährdete Haushalte, die dadurch gekennzeichnet sind, dass ihr Einkommen weniger als 60 Prozent des Durchschnittseinkommens bemisst (vgl. Europäische Kommission: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union, Panorama der Europäischen Union, Ausgabe 2005). In Deutschland lag diese Schwelle im Jahr 2016 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei einem Monatseinkommen von rd. 1.050 € für einen Singlehaushalt (siehe Abbildung 10).

Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen:

- Personen, die Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II erhalten (Grundsicherung für Arbeitssuchende, im allgemeinen Sprachgebrauch auch „Hartz-IV-Leistungsempfänger“ genannt),
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (entweder Sozialhilfe bzw. Hilfe zum Lebensunterhalt oder aber Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung),
- Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten,
- Personen, die Wohngeld beziehen,
- Personen unter der Armutsrisikogrenze, die weder eine der oben genannten Transferleistungen noch Wohngeld beziehen.

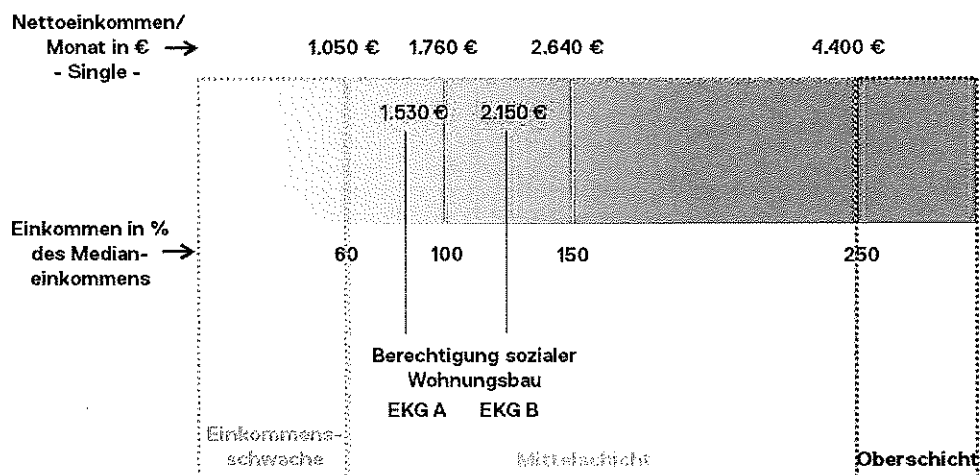


Abb. 10: Einkommensschwache Haushalte
SSR auf Grundlage des sozio-ökonomischen Panels für Deutschland sowie der Wohnraumförderbestimmungen NRW

2.2 UMFANG UND STRUKTUR EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE

Die größte Gruppe innerhalb der Transferleistungsbezieher bilden die Bedarfsgemeinschaften mit Grundsicherung nach SGB II. Deren Zahl ist im Betrachtungszeitraum sukzessive angestiegen. Die zweitgrößte Gruppe stellen die Bezieher von Leistungen nach dem SGB XII; auch sie ist angewachsen. Zu ihr gehören Haushalte älterer Personen, die Grundsicherung im Alter beziehen, sowie die Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt. Die Zahl der Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, hatte im Jahr 2015 einen Höhepunkt erreicht, bedingt durch die starken Zuwanderungen auch von Flüchtlingen; inzwischen sind in Sankt Augustin noch 482 Personen leistungsberechtigt und damit noch etwa viermal so viele Menschen wie im Jahr 2013. Lediglich die Gruppe der Wohngeldbezieher ist kleiner geworden; dies entspricht auch dem Trend auf Landes- und regionaler Ebene (z.B. in Bonn, Rhein-Sieg Kreis).

Der Zahlenspiegel zeigt, dass der Umfang einkommensschwacher Personen bzw. Haushalte in Sankt Augustin in jüngster Vergangenheit (um ca. 5 Prozent pro Jahr) gestiegen ist – zurückzuführen auf eine Zunahme der Bezieher von Leistungen nach SGB II, SGB XII und Asylbewerberleistungsgesetz.

Bedarfsgruppe	2013	2016
Bedarfsgemeinschaften mit Grundsicherung nach SGB II	2.088	2.214*
Personen mit Leistungen nach SGB XII	593	683
Personen mit Leistungen nach Asylbewerberleistungsgesetz	109	482
Haushalte mit bewilligten Wohngeldleistungen (Stand: 31.12.2015)	373	255

Abb. 11: Zahlenspiegel zu Umfang und Entwicklung einkommensschwacher Haushalte in Sankt Augustin
SSR 2017; Datenquelle: Stadt Sankt Augustin, IT.NRW, Jobcenter Rhein-Sieg. * Stand 31.12.2016

Umfang und Anteile einkommensschwacher Haushalte

Folgende Abbildung fasst alle Personenkreise in Sankt Augustin zusammen, die mit oder ohne Transferleistungsbezug dem Kreis der einkommensschwachen Haushalte zugerechnet werden können. Gut jeder fünfte Haushalt in Sankt Augustin (21 Prozent bzw. rd. 5.700 Haushalte) fällt demnach in diese Kategorie und ist dementsprechend auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Dies ist kein ungewöhnlich hoher Wert. Hierzu ein Beispiel aus einer Rhein-Region: Für das gesamte Gebiet des Rhein-Kreises Neuss – Flüchtlinge und Asylbewerber als Wohnungssuchende einbezogen – wird der Anteil ebenfalls auf 21 Prozent geschätzt (vgl. Mietwerterhebung des Rhein-Kreises Neuss 2016).

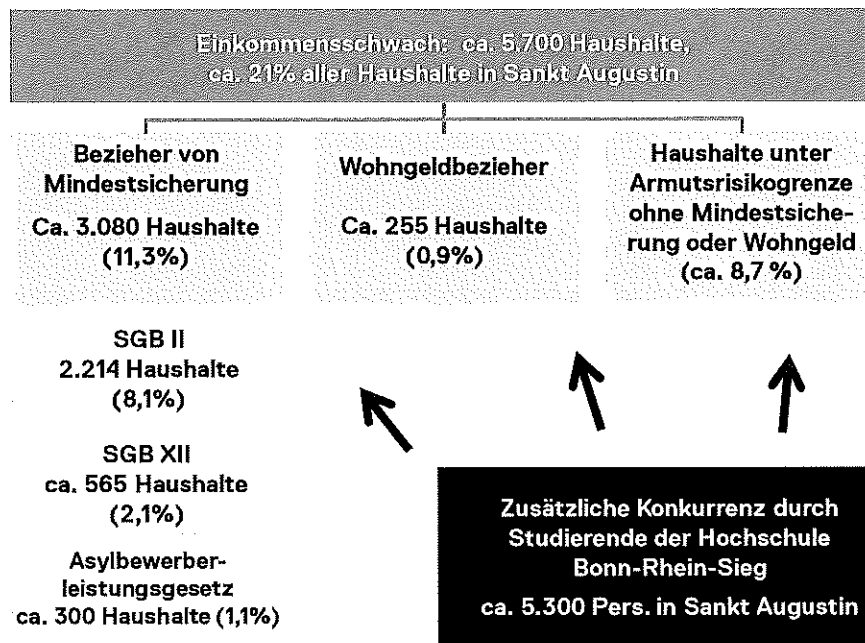


Abb. 12: Einkommensschwache Haushalte in Sankt Augustin
SSR 2017, Datenquelle: Sankt Augustin 2016, IT.NRW, BBSR, Jobcenter Rhein-Sieg, Homepage der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg

Haushaltsgrößen von einkommensschwachen Haushalten am Beispiel der Bezieher von SGB II

Die Zusammensetzung der Zielgruppe einkommensschwacher Haushalte zeigt exemplarisch die Auswertung der Haushaltsgrößenstruktur der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften. Etwa jeder zweite Haushalt ist ein Singlehaushalt und ein Drittel stellen Haushalte mit drei und mehr Personen, zu denen auch die klassischen Familienhaushalte zählen. Etwa jede fünfte Bedarfsgemeinschaft besteht aus zwei Personen: entweder einem Paar ohne Kind oder einer alleinerziehenden Person mit einem Kind. Die Nachfrage einkommensschwacher Haushalte ist somit vorzugsweise auf kleine Wohnungen ausgerichtet.

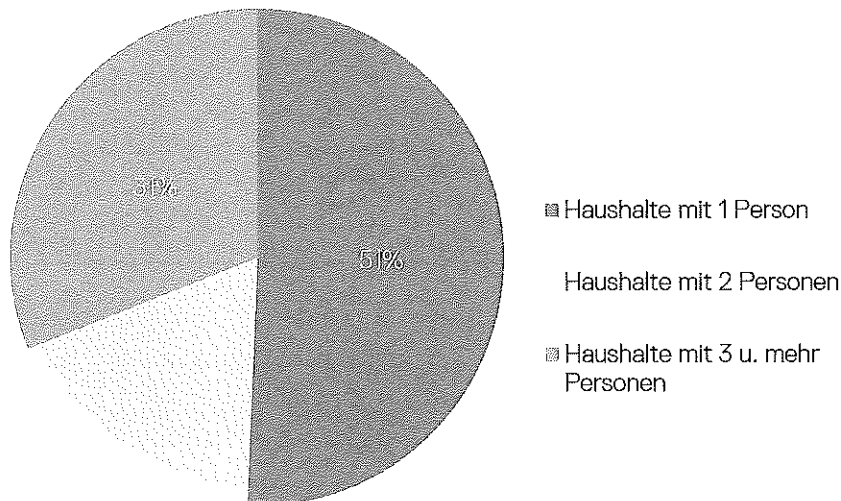


Abb. 13: Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II
SSR 2017; Datenquelle: Jobcenter Rhein-Sieg, Stand 31.12.2016

Haushalte unterhalb der Armutsrisikogrenze ohne Leistungsbezug

Eine weitere große Gruppe im preiswerten Segment des Wohnungsmarktes sind Haushalte, die weder Transferleistungen zur Mindestsicherung noch Wohngeld erhalten; sie sind berufstätig, erzielen aber aufgrund von Minijobs, Teilzeitarbeit, geringer Qualifizierung oder gering bezahlter Tätigkeit nur ein geringes Einkommen. Zum Umfang dieser Gruppe liegen zwar keine statistischen Informationen auf kleinräumiger Ebene vor. Nach veröffentlichten Datenauswertungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) lag deren Anteil im Bundesdurchschnitt in folgender Größenordnung: nach den Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) bei 9,7 Prozent (2008), nach den Daten des Sozioökonomischen Panels (SOEP) bei 7,7 Prozent (2011; vgl. BBSR 2015: 34). Für die Stadt Sankt Augustin wird von einem mittleren Wert in Höhe von 8,7 Prozent ausgegangen.

Unterbringung und Wohnraumversorgung von Flüchtlingen und Asylbewerbern

Die Stadt Sankt Augustin hat entsprechende Kapazitäten zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern bereitgestellt. Die Unterbringungssituation stellt sich je nach Umfang der beiden Gruppen unterschiedlich dar: Bei größerer Nachfrage ist die Belegung dichter als bei schwacher Nachfrage.

Für anerkannte Flüchtlinge und Asylbewerber mit Wohnberechtigung ist eine andere Unterbringung notwendig als für solche mit laufendem Verfahren, um die Übergangseinrichtungen nicht zu überlasten. Zudem hat die am 01.12.2016 von der Landesregierung

verfügte Wohnsitzauflage, die bis zum 31.12.2022 Gültigkeit hat, einen Versorgungsdruck erzeugt.

Die Auflagen hinsichtlich der Wohnungsbelegung und der Ausstattung der Wohnungen sind wesentlich geringer als bei einer regulären öffentlichen Förderung. Die Flüchtlingswohnungen bleiben laut derzeitiger Verordnung des Wohnungsbauministeriums für einen Zeitraum von zehn Jahren für Flüchtlinge zweckgebunden und können danach, ggf. nach entsprechenden Umbauten und Aufwertungsmaßnahmen, als reguläre Sozialwohnungen vermietet werden. Dies setzt jedoch voraus, dass sich anerkannte Asylbewerber mit anderweitigem Wohnraum selbst versorgen können. Ist der Wohnungsmarkt für diese Zielgruppe jedoch nicht aufnahmefähig – so wie sich zumindest derzeit die Situation in Sankt Augustin darstellt – werden die Flüchtlingswohnungen auch keinen anderen Zielgruppen zur Verfügung stehen können.

Ende 2016 bezogen nach Angaben der Stadtverwaltung 482 Personen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Hierunter befanden sich sowohl Personen im Asylverfahren als auch solche, die geduldet waren. Nach den Erkenntnissen der Stadtverwaltung ist davon auszugehen, dass diese Personen aufgrund vorliegender Wohnortzuweisungen auch tatsächlich im Stadtgebiet untergebracht werden müssen. Abschätzungen zur weiteren Zuweisung sind mit großen Unsicherheiten behaftet und wurden daher nicht vorgenommen. Die 482 Personen entsprechen bei einer zugrunde gelegten Haushaltsgröße von 1,6 Personen pro Haushalt umgerechnet rd. 300 Haushalten. Die mittlere Haushaltsgröße ist der regionalen Wohnungsbedarfsprognose entnommen (vgl. empirica 2016).

