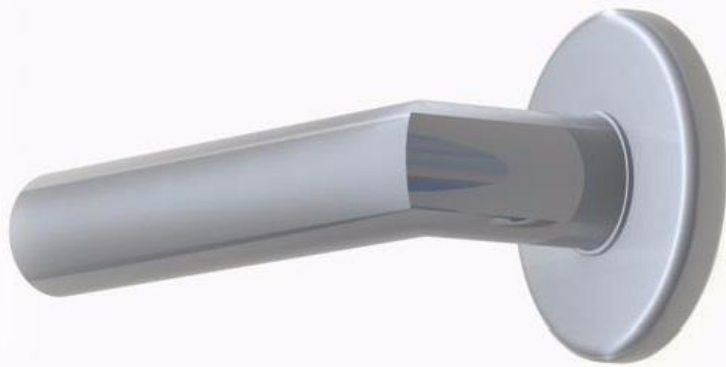


Die Dokumentation



Fachtag 06.06.2018

WOHNEN FÜR ALLE

Anforderungen an
den Wohnungsmarkt
im Rhein-Sieg-Kreis

Veranstalter

Bündnis Wohnen im Rhein-Sieg-Kreis

Veranstaltungsort

Steyler Mission Sankt Augustin



Programm des Fachtags	Seite 3
Begrüßung durch Schirmherrn Landrat Sebastian Schuster	Seiten 5 - 8
Einführung in das Thema durch Herrn Harald Klippel	Seiten 9 - 11
Podiumsdiskussion	Seiten 12 - 26
Bericht Arbeitsgruppe 1 Prävention in der Wohnraumsicherung: Konzepte, Arbeitsansätze und Möglichkeiten von Wohnraumakquise und Bewerbercoaching, Zentrale Fachstelle	Seiten 27 - 28
Bericht Arbeitsgruppe 2 Arbeitsgruppe Frauen und Wohnen Herausforderung an die Hilfen für Frauen in Wohnungsnot und Frauen im Kontext von Gewalt	Seiten 29 - 31
Bericht Arbeitsgruppe 3 Wohnen im Alter Anforderungen an Ausstattung und Kosten	Seiten 32 - 34
Bericht Arbeitsgruppe 4 Alternative Wohnformen Unterbringung und Versorgung von Menschen mit multiplen Problemlagen (Junge, Psychisch Kranke, Flüchtlinge etc.)	Seiten 35 - 36
Bericht Arbeitsgruppe 5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau als kommunale Herausforderung	Seiten 37 - 38
Positionspapier des Bündnisses Wohnen	Seiten 39 - 41

Das Bündnis Wohnen im Rhein-Sieg-Kreis:



Schirmherr: Landrat Sebastian Schuster

Moderator: Tom Hegermann

Podiumsgäste:

Michael Schleicher, 2002 bis 2012 Leiter des Kölner Wohnungsamtes, Mitglied der Fachkommission Wohnen des Deutschen Städtetags und im Vorstand der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe

Dr. Hermann Tengler, Rhein-Sieg-Kreis, Stab, Leiter des Referates Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung

Peter Brings, Geschäftsführer DIE BRINGS-GRUPPE, Peter Brings Immobilien

Sofie Eichner, Dipl.-Ing. Raumplanung, StadtRaumKonzept GmbH Dortmund, u. a. Evaluation des Projektes Zentrale Fachstelle im Rhein-Sieg-Kreis und Erstellung des Aktionsplans Inklusion Rhein-Sieg-Kreis

Monika Bähr, Vorstandsvorsitzende des SKM - Katholischer Verein für soziale Dienste im Rhein-Sieg-Kreis e.V.

Programm

09:30 Begrüßungskaffee und Anmeldung

10:00 Begrüßung durch den Schirmherrn

10:15 Einführung ins Thema, Harald Klippel, Sprecher der AG Wohlfahrtspflege im Rhein-Sieg-Kreis

10:30 Podiumsdiskussion „Anforderungen an Wohnungsentwicklung und Wohnungsbau (im Rhein-Sieg-Kreis)“

11:45 Arbeitsgruppen

1. Prävention in der Wohnraumsicherung
Konzepte, Arbeitsansätze und Möglichkeiten von Wohnraumakquise und Bewerbercoaching
2. Frauen und Wohnen
Herausforderung an die Hilfen für Frauen in Wohnungsnot und Frauen im Kontext von Gewalt
3. Wohnen im Alter
Anforderung an Ausstattung (z. B. Barrierefreiheit, Pflege) und Kosten
4. Alternative Wohnformen
Unterbringung und Versorgung von Menschen mit multiplen Problemlagen (Junge, Psychisch Kranke, Flüchtlinge etc.)
5. Öffentlich geförderter Wohnungsbau
als kommunale Herausforderung

13:15 Mittagspause (für Speise ist gesorgt)

14:00 Walk-Around bei den Trägerständen, Vorstellung der Ergebnisse der Arbeitsgruppen

15:30 Schlussmoderation/Verabschiedung

16:00 Abreise



Die Initiatoren des Bündnis Wohnen mit ausgewählten Gästen (*)

Bild von links hinten: Patrick Ehmann (Diakonie), Harald Klippel (Cartiasverband), Franz-Josef Windisch (Arbeiterwohlfahrt), Jürgen Schönfeldt (Deutscher Mieterbund), Dr. Hermann Tengler (Rhein-Sieg-Kreis*), Sebastian Schuster (Landrat*), Michael Schleicher (langjähriger Leiter Wohnungsamt Köln*), von vorne links: Monika Bähr (SKM), Katharina Gbauer (MdL – CDU*), Sofie Eichner (StadtRaumKonzept*), Jutta Oehmen (SKF)

* nicht Mitglied des Bündnisses Wohnen



links
 Infotische vor dem Ansturm:
 Vom Seniorenwohnen über Wohnungsnotfallhilfe
 bis zum Stromsparcheck,
 Von AWO bis SKM.

rechts
 Stände nach dem Aufbau:
 Frauenhäuser und Wohnungsgesuche.





Begrüßung durch Schirmherrn Landrat Sebastian Schuster anlässlich der Fachtagung **Wohnen für alle** am 06.06.2018, ab 9:30 Uhr bis 16:00 Uhr bei der Steyler Mission, Arnold-Janssen-Str. 32 in 53757 Sankt Augustin

Es gilt das gesprochene Wort!

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich begrüße Sie, hier in der Steyler Mission, herzlich zur Fachtagung des Bündnis Wohnen im Rhein-Sieg-Kreis mit dem Thema: **WOHNEN FÜR ALLE**; Anforderungen an den Wohnungsmarkt im Rhein-Sieg-Kreis.

Dieses Thema ist mir so wichtig, dass ich gerne bereit war, für die heutige Veranstaltung die Schirmherrschaft zu übernehmen.

Zunächst möchte ich Ihnen kurz einen Abriss über den Wohnungsmarkt im Rhein-Sieg-Kreis mit der Situation, Prognose, Bedarfe und Potentiale geben:

- Wohnungsbau: Neubau von Einfamilienhäusern seit 2004 rückläufig (von 1.800 auf 900 p. a. 2011-2015).

- Geschosswohnungsbau ansteigend (von 600 p. a. 2001 - 2005 auf 800 p. a. 2011-2015). Insgesamt also deutlich nachlassende Bautätigkeit: 2.400 Wohnungen p. a. 2001-2005 auf 1.700 p.a. 2011 - 2015).
 - Die Frage, ob der Rückgang der Bautätigkeit nachfrage- oder angebotsbedingt ist, lässt sich anhand der Kaufpreisentwicklung erkennen. Wäre mangelnde Nachfrage der Grund, hätten sich die Immobilienpreise konstant oder rückläufig entwickelt, tatsächlich sind aber starke Preisanstiege zu verzeichnen: Gebrauchte EFZH 2012 - 2016 + 21 %, neue EFZH + 24 %, gebrauchte Eigentumswohnungen + 30 %, neue + 23 %, Mieten für gebrauchte Wohnungen + 10 %, für Neubauwohnungen + 14 %.
- Damit ist klar: Die Nachfrage ist stärker gestiegen als das Angebot bzw. der Wohnungsbau hat mit der Nachfrage nicht Schritt gehalten: Es wurde in der Vergangenheit zu wenig gebaut.**

Nach Angaben des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) sind die Verkaufspreise von Wohnungen und Häusern in NRW 2017 um 4 - 8 % gestiegen, vor allem wohl in den Speckgürteln um die großen Städte herum.

- Im Rhein-Sieg-Kreis unterscheidet sich der Wohnungsmarkt nach Preisen in 4 Teilräume:
 - zentrales Kreisgebiet entlang der Rheinschiene (Alfter, Bornheim, Wachtberg, Niederkassel, Siegburg, Sankt Augustin, Königswinter, Bad Honnef) am teuersten (Kaufpreis: > 2.000 €/m²; Miete > 7 €/m²)
 - westliches Kreisgebiet (Swisttal, Rheinbach, Meckenheim) (Kaufpreis 1.500 – 2.000 €/m²; Miete 6-7 €/m²)
 - ötliches Kreisgebiet (Lohmar, Neunkirchen-Seelscheid, Hennef) (dito)
 - ländliches Kreisgebiet (Much, Ruppichteroth, Eitorf und Windeck) mit den niedrigsten Immobilienpreisen bzw. Mieten (Kaufpreis < 1.500 €/m²; Miete < 6 €/m²)

Wohnungsbaubedarf bis 2030 (empirica)

Die Wohnraumnachfrage wird im Rhein-Sieg-Kreis hoch bleiben wegen:

- auch zukünftig wachsender Wirtschaft und entsprechender Arbeitskräftenachfrage
- zunehmender Überschwappeffekte aus Bonn und Köln (Altersgruppe 25-40 und jünger als 18 Jahre)
- demographische Entwicklung führt zu steigendem Wohnraumbedarf, selbst wenn es zu keinem Bevölkerungswachstum kommen würde (Kinder der Babyboomer verlassen das elterliche Nest). Zahl der wohnungssuchenden Haushalte nimmt zu.

- Trendszenario: Neubaubedarf bis 2030 von 30.000 Wohneinheiten (davon 20.000 in EZFH, 10.000 in MFH)

Angebotsentwicklung bis 2030

Wie stehen die Chancen, dass der prognostizierte Wohnungsbaubedarf im Rhein-Sieg-Kreis gedeckt werden kann?

Zur Betrachtung der Angebotsseite wurden Ende 2017 in den Wohnungsmarkt-Teilräumen sog. Teilraumkonferenzen durchgeführt.

Flächenbedarf (theoretisch): 900 ha (EZFH: 25 WE/ha, MFH 90 WE/ha), wenn sämtlicher Neubau auf neuen Bauflächen stattfindet und alle bestehenden Immobilien weitergenutzt werden können.

Theoretisch steht dieser Flächenbedarf den Kommunen zur Verfügung (Summe Flächen mit Baurecht in Baugebieten und Baulücken, absehbaren Gewerbebrachen, FNP-Potentiale, ASB-Potentiale aktueller und zukünftiger Regionalplan).

In den Konferenzen wurde deutlich, dass zahlreiche Hemmnisse bei der Flächenentwicklung vorliegen:

- Fachrechtliche Restriktionen: Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz, Trinkwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Lärmschutz, Denkmalschutz, Artenschutz
- Fehlende Flächenverfügbarkeit/kein Eigentum der Kommune: Eigentümer wollen Flächen nicht entwickeln, Wertsteigerung der Fläche übertrifft Zinsertrag, Verkauf landwirtschaftlicher Fläche ist steuerlich uninteressant, uneinige Erbgemeinschaften
- Interessenkonflikte: Widerstand der ansässigen Bevölkerung gegen weitere Ortsentwicklung/Veränderung des Ortsbildes, Überfremdung
- Kosten 1: Kapazitätsgrenzen der technischen und sozialen Infrastruktur,

Notwendigkeit zu Sprunginvestitionen
(Kanalisation, Kitas, Schulen etc.)

- Kosten 2: Bau- und Planungskosten steigen stetig
- Kosten 3: Ausgleichsleistungen (Bsp.: Umsiedlung von 6 Feldlerchenpaaren kostete 660.000 Euro)
- Personalmangel in Verwaltung bei gleichzeitig immer aufwändigeren Verfahren
- Vorgegebene Dichten zu hoch: Zerstörung des städtebaulichen bzw. dörflichen Charakters

Ergebnis: Flächen zur Deckung der von empirica prognostizierten Bedarfe sind theoretisch ausreichend vorhanden, aber nach Einschätzung der Kommunen aufgrund der aufgeführten Hemmnisse nicht genügend umsetzbar (wahrscheinlich weniger als die Hälfte). **Damit ist zu befürchten, dass das Wohnungsangebot im Rhein-Sieg-Kreis auch in den kommenden Jahren hinter der Nachfrage zurückbleibt. Weiter steigende Kauf- und Mietpreise sind vorprogrammiert.**

Mehr Wohnungsbau ist das einzige Mittel gegen steigende Preise. Es muss in allen Kategorien mehr gebaut werden.

Aber:

In der Realität findet zur Zeit das Gegenteil statt, zumindest wenn man die erteilten Baugenehmigungen zum Maßstab nimmt:

2015:	2.181 Baugenehmigungen
2016:	2.387 Baugenehmigungen
2017:	1.511 Baugenehmigungen (-36,7 % zum Vorjahr; NRW: - 17,8 %)

In den vergangenen Jahren schien der Rhein-Sieg-Kreis zunächst auf gutem Weg, den von empirica prognostizierten Bedarf von 2.500 Wohnungen p. a. bis 2020 realisieren zu können. In 2017 erfolgte dann ein drastischer Rückgang um 37 % auf gut 1.500. Damit liegt der Wohnungsbau um 1.000 Wohnungen hinter dem Bedarf zurück, mit der Folge, dass die Kauf- und Mietpreise weiter steigen werden.

Die Gründe für den Rückgang dürften dieselben sein wie die in den Teilraumkonferenzen diskutierten. Hinzu kommt, dass die Bauwirtschaft an der Kapazitätsgrenze arbeitet und sie ihrerseits erhebliche Probleme hat, zusätzliche Arbeitskräfte zu rekrutieren (Fachkräftemangel).

Soweit zu der Situation, Prognose, Bedarfe und Potentiale des Wohnungsmarktes im Rhein-Sieg-Kreis.

Kurz eingehen möchte ich noch auf den Aspekt der sozialen Wohnraumförderung: Der Rhein-Sieg-Kreis ist attraktiv und zieht viele Menschen an. Familien werden zukünftig eine wichtige Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt im Rhein-Sieg-Kreis sein. Mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit werden auch weiterhin viele Familien aus Bonn und auch aus Köln in den Rhein-Sieg-Kreis ziehen, weil sie hier qualitativ ansprechende und in der Regel auch sehr viel günstigere Angebote finden als in den beiden Großstädten.

