

SkB Droste stellte kurz den Hintergrund des Antrags dar. In Ruppichteroth sei die Frage aufgekommen, ob dort durch die GWG Wohnungsbau stattfinden könne. Die GWG vertrete die Ansicht, dass dies wirtschaftlich nicht darstellbar sei. Daher wolle er gerne etwas mehr über die Struktur und die Aufgaben der GWG und ihre Einschätzung von Bauplanung erfahren.

Die Vorsitzende begrüßte zunächst Herrn März, den Geschäftsführer der GWG.

Herr März stellte die GWG als ein mit insgesamt 2.885 Wohnungen mittelgroßes Wohnungsunternehmen mit einer vergleichsweise regen Bautätigkeit vor. Zur GWG gehörten knapp 800 öffentlich geförderte Wohnungen, knapp 760 Wohnungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und 1331 frei finanzierte Wohnungen, wobei hiervon die meisten bereits aus der Mietpreisbindung heraus gefallen seien. Auch dann halte die GWG aber das Mietniveau sozialverträglich und lasse die Belegungsmöglichkeiten bei den Kommunen, was bedeute, dass sie freie Wohnungen den Kommunen melde und die Interessenten aus den Kommunen bei der Belegung berücksichtige.

In den letzten zwei Jahren habe die GWG den Wohnungsneubau verdoppelt, unter anderem, weil ihr sowohl von Privatleuten als auch von Kommunen vermehrt Grundstücke zur Verfügung gestellt worden seien. In den Jahren 2000 bis 2015 hätten Nachverdichtungsmaßnahmen gerade bei Beständen aus den 50er oder 60er Jahren stattgefunden, bei denen damals recht großzügig gebaut worden sei. Diese Möglichkeiten seien nun aber erschöpft. Zudem sei es sehr kostenintensiv, Wohnungen aus den 50er Jahren zu sanieren. Hinzu käme, dass dem Schall- und Wärmeschutz trotz Sanierung nicht in dem Maße Rechnung getragen werden könne, wie es bei einem Neubau möglich sei. Daher würden neue Wohnungen geschaffen, damit die Leute aus den alten Wohnungen dort einziehen könnten; sodann würden die alten Wohnungen abgerissen und wieder durch neue ersetzt. In vier Bauabschnitten habe man den Wohnungsbestand so verdoppelt.

Fast alle Projekte der GWG seien öffentlich geförderte Wohnungsbaumaßnahmen im Bereich der Mietstufe 4. Die GWG habe aber auch freifinanzierten mitpreisgedämpften Wohnungsbau im Fokus. Mietpreisgedämpfter Wohnungsbau funktioniere aber nur bei hoher Ausnutzung des Grundstückes. Da in den Städten die Grundstücke mehr ausgenutzt werden könnten als im ländlichen Bereich, sei es in den ländlichen Bereichen schwierig, frei finanzierten mietpreisgedämpften Wohnraum zu schaffen. So sei es auch schwierig, im ländlichen Bereich die Kostenmiete beim öffentlich geförderten Wohnungsbau einzuhalten. Die GWG versuche zwar, an Grundstücke heranzukommen, dies sei zurzeit aber aufgrund hoher Konkurrenz kaum zu realisieren.

Weiter führte Herr März aus, dass durch Projektwiederholungen –also die „Kopie“ von Planunterlagen und statischen Berechnungen eines Bauprojektes am Standort A für ein identisches Projekt am Standort B- versucht werde, Kosten zu sparen. Solche Projektwiederholungen seien aber leider nicht möglich, wenn zum Beispiel eine Gestaltungssatzung oder anderes Baurecht dem entgegenstehen. Ein weiteres Problem seien häufige Neuerungen bei Vorschriften bezüglich Schallschutz oder Wärmedämmung. Dadurch würden Umplanungen erforderlich, die die Kosteneinsparung durch Projektwiederholungen zunichtemachten.

Die Vorsitzende bat hiernach Dr. Tengler, den Leiter des Referates Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung des Rhein-Sieg-Kreises, über die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu berichten.

Dr. Tengler gab zunächst einen Überblick zur Wohnungsmarktentwicklung in den vergangenen Jahren. So sei der Neubau von Einfamilienhäusern seit 2004 rückläufig, während der Geschosswohnungsbau etwas zugenommen habe. Insgesamt gebe es aber eine deutlich nachlassende Bautätigkeit mit durchschnittlich 2.400 Wohnungen pro Jahr in den Jahren 2001-2005 auf 1.700 Wohnungen pro Jahr in den Jahren 2011-2015.

