



Institut für Landes- und
Stadtentwicklungsforschung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Regionaler Arbeitskreis
Entwicklung - Planung - Verkehr
»Modellversuch Wohnungsbauförderung«



Wohnungsbau in der Region
Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler
Neue Qualitäten durch regionale
Budgettierung

21. November 2001,
Fachhochschule
Bonn-Rhein-Sieg,
Rheinbach

Wohnungsbau in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler

Neue Qualitäten durch regionale Budgetierung

Mit den Wohnungsbauprogrammen 2001 und 2002 hat das Land Nordrhein-Westfalen in der Region Bonn/Rhein-Sieg ein Modellprojekt zur Wohnungsbauförderung gestartet. An die Stelle bisheriger kontingentierter Zuteilung von Wohneinheiten tritt ein regionales Gesamtbudget in Höhe von 100 Mio. DM. Über die Verteilung dieser Fördermittel nach den Bestimmungen der Wohnungsbauförderung des Landes entscheidet die Region. Sie kann dabei eigenständig über den Mitteleinsatz nach konkreten örtlichen Erfordernissen bestimmen und so vorrangig innovative Wohnungsbauprojekte fördern.

Dadurch lassen sich die Qualitätsansprüche, die der Regionale Arbeitskreis Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (rak) im Vorfeld erarbeitet hat, nun zielgeleitet verfolgen. Der Modellversuch wird dem regionalen Wohnungsbau der nächsten zwei Jahre neue Möglichkeiten eröffnen, flexibler auf unterschiedliche spezifische Probleme zu reagieren.

Auf der Veranstaltung wurden diese Möglichkeiten aus dem Blickwinkel von Politik, Wohnungswirtschaft und Wissenschaft vorgestellt und erläutert.

Im Vordergrund der Veranstaltung standen dabei Fragen einer kooperativen und regionalisierten Wohnungsbauförderung. Einen weiteren thematischen Schwerpunkt bildeten die bisherigen regionalen Aktivitäten im Wohnungsbau und die weiteren im rak erarbeiteten Entwicklungsziele, denn neue Ideen anzuregen und umfassende Qualitäten im Wohnungsbau zu ermöglichen, war ja auch schon in den vergangenen Jahren ein zentrales Anliegen des rak.

Der Modellversuch wird neue Ideen entwickeln helfen und kann deren Umsetzung vorrangig fördern. Erste Anregungen für zukünftig mögliche Schwerpunktprojekte und Ausblicke auf anstehende Maßnahmen gaben die Beiträge aus den Städten Rheinbach, Troisdorf und Bonn (hier nicht dokumentiert).

Welche weiteren Wohnungsbauprojekte in der Region geplant sind, können Investoren und Kommunen in Zukunft auch über das Regionale Online Planungssystem (ROPS) erfahren. Es wurde dargelegt, wie dieses neue System den regionalen Wohnungsbau in den nächsten Jahren unterstützen soll und wie jeder Interessierte sich daran beteiligen kann (hier nicht dokumentiert).

Redaktionelle Bearbeitung

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen
Forschungsbereich Stadtplanung und Städtebau
Postfach 10 17 64
44017 Dortmund

Cord-Rüdiger Carl

Telefon: +49 (0)2 31 / 90 51 - 2 56
Telefax: +49 (0)2 31 / 90 51 - 2 57
E-Mail: cord-ruediger.carl@ils.nrw.de
Internet: www.ils.nrw.de

Programm

Begrüßung

Stefan Raetz

Zukunftsweisender Wohnungsbau durch Kooperation.....4

Sigurd Trommer

Stärkung regionaler Entscheidungen.....9

Dr. Hans-Dieter Krupinski

Regionalisierung der Wohnungspolitik.....13

Prof. Dr. Ulrich van Suntum

Verwaltungsvereinbarung zum Budgetierungsversuch.....19

Rolf Bertsche

Belange der Wohnungswirtschaft und regionale Förderung.....22

Jürgen Speck

Qualitäten im Wohnungsbau regional entwickeln.....27

Horst Hücking

nicht dokumentiert:

Wohnungsbau der nächsten Jahre: Projekte und Schwerpunkte

Vorausschau auf

Troisdorf, *Claus Chrispeels*

Bonn, *Michael Isselmann*

Rheinbach, *Stefan Raetz*

Regionales Online Planungssystem (ROPS), *Dr. Ulrich Ziegenhagen*

Zusammenfassender Ausblick

Fritz Rehsöft

Führung durch das Entwicklungsgebiet Rheinbach-Hochschulviertel

Stefan Raetz

*Sigurd Trommer, Stadtbaurat der Bundesstadt
Bonn, Vorsitzender des rak*

Zukunftsweisender Wohnungsbau durch Kooperation Die regionale Gesamtstrategie*

Viele, die ich hier sehe, arbeiten mit uns gemeinsam seit fast zehn Jahren in der Region zusammen. Es sind auch einige Gäste dabei, die das Thema der Veranstaltung neu aufnehmen.

Meine Damen und Herren, ich will heute versuchen, mit Ihnen über dieses Thema zu sprechen, in dem ich einen Ansatz wähle, den ich bisher noch nicht komplett durchdacht habe. Dabei wende ich mich natürlich auch unseren regionalen Strukturen und der Frage zu, warum wir heute bereits so weit gekommen sind.

Meine Damen und Herren, überlegen Sie folgendes: Warum bemühen wir uns so sehr um Wohnungsbau, Siedlungswesen, die Entwicklung von Räumen, von Regionen, von Städten, die in dieser Region liegen? Warum machen wir das? Dies liegt vordergründig natürlich an bestimmten Entwicklungserscheinungen wie Zuzügen oder Fortzügen. Wir haben aktuell in Deutschland eine ungeheure regionale Vielfalt an Zuzugsregionen und schwindenden, schrumpfenden Regionen. Vieles hängt von der zentralen Frage ab, wo Menschen wohnen wollen, wo sie arbeiten wollen und wo Firmen ihre Standorte finden.

Ich will zunächst einmal die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer Stadt oder einer Region herausgreifen, die sich natürlich auch auf die Frage der Siedlungsentwicklung und des Wohnungsbaus deutlich auswirkt. Dazu ein paar Gedanken.

Standort Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler

Standortfaktoren für heutige Unternehmen sind andere Standortfaktoren als vielleicht noch vor 30 oder 40 Jahren. Dies ist natürlich vor allem branchenabhängig: Eine Firma, die Steine und Erden gewinnt, hat eine andere Standorttreue als eine Firma, die nur einen Stecker an einem beliebigen Ort in eine Steckdose stecken muss. Letztere braucht lediglich eine bestimmte Voltzahl und die entsprechende Telekommunikationsvernetzung. Diese Firma könnte an jedem Punkt der Erde arbeiten. Heutige erfolgreiche Firmen, wie wir sie auch in unserer Region haben,

benötigen nur einen Bruchteil ihres Jahresgewinnes und höchstens eine Woche Zeit, um ihre Spitze – nämlich diejenigen, die die Marschrichtung des Unternehmens bestimmen – an jeden Punkt der Erde zu verlagern.

Die Stadt Bonn, als Oberzentrum in der Mitte der Region, hat inzwischen 90 Prozent ihrer Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor. Dies sind Arbeitsplätze, die praktisch sofort verschiebbar sind. Die Region um Bonn herum, also die Kreise Rhein-Sieg und Ahrweiler, hat noch einen großen Teil an produzierenden Unternehmen – sowohl Waren produzierende als auch Investitionsgüter produzierende –; sie hat aber ebenfalls bereits einen hohen Dienstleistungsbesatz. Bei den Güter produzierenden Unternehmen ist die Flexibilität nicht dermaßen hoch, wie eben beschrieben, sie ist aber selbst dort zunehmend.

Diese Flexibilität und Beweglichkeit zeigt sich immer stärker auch bei jungen Menschen. Insofern hat auch die „Globalisierung der Menschen“ extrem zugenommen. Sie sind heute nicht mehr Bürger einer einzigen Stadt von Geburt bis zum Tod, sondern sie wohnen zunächst bei ihren Eltern, nach der Schule studieren sie in einer anderen Stadt, nach dem Abschluss kommt es zu einem neuen Ortswechsel und wenn sie dann 35 oder 40 sind, dann sind sie vielleicht schon acht- oder neunmal umgezogen und haben sich hoffentlich in den Städten auch immer wohl gefühlt. Wenn es schön war, dann denken sie gerne zurück; wenn es schlecht war, dann sagen sie: da willst du nicht mehr hin.

Region ganzheitlich entwickeln

Hier bin ich an jenem Punkt angelangt, auf den ich hinaus will: Wir können es uns nicht mehr leisten, ungezielt Wohnungsbau, Gewerbeansiedlung, Freiraumentwicklung oder Städtebau nach dem Motto zu betreiben: „Der Eigentümer dort hinten hat uns sein Grundstück angeboten, also legen wir einfach 15 Einfamilienhäuser darauf!

Nein, meine Damen und Herren, wir müssen Qualität leisten. Wir müssen Qualität im Ganzen bieten. Wir müssen unseren Städten ganz bewusst, wie im Markt unter Konkurrenten auch üblich, eine Identität und ein Image geben. Dabei gilt es zunächst, die Möglichkeiten zu nutzen, die wir als öffentliche Hand haben: dies ist die Einflussnahme und Steuerung der Siedlungstätigkeiten auf hohem Qualitätsniveau. Denn wer sich diese Latte nicht hoch hängt, der wird nicht prosperieren und als Gewinner aus der Situation hervorgehen.

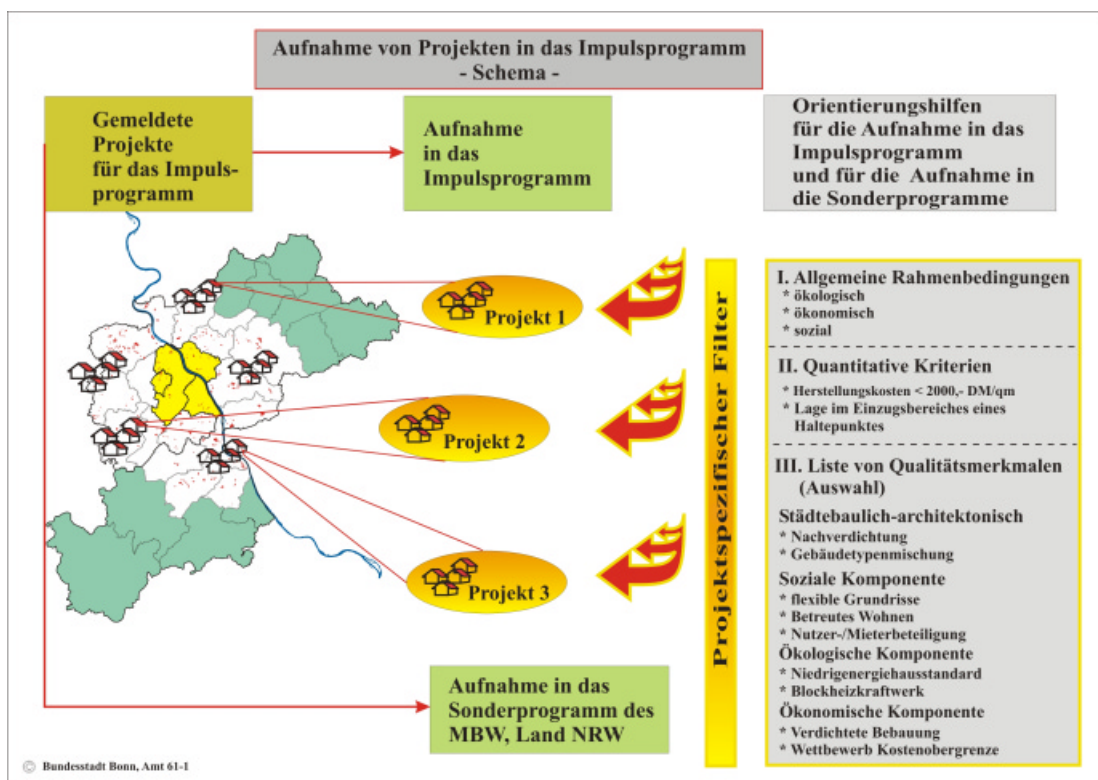
Europäische Lagegunst und überregionale Verkehrsbeziehungen nutzen

Nun haben wir hier in Bonn / Rhein-Sieg bereits gute Voraussetzungen, weil wir verkehrsgeografisch im europäischen Umfeld hervorragend liegen. Der Strukturwandel wäre ohne diese Lagegunst nicht so erfolgreich verlaufen. Als Faktoren spielen vor allem die guten Wirtschafts- und Verkehrsverbindungen eine Rolle; neben der Autobahn und der guten Schienenverbindung ist dies auch die Nähe zum Flughafen.

Einige dieser Faktoren und Potentiale sind uns noch gar nicht richtig bewusst. Als Beispiel führe ich den ICE-Verkehr von hier in den Rhein-Main-Raum hinein an. Diese Strecke könnte man mit ihren 53 Minuten als Vorortverkehr bezeichnen wenn man sie mit der Situation in Berlin vergleicht. Dort fahren Sie von Bahnhof Zoo nach Tegel mit der U-Bahn 45 Minuten und haben damit nur einen kleinen Teil von Berlin durchmessen. In der selben Zeit sind Sie auch von Siegburg am Flughafen in Frankfurt; schneller noch am Düsseldorfer Flughafen. Wenn sie – Köln/Bonn eingeschlossen – nun diese drei Flughäfen nehmen, dann sind sie alle in kleineren Zeitabschnitten zu erreichen als die drei Flughäfen der Stadt New York.

Verdammt dazu, Qualität zu leisten

All diese Aspekte müssen wir, wenn wir über Wohnungsbau reden, mit einbeziehen. Das beinhaltet auf der einen Seite große Chancen, es birgt aber durchaus auch Risiken. Wenn wir unsere Aufgaben hier in der Region schlecht machen, dann wird der Unternehmer nicht sagen: „Ich siedle mich hier gerne mit meinem Unternehmen an“. Auch der gut verdienende junge Mensch käme dann eher zum Schluss: „In dieser Region möchte ich nicht Station machen, geschweige denn ist sie mein Lebensziel“. Insofern sind wir verdammt dazu, Qualität zu leisten; städtebauliche, architektonische, soziale Qualität.



Qualitätskriterien zur Sicherung der Region als Wohnstandort

Sozialgefälle in der Region vermeiden

Eine der wichtigsten städtebaulichen Qualität, die ich mit Wohnungsbau erreichen muss, ist soziale Stabilität. Was heißt das? Wenn ein Unternehmen seine Standortentscheidung trifft, dann sollte man es sich nicht so vorstellen, dass dabei unzählige Parameter gegeneinander abgewogen werden – das gibt es manchmal auch. Aber gerade Unternehmen der New Economy suchen für ihre hochqualifizierten Leute, die sehr viel Geld verdienen, erstklassige Standorte. Und wenn eine Stadt keine soziale Stabilität aufweist, dann gerät sie bei dieser Entscheidung ins Hintertreffen. Landläufig formuliert klingt das bei einer Frau Sommer, die sich mit ihrem Mann zu Hause berät, in etwa

so: „Wenn meine Jungs um 23.45 Uhr nicht mehr sicher mit der Straßenbahn nach Hause kommen können, dann ist es eine üble Stadt. Dann will ich nicht dorthin!“

Als Gesamtregion dürfen wir uns auch keine gigantischen Sozialgefälle zwischen unseren Städten und Siedlungen leisten, wie sie in Amerika in den Gated Communities zu beobachten sind.

Soziale Stabilität und Sicherheit in der Stadt sind also selbstverständlich ein Teil der eben genannten Standortbedingungen.

