

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 4 / Fachbereich 4 - Soziales und Wohnen

## Sitzungsvorlage

Datum: 29.09.2021

Drucksache Nr.: **21/0427**

---

| <b>Beratungsfolge</b>   | <b>Sitzungstermin</b> | <b>Behandlung</b>          |
|---|-----------------------|----------------------------|
| Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration | 26.10.2021            | öffentlich / Kenntnisnahme |
| Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung                       | 27.10.2021            | öffentlich / Kenntnisnahme |

---

### Betreff

**Weiterentwicklung des Entwicklungskonzeptes bezahlbarer Wohnraum**

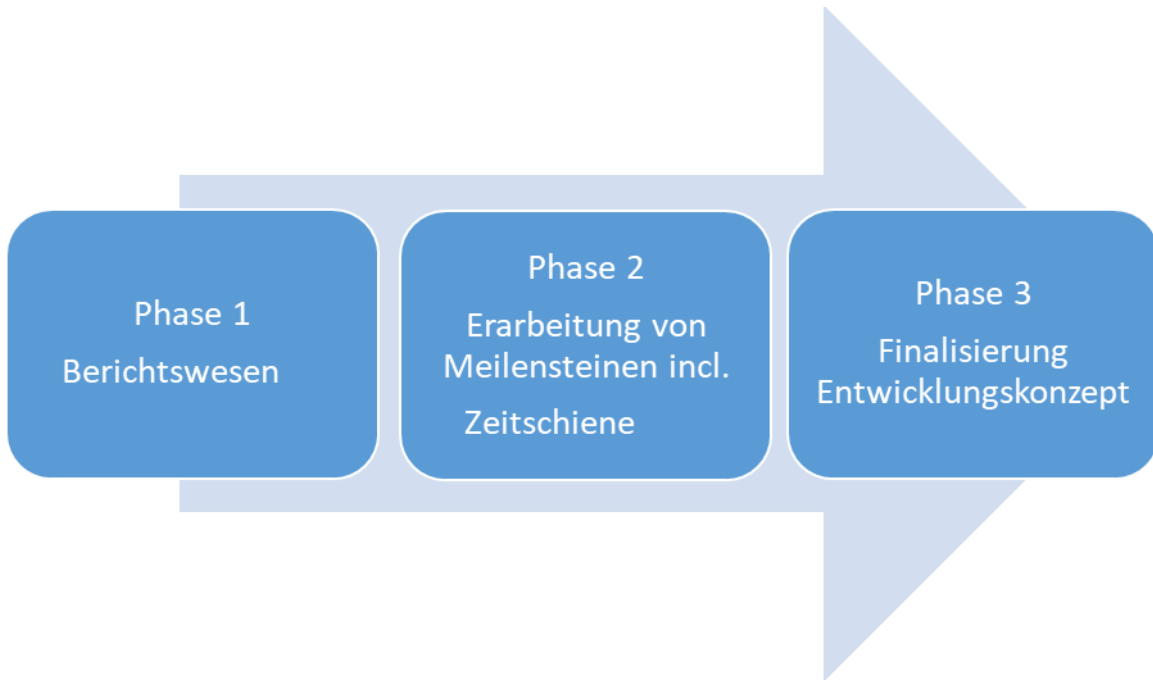
### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration/Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung nimmt den Zwischenbericht des Arbeitskreises Wohnen zum Berichtswesen (integrierter sozial- und wohnungspolitischer Bericht) sowie die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Erarbeitung der Meilensteine inkl. der Zeitschiene zur Finalisierung der Gesamtstrategie zur Kenntnis.