Hier ergebe sich die Frage, ob der Rückgang auf fehlende Nachfrage oder fehlende Angebote zurückzuführen sei. Dies lasse sich an der Kaufpreisentwicklung und der Entwicklung der Mietpreise ablesen.

In den Jahren 2012 bis 2016 seien die Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser um 21 %, die Preise für neue Häuser um 24 %, die für gebrauchte Eigentumswohnungen um 30 % und die Preise für neue Eigentumswohnungen um 23 % gestiegen. Die Mieten bei gebrauchten Wohnungen seien um 10 % gestiegen, die Mieten bei Neubauwohnungen um 14 %. Die starken Preisanstiege zeigten, dass die Nachfrage stärker gestiegen sei als das Angebot, bzw., dass der Wohnungsbau mit der Nachfrage nicht Schritt gehalten habe. Insgesamt sei im Rhein-Sieg-Kreis über Jahre zu wenig gebaut worden.

Laut einer Studie des Immobilienverbandes Deutschland aus dem Jahr 2017 seien in NRW die Preise für Wohnungen und Häuser um 4 bis 8 % gestiegen, vor allem in Städten und Speckgürteln um die Großstädte. Der Rhein-Sieg-Kreis sei sowohl Speckgürtel von Bonn als auch teilweise noch von Köln.

Im Rhein-Sieg-Kreis unterscheide sich der Wohnungsmarkt nach Preisen in 4 Teilräume:

- das zentrale Kreisgebiet entlang der Rheinschiene (Alfter, Bornheim, Wachtberg, Niederkassel, Siegburg, Sankt Augustin, Königswinter, Bad Honnef) mit Kaufpreisen von über 2.000 €/m² und Mieten über 7 €/m²
- das westliche Kreisgebiet (Swisttal, Rheinbach, Meckenheim) mit Kaufpreisen von 1.500 – 2000 €/m² und Mieten von 6-7 €/m²
- das östliche Kreisgebiet (Lohmar, Neunkirchen-Seelscheid, Hennef) mit gleichen Preisen wie im westlichen Kreisgebiet
- das ländliche Kreisgebiet (Much, Ruppichterath, Eitorf und Windeck) mit Kaufpreisen von unter 1.500 €/m² und Mieten von unter 6 €/m²

Hiernach ging Dr. Tengler auf den von Empirica ermittelten zu erwartenden Wohnungsbaubedarf ein. Empirica habe verschiedene Prognosen bis 2030 erstellt, von denen das sog. „Trendszenario“ als das Wahrscheinlichste gelten könne. Die Wohnungsbaunachfrage werde weiterhin hoch bleiben und es werde keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt geben. Hierfür gebe es drei Gründe:

1. Die Wirtschaft wachse auch in Zukunft weiter, was mit einer entsprechenden Arbeitskräftenachfrage einhergehe. Die Menschen zögen in den Rhein-Sieg-Kreis, weil sie hier Arbeit fänden. Die Altersklasse der Zuziehenden läge daher auch um die 30 Jahre. Dies trage auch zu einer Verjüngung des Kreises bei.

2. Es gebe einen Zuwachs an Einwohnern, die aus Bonn und Köln in den Rhein-Sieg-Kreis kämen. Hierbei handele es sich zumeist um Personen im Alter von 25 bis 40 Jahren und unter 18 Jahren, hauptsächlich die Menschen in der Familiengründungs- oder Erweiterungsphase. Sie wohnten und arbeiteten z.B. in Bonn, stellten aber fest, dass sie mehr Raum brauchen, den es in Bonn nicht gebe oder der dort zu teuer sei. Da Bonn und Köln sehr hochpreisig geworden seien und kaum noch Erweiterungsmöglichkeiten in den Städten bestünden, könne man davon ausgehen, dass dies zu einer weiter steigenden Wohnraumnachfrage im RSK führen werde.
3. Der dritte Grund sei demografisch bedingt. Die Kinder der Babyboomergeneration kämen nun in ein Alter (ca. 20 bis 25 Jahre), in dem man normalerweise das Elternhaus verlasse und eine eigene Wohnung nachfrage. Auch bei konstanter Bevölkerung ohne Wachstum würde die Nachfrage in den nächsten 10 Jahren hoch bleiben oder zunehmen. Es sei nicht die Zahl der Einwohner, die über die Nachfrage bestimme, sondern die Zahl der Haushalte.

