



# Gemeinsam erfolgreich

**Konzeptionierung und Gründung einer kommunalen Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft**

Stadt Bornheim  
Evaluierung von Handlungskonzepten

## Die Zwischenergebnisse liegen vor

### Konzeptionierung und Gründung einer kommunalen Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft

#### Teilauftrag A

##### Markt analysieren

- Ermittlung und Analyse der Nachfrage
- Ermittlung und Analyse des Angebots
- Ermittlung von Mehr- bzw. Minderbedarfen am lokalen Wohnungsmarkt

##### Handlungskonzept prüfen

- Entwicklung von Handlungsstrategien
- Erarbeitung eines Businessmodells für die Betätigung am Wohnungsmarkt
- Grobplanung der Betätigung am Wohnungsmarkt (Effekte am Wohnungsmarkt, finanzielle Aspekte)

#### Teilauftrag B

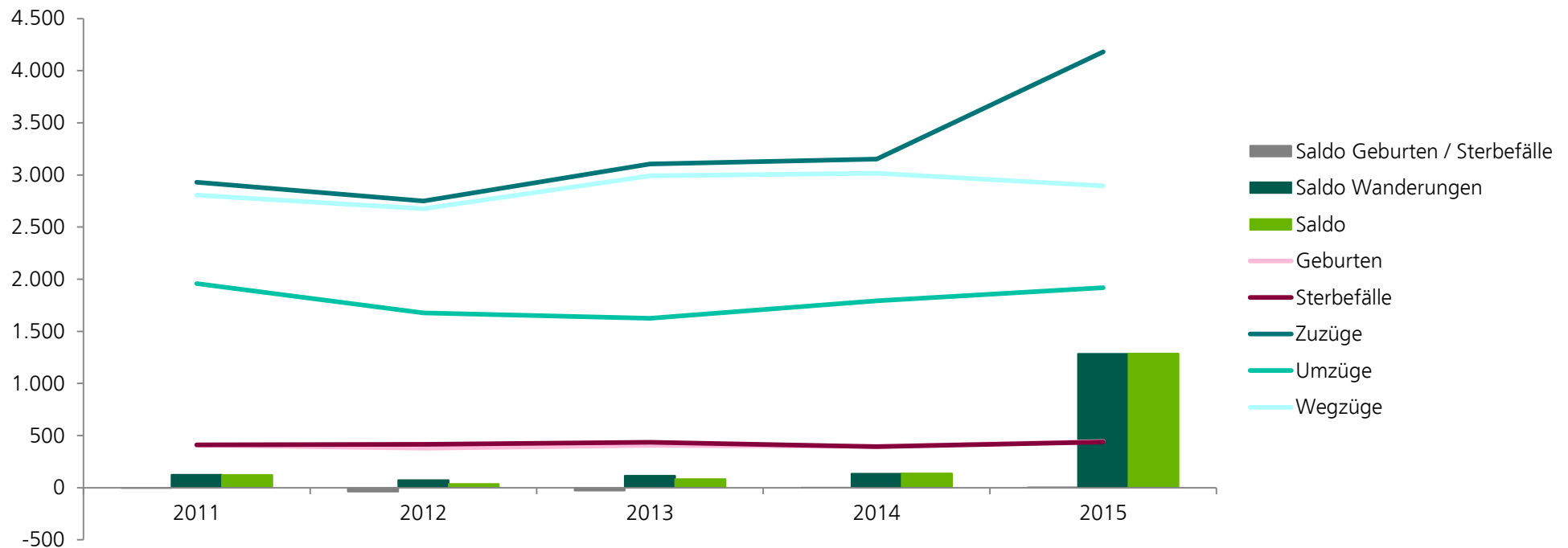
##### Organisation entwickeln

- Erstellung einer Soll-Konzeption für Organisation und Personal
- Definition des Leistungsspektrums
- Empfehlungen zu
  - Wertschöpfungstiefe
  - Aufbau- und Ablauforganisation
  - Personalbedarf

