

**Geschäftsstelle des rak/ Fritz Rehsöft
Bonn, den 18.04.2001**

ILS/ Dr. Bernd Wuschansky

1. Erfahrungsbericht zum Modellversuch „Regionale Budgetierung der Wohnungsbauförderung in der Region Bonn/Rhein-Sieg-Kreis“

Vorbemerkung

Da der Modellversuch zur Kontingentierung und Budgetierung der Wohnungsbauförderungsmittel in der Region Stadt Bonn, Stadt Troisdorf, Rhein-Sieg-Kreis erst Anfang 2001 offiziell angelaufen ist, dürfen die an diesen Versuch angelegten Erwartungen in diesem ersten Jahr nicht zu hoch geschraubt werden. Durch die fortgeschrittene Zeit sind neue große innovative Projekte in diesem Jahr kaum noch zu initiieren, allerdings können Projekte soweit sie aus dem Impulsprogramm 1996-1999/2000 stammen, erste richtungweisende Entwicklungen aufzeigen.

Für die nähere Zukunft ist vorgesehen, dass die Bewilligungsbehörden gemeinsam mit der Geschäftsstelle des Regionalen Arbeitskreises (rak) jährlich (Vorlauf von ca. ½ Jahr) zu einem „Abstimmungsgespräch zur wohnungspolitischen Schwerpunktbildung“ einladen. Ziel dieses in der Regel im September/Oktober stattfindenden Gesprächs soll es sein, im Vorlauf zur eigentlichen Bewilligung die regionalen Projekte/Maßnahmen mit mehr als 30 WE zu bestimmen, die der Schwerpunktbildung dienen und bei der Bewilligung Vorrang finden sollen.

Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler

Die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler umfasst länderübergreifend die kreisfreie Stadt Bonn sowie die Städte und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises in Nordrhein-Westfalen und die Städte und Gemeinden des Kreises Ahrweiler in Rheinland-Pfalz. Mit mehr als einer Million Menschen stand die Gesamtregion immer schon unter dem Druck einer hohen Arbeitsplatz- und Einwohnerentwicklung, die sich in einer dispersen Siedlungsentwicklung niedergeschlagen hat. Durch die Neuansiedlung zahlreicher wissenschaftlicher und politischer Einrichtungen als Ausgleich für den Regierungsumzug wird bis 2010 mit einem weiteren erheblichen Zuwachs an Einwohnern und Arbeitsplätzen in der Region gerechnet.

Dass die Region eine Wachstumsregion ist, belegen die Zahlen: Von 1980 bis 1999 ist die Bevölkerung im Rhein-Sieg-Kreis um 127.000 EW, in Bonn um 18.000 EW und im Landkreis Ahrweiler um 18.000 EW gestiegen.

Die Flächenreserven der Stadt Bonn sind aus landschaftlicher, topographischer und stadtstruktureller Sicht beschränkt, so dass die gesamte Region in die strategischen Überlegungen zwingend einbezogen ist. Es wird eine bewusste Stärkung der Mittelzentren angestrebt, durch die die Stadt Bonn entlastet und die Gesamtstruktur der Region stabilisiert wird. Diese "Arbeitsteilung" bietet der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler eine große Bandbreite an künftigen Entwicklungsmöglichkeiten und schafft mit der „Siedlungsorientierung an der Schiene“ einen raumordnerischen Rahmen für eine nachhaltige Siedlungspolitik.

Regionale Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr (rak)

Der Beschluss des Deutschen Bundestages von 1991, das Parlament und den Kernbereich der Regierungsfunktionen von Bonn nach Berlin zu verlagern, brachte einen tiefen Einschnitt für die Region mit sich.

Mit der Gründung des Regionalen Arbeitskreises wurde die gemeinsame, grenzüberschreitende Bewältigung des zu erwartenden Strukturwandels in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (rak) in Angriff genommen, um eine neue Entwicklungsperspektive für den Raum zu schaffen. Der Entwurf eines gemeinsamen Konzeptes zur Stärkung der Gesamtregion im nati-