Ziel der sozialen Wohnraumförderung ist es insbesondere, Haushalten mit niedrigem Einkommen bezahlbaren und attraktiven (barrierefreien) Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Haushalte, die eine Sozialwohnung erhalten, profitieren von der günstigen Mietobergrenze (je nach Ortslage z. Z. 4,60 € bis 6,20 €/qm). Allerdings gibt es deutlich mehr Sozialwohnungsberechtigte als Sozialwohnungen. Insofern wirbt der Rhein-Sieg-Kreis dafür, die zugewiesenen Fördermittel von insgesamt 22 Mio. € möglichst vollumfänglich ausschöpfen zu können. Dies hat auch dazu geführt, dass die zur Verfügung gestellten Fördermittel in den Jahren 2016 und 2017 bei weitem nicht ausreichten, sondern weitere Fördermittel beantragt und zur Schaffung von Wohneinheiten eingesetzt werden konnten. Nach derzeitigen Erkenntnissen ist auch für das laufende Jahr erfreulicherweise mit einem hohen Mittelabruf zu rechnen.

Soweit meine grundsätzlichen Anmerkungen in Bezug auf den Rhein-Sieg-Kreis. In den verschiedenen Arbeitsgruppen:

- Prävention in der Wohnraumsicherung
- Frauen und Wohnen
- Wohnen im Alter

- alternative Wohnformen und
 - öffentlich geförderter Wohnungsbau als kommunale Herausforderung
- werden Sie gleich mit den unterschiedlichsten Aspekten des heutigen Themas in Berührung kommen und ggfs. schon Lösungen erarbeiten.

Kurz möchte ich noch zu verschiedenen Arbeitsgruppen Stellung beziehen:

- **Frauen und Wohnen**

Die Politik hat die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zu entwickeln, wie sich das Schutzangebot der Frauenhäuser perspektivisch weiterentwickeln kann. Unter Federführung des Sozialamtes und Mitarbeit von Frau Lindemann, der Gleichstellungsbeauftragten des Rhein-Sieg-Kreises, und den beiden Frauenhäusern finden entsprechende Überlegungen statt. Der Bedarf an „passenden“ Wohnungen ist auch ein großes Thema.

- **Wohnen im Alter**

Der Rhein-Sieg-Kreis will den Grundsatz ambulant vor stationär fördern, d. h. jeder Mensch soll trotz Pflegebedürftigkeit oder Behinderung so lange wie möglich in seiner gewohnten Umgebung bzw. jedenfalls selbstbestimmt in einer eigenen Wohnung leben können. Anforderungen an Wohnraum verändern sich im Alter/sind für Menschen mit Behinderung oder Mobilitätseinschränkung andere: das beginnt mit dem Zugang zur Wohnung (Stufen vor der Hauseingangstür? Aufzug im Haus, auch bis in den Keller?) und setzt sich in der Wohnung fort (der Rollstuhlnutzer benötigt z. B. breitere Türen und mehr Bewegungsfläche im Bad).

Gerade bei größeren Wohneinheiten eines Vermieters könnten Anlaufstellen für die Mieterinnen und Mieter („Sozialbüro“ des Vermieters) und Gemeinschaftsräume als Treff-

punkt hilfreich sein, dem Vereinsamen älterer alleinstehender Menschen entgegenzuwirken bzw. ein aufmerksames Auge dafür zu haben, wenn einzelne Personen einen höheren (selber ggf. noch nicht eingestandenen) Hilfebedarf entwickeln.

Auch ist die Bereitschaft der Vermieter wichtig, Gebäude in punkto Barrierefreiheit und Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft zu ertüchtigen.

Nachdenken sollte man auch über das Initiieren von Wohngemeinschaftsmodellen „Jung und Alt“ mit gegenseitiger Unterstützung, um ein soziales Miteinander zu fördern.

- **Alternative Wohnformen**

Ein ganz wichtiges Thema, für das es keinen alleinigen Königsweg geben wird. Deswegen ist es gut und sinnvoll, breit angelegt darüber zu diskutieren, welche Anforderungen an das Wohnen besondere Personengruppen haben, bei denen soziale Betreuung und Fördern der Teilhabemöglichkeiten Voraussetzung für ein selbständiges Wohnen und das Leben in der Gemeinschaft (Integration, Inklusion) sind.

Einen Hinweis bzw. einen Appell möchte ich noch geben:

„Der Staat“ kann nicht alles richten, sondern die Eigeninitiative Einzelner sowie die Verantwortung der Vermieter („Eigentum verpflichtet“) ist unverzichtbar.

In diesem Sinne freue ich mich, dass Sie alle in Ihrer Unterschiedlichkeit heute an diesem wichtigen Thema mitarbeiten und wünsche Ihnen erfolgreichen Verlauf der Veranstaltung!

Sebastian Schuster



Einführung in das Thema durch Herrn **Harald Klippel**, Sprecher der AG Wohlfahrtspflege im Rhein-Sieg-Kreis anlässlich der Fachtagung **Wohnen für alle** am 06.06.2018, ab 9:30 Uhr bis 16:00 Uhr bei der Steyler Mission, Arnold-Janssen-Str. 32 in 53757 Sankt Augustin

Es gilt das gesprochene Wort!

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Namen des Bündnis Wohnen darf ich Sie heute zu unserer Fachveranstaltung hier in den Räumlichkeiten der Steyler Missionare begrüßen.

Der sicherlich allen bekannte Werbespruch „wohnst du noch oder lebst du schon ist“ der provokative Ausgangspunkt unseres heutigen Zusammenseins. Denn für viele Menschen, die wir mit unseren vielen Diensten und Einrichtungen betreuen und begleiten, ist allein das Finden

von geeignetem Wohnraum die zentrale Herausforderung. Das Fehlen von Wohnungen, am besten barrierefrei und zu erschwinglichen Kosten, trifft viele Menschen quer durch alle Lebenslagen und Altersgruppen hindurch.

Da ist zum Beispiel die Frau mit ihren Kindern im Frauenhaus, die gerne ausziehen möchte, die gerne die Sondersituation verlassen möchte.

Da ist das Ehepaar mit seinen drei Kindern, die ihre Wohnung aufgrund der Kündigung infolge von Eigenbedarf verlassen müssen und nun eine preislich angemessene und gut an die Infrastruktur angebundene Wohnung suchen.

Da verlangt der Landschaftsverband, dass Plätze im stationären Wohnen für behinderte Menschen abgebaut werden, weil die Notwendigkeit nicht mehr gegeben

sei, da viele Menschen auch in einer eigenen Wohnung leben und im Rahmen des ambulant betreuten Wohnens versorgt werden können: gleichwohl finden die Menschen keine Wohnungen, die sich für Einzelwohnen oder gemeinschaftliches Wohnen eignen.

Da ist die mittlerweile wieder ansteigende Zahl der Obdachlosen - auch diese Menschen suchen Wohnraum und begeben sich in den Konkurrenzkampf mit den zuvor vorgestellten Menschen - in einen unendlichen Konkurrenzkampf, weil das Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen zu gering ist.

Da ist auf der anderen Seite die ältere Frau, die in einem für sie mittlerweile viel zu groß gewordenem Haus lebt, deren finanziellen Mittel es jedoch nicht zulassen, dieses Haus so umzubauen, dass dadurch eine zweite Wohnung entsteht, die sie vermieten kann.

Da stehen ebenfalls Wohnungen leer, weil der Vermieter inzwischen ein Alter erreicht, dass er sich nicht mehr auf neue Mieter einlassen will, und er andererseits auch nicht auf die Einnahmen angewiesen ist.

Da gibt es Grundstückseigentümer, die ihre Grundstücke bewusst nicht verkaufen, da deren Wertzuwachs deutlich höher ist, als den Verkaufserlös auf dem Geldmarkt anzulegen.

Wir erkennen, dass sich das gegenwärtige Bild höchst differenziert darstellt und es nicht allein um die Frage nach Wohnungsneubau geht.

Im Bündnis Wohnen eint uns die Sorge, dass der zunehmende Wohnungsmangel das Sozialgefüge in den Kommunen gefährden dürfte. Im Wettbewerb um das knappe Gut „Wohnraum“ haben die Men-

schen ohne Beschäftigung, die Menschen mit Fluchterfahrung und Migrationsgeschichte, Menschen mit Handicap und Menschen mit brüchiger Erwerbsbiografie durchweg schlechte Chancen.

Zunehmend erleben wir aber auch, dass Menschen mit geregelterm Einkommen angesichts der gegenwärtigen Mietsteigerungen an ihre wirtschaftliche Belastungsgrenze stoßen. Die Zahl derer, die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hätten, wächst ebenfalls.

Wir erleben heute den Wohnungsmarkt eben nicht als einen lehrbuchmäßig beschriebenen vollkommenen Markt, bei dem sich Angebot und Nachfrage einander entsprechen. Vielmehr legen viele Investoren ihren Fokus auf die Maximierung der eigenen Rendite, die auch erreichbar ist, weil – wie man so schön sagt, der Markt dieses hergibt. Die ohnehin schon angespannte Situation erhält eine zusätzliche Dynamik durch die Prognose, die dem Rhein-Sieg-Kreis auch in den kommenden 15 - 20 Jahren ein weiteres Bevölkerungswachstum attestiert.

Als Bündnis Wohnen ist es uns ein Anliegen gewesen, zu dieser Veranstaltung möglichst breit einzuladen, und die Gedanken weiterzuführen, die wir im vergangenen Jahr mit dem Bericht über den Wohnungsmarkt angestoßen haben. Wir wollen damit nicht die von anderen Instituten entwickelten Wohnraumbedarfsanalysen ersetzen, dafür sind diese viel zu genau und aufschlussreich.

Wir möchten mit diesem Fachtag auch auf den Ergebnissen der vom Rhein-Sieg-Kreis durchgeführten Teilraumkonferenzen aufbauen. Diese kommen zu dem Schluss, dass sich der in der Wohnbedarfsanalyse genannte Wert von mindestens 30.000 Wohneinheiten allein aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche nicht realisie-

ren lassen wird. Wir glauben jedoch, dass die in der Analyse vorgenommene Aufteilung der Wohneinheiten (Eigenheime/Geschossbau) nicht in Stein gemeißelt ist.

Wenn wir heute vor der Situation stehen, in der die Nachfrage das Angebot übersteigt, mag das für jeden Investor das ideale Betätigungsfeld sein, für uns ist es umso wichtiger, langfristig eine Antwort darauf zu finden, wie die derzeit möglichen 25.000 Wohneinheiten inhaltlich zu füllen sind.

Wir führen diesen Fachtag durch, weil es uns ein hohes Anliegen ist deutlich zu machen, dass der Wohnraumbedarf für unsere Klientinnen und Klienten genauso hoch zu werten ist wie die Notwendigkeit, Baugrund für den Eigenheimbau zur Verfügung zu stellen. Für uns ist es wichtig, dass die Quartiersentwicklung in den unterschiedlichen Regionen des Rhein-Sieg Kreises davon bestimmt wird, eine gute Durchmischung zu erhalten bzw. sie zu fördern. Es kann letztendlich nur darum gehen, Entscheidungsverfahren zu gestalten, die alle Anspruchsgruppen (im Rahmen des Notwendigen und des Möglichen) berücksichtigen.

Denn viele haben inzwischen eine Ahnung davon, dass es offensichtlich so wie bisher nicht weitergehen kann. Die Ideen und Gedanken, die zur Behebung der Problemlagen auf dem Wohnungsmarkt in die öffentliche Diskussion eingebracht werden, haben bislang jedoch aus meiner Sicht den Makel, dass sie Maßnahmen beschreiben, ohne sich vorher mit der Verfahrensklärung befasst zu haben, wie das zur Verfügung stehende Bauland aufgeteilt werden kann. Dabei müssten Knackpunkte, wie eine Abkehr von einer kommunalen Kirchturmpolitik und die

Abkehr von einer reinen Klientelpolitik ebenso in den Fokus gerückt werden wie die Möglichkeit von ordnungspolitischen Vorgaben.

Ich bin mir sicher, dass eine gute, ganzheitliche Lösung nur realisiert werden kann, wenn alle Anspruchsgruppen in dieser Lösung eine angemessene, d. h. gleichberechtigte Berücksichtigung finden.

Heute freue ich mich, dass wir als eine bunte, gemischte Gruppe zusammengekommen sind, denn nichts dürfte der Diskussion um eine zukunftsorientierte Wohnungsbaupolitik mehr schaden als das Thema in einer homogenen und abgeschirmten Gruppe zu beraten.

Ich freue mich auch, Teilnehmerinnen und Teilnehmer von außerhalb des Rhein-Sieg-Kreises hier begrüßen zu können. Ihre Teilnahme belegt, dass wir hier beileibe nicht nur ein Thema besprechen, das uns allein im Rhein-Sieg-Kreis trifft. Vielleicht können Sie Erfahrungen einbringen, die in Ihrer Region bereits gemacht worden sind, vielleicht nehmen Sie aus dieser Veranstaltung auch mit, dass es ein gelungener Auftakt gewesen ist, unterschiedliche Akteure miteinander in einen fruchtbaren Austausch zu bringen.

Dass es uns heute an diesem Fachtag gelingt, die vielfältigen Gesichtspunkte gegenseitig wertschätzend anzuhören und einzuordnen, und es uns vielleicht auch schon gelingt, erste Schritte zu vereinbaren auf dem Weg zu einer gerechten Wohnungsbaupolitik, kurzum, dass die Veranstaltung für uns alle zu einem Gewinn wird, wünsche ich uns.

Harald Klippel



Bild von links: Peter Brings (Brings-Immobilien), Dr. Hermann Tengler (Rhein-Sieg-Kreis), Sofie Eichner (StadtRaumKonzept), Monika Bähr (SKM), Michael Schleicher (ehemals Wohnungsamt Köln), Tom Hegermann (Moderator)

HEGERMANN: Herr Tengler, der Landrat hat ja schon geschildert, wie die Situation ist, welche Herausforderungen da sind, wie groß der Neubaubedarf ist ... diese Situation, die wir hier haben: was bedeutet die für die Menschen im Rhein-Sieg-Kreis?

DR. TENGLER: Tja, was bedeutet das für die Menschen im Rhein-Sieg-Kreis? Wir haben die Situation, dass wir zu wenig Wohnraum haben, dass die Wohnraumpreise, wie der Landrat dargestellt hat, für alle Bevölkerungsgruppen stark gestiegen sind. Ich habe die Situation auch in meiner Familie. Meine Tochter und ihr Partner suchen auch eine Wohnung. Die Suche startete in Bonn und im Moment ist Neunkirchen-Seelscheid der Favorit,

obwohl sie auf der anderen Rheinseite arbeiten. Das heißt, die Suchradien werden immer größer für die, die Wohnraum brauchen und das ist natürlich nicht in erster Linie ein Problem der Immobilienbesitzer und dann auch nicht in erster Linie ein Problem der älteren Bevölkerung, weil die älteren Menschen in der Regel eigenen Wohnraum haben, resettet sind, und häufiger auf viel zu großen Wohnflächen wohnen, genau wie wir auch. Das ist eine Benachteiligung, die sehr die trifft, die Wohnraum suchen, in ganz starkem Maße alle jungen Menschen, die zuhause ausziehen und Wohnraum brauchen, die in der Familiengründungs- oder -Wachstumsphase sind, die auch zukünftig Raum brauchen und nun feststellen, dass es da, wo sie wohnen möchten gar kein Angebot

gibt. Oder es ist zu teuer und die Suche geht immer weiter in die Region weg, auch immer weiter von den Arbeitsplätzen weg. Das führt auch dazu, dass wir eine Verkehrssituation haben, die durch den Berufspendlerverkehr bedingt ist, die auch jetzt schon unerträglich ist...

