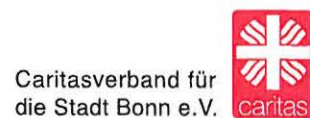




# Wohnungsmarktanalyse Bonn 2012





# Vorwort

---

Bonn boomt und das schon seit Jahren. Immer mehr Menschen wollen in der Bundesstadt wohnen. Prognosen bestätigen diesen Trend. Sie rechnen für 2030 mit einer Zunahme der Wohnbevölkerung um bis zu 11,5 Prozent. Bonn ist ein Standort mit hoher Anziehungskraft, der noch wächst - im Gegensatz zu vielen anderen Regionen Nordrhein-Westfalens. Dieses Wachstum bleibt nicht ohne nachteilige Folgen für die Wohnsituation.

Schon seit längerem gilt der Bonner Wohnungsmarkt als angespannt. Die offenbar zu geringe Neubautätigkeit im letzten Jahrzehnt hat dazu beigetragen. Das Wohnraumangebot hielt mit der wachsenden Nachfrage nicht Schritt. Heute zeichnet sich ein signifikanter Wohnungsmangel ab.

Die Mieten steigen bei Neuabschluss eines Mietvertrages überdurchschnittlich. Das wirkt sich mit Verzögerung auf das gesamte Mietenniveau aus. Da auch die Wohnnebenkosten, insbesondere für Energie, steigende Tendenz aufweisen, müssen Mieterhaushalte einen immer größeren Anteil ihres Einkommens für das Wohnen aufbringen.

Das hat mittelbar auch Folgen für den Arbeitsmarkt. Für viele Bonner Arbeitgeber wird es schwerer, Arbeitskräfte zu finden, die sich eine Wohnung in der Stadt leisten können. Das gilt vor allem für Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen. Viele Arbeitnehmer weichen in das preiswertere Umland aus und pendeln, mittlerweile über immer größere Entfernungen. Die täglichen Pendlerströme im Individualverkehr belasten und schädigen in erheblichem Umfang die Umwelt und mittelbar auch die Wohnbevölkerung.

Wohnraumangel gefährdet das Sozialgefüge der Stadt, denn er trifft zuallererst einkommensschwächere oder anderweitig benachteiligte Bevölkerungsgruppen.

Im Wettbewerb um das knappe Gut Wohnung haben sie nur geringe Chancen, werden in die wenig attraktiven Wohnviertel und -lagen abgedrängt. Das begünstigt Ausgrenzung sowie das Entstehen sozialer Brennpunkte, die oft mit Verwahrlosung der Gebäudesubstanz einhergehen, weil Eigentümer nicht mehr ausreichend investieren. Die finanziellen Folgen solcher Fehlentwicklungen hat überwiegend die Allgemeinheit zu tragen. Das gilt erst recht für die Folgen steigender Wohnkosten. Bei Beziehern von Transferleistungen muss die Stadt sie auffangen.

Es hat bisher schon nicht an Warnungen vor dieser Entwicklung gefehlt. Aber weder Umfang noch Komplexität der Probleme wurden von den politisch Verantwortlichen in Bonn in angemessener Weise wahrgenommen und in Handeln umgesetzt. Deshalb wollen Gewerkschaften, Wohlfahrtsorganisationen und Mieterbund mit dieser Studie auf die Dramatik der Wohnraumsituation hinweisen, Lösungsmöglichkeiten aufzeigen und Handlungsempfehlungen geben. Wir hoffen, dass die politisch Verantwortlichen die richtigen Konsequenzen ziehen.

Unser Dank gilt Lena Rickenberg, der Autorin dieser Studie und Stefan Kampmann für die redaktionelle Bearbeitung.

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>Einleitung</b> .....	1-2
<b>Der Wohnungsmarkt in Deutschland</b>	
1. Bevölkerungsentwicklung.....	3
2. Soziodemografischer Wandel.....	3
3. Reurbanisierung.....	3-4
4. Klimaschutz.....	4
5. Neubau.....	4-5
6. Mietwohnungsmangel.....	5
7. Wohnkostenbelastung.....	6
8. Verkauf kommunaler Wohnungsbestände.....	6
<b>Der Bonner Wohnungsmarkt</b>	
1. Bevölkerungsentwicklung.....	7
2. Soziodemografischer Wandel.....	8
3. Verkehrs- und Umweltbelastung.....	8-9
4. Neubaubedarf.....	9-10
5. Mietwohnungsangebot .....	10-11
6. Öffentlich geförderter Wohnungsbau.....	11-12
7. Soziale Verdrängung.....	12-14
8. Verkauf kommunaler Wohnungsbestände und die Rolle der Vebowag.....	15
<b>Handlungsempfehlungen</b>	
1. Neubau jetzt!.....	15
2. Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen!.....	16-17
3. Wohnungsaufsicht stärken!.....	17-18
4. Wohnungsankauf!.....	18
5. Wohnungsmarktbarometer einrichten!.....	18-19
6. Verdichtungspotenzial nutzen!.....	19
7. Stellplatzschlüssel senken!.....	19
8. Regionale Budgetierung erhöhen!.....	19-20
9. Vorbild München: Das Modell der sozialen Bodennutzung.....	20
10. Vorbild Köln: Das Modell der aufstockenden Finanzierung.....	20-21
11. Stiftung Stadtentwicklung.....	21