### Sachverhalt / Begründung:

In der Sitzung des Ausschusses für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration am 24.02.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, in der nächsten Sitzung des Fachausschusses zur Wohnraumversorgung in Sankt Augustin zu berichten, damit auf dieser Grundlage das „Entwicklungskonzept (bezahlbarer) Wohnraum“ incl. einer verbindlichen Zeitschiene weiterentwickelt werden kann (s. DS-Nr. 21/0085). Auf dieser Basis sollten die nächsten Schritte von einem dezernatsübergreifenden „Arbeitskreis bezahlbarer Wohnraum“ für das Entwicklungskonzept incl. einer verbindlichen Zeitschiene erarbeitet werden. Ergänzend dazu sollte der Prozess durch ein Begleitgremium aus Mitgliedern der Verwaltung und der Fraktionen begleitet werden.

Auf dieser Grundlage lässt sich der Arbeitsauftrag „Entwicklung Gesamtstrategie Wohnen“ in drei wesentliche Phasen gliedern:



### Phase 1: Berichtswesen

Hierzu hat im März d. J. unverzüglich eine dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe unter Federführung des technischen Dezernates (Fachbereich 6) ihre Arbeit aufgenommen.

Entsprechend des politischen Auftrags und im Rahmen der interdisziplinären Zusammenarbeit wurden für das Berichtswesen folgende „Steps“ parallel bearbeitet:

| Step 1   | Step 2   | Step 3  | Step 4  |
|--|--|---|---|
| Fortschreibung des wohnungspolitischen Berichts Sankt Augustin | Gesamtschau über die Anzahl der Neubauten und Neubauvorhaben ab 2019 | Gesamtschau über B-Plan-Verfahren und größere Baugebietsentwicklungen ab 2019 u. B. Wohnungsbau | „Update“ über Entwicklungs- & Vermarktungstätigkeiten der von SSR vorgeschl. Starterflächen |

In dieser Arbeitsphase wurde deutlich, dass die Zusammenstellung der o. a. Zahlen, Daten, Fakten („ZDF“) aus den o. a. „Steps“ alleine nicht ausreicht, um eine möglichst passgenaue Prognose über die Wohnraumbedarfe und damit einhergehende Versorgung treffen zu können. Hierfür sind ergänzende Informationen zu wesentlichen Determinanten zum Thema Wohnen notwendig. Dazu zählen:

- Demografische Entwicklung (Bevölkerungsentwicklung, -prognose, Altersstruktur, natürlicher Bevölkerungs- und Wanderungssaldo, Haushaltsgrößen und -entwicklung)
- Sozialraumorientierung

Schließlich gehen mit der demografischen Entwicklung zentrale Fragen einher:

- Wie sieht die Bevölkerungsentwicklung in den kommenden 10 bis 20 Jahren aus. Welche Folgen hat dies für Sankt Augustin?
- Welche Auswirkungen hat die Demographie auf die Auslastung und den Bedarf an technischen und sozialen Infrastrukturen?
- Gibt es mehr Alleinstehende, mehr Familien, mehr Kinder? Wie verändern sich die Haushalte und welche Folgen hat dies?
- Wie sieht es mit der „Baby-Boomer-Generation“ aus? Wie „alt“ wird Sankt Augustin?
- Welche zusätzlichen Wohnraumbedarfe folgen hieraus? Braucht es z. B. mehr barrierefreie Wohnungen? Welche Auswirkungen hat dies auf die Anforderungen und Nachfrage von Wohnungen?

Und nicht zuletzt:

- Wie sehen die individuellen Verhältnisse in der Stadt und im einzelnen „Quartier“ aus, dort, wo die Menschen leben?
- Was heißt das für zukünftige Bedarfe in den einzelnen Quartieren?

Aus diesen Gründen hat der verwaltungsinterne Arbeitskreis die Entscheidung getroffen, den wohnungspolitischen Bericht des Fachbereiches Soziales und Wohnen zu einem dezenternatsübergreifenden Bericht zum Wohnungsbau und zur Wohnraumversorgung zu erweitern.