Stabilität von Oberzentrum und Region bedingen sich gegenseitig

Sofern wir gute Lebensbedingungen für uns alle haben wollen, müssen wir auch etwas für diejenigen tun, die nicht in der Lage sind, sich selbständig mit vernünftigem Wohnraum zu versorgen. Hierbei handelt es sich nicht um Almosen sondern um eine ganz kühl kalkulierte Zukunfts-Politik die lautet: Stabilität, soziale Stabilität!

Diese Aufgabe müssen wir gemeinsam bewältigen. Hinter vorgehaltener Hand heißt es vielleicht: „Wir bauen für diejenigen, die sich das Einfamilienhaus bei uns leisten können und die anderen können ja beispielsweise nach Bonn gehen, wo sie besser unterkommen; besser noch wäre Köln, dann sind sie gar nicht mehr in der Region“.

Meine Damen und Herren, das funktioniert ja nicht! Denn wenn Bonn oder wenn Köln nicht sozial stabil sind, was glauben Sie denn, was dann passiert? Was glauben Sie denn, was mit Arbeitsplatzansiedlung der Spitzenunternehmen passiert, wenn sie nicht mehr ihre gewünschten Strukturen vorfinden?

Das heißt, wir sind auch dazu verdammt, und wir praktizieren dies ja bereits, diese Themen miteinander zu besprechen und klug zu lösen. Stabilität in der Region insgesamt geht von innen nach außen und von außen nach innen.

Geeignete Wohnstandorte entwickeln

Gleichzeitig muss die Region wirtschaftlich arbeiten und ihre Synergien nutzen. Wer nur seine eigene Stadt sieht und nicht darauf achtet, dass der Wohnungsbau ein enormes ökonomisches Potential entfaltet, das gleichzeitig natürlich auch Kosten für die öffentliche Hand verursacht, der verschleudert sein und unser Geld.

Was muss getan werden? Zunächst muss versucht werden, die Wohnungen da anzusiedeln, wo beispielsweise die entsprechende Verkehrsinfrastruktur zur Verfügung steht. Verkehrsinfrastruktur heißt dabei nicht, dass dort lediglich eine Anliegerstraße, eine Sammelstraße und eine Hauptstraße vorhanden sind, die zum Arbeitsplatz führen; so wie es Verkehrsplaner lernen. Es ist vielmehr erforderlich, – und das tun wir hier in der Region bereits mit großem Erfolg – den Schienenverkehr im Wohnungsbau zu berücksichtigen. Als Minimum sehen wird geeignete Busstationen in unmittelbarer Nähe zu neuen Wohngebieten an. Dadurch erhalten wir auch Gewissheit, unsere Lebensqualität nicht durch neue Verkehrsprobleme zu beeinträchtigen. Eine Region, die verkehrlich nicht funktioniert, ist wiederum eine Region, die nicht attraktiv ist. Gleichzeitig erhöhen wir die Auslastung unseres öffentlichen Personennahverkehrs, was unser aller Geld sparen hilft.

Was hier für die Verkehrsinfrastruktur gesagt wurde, gilt natürlich ebenso für die Arbeitsplatzinfrastruktur: Es muss möglichst dort Wohnraum angeboten werden, wo sich unsere Arbeitsplatzkonzentrationen befinden. Ich will die Leute nicht zwingen, lediglich zehn Minuten neben ihrem Arbeitsplatz, vielleicht mit dem Fahrrad erreichbar, zu wohnen – nein, jeder soll wohnen, wo er will! Wir können ihm aber die Chance bieten, dort einen Wohnraum zu finden, falls er der Meinung ist: „Meine Lebensqualität liegt darin, dass ich jeden Tag nicht zweimal eine Dreiviertelstunde Arbeitsweg in Kauf nehme, sondern nur zweimal zehn Minuten mit dem Fahrrad fahre. Deswegen gebe ich vielleicht 50.000 DM mehr für meine Wohnung oder für mein Reihenhaus aus.“ Um den Menschen diese Chance zu eröffnen, müssen wir versuchen, Wohnraum da anzubieten, wo Arbeitsplätze sind. Natürlich verhält es sich genau so bei Kindergärten, Schulen, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Kommunale Grenzen für die Menschen bedeutungslos

Meine Damen und Herren, diese vorgenannten Strukturen für den Wohnungsbau haben wir in den letzten Jahren in unserer Region viel stärker beachtet, als dies vielleicht früher üblich war. Damals schaute noch jeder im wesentlichen bis zu seiner Stadtgrenze. In unseren Karten stellte es sich so dar, dass außerhalb der jeweiligen Kommunalgrenze weiße Flächen herrschten, als ob drum herum ein Meer existiert und die Welt aufhört. Meine Damen und Herren, gerne wiederhole ich den Spruch von der Familie in Stieldorf: Der Vater arbeitet in Niederkassel, die Mutter im

Kindergarten in Königswinter, die Tochter geht zum Kardinal-Frings-Gymnasium in Bonn-Beuel und der Sohn geht auf die Berufsbildende Schule in Siegburg. Abends, wenn sie dann hoffentlich auch zusammen Abendbrot essen, gehen wir sie besuchen und stellen ihnen die Frage „Wie viele kommunale Grenzen habt ihr heute überschritten?“ Lassen Sie sich sagen: sie wissen es nicht, da es auch völlig uninteressant ist. Die Region bietet den Menschen enorm viele Möglichkeiten, und sie wird von den Menschen intensiv genutzt, wobei es uninteressant ist, innerhalb welcher kommunalen Grenzen sie leben.

*Durch Synergie prosperieren
und Kosten einsparen*

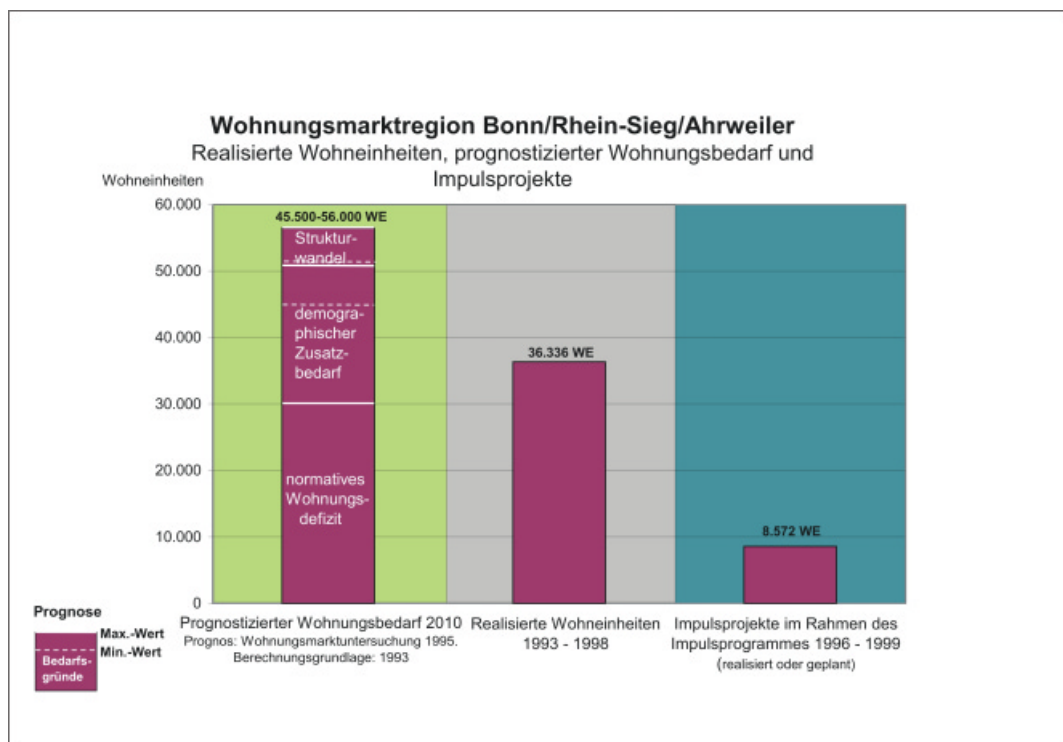
Die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler, die so viele Potentiale bildet, hat einen enormen Wachstumsschub hinter sich, und dieser scheint auch ungebrochen weiter zu gehen. Hierzu ein paar neue Daten vom Städte-tag: In den letzten zehn Jahren, die Jahre unserer Strukturkrise, haben wir in der Region über 80.000 Menschen hinzugewonnen. Das entspricht einer großen Mittelstadt wie Troisdorf. Daneben gibt es Städte, und daran erkennt man die Attraktivität dieser Region, die haben Zuwächse von 30 Prozent im gleichen Zeitraum von 10 Jahren; Hennef zum Beispiel. Das heißt, die Stadt ist um ein Drittel größer geworden – in einer Drittelgeneration! Weiterhin gibt es noch einige Städte, die in den 20er Prozentsätzen gewachsen sind, mir fällt Bornheim mit 25 Prozent Wachstum ein. Als ökonomische Auswirkung kann man annehmen, dass das Steueraufkommen einer Gemeinde je Einwohner auf ungefähr 1.000 € pro Jahr zu beziffern ist. Bei 80.000 x 1.000 sind das 80 Mio. €! Das heißt, die Budgets in unserer Region, in unseren Städten und Gemeinden sind in diesen zehn Jahren um 80 Mio. € gestiegen. Wenn wir nun – und ich glaube wir haben es zumindest klüger gemacht, als so manche andere Regionen in Deutschland – zusätzlich durch Synergien in der Region Kosten einsparen,

dann haben wir hier einen Leistungsgewinn, der wiederum die Attraktivität unserer Region deutlich steigert. Wir müssen auch in Zukunft klug denken und unsere Infrastruktur synergetisch nutzen. Wenn mir als Bonner Stadtbaurat gesagt wird, dass wir ein Spaßbad brauchen, dann sage ich regelmäßig: „Wieso, wir haben doch ein Spaßbad! Kennen Sie es nicht? Wir haben wunderschöne Spaßbäder in Troisdorf, in Bad Neuenahr oder in Brühl. Da können wir doch hinfahren ohne ausgeschlossen zu werden!“ Auch der Hotelier in Bad Neuenahr kann bei schlechtem Wetter seinen Gästen statt des Rotwein-Wanderwegs „sein“ Beethoven-Haus empfehlen! Diese werden zunächst stutzen und sich wundern, dass Bad Neuenahr ein Beethoven-Haus hat. Der Hotelier wird sie aufklären und ihnen empfehlen: „Fahren Sie doch mit der Bahn nach Bonn in unser Beethoven-Haus.“

Meine Damen und Herren, wir müssen anfangen, solche Kunstgebilde in unseren Köpfen, die da kommunale Grenzen heißen, die einzig bestimmte Bedeutung für Verwaltungsleute und für Politiker haben, auszulöschen. Dann wären wir als Planer und Politiker besser in unserer Arbeit, was letztlich unseren Leuten zugute kommt.

*Strukturkrise als positiven
Impuls genutzt*

Abschließend nun zu den Dingen, die wir in der Region in der Zeitachse von 1991 bis jetzt erreicht haben und die wir noch erreichen wollen.



Prognostizierter Wohnungsbedarf wird übertroffen

Die Region hat den Zwang zum Strukturwandel zu einem sehr frühen Zeitpunkt erkannt und darauf reagiert. Dabei gingen wir nicht unbedingt davon aus, dass uns in zehn Jahren ein Verlust von 100.000 Einwohnern bevorsteht, sondern wir haben auch die Möglichkeit gesehen und mit ihr spekuliert, dass die Einwohnerzahl unter bestimmten Anstrengungen gleich bleiben oder gar steigen könnte.

Die Wohnungsmarkt-Untersuchung von 1994 prognostizierte einen Mehrbedarf an knapp 50.000 Wohnungen in zehn Jahren, was viele vor dem Hintergrund des Hauptstadtverlustes niemals glauben wollten. Heute, sieben Jahre später, sind wir bereits bei 40.000 dieser neuen Wohnungen angelangt. Die von einigen belächelte Prognose wird damit sogar übertrumpft werden (vgl. Abbildung S.7).

Kooperation als Strategie

In der geschilderten Situation haben wir die Kooperation als Strategie gewählt. Wenn jemand in Nürnberg oder in Dortmund von heute auf morgen beschließt: „ab sofort wird kooperiert“, dann wird dies nicht funktionieren. Genau so wenig kann eine Kleinstadt wie Buxtehude von sich aus die regionale Kooperationen mit Hamburg beschließen; dies würde auf keine Resonanz stoßen. Regionale Kooperation heißt zuerst einmal, dass man bereit sein muss, miteinander zu reden.

Kommunikation kostet Ressourcen – und zahlt sich mehrfach aus

Meine Damen und Herren, das ist nicht so leicht wie es klingt. Wir haben das in Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler ganz gut hingekriegt. Reden ist die Grundlage der Zusammenarbeit und die Grundlage benachbarter Menschen untereinander. Wer mit dem Grundstücksnachbarn nicht spricht, verliert viele Synergien und das führt manchmal – im übertragenen Sinn – zu hohen Rechtsanwaltskosten. Natürlich kostet auch Kommunikation Kraft und Zeit, aber dieser Einsatz kommt mehrfach zurück; für alle. Das Darlehen, das man in diese Zusammenarbeit hineingibt, wird zu einem Zeitpunkt, der sich nicht genau festlegen lässt, durch gemeinsame Erfolge ausgezahlt.

So ist es auch bei uns. Das merken wir in vielerlei Hinsicht. Wir haben damals gute Wohnbauflächen in der Region herausgesucht, haben Qualitätskriterien angesetzt und ein Impulsprogramm durchgeführt. Die erste Rate zahlte sich in 8.000 hochwertig realisierten Wohnungen an guten Standorten aus. Eine weitere Rate aus unseren Anstrengungen haben wir nun mit der gemeinsamen regionalen Wohnungsbauförderung

erhalten, über die Herr Dr. Krupinski noch sprechen wird.

Der heutige Zustand, den wir nach zehn Jahren der gemeinsamen Arbeit erreicht haben, ist – das können wir sehr selbstbewusst sagen – meilenweit von den Zuständen entfernt, die in anderen Regionen in Deutschland vorliegen.

Es gibt Kollegen und Kolleginnen, die fast Tür an Tür aber in jeweils einer anderen Großstadt wohnen; nur die Straßenseite entscheidet über ihre Zugehörigkeit. Wenn einer von beiden im Rahmen einer schönen Feier verabschiedet wird – ich habe das erlebt –, dann sagt der eine zum anderen: „Wir kennen uns privat nun schon seit 20 Jahren und sind gute Freunde geworden, auch wenn wir dienstlich nie etwas miteinander zu tun hatten.“ Das muss man sich einmal vorstellen: Sie wohnen von Stadt zu Stadt Tür an Tür und haben sich nur privat ausgetauscht! Es gab überhaupt nichts an dienstlichen Gemeinsamkeiten um zu versuchen, zwei Großstadtgebilde wie diese miteinander zur synergetischen Entwicklung zu führen! Das ist heute leider das Normale. Wir sind von dieser Normalität im positiven Sinne weit entfernt, auch wenn wir weiterhin enorme Aufgaben bewältigen müssen.

Zukunftsaufgaben

Diese Aufgaben liegen – wir haben sie in der Zwischenzeit etabliert – u.a. auch in den Fragen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes oder in der besseren Abstimmung unserer Mobilität. Und es kommen immer wieder neue Anforderungen und Aufgaben hinzu. Ich denke bspw., dass wir uns irgendwann auch mit unserem gemeinsamen Freiraum beschäftigen müssen, um zu sehen, wo wir bei anhaltend starkem Wachstum Räume frei halten müssen, um auch weiterhin gemeinsam die hervorragende Qualität unserer Region zu erhalten.

Wir haben genug zu tun, auch in der Zukunft, und wir sollten es mit großer Anstrengung und mit viel Energie angehen.

* Mitschnitt des Vortrags zum Forum „Wohnungsbau in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler, Neue Qualitäten durch regionale Budgetierung“, 21. November 2001, Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg, Rheinbach.

