

Der Vorsitzende begrüßte Herrn Reiner Daams vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr und bat ihn, mit seinem Referat zur Wohnungsmarktentwicklung in NRW um eine grundsätzliche Einführung in das Thema.

Herr Daams stellte die Methodik und die Ergebnisse des empirica-Gutachtens „Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030“, bezogen auf die Wohnungsmarktregion Bonn/Rhein-Sieg vor und gab anschließend Anregungen für die regionale Wohnungsmarktpolitik.

Seine Präsentation ist der Niederschrift als Anlage 1 beigelegt.

Abg. Bausch (Planungs- und Verkehrsausschuss Rhein-Sieg-Kreis) dankte Herrn Daams. Es sei deutlich geworden, dass der Bedarf in erster Linie in den Städten bestehe. Nach seinen Beobachtungen sei es so, dass insbesondere die Stadt Bonn und die entlang der Rheinschiene liegenden Städte eine hohe Nachfrage zu verzeichnen haben. Im östlichen Rhein-Sieg-Kreis stelle sich die Situation ganz anders dar. Er erkundigte sich, ob Herr Daams etwas zu der heterogenen Struktur des Rhein-Sieg-Kreises sagen könne.

Stv. Limbach (Planungsausschuss Stadt Bonn) wies darauf hin, dass eine stark wachsende Region, wie die unsere, sowohl hohe Infrastrukturkosten zu tragen habe, als auch die Probleme bei der Bereitstellung des entsprechenden Wohnraumbedarfs lösen müsse. Er fragte nach, inwieweit aus der Sicht des Ministeriums die Möglichkeit bestehe, bei der Ausweisung von Wohnraum- / und Erweiterungsflächen (z.B. bei der Frage nach den Ausgleichsflächen) zwischen Stadt und Kreis zu kooperieren.

Der stellvertr. Vorsitzende, Stv. Esser (Planungsausschuss Stadt Bonn), äußerte, Herr Daams habe noch einmal deutlich gemacht, dass wir eine Wachstumsregion sind. Das biete einerseits erhebliche Chancen, die die Region auch nutzen sollte. Andererseits bedeute Wachstum aber auch, dass entsprechende Baulandflächen zur Verfügung gestellt werden müssen. Diesbezüglich arbeite man im regionalen Arbeitskreis :rak gut zusammen. Dennoch frage er sich, inwieweit auf Landesebene von Kommunen gemeinsam auszuweisende „Interkommunale Wohnbauflächen“ gefördert werden könnten. Gleichzeitig interessiere ihn, ob eine landesseitige Förderung einer regionalen Baulandbevorratungspolitik möglich sei und zwar bevorzugt in der Nähe von günstigen ÖPNV-Anbindungen.

Herr Daams bestätigte, dies sei keine homogene Region. Allerdings könne man nicht - bezogen auf das Gutachten - aus einer regionalen Nachfrage die Zahlen bis auf Gemeindeebene zurückrechnen. Das Gutachten gehe grundsätzlich davon aus, dass die Menschen bei der Wohnungssuche nicht auf ihre Kommune festgelegt sind. Wo die Nachfrage entstehe und wo möglicher Weise Wohnungsüberhänge bestehen, hänge von vielen Faktoren ab, u.a. auch von der Entfernung zur nächst größeren Stadt bzw. zum Stadtzentrum. In den Siegerland nahen Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises könne auch heute schon beobachtet werden, dass die Preise nicht steigen bzw. tendenziell eher sinken. In bestimmten Lagen bestehen sogar Probleme, 60er- und 70er-Jahre-Häuser überhaupt zu verkaufen. Nach Möglichkeit wolle keiner 30 oder 40 km bis zum Arbeitsplatz bzw. zum Stadtzentrum fahren. Deswegen sei natürlich auch der Druck auf die Stadt Bonn und die Bonn nahen Städte und Gemeinden besonders hoch. Bezogen auf die Frage nach der regionalen Zusammenarbeit stellte er klar, dass im Rahmen der Wohnraumförderung - anders als in allen anderen Regionen von NRW - das regionale Budget insgesamt, ohne bestimmte Vorgaben für den Geschosswohnungsbau zur Verfügung gestellt werde. Mehr könne zur Förderung der regionalen Zusammenarbeit von Seiten des Landes nicht getan werden. Im Hinblick auf die Bauleitplanung und die Ausweisung von „Interkommunalen Wohngebieten“ müsse man sich sicherlich an die Bezirksregierung wenden. Zum Thema