Haushalte mit Leistungsbezug nach SGB XII sowie Wohngeldbezieher

Zu den einkommensschwachen Haushalten, die prinzipiell Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, zählen zwei weitere, allerdings kleinere Gruppen. Die Zahl der Wohngeldbezieher umfasst rd. 255 Haushalte (erfasster Stand am 21.12.2015). Hinzu kommen rd. 683 Leistungsbezieher nach dem SGB XII (erfasster Stand am 31.12.2016), umgerechnet somit rd. 565 Haushalte. Hierbei handelt es sich um Personen, die aufgrund zu geringer Rente, Obdachlosigkeit, Behinderung oder Erwerbsminderung Transferleistungen erhalten. Die überwiegende Mehrheit der SGB XII-Bezieher (85 Prozent) erhält Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung.

2.3 ANGEBOTSSTRUKTUR

Die Auswertungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbestand in der Stadt Sankt Augustin konzentrieren sich auf

- die Rahmenbedingungen zur Anmietung einer geförderten bzw. preisgünstigen Wohnung (Bewilligungsmiete, Kosten der Unterkunft etc.),
- die Anzahl preisgebundener Wohnungen

- sowie auf den prognostizierten Wegfall von Mietpreisbindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand.

Profil für bezahlbares Wohnen in Sankt Augustin

Sankt Augustin verfügt mit 7,5 Prozent des Wohnungsbestands über einen im regionalen Vergleich hohen Anteil an gefördertem Wohnraum. Dies erklärt sich daraus, dass in früheren Jahren viel Wohnraum mit öffentlicher Förderung errichtet wurde – ein Umstand, von dem die Stadt Sankt Augustin im Rahmen der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte profitiert.

Der umfängliche preisgebundene Bestand hatte möglicherweise zur Folge, dass bisherige Bindungsverluste nicht in dem Maße ausgeglichen wurden wie anderswo. Die Bauintensität im sozialen Mietwohnungsbau, also der Anteil geförderter Mietwohnungen pro 100 Neubauwohnungen im Mehrfamilienhausbau der Jahre 2010 bis 2015, ist deutlich unterdurchschnittlich. Sie macht lediglich 5 Prozent aller Neubauten im Mehrfamilienhausbereich aus, während im Kreisgebiet im selben Zeitraum bereits dreimal so viel geförderter Wohnungsbau errichtet wurde, im Landesdurchschnitt fast fünfmal so viel und in der Bundesstadt Bonn nahezu siebenmal so viel.

Das Mietpreisniveau liegt, gemessen an der Wiedervermietungsmiete, deutlich niedriger als in der Bundesstadt Bonn. Es handelt sich aber, gemessen am Durchschnitt für den Rhein-Sieg-Kreis, mit 7,10 €/m² (nettokalt) um ein gehobenes Preisniveau.

Der Anteil institutioneller Anbieter – d.h. von Wohnungsunternehmen, Genossenschaften etc. – liegt mit knapp 12 Prozent deutlich höher als im Kreisgebiet, aber niedriger als in Bonn oder im Landesdurchschnitt. Diese Anbietergruppe tritt am Markt eher als professioneller Akteur und Investor für Neubauvorhaben auf denn als Kleinvermieter. Dies kann sich als ein Vorteil erweisen, indem es die Suche nach potenten Partnern für die Steuerung des Wohnungsmarktes erleichtert.

Zwei Drittel der Anbieter von Sozialmietwohnungen sind institutioneller Art; sechs namhafte Wohnungsunternehmen gehören dazu. Auch diese hohe Quote eröffnet theoretisch größere Spielräume für ein gemeinsames Vorgehen in der Bestandssteuerung. Die praktischen Spielräume sind allerdings abhängig von den Investitionsinteressen der jeweiligen Akteure.

	Stadt Sankt Augustin	Rhein-Sieg Kreis	Stadt Bonn	NRW
Anteil geförderte Mietwohnungen & Wohneigentum an allen WE (Stand 2015)	7,5 %	3,9 %	3,7 %	5,4 %
Bauintensität im sozialen Mietwohnungsbau ¹⁾	5,1 %	16,2 %	34,0 %	23,8 %
Ø Wiedervermietungsmiete für Bestandswohnungen 2015	7,10 €/m ²	6,80-7,18 €/m ² ²⁾	8,60 €/m ²	n.n.
Anteil institutioneller Anbieter an allen Wohnungen 2011	11,5 %	6,3 %	20,9 %	16,8 %
Nur Sankt Augustin Anteil institutioneller Anbieter bei Sozialmietwohnungen 68 %				

Tab. 1: Wohnungsmarktprofil bezahlbares Wohnen

SSR 2017; Datenquelle: NRW.Bank; IT.NRW, Stadt Sankt Augustin, eigene Berechnungen; 1) Bauintensität – Anteil geförderte Mietwohnungen pro 100 Neubauwohnungen im Mehrfamilienhausbau 2010-2015; 2) Vergleichswerte aus Troisdorf und Siegburg

Bewilligungsmiete

Für die Dauer der Mietpreisbindung gilt in Sankt Augustin eine Bewilligungsmiete der Mietenstufe 4. Das heißt, die höchstzulässige Miete für eine geförderte Mietwohnung für Haushalte der unteren Einkommensklassen beträgt maximal 6,20 €/m² und für Haushalte mit einem bis zu 40 Prozent darüber liegenden Jahreseinkommen maximal 7,00 €/m².

Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft

Die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft, die die zulässige Miethöhe für Leistungsbezieher nach dem SGB II und SGB XII darstellt, umfasst eine pro Haushaltsgröße angemessene Wohnfläche sowie eine zulässige Miethöhe. Der Rhein-Sieg-Kreis – im Fall von Sankt Augustin der Kostenträger für Leistungen für Unterkunftskosten – legt gemeinspezifisch Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft fest. Sie sind in den Richtlinien des Rhein-Sieg-Kreises zu den Leistungen für Unterkunft nach § 35 Abs. 1 und 2 SGB XII dokumentiert. Sie verstehen sich als eine Mietpreisvorgabe für Wohnungssuchende, die Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII erhalten. Im Jahr 2018 betrugen die zulässigen Miethöhen, je nach Haushaltsgröße, zwischen 6,75 €/m² (nettokalt) für einen Dreipersonenhaushalt und 7,16 €/m² (nettokalt) für einen Vierpersonenhaushalt. Die angemessenen Wohnflächen werden von der Landesregierung vorgegeben.

Haushaltsgröße in Personen	Angemessene Wohnungsgröße in m²	Kosten der Unterkunft (netto kalt) €/m²
1	bis ≤ 50	7,00
2	> 50 bis ≤ 65	6,92
3	> 65 bis ≤ 80	6,75
4	> 80 bis ≤ 95	7,16
5	> 95	6,82

Tab. 2: Kosten der Unterkunft in Sankt Augustin

SSR 2017; Datenquelle: Richtlinien des Rhein-Sieg-Kreises zu den Leistungen für Unterkunft nach § 35 Abs. 1 und 2 SGB XI, eigene Berechnungen

Angebotsmieten am frei finanzierten Markt

Für die Beurteilung der Versorgungssituation für einkommensschwache Wohnungssuchende ist von Bedeutung, ob neben dem preisgebundenen Wohnungsmarkt auch der frei finanzierte Markt Versorgungsalternativen bietet. Dazu ist ein Blick auf die Preisstrukturen am Mietwohnungsmarkt aufschlussreich.

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank bietet einen sehr differenzierten Einblick in die Preisstrukturen und die Preisentwicklung von 2006 bis 2015:

- Das Neubaumietenniveau ist im Zeitverlauf enorm angestiegen, insbesondere zwischen 2008 und 2013. Seit 2013 ist eine Preisstabilität zu beobachten.
- Im höherpreisigen Mietwohnungsmarkt ab einem Preisniveau von derzeit ca. 8,10 €/m² Wohnfläche steigen die Mieten seit 2008 kontinuierlich an.
- Diese Aussage gilt auch für weitere, niedrigere Preissegmente bis hin zum unteren Preisrand aller Mietpreisangebote (5er-Perzentil) (s. jeweils obenstehende Grafik).
- Der Mietpreisanstieg im Bestand spiegelt die Engpässe am Wohnungsmarkt wider. Er betrug im Schnitt 1,7 Prozent pro Jahr und lag damit oberhalb der Inflationsrate, die in den vergangenen Jahren unter 1 Prozent pro Jahr lag. Das untere Preissegment hat sich mit rd. 3 Prozent pro Jahr deutlich stärker verteuert als das gesamte Angebot am freien Mietwohnungsmarkt.
- In regionaler Hinsicht ist das Preisniveau am freien Wohnungsmarkt in Sankt Augustin eher mit Siegburg (oder auch Königswinter, hier ohne Abbildung) vergleichbar, während der Bonner Markt mit einer mittleren Miete von derzeit 8,65 €/m² Wohnfläche deutlich hochpreisiger ist.

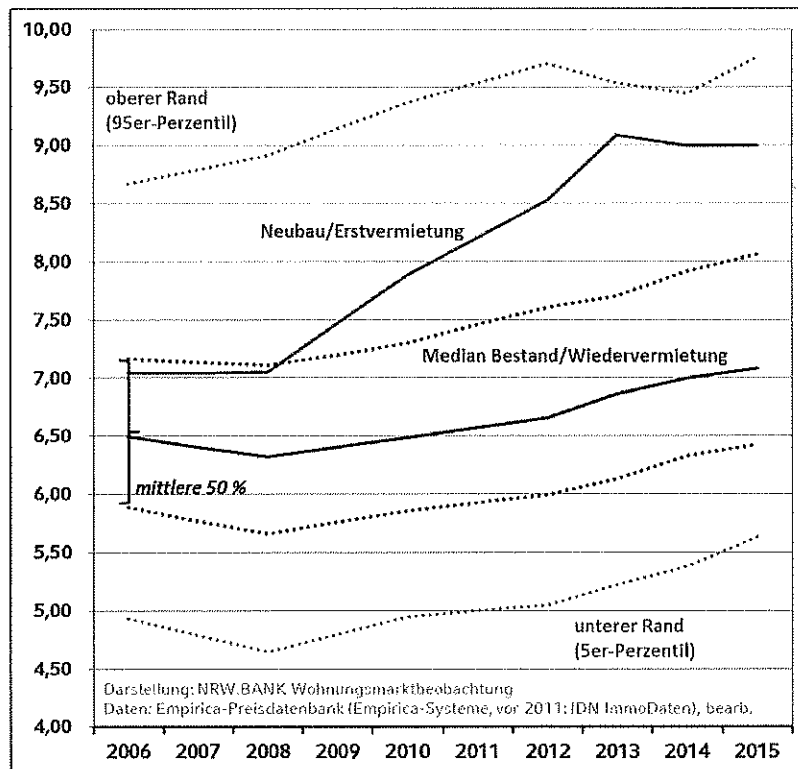


Abb. 14: Mietentwicklung und -niveaus 2006-2015 für die Stadt Sankt Augustin
 Quelle: NRW.Bank Wohnungsmarktbeobachtung 2016

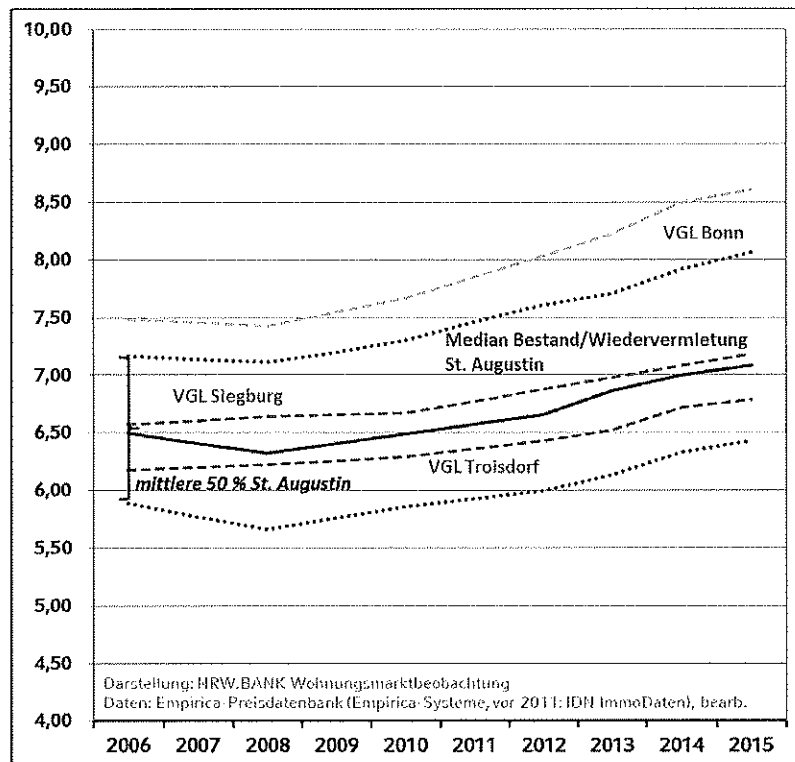


Abb. 15: Mietentwicklung und -niveaus 2006-2015 im regionalen Vergleich
Quelle: NRW.Bank Wohnungsmarktbeobachtung 2016