Stärkung regionaler Entscheidungen Erwartungen an die Budgetierung aus Landessicht*

Herr Bürgermeister Raetz, Herr Trommer, meine sehr verehrten Damen und Herren.

Ich will Ihnen im Folgenden unsere Motive erläutern, warum wir uns gerne an diesem Modellversuch beteiligen. Zunächst glauben wird, dass wir die richtigen und guten Partner für das Unternehmen hier in der Region gefunden haben.

Meine Damen und Herren, wenn Sie sich die Wohnungsmärkte unseres Landes anschauen, dann wird deutlich, dass die Rheinschiene einen ganz besonderen Stellenwert hat. Herr Trommer hat Ihnen gerade die Ausgangsbasis der Region dargestellt. Dieses alles findet nun auch in einer Novellierung der Mietstufen für das Wohngeldgesetz seinen Niederschlag.

Ich glaube, diese Kulisse ist im Gegensatz zu einer Schrumpfungregion für den Modellversuch besonders geeignet, obwohl wir auch in solchen Regionen gerne einmal diesen neuen Weg der Steuerung erproben würden.

Statt der Verwaltungsgrenzen die Wohnungsmärkte fördern

Herr Trommer hat Ihnen die Fragwürdigkeit der Verwaltungsgrenzen dargestellt. Natürlich haben diese auch weiterhin Bedeutung für den Kämmerer einer Stadt, der seine Einnahmen daraus bezieht. Siedlungsstrukturell sind sie vielfach allerdings nicht mehr erkennbar, und es ist auch gut so. Wir werden uns in vielen Bereichen sehr stark der Regionalstadt nähern. Seit 1994 geht daher in unseren Köpfen die Idee herum, Wohnungsmärkte zu fördern und nicht Verwaltungsgrenzen. Der Städtetag schrieben uns, dass er gerne eine Pauschalierung von irgendwelchen Mitteln hätte – aber ohne regionale Kooperation. Dies fanden wir gar nicht gut, weil wir glaubten, das löse das Problem nicht. Viel spannender ist es, wenn wir die Konditionen landesweit einheitlich, nach Mietstufen gestaffelt, gestalten, dabei aber die regionale Komponente stärker einbinden. Vor diesem Hintergrund haben wir Gespräche mit Dortmund, Münster und Düsseldorf geführt. Wir sind froh, dass wir diese Region gefunden haben, weil sie unter dem Druck des Hauptstadt-Beschlusses regionale Kooperation einge-

übt hat und einüben mussten. Und ich glaube, eine regionale Kooperation funktioniert nur, wenn das Zentrum, die Zentralstadt bereit ist – und Sie haben das ja eben eindrucksvoll gehört –, mit der Region zu teilen.

Hochwertige und weniger hochwertige Dinge teilen

Wenn es aber so läuft wie auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt, wo der Wohnungsbau zurückgefahren wird und statt dessen die Gewerbeentwicklung zum Nachteil des Umlandes erfolgt, dann wird es nie eine regionale Kooperation geben, da sich die Umlandgemeinden berechtigt im Nachteil fühlen. Regionale Kooperation bedeutet immer auch Teilen von hochwertigen und weniger hochwertigen Dingen – ich komme in diesem Zusammenhang gleich noch einmal auf die sozial Schwachen zu sprechen, die man ja nicht so gerne teilt.

Wir tagen heute in einem Beispiel, an dem man sehen kann, dass dieser Teilungsprozess funktioniert. Mit der Fachhochschule wurde eine wichtige Dienstleistungseinrichtung unter Nutzung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur dezentral entwickelt. Dies ist um so wichtiger, weil wir heute nicht mehr die Kraft haben, diese Infrastruktur neu zu schaffen, zu unterhalten und wirtschaftlich zu optimieren. Der Wohnungsbau kann dabei einen wichtigen Beitrag leisten, in dem er hohe Folgekosten durch eine intelligente Siedlungsentwicklung an der Schiene reduziert.

Konflikte regional lösen Prozesse kooperativ steuern

Der Modellversuch wurde von uns nicht nur ideell, sondern auf nordrhein-westfälischer Seite mit 100 Mio. DM unterstützt, mit denen die Region soziale Wohnraumfragen lösen soll. Wir wünschen uns natürlich, dass Sie die Mittel umsetzen können, ohne den Erfolg von der Höhe der vergebenen Mittel abhängig machen zu wollen. Wichtig ist, dass dieser Prozess von Wohnungsversorgung, Siedlungsentwicklung,

regionaler und sozialer Kooperation überhaupt gesteuert wird.

Viele haben uns die Frage nach dem „warum“ gestellt. Ich glaube, wir müssen Konflikte künftig viel stärker regional lösen. Wir werden sie nicht mehr innerhalb der engen Verwaltungsgrenzen bewältigen können. Denken Sie dabei bitte einmal an den regionalen Gewerbetourismus, der durch die gewerbliche Bauflächenpolitik entsteht. 95 Prozent der Firmen, die von Bochum nach Wuppertal oder von Hattingen nach Wuppertal ziehen, bleiben in der Region. Sie spielen die Städte gegeneinander aus, und diese bieten Gewerbeflächen für ein Fünftel oder ein Zehntel des Verkehrswertes an, den man für Wohnbauflächen nimmt – keine gesunde Entwicklung. Ich glaube, das macht deutlich, dass vieles in dieser Region für die Kooperation spricht.

Wohnwünsche werden am Markt entschieden, nicht in der Kommunalpolitik

Ein zweiter Punkt ist die Verfügbarkeit von Flächen. Ich glaube, Wohnungsbau muss schneller sein als langfristigen Zyklen des kommunalen Handelns. Eine junge Familie, die ins Wohneigentum drängt oder die sich in ihren Wohnwünschen verändert, die nimmt auf die kommunalpolitischen Entscheidungsprozesse keine Rücksicht. Sie entscheidet sich nach dem Angebot des Marktes. Dieser muss in Standort, Qualität und Preis die Konditionen erfüllen, um dort den Wohnwunsch zu realisieren.

In meiner Heimatstadt Bochum arbeitet man seit 18 Jahren an einer Brachfläche auf die zwei schöne Siedlungen und natürlich viele andere Aktivitäten passen. Die Entscheidungszyklen, die dahinter stecken, kann man niemandem vermitteln. Gleichzeitig verlieren diese Städte natürlich viele Einwohner. Die Großstädte in Nordrhein-Westfalen haben seit 1965 im Schnitt – Bonn, Neuss, Paderborn sind da eine Ausnahme – 20-25 Prozent ihrer Bevölkerung verloren. Trotz einer Bevölkerungszuwanderung von einer Million in den letzten zehn Jahren haben sie nicht an diesem Wachstumsprozess partizipiert. Das sollte uns auch mit Blick auf die Unterhaltung einer sehr hochwertigen Infrastruktur nachdenklich machen. Insofern muss die Verfügbarkeit von Flächen im Wohnungsbau sehr viel größer sein. An Stelle von Beharrlichkeiten muss schnell entschieden werden, ob Projekte nicht einmal anders entwickelt werden können, als wir das im traditionellen Planungsverfahren erlernt und viele Jahre praktiziert haben. Schauen Sie sich einmal die Gründerzeit mit ihren Projektgesellschaften und mit dem sparsamen Fluchtlinienplan an. Vergleichen Sie,

was zu dieser Zeit entstanden ist mit dem, was wir heute mit einem hochgezüchteten Instrumentarium erreichen. Vielfach erschöpfen wir uns in langjährigen Planungsprozessen, bei denen am Ende die Qualität des Produktes aus den Augen verloren wurde.

Mietwohnungsbau und Wohneigentum auf die Region verteilen

Ich möchte noch etwas zu den sozialen Qualitäten sagen, insofern bin froh, dass Herr Trommer diese vorhin angesprochen hat. Genauer geht es um das Verhältnis von Geschosswohnungsbau, sprich Mietwohnungsbau, zu Wohnungseigentum. Dieses Thema wurde auch am Anfang der regionalen Kooperation diskutiert, und ich möchte versuchen, es aufzulösen. Ich glaube, in einem regionalen Konzept braucht man sowohl Mietwohnungsbau als auch Geschosswohnungsbau, und man braucht beides an fast allen Standorten.

Unser öffentlich geförderter Wohnungsbau, das, was sie mit den 100 Mio. DM bewirken können, ist die Eintrittskarte in eine mögliche Entwicklung. Der geförderte Wohnungsbau ist dabei natürlich nicht das beherrschende Marktsegment, aber er ist das Segment, das die Bedürfnisse der Leute, die eine Mietwohnung haben wollen oder ins Eigentum drängen, berücksichtigt. Daher wollen wir natürlich Angebote schaffen, die eine bestimmte Qualität haben, gleichzeitig möchten wir auch mit den wenigen öffentlichen Mitteln, die wir in diesen Prozess einbringen, auch Maßstäbe setzen. Schauen Sie sich auf dieser Abbildung die Siedlung in Bonn-Beuel im Vergleich zu einer Siedlung der 70er Jahre an. Das ist unser Anspruch im Geschosswohnungsbau! Dabei ist die öffentliche Förderung ja nur eine andere Art der Finanzierung und Belegung solch hervorragender Strukturen. Ich glaube, wir werden diese Art der Geschossbebauung auch in einigen Zentren dieses ganzen Verbundes der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler brauchen, denn ich kann das kleinteilige Eigentum nicht überall in den Mittelpunkt stellen. Es handelt sich um eine Schwarz-Weiß-Debatte, dass die Großstadt Mietwohnungen baut und das Umland die Eigentumsmaßnahmen durchführt. Sie alle wissen, was dahinter steckt. Und ich glaube auch, dass Wohnungseigentum in der Stadt nicht immer das kleine Haus sein kann, sondern es muss auch die qualitätsvolle, flächensparende Etagenwohnung an den zentralen Orten und in den Mittelstädten geben.

Wohneigentum und Mietwohnungen kombinieren

Auch das Beispiel aus Lemgo in Ostwestfalen auf dieser Folie macht deutlich, dass nicht nur Bonn Geschosswohnungsbau braucht, sondern auch die Umlandgemeinden. Letztendlich kommt es auf den angemessenen Maßstab an. Der frei finanzierte Wohnungsbau ist in den gezeigten Fällen weder qualitativ noch in seiner Belegungsstruktur besser, als der öffentlich geförderte. Das Vorurteil, nur kleinteiliges Wohneigentum sei akzeptabel, muss ausgeräumt werden. Auch die Mietwohnung, in Kombination mit dem Wohnungseigentum, führt zu einer sozialen Stabilität. Ich glaube, diese Stabilität, die Sie damit erreichen, ist viel besser als die Monostruktur des Wohnungseigentums, die wir an vielen Standorten produziert, teilweise auch mit gefördert haben.

Der Konflikt zwischen Wohneigentum und Mietwohnungsbau ist überbrückbar!

Auch die Stadtzentren der regionalen Kooperationsgemeinschaft brauchen Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau. Andererseits benötigt der Stadtrand von Bonn für die Nachfragegruppen, die nicht so weit pendeln wollen, Wohnungseigentum.

Hier muss austariert werden, in dem alle im maßvollen Verhältnis alles anbieten. So, wie Sie sich die Fachhochschule und anderes geteilt haben, müssen Sie sich auch die sozial Schwachen und die Schwellenhaushalte teilen. Wir fördern beide Gruppen: Schwellenhaushalte, die ins Wohnungseigentum gehen, erhalten etwa die gleiche Subvention wie die Familie mit Kindern, die eine Mietwohnung braucht. Und Schwellenhaushalte, die sich mit unserer Hilfe Eigentum schaffen, werden im Verhältnis zu den Mieterhaushalten immer positiver besetzt. Wenn Sie sich aber die soziale Einkommenssituation vergegenwärtigen, dann ist sie bei den Eigentümern vielfach noch schwächer als bei den Mieterhaushalten. Insofern glaube ich, dass sich die gesamte Debatte in einer Schiefelage befindet. Ich möchte Sie bitten daran mitzuwirken, dass wir diese Schiefelage auflösen.

Wenn Sie sich die Stadt-/Umland-Wohnungsströme anschauen, dann werden Sie feststellen, dass es sich um 50 Prozent Mieterhaushalte und 50 Prozent Wohnungseigentümer handelt, die nach außen drängen. Beide Gruppen wollen Qualität. Die Leute wollen heute – und das ist das Dilemma der Ruhrgebietsstädte mit ihrer Billigware der Nachkriegszeit – eine Wohnadresse haben, sie wollen nicht in austauschbare

anonyme Siedlungen ziehen. Das Wohnumfeld spielt dabei als Ort der Identifikation eine wachsende Rolle.

Darauf bezogen ist es mein Wunsch, dieses regionale Modell mit hohem Qualitätsanspruch zu fahren, um es weiter zu entwickeln und diskutieren zu können.

Schnellere Planungsverfahren Beschleunigung der Zeitachse

Was wir ebenfalls benötigen sind Maßstäbe für den frei finanzierten Wohnungsbau, den Mietwohnungsbau oder für Eigentumswohnungen im Stadtkern. Wir brauchen Qualität für das sehr individuelle Wohnen. Diese Qualität müssen wir im Wettbewerbsverfahren entwickeln, nur wäre ich dankbar, wenn wir nicht mehr diese alten städtebaulichen Wettbewerbe durchführen. Ich werfe dies, nach dem ich solche Wettbewerbe selber lange betreut haben, einmal in die Debatte. Da fördert die öffentliche Hand ein städtebauliches Konzept und lobt einen Preis aus, worauf hin ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Dies dauert bereits seine Zeit. Anschließend folgt die Investorensuche. Sobald dieses Gerüst steht stellt man fest, dass der künstlerische Rahmen des Planungsbüros, das zuvor noch nie mit dem Wohnungsbau in Berührung gekommen ist, überhaupt nicht passt – weder zur Vermarktungssituation noch zur ökonomischen Situation. Es folgt die Änderung des Bebauungsplans und so sind alle gut Beschäftigt.

Hier haben wir wieder die gleichen kommunalpolitischen Prozesse und Entscheidungszyklen, die viel Zeit und Ressourcen in Anspruch nehmen. Statt dessen müssen Verfahren eingesetzt werden, in denen wir qualitätsvollen Wohnungsbau gemeinsam mit den Investoren entwickeln. Diese möchten verfügbares Bauland haben, um – glücklicher Weise – zu investieren und wir wollen das öffentliche Interesse, den richtigen Standort, die richtige Qualität, den richtigen Maßstab umsetzen. Also müssen wir mit ihnen unsere Ziele gemeinsam entwickeln. Dafür brauchen wir gemeinsame Verfahren, die sich nicht starr nach GRW¹ richten.

Beispielsweise haben wir bei einem EXPO-Projekt in Paderborn ein Werkstattverfahren für eine Siedlung auf einem alten Schlachthofgelände durchgeführt. Hier entstanden 120 Mietwohnungen und 40 Eigentumsmaßnahmen. Im August wurden die Baupläne gemacht und die Förderanträge gestellt. Noch im glei-

¹ Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens

chen Jahr erfolgte unsere Bewilligung, bereits zur Jahreswende konnte mit dem Bau begonnen werden. Ich glaube, so müssen Prozesse im Wohnungsbau laufen.

Meine Damen und Herren, eine Beschleunigung der Zeitachse ist ein ganz wesentliches Ziel, um das Anliegen von Nutzern, Investoren und kommunaler Planung zu verknüpfen.