Mit diesen drei Grundannahmen komme Empirica zu dem Ergebnis, dass bis 2030 etwa 30.000 Wohneinheiten benötigt würden, hiervon 20.000 in Ein- bis Zweifamilienhäusern und 10.000 in Mehrfamilienhäusern

Die Frage, ob das im Rhein-Sieg-Kreis realisierbar ist, sei in Teilraumkonferenzen in den Wohnungsmarkt-Teilräumen erörtert worden. Ergebnis der Konferenzen sei gewesen, dass theoretisch die benötigten Flächen in den Kommunen zur Verfügung stünden, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Allerdings habe sich auch gezeigt, dass es zahlreiche Hemmnisse gibt, die es verhinderten, dass das theoretische Potenzial in tatsächliches Bauen überführt werden könne.

Von den theoretisch vorhandenen Flächen fielen viele zum Beispiel wegen Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz, Trinkwasserschutz, aufgrund der Lage in Überschwemmungsgebieten, Lärmschutz, Denkmalschutz oder Artenschutz weg. Ein zweites Hemmnis sei die fehlende Flächenverfügbarkeit, wenn Flächen nicht im Eigentum von Kommunen stehen. So wollten Eigentümer die Flächen aus verschiedenen Gründen nicht entwickeln, zum Beispiel weil die Wertsteigerung der Fläche den Zinsertrag überträfe, oder aufgrund uneiniger Erbgemeinschaften. Hinzu kämen Interessenkonflikte, die ein Bauen verhindern. So gebe es oftmals Widerstand der ansässigen Bevölkerung gegen eine Veränderung des Ortsbildes oder aus Angst vor Überfremdung. Ein weiterer Grund sei, dass Kommunen an die Grenzen der technischen und sozialen Infrastruktur kämen und ein weiteres Wachstum die Notwendigkeit der Anpassung der Infrastruktur nach sich ziehen würde. Zudem stiegen die Bau- und Planungskosten stetig. Außerdem seien notwendige Ausgleichsmaßnahmen sehr teuer. Ein weiteres Hemmnis seien der Personalmangel in der Verwaltung und immer aufwendigere Verfahren. In kleineren Dörfern käme noch hinzu, dass bei einer Nachverdichtung die Gefahr bestünde, dass das Dorfbild zerstört werde, was aber für viele gerade der Grund sei, dort zu leben. Aus diesen Gründen sei es nicht möglich, den voraussichtlichen Bedarf an Wohnraum zu decken. Das Angebot bleibe so hinter Nachfrage zurück, was wieder zu steigenden Kauf- und Mietpreisen führe.

Dr. Tengler führte weiter aus, dass die kurzfristige Perspektive so aussehe, dass 2.500 Wohneinheiten pro Jahr gebaut werden müssten. Im Jahr 2015 seien im Rhein-Sieg-Kreis 2.181

Baugenehmigungen erteilt worden, im Jahr 2016 seien es 2.387 Baugenehmigungen gewesen. Für das Jahr 2017 deutet sich an, dass es nur 1.500 Baugenehmigungen gegeben habe, also ein drastischer Rückgang um 37 %. Damit läge der Rhein-Sieg-Kreis grundsätzlich im Landestrend, allerdings sei der Rückgang im Rhein-Sieg-Kreis doppelt so hoch wie im Landesdurchschnitt. Als Gründe kommen neben den o. g. auch noch die Vollausslastung der Bauwirtschaft und der Fachkräftemangel im Handwerk hinzu.

Die Vorsitzende bedankte sich bei Dr. Tengler für den Vortrag.

Abg. große Deters erinnerte an die Vorzüge von Wohnungen in öffentlicher Hand gegenüber frei finanzierten Wohnungen, denn erstere könnten dauerhaft genutzt werden. Daher sollten die Bestände an Wohnungen im öffentlichen Eigentum erhöht werden. Man müsse die momentan günstigen Förderkonditionen nutzen. Engstelle seien in der Tat die fehlenden Grundstücke. Allerdings hänge hier auch viel vom politischen Willen ab. Er plädierte dafür, vermehrt städtebauliche Verträge abzuschließen, in denen eine gewisse Quote an öffentlich gefördertem Wohnungsbau festgeschrieben werde. Er richtete die Frage an Herrn März, ob die GWG denn mehr tun könne, wenn das Eigenkapital erhöht würde.

Herr März teilte mit, dass im Jahr 2017 63 Wohneinheiten, im Jahr 2018 44 Wohneinheiten und im Jahr 2019 80 Wohneinheiten fertig gestellt worden seien bzw. fertig gestellt werden sollen. Die GWG plane pro Jahr 50 Wohneinheiten zu errichten. Diese Zahl könne sie mit dem zurzeit zur Verfügung stehenden Personal realisieren. Mehr könne die GWG ohne eine Erweiterung nicht leisten.