HEGERMANN: ...das heißt, wir leben in einer Zeit, in der sich dieses Problem zunehmend durch die Gesellschaft frisst und nicht nur die betrifft, die wir beim ersten Eindruck vor Augen haben!? Was heißt denn das für das praktische Handeln in der Konsequenz? Das heißt der Kreis ist nicht der erste Ansprechpartner? Müssen wir dann nicht zu einem gemeinsamen politischen Handeln kommen, um dieser Entwicklung etwas entgegenzusetzen zu können?

DR. TENGLER: Ja, die Rolle des Kreises und die Möglichkeiten die er hat, wird oft in der Öffentlichkeit überschätzt. Da ist der Begriff „Landrat“ eigentlich irreführend, denn der hat ja gar kein Land!

(allgemeine Erheiterung)

Das einzige was er machen kann ist, Rat geben. Der zweite Teil seiner Funktionsbezeichnung trifft zu. Den Flächenzugriff hat der Kreis nicht und was genauso wichtig ist: Der Kreis kann auch keine Vorschriften machen. Das Planungsrecht liegt bei den Kommunen, die bestimmen können, was wo und wieviel gebaut werden kann. Die Rolle des Kreises besteht in dem was übrig bleibt und das ist das Beraten, das Informieren, das Aufzeigen von Problemen und das Zusammenführen. Ich glaube, dass wir in dieser Funktion wieder früher etwas gemacht haben als alle anderen Kreise um uns herum. Das wissen wir, dass das so ist, denn wir haben diese ganze Problematik hier erst mal auf's Tapet gehoben. Wir haben, indem wir diese Wohnraumbedarfsanalyse 2016 erst mal in die öffentliche und politische Diskussion hineingebracht haben, aufgezeigt, dass wir eine

Situation haben, in der in der Vergangenheit viel zu wenig gebaut worden ist. Und das hat eben zu der Konsequenz geführt, dass Wohnraum nun knapp ist, dass wir zu wenig Wohnraum haben, dass die Preise zu stark gestiegen sind. Wir haben erst mal das Bewusstsein dafür geweckt, dass wir jetzt schon zu wenig Wohnraum haben. Und in Zukunft, das ist ja die Prognose dieser Studie, wird der Bedarf noch rasanter steigen, weil - fassen wir das zusammen, was der Landrat gesagt hat - weil wir

Erstens: Zusätzlich Arbeitsplätze in der Region binden, was ja erst mal gut ist, dass die Menschen hier in Lohn und Brot kommen. Aber es kommen auch neue Menschen in die Region hinzu, die die Arbeitsplätze besetzen, und die müssen mit Wohnraum versorgt werden, sonst fehlen der Wirtschaft auch die Fachkräfte um erfolgreich zu sein.

Der zweite Punkt ist: Bonn und Köln sind voll und teuer, was ich eben am Beispiel meiner Tochter erklärt habe, wo die Suchräume immer weiter werden, weil es in Bonn nicht mehr geht und nicht mehr bezahlbar ist.

Und der Dritte Punkt ist einer, der - und da schließe ich mich auch selber mit ein - uns auch viel zu wenig bewusst gewesen ist. Wir haben schon mal vor 10 Jahren eine solche Studie gemacht, und die ist in der öffentlichen und politischen Diskussion ziemlich ins Leere gelaufen, weil damals die Diskussion in Deutschland über die demographische Entwicklung nur unter der Überschrift lief: Wir werden älter und wir werden weniger! Daraus haben alle geschlossen, wir brauchen keinen Wohnraum, wir haben sowieso schon ein Überangebot. Dazu kam eine Phase, in der die Preise ja auch nicht gestiegen sind. Wer sich erinnern kann: Zwischen 2000 und 2010 sind die Preise nicht gestiegen und als ich kam, gab es im Rhein-Sieg-Kreis sogar ein Jahr Bevölkerungsrückgang. Das ist der Grund, warum da so wenig passiert

ist. Man hat nicht darauf geachtet, dass auch bei einer konstanten oder rückläufigen Bevölkerungsentwicklung der Wohnraumbedarf steigt, nicht in Personen, sondern die Zahl der Haushalte genau aus dieser demographischen Entwicklung heraus. Ich mache das mal am eigenen Beispiel deutlich. Die Familie Tengler war vor 10 Jahren eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, Vater, Mutter und drei Kinder. Die Frage nach Wohnraum hat sich in dieser Familie aber nun vervierfacht, ohne, dass auch nur eine einzige Person dazugekommen ist, wo aber 3 Kinder ausgezogen sind. Und diesen Effekt hat man lange nicht gesehen. Der schlägt jetzt in der demographischen Situation, dass die Kinder der Babyboomer in ein Alter kommen, wo sie zuhause ausziehen, überall stark zu Buche. Das verschärft die Situation entscheidend.

HEGERMANN: Herr Brings, aus der Sicht eines Immobilienunternehmers: Wie stellt sich für Sie die Lage derzeit dar?

BRINGS: Ja, Herr Tengler hat das ja schön beschrieben, wie die Nachfragesituation ist. Für uns ist ja die Frage, wie wir die Bauproduktion so maximieren können, dass die Nachfrage in etwa gedeckt werden könnte. Da sehe ich drei Bereiche. Das erste ist die Baulandentwicklung. Beim Bauen geht nichts ohne Bauland, das ist das Grundnahrungsmittel der Bauindustrie. Da fängt es an. Der zweite Punkt ist die Baurechtschaffung, die Entwicklung von Land zu baureifem Land oder bebaubarem Land. Das heißt, es müssen Bebauungspläne entwickelt werden. Dieses ganze Thema ist dem Baurecht vorgelagert und dann kommt nachher das Bewilligungsverfahren. Das Dritte ist die Ausführungsphase, also das elementare Bauen, was dann letztendlich beginnt, wenn wir erst mal eine Baugenehmigung haben. Wie wir in der Bauindustrie sagen, ist das unter den ge-

gebenen Voraussetzung zwar nicht einfach, aber wir haben dann den längsten und anstrengendsten, unsichersten und nervenaufreibendsten Weg schon mal zurückgelegt.

HEGERMANN: Das heißt aber, dass es in allen 3 Stufen, die Sie schildern, derzeit mangelt?

BRINGS: Ja, das ist richtig. Das ist eine Kombination, das eine bedingt das andere. Das heißt, ich habe alles in der zeitlichen Abfolge geschildert was notwendig ist, um beim Bauen überhaupt kreativ sein zu können. Das, was gerade hier geschildert worden ist erfordert, die Gedanken zusammenzutragen, kreativ zu überlegen, wo wir denn gerade sind, wo sind die Bedarfe, was ist notwendig. Und das kann sehr unterschiedlich sein. Das heißt also, dass jetzt die Frage nicht allein dieses Wettbewerb zwischen Mehrgeschossbau und Einfamilienhausbau ist. Wenn ich erst mal Bauland habe, dann sollte dies die einfachste Diskussion und Entscheidung sein. In der Praxis ist es aber dann so, dass dieses Produkt, diese Baumöglichkeiten, so rar sind, dass sich dann in Diskussionen verzettelt wird, was denn den Menschen geboten werden soll. Sollen wir denn den Menschen Wohnraum für Familien bieten, für Singles, für Menschen mit Handicap oder ältere Menschen? Und jeder für sich hat ja seine Notwendigkeiten. Herr Tengler, sie haben ja eben so schön beschrieben wie Ihr historischer Verlauf in der Familie ist. Aber da gibt es ja auch die große Masse, wegen der demographischen Entwicklung, wo dann ältere Menschen am Ende ihrer beruflichen Laufbahn oder im angehenden Rentenalter dastehen und sich dann irgendwo umorientieren müssen, weil die Einkommen dann sinken oder einfach die verfügbaren Mittel nicht mehr da sind und auch die Notwendigkeit wegen Handicaps und physischen Einschränkungen dazukommen.

HEGERMANN: Nun moderiere ich eigentlich Immobilienkongresse und habe dort gelernt, dass es in der Vergangenheit immer unendlich viele Projekte gab, die verzweifelt Geld gesucht haben und dass es in zinslosen Zeiten inzwischen genau umgekehrt ist. Dass es unendlich viel Geld gibt, das verzweifelt nach Projekten sucht. Aber sucht dieses Geld auch nach den Projekten, über die wir hier reden, die wir meinen, wenn wir über Wohnen verhandeln?

BRINGS: Tja, die Frage kann man nicht mit Ja oder Nein beantworten. Wir haben die Entwicklung, dass mit der Finanzkrise 2009 ab dem Jahr 2010 die Welt mit Geld überschwemmt worden ist und wir haben vorher die Situation gehabt, dass Finanzinvestoren überwiegend in Gewerbeobjekte investiert haben, weil da die Renditen höher waren. Da gingen Ende 2009 eine Menge Engagements für die Wohnungen verloren und man hat dann den kleinteiligen Markt der Wohnimmobilie entdeckt und hat dann gesagt: Da ist ja doch das Verhältnis zwischen Rendite und Risiko gar nicht so schlecht. Ich persönlich komme aus einem Haus, das seit 40 Jahren im Bestand des öffentlich geförderten Wohnungsbau arbeitet und baut, weil wir gesagt haben, da wird hoher Bedarf sein. Da muss man kein Hellseher sein. Wenn die Einkommen sinken, wird bezahlbarer Wohnraum über Jahrzehnte gefragt sein. Die Frage ist aber, was macht das Kapital? Kapital ist genug zur Verfügung, weil einfach auf den traditionellen Kapitalmärkten, Anleihen, Versicherungen, Krediten keine adäquaten Zinsen, keine Renditen, zu erzielen sind. Es geht auf die Märkte, wo noch halbwegs Gewinne zu erzielen sind und das ist der Wohnungsbau. Ich kenne Zeiten, noch so vor 5 oder 6 Jahren, da haben die kapitalstarken Rentenkassen bei Bonn schon die Nase gerümpft und Gewerbeimmobilien wurden in Köln ge-

sucht und Wohnimmobilien in Düsseldorf. Heute suchen die in Bonn und sogar schon in der Umgebung, weil woanders nichts mehr zur Verfügung steht.

HEGERMANN: Frau Eichner, jetzt haben wir schon einiges beschrieben, wie schwer der eigentlich so dringende Neubau ist. Das heißt wir müssen ein Augenmerk auf den Bestand legen. Was ist im Bestand möglich?

EICHNER: Na, Herr Tengler hat's ja auch gesagt, ich glaube, der Blick auf den Bestand ist entscheidend, weil das der Raum ist, in dem die meisten Menschen wohnen und die meisten Menschen suchen. Bestandsentwicklung ist im Vergleich zum Neubau so klein-klein, weil es da so viele verschiedene Instrumente gibt, die man hat. Die Kommunen kennen auch einige davon: Sicherung der Belegungsmöglichkeiten, die man hat, sinnvollerweise auch Flexibilisierung. Das heißt, Belegungsrechte im sozialen Wohnungsbau muss man versuchen zu verbreitern, an andere Bestände herankommen, zu tauschen. Ich glaube, ein ganz wichtiges Element ist der Aspekt der Quartiersentwicklung, die Räume zu kennen, zu wissen wie die Leute wohnen, wo sie genau wohnen, Wohnberatung anzubieten, wo sind Tausche zu organisieren. Das sind alles kleine Schritte, welche Strukturen voraussetzen, die eben auf dieser Raumebene denken... Und eines halte ich für ganz wichtig: Dieses Thema Wohnen und diese Zielperspektive, über die wir hier jetzt schon relativ selbstverständlich in diesem Raum hier sprechen. Man muss dieses Thema immer nochmal positionieren und sagen: Wenn ich das als Problem erkenne, dann lautet das Ziel: Wohnungsverlust vermeiden – da sind wir beim Thema Prävention –. Menschen in den bezahlbaren Wohnungen halten und auf die Potenziale von Wohnungstausch, -verkleinerung, eingehen. Wohnungstausch zum Beispiel funktioniert nicht, wenn die

kleinere Wohnung, zu der ich hintausche, teurer ist, als meine alte. Oder wenn diese Wohnung in einem ganz anderen Viertel liegt, wo ich andere Wege habe und andere Netzwerke. Wichtig sind die Netzwerke, die über Nachbarschaft entscheiden.

Und das zweite Thema ist heute ist die Prävention, in dem ich unnötigen Wohnungsverlust vermeide, in dem ich die Haushalte dort halte wo sie sind, bei den angestammten Vermietern, zu den alten Preisen. Das ist ein guter Weg und dazu gehört Energie, Mut, Konsequenz und auch – Glück...

HEGERMANN: ...das sind wichtige Stichworte: Den Mieter zu halten, zu den alten Mietpreisen. Da muss ich dran denken, als ich letztens in Düsseldorf eine Veranstaltung hatte, wo der Geschäftsführer einer Wohnungsgenossenschaft stolz erzählte, was sie alles saniert haben, um die Qualität zu verbessern und er war auch immer noch stolz, dass das immer noch für Quadratmeterpreise zu 9 € möglich war. Und da waren alle sehr beeindruckt, bis jemand fragte, welche Preise vorher in diesen Wohnungen üblich waren und die ehrliche Antwort 4,80 € war...

EICHNER: ...das ist eine schwierige Diskussion, genau. Da schlagen auch zwei Herzen in meiner Brust. Das Thema von Inklusion von Menschen mit Behinderung ist auch ein Thema, was mich im Rhein-Sieg-Kreis beschäftigt. Natürlich brauchen wir auch Modernisierung und Erhöhung von Standards in den Wohnungen. Aber das ist auch ein klassischer Kostentreiber, der sofort auf die Miete durchschlägt. Auch da gibt's keine pauschale Antwort oder Lösung. Ich glaube wir müssen auch mal an ein paar Stellen in die Verhandlungen über die Standards eintreten. Der Landrat hat's eben gesagt. Wir haben unheimlich viele hohe Standards. Aber ich arbeite viel mit Vertretern und Selbstver-

treterinnen zusammen, die auch sagen: Ja, wir brauchen diese Forderung der Barrierefreiheit, aber wissen auch, dass es manchmal um pragmatische Lösungen gehen muss. Da ist es nötig, dass man sich genau die Bestände anschaut. Es nützt z. B. nichts, preiswerten Wohnraum mit wahnsinnigen Energiekosten entstehen zu lassen. Da entstehen ja auch Energieschulden. Auch die Energieversorger müssen zu diesem Dialog dazu genommen werden.

HEGERMANN: Es ist ja schon mehrfach beschrieben worden, dass offenbar das Wohnungsproblem nicht mehr nur die Menschen betrifft, die es jahrzehntelang betroffen hat, sondern dass immer größere Kreise davon betroffen sind. Ich muss daran denken, als wir vor Jahren unser Haus in Bergisch Gladbach verkauft haben um nach Düsseldorf zu ziehen, um dann mit Entsetzen festzustellen, dass wir für den Gegenwert unseres Hauses in Bergisch Gladbach - das ist ja auch schon ein kleiner Speckgürtel - in Düsseldorf knapp eine halbe Eigentumswohnung bekommen hätten... Also es betrifft immer mehr Menschen. Frau Bähr, wird die Wohnungsfrage zu der sozialen Aufgabe in diesem Land?

