

Der Landrat sagte, dass der Top vom Kreisausschuss ohne weitere Beratung in die Sitzung des Kreistages vertagt worden sei.

Abg. Tandler führte aus, für seine Fraktion sei dieses Thema eine soziale Frage, denn im Ergebnis fehlten im Rhein-Sieg-Kreis bezahlbare Wohnungen. Das betreffe zunehmend alle Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis mit unterschiedlicher Ausprägung. Darüber hinaus betreffe es auch immer mehr Menschen mit einem mittleren Einkommen in den Ballungszentren, die 70 % ihres Nettoeinkommens für die Entrichtung der Kaltmiete ausgeben müssten. Außerdem seien die Mieten im Rhein-Sieg-Kreis seit 2013 um 13 Prozent angestiegen. In der Konsequenz fehle damit auch Kaufkraft in den Kommunen.

Der Landrat habe darauf hingewiesen, dass bis zum Jahre 2030 insgesamt 30.000 Wohnungen im Rhein-Sieg-Kreis fehlen würden und in der Wohnraumkonferenz zugesichert, dass der Kreis und der Landtag für Vorschläge zugänglich seien.

Die SPD-Kreistagsfraktion habe die geforderten Vorschläge in ihrem Antrag verwirklicht. Ob die Vorschläge zu einer Lösung des Problems beitragen würden, müsse man gemeinsam diskutieren. So habe man in dem Antrag formuliert, dass der Kreis sich mit den Kommunen ins Benehmen setzen müsse. Die Funktion des Kreises sei das Zusammenführen und das Koordinieren. Diese Aufgabe müsse der Landrat übernehmen, indem er beispielsweise die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister zu einer öffentlichen Veranstaltung einlade, bei der alle öffentlich zu dieser Problematik Stellung nehmen könnten.

Weiter führte Abg. Tandler aus, der Kreistag solle auch im Rahmen des Antrages der SPD-Kreistagsfraktion den Landrat auffordern, in dieser Angelegenheit die Initiative zu ergreifen und nochmal tätig zu werden. Seine Fraktion sei bereit, über eingebrachte Lösungsvorschläge zu diskutieren.

Abg. Dr. Bieber entgegnete, die schwarz-grüne Koalition im Kreistag nehme das Thema Wohnungsbau seit Jahren ernst und man habe die GWG in den vergangenen Jahren stärker auf öffentlich geförderten Wohnungsbau ausgerichtet. In den Jahren 2017 bis 2019 seien fast 200 öffentlich geförderte Wohnungen durch die GWG fertiggestellt worden. Das seien mehr als 60 Wohnungen pro Jahr. Auch über 2019 hinaus wolle die GWG über 50 Wohnungen bauen.

Darüber hinaus habe der Landrat durch organisatorische Maßnahmen in der Verwaltung in den letzten Jahren sichergestellt, dass jeder Förderantrag habe zeitnah bearbeitet werden können. Durch den großen Einsatz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung sei sichergestellt worden, dass die in den Jahren 2016 und 2017 zahlreich gestellten Förderanträge allesamt bewilligt und sämtliche Fördermittel in Höhe von insgesamt 90 Millionen Euro abgerufen worden seien. Damit seien innerhalb von 2 Jahren 712 öffentlich geförderte Wohneinheiten gebaut worden. Für den Einsatz wolle er dem Landrat und der Verwaltung ausdrücklich danken.

Weiter führte Abg. Dr. Bieber aus, man habe den Landrat ebenso bei den Wohnraum- und Teilwohnraumkonferenzen unterstützt. Die Ergebnisse zeigten ein breit gefächertes Bild hinsichtlich des Wohnungsbaus im Rhein-Sieg-Kreis. Von daher verböten sich pauschale Lösungen. Die Verwaltung habe fundiert dargelegt, dass die beantragten Lösungsansätze schon existierten oder aktuell kein Bedarf an zusätzlichen Mitteln bestehe, da ausreichend Finanzmittel zum Bauen vorhanden seien.

Was schließlich fehle sei Bauland. Die Planungshoheit hierfür liege jedoch ausschließlich bei den Kommunen. Der Rhein-Sieg-Kreis selbst könne kein Wohnbauland ausweisen. Zudem wies er auf den starken Einwohnerzuwachs im Rhein-Sieg-Kreis hin. In den vergangenen Jahren sei

die Einwohnerzahl jährlich um 4.000 Personen gestiegen, was einen zusätzlichen Bedarf von 2.000 Wohnungen pro Jahr ergebe. Zusätzlich gebe es vermehrt Single-Haushalte, Kinder zögen aus ihrem Elternhaus aus und suchten eine eigene Wohnung in unserer Region. Dadurch entstehe ebenfalls eine verstärkte Nachfrage an Wohnungen, die mit berücksichtigt werden müsse.