Ich will Ihnen auch sagen, worüber wir noch nachdenken: Wir brauchen für den Wohnungsbau hervorragende Standorte. Flächenreservoirs, die in der Stadt brach liegen, sind vielfach belastet. Am Beispiel einer alten Tankstelle, deren Grund und Boden belastet ist, zeigt sich ein Problem, das ich noch aus der Städtebauförderung kenne: Eine Gemeinde stellt einen Antrag ... Gefährdungsabschätzung ... Planungskostenzuschuss ... mit Kämmerer ... mit kommunaler Aufsicht. Zwei bis drei Jahre gehen ins Land, die Ämter begleiten den Prozess. Manchmal muss die Gemeinde die Flächen erwerben, und bis zum Verkaufstage an einen privaten Investor sind wiederum zehn bis zwölf Jahre verstrichen.

Meine Damen und Herren, das kann nicht sein. Wir müssen einen Weg wählen, der die Fläche im privaten Besitz belässt, von Privat zu Privat weitergibt oder der Privaten diese Standortaufbereitung – von der öffentlichen Hand mit gefördert – ermöglicht. Wir wollen dies im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus ermöglichen und haben bereits mit der Hausspitze und der Städtebauabteilung darüber gesprochen. Das Problem einer kleinen Altlast auf einem Standort, der sich exzellent für den Wohnungsbau eignet, möchten wir innerhalb des normalen Förderangebotes aus einer Hand gleich mit lösen. Ich glaube, diese Wege müssen wir in Zukunft gehen.

Wo soll der Modellversuch münden?

Zunächst würde ich Sie bitten, in Rheinland-Pfalz Herrn Finanzminister Mittler einen schönen Gruß zu bestellen, ob er sich nicht ebenfalls an einem Pauschalierungsversuch beteiligen kann. Wir können dies natürlich nur innerhalb unserer Landesgrenzen machen. Sofern aber Rheinland-Pfalz hinzu käme, wäre es ein schöner Erfolg.

Zweitens möchten wir natürlich ein positives Ergebnis aus dem Modellversuch ziehen. Dafür kann er meinetwegen auch noch zwei Jahre länger dauern. Wichtig ist, dass er hinterher auch für andere Stadtregionen in Nordrhein-Westfalen Maßstab sein kann. Beispielsweise kann ich mir das Modell auch in Münster

oder in vielen anderen Städten mit ähnlicher Stadt-Umlandproblematik sehr gut vorstellen – sofern dort die regionale Kooperation eingeübt wird.

Meine Vision ist folgende:

Wir müssen von der staatlichen Projektförderung zur kommunalen Ebene kommen. Die Stärkung der kommunalen Ebene durch die Pauschalierung von Wohnungsbaumitteln ist dabei ein Anfang. Sofern Sie Utrecht oder eine andere Stadt in Holland kennen, dann werden Sie feststellen, dass diese Gemeinden Pauschalen für den Wohnungsbau, für den Städtebau und für die verkehrliche Infrastruktur bekommen. Und wenn Sie dieses gut mit kommunaler Planung verknüpfen, dann lösen Sie auch die Frage der Versorgung sozial schwacher Schichten. Gleichzeitig steuern die Gemeinden ihre kommunale Entwicklung mit ihren eigenen Ansprüchen besser als wenn wir mit der Einzelförderung in diese Entwicklung hinein grätschen.

Die Vision, die dahinter steht, besagt, dass sich der Staat auf Pauschalierung und Modellvorhaben zurücknimmt. Politik muss dabei natürlich ihre Ansprüche nach wie vor deutlich machen. Die Niederländer machen dieses über einen sehr breit gefächerten experimentellen Wohnungsbau und ein völlig neues Steuerungsmodell. Ich hoffe, Sie tragen diese Ideen auch nach Rheinland-Pfalz.

Vielen Dank.

* Mitschnitt des Vortrags zum Forum „Wohnungsbau in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler, Neue Qualitäten durch regionale Budgetierung“, 21. November 2001, Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg, Rheinbach.

Regionalisierung der Wohnungspolitik Optimierung staatlicher Aufgabenverteilung*

Ich trage heute Eulen nach Athen, denn lassen Sie mich vorausschicken, dass ich das, was hier in dieser Region getan wird, für ein ausgesprochen interessantes und zukunftsweisendes Modell halte. Hier bin ich auch einmal mit der Landesregierung einig, dass die Budgetierungsidee eine gute Idee ist und fortgeführt werden sollte.

Gleichwohl möchte ich Ihnen ein paar Dinge vortragen, die ich gemeinsam mit meinen Mitarbeitern an unserem Institut erarbeitet habe.

Perspektiven der Wohnungspolitik

Wir werden es in den nächsten 15 Jahren mit einem Wohnungsmarkt zu tun haben, der weiterhin ein Käufermarkt bleiben wird.

Es wird ein Wohnungsmarkt sein, in dem der Geschosswohnungsbau im Gegensatz zum Bau von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern sicherlich eine untergeordnete, weiter zurückgehende Rolle spielen wird.

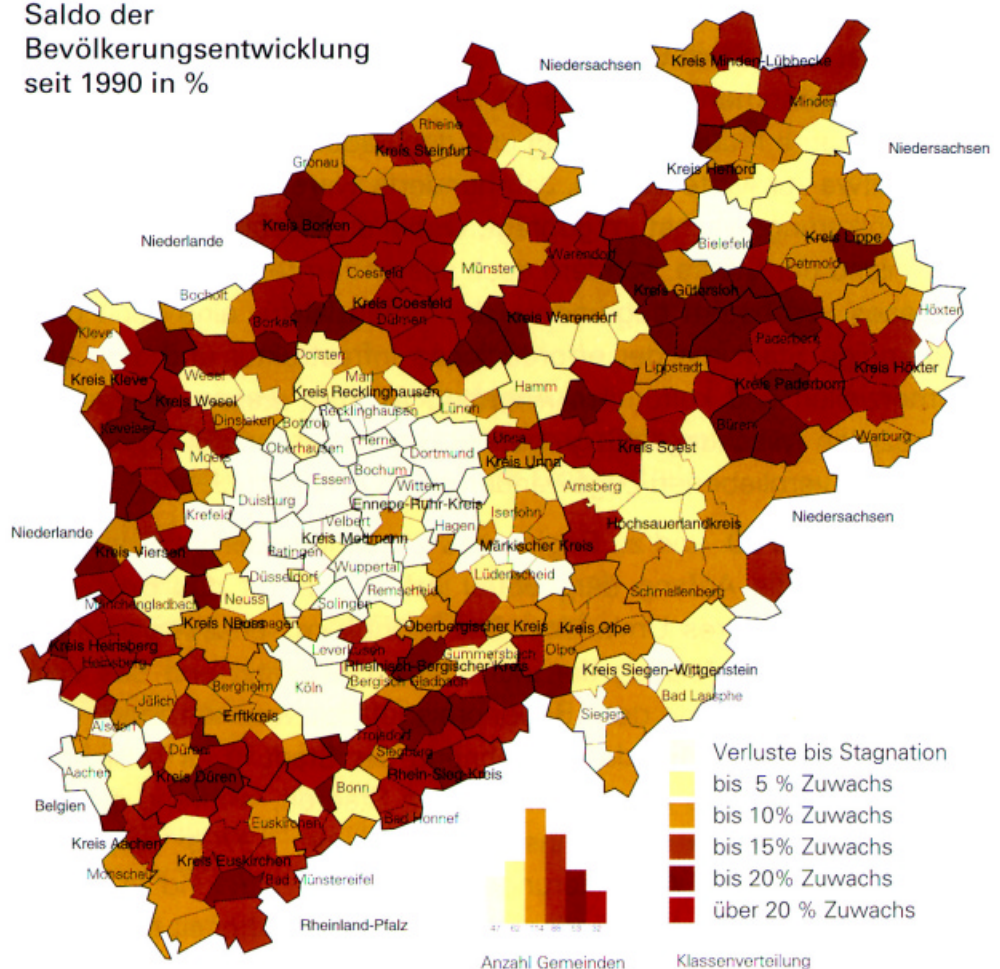
Wir werden eine dramatische Änderung in der Zusammensetzung der Mieterstrukturen bekommen. Und dies wird bedeuten, dass die Standorte – nicht nur die Wohnungsunternehmen – zunehmend in Konkurrenz um Einwohner auf der einen Seite aber auch um Betriebe auf der anderen Seite miteinander stehen werden. Herr Trommer hat gesagt, dass sich die Region darauf eingestellt. Dieser Wettbewerb findet bereits statt; er findet nicht nur zwischen den großen Städten statt, sondern auch zwischen Stadt und Land (Stichwort: Suburbanisierung). Viele Menschen zieht es eher in

den ländlichen Bereich. Darauf werde ich im Folgenden noch eingehen.

Zunächst dazu einige Zahlen:

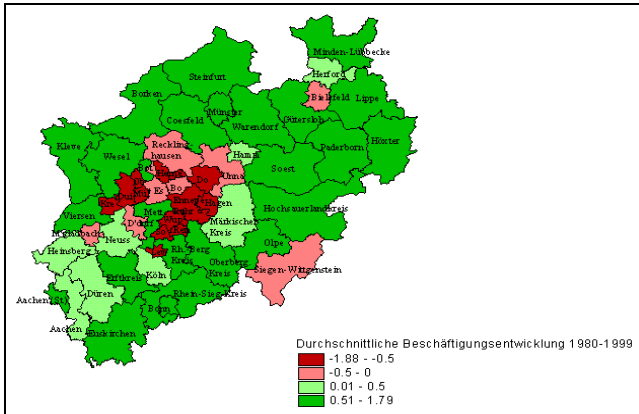
Die Bevölkerungsentwicklung in NRW ist eindeutig. Die weißen Flächen in der Karte sind diejenigen Bereiche, die in den letzten 10 Jahren entweder keine Veränderungen oder – wenn man es genauer sagt – in den letzten fünf Jahren eine negative Entwicklung der Bevölkerung erfahren haben. Das ist in erster Linie das Ruhrgebiet, aber es zählen auch viele große Städte wie Köln dazu. Bonn gehört ebenso wie Münster zu den positiven Ausnahmen.

Saldo der Bevölkerungsentwicklung seit 1990 in %



Generell gilt: Wegzug der Menschen aus den großen Agglomerationen in den eher ländlichen Raum.

Eine ähnliche Entwicklung haben wir auch bei den Betrieben. Hier ist es so, dass die rot und hellrot eingezeichneten Bereiche diejenigen sind, die die größten Verluste bei der Beschäftigung in den Jahren 1980 bis 1999 aufweisen. Auch hier haben die großen Städte – vor allen Dingen auch das Ruhrgebiet – die stärksten Verluste. Ebenso gibt es wieder einige bemerkenswerte Ausnahmen wie Bonn, Münster und Aachen.



Bewertung von Wanderungsbewegungen

Die generelle Bewertung dieser Entwicklung ist in der Politik überwiegend negativ. Das Stichwort Suburbanisierung wird mit problematischen Entwicklungen in Verbindung gebracht. Ich habe hier die wesentlichen Stichworte, die Sie aber sicherlich alle kennen, einmal aufgeführt:

- Höherer Flächenverbrauch dadurch, dass Einfamilienhäuser großzügiger gebaut werden, als dass dies im städtischen Umfeld möglich wäre.
- Die städtische Infrastruktur wird weniger genutzt. Die Einwohnerzahl nimmt ab, die Kosten bleiben zunächst aber einmal gleich hoch oder steigen gar.
- Es bleiben überwiegend Problemgruppen zurück.

Ich denke, wir sollten diese Entwicklung nicht zu einseitig sehen und statt dessen differenziert betrachten; je nach dem, um welche Region es gerade geht. Es gibt zunächst gute Gründe, durchaus auch volkswirtschaftlich / gesamtwirtschaftlich relevante Gründe, warum es zu solchen Bevölkerungs- und Betriebsbewegungen kommt:

- Die Lebensqualität, die sie auf dem Lande haben – insbesondere als Familie –, können sie in der

Stadt nicht bereit stellen. Insofern warne ich davor, eine Entwicklung, die von sehr starken Faktoren der Ökonomie und der Lebensqualität bestimmt ist, in ihrer Dynamik zu unterschätzen.

- Im Übrigen ist der Wettbewerb zwischen den Städten nicht nur von Übel, sondern er zwingt sowohl die kleinen als auch die großen Städte und die Region dazu, genau zu überlegen, wo ihre Kernkompetenzen liegen. Diese Wettbewerbsorientierung zwingt vor allen Dingen dazu, auch auf die Bedürfnisse der Menschen und der Betriebe einzugehen. Hier liegt in der Vergangenheit vieles im Argen. Ich glaube, dass viele Städte, insbesondere auch die Ruhrgebietsstädte, durchaus mit daran Schuld sind, dass ihnen viele Menschen, aber auch Betriebe, den Rücken kehren.

Gleichzeitig warne ich davor zu sagen, dass wir die vorgehaltene große Infrastruktur in den Städten als Argument heranziehen, Bevölkerung um jeden Preis zu halten, um entsprechende Leerkapazitäten und hohe Kosten zu vermeiden. Kurzfristig ist dies sicherlich richtig. Aber sie alle wissen, dass wir eine veredelte Einwohnerzahl haben. Wir unterstellen also mit zunehmendem Ballungsgrad steigende Versorgungskosten der Menschen in den großen Städten. Das bedeutet im Umkehrschluss: wenn diese starke Ballung, die wir ja insbesondere im Ruhrgebiet haben, zurückgeht, dann werden langfristig sogar Kostenersparnisse zu realisieren sein. Ein Beispiel wären sinkende Bodenkosten. Auch wären nach entsprechender Anpassung der Infrastruktur günstigere Versorgungskosten der Menschen mit entsprechenden öffentlichen Gütern und vielleicht sogar eine höhere Lebensqualität möglich.

Mehr Stadt für weniger Einwohner

Lassen Sie sich sagen, dass wir in Ostdeutschland sehr viel größere Probleme in vielen Städten haben. In Halle spielt beispielsweise die Überlegung eine Rolle, „mehr Stadt“ für „weniger Einwohner“ anzubieten, statt krampfhaft zu versuchen, Einwohnerzahlen zu halten, die bei insgesamt sinkender Bevölkerung nicht für alle Städte zu halten sein werden.

Mein Kollege Herr Eeckhoff hat bei einer Tagung gesagt: „Wenn ich einmal die positiven Bevölkerungsprognosen vieler Städte addiere, dann müsste die Gesamtbevölkerung in Deutschland in den nächsten 30 Jahren nicht von 80 Mio. auf 60 Mio. sinken, sondern von 80 auf 100 Mio. steigen“. In dieser Aussage liegt sicherlich viel Wahrheit, trotzdem finde ich es richtig, dass jede Region versucht, ein für sich realisti-

sches und auch zukunftsorientiertes Szenario aufzubauen. Dabei muss allerdings vorsichtig vorgegangen werden, damit man nicht auf Sand setzt und möglicherweise erst recht Infrastrukturen schafft, die man hinterher nicht auslasten kann. Darum plädiere ich für große Eigenverantwortung der Regionen. Ich meine, die Regionen sollten in ihren Strategien – auch in der Wohnungspolitik – sehr viel Freiheit haben, aber sie sollten auch die entsprechenden Kosten dafür tragen.

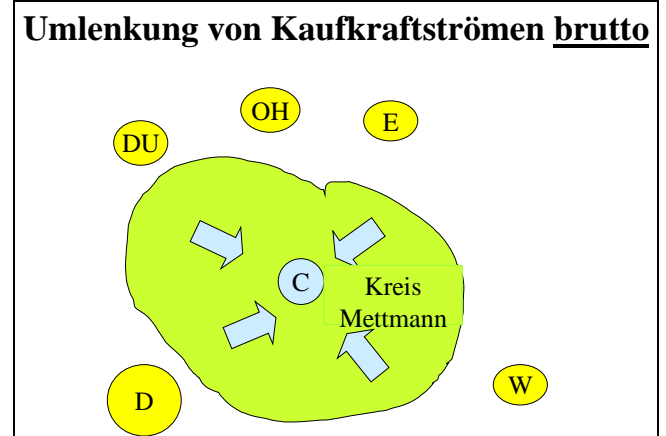
Langfristig kann eine etwas stärkere Entballung unserer Regionen in NRW durchaus zu sinkenden Kosten sowohl in den ländlichen Regionen durch bessere Auslastung der Infrastruktur, als auch in den großen Städten durch Abbau von überproportionalen Ballungskosten beitragen. Das muss nicht in allen Fällen zutreffen, aber sicherlich in vielen.