BÄHR: Also ich glaube auf jeden Fall ja! Wir als Wohlfahrtsverbände haben ja tagtäglich mit dem Thema zu tun und sind es gewohnt, dass Menschen mit geringem Einkommen Schwierigkeiten haben, Wohnraum zu finden. Das ist schon seit längerem so, aber inzwischen sind es ja auch sehr viele Menschen mit geringem Einkommen oder eine Seniorin mit geringer Rente oder die Alleinerziehende, die Großfamilie. Das Problem kommt jetzt in der Mitte der Gesellschaft an und daher denke ich, dass es die soziale Frage schlechthin ist! Ich hoffe, dass sich das auch widerspiegelt in dem hohen Interesse an dieser Veranstaltung und dass wir

da auch wirklich etwas bewegen. Denn die Menschen brauchen ein Zuhause, ohne Zuhause gibt es keine Arbeit, kann keine Familie gegründet werden, fehlen die Perspektiven. Die Menschen fühlen sich abgehängt und was das für die Demokratie bedeutet, das weiß auch jeder in diesem Raum.

HEGERMANN: Ist ein Problem, dass, wenn man in den vergangenen Jahren auf die Kommunen guckt, bei Zukunftsprojekten - auch Projekten des Wohnungsbaus - in erster Linie an den gehobenen Mittelstand Plus gedacht wurde? Wenn ich bedenke, was an Neubau in den vergangenen Jahren entstanden ist und alles andere aus den Augen geraten ist?

BÄHR: Ich denke, dass das auf jeden Fall so ist, weil jede Kommune für sich natürlich sagt, „Ich will diese Menschen hier nicht haben! Wir ziehen ja Menschen mit sozialen Problemen an, wenn wir hier so was planen!“ Aber so können wir das Problem natürlich nicht lösen!
(Beifall)

HEGERMANN: Wir werden dafür wahrscheinlich beides brauchen: Ein paar regenerative Maßnahmen und natürlich trotzdem zugleich auch Fragen, wie wir mit Marktlösungen dahin kommen? Wie kriegen wir auch für Investoren einen sozialen Betätigungsraum attraktiv gemacht?

BÄHR: Ja da müssen sich natürlich auch die Bedingungen ändern, wie Herr Brings schon sehr ausführlich dargestellt hatte. Es muss für die Investoren attraktiv sein, in den sozialen Wohnungsmarkt zu investieren. Natürlich kann jetzt hier der Kreis nicht alles bewirken. Es geht ja auch um das Thema Abschreibungen, Forderungen und Grundstückspreise und so weiter und so fort... Das sind natürlich

Forderungen, die wieder deutlich in die nächste Ebene mit reinspielen.....

HEGERMANN: Herr Schleicher, ist der Wohnungsmarkt inzwischen ein Musterbeispiel dafür, dass es am Ende der Markt nicht alleine richtet?

SCHLEICHER: Naja, das ist schon lange bekannt! Das ist ja nichts Neues! Das will nur keiner hören!

(Beifall)

(...) Das ist kein Phänomen vom Rhein-Sieg-Kreis. Über das, was wir heute reden, hat z. B. der Speckgürtel von München, extrem der Speckgürtel von Stuttgart. Und wenn man nach Maßnahmen forscht, dann muss man mal dahin schauen, oft nach München, denn die haben im Speckgürtel ganz gute Ideen.

HEGERMANN: Aber wenn der Markt es nicht richtet, wie kriegen wir es aber dann gerichtet?

SCHLEICHER: Ich habe 40 Jahre in der Wohnungspolitik gearbeitet und musste mich 40 Jahre nicht um den frei finanzierten Wohnungsbau kümmern, weil der ein Selbstläufer ist, wenn er eine hohe Rendite entwickeln kann.

Das war nicht immer so, aber in den letzten Jahren ist es halt so. Aber in solchen Zeiten kümmert sich jeder weniger um den öffentlich geförderten Wohnungsbau...

Und! Darum geht's! Es hat sich keiner gekümmert!

Also: Wenn mir vor 10 oder 12 Jahren als Mitarbeiter des Wohnungsamtes vom Kölner Oberbürgermeister ein Disziplinarverfahren angedroht wurde, wenn ich weiterhin sage, dass wir in Köln öffentlich geförderte Wohnungen brauchen, dann weiß man, wie die moralische Gesamtposition war. Und das wird sich auch hier durchgängig durch unsere Diskussion führen müssen, dass jemand gerne den rei-

chen Nachbarn, den stabilen Nachbarn neben sich hat und nicht den sozialen Rand.

Dass man gerne ganz viel Geld verdient. Der Hauptgrundstückspreistreiber - das ist eine wichtige Stellschraube überhaupt - sind die Kommunen selber! Weil es ihre Haupteinnahmequelle ist. Das heißt: Die müssten die Grundstücke vergeben, vielleicht sogar unterhalb des halben Preises! Das will aber gar keiner! Da arbeiten alle dagegen. Wenn ich das zulassen würde, dass ich sage, in Köln oder Bonn werden die Grundstücke an die sozialen Wohnungsbaugesellschaften oder -genossenschaften kostenlos überlassen, dann haben wir doch kein Finanzierungsproblem mehr. Aber das ist deren Haupteinnahmequelle und in Köln ist die Kommune der Preistreiber aller Grundstücke.

Der Landrat ist ja leider weg, aber da kommen wir immer wieder in diesen moralischen Bereich, dass ich nach zig Jahren aktiver Wohnungspolitik behauptete, dass jeder sagt, mit Eigentumsentwicklung, mit Einfamilienhäusern kann man richtig Rendite machen. Da laufen die Investoren den Grundstücken in Köln zweimal hinterher. Aber sozialen Wohnungsbau? Punkt! Nö, will ich nicht!

HEGERMANN: Wenn wir jetzt auf die ganze Situation schauen, gucken wir völlig zu Recht auf die Betroffenen. Wie nötig ist aber auch darauf zu schauen, wie sehr eine solche Situation mittelfristig auch der Kommune und der Gesellschaft schadet?

SCHLEICHER: Wunderbar! Erst mal habe ich vor 10 Jahren ein Gutachten vorgelegt, dass die Kommunen sich selber schaden, wenn sie weiter zulassen, dass die (Grundstücks)Preise sich weiter nach oben entwickeln! Die Kommunen schaden sich selber, wenn ein großer oder der größte Anteil der Einkommen für Unterkunfts-

kosten aufgewendet werden, weil dann die Menschen in der Kommune nicht mehr leben können. Die gehen dann nicht mehr in die Kneipe an der Ecke, die dann wegstirbt. Die gehen nicht mehr in die kleinen Geschäfte, wo es vielleicht ein wenig teurer ist. Das heißt: Wenn Mieten zu teuer sind, dass „abgeschöpft wird“, geht das an ganz wenige! Die Masse verliert ihre Massenkaufkraft, was dazu führt, dass die Kommune nicht mehr die gleiche Lebensqualität entwickeln kann. Denn die Massenkaufkraft der vielen kleinen Leute ist die wichtigste Einnahmequelle einer Kommune. Davon lebt die eigentlich! Und wenn wir die „abschöpfen“ lassen, indem wir bei den Rentnern - z.B. in Köln und in Bonn kommt das hin - bis zu 70% des Nettoeinkommens für Warmmiete abziehen und das an wenige Investoren gehen lassen, dann stirbt in der Kommune etwas weg. Das haben wir zum ersten Mal in einem Gutachten vor 10 Jahren auf den Markt gebracht, und da sagt man: das stimmt ja, das ist ja völlig richtig! Aber keiner will es wissen!
(Beifall)

HEGERMANN: Dankeschön! Frau Eichner...

EICHNER: Ich möchte mal zwei Punkte ergänzen. Ich stimme Ihnen da wirklich zu und ich glaube es liegt an der Frage sich damit inhaltlich auseinanderzusetzen! Wo wollen wir denn da hin und was ist das Ziel auf der kommunalen Ebene und dann haben wir die verschiedenen Ressourcen, die verschiedenen Blickwinkel auf das ganze Thema und das, um dann irgendwann einmal zu Chancen zu kommen. Die Chance von heute ist die Chance der Krise. Dass man tatsächlich diese Fragen der Wohnraumversorgung und Wohnen als ressortübergreifende Fragen, als Fragen der Sozialämter, der sozialen Akteure, der Sozialplanung, aber auch der Wohnungsämter, wo sie denn noch da sind, - das ist

auch ein ganz wichtiger Faktor, dass die Kommunen auch dieses Know How abgebaut haben - und der Stadtentwicklung zusammenführt. Dort muss man sich zusammen Gedanken machen und dann Entscheidungen treffen! Mal ein Beispiel von einer anderen Kommune: Wir sind u. A. auch in Freiburg unterwegs. Die sind auch extrem eng auf ihrem Wohnungsmarkt. Die wollten an ein paar Stellen neu entwickeln und machen das ganz gezielt mit solchen Konzeptvergaben. Da geht's! Die legen politisch fest, nicht nur sozialer Wohnungsbau, sondern auch was für bestimmte Zielgruppen, -Räume für Projekte und Konzepte. Da geht's z.B. um Psychisch Kranke die da gezielt mit in diese Neubaufächenentwicklung einbezogen werden. Das ist eine politische Entscheidung.

HEGERMANN: Herr Tengler, Herr Brings hat eben über 3 Stufen geschildert wie schwierig es verwaltungstechnisch immer ist in Bauprozesse hinein zu kommen! Hat er damit nun Recht?

DR TENGLER: Natürlich hat er damit Recht. Er ist ja Profi und erlebt das wahrscheinlich jeden Tag. Vielleicht zwei Aussagen noch. Zum einen, was sie mit der Massenkaukraft sagten: Ich habe dieses Thema auf die Tagesordnung gehoben – ich bin nicht Leiter eines Sozialamtes, ich bin Wirtschaftsförderer – und habe das aus Sorge um die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung dieser Region gemacht, was meine Aufgabe ist. Weil, wenn die Preise uns davon laufen und die Masse der Menschen das nicht mehr bezahlen kann, hat das vielfältige Folgen: Das Sterben des Einzelhandels in unseren Innenstädten. Nur ein Beispiel, die haben schon genug mit der Internetkonkurrenz zu tun. Das führt auch zum Sterben der Attraktivität unserer Kommunen, unserer Städte und Gemeinden. Wir reden ja hier über die Notwendigkeit qualifizierter Arbeitskräfte, das steht hier nicht im Vor-

dergrund, aber wenn ich davon rede, dann weiß ich doch, dass die darüber entscheiden, wo sie einen Arbeitsplatz annehmen. Da ist der angebotene Lohn der eine Faktor. Der ganz große andere Faktor für diese Entscheidung sind doch da auch die Lebenshaltungskosten, die ich dann in der Nähe meines Unternehmens, meines Wohnsitzes, dann habe. Wenn die Lebenshaltungskosten in die Höhe gehen und der höchste Anteil sind nun mal die Wohnungskosten, zum Beispiel München, für viele Menschen rechnet sich das gar nicht mehr dorthin zu gehen, weil die sagen: Wenn ich so und so viel verdiene geht ein Großteil an Wohnungskosten drauf, ich habe einfach die Befürchtung, wenn wir das nicht in den Griff bekommen, dann wird es in vielfältiger Weise auch uns alle treffen! Zweiter Punkt, der mir wichtig ist: Wir haben viel mit unseren Kommunen diskutiert, auch Kommunen zusammen geführt, auch unter Ausschluss der Öffentlichkeit viele Beratungen abgehalten. Ich habe nicht den Eindruck gehabt, dass das Thema bezahlbares Wohnen nirgendwo auf der Agenda steht. Alle Kommunen, bis auf vielleicht die, die weiter im ländlichen Raum sind, haben ein großes Problem, dass das, was man theoretisch aus den verfügbaren Flächen, die im Regionalplan festgesetzt sind, dann nachher konkret auf diesen verschiedenen Schritten in Wohnbebauung umsetzen kann, dann weniger als die Hälfte ist.

Wenn wir für die Lösung unseres Problems werbend eintreten wollen, müssen wir im Grunde genommen auch nochmal das Thema, was wir hier eigentlich für Planungsrechte, die Planungsgrundsätze haben, auf die Agenda heben.

Die Bezirksregierung ist gerade dabei einen neuen Regionalplan aufzustellen, der soll dann bis 2035 gelten. Wer weiß denn, wie die Entwicklung in den nächsten Jahren sein wird! Das heißt, wir brauchen viel mehr Flexibilität im gesamten Planungsrecht. Die wollen ja auch, aber die können

nicht mehr. Die können oft noch viel weniger als man eigentlich glaubt zu können, um da noch zu helfen und um dann auch erst mal vom Angebot her die Möglichkeiten zu schaffen.

Sie sprachen eben von Marktversagen. Das ist sicherlich richtig, aber durch die starken Reglementierungen des Planungsrechtes ist der Markt ohnehin nicht mehr alleine Markt. Es gibt da viele Restriktionen, die aus anderen Gründen, aus staatlichen Gründen, reinkommen. Ich glaube das muss man berücksichtigen.

HEGERMANN: Herr Schleicher, was sagen Sie als Fachmann dazu?

SCHLEICHER: Sie haben natürlich vollkommen recht! Ich kenne tausend Beispiele, wo man sogar als Kommune, wenn man das nicht will noch den letzten Grund sucht, und wenn das noch die Kreuzkröte ist - die steht ja total unter Naturschutz! Ich wollte nur ganz anders an die Sache rangehen. Es geht nach wie vor um diese Frage des politischen Willens! Da mir auch klar ist, dass wir 10 Jahre versäumte Baupolitik aufholen müssen. Dieses schlimme München, das man immer so aus der Fernsicht sieht, hat seit 20 Jahren eine sozialgerechte Wohnungsnutzung als Entscheidung, in dem man 30 % - seit 20 Jahren! - , 30 % aller Neubauwohnungen öffentlich gefördert bauen muss! Stellen sie sich mal vor, das hätten wir wenigstens ansatzweise hier!? Das kann man nun nicht mehr nachholen. Das können wir nicht mehr schaffen!

Ja, aber warum wird das hier überall so zögerlich eingesetzt? Warum? In Köln lag das Papier 10 Jahre in der Schublade! Das hatte ich aus München geholt und 10 Jahre wurde mir nicht erlaubt, das in den politischen Raum zu geben! Als Maßnahme. Weil man es nicht wollte! Weil man damit den Markt beeinflusst! So, und inzwischen hat sich natürlich extrem viel getan. Wir hatten ja schon mal

eine richtige Wohnungskrise in den 70er-Jahren. Was ist daraus geworden? Da haben wir die ganzen Hochhaussiedlungen entwickelt. Auch eine Fehlentscheidung aus einer Not heraus, weil wir da ja wenig getan hatten. Jetzt haben wir eine neue Krise. Die ist völlig anders, weil die Personengruppen auf dem Markt anders sind! Wir sitzen hier und ich komme ja selber auch ein Stück aus der Obdachlosenhilfe und habe gemerkt, wenn ich für Obdachlose kämpfe, habe ich gar keine Chance. Ich habe mich so verändert, damit ich alle mitnehmen kann, ja, damit ich auch dann gleichzeitig den Raum habe, Obdachlose mit zu versorgen. Viele liegen aber 40 % über ihrem Anteil der Nettowohnkosten am Einkommen. Das ist dann die Rechnung für den Sozialen.