Die Frage der Abg. Frohnhöfer, ob die GWG bereits Überlegungen zur Überbauung von Parkplätzen z.B. von Discountern angestellt habe, wurde von Herrn März verneint.

Auf Nachfrage des Abg. Dr. Fleck erläuterte Herr März, dass die GWG insgesamt 27 Mitarbeiter/innen einschließlich Geschäftsführer habe. Hiervon seien 4 Mitarbeiter/innen für Neubauten zuständig. Ein Großteil der Personalkraft gehe in die Verwaltung, Vermietung und Instandhaltung.

Abg. Schmitz stellte noch einmal heraus, es sei selbstverständlich, dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden müsse. Das Problem werde aber nicht dadurch gelöst, dass bei Bauprojekten Anteilsvorgaben gemacht würden. Der Rhein-Sieg-Kreis könne auch nicht in den planungsrechtlichen Aktivitäten der einzelnen Kommunen aktiv werden. Er verstehe den Rhein-Sieg-Kreis eher als Dienstleister gegenüber den Kommunen. Der Kreis könne hier keine Vorgaben gegenüber den Kommunen machen.

Die Abg. Deussen-Dopstadt stellte noch einmal klar, dass ihre Fraktion nicht gegen die Ausweitung von sozialem Wohnungsbau sei. Allerdings halte die Fraktion es für notwendig, nicht nur den isolierten Strang sozialen Wohnraum und seine Fördermöglichkeiten zu betrachten, sondern sich breiter aufzustellen und die Entwicklung umfassender sehen. In diesem Zusammenhang stellte sie an Herrn März die Frage, ob der Gedanke der Quartiersentwicklung in den Projekten der GWG umgesetzt werden konnte.

Herr März sagte hierzu, dass der Bedarf in den Kommunen zunächst mal vorhanden sein müsse. Z.B. seien in Troisdorf am häufigsten Einfamilienhäuser für kinderreiche Familien benötigt worden. In anderen Kommunen seien dies hingegen 2-, 3-, oder 4-Zimmerwohnungen gewesen. Dies sorgte für eine natürliche Durchmischung, da die Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau natürlich auch barrierefrei seien und so ein Angebot für ein breites Spektrum an Wohnungssuchenden, wie zum Beispiel Singles, Ehepaare, Familien mit Kindern und auch ältere Menschen, darstellten.

SkB Droste bemerkte, dass Empirica zwar einen Bedarf an 30.000 Wohnungen festgestellt habe, hierbei aber nicht klar werde, wie viele davon denn für das untere Preissegment benötigt würden. Bezüglich der GWG stellte er die Frage, wie sie den Spagat zwischen den Städten und dem ländlichen Bereich hinbekomme. Zudem gebe es Kommunen, die Gesellschafter der GWG seien, in denen sich aber keine Wohnungen der GWG fänden, auf der anderen Seite gebe es Städte, die keine Gesellschafter sind, in denen sich aber Wohnungen der GWG befänden. Zudem sei ihm nicht klar, wie die GWG einen Beitrag zur Verbesserung von Verkehr und Mobilität leisten könne. Weiter wollte er wissen, ob es eine Warteliste für Menschen gebe, die sich für preisgünstige Wohnungen bei der GWG direkt meldeten, wie viele Leute auf diesen Listen stünden und ob absehbar sei, wann man eine Wohnung bekomme, wenn man auf dieser Liste stehe.

Herr März teilte mit, dass auch in Nichtgesellschafterkommunen Wohnungen vorgehalten würden, weil die GWG für den gesamten Rhein-Sieg-Kreis zuständig sei.

Die unterschiedliche Situation in städtischen und ländlichen Bereichen erläuterte er an einem Beispiel:

Ruppichteroth befinde sich in der Mietstufe 2. Die GWG habe dort versucht ein Bauvorhaben umzusetzen; sie habe sogar ein Grundstück angeboten bekommen. Das Projekt sei aber nicht wirtschaftlich umsetzbar gewesen. Eine wirtschaftliche Realisierung hätte eine Mietstufe 4 vorausgesetzt. Die Baukosten, die zur Zeit den Ausschlag bei Neubauten gäben, könnten in diesem Gebiet nicht gesenkt werden, lediglich über die bauliche Ausnutzung wäre eventuell ein mietpreisgedämpfter Wohnungsbau möglich. Die bauliche Ausnutzung sei aber gerade im ländlichen Bereich durch Vorgaben im Bebauungsplan (zum Beispiel zur maximalen Geschoszahl) sehr eingeschränkt.