### Abstimmung mit den Projektbeteiligten

## Die Bevölkerung in der Stadt Bornheim ist insgesamt ansteigend (Jahr 2011 bis 2015)

### Bevölkerungsentwicklung Bornheim 2011 - 2015



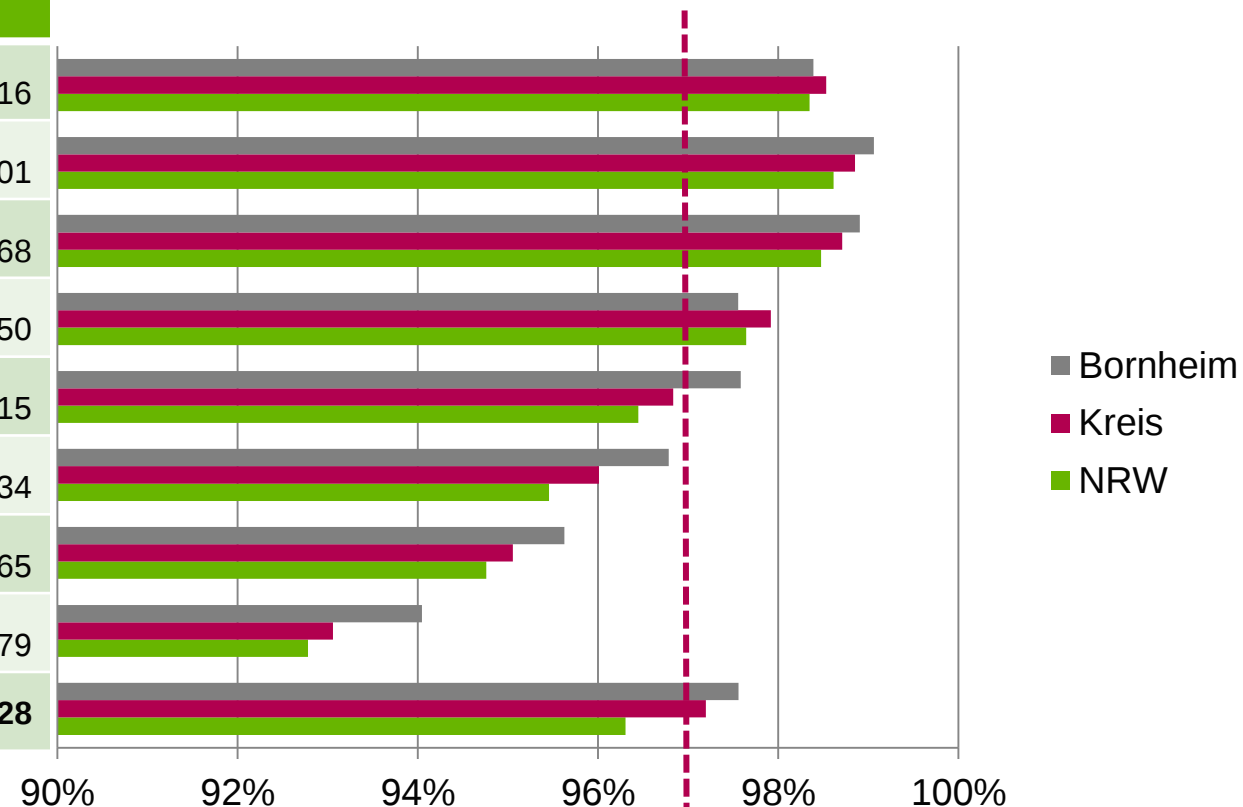
**Das Wanderungssaldo ist treibend für den Bevölkerungsanstieg (Typisch für Kommunen im Umfeld größerer Wirtschaftszentren).**



**Die Zahl der Umzüge ist konstant und zeigt keine Erlahmung des innerstädtischen Wohnungsmarktes.**

## Der Wohnungsbestand war 2011 gut ausgelastet

| Wohnungs-<br>größe in m² | Bestand 2011<br>(Bornheim) | Davon bewohnt |
|--------------------------|----------------------------|---------------|
| 160 und mehr             | 2.049                      | 2.016         |
| 140 - 159                | 2.020                      | 2.001         |
| 120 - 139                | 3.102                      | 3.068         |
| 100 - 119                | 3.024                      | 2.950         |
| 80 - 99                  | 3.807                      | 3.715         |
| 60 - 79                  | 4.168                      | 4.034         |
| 40 - 59                  | 2.264                      | 2.165         |
| unter 40                 | 403                        | 379           |
| <b>INSGESAMT</b>         | <b>20.837</b>              | <b>20.328</b> |