Mietpreisniveaus in unterschiedlichen Marktsegmenten

Stellt man die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft, die Bewilligungsmiete im sozialen Wohnungsbau und die Angebotsmieten im frei finanzierten Mietwohnungsmarkt gegenüber, wird Folgendes deutlich:

- Die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft sind hinreichend, damit sich alle Haushaltsformen, die sich an ihnen orientieren müssen, im Sozialen Wohnungsneubau (Einkommensgruppe A) mit Wohnraum versorgen können. Das mittlere Preisniveau am freien Wohnungsmarkt ist jedoch viel zu hoch für diese Haushalte, es übersteigt die Bemessungsgrenzen zum Teil deutlich. Allerdings wird es auch am freien Markt noch ein gewisses Wohnungsangebot im unteren Preissegment geben, das einkommensschwachen Haushalten zur Verfügung steht. Der Umfang dieses Angebotes lässt sich jedoch nicht ausreichend bestimmen. Das Preisniveau am freien Markt wurde von der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank anhand von Wohnungsannoncenauswertungen des Immobilienportals „ImmobilienScout24“ gebildet.
- Die mittlere Bestandsmiete (Jahr 2015) von GWG und Bauverein in Höhe von 5,65 €/m² bildet keine Angebots- bzw. Neuvermietungsmiete ab, sondern die durchschnittliche

Miethöhe aller vermieteten Wohnungen in Sankt Augustin. Sie ist daher nicht mit den in der nachfolgenden Grafik dargestellten Angebots-/Neuvermietungsmieten vergleichbar. Dennoch wird sichtbar, dass die Wohnungsbestände sozial orientierter Wohnungsunternehmen in Sankt Augustin im Großen und Ganzen eine Versorgungsalternative am freien Markt für einkommensschwache Haushalte darstellen und somit eine enorm wichtige Versorgungsfunktion ausüben.

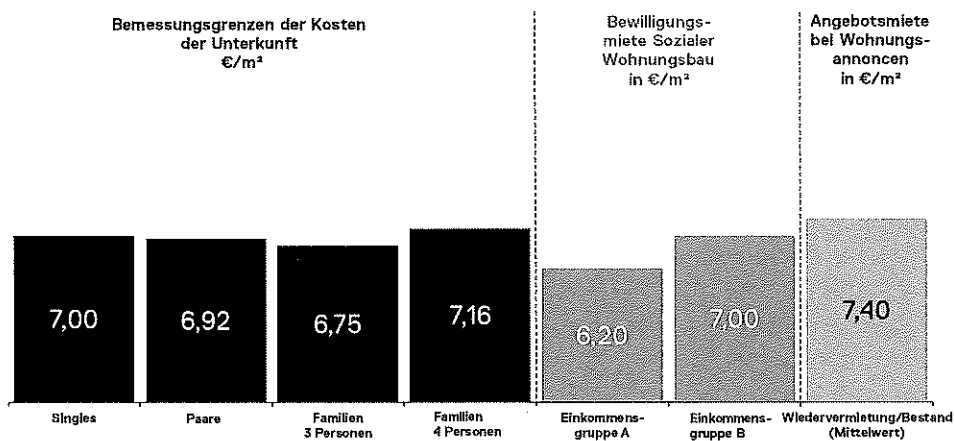


Abb. 16: Mietpreinsniveaus 2016/2018 im Vergleich

SSR 2018; Datenquellen: Rhein-Sieg Kreis; Kosten der Unterkunft - Richtlinien des Rhein-Sieg-Kreises zu den Leistungen für Unterkunft nach § 36 Abs. 1 und 2 SGB XII von 02/2018; Wohnraumförderbestimmungen NRW 2018; NRW.Bank Wohnungsmarktbeobachtung 2016

Bedeutende Bestandshalter von Sozialwohnungen

Mehr als zwei Drittel (68%) aller Sozialwohnungen in Sankt Augustin sind im Besitz von sechs größeren Wohnungsunternehmen:

- Gemeinnützige Baugenossenschaft Sankt Augustin eG,
- Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg Kreis mbH,
- Sahle Wohnen,
- Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG,
- GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen,
- LEG Wohnen NRW GmbH.

Alle sechs Unternehmen verfolgen langfristige Bestandsentwicklungsstrategien und sind an einer nachhaltigen Stadtentwicklung interessiert. Dazu gehört auch, Wohnraum für untere und mittlere Einkommen bereitzustellen. Unterschiede bestehen hinsichtlich ihres finanziellen Spielraums für Bestandsinvestitionen und ihrer Eigentümerstrukturen. So gehören die beiden letztgenannten Gesellschaften zu Unternehmen, die Fonds für die Immobilienanlage

anbieten und daher eine stärker auf Renditeziele fokussierte Bestandsbewirtschaftung verfolgen müssen.

Bestand an preisgebundenen Wohnungen

Nach Angaben der Förderbank des Landes Nordrhein-Westfalen, der so genannten NRW.Bank, belief sich der Bestand an preisgebundenen Wohnungen Ende des Jahres 2015 auf 1.506 Wohnungen. Dies sind rd. 6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Ein interkommunaler Vergleich des Anteils von geförderten Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand im Mehrfamilienhausbereich zeigt, dass Sankt Augustin einen überdurchschnittlichen Bestandsumfang aufweist (vgl. NRW.Bank: Preisgebundener Wohnungsbestand 2015, S. 4).

Bautätigkeit im sozialen Wohnungsbau

Im Betrachtungszeitraum 2000 bis 2016 wurden in Sankt Augustin 200 geförderte preisgebundene Mietwohnungen errichtet, d.h. durchschnittlich 13 Wohnungen pro Jahr. Die Bautätigkeit verlief jedoch nicht kontinuierlich, sondern konzentrierte sich auf den Zeitraum bis 2010. Nach 2010 umfasste die Bautätigkeit noch 39 geförderte Wohnungen, also 7 Wohnungen jährlich. In den Jahren 2015 und 2016 entstanden keine preisgebundenen Mietwohnungen.

2.4 VERSORGUNGSSITUATION

Die befragten Marktakteure stellen die Situation am Sankt Augustiner Mietwohnungsmarkt als insgesamt sehr angespannt dar: Die Nachfrage sei riesig. Diese Einschätzung kann aus gutachterlicher Sicht mit Blick auf die äußerst angespannten Wohnungsmärkte in den prosperierenden Großstädten der Rheinschiene sehr gut nachvollzogen werden.

Die Wohnungsengpässe würden mittlerweile nicht nur einkommensschwache Bevölkerungsgruppen betreffen, sondern hätten auch die (untere) Mittelschicht erreicht.

Vorherrschende Marktengpässe

Eine sehr große Wohnungsknappheit sei in folgenden Marktsegmenten zu konstatieren:

- Kleine Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche für Singlehaushalte und bis 65 m² Wohnfläche, geeignet für Paarhaushalte. Es sind diejenigen Haushaltsgrößen, die unter den Transferleistungsbeziehern am häufigsten vertreten sind. Dies gilt in hohem Maße für die Einpersonenhaushalte.
- Barrierearme und barrierefreie Wohnungen. Die Gruppe der Bezieher von Grundsicherung im Alter wächst beständig – infolge des demografischen Wandels, aber auch aufgrund zunehmend unterbrochener Arbeitsbiografien. Auch Menschen mit Behinderung

sind häufig auf diesen Wohnraum angewiesen. Während Barrierearmut noch durch Anpassungsmaßnahmen im Bestand geschaffen werden kann, ist Barrierefreiheit ein Ausstattungskriterium, das sich nur im Neubau wirtschaftlich darstellen lässt. Die soziale Wohnraumförderung des Landes NRW schreibt grundsätzlich die Errichtung barrierefreier Wohnungen vor.

- Altengerechte Wohnungen. Die Erklärung für den Engpass ist ähnlich wie bei barrierearmen Wohnungen und ist auf die wachsenden Bedarfe älterer Bürgerinnen und Bürger zurückzuführen. Dass die Versorgungslücke so groß ist, hat mit einem noch zu geringen Angebot an altengerechter Wohnformen im Neubau bzw. durch Bestandsanpassung zu tun.
- Mieteigenheime und sehr große Wohnungen ab 100 m² Wohnfläche. Diese Wohnungsgrößen werden von kinderreichen Familien und Mehrgenerationenhaushalten mit mindestens fünf Haushaltsmitgliedern nachgefragt. Gegenüber den Kleinwohnungen handelt es sich um einen wesentlich kleineren Teilmarkt, in dem aber ein ebenso großes Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage herrscht. Mieteigenheime werden wie auch Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern als Fördergegenstände in der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW aufgeführt.

Eine noch deutlich spürbare Wohnungsknappheit verzeichnen die befragten Marktexperten in folgenden Bereichen:

- Große Wohnungen zwischen 80 und 95 m² Wohnfläche, die sich für Familien mit zwei Kindern bzw. vier Haushaltsmitgliedern eignen.
- Behindertengerechte Wohnungen nach DIN 18040-2, die sich explizit für Menschen mit Bewegungseinschränkungen bzw. für Rollstuhlbewerber eignen. Hierbei handelt es sich um einen kleinen Teilmarkt.

Von Engpässen betroffene Zielgruppen

Die Nachfrage einkommensschwacher Haushalte am Wohnungsmarkt in Sankt Augustin ist nach Experteneinschätzung in hohem Maße durch zwei Gruppen geprägt: zum einen durch viele Haushalte, die mit kleinen Einkommen zurechtkommen müssen und die sehr preisgünstige Wohnungen suchen; zum anderen durch viele Transferleistungsempfänger, die sich bei der Wohnungssuche an den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft orientieren müssen.

Nach Ansicht der befragten Experten sind innerhalb der Gruppe der Einkommensschwachen alle Zielgruppen gleichermaßen von den bestehenden Marktengpässen betroffen. Allerdings beobachten sie besonders gravierende Engpässe bei ...

- Singles,
- (großen) Familien mit Kindern,

- Senioren,
- Auszubildenden/Studierenden,
- Menschen mit Behinderung (als kleine Gruppe).

Handlungsbedarfe im bezahlbaren Wohnen aus Expertensicht

Die Marktexperten benennen für Sankt Augustin drei sehr dringliche Probleme im Handlungsfeld des bezahlbaren Wohnens, die bereits in anderen Zusammenhängen thematisiert wurden:

- Es gäbe zu wenig bezahlbaren Wohnraum.
- Die Bezahlbarkeit der Mieten sei ein Problem. Die Daten zur Mietpreis- und zur Nachfrageentwicklung zeigen, dass sich dieses Problem unter beiden Gesichtspunkten verschärft: Zum einen sind die Mietpreise gerade im unteren Preissegment gestiegen. Zum anderen ist die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte größer geworden, wie der Zeitvergleich aus Kap. 2.2 belegt.
- Es gäbe zu wenig Bauland, sodass die Bautätigkeit hinter den Bedarfen zurückbleibe. Die Bautätigkeit im sozialen Wohnungsbau ist tatsächlich gegenüber früheren Jahren zurückgegangen, s. hierzu Kap. 2.3.

Zusätzlich benennen Experten weitere Defizite am Teilmarkt des bezahlbaren Wohnens:

- Es fehlen altengerechte Wohnungsangebote.
- Der Wohnraum für Schwellenhaushalte wird knapp. Dies geschieht immer dann, wenn Mietpreise infolge Angebotsverknappung steigen oder weil Umzugsketten durch zu geringen Neubau zu früh abreißen und die nachfragenden Haushalte in zu geringem Maße von Sickereffekten profitieren können.
- Es fehlen geeignete Investoren. Selbst innerhalb der Gruppe der institutionellen Anbieter gibt es solche, die angesichts des derzeitigen „Vermietermarktes“ kein Interesse am geförderten Neubau haben, z.B. weil sie das Bauträgergeschäft oder die Zielgruppe scheuen. Es gibt aus gutachterlicher Sicht innerhalb der institutionellen Anbieter jedoch auch solche Unternehmen, die in Sankt Augustin gern geförderten Neubau errichten würden, dieses Interesse aber aus unterschiedlichen Gründen nicht umsetzen können, z.B. aufgrund fehlender Verfügbarkeit von Bauflächen.

Zusammenfassung der aktuellen Wohnbedarfssituation

- Jeder fünfte Haushalt in Sankt Augustin kann als einkommensschwach bezeichnet werden. Diese Größenordnung ist im interkommunalen Vergleich als durchschnittlich einzustufen.
- Die größere Teilgruppe unter den einkommensschwachen Haushalten sind Bezieher von Mindestsicherung, allen voran Bezieher von SGB II-Leistungen. Eine ebenfalls

große Gruppe ist berufstätig, allerdings aufgrund von Minijobs, Teilzeitarbeit oder geringer Entlohnung als geringverdienend einzustufen.