onalen wie auch europäischen Kontext umfasst die Bereiche Entwicklung, Planung und Verkehr und basiert auf der freiwilligen Kooperation der betroffenen Städte und Gemeinden. Der Konzeptentwurf beruht auf der Erkenntnis, dass die nachhaltige Entwicklung der Region nicht durch Einzelstrategien, sondern nur anhand einer mit allen Betroffenen abgestimmten Regionalplanung umgesetzt werden kann. Mit dem hierbei angewendeten Leitbild der Dezentralen Konzentration ist beabsichtigt, die räumliche Entwicklung von Stadt und Umland zu steuern. Das Konzept sieht eine ausgewogene Entwicklung vor, die nicht nur das Oberzentrum, sondern auch die zahlreichen Mittelzentren stärken soll. Es verfolgt insbesondere das Ziel, die Expansionsdynamik von Städten zu bündeln und auf bereits vorhandene Strukturen (Verkehrsachsen bzw. ÖPNV, kleinere Siedlungszentren) zu konzentrieren. Durch eine Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich, durch den Ausbau vorhandener Zentren zu Mittelstädten im Umland und die Nutzung der bereits bestehenden Schieneninfrastruktur soll die ressourcen- und umweltschonende Fortentwicklung der Besiedlung ermöglicht werden. Gleichzeitig wird eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten innerhalb der Zentren angestrebt, um die täglichen Wege zu verkürzen, die Autoabhängigkeit und somit den (Pendler-)Verkehr zu reduzieren.

Regionale Wohnungsmarktuntersuchung

Da der Bonn-Berlin-Beschluss auch tiefgreifende Auswirkungen für den regionalen Wohnungsmarkt mit sich bringen würde, wurde eine Strategie zur Lösung auch dieser Probleme im Rahmen einer regionalen Kooperation notwendig.

Ende 1992 entschlossen sich die 18 Städte und Gemeinden der Region deshalb, eine Wohnungsmarktuntersuchung in Auftrag zu geben. Als wichtigstes Ergebnis zeigte sich, dass für die Wohnungsmarktregion Bonn ein potenzieller Wohnungsbedarf bis 2010 von 30.000 bis 50.000 Wohneinheiten prognostiziert wurde. Darüber hinaus sind 1.400 ha Wohnbaureserveflächen in einen Pool eingegeben, bewertet und analysiert worden. Alle betreffenden Akteure der Wohnungsmarktregion (z.B. Planer, Architekten, Investoren, Umweltverbände, Politik und gesellschaftliche Gruppen) sind frühzeitig in den Prozess eingebunden worden (zwischenzeitlich nehmen 27 Städte und Gemeinden an diesem Prozess teil).

Mit der regionalen Wohnungsmarktuntersuchung sowie dem daraus entwickelten Impulsprogramm 1996 - 1999 hat die Region Bonn/ Rhein-Sieg/Ahrweiler einvernehmlich ein Strategiekonzept der dezentralen Konzentration zur vorrangigen Siedlungsentwicklung entwickelt. Die Städte und Gemeinden der Region haben sich im sog. Impulsprogramm darauf verständigt, eine Schwerpunktentwicklung bei den Flächen vorzunehmen, die den gemeinsamen Kriterien entsprechen. Erste Projekte wurden im Zusammenhang mit dem experimentellen Wohnungsbau entwickelt. Hierbei kam dem Einsatz öffentlicher Fördermittel insgesamt und speziell dem der Wohnungsbauförderungsmittel eine besondere strategische Bedeutung zu.

Modellversuch der Budgetierung der Landesmittel zur Wohnungsbauförderung

Mit dem Wohnungsbauprogramm 2001 des Landes NRW (MSWKS) wird erstmals im Rahmen eines Modellversuchs die Budgetierung der Fördermittel in der Praxis erprobt. Damit soll für mehr Flexibilität gesorgt und die Eigenverantwortung der Kommunen gestärkt werden. Aufbauend auf den bisherigen guten Erfahrungen der freiwilligen regionalen Kooperation wird an dem Budgetierungsmodell in einem ersten Schritt die Region Bonn/Rhein-Sieg teilnehmen. Den Städten Bonn und Troisdorf sowie dem Rhein-Sieg-Kreis wird anstelle des bisherigen Verfahrens der kontingentierte Zuteilung von Fördermitteln nach Wohnungseinheiten ein gemeinsames Globalbudget von 100 Mio. DM zur Verfügung gestellt. Die betroffene Region soll im Rahmen der vorhandenen Förderangebote über den Einsatz des Budgets entscheiden können mit dem Ziel der besseren Treffsicherheit bei der Lösung der kommunalen Wohnungsprobleme.

Verwaltungsvereinbarung vom 28.2.2001

Schon im Herbst 2000 vorbereitet schließen der Rhein-Sieg-Kreis, die Stadt Troisdorf und die Bundesstadt Bonn am 28. Februar 2001 eine Verwaltungsvereinbarung zur Budgetierung der Landesmittel zur Wohnungsbauförderung in der Region Bonn/Rhein-Sieg ab. Darin 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/Maßnahmen mit mehr als 30 WE zu bestimmen, die der Schwerpunktbildung im o.g. Sinne dienen sollen 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 den anderen Gebietskörperschaften bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.
- Die Bewilligungsbehörden verabreden darüber hinaus gemeinsam mit der Geschäftsstelle des rak - ggf. unter Hinzuziehung der WohnBundBeratung - geeignete Projekte im Sinne des experimentellen Wohnungsbaus auszuwählen.