Zu den Verbesserungen von Verkehr und Mobilität teilte Herr März mit, dass die GWG in Sankt Augustin an einem Quartiersmanagement teilgenommen habe, bei dem der gesamte Wohnungsbestand betrachtet worden sei. Überlegt worden sei, welche Möglichkeiten es gebe, um dort Barrierefreiheit zu gestalten, Wege besser zu beleuchten oder auch Parkplätze zum Beispiel mit E-Tankstellen zu bestücken.

Die GWG habe eine Vielzahl an Bewerbungen für eine Wohnung, die auf den Wartelisten stünden. In den letzten 2 Jahren hätten die Bewerbungen stark zugenommen. Zur Dauer der Wartezeit könne er nichts sagen; dies hänge davon ab, welche Wohnungen frei würden.

Abg. große Deters stellte klar, dass er sich nicht nur auf den sozialen Wohnungsbau fokussieren wolle, wenn 20 % sozialer Wohnungsbau realisiert würden, und 80 % frei finanziert seien. Auch sei richtig, dass es nicht in der unmittelbaren Kompetenz des Kreises liege, Wohnungen zu

schaffen. Seiner Einschätzung nach komme dem Kreis aber eine Koordinierungsfunktion zu.. Das Wohnungsproblem im Kreisgebiet können nur gelöst werden, wenn vom Kirchturmdenken Abstand genommen würde und eine gemeinsame Koordinierung stattfände.

Er plädierte noch einmal für Quotenregelungen bei Bauprojekten, denn bei der Knappheit an Flächen müsse dafür gesorgt werden, dass Flächen eben auch für ärmere Menschen bereitgestellt würden. Denn jeder wirtschaftlich denkende Investor werde lieber zum Beispiel teure Penthouse Wohnung bauen, da diese ihm mehr Gewinn brächten. Daher bedürfe es eines Korrektivs, eben der Kommunen, da diese auch das Allgemeinwohl im Blick hätten.

Herr Klippel ging darauf ein, dass Herr März von Barrierefreiheit bei neuen Bauprojekten der GWG gesprochen habe. Da es künftig mehr Bedarf an Wohnraum für Menschen mit Behinderung geben werde, wollte er wissen, wie hoch der Anteil an barrierefreien Wohnungen der GWG sei.

Herr März teilte mit, dass die momentan im Bau befindlichen öffentlich geförderten Wohnungen alle barrierefrei seien. Wie viele der vorhandenen Wohnungen barrierefrei seien, könne er nicht sagen. Herr Klippel bat darum, diese Zahlen als Anlage zur Niederschrift nachzuliefern.

Anmerkung:

Im Nachgang zur Sitzung hat Herr März der Verwaltung mitgeteilt, dass die GWG leider über keine Aufstellung verfügt, wie viele Wohnungen barrierefrei sind.

Dezernent Schmitz brachte in Erinnerung, dass die GWG einen Anteil von 7,25 % am sozial geförderten Wohnungsbau habe. Das seien 794 Wohnungen von insgesamt knapp 11.000 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau. Damit sei die GWG ein relativ kleiner Player. Eine Erhöhung des Eigenkapitals sei aber nicht so ohne weiteres möglich. Daher werde seitens der Verwaltung der Quartiersgedanke verfolgt. Die Frage sei, wie die Interessen von älteren Menschen und von Menschen mit Behinderungen eingebracht werden könnten. Dies werde nicht durch sozialen Wohnungsbau geschafft.

Abg. Leitterstorf gab zu bedenken, dass viele sozial geförderte Wohnungen fehlbelegt seien. Nicht nur, dass hier Familien wohnten, die gar nicht mehr in die Einkommensbereiche fielen, für die die Wohnungen gedacht seien, sondern auch größtenteils gäbe es eine Fehlbelegung. Das hieße, in Wohnungen, in denen früher vielleicht eine große Familie gelebt habe, lebe nun nur noch eine „übrig gebliebene“ Person. Ihrer Einschätzung nach könnten die Nachverdichtungsprojekte der GWG auch dazu genutzt werden, dass zum Beispiel in großen Wohnungen verbliebene Einzelpersonen in kleinere Wohnungen umzögen, sodass die Wohnungen quadratmetermäßig besser genutzt würden.

Abg. Dr. Fleck sah einen großen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und fragte, wie dieser gedeckt werden könne. Er appellierte, den Städten und Kommunen einen Maßnahmenkatalog an die Hand zu geben, aus dem hervorgeht, was sie leisten müssen.

Die Vorsitzende bedankte sich abschließend für die Berichte bei Herrn Dr. Tengler und Herrn März.