Ein kurzer Blick auf die Flächen, die wir in unseren kreisfreien Städten haben, zeigt einen Siedlungsanteil von 50 % in NRW. Siedlungsanteil heißt zwar nicht, dass hier nun alles verbaut ist, aber immerhin machen die Agrarflächen in diesen Städten lediglich 30 % und Waldflächen 15 % aus. Insofern stelle ich mir die Frage, ob Nachverdichtung in jedem Fall die sinnvollste Strategie ist. Vielleicht ist es für die ein oder andere große Agglomeration zukunftsträglicher, und auch für die Menschen attraktiver, wenn man diese Chance des Bevölkerungsrückgangs nutzt, um die Ballungsprobleme besser in den Griff zu bekommen. Hier können mehr Freiflächen und Erholungsräume geschaffen werden, oder es gäbe einfach etwas mehr Platz – auch für den Verkehr.

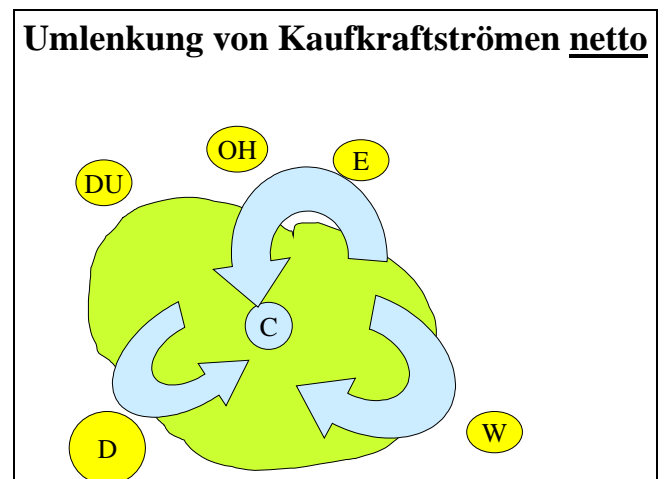
Wie sieht es in den Landkreisen aus: Hier wird ein Anteil von über 50% der Fläche agrarwirtschaftlich genutzt. Dies ist durchaus nicht immer sinnvoll. Viele dieser Flächen werden ja mit entsprechenden Prämien sogar brach liegengelassen. Andere Flächen werden dazu benutzt, Dinge zu produzieren, die wir anschließend exportieren oder gar vernichten müssen, weil wir keine Verwendung dafür haben. Insofern glaube ich, dass es auch unter ökologischen Gesichtspunkten durchaus hinzunehmen ist, wenn ein gewisser Anteil der Bevölkerung – ich glaube 2/3 der Bevölkerung in NRW lebt in großen Agglomerationen – eben in diese Gebiete strebt. Dort haben wir Platz und durchaus auch Möglichkeiten, ökologisch verträglich zusätzlichen Wohnraum und Betriebsfläche zu schaffen.

Lassen Sie mich in diesem Zusammenhang auch eine andere Sache kurz ansprechen, die immer wieder gegen den großflächigen Einzelhandel auf der grünen Wiese vorgetragen wird. Eines der wesentlichen Argumente lautet ja, dass hier zusätzlicher Individualverkehr erzeugt wird. Das muss nicht in jedem Fall so sein. Wir haben an unserem Institut ein Modell entwi-

ckelt, in dem wir Kaufkraftströme im Einzelhandel sowohl prognostizieren als auch für verschiedene Szenarien simulieren können. Wir haben dies einmal für den Kreis Mettmann gemacht, in dem wir dort ein „virtuelles“ großes Einzelhandelszentrum hineingelegt haben.



Wir haben das Modell simulieren lassen, was nun passiert: auf den ersten Blick gibt es dort relativ große Brutto-Kaufkraftströme der 10 Gemeinden des Kreises Mettmann in dieses neue Zentrum. Es liegt in diesem Modellfall auf der grünen Wiese im Bereich Wülfrat, Heiligenhaus, Velbert. Aber, wenn sie es genauer analysieren, dann stellen sie fest, dass die Nettoströme ganz anders aussehen:



Denn die Kaufkraft, die vielleicht von Velbert, Heiligenhaus, Mettmann dann in dieses neue Zentrum fließt, ist überwiegend Kaufkraft, die ansonsten in die umliegenden Großstädte geflossen wäre oder die, besser gesagt, heute in die umliegenden Großstädte fließt; nach Essen, nach Wuppertal, nach Düsseldorf, teilweise auch nach Duisburg oder Oberhausen. Und das bedeutet für die verkehrspolitische und ökologische Bewertung natürlich etwas völlig anderes, als die oberflächliche Analyse. Denn es werden hier sogar PKW-Kosten und Verkehrskosten erspart, wenn der

Velberter nicht mehr nach Essen oder Düsseldorf fährt, sondern nur fünf Kilometer weiter seinen nicht alltäglichen Bedarf an Gütern deckt. Das muss nicht in jedem Fall so sein. Es ist aber sehr genau zu analysieren, wenn solche Projekte in Frage stehen. Erst auf der Basis einer solchen Analyse sollte man dann die Entscheidung treffen, ob dieses Einkaufszentrum für die Region gut oder schlecht ist.

Aufgabenverteilung in der Wohnungspolitik

Ein Problem der Wohnungspolitik besteht darin, dass zu viele Ebenen mitsprechen, mitentscheiden und mitfinanzieren. Die Mischfinanzierung ist zu groß, was dazu führt, dass aus zu vielen verschiedenen Töpfen und nach bestimmten Kriterien gefördert wird. Vor allem die lokale Freiheit ist beim Einsatz dieser Mittel zu gering und darum begrüße ich den Budgetierungsversuch. Denn ob bspw. in Troisdorf ein neues Wohngebiet entstehen soll, oder ob es besser an einer anderen Stelle entstehen soll und wie die entsprechende Verkehrsanbindung sinnvoller Weise zu erfolgen hat, das wird meines Erachtens am sinnvollsten nicht in Kyoto oder in Istanbul entschieden oder auch nicht in Düsseldorf, sondern es sollte in Troisdorf bzw. in der Region entschieden werden. Dort sind die größten Kenntnisse über die konkrete Situation. D.h. nicht, dass man nicht entsprechende Leitlinien, Vorgaben und auch Ratschläge von außen annehmen kann. Die Entscheidung muss aber in der Region fallen und das gestaltet sich heute angesichts der Mitsprache zahlreicher Ebenen schwer.

Aus ökonomischer Sicht muss allerdings deutlich unterschieden werden.

Es gibt Maßnahmen der Wohnungspolitik, die in erster Linie der Umverteilung dienen. Die ökonomische Theorie des Föderalismus sagt aus, dass hier in erster Linie zentral gehandelt werden muss. Warum sollte bspw. die Eigenheimzulage in NRW anders sein als in Schleswig-Holstein. Das wäre schon aus normativen Gründen problematisch. Umverteilung ist aus vielerlei Gründen eine Aufgabe, die zentral zu erfolgen hat: Wohnungspolitik als Sozialpolitik.

Auf der anderen Seite ist Wohnungspolitik aber auch Angebotspolitik. Es muss konkret entschieden werden, wie ich denjenigen, die in meiner Region zu den Benachteiligten gehören, Wohnraum schaffe. Hier handelt es sich ja nicht immer nur um finanzielle Fragen: Löse ich das Problem über Belegungsrechte, über den Sozialen Wohnungsbau oder hilft vielleicht eine Aufstockung des Wohngeldes? Diese konkrete Festle-

gung der Maßnahmen ist eine Allokationsaufgabe, die in erster Linie vor Ort entschieden werden soll, weil nur dort die Kenntnisse zur sinnvollen Gestaltung vorhanden sind. Auch die Verantwortung gegenüber den Wählern, die das letztlich alles mit tragen und mit finanzieren müssen, ist hier wesentlich enger gestaltet als bei einer fernen Regierung, die in Berlin oder in Düsseldorf sitzt.

Nun ist Wohnungspolitik im Grunde immer gleichzeitig Verteilungs-, Angebots- und Gestaltungspolitik. Was bedeutet es, wenn das eine zentral und das andere von unten gestaltet werden sollte. Die Überlegung, zu der wir gekommen sind, lautet sehr stark vereinfacht:

Der Bund sollte in erster Linie für die Maßnahmen verantwortlich sein, die die Wohnungsnachfrage der Bürger im Sinne von Eigenheimzulagen, Bausparförderung und Wohngeld betreffen. Er soll also für die Maßnahmen verantwortlich sein, die Menschen in die Lage versetzen, Wohnraum nachzufragen, den sie sonst nicht nachfragen können. Damit haben eigentlich die Kommunen und die Länder, es sei denn als Verwaltungseinheiten, weniger zu tun.

Hingegen ist die Ausgestaltung der Wohnungspolitik eine Sache, die von unten, und zwar in erster Linie von den Kommunen – jetzt aber durchaus als regionale Einheit verstanden – sinnvoller Weise in Angriff genommen werden sollte.

Was ist dann die Rolle der Länder und ihrer Wohnungsministerien?

Sie wissen vielleicht, dass es gar nicht in jedem Bundesland ein Wohnungsministerium gibt. Man kann durchaus auch die Frage stellen, ob es eines geben muss. Man könnte sich auch vorstellen, dass sich Wohnungspolitik in erster Linie darauf konzentriert, Mittel zu verteilen. Dies allerdings nach bestimmten Kriterien, die Wohnungsmarktregionen aufweisen müssen. Insofern stellt sich die Frage, ob man für diese Aufgabe ein eigenes Ministerium benötigt oder ob nicht auch ein anderes Ministerium, das Finanz- oder das Wirtschaftsministerium, diese Aufgabe wahrnehmen kann. Das soll hier aber nicht weiter thematisiert werden.

Wichtig ist, dass das Land Rahmenbedingungen für die kommunale Tätigkeit schafft, und zwar nicht nur finanzielle sondern auch organisatorische Rahmenbedingungen.

Abgrenzung von Wohnungsmarktregionen – Voraussetzung für Autonomie

Noch ein kurzer Blick auf Wohnungsmarktregionen. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Wohnungsmarktregionen abzugrenzen. Die Wfa wertet bspw. einfach Anzeigen der Tageszeitungen darauf hin aus, in welchen Regionen z.B. für Münster Anzeigen aufgegeben werden. Die dabei abgebildete Region kommt anderen Abgrenzungen bereits nahe, auch wenn man dies mit anspruchsvolleren wissenschaftlichen Methoden machen kann.

Eine funktionelle Abgrenzung von Wohnungsmarktregionen ist die Voraussetzung für mehr regionale Autonomie. Denn regionale Autonomie kann nicht bedeuten, dass jede Kommune das macht, was in ihren eigenen Stadtgrenzen gerade sinnvoll erscheint.

Integrierte Regionalplanung als Konsequenz

Nehmen wir an, wir hätten eine Wohnungsmarktregion funktionell abgegrenzt, dann allerdings ist es in der Tat so, dass das Land sich weitestgehend darauf beschränken könnte, Schlüsselzuweisungen an diese Regionen zu verteilen; dies allerdings unter der Voraussetzung, dass man sich in der Region geeinigt hat. Geld fließt also nur dann, wenn man sich auf einen Rahmenplan, auf einen Handlungsplan geeinigt hat, in dem dann auch die wesentlichen Elemente – durchaus auch die Elemente der sozialen Wohnungspolitik – gemeinsam verabredet werden.

Diese Überlegungen müssen aber noch sehr viel weiter gehen, da wohnungspolitische Maßnahmen auch verkehrspolitische und andere Implikationen haben. D.h. also auch, dass die Infrastrukturgestaltung oder die Gewerbegebietsausweisung aufeinander abgestimmt sein müssen. Arbeitsplätze und Wohnungen gehören zusammen, auch wenn der Wohnort nicht immer am Arbeitsplatz liegt. Insofern könnte man sich noch einen wesentlich größeren Inhalt eines solchen Rahmenplans vorstellen. Soweit ich informiert bin, ist in dieser Region angedacht, auch andere Dinge, wie z.B. Einzelhandelskonzepte, mit einzubeziehen. Es liegt auch nahe, die Mittel nicht nur für den sozialen Wohnungsbau zu budgetieren, sondern auch Städtebaumittel und Mittel für die verkehrliche Infrastruktur Schritt für Schritt in ein solches Globalbudget mit zu übernehmen. Wenn ich Sie richtig verstanden habe – Herr Dr. Krupinski – passiert etwas Ähnliches derzeit in den Niederlanden. Auch dafür sind natürlich Kriterien zu entwickeln. Wir stehen hier noch am Anfang, aber ich glaube, dass in dieser Region sehr gute An-

sätze vorliegen, eine solche Zusammenarbeit zu finden.

Wichtig ist und bleibt das Geld des Landes als Schlüssel dafür, dass die Region zusammenarbeitet. Hier geht diese Strategie auf, in anderen Regionen tun sich die Leute schwer. Sie brauchen einen Anreiz. Dieser Anreiz kann aus unserer Sicht am Besten dadurch erfolgen, dass man Fördermittel nur dann vergibt – oder zumindest nur dann voll vergibt –, wenn eine Einigung stattfindet. Der Einigungszwang wirkt manchmal Wunder.

Geschaffenen Freiraum nicht wieder einengen

Was die Mittelzuteilung betrifft: Minister Vesper hat vor einiger Zeit in einer Diskussion gesagt: „Wir geben euch viel Freiheit, aber glaubt nicht, dass wir einfach nur noch einen Scheck rüberschicken“. Diese Aussage kann ich in gewisser Weise verstehen. Ein Ministerium muss natürlich, wenn es eine Existenzberechtigung haben will, auch entsprechende Verantwortung wahrnehmen. Nur rate ich dazu, bei den Kriterien der Mittelvergabe den Regionen relativ viel Spielraum zu lassen. Denn wenn ich dies nicht tue, wenn ich minutiös sage, „ihr dürft aber nur Objekte mit höchstens 400m² Grundfläche fördern, der nächste Schienenanschluss darf nicht weiter entfernt liegen als 0,5 km“ – also je strenger das Land hier ist, desto weniger Spielraum bleibt natürlich und desto geringer werden die Vorteile, die ich aus der regionalen Kooperation und Autonomie ziehen kann. Es spricht nichts dagegen, dass auf regionaler Ebene solche Kriterien festgelegt werden, aber das Land sollte, so wäre jedenfalls unser Rat, hier sehr behutsam sein.

Wenn ich verschiedene Wohnungsregionen habe, besteht eine wichtige Aufgabe des Landes in der Entscheidung, wer wie viel Geld erhält. Bonn/Rhein-Sieg hat nun 100 Mio. DM erhalten, aber was wäre bei einer Ausweitung der Budgetierung auf die Nachbarregionen? Sollen diese auch 100 Mio. DM erhalten, hängt dies von der Einwohnerzahl oder von der Problemlage ab? Hier ist noch sehr viel Forschungsarbeit zu leisten, um einen vernünftigen Schlüssel zu finden.

Initiative von unten

Ein weiterer wichtiger Punkt ist der Konsens unter den Beteiligten. Unter Zwang hat ein Modellversuch keine Chance, da die Widerstände zu groß sein würden. Insofern finde ich auch das, was in dieser Region

passiert, so interessant, da es von unten initiiert wurde. Das Land macht mit, aber die Initiative ist zunächst von unten gekommen. Soweit ich informiert bin, gibt es keinen Zwang, trotzdem nehmen alle teil.