In einer Protokollnotiz zur Verwaltungsvereinbarung vom 28.02.2001 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 werden insbesondere zu dem jährlich stattfindenden Abstimmungsgespräch ein durch das Land zu benennender Ansprechpartner eingebunden.

Zum jährlich stattfindenden Abstimmungsgespräch soll im September/ Oktober gemeinsam eingeladen werden. Neben den Vertretern der Geschäftsstelle des Regionalen Arbeitskreises, den 3 Bewilligungsbehörden und den betreffenden Investoren, werden die Städte und Gemeinden eingeladen, die "Schwerpunktprojekte" 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.

Erlass des MSWKS

Am 27.12.2000 teilt das MSWKS der Region Bonn/Rhein-Sieg mit, dass sie in ein Modellvorhaben der Budgetierung der Landesmittel zur Wohnungsbauförderung eingebunden werden soll.

Mit Erlass vom 23.01.2001 wird zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Programmjahr 2001 der Region ein Globalbudget nach Nr. 5 Wohnungsbauprogramm 2001 – Modellvorhaben "Budgetierung der Landesmittel der Wohnungsbauförderung" der Region Bonn/Rhein-Sieg und ein globales Bewilligungskontingent von 100 Mio. DM für 2001 zur gemeinsamen Bewirtschaftung zugeteilt.

Damit werden die Aktivitäten in der Region Bonn, in der bereits verschiedene Pilotprojekte im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung entstanden sind, nachdrücklich gewürdigt, zumal eine derartige Vorgehensweise in Nordrhein Westfalen und wohl auch in der Bundesrepublik erstmalig erprobt wird. Mit dem Angebot des Modellversuches ist gleichzeitig die Herausforderung verbunden, in einer Zeit der geringeren Nachfrage nach Wohnungsbau in der Stadt Bonn selbst, aber auch in der Region - insbesondere bezüglich des Geschosswohnungsbaus - eine dem Förderungsvolumen entsprechende geeignete Wohnungsnachfrage zu initiieren.

Regionaler Arbeitskreis (rak) am 9. Februar 2001

In der 30. Sitzung des rak am 09.02.2001 wird über die Budgetierung berichtet und auf das gemeinsam am 21. März im Stadthaus Bonn durchzuführende Gespräch hingewiesen. Darüber hinaus wird auf die Bereitschaft des Institutes für Landes- und Stadtentwicklung des Landes NRW (ILS) aufmerksam gemacht, im Rahmen einer "Begleitforschung" die Region bezüglich der "Berichterstattung gemäß Bewilligungserlass", der Begleitung des "Koordinierungsprozesses" etc. mitzuwirken und die Region aktiv zu unterstützen. Die Mitglieder des rak nehmen dieses Angebot positiv auf.

Gespräch der am Modellversuch zur regionalen Budgetierung der Wohnungsbauförderung beteiligten Kommunen am 21.3.2001

Anwesende:

Stadt Bonn: Herren Trommer, Rehsöft, Amberg, Benden, Koch, Frau Rütz

Stadt Troisdorf: Herren Eschbach, Theus

Rhein-Sieg-Kreis: Herr Faßbender, Herr Dr. Schaake

Stadt Rheinbach: Frau Nolden, Herr Nücke, Herr Neuens

MSWKS: Frau Kern, Herr Kramp

ILS: Herr Dr. Wuschansky

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung im Rahmen des 1. Erfahrungsberichts und insbesondere der abgegebenen Situationsberichte der drei Bewilligungsbehörden soll nachfolgend diese RAK-Sitzung ausführlicher dargestellt werden.

Im Rahmen seiner Begrüßung gibt Herr Stadtbaurat Trommer einen Abriss zur Geschichte der Budgetierung (Wohnungsmarktstudie, Standortkriterien, Schwerpunktbildung, Impulsvorhaben, Einmündung in Budgetierung, Pilotverfahren 3 Jahre, Umsetzung)

Herr MR Kramp nennt aus seiner Sicht die Erwartungen des Ministeriums an den Modellversuch: Die Budgetierung sei vor allem auch auf Wunsch der kommunalen Spitzenverbände eingeführt worden, die immer gedrängt hätten, den Bewilligungsbehörden freiere Hand zu

geben, um eine bedarfsgerechtere, weil ortsnähere Verteilung der Fördermittel in der Region zu erzielen.

Auch andere Regionen hätten zur Auswahl gestanden, Modellversuchsraum zu werden. Letztlich habe sich der Minister aber für die Region Bonn, Rhein-Siegkreis entschieden.