Dieser „integrierte sozial- und wohnungspolitische Bericht“ hat folgende Themen im Focus:

- Demografie
- Wohnraum als Lebensraum
- Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
- Stadtplanung und -entwicklung

Ziel ist, Politik und Verwaltung eine interdisziplinäre Entscheidungsgrundlage und Bedarfsanalyse an die Hand zu geben, auf deren Basis das weitere Vorgehen abzustimmen und die daraus resultierenden politischen Beschlüsse zu fassen.

Die Ergebnisse des Berichts wurden dem politischen Begleitgremium des Arbeitskreises Wohnen, der sich zur Beschleunigung des Prozesses Anfang September 2021 konstituiert hat, in seiner 1. Sitzung am 02.09.2021 mit einer Power Point-Präsentation vorgestellt, die den Fraktionen zusammen mit dem Protokoll der Sitzung mit Schreiben vom 21.09.2021 zugesandt worden ist.

Die Kernaussagen sind in Anlage 1 zur dieser Sitzungsvorlage zusammengefasst und werden dem zuständigen Fachausschüssen am 26.10.2021 (Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration) und 27.10.2021 (Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung) präsentiert. Der finale integrierte sozial- und wohnungspolitische Bericht in der Langfassung befindet sich der Endredaktion und wird voraussichtlich Ende 2021/Anfang 2022 den Fraktionen zur Verfügung gestellt werden.

## **Phase 2: Erarbeitung von Meilensteinen incl. verbindlicher Zeitschiene**

In der gemeinsamen Sitzung des Arbeitskreises Wohnen mit dem politischen Begleitgremium wurden folgende Problemfelder und damit einhergehende Herausforderungen deutlich:

1. Zunehmende Belastungen durch Anstieg der Mieten und Bodenpreise.
2. Anstieg der Bewerber von Mindestleistungen und Wohnungssuchenden verschärft die Wohnraumversorgung.
3. Angesichts der demografischen Entwicklung: Zunehmend ältere Menschen mit einhergehenden Behinderungen und seit Geburt Behinderte erfordern Berücksichtigung ihrer speziellen Bedürfnisse.
4. In Sankt Augustin sind Armutslagen ungleich verteilt. Hier gilt es, Maßnahmen zu entwickeln, um Segregation entgegenzuwirken.
5. Wegfall aus der Mietpreisbindung: Bis 2033 fallen bezogen auf den Bestand in 2020 rd. 56 % der öffentlich-geförderten Mietwohnungen aus der Mietpreisbindung. Diese müssen in einem deutlich höheren Umfang kompensiert werden als noch 2017/18 prognostiziert (s. SSR - Handlungskonzept Bezahlbarer Wohnraum).
6. Im Umgang mit Vorhabenträgern/Investoren: Spannungsfeld zwischen den Forderungen nach bezahlbarem Wohnraum (öffentlich gefördert/preisgedämpft) und der Rentabilität des Gesamtvorhabens insb. vor dem Hintergrund der Niedrigzinslage und den dem Anstieg der Bodenpreisen.
7. Die Stadt besitzt nur noch wenig eigene Flächen und hat damit geringere Steuerungsmöglichkeiten als Kommunen mit Wohnbaureserven im kommunalen Eigentum.
8. Spannungsfeld zwischen (bezahlbarem) Wohnraum im Einklang mit Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes (30 ha - Ziel bis 2030) und des EU-Fahrplans (Netto Null bis 2050).

Die o. a. Fakten machen sichtbar:

Die Wohnungsfrage ist in unserer Zeit einer der drängendsten sozialen Frage, die sich im Einzelnen mit steigenden Mieten und exorbitant hohen Belastungen für den Erwerb von Eigenheimen verbindet. Diese führen wiederum zu höheren Einkommensbelastungen oder zum Zusammenrücken auf einer geringeren Wohnfläche.

Bereits jetzt kann der hohe Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt nur unzureichend durch Wohnungsneubau abgebaut werden und lastet dementsprechend mehr auf den Wohnungsbeständen.