Insofern gelte die Aussage, dass jede neue gebaute Wohnung und jedes neu gebaute Haus den Druck aus der Wohnraumnachfrage nehme.

Abschließend erklärte Abg. Dr. Bieber, die schwarz-grüne Koalition bekenne sich zum öffentlich geförderten Wohnungsbau. In einer derart starken Zuzugsregion wie dem Rhein-Sieg-Kreis, in dem Bauland knapp sei und die Einwohnerzahl stark steige, sei es eine Illusion zu glauben, dass der Kreis die Problematik selbst lösen könne.

Abg. Steiner bemerkte, in der Region fehle bezahlbarer Wohnraum sowohl für junge Familien als auch für ältere Menschen. Um Lösungsansätze zu dieser Gesamtproblematik zu finden, müsse man gemeinsam fraktionsübergreifend unter Beteiligung der Kommunen diese Angelegenheit im Rahmen der strategischen Sozialraumplanung erörtern.

Ebenso müsse man im Zuge der strategischen Sozialraumplanung neue Ideen wie beispielsweise Quartiersentwicklung und moderne Wohnungsbaupolitik diskutieren. Der soziale Gedanke müsse wieder im Vordergrund der Quartiersplanung stehen, bei dem sich die junge und die ältere Generation gegenseitig unterstützten.

Abg. Otter sagte, der Antrag der SPD-Kreistagsfraktion gehe an der Problemlösung vorbei und erinnerte, dass die Gemeinde Ruppichteroth mit der GWG in der Vergangenheit gemeinsam Bauprojekte durchführen wollte, diese jedoch von GWG wegen mangelnder Gewinnmarge abgelehnt worden seien.

Weiterhin müsse man an die gesamte Zielsetzung des Wohnungsbaus herangehen. Eine Mittelerhöhung für die GWG würde lediglich dazu führen, dass in Regionen wie Siegburg und Troisdorf weiterhin Wohnungen gebaut werden, da dort hohe Gewinnmargen erzielt werden. Dadurch verstärke man jedoch die Schieflage in Sachen Wohnungsbau im Rhein-Sieg-Kreis.

Hinsichtlich des Redebeitrages des Abg. Dr. Bieber erwiderte Abg. große Deters, er habe in jeder Sitzung, in der über das Thema Wohnungsbau diskutiert worden sei, betont, dass der Kreis diese Probleme nicht selbst lösen könne, jedoch müsse er ein Teil der Lösung sein.

Laut Kreiswirtschaftsförderer Dr. Tengler benötige der Kreis 2.500 neue Wohnungen/Jahr. Die GWG realisiere hingegen 50 Wohnungen/Jahr. Die SPD-Kreistagsfraktion fordere jedoch 100 Wohnungen. Das sei zwar noch nicht die Gesamtlösung, jedoch ein wichtiger Bestandteil.

Weiter sagte Abg. große Deters, bei den angesprochenen genehmigten Förderanträgen der Verwaltung handele es sich um eine gesetzliche Aufgabe des Kreises. Das alleine reiche nicht, um das Wohnungsbauproblem zu lösen.

Bezüglich der geforderten Eigenkapitalerhöhung für die GWG würde er sich nach wie vor wünschen, dass einige Unterlagen aus den Aufsichtsratssitzungen der GWG öffentlich gemacht würden, um zu belegen, dass eine Erhöhung notwendig sei. Hierzu zitierte er den Geschäftsführer der GWG wie folgt: „Mehr als 50 Wohnungen schaffen wir nicht. Wenn wir mehr realisieren müssen, dann muss die Gesellschaft wachsen.“ Das sei ebenso die Forderung der SPD-Kreistagsfraktion.

Hinsichtlich des Argumentes des fehlenden Baulandes habe seine Fraktion bei den Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis festgestellt, dass Bauland vorhanden sei. Es gebe jedoch Hemmnisse, die die Kommunen durch politische Entscheidungen überwinden könnten. Hierzu wünsche seine Fraktion sich eine Koordinierungsfunktion des Landrates wie es bei den Gewerbeflächen erfolgt sei, um die Kommunen aufzufordern und zu ermutigen, neue Instrumente wie eine kooperative Baulandplanung und Quoten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu nutzen. Als Kreis solle man sich offen dazu bekennen.