Wohnbauflächen/Bahnanschluss erläuterte er, bis 2005 habe eine Verpflichtung bestanden, Wohnungsbauförderung nur an Standorten mit direktem Bahnanschluss zu gewähren. Nach 10jähriger Verpflichtung sei diese Vorschrift aufgehoben worden, weil die Kommunen inzwischen selber erkannt haben, dass die Ausweisung von Wohnbauflächen ohne Erschließung des ÖPNV keinen Sinn mache. Insofern sehe das Land auch keine zwingende Notwendigkeit, eine solche Vorschrift wieder einzuführen.

SkB Kivelip (Planungsausschuss Stadt Bonn) wies darauf hin, in der Stadt Bonn beobachte man seit Jahren die relativ geringe Wohnbautätigkeit. Parallel breche auch noch die Wohnraumförderung zusammen. Insofern wäre es sehr wichtig zu wissen, in welcher Weise das Land die Förderung für 2013 überarbeiten wolle, damit wieder mehr Investoren gewonnen werden und mehr privates Kapital in den sozialen Wohnungsbau gelenkt werde. Natürlich werde mit steigenden Zinsen am Kapitalmarkt auch die Attraktivität der Wohnungsbauförderung wieder ansteigen. Für potentielle Investoren sei es aber jetzt wichtig, zu wissen, mit welchen Konditionen sie für 2013 rechnen müssen.

Abg. Tüttenberg (Ausschuss für regionale Wirtschafts- und Strukturförderung des Rhein-Sieg-Kreises) erkundigte sich, welcher Impulse es bedarf, um durch eine gezielte Förderung Wohnraum für Menschen mit geringerem Einkommen auch in die Innenstädte zu bringen und die sog. „Filet-Grundstücke“ nicht ausschließlich für hochqualitatives und hochpreisiges Wohnen reserviert werden. Darüber hinaus machte er darauf aufmerksam, dass im östlichen Kreisgebiet immer weniger Wohnraum nachgefragt werde. In Windeck gebe es bereits jetzt 65 leerstehende Einfamilienhäuser. Er frage sich, welchen Sinn es vor diesem Hintergrund mache, überhaupt noch soziale Eigenheimförderung zu betreiben. Gedacht sei dies in erster Linie als Altersvorsorge. Wenn aber die Häuser im Alter nicht mehr veräußerbar seien, dann entfalle auch der eigentliche Zweck der Altersvorsorge. Abschließend wollte er wissen, welche Möglichkeiten bestehen, altersgerechtes „Service-Wohnen“ in den Innenstädten zu platzieren.

Stadtbaurat Wingenfeld (Stadt Bonn) interessierte, ob seitens der Landesregierung daran gedacht sei, die Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau, bezogen auf die Mietpreisniveaus der unterschiedlichen Landesteile, anzupassen. Dies habe im Rhein-Main-Gebiet den öffentlichen Wohnungsbau wesentlich erleichtert. Er bat Herrn Daams, sich auch dafür einzusetzen, dass Grundstücke der öffentlichen Hand, die für andere öffentliche Zwecke nicht mehr benötigt werden, vorrangig den Gemeinden für soziale Wohnungsbauvorhaben zur Verfügung gestellt werden und zwar zu vertretbaren Konditionen.