- Marktexperten bestätigen deutliche Versorgungsengpässe im Segment des bezahlbaren Wohnens in Sankt Augustin – für alle einkommensschwachen Zielgruppen.
- Die Versorgungsengpässe sind auf verschiedene Entwicklungen zurückzuführen. So stieg die Zahl der Transferleistungsempfänger, zugleich aber auch die Höhe der Mietpreise im unteren Preissegment, während die Bautätigkeit im geförderten Mietwohnungsbau auf einem niedrigen, unterdurchschnittlichen Niveau verharret.
- Auch Haushalte aus dem unteren Mittelstand, die nicht zu den Einkommensschwachen zählen, haben mittlerweile Versorgungsprobleme am Wohnungsmarkt.
- Sankt Augustin hat einen großen Bestand an Sozialwohnungen und starke Partner bei den Wohnungsanbietern, da etliche institutionelle Anbieter am Markt agieren. Auch diese günstigen Faktoren haben jedoch nicht ausgereicht, um den wachsenden Druck am Markt kompensieren zu können.
- Besonders häufig fehlen kleine bezahlbare Wohnungen. Starke Marktengpässe bestehen auch bei barrierefreien oder -armen sowie altengerechten Wohnungen, die infolge des demografischen Wandels immer häufiger benötigt werden. Ebenso ist ein deutlicher Angebotsengpass bei sehr großen Wohnungen und Mieteigenheimen für Haushalte mit fünf und mehr Personen festzustellen.
- Es sind zwei Faktoren, die die Ausweitung des bezahlbaren Wohnungsangebotes durch Neubau vorrangig behindern: Zum einen ist nicht bei allen potenziellen Investoren ein entsprechendes Interesse vorhanden; Vorbehalte bestehen nicht in erster Linie hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Vorhaben, sondern auch Bedenken gegenüber der Zielgruppe oder dem Bauträgergeschäft spielen hier eine Rolle. Zum anderen wird von den befragten Marktakteuren der Mangel an geeignetem Bauland als Hemmnis angeführt.

3 BEDARFSPROGNOSE

Die Bedarfsprognose ermittelt, wie sich der Wohnraumbedarf einkommensschwacher Haushalte bis zum Jahr 2031 entwickeln wird. Sie gibt Hinweise darauf, ob die bisherige Bautätigkeit im geförderten Wohnungsbau ausreichen würde, um künftigen Wohnbedarfe zu decken, und sie bildet das notwendige Mengengerüst, um zu beurteilen, wie viel Wohnbauland für bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen wäre.

Komponenten der Wohnraumbedarfsprognose für einkommensschwache Haushalte

Die Wohnraumbedarfsprognose für einkommensschwache Haushalte setzt sich aus insgesamt vier Komponenten zusammen:

- Neubedarf aufgrund eines Haushaltszuwachses (Grundlage: Einwohnerprognose),
- Nachholbedarf im Jahr 2016 aufgrund eines bestehenden Versorgungseinganges,
- Ersatz für künftige Bindungsverluste infolge planmäßigen Auslaufens von Sozialbindungen,
- Wohnbedarf für derzeit zu versorgende Flüchtlinge.

Kommunale Einwohnerprognose

Die Bedarfsprognose fußt auf der städtischen Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2012 bis 2031. Für 2031 prognostiziert sie einen Einwohnerstand von rd. 56.760 Personen (Hauptwohnsitzbevölkerung).

Um die Bevölkerungsprognose in die Wohnungsbedarfsprognose einfließen zu lassen, wurden zwei notwendige Anpassungen vorgenommen:

- Für das Jahr 2016 ermittelt die städtische Bevölkerungsprognose eine Bevölkerungszahl von rd. 56.400 Personen. Die Abweichung gegenüber der tatsächlichen Einwohnerzahl von 59.660 Personen wird den Prognosezahlen – differenziert nach Altersgruppen – zugerechnet. Außerdem wurden rd. 2.040 Personen mit Nebenwohnsitz hinzugerechnet, da auch sie in Sankt Augustin gemeldet sind und hier Wohnraum nachfragen. Da Sankt Augustin keine Nebenwohnsitzsteuer erhebt, ist allerdings davon auszugehen, dass sich einige Personen aus dieser Gruppe nach Beendigung des Studiums und dem Fortzug aus Sankt Augustin nicht beim Einwohnermeldeamt abmelden. Die Zahl der Nebenwohnsitze wird daher um geschätzte 25 Prozent reduziert.
- Die somit ermittelte Bevölkerungszahl wird in Privathaushalte umgerechnet. Hierzu wurde das Haushaltsmitgliederquotenverfahren eingesetzt. Die altersspezifischen Quoten für Sankt Augustin wurden dem Zensus 2011 entnommen. Ebenso wurde eine für Sankt Augustin spezifische Quote für Personen berechnet, die nicht reguläre Wohnun-

gen, sondern Gemeinschaftsunterkünfte und „Anstalten“ bewohnen. Sie werden nicht zu den Haushalten mit Wohnungsbedarf gerechnet. Auch hier bot sich der Zensus 2011 als Datenquelle an.

Neubedarf aufgrund von Haushaltszuwachs

Die auf Basis der kommunalen Einwohnerprognose vorausgeschätzte Zahl der Haushalte ermittelt für Sankt Augustin einen Anstieg um rd. 300 Haushalte bzw. 1,1 Prozent im Zeitraum 2016 bis 2031. Die Haushaltszahl wächst von rd. 27.100 auf 27.400 Haushalte.

Der Haushaltszuwachs erklärt sich zum einen aus dem prognostizierten leichten Bevölkerungsanstieg um rd. 340 Personen bzw. 0,6 Prozent. Zum anderen wirkt aber auch der Trend zu kleineren Haushalten dynamisierend.

Um die zukünftige Entwicklung einkommensschwacher Haushalte abzuschätzen, wird angenommen, dass ihr Anteil von 21 Prozent an allen Haushalten konstant bleiben wird. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass derzeit bundesweit keine zuverlässigen Prognosemodelle und Annahmen zur Vorausschätzung der Wohnungsnachfrage nach Einkommensgruppen bestehen. Aufgrund der Zunahme der Privathaushalte in Sankt Augustin würde sich ihre Zahl um rd. 60 Haushalte erhöhen.

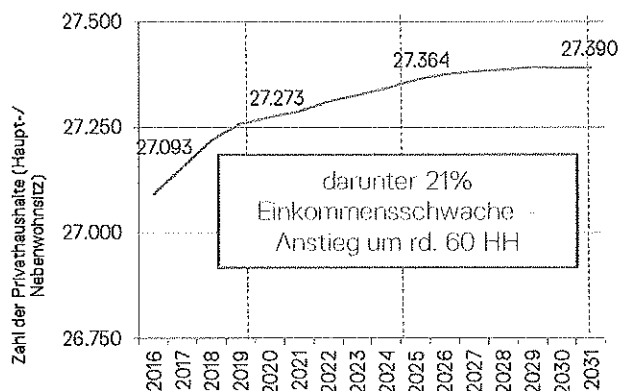


Abb. 17: Entwicklung der Zahl privater Haushalte
SSR 2017; Datenquelle: Stadt Sankt Augustin, Zensus 2011

Nachholbedarf aufgrund eines bestehenden Versorgungsengpasses

Der Wohnungsmarkt in Sankt Augustin ist angespannt, die Wohnungsnachfrage übersteigt das Wohnraumangebot bei weitem. Um den Nachholbedarf zu ermitteln, ist die Zahl der Haushalte mit Wohnraumbedarf den verfügbaren Wohnungen im Jahr 2016 gegenüberzustellen. Zudem ist eine Fluktuationsreserve in Höhe von 2 Prozent einzurechnen.

Zunächst ist die Zahl der Privathaushalte (rd. 27.100) um einen Faktor für gewollte Untermietverhältnisse zu reduzieren (Quelle: Zensus 2011). Somit sind 26.580 Haushalte mit Wohnungsbedarf anzurechnen. Addiert man eine Fluktuationsreserve von rd. 530 Wohnungen hinzu, ergibt sich ein Bedarf von rd. 27.110 Wohnungen.

Diesem Bedarf steht ein Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden inklusive Wohnheimen von rd. 26.640 Wohnungen gegenüber, von denen rd. 20 Freizeitwohnungen abzuziehen sind. Im Ergebnis umfasst der verfügbare Wohnungsbestand 26.620 Wohnungen.

Damit ergibt sich für 2016 ein Fehlbedarf in Höhe von 490 Wohnungen. Dies bedeutet, dass 490 Sankt Augustiner Haushalte unversorgt sind, jedoch nicht, dass die betreffenden Personen in Obdachlosigkeit leben; vielmehr handelt es sich beispielsweise um junge Erwachsene, die das Elternhaus verlassen und einen eigenen Haushalt gründen würden, wenn ausreichend Wohnraum zur Verfügung stände.

Es wird angenommen, dass sich unter den 490 unversorgten Haushalten 21 Prozent Einkommensschwache befinden. Dies ergibt einen Nachholbedarf für einkommensschwache Haushalte in Höhe von rd. 100 Wohnungen.

Ersatz für künftige Bindungsverluste

Für die derzeitigen Sozialmietwohnungen existiert eine Vorausberechnung der künftigen Bindungsverluste auf Basis der vereinbarten Tilgungszeiträume für die öffentlichen Darlehen, wonach der derzeitige Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen in Höhe von 1.506 Wohnungen (Stand 31.12.2015) bis zum Jahr 2030 um rund ein Fünftel abschmelzen wird: Rund 290 Wohnungen werden bis dahin aus der Mietpreisbindung fallen.

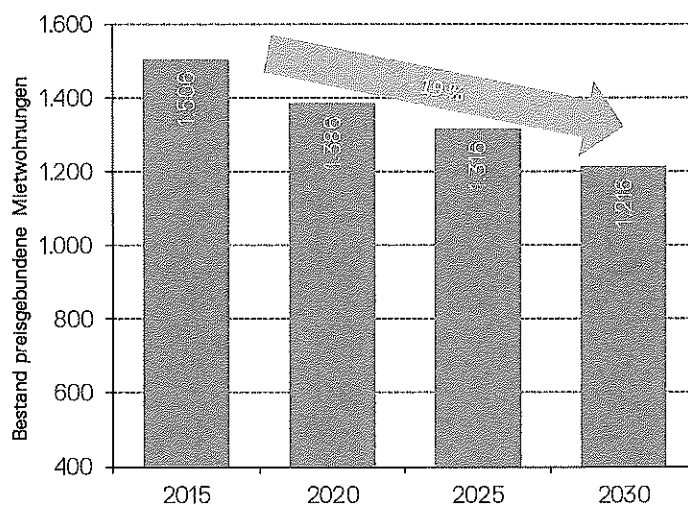


Abb. 18: Entwicklung preisgebundener Mietwohnungen
SSR 2017; Datenquelle: Stadt Sankt Augustin

Aus den geführten Expertengesprächen mit Wohnungsanbietern ließ sich entnehmen, dass bei einem Teil der geförderten Wohnungen, die demnächst aus der Bindung fallen werden, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, um sie zukunftsfähig zu machen. Bei einer Neuvermietung mit entsprechender Anhebung des Mietpreinsniveaus oder einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung könnten diese Wohnungen wahrscheinlich nicht mehr dem preisgünstigen Marktsegment zugerechnet werden.

Der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen lässt sich jedoch nicht zuverlässig voraus schätzen. Es wird daher angenommen, dass rd. 100 der 290 Wohnungen mit Bindungsverlust aufgrund von Modernisierung und Mietpreisanhebung nicht mehr für einkommensschwache Haushalte zur Verfügung stehen werden.

Wohnraumbedarfe für Flüchtlinge

Im Mai 2017, zum Zeitpunkt der Datenanfrage für die vorliegende Wohnraumkonzeption, ging die Stabstelle Wohnen der Stadt Sankt Augustin davon aus, dass der überwiegende Teil der zugewiesenen Personen nach dem FlüAG, der sich zu dem Zeitpunkt noch im Asylverfahren befand (ca. 390 Personen), im Rahmen der Wohnortzuweisung der Stadt zugewiesen wird und untergebracht werden muss. Eine Umrechnung dieser Personen in Haushalte ergab einen entsprechenden Wohnraumbedarf für rd. 167 Haushalte.

Aussagen zu weiteren Zuweisungen sind mit großen Unsicherheiten behaftet und wurden daher nicht vorgenommen.