# Abbildungsverzeichnis

---

Abbildung 1: Absolute Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen der Stadt Bonn 2003-2008

Abbildung 2: Relative Zu- und Abnahme der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen 2030 gegenüber 2011

Abbildung 3: Wohnungsbau in Deutschland von 2000 bis 2010 nach der Nutzung der Wohnungen

Abbildung 4: Anteile frei finanzierter und preisgebundener Wohnungen an den Baugenehmigungen in NRW (Schätzungen der NRW Bank)

Abbildung 5: Mietwohnungsmangel in deutschen Großstädten

Abbildung 6: Bevölkerungsprognose Bonn 2011-2029

Abbildung 7: Alterstruktur der Stadt Bonn 1950 und 2025 nach Lebensphasen

Abbildung 8: Einpendler mit PKW der umliegenden Regionen von 2010 nach durchschnittlicher Strecke und Emissionen

Abbildung 9: Baufertigstellungen von Wohnungen in Bonn von 1990-2010

Abbildung 10: Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs insgesamt in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2006 bis 2020

Abbildung 11: GBW Wohnungsknappheitsindikator

Abbildung 12: Verfügbarkeit für angemessenen Wohnraum in ausgewählten Städten und Gemeinden Aufteilung zwischen Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis. 1995-2020

Abbildung 13: Kosten der Unterkunft in Bonn von 2006-2011

Abbildung 14: SGB II- Bezieher (Hartz IV) 2009 je 1000 Einwohner nach Stadtbezirken

Abbildung 15: Negative Folgen sozialer Segregation nach der Friedrich-Ebert- Stiftung

Abbildung 16: Beispielrechnung für den Bau von Sozialwohnungen

# Einleitung

Während Prognosen für Deutschland insgesamt das Altern und die gleichzeitige Abnahme der Bevölkerung vorhersagen, wird für die Stadt Bonn und die umliegenden Regionen mit anhaltendem Bevölkerungswachstum gerechnet. Das Statistische Landesamt prognostiziert einen Zuwachs für Bonn um 11,5 Prozent auf 362.100 Einwohner im Jahr 2030.<sup>1</sup> Die Statistikstelle der Stadt rechnet für 2030 mit 347.000 Einwohnern<sup>2</sup>. Auch unter Berücksichtigung der Unsicherheit langfristiger Prognosen ist die Tendenz eindeutig. Der Zuzug junger und überwiegend mobiler Menschen führt dazu, dass Bonn von den Folgen des sogenannten demografischen Wandels allgemein zunächst nicht erfasst wird. Umso wichtiger ist es, dass der Bonner Wohnungsmarkt umfassend auf diese Entwicklung vorbereitet wird. Der Wohnungsmarkt reagiert träge und mit erheblicher Verzögerung auf Veränderungen der Nachfrage. Die Folgen von Versäumnissen heute werden erst sehr viel später sichtbar und können dann kaum noch korrigiert werden. Deshalb ist vorausschauendes Handeln geboten.