Die Größenordnung 100 Millionen DM im Zuteilungserlaß habe sich aus der Zahl von 1999 ergeben. Dieses obwohl erkennbar war, dass im Jahr 2000 nur 75 Mio. DM erforderlich waren.

Das MSWKS habe den Wunsch, dass in der Region Projekte gemeinsam entwickelt würden, ohne neue institutionelle Gremien zu schaffen. Das normale tägliche Geschäft (operativ) solle bei den Bewilligungsbehörden verbleiben.

Im zum April 2001 vorzulegenden 1. Erfahrungsbericht solle die Region eine erste Einschätzung abgeben, um deutlich zu machen, welche Potentiale im Raum vorhanden seien.

Ende September würden vom MSWKS umfassendere Auskünfte darüber gewünscht, ob das Geld im vorgesehenen Rahmen gebraucht würde oder nicht. Möglicherweise müsse danach über eine weitere Verteilung oder Umverteilung der Mittel neu nachgedacht werden, um eine sinnvolle und möglichst vollständige Nutzung der bereitgestellten Mittel im Lande zu erreichen. Hierbei solle auch daran gedacht werden, dass der Finanzminister des Landes sämtliche Förderprogramme auf einen Prüfstand gestellt habe, um die vorzulegenden Begründungen völlig neu und sehr grundsätzlich zu überprüfen.

Herr Rehsöft stellt anschließend den Entwicklungsprozeß hin zur Budgetierung in einen historischen Zusammenhang dar. Er geht insbesondere auch auf die Darstellung dieses Prozesses im Rahmen von Urban 21 ein (Einzelheiten siehe [www.bonn.de/rathaus/stadtplanungsamt/streifzüge/urban 21](http://www.bonn.de/rathaus/stadtplanungsamt/streifzüge/urban%2021)).

Im Anschluß daran bittet er die Vertreter der drei Bewilligungsbehörden um eine kurze Darstellung der gegenwärtigen Situation und eine Einschätzung der zu erwarteten Zukunft.

Situationsbericht Rhein-Sieg-Kreis

Herr Faßbender gibt für den Rhein-Sieg-Kreis folgenden zusammenfassenden Bericht (Weitere Einzelheiten im Anhang):

Eigenheimförderung

Die Eigenheimförderung lag im Jahr 1999 bei 263 WE. Im Jahr 2000 ging sie leicht auf 241 WE zurück. Es wird angenommen, dass sie sich im Jahr 2001 auf etwa 240 WE einpendeln wird.

Mietwohnungsbau:

Im 1. Förderweg wurden im Jahr 1999 noch 301 WE gefördert, im Jahre 2000 nur noch 73 WE. Dieser Rückgang hängt vor allem damit zusammen, dass sich die Investoren sehr zurückhalten. Gründe: Hohe Baulandpreise, Änderungen im Steuerrecht (Abschreibungsmöglichkeiten reduziert), Änderungen im Mietrecht und vor allem Anstieg der schwierigen Mieter (Sozialverhalten, schlechte Zahlungsmoral).

Parallel zu diesem Sachverhalt gibt es eine Sättigung des Bedarfs in mindestens 8 Städten und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises. Diese Sättigung ist verbunden mit der Bitte der jeweiligen Bürgermeister/innen von einer Förderung im Mietwohnungsbau (1. Förderweg) vorübergehend abzusehen.

Situationsbericht Bundesstadt Bonn

Herr Amberg berichtet, dass es in Bonn ähnliche Tendenzen gibt wie im Rhein-Sieg-Kreis.

Die Förderergebnisse im Bereich Neubau- und Eigentumsmaßnahmen (einschl. Heimplätzen) und Modernisierung und Energieeinsparungsmaßnahmen hätten sich in den Jahren 1997 – 2000 in der Stadt wie folgt entwickelt:

1997 Förderergebniss	86,1 Mio DM
1998 Förderergebniss	81,9 Mio DM
1999 Förderergebniss	30,7 Mio DM
2000 Förderergebniss	22,9 Mio DM

Aktuell lägen Anfragen bzw. Anträge auf Bewilligung von Fördermitteln für 161 Wohneinheiten vor.

Im Mietwohnungsbau gäbe es eine deutliche Zurückhaltung. Da spielten eher die ERF und der 3. Förderungsweg eine Rolle. Etwa 120 WE seien hier vorgesehen, davon 15 Eigenheime. Was die Modernisierung und die Maßnahmen im Rahmen der Umfeldverbesserung anbetraf, so gehe es hier um ein Volumen von 3-4 Mio. DM.

Insgesamt gehe die Bonner Verwaltung davon aus, dass in 2001 eine Fördersumme von etwa 20 Mio. DM benötigt würde.