Wir, das Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität Münster, sind sehr daran interessiert, diesen Prozess auch kritisch weiter zu begleiten, und in enger Verbindung mit Ihnen zu bleiben.
Herzlichen Dank.

* Mitschnitt des Vortrags zum Forum „Wohnungsbau in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler, Neue Qualitäten durch regionale Budgetierung“, 21. November 2001, Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg, Rheinbach.

*Rolf Bertsche, Leiter des Sozial- und
Wohnungsamtes der Stadt Troisdorf*

Verwaltungsvereinbarung zum Budgetierungsversuch Vertragliche Regelung, Beteiligte und erste Erfahrungen*

Die Verwaltungsvereinbarung zum Budgetierungsmodell scheint nach den visionären Vorstellungen von heute Vormittag ein eher trocken wirkender Stoff aus den Niederungen des Verwaltungshandelns zu sein. Das dem nicht so ist, hoffe ich nun deutlich machen zu können. Darüber hinaus berichte ich Ihnen über den derzeitigen Stand im Wohnungsbauprogramm 2001 und gebe abschließend noch eine Wertung des Budgetierungsmodells aus Sicht einer Bewilligungsbehörde.

Verwaltungsvereinbarung als rechtlicher Rahmen

Die Verwaltungsvereinbarung bildet den rechtlichen Rahmen für die interne Verteilung der Finanzmittel in der Wohnungsbauförderung bei den drei Bewilligungsbehörden Stadt Bonn, Rhein-Sieg-Kreis und Stadt Troisdorf, denen im Budgetierungsmodell des Landes ein globales Bewilligungskontingent in Höhe von 100 Millionen DM zur gemeinsamen Bewirtschaftung zugeteilt wurde.

Vielleicht wundern Sie sich, dass die Stadt Troisdorf als kreisangehörige Kommune des Rhein-Sieg-Kreises mit im „Boot“ Regionale Budgetierung sitzt. Hier kommt die Besonderheit zum Tragen, dass die Stadt Troisdorf als sogenannte Grosse kreisangehörige Stadt Bewilligungsbehörde – und zwar trotz dieses imposant klingenden Namens von den dreien mit Abstand kleinste Bewilligungsbehörde – ist. Bereits hier möchte ich betonen, dass die Teilnahme der Stadt nicht eine bloße Formalie war und ist, sondern besonderen inhaltlichen Wünschen der Stadt bei der Verwaltungsvereinbarung bzw. in der Protokollnotiz auch Rechnung getragen wurde.

Herr Ministerialdirigent Dr. Krupinski hatte zuvor über die Erwartungen an die Budgetierung aus Landessicht referiert. Es soll erstmals die Budgetierung der Fördermittel des Landes in der Wohnungsbauförderung in der Praxis erprobt werden. Damit soll für mehr Flexibilität gesorgt und die Eigenverantwortung der Kommunen gestärkt werden.

Die Verwaltungsvereinbarung, am 28. Februar d.J. (2001) abgeschlossen, hat im wesentlichen drei Bestandteile: eine Präambel, die „eigentliche“ Verwaltungsvereinbarung und eine Protokollnotiz zur Verwaltungsvereinbarung.

Die „Philosophie“ und Absicht, die hinter diesem Modellversuch Regionale Budgetierung steht, wird in der Präambel deutlich zum Ausdruck gebracht und dies nimmt auch einen erheblichen Textanteil am Gesamtwerk der Verwaltungsvereinbarung ein.

Verabredete Vorgehensweise der Fördermittelvergabe

In der Vereinbarung selbst verabredet die Region auf folgende Weise zu einer Schwerpunktbildung der Wohnungsbaufördermittel zu kommen.

- Die Bewilligungsbehörden laden gemeinsam mit der Geschäftsstelle des Regionalen Arbeitskreises (rak) jährlich (Vorlauf von ca. ½ Jahr) zu einem „Abstimmungsgespräch zur wohnungspolitischen Schwerpunktbildung“ ein. Ziel dieses Gespräches soll es sein, im Vorlauf zur eigentlichen Bewilligung die regionalen Projekte und Maßnahmen mit mehr als 30 WE zu bestimmen, die der Schwerpunktbildung im o.g. Sinne dienen und bei der Bewilligungen Vorrang finden sollen.
- Darüber hinaus verabreden die Bewilligungsbehörden einen intensiven Informationsaustausch darüber, wie der Mittelabfluss in den jeweiligen Gebietskörperschaften vonstatten geht. Bei Nichtabfluss von Mitteln sollen die entsprechenden Kontingente bzw. Budgetierungsmittel den anderen Gebietskörperschaften bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden können.
- Weiterhin ist festgehalten, dass die Bewilligungsbehörden mit der Geschäftsstelle des rak - ggf. unter Hinzuziehung der WohnBundBeratung - geeignete Projekte im Sinne des experimentellen Wohnungsbaus auswählen.

Protokollnotiz regelt Weiterentwicklung des Modellversuchs

In der Protokollnotiz zur Verwaltungsvereinbarung wird festgehalten, dass sich die Vertragspartner darüber einig sind, dass der "3-jährige Feldversuch" zur regionalen Budgetierung vom gegenseitigen Vertrauen getragen wird und bei Bedarf einvernehmlich weiterzuentwickeln ist. Sie sind sich gemeinsam mit dem MSWKS auch darüber im klaren, dass die Verwaltungsvereinbarung Eckpunkte darstellt, die durch den Prozess selbst und durch die Zeit inhaltlich ausgefüllt und soweit erforderlich präzisiert werden wird.

Zur Vermeidung eines zusätzlichen Verwaltungsaufwandes wird insbesondere zu dem jährlich stattfindenden Abstimmungsgespräch ein durch das Land zu benennender Ansprechpartner eingebunden.

Zum jährlich stattfindenden Abstimmungsgespräch werden neben den Vertretern der Geschäftsstelle des Regionalen Arbeitskreises, den 3 Bewilligungsbehörden und den betreffenden Investoren, diejenigen Städte und Gemeinden eingeladen, die "Schwerpunktprojekte" im vorgenannten Sinne benannt haben. Die Städte und Gemeinden der Region werden durch den Regionalen Arbeitskreis mit einem 1-monatigem Vorlauf vor dem Abstimmungsgespräch aufgefordert, geeignete Projekte zu benennen.

Die Schwerpunktprojekte sollen aus dem Gesamtbudget bedient, die dann verbleibenden Mittel entsprechend dem Länderschlüssel auf die drei Gebietskörperschaften verteilt werden.

Im übrigen verabreden die Vertragspartner, dass insbesondere die Schwerpunktbildung in der Region, die Auswahl weiterer Projekte und die Festlegung von gesonderten prozessorientierten Verfahren einvernehmlich – unter Beteiligung des MSWKS – getroffen werden soll. Dabei kann im Einzelfall die Grenze von 30 WE auch unterschritten werden, wenn es sich um ein besonders hervorzuhebendes Projekt handelt.

Wohnungsbauergebnisse und -prognosen für 2001

So viel zur Thematik Verwaltungsvereinbarung, nun möchte ich Ihnen die Ergebnisse und Prognosen im Wohnungsbauprogramm 2001 vorstellen.

Mit Stand Anfang Oktober zeichnen sich folgende Tendenzen ab. Im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf gibt es Wohnungsbauförderung fast ausschließlich im Bereich der Eigentumsmaßnahmen, in der Summe sind dort 280 Wohneinheiten gefördert

worden oder werden gefördert werden, während es beim Mietwohnungsbau im RSK gerade einmal 39 Wohneinheiten sind, in Troisdorf -hier verfüge ich über den aktuellen Stand- 3 WE. Im Bereich des Mietwohnungsbaus ist dies schon als Einbruch zu bezeichnen, wurden im Jahre 1999 im RSK ohne Troisdorf noch 328 WE, im Jahre 2000 schon nur noch 99 WE bewilligt. In Troisdorf war die Entwicklung im Mietwohnungsbau in der Relation ähnlich.

Für den Bereich der Stadt Bonn ist in der Entwicklung der letzten Jahre ebenfalls ein Rückgang im Mietwohnungsbau feststellbar, wenn auch im Gegensatz zu RSK und Troisdorf mit voraussichtlich 145 WE mehr als im Jahre 2000 mit 95 WE gefördert wurden.

Demgegenüber besteht im Eigentumsförderungsbe- reich in den letzten Jahren von geringen Abweichungen abgesehen Konstanz. Interessant wird die Entwicklung im Bereich Modernisierung / Energiesparprogramm sein, wo es zur Zeit eine relative Konstanz von Anträgen wie bei der Eigenheimförderung gibt. Dies gilt im wesentlichen für die Förderung nach altem Recht. Es muss abgewartet werden, ob das vom Ministerium erhoffte Ziel, zusätzlich Bauträger zu Modernisierungen zu animieren, in der Praxis auch erreicht wird, oder ob hier nach entsprechender Rückkoppelung mit der Praxis noch Anpassungsbedarf besteht.

Ausblick für 2002

Nach all den Vertragsinhalten und Zahlen will ich zum Abschluss noch eine kurze Bewertung der Regionalen Budgetierung und einen kurzen Ausblick aus Sicht der Stadt Troisdorf geben, wobei ich glaube, dass dies auch für die beiden anderen Bewilligungsbehörden gilt. Budgetierung ist in den Kommunen im Bereich der Haushaltsführung und Mittelbewirtschaftung im Rahmen der knappen kommunalen Finanzressourcen schon lange geübte Verwaltungskunst. Es zeichnet sich deutlich ab, dass die mit Budgetierung grundsätzlich erhofften Effekte, nämlich flexibler und passgenauer mit den Finanzressourcen umzugehen, auch hier auftreten. Auch das Zusammenwirken in der Region ist schon seit Jahren erprobt und im Bereich der hier in Rede stehenden Aufgabe ebenfalls funktionstüchtig. Das Zusammenspiel hinsichtlich der notwendigen Abstimmung im Zuge der Regionalen Budgetierung geht bisher reibungslos vonstatten und es deutet sich auch nichts an, dass dieses anders werden wird.

Für die Stadt Troisdorf kann es möglicherweise im kommenden Jahr zu einer interessanten Herausforderung im Bereich der Wohnungsbauförderung dann

kommen, wenn es zu Maßnahmen in der Bestandsförderung bei den bisher von den Belgischen Streitkräften bewohnten Wohnungen und Häusern in einem zusammenhängenden Wohngebiet kommt. Hier bin ich aber sehr optimistisch, dass wir im Rahmen der Budgetierung dieses sehr wohl meistern werden.

Zum Ende darf ich Herrn Minister Dr. Vesper aus einem Schreiben an die drei Hauptverwaltungsbeamten über das Modellvorhaben zitieren: „Von einem derartigen Modellvorhaben verspreche ich mir mehr Flexibilität bei der Lösung der Wohnungsprobleme in Ihrer Stadt/Ihrem Kreisgebiet und der Region und Erfahrungen, wie die Aufgaben der Kommunen bei der Wohnungsbauförderung im Rahmen der aktuellen Verwaltungsstrukturreform weiterentwickelt werden können.“ Die Erwartungshaltung des Ministers ist bisher erfüllt worden und ich habe allen Grund zu der Annahme, dass dieses auch in der Zukunft gilt.

* Mitschnitt des Vortrags zum Forum „Wohnungsbau in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler, Neue Qualitäten durch regionale Budgetierung“, 21. November 2001, Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg, Rheinbach.

Belange der Wohnungswirtschaft
und regionale Förderung
Erfahrungen der Investoren nutzen*

Die Pause in der Mensa hat mich an meine eigene Zeit als Student 30 Jahre zurückerrinnern lassen, und schon damals war die Beschaffung einer ordentlichen, preiswerten Wohnung, die man als Student noch bezahlen konnte, ein ganz zentrales Anliegen. Ich habe hier heute Mittag in der Fachhochschule an Aushängen gesehen, wie sich das Angebot an Wohnungen für Studenten, an 1-Zimmer-Appartements etwa, darstellt. Es ist interessant, dass auch hier in Rheinbach und Umgebung Mieten erwartet werden, die zwischen 16,- und 18,- DM/m² für ein 1-Zimmer-Appartement liegen. Es ließ sich allerdings nicht genau erkennen, ob es teilmöblierte oder zum Beispiel auch vollmöblierte Wohnungen sind.

Meine Damen und Herren, es gab im Juli im Stadthaus in Bonn eine Vorveranstaltung zu dem heutigen Tag, an der ich teilgenommen und einen kurzen Redebeitrag aus dem Plenum gehalten habe. Wie es dann so ist, werden sie ein paar Tage später angerufen und man sagt ihnen: „Sie sind verhaftet, um im Herbst möglichst auch aus der »Sicht eines Investors« zu diesem Thema etwas beizutragen.“

Die Sicht eines Investors : Was mache ich, was machen wir mit unserem Wohnungsunternehmen? Sie haben heute Vormittag gemerkt, dass wir eigentlich in einem interessanten Spannungsbogen von der sehr positiven Darstellung der Stadt Rheinbach und ihrer Umgebung und auch der sehr positiven und interessanten Darstellung der Stadt Bonn dann immer konkreter geworden sind. Das gipfelte im Grunde genommen, Herr Dr. Weber, in Ihrem kurzen Beitrag, wo Sie eigentlich den Dingen schon recht weit auf den Grund gegangen sind. Was die Region hier anbetrifft, Rheinbach und Bonn insbesondere, ist es eine höchst attraktive Region zum Leben und zum Wohnen, das kann ich nur unterstreichen. Ich persönlich kenne diese Region seit etwa Anfang der 50er Jahre und ich bin auch heute noch am Wochenende sehr gerne in der Gegend z.B. an der Steinbach-Talsperre. Zum Wandern und zum Leben ist es eine phantastische Region. Ich wohne allerdings in Bergisch-Gladbach bei Köln, aber auch das zählt für mich letztendlich zum Großraum Köln, Bonn, dem Rhein-Sieg-Kreis bis hin zum Rheinisch-Bergischen Kreis. Diesen Groß-

raum können Sie per Kraftfahrzeug innerhalb einer ¾ Stunde ohne weiteres miteinander vernetzen.

*Stigmatisierung des geförderten
Mietwohnungsbaus*

Unser Wohnungsunternehmen betreibt seit 1948 von Köln aus, wo wir unseren Sitz haben, öffentlich geförderten Wohnungsbau, und hier ausschließlich Mietwohnungsbaus. Ich weise deshalb darauf hin, um zu verdeutlichen, das ich zum Sektor der Eigentumsmaßnahmen – Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser – wenig sagen kann und will. Wir haben uns als freies und privates Wohnungsunternehmen ausschließlich der Sache des öffentlich geförderten Wohnungsbaus verschrieben, und ich sage ganz bewusst „öffentlich gefördert“, weil vorhin auch schon angeklungen ist, dass wir den öffentlich geförderten Wohnungsbau, der auch häufig als „Sozialer Wohnungsbau“ bezeichnet wird, aus einer stigmatisierten Ecke herausbekommen müssen. Diese Stigmatisierung fängt sicherlich bereits bei dem Begriff an. Deswegen versuche ich gezielt, nicht das Wort „sozialer Wohnungsbau“ zu verwenden, sondern möglichst „öffentlich geförderter Wohnungsbau“.

*Mietwohnungsbaus an sinnvollen
Standorten nach wie vor attraktiv*

Wir haben vor einigen Jahren im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Bonn insgesamt sieben Objekte gebaut. Das heißt, wir beobachten die Region seit 25 Jahren, ohne allerdings seit den letzten 18 Jahren hier aktiv geworden zu sein. Hingegen haben wir in anderen Städten bis zu Beginn dieses Jahres auch weiterhin öffentlich geförderten Wohnungsbau betrieben. Die Stadt Wuppertal gab uns vor vier Jahren die Gelegenheit, entsprechende Grundstücke zu erwerben, um nun darauf im ersten Förderweg Wohnungsneubauten zu errichten. Sie sehen, wir wollen uns nicht bequem zurücklehnen und uns zu einer Miet-Inkassostelle weiterentwickeln, sondern wir wollen weiterbauen und das Geld, das wir unbestritten auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau verdienen, in sinnvolle Neubauten an sinnvollen Standorten reinvestieren.