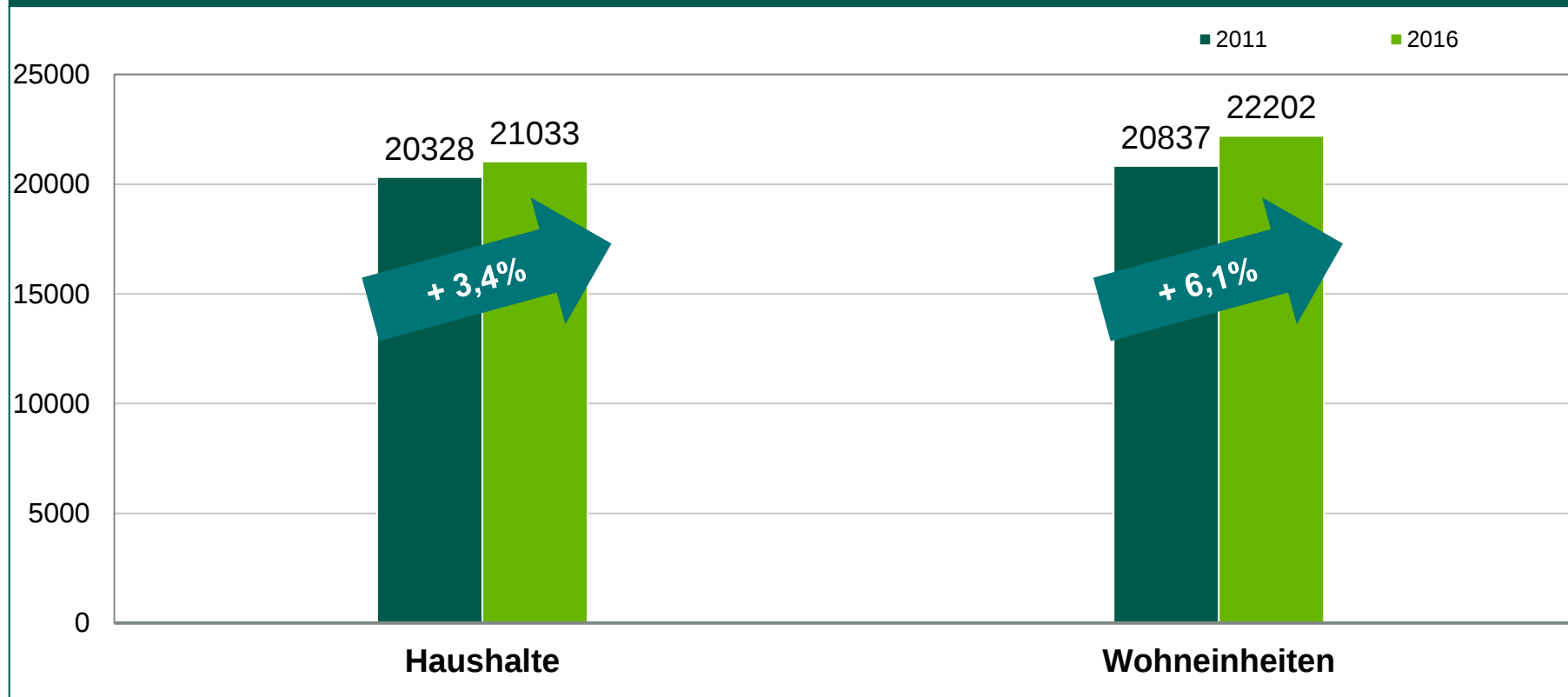
Quelle: Zensus 2011



**Die Auslastung sollte für einen funktionierenden Wohnungsmarkt nicht über 97% liegen.**

## Der Neubau übersteigt den Zuwachs an Haushalten von 2011 - 2016

### Absolute Haushalts- und Wohnungszahlen in Bornheim

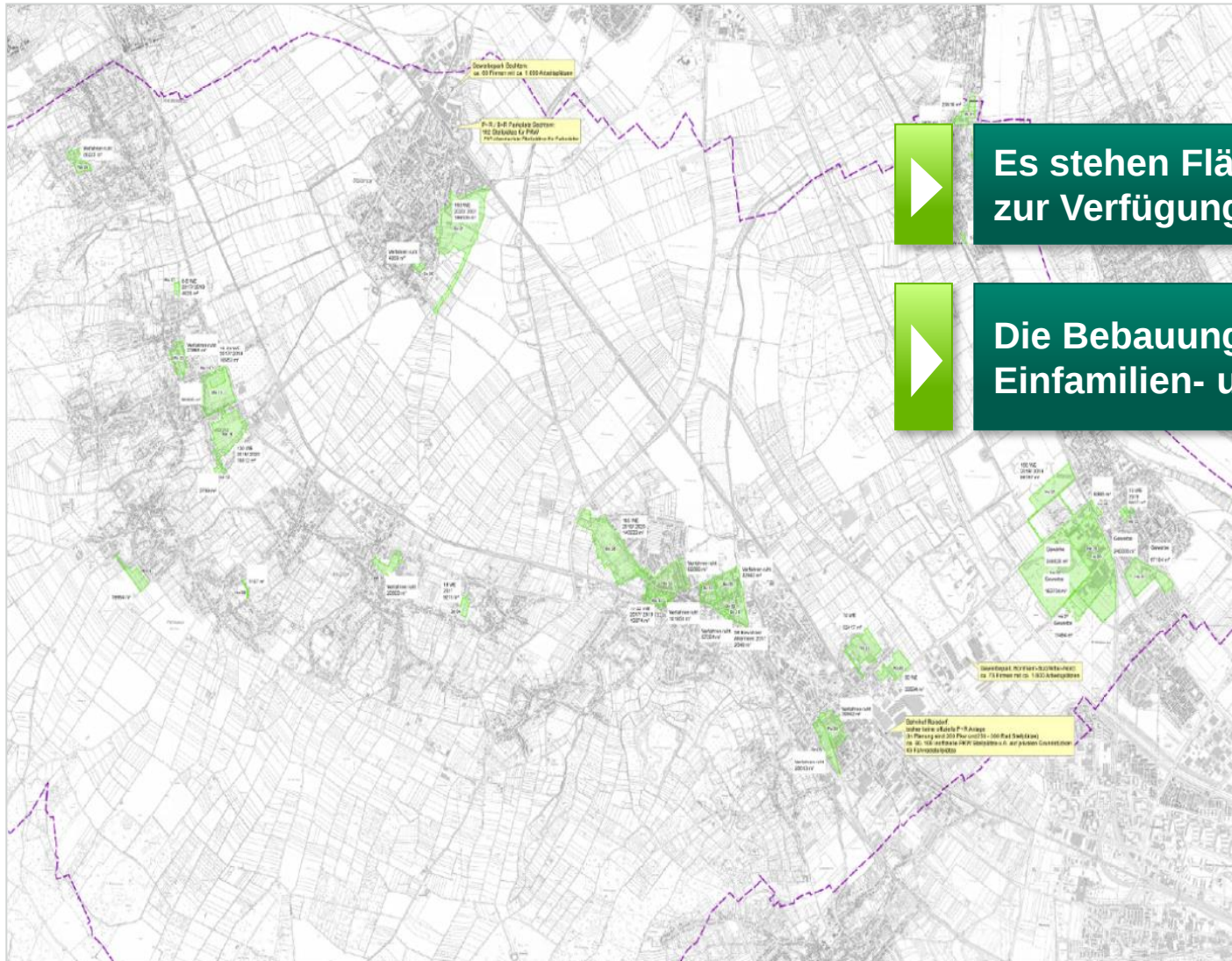


Quelle: Zensus 2011, Auswertung Einwohnermelderegister, Bauantragsdaten



**Die private Bautätigkeit kompensiert den Bevölkerungszuwachs.**

# In Bornheim befinden sich derzeit ca. 120 ha Fläche in Aufstellungsverfahren



Es stehen Flächen für weitere Bautätigkeit zur Verfügung.