Herr Benden ergänzt, dass die Investoren Probleme machten. Darüber hinaus seien die Mieten zu hoch, so dass auch die Sozialhilfeempfänger Probleme mit der Bezahlung hätten. Insgesamt gehe es um einen Kreis von 400 Sozialhilfeempfänger. Die Akzeptanz beim sozialen Wohnungsbau habe deutlich abgenommen. Auch die Belegungsbindungen hülften da nicht weiter. Notwendig seien Konzepte von Betreuung und Sozialarbeit; hierzu seien „Overheadkosten“ erforderlich.

Wie in Bonn strategisch mit der „Regionalen Budgetierung der Wohnungsbauförderung“ umgegangen werden soll, wird im Verwaltungsvorstand der Bundesstadt am 13.3.2001 diskutiert (Siehe Anhang).

Situationsbericht Stadt Troisdorf

Die Vertreter der Stadt Troisdorf Herr Theus und Herr Eschbach geben folgenden Situationsbericht:

Im Jahr 2000 wurden in Troisdorf insgesamt 7.6 Mio DM an öffentlichen Wohnungsbaufördermitteln des Landes NRW bewilligt. Diese teilten sich wie folgt auf:

4.2 Mio. DM	- Eigentumsmaßnahmen
3.3 Mio. DM	- Mietwohnungsbau
0.1 Mio. DM	- MOD/ESP

Für das laufende Jahr 2001 wird angestrebt, das Fördervolumen des Vorjahres zu erreichen. Derzeit stellt sich die Situation, bzw. das Antragsaufkommen, wie folgt dar:

Eigentumsförderung:

- 31 noch abzuwickelnde Anträge aus dem Jahr 2000 (davon 8 bereits bewilligt – Fördersumme 871.200 DM)
- 7 Anträge aus dem Jahr 2001
- 30 Anträge werden im laufenden Jahr noch erwartet, wovon die Hälfte auch noch im laufenden Jahr bewilligt werden kann.

Das bedeutet ein Fördervolumen von ca. 5.0 Mio. (ca. 100.000 DM pro Eigentumsmaßnahme).

Mietwohnungsbau:

Anträge liegen derzeit nicht vor.

In einer Vorplanung befinden sich zwei Gebäude mit jeweils 7 WE. Eine weitere Anfrage von einem möglichen Investor liegt vor über 1 Objekt mit 8 WE. Erfahrungsgemäß werden erst in der 2. Jahreshälfte konkrete Anträge im Mietwohnungsbau gestellt. Aufgrund der insgesamt schwierigen Lage (Probleme in der Mieterstruktur öffentlich geförderter Häuser, sich weiter entspannender Wohnungsmarkt, stagnierende oder z. T. sinkende Mieten im freifinanzierten Bereich, günstige und derzeit noch weiter sinkende Zinsen im Fremdkapitalbereich) wird auch bei optimistischer Betrachtungsweise nicht davon auszugehen sein, dass mehr als 20 WE gefördert werden können. Dies entspräche einer Fördersumme von ca. 2 Mio. DM.

MOD/ESP u.a.:

Die z.Zt. unklare Situation (ESP entfällt zum 31.3.; MOD wird novelliert) läßt eine Kalkulation nur schwer zu. Aufgrund der Vorjahreszahlen und der nach wie vor großen Nachfrage wird von einer Fördersumme von 0.5 Mio. ausgegangen.

Ausblick:

Städtischer Schwerpunkt für die nächsten Jahre ist im Wohnungsbau die geförderte städtbauliche Entwicklungsmaßnahme „Im Krausacker“. Hier entstehen in 4 Bauabschnitten ca. 560 WE. Die Baumaßnahme wird nicht vor 2005 zum Abschluß gebracht werden. Neben Eigentumsmaßnahmen findet hier auch Mietwohnungsbau statt.

Die Stadt bevorzugt derzeit deutlich Eigentumsmaßnahmen gegenüber dem Mietwohnungsbau. Viel Wert wird auch auf die Bestandförderung gelegt.

Fazit der drei Erfahrungsberichte

Alle drei Berichte zeigen, dass in der gesamten Region die Förderungsmittel im Mietwohnungsbau schon im Jahr 2000, aber noch deutlich stärker im Jahr 2001 nur noch in sehr begrenztem Rahmen abgerufen werden. Der dramatische Rückgang bei diesem Förderungssegment geht sogar so weit, dass die Bürgermeister/innen die Bewilligungsbehörden teilweise darum bitten, dass sie von einer Förderung im Mietwohnungsbau (1. Förderweg) vorübergehend absehen.

Dagegen sieht das Bild bei Eigentumsmaßnahmen deutlich positiver, aber auch differenzierter aus: Das Fördervolumen in der Stadt Troisdorf für Eigentumsmaßnahmen liegt in diesem Jahr 2001 leicht über dem des Jahres 2000. Im Rhein-Sieg-Kreis gibt es im selben Zeitraum eine kaum merklich Abnahme.