Dies tun wir seit Jahren auch in erheblichem Umfang durch die Verbesserung unseres Bestandes – Stichworte: Energiesparmaßnahmen, Wohnungsmodernisierungen und Modernisierung ganzer Objekte. Wer einen Bestand hat, der in die Jahre kommt, muss permanent etwas tun, damit er modern und vermietungsfähig bleibt.

Regionale Wohnungsbauförderung weckt Hoffnung auf neue Lösungen

Heute morgen haben wir den Budgetierungsversuch in der Region aus Sicht der Verwaltung und der Politik betrachtet. Wir haben gehört, dass grenzüberschreitende Kooperation erforderlich ist und offensichtlich im hiesigen Raum sehr gut funktioniert. Ich bin fest davon überzeugt, dass dieser Regionalisierungsversuch, das heißt, Verantwortung in die Region hinein zu bringen, vom grundsätzlichen Ansatz her eine sehr wichtige Angelegenheit ist und damit den Forderungen entspricht, die zahlreiche Kommunen in der Vergangenheit schon immer nach Düsseldorf getragen haben. Ihre völlig richtige Begründung lautete dabei: „Wir wissen vor Ort viel besser, wo unsere Probleme liegen, und wir wissen viel besser, für welche wohnungspolitischen Aufgaben wir öffentliche Mittel einsetzen müssen.“

Es hat bis zu diesem auf drei Jahre angelegten Versuch recht lange gedauert, so dass ich ihm nun um so intensiver den besten Erfolg wünsche, damit er als positives Modell in das Land Nordrhein-Westfalen und darüber hinaus ausstrahlt.

Denn die Wohnungsbauförderung, so wie sie in den letzten Jahrzehnten in unserem Land instrumentalisiert betrieben worden ist, ist mit Sicherheit ein Auslaufmodell. Sie muss zu neuen Wegen, zu neuen Formen finden. Die Kooperation in einem größeren Raum, der Grenzen überschreitet, lässt auf neue Lösungen hoffen.

Vorteile der Regionalisierung für Investoren

Welche Vorteile hat ein Investor, hat ein möglicher Bauherr durch die regionalisierte Vergabe der Programmmittel von 100 Mio. DM? Was bringt ihm das? Die Verwaltung hat heute morgen dargestellt, wo sie die positiven Ansätze sieht. Es geht nun darum, auch die Investoren, die das Ganze umsetzen müssen, und ohne die es letztendlich kein Bauvorhaben gibt, durch greifbare Vorteile auch zu überzeugen.

Es ist sicherlich auch mit der Regionalisierung der Fördermittel immer noch ein schwieriger und langwieriger Weg, wenn man mit der Entwicklung eines Objektes beginnt, bis man es zur Realisierung gebracht hat. Nach wie vor müssen Förderanträge bei den entsprechenden Bewilligungsstellen gestellt werden, die Bewilligung ist abzuwarten, viele Gespräche sind bis zum baureifen Projekt zu führen. Dieser Weg, der für den Investor immer ein äußerst beschwerlicher Weg war und wahrscheinlich auch in Zukunft bleiben wird, kann wohl kaum erspart, höchstens vereinfacht werden. Denn es geht darum, dass wir Subventionen des Staates entgegen nehmen, deren Einsatz beobachtet werden muss und bei denen der Staat seine Messlatte angemessen berücksichtigt sehen will.

Forderungskatalog

Meine Damen und Herren, ich habe einen kleinen Katalog von Wünschen vorbereitet. Viele von diesen Punkten sind sicherlich für Sie nicht neu. Aber es sind Wünsche oder Forderungen, von denen ich mir vorstelle, dass die Akteure innerhalb der Region sich darüber einvernehmlich verständigen müssen, um auf der Basis dieser gemeinsamen Plattform mit bauwilligen Interessenten dann jeweils zu sprechen.

1. Regionaler Wohnungsbedarf

Der erste Wunsch / die erste Forderung ist, dass man sich in der Region klar darüber wird, wie hoch eigentlich der Wohnungsbedarf ist, den man prognostiziert oder feststellt, wo die Schwerpunkte dieses Bedarfs liegen, und wie dieser Bedarf eigentlich strukturiert ist.

Für ein kleineres oder mittelständisches Wohnungsunternehmen ist es ein äußerst schwieriges und kostspieliges Unterfangen, eine regionale Untersuchung durch ein Forschungsinstitut durchführen zu lassen. Das dauert a) recht lange und b) ist das Ergebnis meistens relativ theoretisch. Die Wohnungsämter vor Ort müssen eigentlich am besten Bescheid wissen – sofern sie ihre Karteien kennen und die Karteileichen aussortiert haben – wie der tatsächliche Wohnungsbedarf in den einzelnen Städten und Kommunen in der Region nach Art der Wohnungssuchenden, nach Haushaltsgrößen, nach Einkommensklassen usw. strukturiert ist.

Es ist für ein Wohnungsunternehmen, insbesondere für ein privates, ein ganz wichtiges und festes Datum, solche zuverlässigen Informationen zu haben. Wenn Sie investieren, fassen Sie erhebliche Kapitalsummen an, die langfristig in einem Objekt gebunden sind. Und niemand wird hingehen und ein Objekt irgendwo

hinsetzen, wo er nicht eine große Zuversicht oder Sicherheit dahingehend hat, dass er die Wohnungen, die dort entstehen, auch vermieten kann.

Nun ist es im öffentlich geförderten Wohnungsbau nie so gewesen, dass eine Kommune, die ein Belegungsrecht erhielt, Ihnen eine Garantie gibt, dass Sie diese Wohnungen auch vermietet bekommen. Dieses Restrisiko, so möchte ich es nennen, ist letztendlich immer beim Investor geblieben. Auch dessen sind wir uns bewusst, und das hat unser Unternehmen in über 50 einzelnen Objekten, die in der Durchschnittsgröße zwischen 30 und 70 Wohnungen liegen, in vielen Jahrzehnten regelmäßig bewältigt. Diese Risiken waren in den zurückliegenden Jahrzehnten bis in die letzten Jahre nie echte Risiken. Bereits im Vorfeld war die Vermietung fraglos. Bereits bei der Aufstellung des Schildes „Hier entsteht, gefördert durch das Land Nordrhein-Westfalen und (als es noch kommunale Wohnbaudarlehen gab) die Stadt Bonn“, kamen die ersten Anfragen. Mit Baubeginn der Fundamente brach die Flut von Nachfragen in Gänze los. Diese paradiesischen Zeiten, darüber müssen wir uns klar sein, sind vorbei.

Zusammenfassend lautet mein erster Wunsch, dass man sich in der Region wirklich über den Bedarf klar wird und zu verlässlichen Zahlen kommt, um jetzt bauwillige Investoren unterstützen zu können, und um ihnen ein Mindestmaß an Sicherheit geben zu können.

2. Regionale Standorte

Im Weiteren muss man sich klar darüber werden, an welchen Standorten öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen soll.

Ich erinnere mich sehr gut an die Veranstaltung im Juli in Bonn², die hierzu einige glasklare Aussagen gebracht hat. Herr Kramp vom Ministerium in Düsseldorf wird diese auch noch im Gedächtnis haben, und ich kann mich noch sehr gut an Ihr nicht so strahlendes Gesicht am Ende der Veranstaltung erinnern. Es hat sich hier gezeigt, dass die Akzeptanz des Mietwohnungsbaus im Ersten Förderweg – noch mal zur Erinnerung: ich kann nur den Mietwohnungsbau betrachten – heute einen nachrangigen Stellenwert erreicht. Dies wurde auch heute morgen durch den Vertreter der Stadt Troisdorf und Herrn Dr. Weber deutlich angesprochen. Im Juli wurde sehr plastisch von zwei Bewilligungsbehörden, deren Vertreter auch heute hier anwesend sind, dargestellt, welche Probleme man mit dem öffentlich geförderten Mietwohnungsbau hat, sobald man nur ankündigt, an irgendeinem Standort in irgendeinem Ort bauen zu wollen. Im

Nu bilden sich Bürgerinitiativen und die örtlich zuständigen Politiker, die Stadträte oder Gemeinderäte werden mit der Drohung auf Trab gebracht, nicht mehr gewählt zu werden.

Auf diese Art und Weise wird öffentlich geförderter Mietwohnungsbau bereits an der Wurzel kaputt gemacht. Deswegen ist es äußerst wichtig, dass sich die Region klar darüber wird, ob der ganze Erste Förderweg nun ausschließlich in der Großstadt Bonn stattfinden soll und die ländlichen Zonen die Mittel für die Eigentumsmaßnahmen erhalten. Oder sollen die Mittel, wie Herr Kramp damals auch sagte, gleichgewichtig in der Region verteilt werden? Das hieße also, wer in der ländlichen Zone, sprich im Rhein-Sieg-Kreis, Mittel für Einfamilienhäuser und für Eigentumsmaßnahmen übernimmt, der müsste sich eigentlich verpflichten, in etwa gleichem Umfang auch Mittel des Ersten Förderweges abzunehmen, damit hier ein gewisses Gleichgewicht entsteht. So habe ich zumindest damals Ihre Ausführungen, Herr Kramp, verstanden.

Kurz: Die Region müsste sich klarer darüber werden, wie und wo, an welcher Stelle und in welchem Umfang gebaut werden soll. Diese Entscheidung können Investoren nicht vorherbestimmen, sondern sie müssen sich darauf verlassen können.

3. Grundstückspolitik

Der dritte Wunsch richtet sich an die Grundstückspolitik. Es ist eine Banalität zu sagen, ohne Grundstück gibt es kein Haus. Das gilt für ein Einfamilienhaus genauso wie für ein Mehrfamilienhaus.

Meine Damen und Herren, die Frage der Zurverfügung-Stellung von förderfähigen Grundstücken – ich sage ganz bewusst „förderfähig“, damit Sie öffentlich geförderten Wohnungsbau treiben können – ist Engpassfaktor Nummer Eins geworden. Und dies ist nicht nur in dieser Region so, das Gleiche trifft auch für Köln oder die gesamte Rheinschiene zu. Die Grundstücksverfügbarkeit ist mit ein Hauptgrund dafür, dass auch im Förderjahr 2001 die Mittel, die das Land Nordrhein-Westfalen über die WFA zur Verfügung stellt, für die Förderung des Wohnungsbaus nur relativ zögernd abgenommen werden.

Wir haben zum Beispiel im Frühjahr dieses Jahres die Stadt Köln angeschrieben, in der wir einen wesentlichen Teil unserer Objekte haben, und um die Vermittlung eines entsprechenden Grundstücks gebeten. Es dauerte einige Monate bis zur lapidaren Antwort, dass „Sozialer Mietwohnungsbaus im Ersten Förderweg eine ganz nachrangige Stellung in Köln habe und

² Investorengespräch im Bonner Stadthaus am 4. Juli 2001

in nächster Zeit sich daran nichts ändern werde.“ Köln war früher ein Standort, der die meisten Wohnungsbauförderungs-mittel im ganzen Land Nordrhein-Westfalen abgenommen hat. Ich kann mich an Jahre erinnern, in denen Mittel für 2.000 Wohnungen in die Stadt geflossen sind. Inzwischen hat sich dieser Strom zum Rinnsal entwickelt.

Um noch einmal darauf zurückzukommen: Kein Objekt ohne förderfähiges Grundstück; dies bedeutet vor allem einen angemessenen Preis. Wir können öffentlich geförderten Wohnungsbau im Ersten Förderweg nicht mit einer Grundstückskostenbelastung des Quadratmeters zu schaffender Wohnfläche mit 500 / 600 / 700 Mark realisieren. Das lässt sich in einer Finanzierung nicht unterbringen. Unser Wert liegt bei den derzeitigen Fördersätzen etwa um maximal 350 DM/m² zu fördernder Wohnfläche; das können schon auch mal knappe 400 Mark sein, dann ist Ende der Fahnenstange. Aber Sie alle wissen, dass die Stadtkämmerer mit ihren notleidenden Haushalten seit einigen Jahren nur noch das Wort „Verkehrswert“ kennen, gleichzeitig aber den Begriff „kommunales Wohnungsdarlehen“ aus ihrem Wortschatz komplett gestrichen haben. Und damit kennen Sie bereits einige dieser Knackpunkte. Kaum noch eine Stadt, kaum noch eine Kommune ist bereit oder in der Lage, ein förderfähiges Grundstück für ein Objekt im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Kaum eine Kommune ist noch in der Lage – willens und in der Lage – heute noch ein Wohnungsbaudarlehen zusätzlich zu den öffentlichen Baudarlehen des Landes zu geben, so wie das Jahrzehnte lang der Fall war. Es muss nicht einmal immer ein Darlehen sein; es gab früher auch Aufwendungs-darlehen, es gab Aufwendungszuschüsse und ähnliche Dinge, die halfen, die Bewilligungsmiete im Rahmen zu halten.

4. Kommunale Belegungspraxis

Mein nächster Wunsch richtet sich an die Wohnungsämter. Wenn ich vorhin davon sprach, dass der soziale Wohnungsbau negativ belegt, d.h. stigmatisiert ist, dann hängt dies sicherlich *auch* mit der Belegungspraxis zusammen.

In einer rheinischen Stadt zwischen Köln und Düsseldorf, in der wir vor knapp 20 Jahren gebaut haben, bemerkten wir in den letzten Monaten bei frei werdenden Wohnungen dieses Objektes eine völlige Veränderung in der Belegungspraxis. Bisher stellte sich die Belegung dort immer sehr einvernehmlich und ausgewogen dar. Es war von Seiten des Wohnungsamtes erkennbar so angelegt, soziale Konflikte und einseitige Belegungsstrukturen im Objekt unbedingt zu vermeiden. Nun hat sich unvermittelt eine rigorose

Gangart durchgesetzt, jede Wohnung die da frei wird, unkontrolliert zu besetzen. Als uns dies auffiel, erhielten wir auf unsere Nachfrage von der zuständigen Sachbearbeiterin die Auskunft, sie habe die Aufgabe vom Amtsleiter bekommen, ein Um- und Aussiedlerheim bis Mitte nächsten Jahres leer zu ziehen, und jede Wohnung, die wir ihr frei meldeten, besetze sie mit einem solchen Wohnungssuchenden. Daraufhin hat es zwischen den Beteiligten etwas „geknirscht“, wobei wir die Sache zur Zeit untereinander klären.

Was bedeutet dies aber für die Investoren im Wohnungsbau: Bei allen Bestimmungen – die ich respektiere – ist dies nicht der richtige Weg. Vielmehr treibt dieses Vorgehen Investoren, die solche Erfahrungen machen, aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau heraus. Für sie stellt sich die Frage, warum sie bei einem schönen und hoch subventionierten Objekt, das sie über Jahre hervorragend instand gehalten haben, zusehen sollten, wie eine nicht mehr ausgewogene Bewohnerstruktur die seit vielen Jahren dort wohnenden, sehr ruhigen Mieter in die Defensive drängt. Insofern nehmen wir als Bauherr, als Hauseigentümer und als Vermieter auch eine gewisse Schutzfunktion für die Erhaltung von intakten Hausgemeinschaften war.

5. Planungssicherheit

Mein fünfter Wunsch geht dahin, insbesondere in der Politik und in den Kommunen verlässliche Vertragspartner zu haben.

Ich spreche aus Erfahrung, weil wir in einer Stadt des Rhein-Sieg-Kreises anlässlich des politischen Wechsels nach der letzten Kommunalwahl ein düsteres Erlebnis hatten.