Ohne ein gemeinsames und koordiniertes Vorgehen der Kommunen mit dem Kreis würden die knappen Flächen nicht in allererster Linie für den öffentlich geförderten Wohnungsbau genutzt, sondern für andere Vorhaben.

Jede neue Wohnung nehme zwar den Druck vom Wohnungsmarkt, jedoch sei es ein Unterschied, ob auf einem Grundstück eine Vielzahl kleinräumiger und bezahlbarer Wohnungen errichtet werden oder ein großes Haus mit wenigen Wohnungen.

Zum angesprochenen Einwohnerzuwachs in der Region sagte Abg. große Deters, dass man sich dem Trend stellen und neue Wohnungen bauen müsse. Im Übrigen bedeute der Einwohnerzuwachs eine Chance für den Kreis, da entgegen der Prognose bei der Regionalplanung die Einwohnerzahlen nicht sinken sondern steigen würden. Nach dem Empirica-Gutachten könne man heute davon ausgehen, dass es im östlichen Rhein-Sieg-Kreis keinen Einwohnerrückgang geben werde. Er prognostiziere, dass die Bedarfe sogar noch höher ausfallen würden als das Empirica-Gutachten vorsehe.

Abschließend appellierte Abg. große Deters an die Notwendigkeit eines gemeinsamen Vorgehens bei diesem Thema. Seine Fraktion werde keine Gespräche verweigern, aber sie fordere, dass sich der Kreis mehr als bisher dieser Problematik annehme. Man stelle sich hinter die Forderung der Wohlfahrtsverbände auf der Wohnungsbaukonferenz.

Abg. Hoffmeister verwies auf die Vorlage der Verwaltung, aus der die Höhe des Eigenkapitals, der Finanzanlagen, der Kassenbestand sowie die Eigenkapitalquote hervorgingen. Mit diesem Kapital sei die GWG in der Lage entsprechende Wohnungsbauprojekte umzusetzen. Aus diesem Grund sehe er keine Notwendigkeit, die in dem Antrag der SPD-Kreistagsfraktion aufgeführten Maßnahmen umzusetzen.

Hinsichtlich der Bedeutung der privaten Wohnungsbauunternehmen wies er darauf hin, dass sie aufgrund von Nachlässen, der Kostenmiete und der Finanzierungsform höhere Erfolgs- und Gewinnaussichten im öffentlich geförderten Wohnungsbau hätten als im frei finanzierten Wohnungsbau. Demnach hätten diese Unternehmen die Möglichkeit bis zu 5.300 Euro pro Quadratmeter zu investieren.

Zudem erkenne er in dem Antrag der SPD-Kreistagsfraktion keinen richtigen Ansatz, wie die GWG leistungsfähiger werden könne. Aus diesem Grund solle man gemeinsam Lösungen suchen, um richtige Lösungsansätze zu finden.

Abg. Hildebrandt bemerkte, auch die GWG stehe im Wettbewerb um den Erwerb von Grundstücken. Diese würden in der Regel an den Meistbietenden verkauft. Darüber hinaus refinanzierten sich die Investoren teilweise bereits in der Bauphase beziehungsweise beim Bezug, indem sie einen Teil der Wohnung direkt wieder als Eigentumswohnungen veräußerten. In diesem Fall sei die GWG benachteiligt, wenn sie mit ihrem Preisangebot für Grundstücke im Wettbewerb mit solchen Unternehmen stehe, die wesentlich höhere Preise bezahlen könnten.

Es stelle sich die Frage, in wieweit man die GWG finanziell ausstatten bzw. ihr weitere Kompetenzen erteilen müsse, damit sich ihre Chancen für den Wettbewerb auf dem Grundstückmarkt erhöhen und sie sich besser auf dem Wohnungsmarkt positionieren könne.

Darüber hinaus teilte Abg. Hildebrandt mit, dass man aufgrund einer Baulandanalyse in Hennef festgestellt habe, dass derzeit der Wille bei den Grundstückseigentümern fehle, Bauland zu veräußern.

Es verdeutlichte, dass nicht ausreichend Grundstücke zur Verfügung stünden und die GWG in einem starken Wettbewerb mit anderen Investoren stehe, die wesentlich mehr Geld für den Erwerb von Grundstücken bezahlten.