Herr Kramp vom MSWKS macht deutlich, dass die in der Region-Bonn/Rhein-Sieg-Kreis festgestellten Phänomene fast überall im Lande anzutreffen seien. Gerade was den sozialen Wohnungsbau anbetreffe, so wäre dem Land daran gelegen, die Mieter in ihren Wohnungen zu halten. Der angestrebte Kauf von Belegungsbindungen wäre hier aber nur eine kleine Hilfe. Wichtig sei in diesem Zusammenhang, dass das Budget auch für die Bestandsverbesserung und die Modernisierung genützt werden könne.

Räumliche und wohnungspolitische Schwerpunktbildung

Was die räumliche und wohnungspolitische Schwerpunktbildung in der Stadt Bonn und der Region angeht, so ist zu unterscheiden in

- Umgang mit laufenden, in Planung befindlichen Projekten
- Benennung zusätzlicher Projekte bzw. geeigneter Flächen in Stadt und Region

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass Bewilligungen im Eigentumsbereich generell ausgesprochen werden, sobald die Voraussetzungen vorliegen. Es wird kritisch gefragt, ob es richtig und auch rechtens sein könne, Eigenheime nur in Schwerpunktbereichen zu fördern.

Insbesondere die Geschäftsstelle des RAK (Herr Rehsöft) möchte gerne die Gemeinden animieren, Schwerpunkte zu bilden mit dem Ziel, damit Qualitätskriterien durchzusetzen. Alle Städte und Gemeinden der Region sollen danach prüfen, wo Schwerpunkte vorliegen. Liegen keine vor, soll die Förderung in das übliche Verfahren eingehen.

Wenn die Ermittlung der Schwerpunkte abgeschlossen ist, sollen die Investoren, Bauträger usw. informiert werden, wo diese Schwerpunktbildung erfolgt ist und sodann in einer Informationsveranstaltung über Zielsetzungen und Möglichkeiten der Inanspruchnahme der Wohnungsbaufördermittel informiert werden. Auch wenn der anzusprechende Personenkreis vermutlich über ausreichende Informationen verfügt, soll dieses im Sinne der Sache trotzdem versucht werden.

Im einzelnen wurde folgende Vorgehensweise zur aktiven Gestaltung des Arbeitsprozesses im Sinne der o.g. Zielsetzung verabredet:

1. Räumliche und wohnungspolitische Schwerpunktbildung in der Stadt Bonn und der Region
 - Umgang mit laufenden, in Planung befindlichen Projekten
 - Benennung zusätzlicher Projekte bzw. geeigneter Flächen in Stadt und Region
2. Wohnungspolitische Schwerpunktbildung (Eigentumsförderung, Förderung des Mietwohnungsbaus, sonstige Förderungsschwerpunkte z.B. Modernisierung)
3. Einbindung der größeren bedeutsamen Wohnungsbauträger in Stadt und Region (allgemeines Informationsgespräch)
4. Verstärkung der Information über die Bau- und Förderungsberatungen in den Wohnungsbauförderungsämtern / Abteilungen der Region sowie in den Städten und Gemeinden
5. Breite Information im Rahmen einer Pressekonferenz der Geschäftsstelle des rak über Zielsetzungen und Möglichkeiten der Inanspruchnahme der Wohnungsbaufördermittel
6. Qualitätssicherung im Sinne der Nachhaltigkeit zur Schwerpunktbildung, zur Einbindung von Investoren-/Bauträger (Einbindung des ILS - Berichtstatter Herr Wuschansky sowie Diskussion über eine mögliche Einbindung der WohnBundBeratung zur Unterstützung der Geschäftsstelle des rak)

Um die Qualitätssicherung im Sinne der Nachhaltigkeit zur Schwerpunktbildung die Investoren und Gemeinden einzubinden, könnten Wohnbund und ILS eingeschaltet werden. Die für den Wohnbund ggf. anfallenden Kosten sind hier noch ein Problem.

Verteilung der Fördermittel im Jahr 2001

Es wird vereinbart, dass die drei Bewilligungsbehörden vorab bis zu einer endgültigen Vereinbarung über 50 Mio DM (Rhein-Sieg-Kreis: 20 Mio. DM, Stadt Bonn: 20 Mio. DM, Stadt Troisdorf: 10 Mio. DM) verfügen können. Falls im Laufe der nächsten Zeit weitere Mittel erforderlich sind, soll eine entsprechende Einigung auf schnellem Wege erzielt werden.