Wir haben uns in dieser Stadt vier Jahre um ein Objekt bemüht. Die Pläne waren fertig, so dass wir nur noch zum Notar gehen mussten; bei allen Abstimmungen haben die Fraktionen im Stadtrat für das Projekt gestimmt; der Bewilligungsantrag lag praktisch beim Rhein-Sieg-Kreis und die Mittel standen bereit. – Dann kam der politische Umschwung und die Fraktion, die nun die neue Mehrheit besaß, distanzierte sich schnöde ohne besonderen Grund vom Objekt. Wenn Ihnen als Bauherr eine solche Unzuverlässigkeit in der Politik, vielleicht auch gepaart mit einer gewissen Unzuverlässigkeit in der Verwaltung, widerfährt, dann werden Sie kopfscheu und überlegen sich sehr genau, mit welchen Partnern Sie möglicherweise das nächste Objekt anpacken.

Ich gehe in meiner Vorstellung und meiner Forderung daher so weit zu sagen: ein Objekt braucht manchmal drei, vier oder fünf Jahre an Vorbereitung, in denen

Sie viel Geld hinein investieren. Sie müssen folglich als Investor ab einem bestimmten Punkt auch einen einklagbaren Anspruch erlangen, um Verwaltung und Politik wirklich binden zu können, und damit ihnen ein gutes Objekt nicht durch eine politische Neulage zerschlagen wird.

Weitere Schlaglichter

Die öffentlichen Baudarlehen sind seit 1986 konstant geblieben – 16 Jahre lang. In dieser Zeit ist die Preisentwicklung davongelaufen. Fairerweise muss dazu gesagt werden, dass auch die Bewilligungsmieten in diesen Jahren entsprechend angepasst wurden. Gleichwohl klafft mittlerweile eine enorme Lücke zwischen den Gesamtherstellungskosten eines Objektes und den öffentlichen Baudarlehen – insbesondere, weil die kommunalen Zusatzdarlehen inzwischen praktisch komplett weggefallen sind. Meine Bitte geht dahin, aus der Region heraus Signale nach Düsseldorf und in den politischen Raum hinein zu senden und darauf zu beharren, dass öffentlicher Wohnungsbau weiterhin effektiv gefördert werden muss.

Gleiches gilt für die Einkommensgrenzen. Wir wissen inzwischen, dass die Einkommensgrenzen mit dem neuen Wohnraumförderungsgesetz ab 01.01.2002 geringfügig angehoben werden sollen. Das ist insofern nicht sachgerecht, als dass der Schritt viel zu klein sein wird. Ich plädiere daher dafür, die Einkommensgrenzen in Zukunft – wie man es aktuell bei der Kostenpauschale getan hat – an die Kostenentwicklung anzupassen. Es kann einfach nicht sein, dass über viele Jahre hinweg die Einkommensgrenzen, insbesondere auch in einer Region wie Bonn/Rhein-Sieg mit guten Einkommen, gleich bleiben und dadurch die wohnberechtigten Nachfrager für Mietwohnungen im ersten Förderweg quasi als Randerscheinung abgestempelt werden. Diese Einkommensgrenzen müssen dynamisiert werden, um mit dieser Entwicklung standzuhalten.

Meine Damen und Herren. Ich hoffe, ich konnte Ihnen einige Ansatzpunkte geben, die einen Investor so bewegen. Wir würden gerne wieder im Ersten Förderweg bauen, sofern die gesamten Bedingungen, die ich Ihnen nun dargelegt habe, stimmiger sind.

Wir müssen sicher sein, dass das Objekt ein befriedetes Objekt bleibt. Ich rede nicht vom Streit mit dem einzelnen Mieter, der ist überhaupt kein Problem. Das Problem ist auch nicht das Zahlen und das Übernehmen der Miete; das machen die Sozialämter. Das Problem liegt darin, dass wir das Wohn-, Miet- und Lebensverhalten vieler Leute nicht mehr im Griff haben. Wenn wir die Menschen in einem solchen Objekt zusammenbringen, dann müssen wir zu einer

äußerst ausgewogenen und feinfühligem Belegung kommen. Ansonsten programmieren wir unsere Probleme vor, die in absehbarer Zeit dann auf den Schreibtischen der Verwaltung und der Mietervereine landen, und die bei uns zu Ärger und großer Frustration führen.

Ich wünsche dem Rhein-Sieg-Kreis bei diesem Modellversuch viel Glück. Wenn es darum geht, ein sinnvolles Objekt zu machen, sprechen Sie uns bitte an.

Herzlichen Dank.

* Mitschnitt des Vortrags zum Forum „Wohnungsbau in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler, Neue Qualitäten durch regionale Budgetierung“, 21. November 2001, Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg, Rheinbach.

Qualitäten im Wohnungsbau regional entwickeln Bisherige Meilensteine und weitere Ziele*

Die Umsetzung der Entwicklungsstrategien, die im Beitrag von Herrn Trommer beschrieben werden, lassen sich an gebauten Beispielen in der Region festmachen. Sie zeugen von den Erfolgen der bisherigen Zusammenarbeit, Qualitäten im Wohnungsbau regional zu entwickeln. Diese Erfolge haben beim Land zu der Entscheidung geführt, die Fördermittel für den Wohnungsbau als Gesamtbudget in die Region zu geben.

Das Thema des Beitrages gliedert sich in drei Punkte:

Rückblick: Die Aktivitäten der letzten 8 Jahre

Einblick: Die von der Region definierten Qualitäten

Ausblick: Die Zukunftsprojekte für einen nachhaltigen Wohnungsbau

RÜCKBLICK

Die Stationen der regionalen Wohnungsmarktentwicklung 1993 bis 2001 waren:

- Die Wohnungsmarktuntersuchung für die Region 1993 – 1995
Diese Untersuchung ist nicht, wie viele andere Untersuchungen, angenommen und weggelegt worden, sondern im direkten Anschluss hat man sich über die Umsetzung der Ergebnisse Gedanken gemacht. Das hat sicher auch mit dem Prozess zu tun, in dem die Untersuchung entstanden ist; nicht im Elfenbeinturm sondern in der Region im Dialog mit den Kommunen und Kreisen vor Ort.
- Gemeinsame Festlegung von Entwicklungsflächen in der Region
- Entwicklung einer Strategie zur Umsetzung der Ziele
- Das Impulsprogramm 1996 – 1999
- Leitlinien für Qualitäten im Wohnungsbau

- Impulsprojekte werden für 18 Flächen in der Region angemeldet und im Laufe der Jahre realisiert
- Die Impulsauszeichnung 2000 mit ihrem Überblick über die realisierten Bauvorhaben in der Region aus dem Impulsprogramm;
darüber hinaus wurden insgesamt 17 Vorhaben ausgezeichnet oder mit einer Anerkennung belohnt.
- Modellprojekt Budgetierung der Fördermittel des Landes Nordrhein-Westfalen für Bonn/Rhein-Sieg 2001 -2003

EINBLICK

Wie wurde Qualität definiert?

Zwei zentrale regionale Kriterien oder Ziele für die Definition von Impulsprojekten:

a) Reduzierung von Pendlerströmen

Die Wohnungsbauprojekte müssen Beiträge zur Reduzierung der Pendlerströme leisten. Dies über Wohnungsbau und den Wohnungsmarkt mitsteuern zu wollen, ist eine schwierige Aufgabe. Aber Wohnungsbau an integrierten Standorten mit in der Nachbarschaft gut erreichbarem Infrastrukturangebot, Nutzungsmischung, Zusammenbringen von Arbeiten und Wohnen und die gezielte Werbung von Bewohnern und vieles andere sind Ansätze dazu.

b) Konzentration auf Haltepunkte des schienengebundenen Nahverkehrs

Die Region Bonn verfügt über ein relativ gut ausgebautes System des öffentlichen Nahverkehrs. Nur wenige Gemeinden liegen in ihren Kernbereichen weit entfernt von Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs. Aktivitäten des Wohnungsbaus sollen sich auf die Nähe zu solchen Haltepunkten konzentrieren (z.B. in einem 1.000 m Radius).

Sieben Handlungsfelder für Impulsprojekte

1. Kosten- und ressourcenschonendes Bauen und Wohnen

Wohnungsbau ist immer auch ein wesentlicher Beitrag zur Entwicklung von Wirtschaft und Beschäftigung. Unter dem regionalen Leitbild sollen daher Investoren, Planer/Architekten, Bauunternehmen und Handwerker ermuntert werden, besondere und in die Zukunft orientierte Produkte in der Region zu entwickeln und zu vermarkten. Hierzu gehören zum Beispiel die Weiterentwicklung und Verwendung umweltschonender Baustoffe und Bauverfahren, die Förderung von Techniken und Verfahren optimaler Energienutzung und des solaren Bauens u.v.m. Hierzu gehört aber auch die Entwicklung eines regionalen Know-hows für einfaches und preiswertes Bauen. Planerisches, bauliches, wohnungswirtschaftliches und Verfahrens-Know-how zur Reduzierung und Eingrenzung der Wohnnebenkosten auch für die Bewohner ist ein ökologisches Ziel (Verbrauch von Warmwasser, Heizung, Strom, Wasser, Abwasser).

2. Nachhaltiger Städtebau

Dies ist vor allem ein sorgsamer Umgang mit Fläche. Die Wiedernutzung von Brachflächen hat Vorrang, ebenso die Baulückenschließung und die kleinteilige Siedlungsergänzung. Das Bauen in der Fläche soll sich nur an Stellen vollziehen können, die stadtentwicklungspolitisch und regional abgestimmt sind. Städtebauliche Dichten von 0,6 bis 0,8 GRZ sollen als Orientierung erreicht, Wohnflächen sollen optimiert werden; dies schließt je nach örtlicher Situation eine Über- oder Unterschreitung nicht aus.

3. Gebrauchsorientierte Qualitäten in Grundriss, Gebäude und Wohnumfeld

Dazu gehören Stichworte wie die Barrierefreiheit, Wohnungen mit Räumen, die sich verschiedenen Familienphasen und verschiedenen Haushaltsstrukturen anpassen können und die Nutzbarkeit des Wohnumfeldes auch für etwas anderes als nur für das Parken von Autos.

4. Soziale Qualitäten, wohnbezogene Infrastruktur und Entwicklung von Nachbarschaften

Die zunehmende Individualisierung in unserer Gesellschaft und der fortschreitende Rückgang der Bedeutung von familiären Netzen wird einhergehen müssen mit dem Aufbau stärker nachbarschaftlich orientierter Netzwerke. Unter dem regionalen Leitbild sollen da-

her Ansätze gestützt und realisiert werden, die in diesem Bereich neue Wege gehen wollen: Nachbarschafts- und Gemeinschaftshäuser, Modelle sozialer Mischung und Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen sind mögliche Projektziele. Es kann aber auch die Ausweitung der Tätigkeit von Wohnungsunternehmen in bestimmte Dienstleistungs- und Servicebereiche gemeint sein.

5. Qualitäten in Städtebau und Architektur

Alle Wohnungsprojekte unter dem regionalen Leitbild müssen die beschriebenen Qualitäten auch in hervorragendem Städtebau und in einer Architektur mit jeweils eigener gestalterisch anspruchsvoller Handschrift präsentieren. So kann über die Jahre in der Region eine besondere Planungs- und Baukultur entstehen. Wie das erreicht werden kann, wird in Bund und Land gerade in großen Initiativen zur Baukultur beraten. Hier kann die Region sich in die Diskussion einbringen und ihre Erfahrungen darstellen.

6. Entwicklung von umsetzungsorientierten Planungsverfahren, die Qualitäten stützen

Die Definition von Qualitäten ist zumeist sehr einfach: Sie ist ein Prozess, der viele Beteiligte einbezieht und sich über einen langen Zeitraum erstreckt; auch seine Umsetzung erfordert größere Mühe. Diese Mühe kann man sich erleichtern, wenn für die Planung ein Verfahren gewählt wird, das den Qualitätsaspekt immer wieder ins Blickfeld rückt und ihn gleichberechtigt neben die anderen ebenso wichtigen Aspekte stellt. Beispiele für solche Verfahrensbau- steine sind etwa Städtebau- und Architekturwettbewerbe oder auch Investorenwettbewerbe. Wir werden gleich zwei Beispiele sehen, in denen beides eine Rolle gespielt hat. Dieses Verfahrens-Know-how, das in der Region entsteht, kann multipliziert und genutzt werden, wenn einer dem anderen hilft und seine Erfahrungen weiterträgt.

7. Übertragung der Prinzipien auf den Wohnungsbestand

„Die Frage der Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung und im Wohnungsbau entscheidet sich im Bestand.“ Dies ist eine beliebte These, die auch vieles für sich hat. Schließlich sind unsere Städte in den meisten Fällen auch bei größter Anstrengung im Neubau doch im Prinzip schon fertig. Alle Themen, die im Neubau beispielhaft angegangen werden, sind im Bestand auch vorhanden. Ob das nun die soziale Seite mit dem demographischen Wandel und dem Wandel in den Haushaltsstrukturen ist oder die ökologischen Fragen von Energie- und Wassereinsparung angesprochen

werden. Alles gibt es auch im Bestand. Und meist ist es dort schwieriger, Handlungsansätze zu finden. Die Anstrengungen müssten hier also eigentlich viel größer sein. Beispiele für Projekte im Bestand wären:

- Ökologische Sanierung (Wärmedämmung, Heizungssanierung, Regenwasserversickerung,...)
- Der Ankauf von Bindungen, die preiswerten Wohnraum sichern. Dies vor allem im Zusammenhang mit der Förderung des Landes.
- Verträgliche Ergänzung vorhandener Siedlungen mit neuem Wohnungsbau und mit Infrastruktureinrichtungen

Wie wurden Qualitäten vermittelt?

Bausteine des regionalen Prozesses:

- Beratung/Dialog, z.B. Fachforen, Fachinformationen, Referate in den rak-Sitzungen
- Hilfestellung zur Projektentwicklung, z.B. Gespräche mit Kommunen und Investoren, Sammlberatungen unter Einbeziehung der Landesministerien
- Konzeptentwicklung, z.B. für vier Projekte im Auftrag der Region; weitere drei durch Direktbeauftragung der Kommune oder von Investoren
- Werbung / Öffentlichkeitsarbeit, z.B. Veröffentlichungen, Internetpräsentation, Ausstellung, Vorträge auf diversen Veranstaltungen, Gespräche in den Kommunen

AUSBLICK

Der regionale Wohnungsbau in den nächsten Jahren

Dazu einige Thesen:

- Die Wohnungsmarkt- und Wohnungsbauentwicklung wird immer ein Thema bleiben in der Region. Die regionale Budgetierung der Fördermittel bietet die Chance, selbstbestimmt die Projekte, die in der Region einen besonderen Stellenwert haben sollen, zu definieren und zu entwickeln.
- Der regionale Prozess lebt von seinen Erfolgen, von dem, was am Ende vorzeigbar ist. Deshalb sind „Impuls-Projekte“ so wichtig für die regionale Entwicklung von Qualitäten im Wohnungsbau.
- Gute Projekte und erfolgreiche Prozesse sind keine zufälligen Ereignisse. Sie benötigen Zeit und

sie brauchen „Kümmerer“, die sie fördern, pflegen und zum Erfolg bringen.

Weitere Ziele sind ...

1. ...viele gute Vorhaben, die in den nächsten Jahren für die Förderung angemeldet werden können; vor allem oder zumindest auch im Bestand.
2. ... die Weiterentwicklung der Qualitäten und der Verfahren.
3. ... die Schaffung einer tragfähigen Struktur, die in der Lage ist, diese Ziele mittelfristig zu fördern und die Erfolge in der Region zu verbreiten.

* Mitschnitt des Vortrags zum Forum „Wohnungsbau in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler, Neue Qualitäten durch regionale Budgetierung“, 21. November 2001, Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg, Rheinbach.