Und diese Gruppen, die wir jetzt ansehen, das sind dann also die Leute, die ein normales Einkommen haben! Und die SK-Studie für den Rhein-Sieg-Kreis sagt, dass wir von 2013 bis jetzt eine Mietpreissteigerung von 13 % hatten. Ich möchte wissen, welche Einkommen in dieser Zeit so gestiegen sind?!

(Beifall)

HEGERMANN: Erst Herr Brings, dann Frau Bähr...Sie haben bestimmt etwas dazu zu sagen...

BRINGS: Ja, ich möchte nochmal auf diese Aussage zurückkommen, dass der Markt das nicht schafft. Ich muss dazu sagen, wenn man ihn gelassen hätte, ihm Gelegenheit gegeben hätte, dann wäre da auch viel mehr zu leisten gewesen. Das Thema ist ja genau das: Es stehen keine Grundstücke zur Verfügung! Ja und ich warne davor zu glauben, dass heute öffentliche Hände selber kurzfristig in Bauproduktion gehen könnten. Wir haben in der Bauindustrie das Thema, dass wir Arbeits- und Fachkräftemangel haben, wir suchen Architekten, Fachplaner u.s.w.. Das wird der öffentlichen Hand auch so gehen.

Der einzige Unterscheid, den wir haben ist, wenn Grundstücke günstig zur Verfügung gestellt werden. Ich sage das mal so: Mit kostengünstigen Grundstücken kann auch die Privatindustrie bauen!

Da ist ein Ansatz, in diesem Punkt stimme ich ihnen zu, Herr Schleicher, und ich bin da auch ein Verfechter in unseren eigenen Verbänden und mache mich da unbeliebt. Ich bin auch ein Verfechter der Quoten und da wird zu lange gewartet und es geschieht alles zu zögerlich.

Und dann müssen wir sagen, das ist auch eine Sache der Zivilcourage, dass man sagt, dass öffentlich gefördert gebaut werden soll! Und da kann ich ihnen konkret einige Projekte aus den letzten zwei Jahren benennen, wo wir gesagt haben: Wir bauen da 100 % öffentlich gefördert und dann springen die Nachbarn aus der Deckung... Und dann möchten Sie nicht wissen, wie schnell Politiker nun ihre Meinung ändern. Tja, wenn es darum geht, dass die Wähler dann aus der Deckung springen und androhen beim nächsten Mal einen anderen zu wählen, dann kippen auf einmal die Ansichten und die Entscheidungen. Da muss einfach mehr Zivilcourage sein, da fordere ich sie alle zu auf, auch wenn der Fall in Ihrer Nachbarschaft auftritt! Es muss geschaut werden, wenn man Bürgerversammlungen zu einem Projekt macht, wer sich denn da artikuliert. Wer steht da auf und sagt etwas? In der Regel der, der das Projekt verhindern will! Wer dafür ist, der steht in der Regel nicht auf und geht zum Mikrofon und sagt etwas Positives. Da müssen auch alle mal die Zivilcourage zeigen und sagen: Wir haben hier die Notwendigkeit! Und das nehme ich hier wahr! Wir wissen ja alle worum es geht und dass die Notwendigkeit immens ist. Und da muss ich dann auch die Courage haben nach vorne zu gehen und zu sagen: Wir fordern das und wir setzen das nun auch durch.

(Beifall)

HEGERMANN: Ich muss gerade daran denken, als ich vor Jahren mal in einen Neubau gezogen bin und da kam einer der Alt-Nachbarn und sagte: „Jahrelang haben wir gegen Sie gekämpft, jetzt sind sie endlich da... Herzlich willkommen!“ Frau Bähr...

BÄHR: Ich wollte nochmal das Thema Konkurrenz aufgreifen. Der Konkurrenzkampf ist immens und am Ende der Kette stehen die Wohnungslosen und Geflüchteten. Der Druck im Kessel ist sehr, sehr hoch und ich denke, da müssen wir auch Druck aus dem Kessel rausnehmen. Und es bleibt Aufgabe des Staates, sich um die Schwächsten zu kümmern! Das wird der Markt wahrscheinlich nie hergeben, egal welche Vorschläge es hier gibt, die auch alle wichtig sind. Aber es wird auch immer eine Gruppe von Menschen geben, um die muss der Staat sich kümmern. Das ist umso wichtiger, je mehr dieser Druck jetzt zunimmt. Zuletzt glaube ich auch, dass wir auch wieder städtische Wohnungsbaugenossenschaften dafür brauchen, denn sie haben sich doch in der Vergangenheit ganz gut bewährt. Nur, die Genossenschaften haben nun fast keine Sozialwohnungen mehr und dieses Thema müssen wir auch nochmal in den Mittelpunkt rücken.

(Beifall)

HEGERMANN: Wir sollten nochmal auf den Punkt zurückkommen, was wir ändern können und nicht in der Situation bleiben, was wir alles beklagen. Wir wollen heute mal konkret versuchen über ein paar Dinge nachzudenken, die sich ändern könnten. Ich komme jetzt mit dem Mikrofon zu ihnen in den Saal und sie können jetzt zu mir kommen und sich äußern.

Publikumsgast: Mein Name ist Folke große Deters. Ich bin der Geschäftsführer der SPD-Kreistagsfraktion. Und der Land-

rat hat uns ja schon als politischen Gegner adressiert, aber darum geht es mir ja gar nicht. Sondern darum, das Problem zu lösen. Und natürlich ist es so, dass der Kreis nicht alles tun kann. Aber er kann doch einiges mehr tun, als das, was er bisher macht.

Erstens: Wir müssen uns dazu bekennen, dass es in den Kommunen diese Quoten, die Herr Brings genannt hat, geben muss. Sie sind vielfach beantragt worden und sie sind in allen Kommunen abgelehnt worden! Und solange nicht die Bereitschaft besteht, planungsrechtliche Instrumente dafür zu nutzen auch Flächen zu mobilisieren für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen, eben mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau, kann niemand sagen, dass uns die Hände gebunden sind. Da ist eine ganze Menge zu tun.

Das Zweite, was der Kreis machen kann: Wir haben eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft! Ich bin stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender und ich darf über die Zahlen nicht reden, weil der Landrat sich weigert die Zahlen zu veröffentlichen. Aber ich kann Ihnen sagen: Ich kenne die Zahlen. Wenn wir mehr Eigenkapital vom Kreis bekämen, dann könnten wir auch mehr Wohnungen bauen und dann würden wir davon profitieren. In Wien sind in den 1920er Jahren Wohnungen gebaut worden und heute - 100 Jahre später - profitieren die Menschen immer noch davon. Das wäre nachhaltige Wohnungsbaupolitik und ich bitte sie wirklich herzlich alle, die Politiker, auch die Verbände, diese Forderung zu unterstützen. Als drittes müssen wir uns auch interkommunal abstimmen. Wir haben ein Gewerbeflächenkonzept, obwohl der Landrat keine Planungshoheit hat. Genau ein solches Konzept brauchen wir auch für bezahlbaren Wohnraum. Denn wir sind ein einheitlicher Raum und die Menschen denken nicht in kommunalen Grenzen. Die Angst, die Frau Bähr noch erwähnt hat, ist doch richtig: Wenn nur eine Kommune

was macht, dann haben die Angst, dass sie sich nur die Problemfälle anziehen. Das ist doch das, was unter der Hand immer gesagt wird. Daher müssen alle Kommunen einen Beitrag zur Lösung dieses Problems leisten.

(Beifall)

HEGERMANN: Der Mann hat Übung.

Publikumsgast: Ja, von Grünberg, ich bin der Vorsitzende des Mieterbundes für Bonn/Rhein-Sieg und Ahr. Zuerst mal an die Kommunen und das Kreishaus: Die Untätigkeit führt dazu, dass die Mieten steigen und damit auch die Kosten. Wenn kein Geld gegeben wird für Bauen, für das Bauen von preiswertem Wohnraum, steigen automatisch die Kosten des Rhein-Sieg-Kreises. Und da muss man erst mal sehen, welche Instrumente man eigentlich hat. Mir ist es ganz ärgerlich, dass es zum Beispiel immer noch keinen Mietspiegel für den Rhein-Sieg-Kreis gibt oder nur für wenige Gemeinden. Das führt natürlich dazu, dass der Markt undurchsichtig ist, sowohl für Mieter, als auch für Vermieter. Das hat zur Folge, dass es dann oft zu Streitigkeiten kommt, die darin enden, dass ein teures Gutachten erst bezahlt werden muss, das der Unterliegende schließlich zahlen muss. Da wird unter der Hand oft eine Mietsteigerung gemacht und - als Vertreter des Mietervereins sag ich das mal so - da ist man als Mieter der Argumentation des Vermieters sehr ausgeliefert, denn man ist erst mal nicht in der Lage ein teures Gutachten über 1500 € vorzustrecken. Das ist ein Unding. Und wenn hier gerade vom Landrat gesagt wird, das das alles nicht geht, so hat er hat trotzdem die Aufgabe, die Gemeinden, die Kommunen alle zusammenzuführen. Er muss das Problem aufzeigen, dass wir keine Transparenz haben und dass nicht etwas gemeinsam unternommen wird. Es wird immer gesagt, da kommen die ganzen Bonner und die wollen dann hier billig

wohnen... Das ist doch mitnichten so! Es ist doch so, dass die Menschen hier selber einen Anspruch darauf haben hier zu bleiben! Die Leute aus dem Rhein-Sieg-Kreis! Wir haben ja gerade auch die Einkommenssituation im Rhein-Sieg-Kreis gesehen! Die Menschen aus dem Rhein-Sieg-Kreis mit einem geringen Einkommen haben einen Anspruch darauf hier wohnen zu können! Und wenn man immer nur still auf Reiche baut, die hierhin ziehen sollen, dann ist man irgendwie fehlgewickelt!
(Beifall)

HEGERMANN: Ich sehe keine weiteren Wortmeldungen, dann gehe ich jetzt mal zurück in die Runde und mache bei Ihnen weiter Herr Schleicher. Sie haben ja so ein paar Punkte genannt, was man ändern kann! Welche weiteren Punkte gibt's?

SCHLEICHER: Also, es gibt einen ganzen Strauß an Maßnahmen. Das erste hat Frau Eichner genannt. Keiner darf unnötigerweise seine Wohnung verlieren! Es ist alleinige Aufgabe der Kommune Mietrückstände zu übernehmen. Ich weiß nicht wie zögerlich sie hier sind, aber in manchen - na, je kleiner die Kommune, desto moralischer ist die Frage, den Mietrückstand zu übernehmen. Heißt: Man gibt den Leuten die Chance dort zu bleiben wo sie sind, man vermeidet einen unnötigen Umzug und die Wohnung wird nicht frei und anschließend teurer vermietet. Das ist das erste, was die Kommune machen kann. Das zweite ist diese Grundstücksfrage. Ich hab's schon mehrfach gesagt. Da liegt das Hauptproblem. Die Kommunen haben das anders zu bewerten und zu sagen, wir beteiligen uns an einer neu gegründeten Genossenschaft! Das sind Konzepte für die Speckgürtel generell. Das ist in München so, dass sich die Bürgermeister, auch der kleinen und mittleren Kommunen, immer mehr dafür begeistern und sagen: Wir

geben unsere Grundstücke in eine Genossenschaft.

Damit erreichen wir Folgendes: Wir erhalten das Grundstück für die Stadt und wir beteiligen die Bürger an der Verantwortung des Wohnens in der Gemeinde. Eine logische Konsequenz! In München wird das jetzt groß gemacht, dort gibt es dafür eine eigene Beratungsstelle.

Dann gibt es weitere Maßnahmen, ich hatte jetzt zwei aus der kommunalen Sicht genannt.

Was viel schlimmer ist: Wir müssen alle dafür kämpfen, dass die Mietpreisbremse kommt! Die Mietpreisbremse verlangsamt diesen Prozess. Das wollen viele, die daran verdienen, natürlich nicht. Aber die Mietpreisbremse ist das, was wir brauchen! Die Landesregierung versucht derzeit die Kappungsgrenze abzuschaffen, die es in NRW gibt¹. Die ist etwas anderes, als die Mietpreisbremse, aber wir müssen uns dafür einsetzen, dass die nicht abgeschafft wird.

Die Landesregierung versucht die Zweckentfremdungsverordnung² aufzuheben und das Wohnungsaufsichtsgesetz³ lockerer zu machen! Das ist genau das Gegenteil von dem, über das wir heute hier reden! Wir müssen jeder dafür kämpfen, jeder an seiner Position, dass das so stehen bleibt. Es sei denn, er ist wirtschaftlich

¹ Das Land Nordrhein-Westfalen macht von der Möglichkeit Gebrauch, eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in Gebieten mit angespannter Wohnraumversorgung auf 15 Prozent in drei Jahren zu reduzieren. Die Kappungsgrenzenverordnung trat dazu am 1.6.2014 in Kraft.

² Wenn Eigentümer Wohnungen leer stehen lassen oder sie zweckentfremden und Wohnraum gleichzeitig knapp ist, dann dürfen NRW-Kommunen einschreiten.

³ Das Wohnungsaufsichtsgesetz NRW soll verhindern, dass Vermieter wohnungssuchende Menschen ausnutzen, um einen möglichst hohen Gewinn zu erzielen. Es verpflichtet die Kommunen, gegen Vermieter von Schrottimmobilen oder Matratzenlagern vorzugehen.

so daran interessiert, dass das für ihn keinen moralischen Aspekt hat!
(Beifall)

HEGERMANN: Wie sehr bedeutet das aber dann, bitte sehr, dass die Grenzen zwischen den unterschiedlichen Akteuren auf diesem Markt endlich abgebaut werden müssen? Und wie könnte es uns gelingen die zueinander zu bringen?