Weitere Vorgehensweise

Am 9.5.2001 soll ein weiteres Treffen des Arbeitskreises erfolgen. Die Einladung für die Investoren wird Mitte April formuliert und abgesprochen. Die Bewilligungsbehörden sollen hierzu entsprechende Adressen austauschen, um zu erkennen, wer eingeladen werden sollte. Berichtstermine für die Berichte an das Ministerium: 1.4.2001 und 1.10.2001. Der Termin zum 15.7.2001 entfällt.

Anlagen:

Wohnungsbauprogramm 2000 des Rhein-Sieg-Kreises
- Ergebnisse -

	Art der Förderung\ Jahr	Wohneinheiten 1999	Wohneinheiten 2000	Fördersumme 1999	Fördersumme 2000
1.	Eigenheimförderung	263 WE	241 WE	27,8 Mio. DM	25,1 Mio. DM
2.	Mietwohnungsbau				
a.	1. Förderungsweg (allg.)	301 WE	73 WE	38,2 Mio. DM	9,8 Mio. DM
b.	2. Förderungsweg (allg.)	25 WE	7 WE	1,6 Mio. DM	0,4 Mio. DM
c.	Eink. Abh. Förderung	-	19 WE	-	2,1 Mio. DM
d.	Mieteinfamilienhäuser	2 WE	-	0,4 Mio. DM	-
	Insgesamt	591 WE	340 WE	68 Mio. DM	37,4 Mio. DM
3.	Heimplätze	63 WE	86 WE	2,4 Mio. DM	3,7 Mio. DM
4.	Modernisierung/ Energieeinsparung	142 WE	139 WE	2,2 Mio. DM	2,6 Mio. DM
				72,5 Mio. DM	43,7 Mio. DM

Angaben des Rhein-Sieg-Kreises. Stand: 22. März 2001

Stadt Bonn

Liste der Anfragen/Anträge auf Bewilligung von Fördermitteln (Stand: 13.3.2001)

1. Bonn-Beuel, Rheindorfer Straße	12 WE
2. Bonn-Beuel, Mirecourtstraße	23 WE
3. Bonn-Beuel, Am Herrengarten/Beueler Straße	12 WE
4. Bonn-Beuel, Maria-Montessori-Allee	30 WE
5. Bonn-Bad Godesberg, Kapellenweg	48 WE
6. Bonn-Duisdorf, Rochusstraße	24 WE
7. Bonn, Bornheimer Straße	<u>12 WE</u>
	<u>161 WE</u>

Im Verwaltungsvorstand der Stadt Bonn wird am Dienstag, den 13.03.2001 die „Regionale Budgetierung der Wohnungsbauförderung“ in folgende Richtung diskutiert:

Grundsätzlich möchte die Stadt Bonn für ihr “Handlungspaket” nach folgende Maßgaben verfahren:

Im Bereich der Stadt Bonn ist entsprechend der genannten Zielsetzungen sowohl eine räumliche als auch eine wohnungspolitische Schwerpunktbildung verwaltungsintern einvernehmlich festzulegen.

1. a) Bei der räumlichen Schwerpunktbildung sind die derzeit im Verfahren/in der Vordiskussion befindlichen Projekte auf ihre Eignung im Sinne der o.g. Qualitätsmerkmale in Hinblick auf bevorzugte Bauvorhaben (Impulsprojekte) zu prüfen (ggfls. Gespräche mit den Trägern). Für die vorhandenen Flächenpotentiale sind globale Bedarfs- und Sozialverträglichkeitsprüfungen im Voraus zu erstellen.

1. b) Darüber hinaus ist bezüglich der zusätzlichen Entwicklung von Projekten zu prüfen, ob geeignete Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung gestellt werden können.

2. Neben der Förderung des Mietwohnungsbaus soll auch durch geeignete Maßnahmen (Sondergespräche mit Investoren, allgemeine Information der Investoren usw.) die Eigentumsförderung (z.B. Projekte wie Solarsiedlung im Tannenbusch) verstärkt in den Fokus gerückt werden. Darüber hinaus ist nach Klärung des Verbleibens des städtischen Wohnungsbestandes die Entscheidung über eine Inanspruchnahme von Modernisierungsmitteln durch die Stadt zu fällen.

3. Mit den größeren / bedeutsamen Wohnungsbauträgern in der Stadt Bonn soll ein allgemeines Informationsgespräch über die Möglichkeiten, die sich aus der Budgetierung ergeben, abgehalten werden. Private Bauherren sollen über die Presse informiert werden.

4. Aufnahme der Informationen in die Bau- und Förderberatungen in den Ämtern.

5. Breite Information im Rahmen über Zielsetzung und Möglichkeiten der Inanspruchnahme der Wohnungsbauförderungsmittel.

6. Im Rahmen der regionalen Abstimmung soll ein vergleichbares Verfahren zur Qualitätssicherung im Sinne der Nachhaltigkeit zur Schwerpunktbildung, zur Einbindung der Investoren/Bauträger und zur Einbindung der Öffentlichkeit angestrebt werden (1. Gespräch am 21.03.2001 in Bonn).