Zusammenfassung der Bedarfe

Addiert man die vier verschiedenen Bedarfskomponenten, so kann sich bis zum Jahr 2031 ein zusätzlicher Bedarf von 517 bezahlbaren Wohnungen entwickeln. Hierfür ist zusätzlicher Wohnraum zu schaffen. Umgerechnet müssten jährlich durchschnittlich 32 Wohnungen mit öffentlicher Förderung entstehen, um die künftigen Bedarfe zu decken. Realisiert wurden im langfristigen Durchschnitt betrachtet jedoch nur 13 Wohnungen jährlich; aktuell sind es noch weniger. Es besteht also eine hohe Diskrepanz zwischen erforderlicher und tatsächlicher Bautätigkeit in diesem Bereich.

Der größte Wohnraumbedarf besteht aktuell. Erstens ist derzeit ein Nachholbedarf in Höhe von schätzungsweise 100 Wohnungen vorhanden, daher auch die große Marktanspannung im Segment des bezahlbaren Wohnens. Zweitens bestehen weitere Bedarfe in der Wohnraumversorgung von Flüchtlingen, die auch eher kurz- bis mittelfristiger Natur sind. Daher stellt ein o.g. Durchschnittswert von 32 Wohnungen pro Jahr, dass die notwendige Bautätigkeit aktuell noch weit darüber liegt.

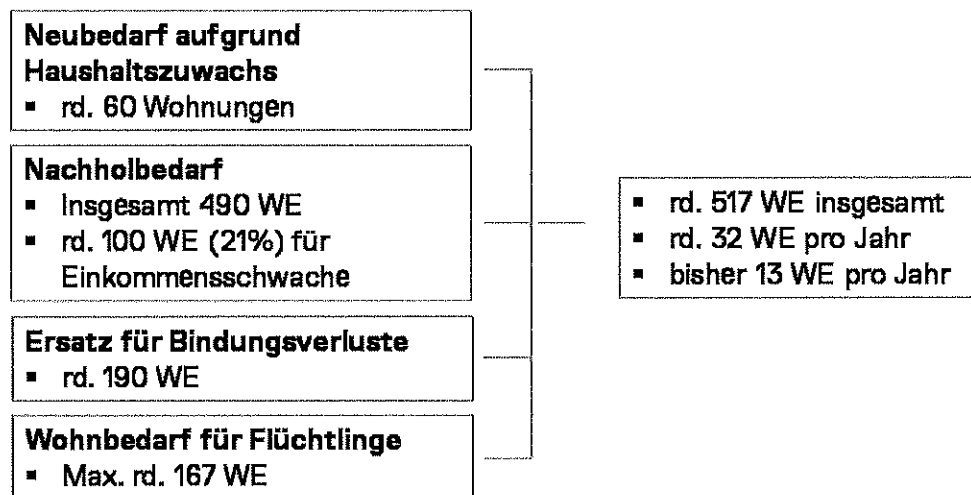


Abb. 19: Vorausschätzung der Wohnraumbedarfe im bezahlbaren Wohnen
SSR 2017; Datenquelle: Stadt Sankt Augustin, eigene Berechnungen

Zusammenfassung der Ergebnisse der Bedarfsprognose

- Der Bedarf an preisgebundenen Wohnungen wird in Zukunft nicht ab-, sondern zunehmen. Zu dem Anstieg tragen vor allem die Bindungsverluste im Wohnungsbestand bei, denn einige dieser Wohnungen werden durch Modernisierungen und Mieterhöhungen nicht mehr für Einkommensschwache zur Verfügung stehen. Es ist aber auch mit einem absoluten Zuwachs an einkommensschwachen Haushalten zu rechnen, da die Zahl der Haushalte in Sankt Augustin insgesamt ansteigen wird.
- Eine zunehmende Altersarmut kann die Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte in Sankt Augustin, vor allem mit Blick auf barrierefreie und altengerechte Wohnformen, weiter steigen lassen. Aufgrund der Schwierigkeit, hierzu verlässliche Trendprognosen zu erstellen, wurde auf eine weitere Modellrechnung verzichtet. Generell ist an dieser Stelle auf die großen Unsicherheiten in Prognosen hinzuweisen, die auf Vorausschätzungen zur Einkommensentwicklung über einen Zeitraum von mehreren Jahren beruhen.
- Bestehende Angebotsdefizite im bezahlbaren Wohnen dürften sich erhöhen, wenn nicht durch Neubau gegengesteuert wird.
- Der größte Wohnungsbedarf besteht derzeit. Es fehlen schätzungsweise rd. 100 Wohnungen, um bestehende Angebotsengpässe abzubauen, und weitere rd. 170 Wohnungen, um die Wohnraumversorgung von zugewiesenen Asylbewerbern und Flüchtlingen mit Bleibeperspektive sicherzustellen.
- Der geförderte Wohnungsbau ist dringend anzukurbeln. In 2015 und 2016 wurde keine einzige preisgebundene Wohnung errichtet, trotz der hohen Angebotsengpässe.

4 FLÄCHENPOOL – ANALYSE DER ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

Im Rahmen dieses Gutachtens erfolgt eine Zusammenstellung und Bewertung aller potenziellen Wohnbauflächen in Sankt Augustin, um einen Überblick über ihre Qualitäten, ihre Eignung für den Wohnungsbau zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte und die Chancen auf eine Flächenaktivierung zu erhalten.

4.1 DER FLÄCHENPOOL

In Abstimmung mit der Stadt Sankt Augustin wurden die Wohnbaupotenzialflächen festgelegt. Diese Flächen stellen das insgesamt vorhandene Wohnbauflächenpotenzial der Stadt Sankt Augustin dar. Hierbei wurden allerdings keine vorhandenen Baulücken einbezogen.

Es handelt sich insgesamt um 48 potenzielle Wohnbauflächen, auf denen insgesamt etwa 5.640 Wohnungen realisiert werden können.

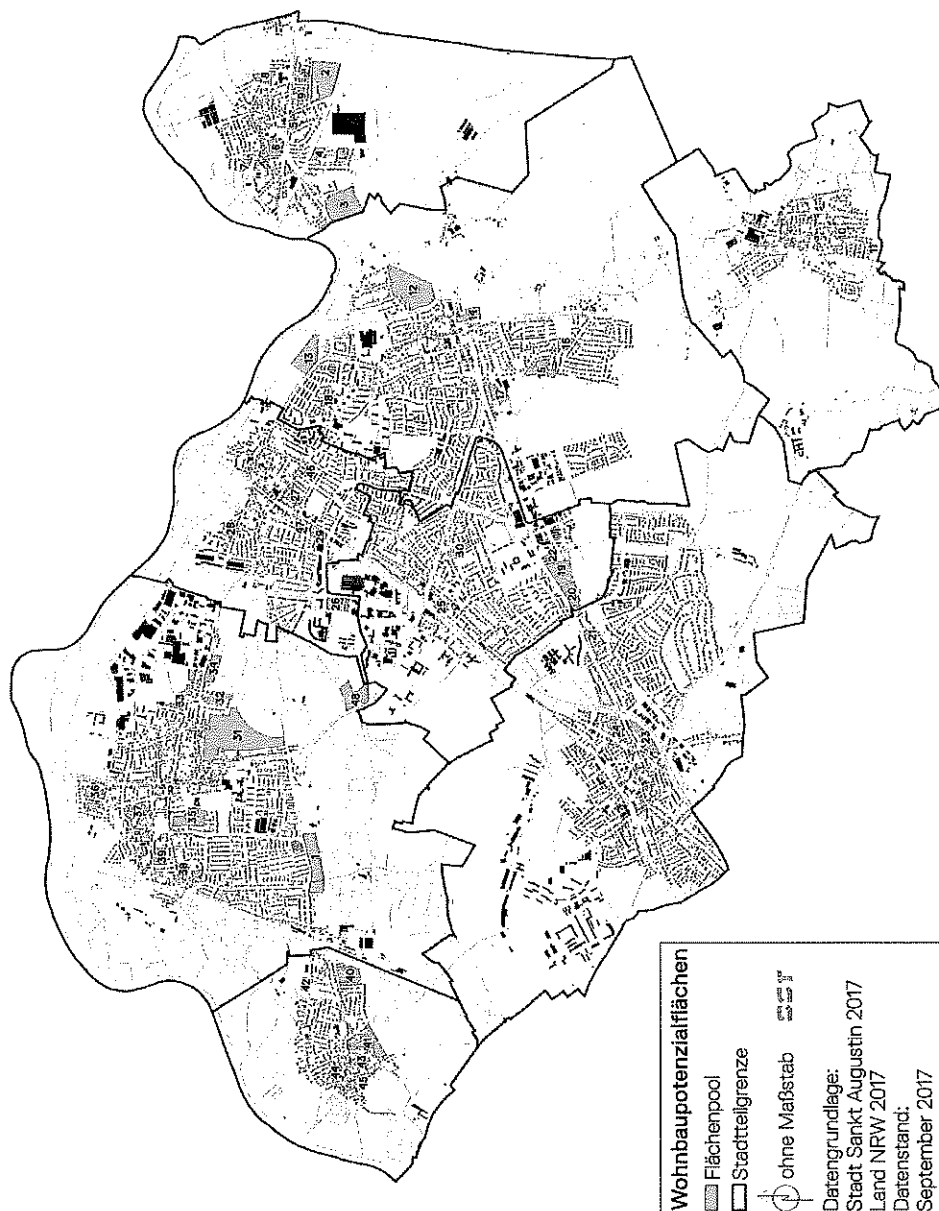


Abb. 20: Übersicht über die Wohnbaupotenzialflächen der Stadt Sankt Augustin
SSR 2017; Datenquelle: Sankt Augustin

4.2 KALKULATION DES BEBAUUNGSPOTENZIALS

Das Bebauungspotenzial der insgesamt 48 Potenzialflächen lässt sich aus der Größe der Flächen, der möglichen Bebauungsart und der spezifischen Flächenkennziffer ermitteln. Bei der Bebauungsart wurde zwischen Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH), für Mehrfamilienhäuser (MFH) und für gemischte Bebauung unterschieden. Die Zuordnung der Bebauungsart pro Fläche wurde mit der Stadt Sankt Augustin abgestimmt und stellt eine grobe Orientierung für mögliche Bebauungsarten dar, die nur für dieses Gutachten Gültigkeit besitzt.

Bei gemischten Bauflächen wurde ein ortsspezifischer Flächenanteil von 20 Prozent für Mehrfamilienhäuser und 80 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser angesetzt.

Die Größe der jeweiligen Fläche wurde auf Grundlage des Flächenkatasters der Stadt Sankt Augustin ermittelt.

Die Flächenkennziffern, die die notwendige Fläche in m² pro Neubauwohnung widerspiegelt, wurden ortsspezifisch erhoben und mit der Stadt Sankt Augustin abgestimmt. Sie basieren auf Auswertungen eines repräsentativen Pools von bebauten B-Plan-Flächen, die in den vergangenen Jahren in Sankt Augustin entwickelt wurden. Die Flächenkennziffern wurden in Abhängigkeit von der Bebauung der Fläche (reine EZFH, reine MFH, Mischfläche) erhoben.

Folgende Ergebnisse in der Kalkulation des Bebauungspotenzials lassen sich festhalten:

- Im Ergebnis umfassen die insgesamt 48 Wohnbaupotenzialflächen eine Größe von über 760.000 m², d.h. rund 76 ha. Die Hälfte der Flächen könnte für gemischte Bebauung infrage kommen.
- Das Bebauungspotenzial beläuft sich auf rd. 3.560 Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbau, rd. 2.080 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau.

Flächenpool	Anzahl	Größe in m ²	Flächenkennziffer m ² pro WE	Rechnerisch mögliche Wohnungen		
		gesamt		in EZFH	in MFH	gesamt
Flächen für EZFH	18	133.751	186	719	0	719
Flächen für MFH	6	48.030	90	0	534	534
Flächen für EZFH & MFH	24	578.954	163 (EZFH) 75 (MFH)	2.842	1.544	4.386
Summe	48	760.735		3.561	2.078	5.639

Tab. 3: Kalkulierte Bebauungspotenziale

SSR 2017; Datenquelle: SSR auf Grundlage der Auswertungen des FD Planung und Liegenschaften Sankt Augustin, eigene Berechnungen

4.3 ZIELGRUPPENSPEZIFISCHE LAGEBEWERTUNG DES STADTGEBIETES

Die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen ist ein entscheidender Faktor für die Zielgruppeneignung einer Wohnbaupotenzialfläche, die nicht nur bei einkommensschwachen Haushalten, aber im Besonderen bei dieser Gruppe eine Rolle spielt. Je nach Lebenssituation und Haushaltsstruktur wird bei der Wohnraumsuche die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Nahversorgung, Schulen, Erholungsflächen oder medizinischer Versorgung von den Haushalten unterschiedlich stark gewichtet.

Um die Zielgruppeneignung der Flächen des Flächenpools zu bewerten, hat SSR für Sankt Augustin eine integrierte Erreichbarkeitsanalyse durchgeführt. Sie analysiert kleinräumige Lagequalitäten für verschiedene Zielgruppen unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktureinrichtungen:

- Nahversorgungsstandorte
- ÖPNV-Haltestellen
- Grundschulen
- Kindertageseinrichtungen
- Ärzte
- Apotheken
- Spielplätze
- Grünflächen

Die Ergebnisse der Lagebewertung fließen im Detail in die Bewertung jeder einzelnen Wohnbaupotenzialfläche als eigenständige Bewertungskategorie ein.