EICHNER: Ich greife mal einen kleinen Baustein raus. Von den kleinen, scheinbar unspektakulären Ansätzen kann man was lernen. Das Stichwort Prävention! Es gibt hier im Rhein-Sieg-Kreis das Projekt der Fachstelle, die sich um die Vermeidung von Wohnungsverlust kümmert. Das ist das eine, da ist der Träger mit drin, da sind bisher 8 verschiedene Kommunen aus dem Rhein-Sieg-Kreis mit dabei. Eine Ebene davon ist aber, dass wir eine Steuerungsgruppe haben, in der die Kommunen drin sitzen, wo der Kreis drin sitzt, wo das Jobcenter drin sitzt... ganz viele Gesichter, die sich anhand dieser Arbeit in diesem Projekt mit dieser Frage auseinandersetzen und eine große Chance darin besteht, Wirkzusammenhänge - wo produzieren wir denn überhaupt Wohnungslosigkeit und Wohnungsnot in unseren Verfahren, diese ganzen Fragen- mit zu bedenken. Deswegen gilt es irgendwie Akteure zusammenbringen, auf großen Bühnen, in großen Bündnissen, aber durchaus auch in den kleinen Projekten- diese Modellprojekte, wie sie zum Teil auch vom MAGS gefördert werden- reinzugehen, sich da auseinandersetzen und Lösungen zu erarbeiten. Ich glaube, dass es wichtig ist, so eine Veranstaltung wie heute als Auftakt zu nutzen – wie ich eben schon gesagt habe - die Krise zu nutzen, um darüber ins Gespräch zu kommen. Und ich strapaziere auch nochmal die kleinen Ebenen: Die des Quartiers! Wir haben ganz viele Strukturen, die dezentral in den Quartieren angesiedelt sind und da sind viele Träger aktiv

und da sind auch die Kommunen schon zunehmend aktiv - besonders vor dem Hintergrund des demographischen Wandels. Nutzen Sie diese Ebene! Es ist eine gute Handlungsebene, auch für diese Fragen von Wohnraumversorgung. Da gibt es ganz viele tolle Instrumente, die ich jetzt nicht alle aufzählen will. Es ist eine ganz wichtige Handlungsebene. Auch hier: Quartiersmanagement ist kein Großstadtprojekt. Wir sind auch in vielen kleinen und mittleren Kommunen unterwegs. Man lernt also auch die Räume besser kennen und auch seine Handlungsmöglichkeiten, die Menschen machen mit, beteiligen sich, gehen aktiv rein und sagen: Ich hab da vielleicht eine Wohnung, ich hab da vielleicht noch eine Möglichkeit. Also da sind durchaus Chancen!

HEGERMANN: Herr Brings, sie sind Unternehmer. Das heißt, sie wollen nicht nur reden, sondern sie wollen machen, sie wollen etwas tun und die Voraussetzungen dafür schaffen. Wie hilft da ein Bündnis Wohnen weiter, den Eintritt für sie zu erleichtern?

BRINGS: Wir führten ja schon in den letzten Jahrzehnten Gespräche. Es ist ja nicht so, dass wir - die freie Wohnungswirtschaft - uns nicht artikuliert hätten. Bei uns geht es ja ähnlich über unsere Verbände, dass wir schon oft auf das, was nun passiert ist, hingewiesen haben. Aber wir sind oft auf taube Ohren gestoßen und sind vor geschlossene Türen gelaufen. Das ist so ähnlich wie bei Herrn Schleicher. Nur, was ich aus der freien Wirtschaft sehe, ist zu schauen, wo sind Effekte zu erzielen? Wir haben eben gehört, dass in den nächsten 10 oder 12 Jahren um die 30.000 Wohnungen zu errichten seien. Das ist eine starke Verdoppelung der jetzigen Bauproduktion! Dafür braucht man große Projekte, eben Projekte die auch Mengen schaffen! Und da bin ich jetzt der Meinung, dass diese kommunalpolitische

Lösung, Genossenschaften zu gründen, zwar für große Städte, die Grundstücke haben, gelten mag, aber meines Wissens haben die Kommunen, für die linksrheinischen Kommunen kann ich das mit Sicherheit sagen, diese Grundstücke gar nicht. Die Grundstücke, die zu entwickeln sind, sind in privater Hand oder bei privaten Investoren und da müssen die zuerst mal raus! Das heißt, da müssen ganz andere Strukturen entwickelt werden, da müssen zuerst mal Projektentwicklungen betrieben werden und dann eine entsprechende Grundstücksflächenbewirtschaftung. Wenn wir über den Zeitraum bis 2030 sprechen, dann sind da unternehmerische Strukturen zu schaffen und - ich weiß worüber ich das rede - die können nicht von heute auf morgen aufgebaut werden. Da müssen Leute gefunden und eingestellt, und das muss auch wie ein modernes Wirtschaftsunternehmen aufgebaut werden. Also, es fängt bei der Flächenbeschaffung an! Und wenn es in den Kommunen diese Flächen gibt, dann müssen diese von den Kommunen identifiziert werden, unterstützt von Politikern und Verwaltungen, und dann wird es auch da Leute geben, die dann investieren wollen. Da muss dann auch das Klima geschaffen werden, dass auch eine Perspektive da ist, dass da auch in einem überschaubaren Zeitraum mit dem Bau begonnen werden kann. Diese Verfahren bedürfen heute - ich schäme es mich fast zu sagen - einen Zeitraum von 3 Jahren bei Lichtgeschwindigkeit, aber in der Regel 5 bis 6 Jahre. Aber wir hatten auch schon Verfahren, die 10 Jahre und länger gedauert haben. An diesem Punkt muss einfach ein Klima und die Möglichkeit geschaffen werden, bei allen die da mitarbeiten und Entscheidungen treffen, Entscheidungen dann auch beherzt zu treffen! Und da bin ich bei dem „miteinander reden“. Klar muss man miteinander reden! Aber reden alleine nützt nichts, denn am Schluss müssen auch die Taten folgen, muss auch was passieren!

HEGERMANN: Danke. Herr Tengler, wenn ich da jetzt erst mal noch beim Reden bleibe, denn ich bin ja Journalist: Was kann der Kreis tun in den kommenden Jahren? Über die eingeschränkten Möglichkeiten haben wir ja genug gesprochen!? Könnte der Kreis auch die Kommunen zu einem runden Tisch Wohnungsnot einladen? Könnte der Kreis nicht zum Bündnis für Wohnen hinzukommen, um Druck aufzunehmen? Können wir die Ebene derer, die gemeinsam etwas versuchen zu tun, nicht noch vergrößern, auch wenn es gelegentlich mal verschiedene Interessen gibt?

DR. TENGLER: Wir haben ja mit allen Kommunen gesprochen, wir haben Konferenzen gemacht, auch mit Kommunen die benachbart sind, um Synergieeffekte zu erzielen. Zum Beispiel mit dieser Wohnungsmarktregion, Herr Spilles sitzt ja hier, aus Meckenheim, Rheinbach, Swisttal. Wir haben die Bürgermeister, die Wirtschaftsplaner zusammengehabt, und wir kamen zu dem Ergebnis, die Kommunen sollten als Vorbereitung dieser Runden genau identifizieren, welche Potentiale noch da sind, was planungsrechtlich da ist, was planungsrechtlich durch den neuen Regionalplan noch dazukommen könnte. Und wir kamen dann zu Ergebnissen, wie in der einen Kommune, die sagte: „Ich kann da noch ein bisschen mehr Geschosswohnungsbau machen, wir haben da noch Potential“. Bei der anderen Kommune, die sagte: „Nein da kann ich nichts mehr machen, aber ich kann in der Einfamilienhausbebauung was machen, weil ich noch mehr Flächen habe“. Und so hat es da Absprachen bei den Kommunen gegeben. Das haben wir für alle 19 Kommunen in diesen Teilmarktregionen gemacht. Ich denke, da sind sehr positive Ansätze rausgekommen.

Aber: Insgesamt reicht das nicht! Das Ergebnis war letztendlich deprimierend, weil einfach das Potential an Flächen, die in

Bebauung überführt werden könnten, nicht da ist.

Insofern - Herr Brings, sie sind linksrheinisch unterwegs - haben die Kommunen da nicht die Flächen. Und linksrheinisch ist die Situation noch ungleich besser als rechtsrheinisch, die ja noch vielmehr verdichtet sind. Also, wenn sie die linksrheinischen nicht mehr haben, die rechtsrheinischen haben sie schon gar nicht mehr! Ich glaube, es war ja auch ein gemeinsamer Nenner, dass wir insgesamt mehr Flächen brauchen. Die Wohnungsbaugenossenschaft, GWG - was Herr große Deters eben angesprochen hat, und wir haben ja im Sozialausschuss darüber diskutiert, Herr große Deters ist ja auch dabei gewesen, da ist ja auch der Geschäftsführer der GWG gewesen -, die plant, jährlich 50 Wohneinheiten zu bauen und der Geschäftsführer sagt, dass er das die nächsten Jahre gar nicht mehr hinkommt, weil er die Flächen gar nicht mehr findet. Deswegen: Ohne Fläche ist letztendlich alles Nichts!

HEGERMANN: Frau Bähr, die abschließende Frage in dieser Runde an sie: Was

muss also möglichst schnell passieren, damit wir an der Situation etwas verändern? Oder anders, wann wäre der heutige Tag für Sie ein Erfolg?

BÄHR: Ich bin nach wie vor zuversichtlich, dass es etwas bringt, wenn sich alle Akteure an einen Tisch zusammensetzen, zusammen überlegen und zusammen arbeiten. Das würde ich mir auch jetzt hier nach diesem Tag wünschen, dass uns das gelingt. Ich sehe da auch den Rhein-Sieg-Kreis in der Pflicht, das zu initiieren. Auch wenn der Landrat jetzt leider weg ist, wird ihm das sicherlich übermittelt werden. Ich hoffe auch, dass wir dann im nächsten Jahr wieder hier zusammensitzen und dass wir genauso viele sind und auch noch mehr Bürgermeister dabei sind, so dass wir dann schon erste Resultate oder Ergebnisse sehen!

(Beifall)

HEGERMANN: Sie können gleich weiter klatschen, ich möchte jetzt nur erst mal in dieser Runde für das Gespräch danken....

(Beifall)



Bericht Arbeitsgruppe 1

Prävention in der Wohnraumsicherung: Konzepte und Arbeitsansätze und Mög- lichkeiten von Wohnraumakquise und Bewerbercoaching Zentrale Fachstelle

Vorstellung des Konzepts der Zentralen Fachstelle und der Umsetzung durch den SKM Rhein-Sieg e.V. als freien Träger kommunenübergreifend im Rhein-Sieg-Kreis.

- Die Fachstelle wird als probates Mittel der Prävention betrachtet.
- Wird unter anderem Namen auch in anderen Kommunen und Kreisen angeboten.
- Ziel ist es, bestehenden Wohnraum zu sichern (Darlehen über SGB II oder SGB XII oder Ratenzahlung), beschäftigt sich somit also vorwiegend mit dem Wohnungsbestand/Vermeidung von Konkurrenzkampf zwischen Bedürftigen und Geringverdienern mit solventen Arbeitnehmern und Familien, die neu zuziehen.
- Anknüpfung an weitere Dienste
- oft erste Instanz, Bedürftigkeit zu erkennen
- niedrigschwelliger Zugang
- enge Kooperation zum Jobcenter und den Kommunen
- kann nicht hoheitlich handeln, da Entscheidungskompetenzen beim Jobcenter und den Sozialämtern bleiben
- Erfolg hängt von der Bereitschaft des Vermieters ab
- Wohnungen sind preislich oft unangemessen
- wenig Möglichkeiten bei anderen Gründen als Mietschulden
- keinen Zugriff auf Wohnungspool, begrenzte Möglichkeiten der Wohnungssuche, -vermittlung

Ideensammlung zum Thema: „Wohnraumakquise“

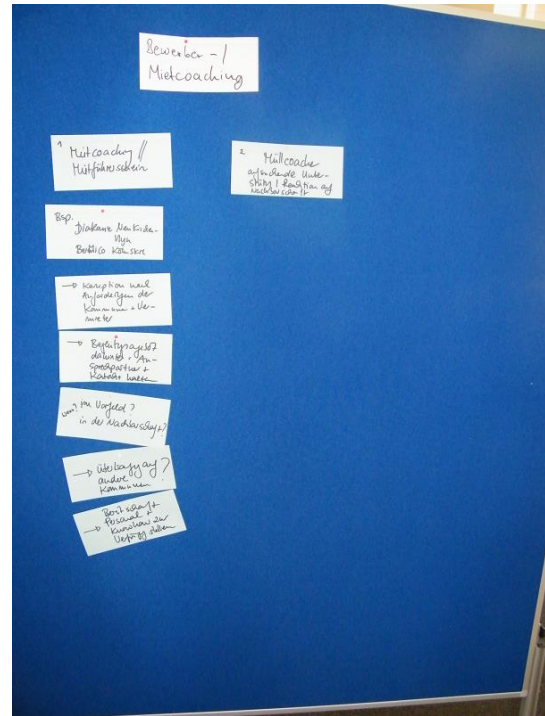
- Vorstellung eines Projektes in Karlsruhe: Hier werden dem Vermieter Anreize geschaffen, indem verwohnter Wohnraum bei der Renovierung bezuschusst wird. Im Gegenzug soll die Wohnung zur ordnungsbehördlichen Unterbringung zur Verfügung gestellt werden. Nach einem Jahr der Zahlung der Nutzungsentschädigung direkt durch die Stadt soll über Umwandlung in ein Mietverhältnis entschieden werden.
(https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2016/5_2016/FWS_5_16_Lenz.pdf)
- Bsp. Hennef: Mitarbeiterin (60 %) Sie lernt Menschen (Wohnungssuchende) über längeren Zeitraum kennen. Steht Vermietern als Ansprechpartnerin zur Verfügung und kann so gezielt vermitteln. Kennt die Nachbarschaftsstrukturen in den einzelnen Stadtteilen. Unterstützt bei Übernahme der Kosten der Wohnung durch Jobcenter oder Sozialamt. Hat Zugriff auf Belegungsrechte der Stadt. Räumt insbesondere bei Privatvermietern Unsicherheiten aus dem Weg.
- Wohnungssuche Verein in Bornheim: Ehrenamtler pflegen Kontakt zu Vermietern und vermitteln Wohnungssuchende
- Gezielte Belegung nach Dringlichkeit durch Kommunen: Es müssten Listen mit politisch festgelegten
- Dringlichkeitskriterien geführt werden, nach denen die Wohnungen vergeben werden.
- Kauf und Anmietung von Häusern durch Träger: Durch den Einstieg der Träger in den Sozialen Wohnungsbau könnten Bedürftige bevorzugten Zugang zu Wohnraum erhalten.
- Regionale Stelle für Wohnraumakquise und -vermittlung: Könnte Wohnraum

überkommunal vergeben. Zentrale Stelle hat Zugriff auf freie Wohnungen in allen Kommunen für alle Bürger des Rhein-Sieg-Kreises.

Ideensammlung zum Thema: „Bewerber-/Mietcoaching“

Vorstellung des Konzeptes der Mieterqualifizierung für Geflüchtete: Man wird in relevanten Themen der Anmietung einer Wohnung (Wohnungsbewerbung usw.) und des Mietens einer Wohnung (Mietzahlung, Hausordnung usw.) gecoacht und qualifiziert. Der Teilnehmer erhält ein Abschlusszertifikat.

<https://mieterqualifizierung.de/>



- Bsp. Hennef: Auf die Reaktion der Nachbarschaften über mangelnde Mülltrennung werden Haushalte von städtischen Mitarbeitern aufgesucht und gecoacht.