Abg. Dr. Lamberty sagte, auch in der Gemeinde Swisttal habe sich die Bevölkerungsentwicklung anders dargestellt als für die vorherige Baulandplanung prognostiziert.

Kreiswirtschaftsförderer Dr. Tengler habe in der Sitzung des Kreisausschusses bereits hinreichend dargelegt, weshalb nicht ausreichend Bauland vorhanden sei. Es gehe nun darum, gemeinsam Lösungsmöglichkeiten zu entwickeln. Er bemerkte, dass man vorhandenes Bauland optimaler nutzen müsse, indem in die Höhe statt in die Breite gebaut werde. Darüber hinaus könnten große Parkflächen von Einzelhandelsunternehmen oder deren Dachbereiche für eine Wohnbebauung genutzt werden, so wie es bereits andere Städte umsetzen.

Abg. Jürgen Becker sagte, zur Lösung dessen, was als Problem angesehen werde, sei der Antrag der SPD-Kreistagsfraktion aus folgenden Gründen ungeeignet.

Sämtliche Fördermittel, die die vorherige und die jetzige Landesregierung für den sozialen Wohnungsbau für unsere Region zu Verfügung gestellt habe, seien bis auf ein einziges Jahr abgeflossen und ausgegeben. Insofern bringe die Erhöhung der Finanzmittel und eine stärkere Aktivität der GWG keinen Fortschritt in dieser Angelegenheit.

Zudem sei die Finanzierung dessen, was an die GWG gegeben werden solle völlig unsolid. Nach Abzug des Buchwertes von dem Erlös verblieben lediglich 3 Millionen Euro. Durch eine Inanspruchnahme der liquiden Mittel in Höhe von 29 Millionen Euro reduziere man darüber hinaus das Eigenkapital des Kreises auf ganz entscheidende Art und Weise und bringe den Kreis in finanzielle Gefahr. Da die GWG lediglich einen Teil der Kreiskommunen bezüglich des Wohnungsbaus abdecke, bestehe die Gefahr einer Erhöhung der Kreisumlage unter Benachteiligung derjenigen Kommunen, die nicht an die GWG beteiligt seien.

Darüber hinaus gehe aus dem Empirica-Gutachten ein Bedarf von 30.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030 hervor. Bei einer Verteilung auf 20 Kommunen ergebe sich ein jährlicher Schnitt von 150 Wohnungen. Der Bedarf richte sich ebenfalls zu 2/3 auf den Bau von Eigenheimen. So müsse man im Grunde genommen die Eigenheimförderung in der öffentlichen Förderung mitbedenken sowie diesen Aspekt bei der Baulandausweisung mit berücksichtigen.

Weiter wies Abg. Jürgen Becker auf den Einwohnerzuwachs im Rhein-Sieg-Kreis und insbesondere in der Stadt Siegburg hin. Siegburg hätte innerhalb von wenigen Jahren als flächenkleinste Gemeinde einen Zuwachs an Einwohnern von 10 % durch Zuzug verzeichnet. Er sei der Ansicht, man müsse sich als Stadtrat in Siegburg und als Kreistag im Rhein-Sieg-Kreis um die Anliegen der Bürgerinnen und Bürger vor Ort kümmern.

Zudem verstärke ein weiterer Zuzug die Vernichtung der innerstädtischen Grünflächen und Grünschnitten und verringere die städtische Qualität zu Lasten der heimischen Bevölkerung.

Es herrsche der allgemeine Wille der Bevölkerung, keine weiteren Beeinträchtigungen vorzunehmen. Der Platz für den Wohnungsbau sei in den Städten an der Rheinschiene nicht mehr vorhanden.

Der Antrag der SPD-Kreistagsfraktion propagiere im Grunde genommen einen weiteren Zuzug an die Rheinschiene und vernachlässige dabei die Kommunen im gesamten östlichen Rhein-Sieg-Kreis.

Abg. Bähr-Losse sagte, sie beantrage als Geschäftsordnungsantrag ein Ende der Debatte.

Der Landrat stellte fest, dass eine Meldung für eine Gegenrede zum Geschäftsordnungsantrag nicht vorliege.

Abg. große Deters erklärte, dass der Geschäftsordnungsantrag nicht mit der Fraktion abgestimmt worden sei und nicht die Meinung der Fraktion entspreche.

Dann ließ der Landrat über den Geschäftsordnungsantrag auf Beendigung der Debatte abstimmen.

Anschließend ließ der Landrat über den modifizierten Antrag der SPD-Kreistagsfraktion vom 13.06.2018 abstimmen.