Unterscheidung von Zielgruppen

Für jede Zielgruppe erfolgt die Analyse eines spezifischen Versorgungsangebots mit unterschiedlichen Zielwerten für optimale und hinreichende Erreichbarkeit, die auf Empfehlungen aus wissenschaftlicher Literatur und gesetzlichen Rahmenbedingungen beruhen. Die Untersuchung wurde für die Zielgruppen „Haushalte mit Kindern“, „Kinderlose Alleinstehende und Paare“ sowie „Seniorenhaushalte“ durchgeführt. Für die Berechnung der Erreichbarkeit werden Luftlinien-Entfernungen zugrunde gelegt.

Für Haushalte mit Kindern spielt die Nähe zu Kindergärten, Grundschulen und Spielplätzen eine zentrale Rolle. Eine gute ÖPNV-Anbindung ist insbesondere für die eigenständige Mobilität der Kinder und Jugendlichen von großer Bedeutung. In familienfreundlichen Lagen sind die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen fußläufig gesichert.

Für die Zielgruppe „Kinderlose Alleinstehende und Paare“ spielt die Erreichbarkeit von kinderbezogenen Standorten keine Rolle. Ebenso ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Gesundheitseinrichtungen in den meisten Fällen nicht erforderlich. Für diese Haushalte, häufig Singles oder junge Paare, sollten in erster Linie die Versorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs sowie der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Grünflächen in fußläufiger Entfernung möglich sein.

Für seniorengerechte Wohnungsangebote spielt die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf sowie von öffentlichen Verkehrsmitteln eine wichtige Rolle. Grundsätzlich nimmt die Mobilitätseinschränkung im Alter zu, sodass für alltägliche Erledigungen nur noch kürzere Entfernungen bewältigt werden können. Im fußläufig erreichbaren Wohnungsumfeld sollten sich für Angehörige dieser Zielgruppe zudem öffentliche Grünflächen sowie Gesundheitseinrichtungen wie Ärzte und Apotheken befinden.

Standortanforderungen	Haushalte mit Kindern		Alleinstehende / Paare ohne Kinder		Senioren	
	optimal	hinreichend	optimal	hinreichend	optimal	hinreichend
Nahversorgung	unter 500m	unter 750m	unter 500m	unter 750m	unter 300m	unter 500m
ÖPNV (Bus-Haltestelle)	unter 300m	unter 600m	unter 300m	unter 600m	unter 200m	unter 400m
Öffentliche Grünflächen	unter 350m	unter 500m	unter 350m	unter 500m	unter 250m	unter 400m
Medizinische Versorgung (Hausarzt)	-	-	-	-	unter 500m	unter 750m
Medizinische Versorgung (Apotheke)	-	-	-	-	unter 500m	unter 750m
Grundschule	unter 700m	unter 1.000m	-	-	-	-
Kindergarten	unter 500m	unter 750m	-	-	-	-
Spielplatz	unter 500m	unter 750m	-	-	-	-

Abb. 21: Werte der integrierten Erreichbarkeitsanalyse

Quelle: SSR 2017 auf Basis Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen; Neubau Stadtquartiere, DGNB Handbuch für nachhaltiges Bauen.

Lagekategorien

In der Gesamtbetrachtung der einzelnen Erreichbarkeitswerte im Rahmen der GIS-basierten Stadtraumanalyse ergeben sich Kategorien der Erreichbarkeit bzw. abgestufte „integrierte Lagen“ für die jeweiligen Zielgruppen:

- A-Lage: Alle Infrastrukturangebote befinden sich in optimaler Entfernung; das bedeutet, alle für eine Zielgruppe herangezogenen Kriterien liegen innerhalb des geringeren Entfernungsradius.

- B-Lage: Alle Versorgungsangebote sind in mindestens hinreichender Entfernung fußläufig erreichbar. Alle für eine Zielgruppe herangezogenen Kriterien liegen mindestens innerhalb des weiträumigeren Entfernungsradius.
- C-Lage: Mindestens die Hälfte der für die jeweilige Zielgruppe betrachteten Versorgungsangebote ist in hinreichender Entfernung fußläufig erreichbar.
- Unversorgte Bereiche: Bereiche, in denen weniger als die Hälfte der für die jeweilige Zielgruppe betrachteten Versorgungsangebote in hinreichender Entfernung erreichbar ist, fallen in keine Kategorie und gelten im Ergebnis dieser Analyse als unterversorgt.

Ergebnisse der zielgruppenorientierten Erreichbarkeitsanalyse

Die Ergebnisse der Erreichbarkeitsanalyse werden im Folgenden für das gesamte Stadtgebiet dargestellt.

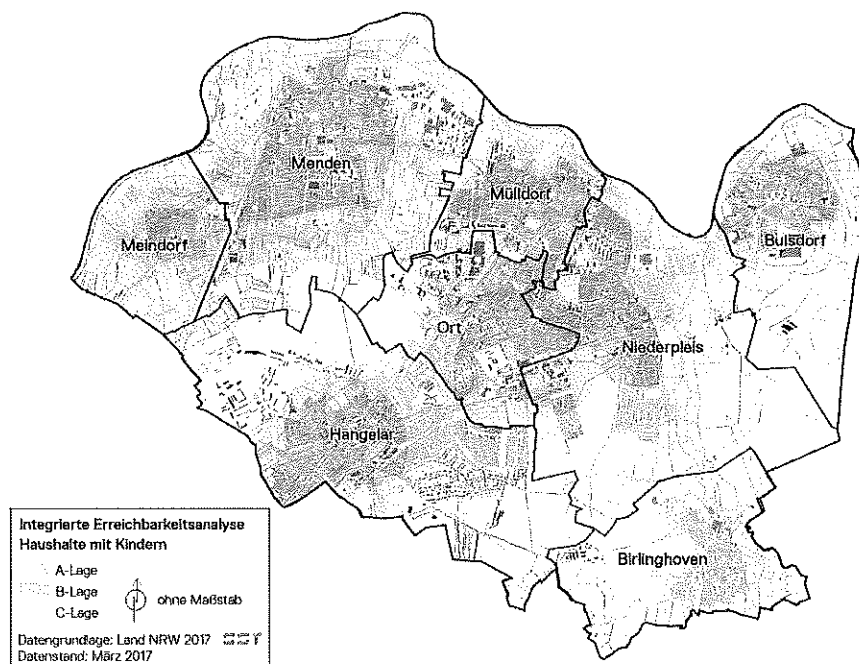


Abb. 22: Integrierte Erreichbarkeitsanalyse für Haushalte mit Kindern
SSR 2017; Datenquelle: Stadt Sankt Augustin

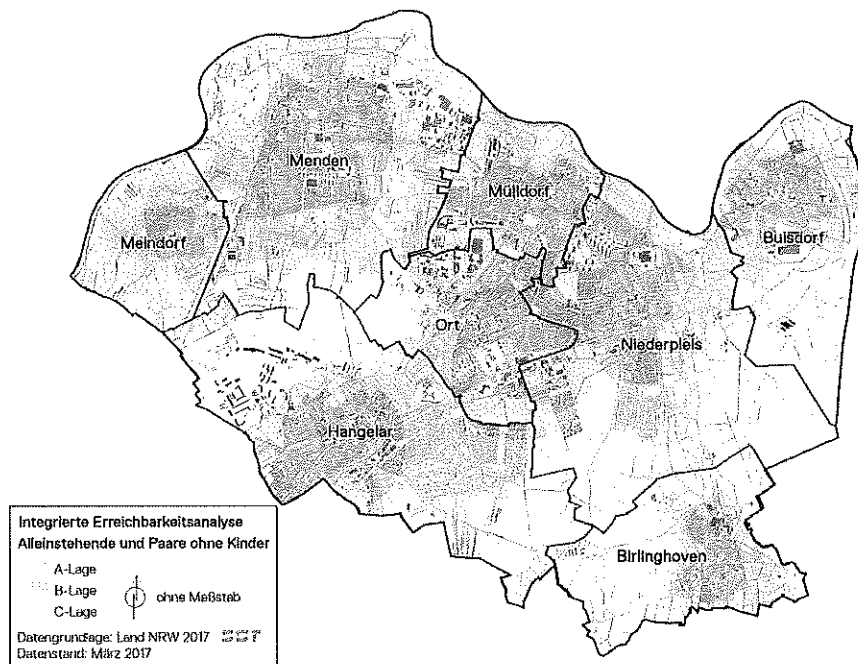


Abb. 23: Integrierte Erreichbarkeitsanalyse für kinderlose Alleinstehende und Paare
SSR 2017; Datenquelle: Stadt Sankt Augustin

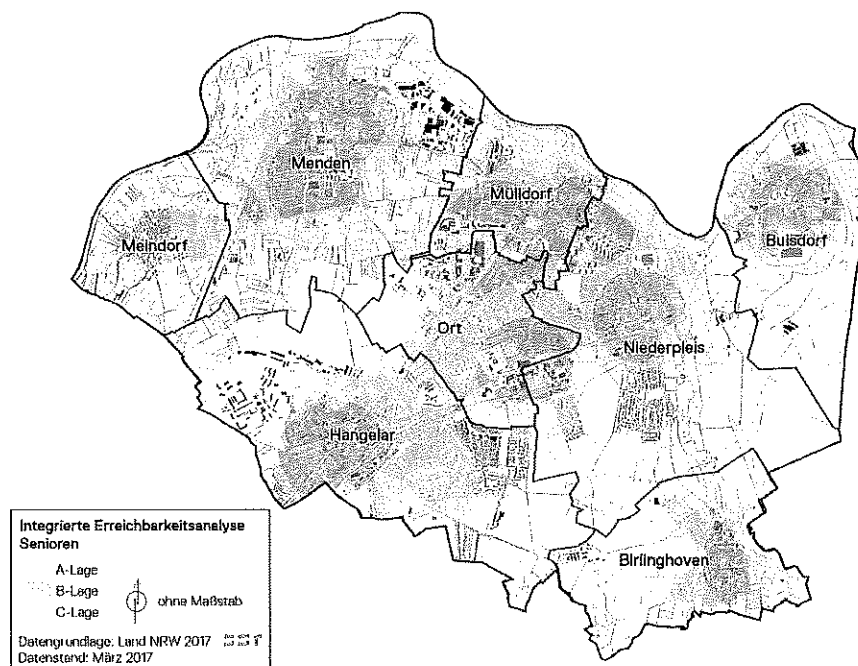


Abb. 24: Integrierte Erreichbarkeitsanalyse für Seniorenhaushalte
SSR 2017; Datenquelle: Stadt Sankt Augustin

4.4 WEITERGEHENDE BEWERTUNG

Neben der Bewertung der Zielgruppeneignung der Potenzialflächen durch Bemessung der Erreichbarkeit von Infrastrukturen erfolgt eine weitergehende Untersuchung anhand verschiedener Kriterien. Im Einzelnen wurden untersucht:

- Eigentümerkonstellation und -Eigentümerinteressen,
- bestehende Nutzungen und vorhandene bauliche Anlagen,
- Störgrad durch Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm,
- vorhandene Schutzrechte,
- Altlastensituation,
- planungsrechtliche Situation,
- Erschließungssituation,
- Potenzial für ein soziales Vertriebsmodell, d.h. für eine Vergabe nach sozialen Kriterien wie zum Beispiel für geförderten Wohnungsbau,
- Bodenpreis,
- denkbare Bebauung,
- Realisierungszeitraum,
- Flächeneignung für Wohnbebauung im geförderten Wohnungsbau,
- Flächenbedarf zur Bereitstellung zusätzliche Plätze in Kitas und Grundschulen.

Die Informationen flossen zusammen mit der Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse und der Kalkulation der Bebauungspotenziale in den Flächenpool im Sinne einer Datenbank sowie in Flächensteckbriefe ein. Hinweise zu den Steckbriefen befinden sich Kap. 9.

Erläuterung der Bewertungskriterien

Bei dem Kriterium **Eigentümerkonstellation** wurde unterschieden zwischen Privaten und der Kommune Sankt Augustin als Flächeneigner. Zudem ist bei der Mobilisierung von Flächen generell auch von Interesse, ob es sich um einen oder nur wenige Eigentümer oder um Streubesitz handelt. Die Eigentümerinteressen wurden, soweit bekannt, aufgenommen. Die Informationen steuerte die Stadt Sankt Augustin bei.

Die **bestehende Nutzung** und vorhandene bauliche Anlagen können als Restriktion für die Mobilisierung einer Fläche wirken. Aussagen hierzu wurde durch Information der Stadt Sankt Augustin in Verknüpfung mit Luftbilddauswertungen gewonnen.