## Mögliche Lösungsansätze:

Aktuelle Studien zur sozialen Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene zeigen auf, dass die stadtentwicklungspolitische Handlungsfähigkeit die „Schlüsselstelle der Wohnungspolitik“ geworden ist.

Zur (Wieder-) Erlangung dieser stadtentwicklungspolitischen Handlungsfähigkeit setzen einige Kommunen zunehmend auf die Entwicklung siedlungspolitischer und städtebaulicher Leitlinien, (...) „die eine stabile mehrheits- wenn nicht gar konsensfähige Grundlage für Stadtentwicklung und Wohnungsbau bilden, damit auch stadtplanerische Kontroversen im Einzelfall besser überwunden werden können“ (Faller, Wilmsmeier, Beyer, Steinbach, Ritter 2021 „Soziale Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene“, in vhw - Schriftenreihe 25, S. 100).

Die Entwicklung von Leitlinien geht jedoch auch mit der Frage zum Einsatz u. a. von stadtentwicklungspolitischen, planungsrechtlichen und liegenschaftspolitischen Instrumenten einher, die in der Sitzung des Arbeitskreises Wohnen mit dem politischen Begleitgremium bereits schlaglichtartig angerissen wurden. Auch im Zusammenhang mit neuen Instrumenten des Bundesgesetzgebers, die sich insbesondere aus dem Baulandmobilisierungsgesetz bzw. der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) bzw. der BauNVO vom Sommer 2021 ergeben. Angesprochen wurden kommunale Baulandstrategien, deren Bausteine, Inhalte und Erfolgsfaktoren. (Dazu können auch entsprechende Vorgaben der sozialen Wohnraumförderung gehören, die bezogen auf die soziale Lage im Quartier flexibel ausgestaltet werden.)

Darüber hinaus wird ein viel höheres Maß an kleinräumiger Markttransparenz für erforderlich gehalten, damit Entwicklungen und Fehlentwicklungen im Wohnungsmarkt und in der Stadtentwicklung viel treffsicherer diskutiert und zur Unterstützung von lokalen Entscheidungen (Politik und Wirtschaft) beurteilt werden können (Faller, Wilmsmeier, Beyer, Steinbach, Ritter 2021, S. 100). Zur Verbesserung der Markttransparenz empfiehlt die Verwaltung, die Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels (s. DS-Nr. 21/0426).

Hinzu kommen alternative Lösungsansätze, z. B.

- Berücksichtigung von alternativen Wohnformen und Geschäftsmodellen oder Genossenschaftsmodellen, wie z. B. des Deutschen Mieterbundes Bonn, Rhein-Sieg, Ahr e. V. und Haus und Grund „...bezahlbares Wohnen in Bad Godesberg“, Wohngruppen,
- Entwicklung neuer Wohnkonzepte und „informeller“ Instrumente, wie z. B. das in Baden-Württemberg durchgeführte Modell „Raumteiler“.

In der Sitzung des Arbeitskreises Wohnen gemeinsam mit den politischen Vertreter\*innen wurde angesichts der zentralen Bedeutung und Komplexität des Themas deutlich, dass eine Entwicklung sachgerechter und für die spezifische Situation in Sankt Augustin passgenauer Maßnahmen, Instrumente und Baulandbeschlüsse für Sankt Augustin notwendig ist und hierfür eine externe Begleitung incl. eines interkommunalen Austausches erforderlich ist.

Da zurzeit auch ein überregionaler Denkansatz in der Gebietskulisse des Regionalen Arbeitskreises Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler: rak für ein Siedlungsentwicklungskonzept mit den dazugehörigen planungsrechtlichen Instrumenten (NEILA) erarbeitet wird, ist es sinnvoll, auch diese und weitere Entwicklungen in der Region (z. B. das Agglomerationsprogramm des Region Köln Bonn e. V.) beim weiteren Prozess mit zu berücksichtigen.