7. Die Diskussion über die künftige Flächenpolitik innerhalb der Stadt Bonn selbst (Nachverdichtung, Neuausweisung von Flächen, verstärkte Einbindung der Region) und/oder im Kontext mit der Region soll nach Vorlage des Berichtes über die Baureserveflächen im Stadtgebiet durch das Planungsamt (kurz vor der Fertigstellung) geführt werden.

Theus, 677

Budgetierung der Landesmittel zur Wohnungsbauförderung hier: Zahlen zum Bericht I. Quartal 2001

Im Jahr 2000 wurden in Troisdorf

insgesamt 7.6 Mio DM

an öffentlichen Wohnungsbaufördermitteln des Landes NRW bewilligt. Diese teilten sich wie folgt auf:

4.2 Mio. DM - Eigentumsmaßnahmen
3.3 Mio. DM - Mietwohnungsbau
0.1 Mio. DM - MOD/ESP

Für das laufende Jahr wird angestrebt, das Fördervolumen des Vorjahres zu erreichen. Derzeit stellt sich die Situation, bzw. das Antragsaufkommen, wie folgt dar:

Eigentumsförderung:

31 noch abzuwickelnde Anträge aus 2000 (davon 8 bereits bewilligt – Fördersumme 871.200 DM)

7 Anträge aus 2001

30 Anträge werden im laufenden Jahr noch erwartet, wovon die Hälfte auch noch im laufenden Jahr bewilligt werden kann.

Das bedeutet ein Fördervolumen von ca. 5.0 Mio. (ca. 100.000 DM pro Eigentumsmaßnahme).

Mietwohnungsbau:

Anträge liegen derzeit nicht vor.

In einer Vorplanung befinden sich zwei Gebäude mit jeweils 7 WE. Eine weitere Anfrage von einem möglichen Investor liegt vor über 1 Objekt mit 8 WE. Erfahrungsgemäß werden erst in der 2. Jahreshälfte konkrete Anträge im Mietwohnungsbau gestellt. Aufgrund der insgesamt schwierigen Lage (Probleme in der Mieterstruktur öffentlich geförderter Häuser, sich weiter entspannender Wohnungsmarkt, stagnierende oder z. T. sinkende Mieten im freifinanzierten Bereich, günstige und derzeit noch weiter sinkende Zinsen im Fremdkapitalbereich) wird auch bei optimistischer Betrachtungsweise nicht davon auszugehen sein, dass mehr als 20 WE erforderlich werden können. Dies entspräche einer Fördersumme von ca. 2 Mio. DM.

MOD/ESP u.a.:

Die z.Zt. unklare Situation (ESP entfällt zum 31.3.; MOD wird novelliert) läßt eine Kalkulation nur schwer zu. Aufgrund der Vorjahreszahlen und der nach wie vor großen Nachfrage wird von einer Fördersumme von 0.5 Mio. ausgegangen.

Ausblick:

Städtischer Schwerpunkt für die nächsten Jahre ist im Wohnungsbau die geförderte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Im Krausacker“. Hier entstehen in 4 Bauabschnitten ca. 560 WE. Die Baumaßnahme wird nicht vor 2005 zum Abschluß gebracht werden. Neben Eigentumsmaßnahmen findet hier auch Mietwohnungsbau statt.

Die Stadt bevorzugt derzeit deutlich Eigentumsmaßnahmen gegenüber dem Mietwohnungsbau. Viel Wert wird auch auf die Bestandförderung gelegt.

Budgetierung der Landesmittel zur Wohnungsbauförderung in der Region Bonn/Rhein-Sieg-Kreis/Troisdorf

Förderergebnisse in Mio DM in den Jahren 1997 – 2000

- Neubau Miet- und Eigentumsmaßnahmen einschl. Heimplätze
- Modernisierung und Energiesparmaßnahmen

	1997 Mio DM	1998 Mio DM	1999 Mio DM	2000 Mio DM
Bonn	86,1	81,9	30,7	22,9
Rhein-Sieg-Kreis	100,7	105,5	72,5	43,6
Troisdorf	16,8	10,8	4,4	7,7
Gesamt	203,6	198,2	107,5	74,2

Wohnungsbauprogramme in Nordrhein-Westfalen (einschl. Modernisierung/Energieeinsparung)

1999	2.859,5 Mio DM	100,0 %	
2000	2.584,5 Mio DM	90,4 %	100,0 %
2001	2.003,5 Mio DM	70,1 %	78,0 %