Die Bebauungsdichte liegt im Bereich der Einfamilien- und Reihenhäuser

## Bei der Auswertung von Generalanzeiger und Immowelt über sechs Monate wurden 67 Wohnungsangebote identifiziert

| Wohnungsgröße            | Durchschnittliche Kaltmiete in EUR | Durchschnittliche Kaltmiete pro m <sup>2</sup> in EUR | Anzahl der identifizierten Angebote |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 40 – 59 m <sup>2</sup>   | 360 EUR                            | 7,27                                                  | 16                                  |
| 60 - 79 m <sup>2</sup>   | 510 EUR                            | 7,42                                                  | 19                                  |
| 80 - 99 m <sup>2</sup>   | 665 EUR                            | 7,43                                                  | 19                                  |
| 100 - 119 m <sup>2</sup> | 725 EUR                            | 6,93                                                  | 6                                   |
| 120 - 139 m <sup>2</sup> | 995 EUR                            | 7,85                                                  | 3                                   |
| über 140 m <sup>2</sup>  | 1.193 EUR                          | 8,00                                                  | 4                                   |

Durchschnittliche Mietpreise in Köln: ca. 10,80 EUR.

... in Bonn: ca. 9,20 EUR.

... in Leverkusen: ca. 7,40 EUR.

Quelle: Angebotsdatenbank Immowelt und Auswertung Generalanzeiger



**Es wurden nur wenige preisgünstige Wohnungen angeboten. Die Mietpreise liegen durchschnittlich bei ca. 7,38 EUR/m<sup>2</sup>.**

## Aus der Marktanalyse ergeben sich drei zentrale Ziele für die Wohnungspolitik in Bornheim

1. Die Nachfrage nach Wohnraum wächst, wird jedoch von einem aktiven Bausektor aufgefangen.
2. Der Auslastungsgrad des Wohnungsbestandes ist insbesondere bei großen Wohneinheiten sehr hoch.



**Ziel Nr. 1: Es bestehen ausreichend attraktive Flächen für die private Bautätigkeit.**

3. Bei der Gruppe der Senioren sind große Zuwächse zu erwarten, der Anteil an seniorengerechtem Wohnraum am identifizierten Angebot ist gering.



**Ziel Nr. 2: Es steht ausreichend seniorengerechter Wohnraum zur Verfügung.**

4. Die oberen und mittleren Einkommensniveaus finden in Bornheim passende Wohnungsangebote.
5. Im unteren Preissegment sind nur wenige Mietangebote zu finden.



**Ziel Nr. 3: Es besteht ein ausreichendes Angebot an Wohnraum zu günstigen Mietpreisen.**

## Die Ziele können mit zwei Handlungskonzepten erreicht werden

### Handlungskonzept 1: Kommunale Bau- und Sanierungsmaßnahmen

- 1) Eigener Wohnungsbau
- 2) Baulückenaktivierung und Sanierung im Bestand durch Wohnungsbaugesellschaft
- 3) Unterstützung für Umzüge in seniorengerechten Wohnungsbestand der Gesellschaft

### Handlungskonzept 2: Verwaltungsfokus und Steuerung privater Bautätigkeit

- 1) Städtebauliche Verträge
- 2) Bodenbevorratung und Vergabe an Träger mit zielkonform geplanten Bauprojekten
- 3) Aktivierung von Baulücken und Sanierung im Bestand durch Beratung

#### Bewertung der Handlungskonzepte

|                                                                                     |                       |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|   | Zielbeitrag           |   |
|  | Risiko                |  |
|  | Kapitalbedarf         |  |
|  | Entwicklungspotenzial |  |

## Ihre Ansprechpartner



**André Trabold**  
**Rödl & Partner GbR**

Kranhaus 1, Im Zollhafen 18  
50678 Köln

Mobil: +49 (160) 97 37 41 21  
Telefax: +49 (221) 94 99 09- 900  
[Andre.Trabold@roedl.com](mailto:Andre.Trabold@roedl.com)



**Christian Griesbach**  
**Rödl & Partner GbR**

Kranhaus 1, Im Zollhafen 18  
50678 Köln

Mobil: +49 (151) 16 63 60 02  
Telefax: +49 (2 21) 94 99 09 - 900  
[christian.griesbach@roedl.de](mailto:christian.griesbach@roedl.de)



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.