Herr Daams bat um Verständnis, dass er zum jetzigen Zeitpunkt noch nichts über die Förderbedingungen 2013 sagen könne, da das Verfahren (Verbändeanhörung etc.) noch nicht abgeschlossen sei. Klar sei, dass die niedrigen Mieteinnahmen über Subventionen ausgeglichen werden müssen. Die Frage nach der Rentabilität im geförderten Wohnungsbau entscheide sich im Wesentlichen über folgende „Stellschrauben“:

1. Höhe des Förderzinses gegenüber dem Kapitalmarktzins
2. Höhe der Bewilligungsmiete
Diese sei auch heute schon regional differenziert, weil mit der Subvention nur die Differenz zwischen der Marktmiete und der Bewilligungsmiete ausgeglichen werde. Ob das Land 2013 eine Anpassung vornehme, richte sich ebenfalls nach der Abwägung unterschiedlicher Kriterien.
3. Länge der Bindungsfrist
Diese könne je nach Region unterschiedliche Effekte auf die Rentabilität haben.

Zur Bitte von Herrn Wingenfeld, die „Soziale Bodennutzung“ auch im BLB (Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW) durchzusetzen, äußerte Herr Daams, dies werde diskutiert, sei aber

noch nicht entschieden. Auch innerhalb der Landesregierung gebe es unterschiedliche Interessen. Das Finanzministerium habe andere Vorstellungen von der Nutzung von Grundstücken, als ein Ministerium, das sich im Wesentlichen mit wohnungspolitischen Fragen auseinandersetze. Wenn die öffentliche Hand Grundstücke zur Bebauung für Wohnzwecke verkaufe, dann sollte das nach seiner Auffassung nur mit der Auflage geschehen, 20-30 % der Fläche für den sozialen Wohnungsbau zu berücksichtigen. Das sei natürlich auch ein Aktionsfeld, wo die Kommune aktiv werden könne. Ziel sei letztendlich das Erreichen von sozial durchmischten Quartieren.

Bezogen auf das von Herrn Abg. Tüttenberg angesprochene Problem bei der Eigenheimförderung, stellte er klar, Eigenheimförderung könne ein wichtiges Instrument der sozialen Wohnungsbaupolitik sein, wenn sie im Sinne einer zukunftsfähigen Quartiersentwicklung eingesetzt werde. Er sei nicht dafür, die Eigenheimförderung ganz einzustellen, aber sie müsse zu sozial stabilisierten Quartieren führen. Die Landesregierung werde die Wohnungsbauförderung dementsprechend umorientieren. Für das Thema „Service-Wohnen“ bzw. altersgerechte Quartiersentwicklung sei das Ministerium für Generationen, Frauen, Familie und Integration zuständig. Notwendig sei an dieser Stelle eine enge Kooperation zwischen Wohnungsbauunternehmen und den Sozialverbänden (Beispiel: Bielefelder Modell).

Der stellvertr. Vorsitzende, Stv. Esser (Planungsausschuss Stadt Bonn) kam noch einmal darauf zurück, dass es zurzeit nur wenige Investoren im sozialen Wohnungsbau gebe und deshalb wahrscheinlich nicht alle zur Verfügung stehenden Mittel abgerufen würden. Er fragte nach, ob die Landesregierung diese Mittel nicht den Kommunen selber zur Verfügung stellen könne, um Bauland zu kaufen und soziale Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen.

Herr Daams entgegnete, im Bereich der Wohnraumförderung gebe es nur Darlehn und keine Zuschüsse. Insofern seien die Mittel für kommunale Entwicklungsmaßnahmen nicht geeignet. Aber die Mittel, die jetzt nicht in Anspruch genommen werden, bleiben als Förderpotential innerhalb der NRW.Bank erhalten.

Abschließend wünschte er weiterhin viel Erfolg bei den Debatten über die Wohnungspolitik und betonte nochmals, die Wertschätzung des Landesministeriums für die Zusammenarbeit im Regionalen Arbeitskreis Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler sei sehr groß.