Zur Erfassung des (potenziellen) **Störgrads durch Lärm** wurde auf Informationen der Stadt Sankt Augustin in Verbindung mit der NRW-weiten Kartierung von Umgebungslärm (www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de) zurückgegriffen. Mit der Ausgestaltung der konkreten Bebauung sowie aktiven Lärmschutzmaßnahmen kann zwar im Rahmen der Realisierung auf diese Störung reagiert werden; dennoch kann die Störung durch Lärm bei

dieser ersten Bewertung als Restriktion für die Mobilisierbarkeit von Flächen (z.B. durch Kosten und Verfahrensaufwand) angesehen werden.

Kenntnisse zu möglichen **Altlastenverdachtsflächen** steuerte die Stadt Sankt Augustin bei. Vorhandene Altlasten können die Bebauung einer Fläche erschweren, verzögern (durch notwendige Voruntersuchungen), verteuern oder unmöglich machen.

Die **planungsrechtliche Situation** wurde durch die Festsetzung im Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin und durch den Stand der Bauleitplanung abgebildet. Die Informationen erfolgten durch die Stadt Sankt Augustin. Sie fließen vorzugsweise in die Beurteilung des Realisierungszeitraumes einer möglichen Flächenaktivierung für den Wohnungsbau ein.

Soweit möglicherweise erschwerende Bedingungen für die **Erschließung** der Wohnbaupotenzialfläche zu erwarten sind, fließt diese von der Stadt Sankt Augustin übermittelte Einschätzung mit in die Bewertung der Flächenmobilisierung ein.

Schutzrechte auf (Teil-)Flächen bestehen, wenn sie als Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet, Landschafts- oder Naturschutzgebiet oder als Gebiet mit Biotopschutz ausgewiesen sind oder wenn noch vorhandene Gebäude unter Denkmalschutz stehen. Diese Schutzrechte sind prinzipiell in eine Abwägung bezüglich der künftigen Nutzung der Fläche und ihrer Aktivierung als Wohnbaufläche einzubeziehen und wirken eher restriktiv. Die Informationen zu Schutzrechten wurden aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplans sowie aus dem Geodienst NRW für Überschwemmungsgebiete übernommen und durch die Stadt Sankt Augustin überprüft und ergänzt.

Ob ein Potenzial für ein **soziales Vertriebsmodell** gegeben ist, entscheidet sich danach, ob die betreffende Fläche im städtischen Eigentum ist. Ein soziales Vertriebsmodell kann beispielsweise die Kopplung der Flächenvergabe an Quoten für den sozialen Wohnungsbau oder an bestimmte Zielgruppen des Wohnungsmarktes umfassen.

Das Kriterium des **Bodenrichtwertes** wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und veröffentlicht (vgl. BORIS NRW 2017). Ein niedriger Bodenpreis wirkt sich vorteilhaft auf die wirtschaftliche Kalkulation von Bauvorhaben im geförderten Wohnungsbau aus.

Denkbare Bebauungsformen, differenziert nach Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Mischgebieten, wurden zunächst seitens des Gutachters anhand der Bebauungsstrukturen in angrenzenden Wohngebieten abgeschätzt und durch die Stadt Sankt Augustin überprüft. Annahmen zu möglichen Bebauungsformen sind in diesem Gutachten Grundlage für die Kalkulation von Bebauungspotenzialen auf den Flächenreserven.

Die Überprüfung potenzieller Wohnbauflächen mit dem Kriterium der **Erreichbarkeit von nachfragespezifischen Infrastrukturen** und Versorgungseinrichtungen basiert auf der Erkenntnis, dass die verschiedenen einkommensschwachen Zielgruppen in ihrem Mobili-

tätsverhalten häufiger auf einen PKW verzichten (müssen) als andere Bevölkerungsschichten.

Das Kriterium „Möglicher **Realisierungszeitraum**“ unterscheidet zwischen kurzfristiger (1-3 Jahre), mittelfristiger (3-5 Jahre) und langfristiger Realisierung (über 5 Jahre). Die Einschätzung erfolgte seitens des Gutachters auf Basis des Stands der Bauleitplanung, der Festsetzungen im Flächennutzungsplan, weiterer notwendiger planerischer Hinweise zur Erschließungssituation, zu Altlastenverdachtsflächen und Schutzrechten. Außerdem floss das Eigentümerinteresse, soweit bekannt, entscheidend in die Bewertung ein.

Die **Flächeneignung für Wohnbebauung** im geförderten Wohnungsbau versteht sich als eine Priorisierung der Flächen vor dem Hintergrund bislang bekannter Informationen. Diese beziehen sich ausschließlich auf die Ergebnisse der Erreichbarkeitsanalyse von Infrastrukturen, auf planungsrechtliche Restriktionen, den Störgrad durch Lärm, die Höhe der Bodenrichtwerte und die Einschätzung zur Anwendung eines sozialen Vertriebsmodells. Weitere wichtige Bewertungskriterien – etwa die Frage, ob vorhandene schulische und Kinderbetreuungseinrichtungen noch aufnahmefähig sind – bleiben hierbei außen vor. Die Flächeneignung wurde seitens des Gutachters bewertet.

Der flächenrelevante **Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen** wurde durch den Gutachter auf der Grundlage verschiedener Modellschritte prognostiziert. Erstens wurden Modellrechnungen zu Umfang und Altersstruktur der Bevölkerung bei Erstbezug der Wohnbaupotenzialflächen durchgeführt. Die kalkulierten Bebauungspotenziale in Form von Wohneinheiten pro Fläche bildeten hierbei ebenso eine Ausgangsgrundlage wie die Ermittlung einer typischen Haushaltsstruktur bei Erstbezug früherer Ein- und Zweifamilienhaus- und Mehrfamilienhausgebiete. Zweitens wurden Zahlen zur Erstbezugsbevölkerung mit geschlechts- und altersabhängigen Fertilitäts- und Mortalitätsraten verknüpft. Das heißt, dass die Alterung der Erstbezugsbevölkerung und weitere Geburten nach Erstbezug pro Wohnbaupotenzialfläche simuliert wurden. Im Ergebnis konnte der Bedarf an Krippenplätzen, an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und in Grundschulen für unterschiedliche Zeiträume – fünf, zehn oder fünfzehn Jahre nach Erstbezug – ermittelt werden.

4.5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DES FLÄCHENPOOLS

In den Flächensteckbriefen erfolgt eine zusammenfassende Bewertung der Flächen anhand der oben erläuterten Kriterien. Im Ergebnis wird eine Empfehlung zur Entwicklung der Flächen ausgesprochen. Da im Rahmen der Bewertung nicht alle denkbaren Informationen Berücksichtigung finden können, stellt diese „Priorisierung“ lediglich eine gutachterliche Empfehlung dar (Hinweise zu den Flächensteckbriefen sind im Kap. 9 enthalten).

Hinweise zu einer weitergehenden, einzelfallbezogenen Bewertung der Flächen, die auch relevante Aspekte der infrastrukturellen und sozialräumlichen Einbindung berücksichtigt, erfolgen in Kap. 7.1.2 sowie in den Flächensteckbriefen.

Ein Vorschlag für Starterflächen zur kurzfristigen Mobilisierung von Potenzialflächen für den geförderten Wohnungsbau wird in Kap. 7.1.1 unterbreitet.

Auf Empfehlungen für eine denkbare Baulandstrategie wird in Kap. 7.2 näher eingegangen.

4.6 ABGLEICH VON NEUBAUBEDARFEN UND FLÄCHENRESERVEN

Der Abgleich der Flächenreserven mit den zuvor ermittelten Wohnbedarfen einkommensschwacher Haushalte in Sankt Augustin zeigt die Chancen und die Restriktionen in der zukünftigen Bedarfsdeckung hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit.

Die Flächenreserven sind zunächst als theoretische Reserven zu betrachten, da noch keine Informationen zur ihrer Mobilisierbarkeit einfließen.

Die Gegenüberstellung erfolgt teilmarktspezifisch. Dabei werden Haushalte mit fünf und mehr Mitgliedern dem Segment der Mieteigenheime zugeordnet, da sie lt. Förderrichtlinien des Landes NRW Zielgruppe dieser spezifischen Wohnform sind. Der Bedarf an Mieteigenheimen wird schließlich den Flächenreserven für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenübergestellt. Haushalte mit ein bis vier Personen wurden dem Teilsegment der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zugeordnet.

Die Ergebnisse der Gegenüberstellung weisen auf folgende Rahmenbedingungen in der Mobilisierung von Bauland für den geförderten Wohnungsbau hin:

- Den quantitativ geringen Bedarfen für die Erstellung von Mieteigenheimen steht ein umfängliches Baulandpotenzial gegenüber. Würde man Mieteigenheime konsequent in Neubauvorhaben einstreuen, so ergäbe sich rechnerisch ein Mischungsverhältnis von 76 frei finanzierten zu einem geförderten Eigenheim. Ein ausgewogenes Mischungsverhältnis scheint in jedem Fall umsetzbar zu sein.
- Den Bedarfen im Mehrfamilienhausbereich stehen wesentlich weniger Flächenpotenziale gegenüber. Die Relation beträgt hier vier freifinanzierte Wohnungen zu einer öffentlich geförderten Wohnung. Jede fünfte Wohnung müsste demnach im Rahmen der Wohnraumförderung errichtet werden.
- Die Umsetzung eines Mischungsverhältnisses von 1:4 im Mehrfamilienhausbau ist als eine Herausforderung in der Wohnungsmarktsteuerung in Sankt Augustin zu bewerten.

		Bedarfe bis 2031	Theoretische Reserven	Relation
HH mit 1-4 P.	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	470 WE	2.070 WE	1 : 4
HH mit 5+ P.	Mietwohnungen	47 WE	2.581 WE	1 : 78
Alle HH	Wohnungen insgesamt	517 WE	5.639 WE	1 : 11

Abb. 25: Abgleich Wohnbedarfe und Flächenreserven
SSR 2017; Datenquelle: eigene Berechnungen

Zusammenfassung der Ausgangslage der Stadt Sankt Augustin

- Die Stadt Sankt Augustin kann auf vorhandenen 48 Potenzialflächen für den Wohnungsbau noch etwa 5.600 Wohneinheiten realisieren, darunter rd. zwei Drittel Ein- und Zweifamilienhäuser und ein Drittel Wohnungen im Mehrfamilienhausbau. Baulückenpotenziale wurden hierbei nicht berücksichtigt.
- Die Flächen erstrecken sich über alle Ortsteile von Sankt Augustin, mit einer gewissen Häufung in Buisdorf, Menden und Niederpleis.
- Die Flächen weisen unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten, Realisierungszeiträume und Eignung für eine Wohnbebauung im geförderten Wohnungsbau auf. Die Eignung konnte an dieser Stelle nur aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht bewertet werden. Weitergehende Flächenbewertungen, etwa aus Sicht einer optimalen infrastrukturellen und sozialräumlichen Einbindung, oder ein Vorschlag für Starterflächen erfolgen erst im Kapitel 7.1.
- Die ermittelten Bedarfe für die Schaffung weiterer bezahlbarer bzw. geförderter Wohnungen könnten auf diesen Flächen in einem Verhältnis von einer geförderten Wohnung zu 11 freifinanzierten Wohnungen abgedeckt werden. Die Flächenreserven reichen somit aus, um die aufgezeigten Bedarfe zu bedienen.
- Die Deckung der Wohnraumbedarfe im geförderten Mehrfamilienhausbau stellt eine Herausforderung für die Flächenmobilisierung dar. Die Relation von Wohnraumbedarf zu Wohnbaupotenzialen beträgt in diesem Teilsegment lediglich 1:4. Bei Mobilisierung aller Flächen für den verdichteten Wohnungsbau wären umgerechnet 20 Prozent der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu errichten, um die ermittelten Bedarfe bis zum Jahr 2031 zu decken.

- Das Mischungsverhältnis von 1:4 entspricht dem Anteil einkommensschwacher Haushalte an allen Haushalten in Sankt Augustin. Eine Umsetzung dieses Verhältnisses im Wohnungsbau bedeutet, eine sozial ausgewogene Mischung zu erzielen.
- Dennoch ist die Umsetzung der Bedarfe und des Mischungsverhältnisses mit Unsicherheiten behaftet. Nicht geklärt werden kann in diesem Gutachten die Frage, ob es notwendig oder Zielsetzung sein sollte, alle Wohnbauflächenreserven im Stadtgebiet zu entwickeln. Außerdem erfolgten keine Flächenbewertungen im Hinblick auf die infrastrukturellen und sozialräumlichen Voraussetzungen im Umfeld der Flächenpotenziale. Sie könnten bei der einen oder anderen Fläche zu dem Ergebnis führen, dass sie sich nicht für eine Wohnbebauung oder für den geförderten Wohnungsbau eignet und somit nicht in den Flächenpool einzubeziehen ist. Damit würde sich letztlich auch das zur Verfügung stehende Wohnbauflächenpotenzial im Mehrfamilienhaussegment reduzieren.
- Die Relation von Wohnraumbedarfen im geförderten Mieteigenheimsegment zu den dafür zur Verfügung stehenden Flächenreserven erweist sich als günstig für eine jederzeitige Bedarfsdeckung und für die Einstreuung von geförderten Wohneinheiten in neue Ein- und Zweifamilienhausgebiete.