Bericht Arbeitsgruppe 2

Arbeitsgruppe Frauen und Wohnen: Herausforderung an die Hilfen für Frauen in Wohnungsnot und Frauen im Kontext von Gewalt

(Vorbereitung / Moderation: Marion Spiekermann, Frauen- und Kinderschutzhaus Troisdorf und Maria Krasenbrink, Rechtliche Betreuungen SkF Bonn und Rhein Sieg Kreis)

Im Workshop wurde der Frage nachgegangen, warum und in welcher Weise es besonderer Konzepte für Frauen in Wohnungsnot bedarf. Zur Verdeutlichung nannten die Moderatorinnen einleitend einige Zahlen und Fakten, beschrieben den Ursachenkomplex und stellten dann einige Beispiele aus der Praxis vor.

Die besondere Situation von Frauen in Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit
Wohnungslosigkeit von Frauen muss im Kontext gesellschaftlicher Bedingungen wie Armut, Arbeitslosigkeit, Wohnungsnot, sozialer Ausgrenzung und geschlechtsspezifischer Sozialisation gesehen werden. Die Zahl der wohnungslosen Frauen ist dramatisch gestiegen: 25 % der Wohnungslosen sind Frauen (BAG Wohnungslosenhilfe e. V. (Hrsg.): Statistikbericht 2015)

Ursache Armut

Frauen sind häufiger von Armut betroffen:

- mehr als 40 % der alleinerziehenden Mütter sind auf Sozialleistungen angewiesen
- nahezu die Hälfte aller Frauen mit Behinderung ist von Armut betroffen oder bedroht
- Frauen leisten häufiger unbezahlte Care-Arbeit, sie sind eher in Teilzeit und in prekären Beschäftigungen angestellt, sie verdienen weniger als Männer

Ursache Gewalt

- Frauen verstecken ihre Not, nehmen dafür oft auch prekäre Wohnsituationen in Kauf
- Sie akzeptieren Beziehungen oder finden bei Freunden und Freundinnen Unterschlupf, was zu Ausnutzung und Konflikten führen kann
- Sie gehen in die Familie oder Partnerschaft zurück, die sie aufgrund von Konflikten oder Gewalt verlassen haben
- Wohnungslose Frauen sind stärker physischer und sexualisierter Gewalt ausgesetzt

Ursache häusliche Gewalt

- Eine besondere Situation stellen Trennungen nach Partnerschaftsgewalt dar
- Frauen sind besonders gefährdet, nach einer Trennung oder Scheidung Opfer häuslicher Gewalt zu werden
- Ein Viertel aller Frauen in Deutschland haben häusliche Gewalt durch einen Beziehungspartner erlebt
- Insgesamt über 80 % der Opfer von Partnerschaftsgewalt sind Frauen, die Hälfte dieser Frauen hat die Gewalt im gemeinsamen Haushalt erfahren
- Die Ursache für Wohnungslosigkeit ist für jede fünfte Frau häusliche Gewalt. Viele bleiben in der Situation aus Angst vor Wohnungslosigkeit für sich und die Kinder.

(Quellen: BKA – Partnerschaftsgewalt Kriminalstatistische Auswertung – Berichtsjahr 2015, Bff - Frauen gegen Gewalt - Zahlen und Fakten, Nationale Armutskonferenz – Oktober 2017)

Daraus ergeben sich **Anforderungen an bedarfsgerechte Hilfen/Frauenräume, die die Lebenswelt der Frauen berücksichtigen:**

- aufsuchende und niederschwellige frauenspezifische Hilfsangebote für Wohnungserhalt und –suche.
- Alleinerziehende: Wer die Kinder versorgt, soll die Wohnung behalten dürfen und finanziert bekommen.
- Wohnraumerhalt für ältere Frauen und für Frauen mit Behinderungen und Erkrankungen
- Wohnraum für von Gewalt betroffene Frauen
- Frauengerechte Qualitätsstandards in der Wohnungslosenhilfe (nachzulesen hier:
http://www.bagw.de/de/themen/Frauen/position_frauen.html)

Beispiele aus der Praxis

Städtebauliche Frauenprojekte, Genossenschaften, Vereine, Hilfeverbundsysteme, Modellprojekte

- Frauen Wohn- und Baugenossenschaft München www.frauenwohnen.de
- Frauenforum Unna: FrauenRäume (mehrschichtiges Unterstützungsangebot: Übernachtungsstelle, teilstationäre Hilfen)
- Fraueninitiative Zufluchtwohnungen für Frauen (ZUFF e, V. Berlin) www.zufluchtwohnungen.de
- Containerprojekt für obdachlose Frauen (Caritasverband in Koop. mit Hochschule HAW Hamburg)

Praxishilfen zur Entwicklung eines Frauenwohnprojekts

- Wohnbundberatung NRW GmbH www.wohnbund-beratung-nrw.de
- Alternative Wohnformen und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Deutschland, Österreich, der Schweiz und weiteren Ländern: www.wohnprojekte-portal.de/

- Aktionsprogramm „Hilfe in Wohnungsnotfällen“: Maßnahmen zur Prävention und Bekämpfung von Wohnungslosigkeit, Ministerium Arbeit, Integration und Soziales NRW 2017.

Aus der anschließenden Diskussion sind folgende Beiträge und Ideen zur Realisierung von Lösungen festzuhalten:

- Das Interesse der politischen Gremien muss gewonnen werden, der Druck auf die politischen Ebenen muss erhöht werden
- Netzwerk- und Öffentlichkeitsarbeit sind sehr wichtig, um die gemeinsamen Interessen mit Nachdruck zu vertreten und um trägerübergreifende Ideen zu entwickeln
- Bei der Planung konkreter Hilfsangebote für Frauen in Wohnungsnot müssen die Kommunen und der Kreis Unterstützung leisten.
- Kooperationen der Wohlfahrtsverbände mit Wohnbau- oder Vermietungsgenossenschaften oder Bauträgergesellschaften bündeln Kompetenzen und Engagement
- Im Rhein-Sieg-Kreis haben einzelne Träger in den letzten Jahren Wohnraum für bestimmte Zielgruppen geschaffen (z. B. Hohenhonnef AG, Der Karren e. V. oder die AWO Rhein Sieg). Von deren Erfahrungen können andere Träger profitieren

Fazit

Alle Hilfen in Bezug auf Beratung und Unterstützung bei der Wohnungssuche sind darauf angewiesen, dass genügend Wohnraum zur Verfügung steht. Dies ist nicht der Fall. Es fehlt bezahlbarer Wohnraum. In erster Linie stehen die Politik und die Kommunen in der Verantwortung, preisgünstigen Wohnraum zu fördern, damit benachteiligte Personengruppen nicht noch stärker an den Rand der Gesellschaft gedrängt werden.

Wenn die Beiträge und Ideen aus dem Workshop nicht im Stadium des gemeinsamen Brainstormings stecken bleiben sollen, sind der Einsatz von mutiger Pionierarbeit, von Geld und Kompetenzen und die Entwicklung neuer Kooperationen erforderlich.



Bericht Arbeitsgruppe 3

Arbeitsgruppe Wohnen im Alter: Anforderungen an Ausstattung und Kosten

WORKSHOP 3: WOHNEN IM ALTER

1 ▷ WORIN LIEGT DAS PROBLEM?

- **AUSSTATTUNG**
Barrierearmut
Nicht Multifunktional
- **KOSTEN**
Nicht zumutbar?
Vermieter verlangen
Geld f. Rückbau (Kautions)
Kautions + Umzugskosten ver-
hindern Umzug
Niedrige Renten, hohe
Nebenkosten
- **BARRIERETREI/-ARM**
Bad, Küche
Zugangsmöglichkeiten !!
Trotz Umbauschuss nicht
barrierefrei (fehlende Kompetenz
d. TB Handwerker)
- **WOHNUMFELD**
- fehlende Infrastruktur
- soziales Umfeld geht
verloren
- fehlende Beratung
- **fehlende Kenntnisse**
an sozialen Diensten
z.B. Krankenhaussozialdienst

WORKSHOP 3: WOHNEN IM ALTER

2 ▷ WELCHE HINDERNISSE BESTEHEN?

- Kein Interesse d. Kommune am Thema
- Mittler, der sich um Wohnungstausch kümmert i. d. Kommune

WORKSHOP 3: WOHNEN IM ALTER

3 ▷ NUTZBARE RESSOURCEN?

- **AUSSTATTUNG**
- **KOSTEN**
- Finanzierungsmöglich-
keiten unterschiedlichster
Art nutzen

Ideen z Nutzung von Ressourcen

- Wohnungstausch
- Leerstehende Flüchtlingsunter-
künfte nutzen
- Betroffene einbeziehen
- Erfahrungswissen -> Netzwerkbildung
- Bürgerschaftliches Engagement

WORKSHOP 3: WOHNEN IM ALTER


4 ▷ WELCHE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN?

- Mittler für Wohnungstausch
- Information + Begleitung für
Umwandlung v. Wohnraum (z.B. Bauwerk)
- Gemeinsames Wohnen Alt/Jung
initiiieren + begleiten (Koordination
v. d. Kommune)
- Portale f. Wohnungstausch
- Bessere Vernetzung Runder Tisch
- Best practise Beispiele vorstellen
- Bauordnung ändern
- Nachbesserung f. Eigentümer fördern (z.B. Aufzug)
- > Öffentliche Kette) o. Stiftung gründen
- Ressortübergreifende Planung
- Quartiersarbeit

WORKSHOP 3: WOHNEN IM ALTER

**5 ▷ IHR FACHLICHER BEITRAG
ZUR PROBLEMLÖSUNG?**

▷ FINANZIERBARES + BARRIERETREIES
WOHNEN FÜR SENIOREN:



1. Probleme, Hindernisse und Grenzen aus dem beruflichen oder privaten Erfahrungsbereich der Workshopteilnehmer

In Bezug auf Kosten

- niedrige Renten
- hohe Nebenkosten
- unzumutbare Mieten
- Mieten werden vom Sozialamt oder Jobcenter nicht vollumfänglich übernommen
- Vermieter verlangen nach Umbau (barrierefrei/-arm) Geld für Rückbau (Rückbau-Kautions)
- Kautions- und Umzugskosten verhindern Umzug
- Kein Geld für notwendige Neuanschaffungen bei Umzug
- bisherige Möbel passen nicht
- neue energiesparende Elektrogeräte zu teuer in der Anschaffung (müssen von Senioren mit Grundsicherung komplett selbst finanziert werden!)

In Bezug auf Ausstattung

- zu wenig barrierefreie oder barrierearme Wohnungen auf dem Markt
- zu wenig Multifunktionalität

In Bezug auf barrierefrei/barrierearm

- Zugang zu Bad, Küche, Terrasse oder Balkon nicht möglich
- trotz Umbauschuss keine Barrierefreiheit aufgrund fehlender Handwerkerkompetenzen oder der Zuschuss reicht nicht für erforderliche Umbauten

In Bezug auf das Wohnumfeld

- fehlende Infrastruktur
- Ängste vor:
 - Verlust des sozialen Umfeldes
 - Verlust von Vertrautem (besonders bei Demenz, Depressionen o. ä.)
- fehlende fachliche Beratung

- fehlende Fachkenntnisse bei sozialen Diensten (z. B. Krankenhaussozialdienst...)
- fehlende finanzielle Mittel zur Nutzung des ÖPNV

2. Probleme und Hindernisse aus dem beruflichen Erfahrungsbereich der Workshopreferentinnen

In Bezug auf Kosten

- zu hohe Grundmieten
- zu hohe Nebenkosten
- nicht verhandelbare Zusatzkosten für „Betreutes Wohnen“
- Grundstücke werden nicht über Landesmittel finanziert
- kompletter Umbau zur Barrierefreiheit ist zu teuer

In Bezug auf Ausstattung

- zu wenig tragfähige Wände
- Küche nicht auf barrierefreie Bedürfnisse ausgelegt
- Versammlungsraum für gemeinsame Aktivitäten nicht vorhanden (wird nicht über Landesmittel finanziert!)
- fehlende Kellerräume für elektrische Fortbewegungsmittel (E-Rolli, E-Scooter)
- Dusche im Bad nicht vorhanden
- Räumlichkeiten zu beengt und daher für pflegerische Maßnahmen nicht geeignet
- Steckdosen und Schalter nicht auf barrierefreier Höhe (85 - 105 cm)

In Bezug auf barrierefrei/-arm

- Aufzug nicht vorhanden
- verbreiterte Türen nicht vorhanden
- ebenerdige Dusche nicht vorhanden
- Umbau technisch nicht möglich
- Vermieter verweigert Umbau
- Umbau zu teuer für Mieter oder Eigentümer
- Unwissenheit von Mietern und Vermietern über ihre Rechte und Pflichten in diesem Bereich

In Bezug auf das Wohnumfeld

- zu wenig kostengünstige Grundstücke verfügbar (im zentrumsnahen Bereich)
- mangelndes Interesse seitens Investoren, Städten und Bauherren
- ungenügende Verkehrsanbindungen
- mangelnde ärztliche Versorgung (immer weniger Hausbesuche durch Haus- oder Fachärzte)

3. Ressourcen und Lösungsansätze, die im Gespräch gesammelt wurden

- Vorhandenen Wohnraum nutzen, anpassen oder umwandeln durch
 - Umwandlung leerstehender Immobilien der Kommunen, z. B. ehemalige Flüchtlingsunterkünfte
 - Anreize schaffen für die Veränderung von privatem Wohnraum
 - in Mehrfamilienhäusern Einbau eines Aufzugs fördern
 - Umgestaltung von großen Einfamilienhäusern, alten Bauernhöfen etc. fördern (durch Beratung und finanzielle Anreize) und Möglichkeiten für ein Wohnen verschiedener Generationen schaffen
 - Wohnungstausch fördern durch Einrichtung einer Koordinierungsstelle, die Wohnungstausch initiiert (z.B. durch Einrichtung einer Internet-Plattform), dazu berät und bei Bedarf begleitet

Erfahrungswissen nutzen

- Vernetzung fördern, z. B. „Runder Tisch Wohnen im Alter“
- Best practise Beispiele vorstellen
- Informationen zu unterschiedlichen Finanzierungsmöglichkeiten (öffentliche Mittel, Stiftungen) zusammentragen

Rahmenbedingungen und kommunale Planungsprozesse verändern

- Baurecht vereinfachen
- Ressortübergreifende Planung (Infrastruktur, Verkehr, medizinische Versorgung, soziale Aspekte einbeziehen)
- Quartiersarbeit
 - betroffene (Senioren) einbeziehen
 - bürgerschaftliches Engagement nutzen

Beiträge, die die Workshop-Teilnehmer/innen dabei leisten können:

Siehe Anlage / PDF-Datei:

Scan der Teilnehmer-Karten mit persönlichen Beiträgen

Bericht Arbeitsgruppe 4

Alternative Wohnformen:

Unterbringung und Versorgung von Menschen mit multiplen Problemlagen (Junge, psychisch Kranke, Flüchtlinge etc.)

In der Gruppe wurde zuerst kurz über den Arbeitsansatz diskutiert, ob man wegen der verschiedenen Problemlagen Untergruppen bilden sollte oder nicht.

Interessanterweise wurden sich die Beteiligten schnell einig, dass eine Einteilung nicht notwendig sei, weil die grundsätzliche Problematik für alle gleich sei.

Egal welche Problemlage vorherrscht, es leiden alle darunter, dass nicht ausreichender bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist.