Die Verbesserung der wohnungspolitischen Situation in Sankt Augustin kann nicht isoliert betrachtet werden, weshalb parallel zur diesem Prozess die gemeinsamen Anstrengungen in der Region im Bereich der Siedlungsentwicklung und Wohnraumversorgung berücksichtigt und mitbetrachtet werden müssen. Dies gilt ebenso für das Thema Klimawandel und Klimafolgeanpassung. Folgekosten und Folgeeinahmen einer Siedlungsentwicklung müssen auch bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus Berücksichtigung finden. Hier müssen weitere Instrumente zur Lösung des Problems diskutiert werden, z. B. Gebäudeleerstandskataster mit Fokus auf Mindernutzung und Fehlnutzung, Flächenbevorratung, neue Wohnkonzepte, Tauschbörsen, Nachverdichtung durch 3fache Innenentwicklung etc.

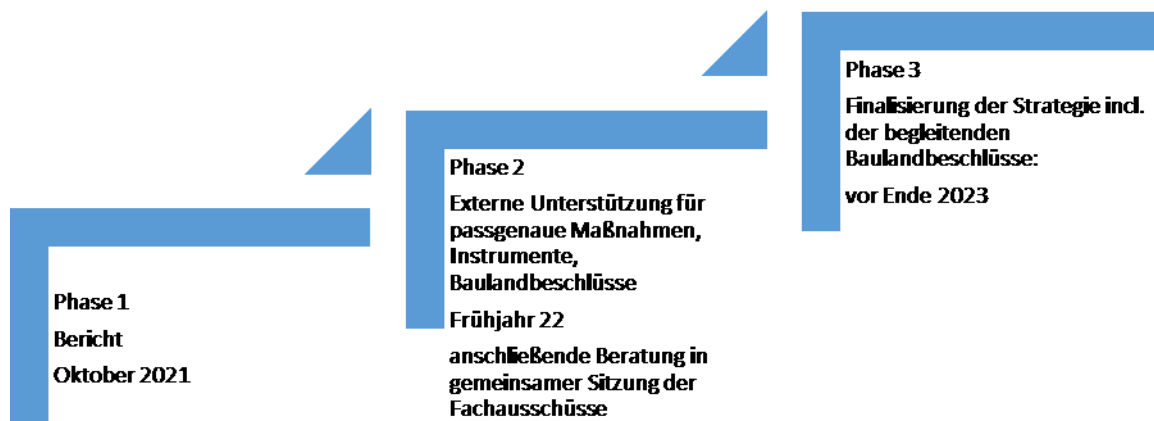
Die Komplexität des Arbeitsauftrages zeigt wie wichtig es ist, sich die Zeit zu nehmen, für Sankt Augustin angepasste Instrumente zu finden.

Dies korrespondiert auch mit den Feststellungen des vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. - und Difu - Deutsches Institut für Urbanistik -

*„Vor dem Hintergrund zunehmender Disparitäten in den regionalen Wohnungsmärkten ist es unerlässlich, die zentrale Steuerungsfähigkeit dort anzusiedeln, wo die konkreten Probleme auftreten. Damit durften im Zuge der Neujustierung der sozialen Wohnungspolitik nur wenige übergreifende und pauschalisierende Regelungen erlassen werden. Der Kern muss sich auf ein lokal ausgerichtetes und flexibles Instrumentarium stützen, damit dieses eine effiziente Forderung gewährleistet, die den örtlichen Gegebenheiten und Perspektiven Rechnung trägt“ (vhw/Difu 2016, S. 6)*

#### Weiterer Prozess:

Daran anknüpfend ergibt sich für das Entwicklungskonzept (bezahlbarer) Wohnraum insgesamt folgende Zeitschiene:



In Vertretung

Ali Dogan  
Erster Beigeordneter

In Vertretung

Rainer Gleß  
Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat derzeit noch 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.

Anlage

Kernaussagen des integr. sozial- und wohnungspolit. Berichts