5 SZENARIEN ZUR FLÄCHEN-ENTWICKLUNG

Bei der Entwicklung von Wohnbaupotenzialflächen für den geförderten Wohnungsbau stehen folgende Fragen im Mittelpunkt:

- Gibt es eine optimale Flächenentwicklungsstrategie?
- Welche Rolle können kommunale Flächen einnehmen?
- Sind die Wohnraumbedarfe, die in den beiden wichtigen Teilmärkten – Mieteigenheime und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – durch passende Flächenreserven gedeckt?
- Passen Wohnraumbedarfe und die Aktivierbarkeit von Flächenreserven in zeitlicher Hinsicht – differenziert in kurz-, mittel-, langfristig – zusammen?
- Wie groß sind die Herausforderungen in der Aktivierung von Wohnbauflächen, wenn weitere Ziele wie die Entwicklung besonders geeigneter Standorte und die Schaffung einer ausgewogenen sozialen Mischung in der Bevölkerungsstruktur hinzukommen?

5.1 ANFORDERUNGEN AN EINE FLÄCHENSTRATEGIE

Prinzipiell lassen sich insgesamt drei maßgebliche Strategieziele bei der Suche nach einer tragfähigen Strategie zur Flächenmobilisierung formulieren:

- Zunächst sind Flächen mit besonderer Eignung zu entwickeln.
- Der ermittelte Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist zu decken.
- Bei der Umsetzung von Bauvorhaben ist eine ausgewogene soziale Mischung zu erzielen.

Flächen mit **besonderer Eignung für den geförderten Wohnungsbau** sind solche, die geringe Hemmnisse für eine Mobilisierung und eine hohe Eignung für das Wohnen einkommensschwacher Zielgruppen aufweisen. Operationalisiert werden diese Kriterien durch eine gute Erreichbarkeit von Infrastrukturen, einen geringen Bodenpreis und geringe Restriktionen in der Flächenaktivierung (Eigentümerinteressen, Schutzrechte, Störgrade, planungsrechtliche Situation etc.). Das Ziel leitet sich mit Blick auf die Zielgruppe aus dem Anspruch einer optimalen Infrastrukturausstattung im Wohnumfeld ab, mit Blick auf mögliche Investoren aus der Erfahrung, dass Flächen mit vorteilhaften Eigenschaften (preisgünstig, wenig hemmende städtebauliche Faktoren) besonders gut am Markt aufgenommen und einer Bebauung zugeführt werden können.

Das Ziel, durch die Flächenaktivierung einen möglichst hohen **Beitrag zur Bedarfsdeckung** zu erreichen, leitet sich aus den derzeitigen Versorgungsengpässen und der kommunalpolitischen Aufgabe der Stadt Augustin ab, geeignete Voraussetzungen für eine quantitativ wie

qualitativ ausreichende Sicherung von angemessenem Wohnraum zu schaffen; hierzu gehört vorrangig die Bereitstellung von Bauland.

Das Ziel der Schaffung einer **ausgewogenen sozialen Mischung** ist im Baugesetzbuch verankert. Demnach sollen in der Bauleitplanung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen berücksichtigt werden (BauGB §1 Abs. 5). Der Begriff „sozial“ bezieht sich auf die soziale Lage der Haushalte. Sie wird in der Regel durch Indikatoren wie Einkommenshöhe, Teilhabe am Berufsleben, Bildungsstand oder Art des Migrationshintergrunds operationalisiert. Ein wissenschaftlich dokumentiertes Maß für eine „ausgewogene Mischung“ existiert nicht. Ein wichtiger Orientierungswert ist jedoch der Anteil einkommensschwacher Haushalte an allen privaten Haushalten in Sankt Augustin. Er wurde in dieser Untersuchung mit rd. 20 Prozent ermittelt.

Die nachfolgend dargestellten Strategieansätze zur Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen werden ebenso wie die abschließenden Handlungsempfehlungen dahingehend bewertet, in welchem Maße sie zur Umsetzung der genannten Ziele beitragen können.

5.2 DENKBARE STRATEGIEANSÄTZE FÜR SANKT AUGUSTIN

Es sind grob drei verschiedene Strategieszzenarien in der Flächenaktivierung denkbar, die die benannten Strategieziele mit unterschiedlichem Ergebnis umsetzen.

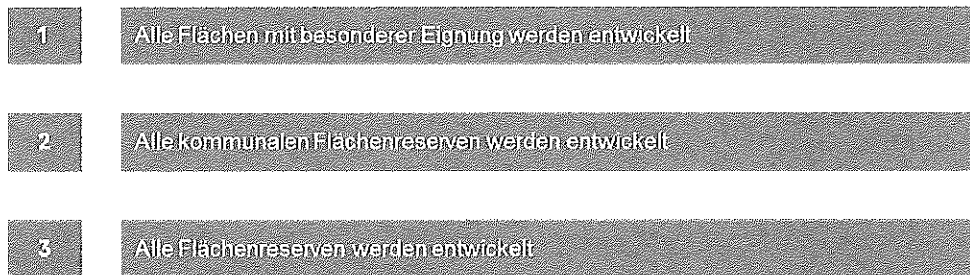


Abb. 26: Strategieszzenarien in der Flächenaktivierung
SSR 2017

Im Szenario 1 werden alle Flächen entwickelt, die eine besondere Eignung für eine Wohnbebauung im geförderten Wohnungsbau aufweisen. Es handelt sich um 37 Flächen aus dem Pool von 48 Flächen. Die Kriterien für die besondere Eignung wurden auf der vorherigen Seite dargestellt.

Im Szenario 2 werden alle kommunalen Flächenreserven entwickelt, d.h. Flächen, die sich ausschließlich im kommunalen Eigentum befinden. Es handelt sich insgesamt um 8 Flächen.

Im Szenario 3 werden schließlich alle 48 Reserveflächen entwickelt, unabhängig davon, ob sie sich besonders für einen geförderten Wohnungsbau eignen oder sich im kommunalen Eigentum befinden und somit in einem sozialen Vertriebsmodell entwickelt werden können.

Im Folgenden werden nur die Flächen, die sich ausschließlich oder zumindest anteilig für den Mehrfamilienhausbau eignen, in die Darstellung der Varianten und ihrer Ergebnisse einbezogen. Damit erfolgt eine Konzentration auf dasjenige Wohnungsmarktsegment, in dem deutlich höhere Anforderungen an die Umsetzung der genannten Strategziele bestehen als im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Für jedes der drei Szenarien wird das Flächenportfolio vorgestellt und sein Beitrag zur Deckung der Wohnraumbedarfe sowie zur Schaffung einer sozialen Mischung analysiert, wobei gleichzeitig die besondere Eignung der Flächen für den sozialen Wohnungsbau herausgestellt werden kann. Im Ergebnis werden zentrale Herausforderungen sowie Risiken und Chancen des jeweiligen Szenarios im Hinblick auf die Flächenaktivierung benannt.

5.2.1 SZENARIO 1 – ENTWICKLUNG ALLER FLÄCHENRESERVEN MIT BESONDERER EIGNUNG FÜR PREISGÜNSTIGEN WOHNUNGSBAU, FOKUS MEHRFAMILIENHAUSBAU



Abb. 27: Kartografische Darstellung des Portfolios der Strategievariante 1 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
SSR 2017; Datenquelle: Stadt Sankt Augustin

		Flächen für Mehrfamilienhausneubau																					
Flächen-Nr.		5	12	18	19	22	23	24	25	26	27	29	34	35	36	37	38	39	40	46	47	48	
kurzfristig		171	65			45		51	145		51				30							26	
mittelfristig					14		23			22			311	36	66		21	18		11		69	
langfristig	119			65															44	196			

Legende

56 Anzahl der realisierbaren Wohnungen

38 Fläche (teilweise) im kommunalen Besitz

34 Gesamtfläche beinhaltet auch andere Wohnformen

Abb. 28: Tabellarisches Portfolio für Strategieszenario 1 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
SSR 2017

	Realisierbare WE	Bedarfe	Quote
Kurzfristig bis 2019	584	167	29 %
Mittelfristig bis 2022	591	167	28 %
Langfristig bis 2031	424	137	32%
gesamt	1.599	471	29 %

Tab. 4: Ergebnisse der Strategievariante 1 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
SSR 2017; eigene Berechnungen

Ergebnisse der Szenario-Variante 1

- Bei Umsetzung des Szenarios 1 können die Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte zu jedem Zeitpunkt im Neubau gedeckt werden.
- Es handelt sich um Flächenreserven, die sich besonders für die anvisierte Zielgruppe eignen und in besonderem Maß deren Wohnstandortwünschen entspricht.
- Es kann zu jedem Zeitpunkt eine ausgewogene Mischung im Neubau erzielt werden. Die Quoten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus übersteigen nicht die Marge von 30 Prozent.
- Die **zentralen Herausforderungen** bestehen in der Mobilisierung von Flächen privater Eigentümer, wozu geeignete Aktivierungsinstrumente eingesetzt werden müssen, um die Aktivierung nicht dem Zufall zu überlassen, sondern gezielt zu verfolgen. Die besonders geeigneten Flächen sind ein Ausschnitt aus dem gesamten Flächenportfolio der Stadt Sankt Augustin. Um dem geförderten Wohnungsbau besonders passende Flächen zuzuführen, bedarf es geeigneter Steuerungsinstrumente.

- Die **Risiken** des Szenarios 1 bestehen vor allem in finanziellen Restriktionen. Das Bodenpreisniveau der Flächen dieses Portfolios ist zwar sehr für einkommensschwache Zielgruppen geeignet, und das Preisniveau ist nicht höher als im gesamten Flächenportfolio. Allerdings besteht für immerhin ein Drittel der Flächen ein hohes Bodenpreisniveau, das als Kostenfaktor in die Neubaukosten mit einfließen wird. Darüber hinaus gibt es hohe Steuerungserfordernisse und das Risiko des Aufweichens der Aktivierungsstrategie bei zu geringer Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.
- Die **Chancen** dieses Szenario-Ansatzes liegen auf der Hand: Es werden nur besonders geeignete Flächen entwickelt; der Bedarf im geförderten Mehrfamilienhausbau kann jederzeit gedeckt werden; eine ausgewogene soziale Mischung ist erzielbar.

5.2.2 SZENARIO 2 – ENTWICKLUNG ALLER KOMMUNALEN FLÄCHENRESERVEN, FOKUS MEHRFAMILIENHAUSBAU

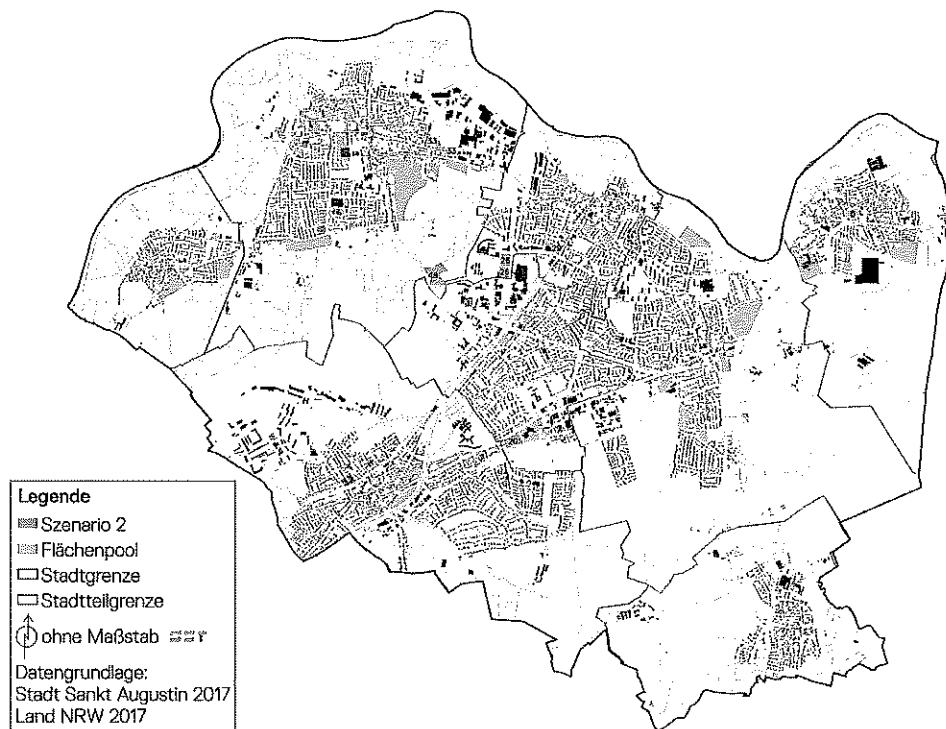


Abb. 29: Kartografische Darstellung des Portfolios für Strategieszenario 2 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
SSR 2017; Datenquelle: Stadt Sankt Augustin