Wohnen ist für alle diese Menschen ein Grundrecht. Also müssen in dieser Lage zuerst Wohnungen geschaffen werden, weswegen auch weiterhin der politische Druck aus sozialer Verantwortung heraus verstärkt werden muss.

Beim Wohnungsbau muss auch an die soziale Anbindung und Vernetzung gedacht werden, damit Quartiere ein gesundes Zusammenleben entwickeln können. Netzwerke und Gemeinschaftsräume stehen im Vordergrund. Ghettoisierung muss vermieden werden.

Zudem ist der Zusammenhang Wohnen und Arbeiten genau zu beachten, was bei dem ÖPNV mit dem Weg zur Arbeit beginnt und bei der Schaffung von öffentlich geförderten Beschäftigungsmaßnahmen endet.

Die soziale Arbeit hat hier die Aufgabe, Bündnisse im Sinne der Betroffenengruppen zu schaffen. Hier sollen gemeinsam Lösungen gesucht werden und alle Beteiligten regelmäßig an einen Tisch gebeten werden. Die Suche

muss regional, kreativ und lösungsorientiert sein. Die Wohlfahrtsverbände spielen da eine zentrale Rolle. U.a. sollten die Kirchen selber erschwinglichen Wohnraum schaffen oder zumindest Grundstücke zur Verfügung stellen.

Flexible Grundrisse bei der Bauplanung sollten Variationen von Möglichkeiten spontan eröffnen: Einzelwohnungen, Familienwohnungen und Wohngemeinschaften.

Vermieter sollen motiviert werden, an solche Gruppen zu vermieten: z. B. durch finanzielle Hilfen, Hilfen im Wohnungsnotfall, bei der Renovierung von verwohnten Wohnungen (Garantieübernahmen), Aufklärung gegen Vorurteile etc.

Und doch konnte man die Arbeitsergebnisse dann wieder unterteilen in junge Menschen, Geflüchtete, psychisch Kranke.

1) Junge Menschen: Es geht vor allen um diejenigen in dieser Gruppe, die jede Hilfe ablehnen und resistent Hilfe ablehnen. Auch der Abbruch von Jugendhilfe mit Volljährigkeit stellt ein großes Problem dar. Diese Gruppe nutzt oft kreative Lösungen, die nicht ganz legal sind, wie z. B. das Leben auf dem Campingplatz. Das bereitet häufig Probleme, weil die Kommunen das nicht gerne sehen und zumeist eine ordnungsrechtliche Anmeldung nicht möglich ist. Eine kreative Weiterentwicklung dieser Möglichkeiten wird da oft behindert.

2) Geflüchtete: Die Gruppe der inländischen Wohnungssuchenden und die Gruppe der Neubürger - den Flüchtlingen - dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Viele angestammte Gruppen fühlen sich wegen des großen Engagements für Flüchtlinge ausge-

sperrt. Ferner bereitet die Residenzpflicht große Probleme, weil die Flüchtlinge dann oft in Regionen bleiben müssen, wo der Wohnungsmarkt sowieso schon eng ist. Das schafft heftige Konkurrenz- und Neidgefühle. Die Einheimischen benötigen eine größere Lobby. Hier dürfen bei der Wohnraumversorgung keine Unterschiede gemacht werden! Zudem dürfen Gemeinschaftsunterkünfte nicht zur weiteren Stigmatisierung führen.

- Illegale Ferienwohnungen (Umwidmung von Wohnungen in Ferienwohnungen) werden zunehmend als unzumutbar empfunden und muss verhindert werden!
- Was Schufa-Auskünfte angeht, so bestehen hier Vorgaben, die die Flexibilität einschränken.
- Das Jobcenter müsste flexibler und rascher in einem Anmietungsprozess handeln.

3) Psychisch Kranke: Es fehlt generell bezahlbarer Wohnraum für das Ambulant Betreute Wohnen. Die Möglichkeiten sollen den Krankheitsbildern und Bedarfen angepasst werden. Leistungen müssen hier angeglichen werden, denn Bewilligungen können Umzüge und Anmietungen verzögern. Es muss ein Übergangmanagement von der Klinik in die Gemeindepsychiatrie entwickelt werden, welches den Umzug in eigenen Wohnraum unterstützt. Hier ist mehr Betreutes Wohnen notwendig.



4) Inhaftierte: Es müssen Konzepte entwickelt werden, damit Inhaftierte nicht mehr Gefahr laufen, Wohnung und Möbel zu verlieren. Dies geschieht immer noch zu oft. Eine Entfristung der Mietfortzahlung im Haftfall kann preiswerter sein, als ein Programm bei Haftentlassung in Wohnungslosigkeit. Hier ist mehr Betreutes Wohnen notwendig.

Abschließend noch ein paar besondere Forderungen:

- Wohnungstauschbörsen könnten mithelfen, Wohnraum zu finden. Ältere Alleinstehende z. B. könnten Ihre große Wohnung eintauschen gegen eine kleine.
- Eigeninitiative wie Wohnungssuche- und Wohncoaching könnten schneller aus der Wohnungslosigkeit führen, oder diese vermeiden.

Bericht Arbeitsgruppe 5 **Öffentlich geförderter Wohnungsbau als kommunale Herausforderung**

Ghettoisierung

Alle Teilnehmer waren sich einig, dass diese Gefahr beim öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht besteht. Man habe aus den Fehlern der 60er und 70er Jahre gelernt. Dennoch gibt es diese unbegründeten Ängste nach wie vor. Eine Anregung war, die betroffenen Nachbarn mit in diesen Prozess einzubeziehen.

Eine Anregung war, dem Vermieter freizustellen, wen er nimmt. Natürlich muss es dann zusätzlich ein Versorgungskonzept für diejenigen geben, die kaum vermittelt werden können. So könnte eine Ghettoisierung vermieden werden. Dagegen wurde gesetzt, dass die Stadt völlig die Kontrolle darüber verliere, wer in die Wohnungen komme, so z. B. auch Personen, die nicht in der Stadt wohnen. Wobei allerdings darauf hingewiesen wurde, dass die Stadt auch bestimmen kann, dass nur derjenige in eine öffentlich geförderte Wohnung ziehen kann, der mindestens 2 Jahre in der Stadt gewohnt hat.

Wohnberechtigungsscheine

Breite Bevölkerungsschichten haben einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen im Kreis nimmt jedoch in erheblichem Maße ab.

Durch die Förderung von Eigentum werden Wohnungen frei, in die dann andere wieder einziehen können. Dagegen spricht

jedoch, dass junge Familien, die über einen WBS-Schein verfügen, überhaupt keine Chance haben, entsprechende Kredite zu erhalten. Der sogenannte Sicker-effekt greift nicht durch.

Derzeit günstige Förderkonditionen

Es wurde auf die günstigen Konditionen hingewiesen, mit denen der öffentlich geförderte Wohnungsbau von Seiten des Landes unterstützt wird.

Belegungsbindung

Die Belegungsbindungen sollen verlängert werden, da bei Auslaufen der Bindungen schnell wieder ähnliche Probleme auftauchen würden wie derzeit. Darüber war man sich einig. Es wurde auch angeregt, dass die Grundstücke im Eigentum der Kommunen oder einer Genossenschaft bleiben sollten. Dann würde das Problem Wohnungsbindung wegfallen. Angeregt wurde daher die Gründung oder die Kooperation mit bestehenden Genossenschaften.

Bebauung

Die Bebauungsplanverfahren dauern zu lange (teilweise über 10 Jahre), die Erteilung einer Baugenehmigung kann 1 Jahr und mehr betragen. Dies hat auch etwas mit der Unterbesetzung der Bauämter zu tun und treibt die Kosten unnötig hoch. Die Anzahl vorhandener Baugrundstücke ist von Kommune zu Kommune sehr unterschiedlich. Dabei sollte man auch ein Auge darauf haben, ob die Flächen für Gewerbegebiete nicht zu großzügig ausgewiesen werden.



Bündnis Wohnen:

Ein Positionspapier

Rhein-Sieg-Kreis im Oktober 2018

„Wohnen für alle“ lautete der Titel eines Fachtags, zu dem das Bündnis Wohnen unterschiedlichste Akteure eingeladen hatte. Zur Diskussion standen das Problem der Wohnungsknappheit sowie konkrete Lösungsstrategien zu einer effektiven Wohnraumbeschaffung.

Das Bündnis Wohnen ist ein parteipolitisch unabhängiger Zusammenschluss von Sozial- und Wohlfahrtsverbänden im Rhein-Sieg-Kreis, dem Deutschen Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr und dem DGB-Kreisverband Bonn/Rhein-Sieg. Diese Verbände eint die Sorge, dass der zunehmende Wohnungsmangel das Sozialgefüge in den Kommunen gefährdet. In den Beratungsstellen der Sozialverbände ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum inzwischen ein täglich vorgetragenes Problem. Im Wettbewerb um das knappe Gut „Wohnung“ haben besonders Arbeitslose, Menschen mit Behinderungen, Menschen mit Migrationshintergrund oder Menschen, die im Alter nur über geringe Einkünfte verfügen, durchweg schlechte Chancen. Längst finden aber auch „Normalverdiener“ kaum noch eine passende und bezahlbare Wohnung. Auch in der Region Bonn/Rhein-Sieg mit einem seit Jahren erfreulichen Zuzug können sich inzwischen viele Menschen die hohen Wohnkosten nicht mehr leisten. Das hat gravierende Folgen. Für die Betroffenen und für die Gesellschaft.

Die zentralen Gedanken der Diskussion auf unserem Fachtag hat das Bündnis Wohnen in den folgenden Forderungen zusammengefasst:

- 1) **Die Politische Ebene:** Gemeinsam appellieren die Organisationen des „Bündnis Wohnen“ an die politisch Verantwortlichen in den Kreis- und Kommunalparlamenten, über parteipolitische Grenzen hinweg effektive Lösungsstrategien zu erarbeiten. Ideen und Lösungsansätze müssen endlich zu einem funktionalen Miteinander zusammengeführt werden!

- 2) **Die kommunale Ebene:** Die einzelnen Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises werden das Problem nicht alleine lösen können. Territoriales Denken blockiert sinnvolle gemeinsame Lösungsansätze. Stattdessen sollte eine verbindliche gemeinsame Bebauungsplanung im Rhein-Sieg-Kreis erfolgen, bei der Bauland identifiziert und dessen Bebauung regional abgestimmt wird. Das bedeutet: Zwischen dem Landrat des Rhein-Sieg-Kreises und den Bürgermeistern der kreisangehörigen Städte und Gemeinden muss es eine enge

Zusammenarbeit geben. Es braucht die Erstellung eines Katasters in den Kommunen mit allen für den Wohnungsbau geeigneten Flächen.

3) **Die regionale Ebene:** Eine Kernforderung ist die Zusammenarbeit auf der regionalen Ebene.

Beim Wohnungsmarkt muss eine regionale Sichtweise für Bonn und den Rhein-Sieg-Kreis entwickelt werden. Um die Lasten zwischen Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis in Bezug auf die Leistungsempfänger ausgeglichen zu verteilen, sollten die maßgeblichen Kriterien für die Kosten der Unterkunft gemeinsam überprüft werden. Wichtig sind dabei:

- eine Wohnungsmarktbeobachtung für die Region, um Handlungsempfehlungen aufstellen zu können. Diese wesentliche Forderung aus dem Kreisentwicklungskonzept 2020 nach einem Wohnungsmarkt-Monitoring sollte nunmehr umgesetzt werden.
- eine erhöhte Bereitschaft zum Bau öffentlich geförderter Wohnungen in der gesamten Region und gemeinsame Beratungen hierüber.

4) **Die Verwaltungsebene:** Während der Podiumsdiskussion des Bündnis-Wohnen-Fachtags wurde deutlich, dass Investoren sich über mangelnde Flexibilität (z.B. Stellplatzverordnung) und zeitraubende Verfahren im Rahmen der Baugenehmigung beklagen. Hier sollten die Verfahren verschlankt werden, um Bauvorhaben – insbesondere die Schaffung von preiswertem Wohnraum – zu fördern. Die kommunalen Verwaltungen müssen gemeinsame, regionale, handlungsfähige und mit Kompetenzen ausgestattete Verwaltungsstrukturen bilden, die das Know How bündeln und die die notwendigen Verwaltungsverfahren für mehrere Kommunen in regionalen Bereichen zentral und effizient erledigen.

5) **Die Quote:** Da der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum mittlerweile auch in Bevölkerungsgruppen besteht, deren Einkommen aus mehr als nur Transferleistungen des Staates besteht, wird die Notwendigkeit für öffentlich geförderten Wohnungsbau zunehmend stärker. Das Problem ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen! Durch hohe Mieten wird so viel Einkommen abgeschöpft, dass sich nicht nur Armut bei den Betroffenen verfestigt. Auch dem Einzelhandel wird zunehmend die Massenkaukraft entzogen. Es braucht in den Kommunen eine verbindliche Festlegung, dass die neuen Bebauungspläne mindestens 30 Prozent der neu zu errichtenden Wohnungen für untere und mittlere Einkommen vorsehen. Damit verbunden wäre im Übrigen ein nicht unbeachtlicher ökonomischer Nebeneffekt für den Rhein-Sieg-Kreis: anders als bei sogenannten frei finanzierten Wohnungen ist die Miethöhe für öffentlich geförderte Wohnungen begrenzt.

Die kommunalen Mietausgaben für die Empfänger von Transferleistungen wären in diesem Falle geringer.

6) **Die Wohnungsbaugenossenschaften:** Unabhängig vom Handeln privater Investoren sollte politisch eine Stärkung aller kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften erfolgen, an denen der Rhein-Sieg-Kreis bzw. die Kommunen beteiligt sind, um aktiven Einfluss auf die Zusammensetzung des Wohnungsmarktes zu nehmen.

Die angestammten Wohnungsbaugenossenschaften müssen sich wieder auf ihren ursprünglichen Gründungsauftrag konzentrieren und in neuen Wohnungsbau investieren. Auch mit der Gründung weiterer Wohnungsbaugesellschaften können stabile Quartiere und eine sichere Wohnungsversorgung mit angemessenen Mieten und attraktiven generationsübergreifenden Angeboten geschaffen werden.

7) **Marktsteuernde Instrumente und Wohnungsaufsicht:** Die Landesverordnungen zur Mietpreisbremse, Kappungsgrenze, Zweckentfremdung und das Wohnungsaufsichtsgesetz müssen erhalten bleiben, damit Wohnungsbestände gesichert werden und Mieten bezahlbar bleiben. Wichtig ist, dass die kommunalen Akteure sich bei der Landesregierung für den Erhalt dieser Instrumentarien einsetzen.

Die Wohnungsaufsicht in den Städten und Gemeinden muss personell verstärkt werden. Unter einer mangelnden Wohnungsaufsicht leiden insbesondere sozial schwache Gruppen.

Um die Höhe der ortsüblichen Miete transparent zu machen, müssen Mietspiegel für alle Städte und Gemeinden im Rhein-Sieg-Kreis erstellt werden. In Mieterhöhungsverfahren kommt dem Mietspiegel eine wichtige Befriedungsfunktion zu.