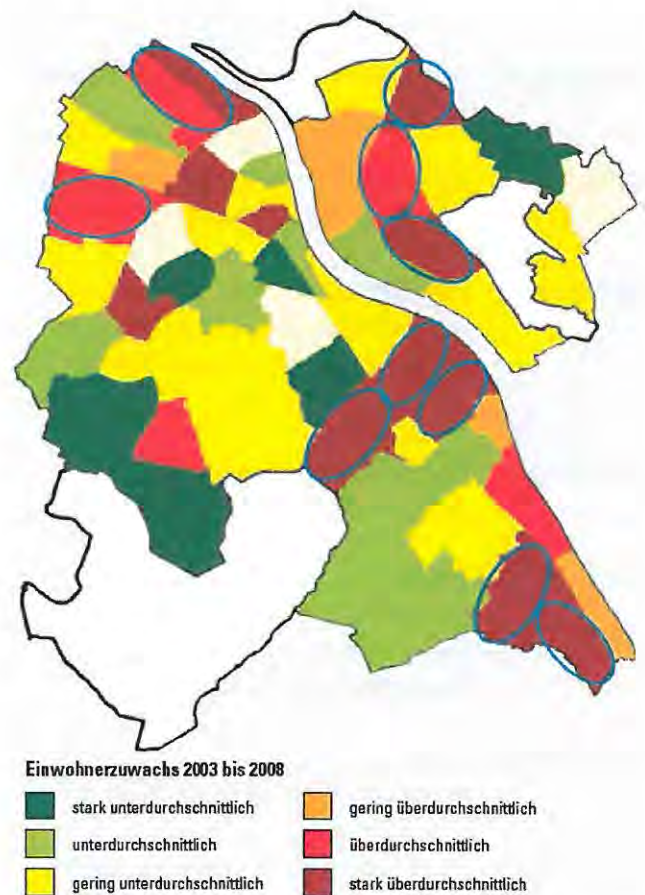
Für die Entwicklung einer Stadt sind das Angebot an Bauland und Wohnraum von ganz entscheidender Bedeutung. Die Geschicke einer Region hängen nicht nur von traditionellen Standortfaktoren ab wie Arbeitsplätze und Bildungseinrichtungen. Der „Wettbewerb“ der Gemeinden um die schrumpfende Bevölkerung wird auch darüber entschieden, ob ein ausreichendes und attraktives Angebot an Wohnraum vorhanden ist, um die bisherigen Bewohner an ihre Stadt zu binden und um Zuwanderung zu begünstigen. Gerade die ehemalige Bundeshauptstadt und jetzige Bundesstadt Bonn mit immer noch zahlreichen Bundesministerien und -behörden sowie als deutscher UN-Sitz ist auf das „Humankapital“ gut ausgebildeter und kreativer Menschen angewiesen, um den Anforderungen der Wissensgesellschaft zu genügen. Die Anziehungskraft einer Region vor allem auf jüngere Menschen und die Fähigkeit, sie dauerhaft zu binden, spielen eine Schlüsselrolle. So wird etwa die Bereitschaft, in Bonn zu studieren, nicht unwesentlich davon bestimmt, ob es ein für Studierende ausreichendes Wohnraumangebot gibt.

Ohne Bauland gibt es keinen Wohnungs(neu)bau. Baurecht kann nur die Kommune schaffen. Die Ausweisung von Bauland und die Planung von Bauvorhaben stoßen aber nicht selten auf den Widerstand der betroffenen Anwohner, insbesondere dann, wenn innerstädtische Grün- bzw. Freiflächen

bebaut werden sollen. Die Scheu vor Veränderungen, das Unbehagen an weiterem Wachstum der Stadt (vgl. Abb. 1) und ein befürchteter Verlust an Lebensqualität dürften dabei eine Rolle spielen.

Bürgerprotest ist auch Wählerprotest und findet daher nicht selten offene Ohren bei den kommunalpolitischen Entscheidungsträgern. Unpopuläre Maßnahmen durchzusetzen, ist schwerer als den Weg des geringsten Widerstandes zu gehen. Nach eigener Aussage ist die Bonner Stadtverwaltung in den letzten zwei Jahrzehnten zu vorsichtig und zu zögerlich bei der Planung neuer Bauvorhaben vorgegangen. Selbstkritisch bemerkt Stadtbaurat Werner Wingenfeld im Bonner General-Anzeiger vom 21. März 2012, dass „die Neigung nicht besonders groß war, diese Konflikte zu provozieren.“<sup>3</sup> Deutlicher wird Matthias Günther, Leiter des Pestel Instituts für Systemforschung in Hannover. Er ist der Meinung, dass in Bonn eine Menge versäumt wurde: Die größte „Bausünde“ sei, dass zu wenig gebaut wurde.<sup>4</sup>

Abbildung 1: Absolute Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen der Stadt Bonn 2003-2008



Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Bonn (2011) in: BBSR (2012) Die Attraktivität großer Städte: ökonomisch, demografisch, kulturell

Trotz der Baulandverknappung wird Zuwanderung auf Dauer erfolgen, aber Einkommensschwächere verdrängen. Schon während der Ausbildung, mehr

noch aber in Beruf und Erwerbstätigkeit wird den Menschen heute ein hohes Maß an Mobilität abverlangt. Nolens volens folgen sie den Ausbildungs- bzw. Arbeitsplätzen. Bei der Wahl des Wohnsitzes treten andere Präferenzen in den Hintergrund.

Steht der so induzierten Mehrnachfrage nach Wohnraum kein ausreichendes Angebot gegenüber, steigen die Mieten in den bevorzugten Quartieren. Das sind zunächst die innerstädtischen Wohnlagen mit einem hohen Anteil ursprünglich preiswerter Altbauwohnungen, die häufig von langjährigen Mietern mit eher geringem Einkommen bewohnt werden. Steigende Mieten, teilweise auch als Folge von Modernisierungsmaßnahmen oder der Bildung von Wohngemeinschaften, führen auf Dauer zur Verdrängung von finanziell wenig leistungsfähigen Haushalten. Sie können ihren Wohnungsbedarf dann nur noch in den wenig attraktiven Stadtrandlagen befriedigen, wo es zur Konzentration einkommensschwacher Haushalte kommt. Das zeigt sich beispielsweise im Bonner Stadtteil Neu-Tannenbusch. Einer der größten Wohnungsanbieter dort, die Deutsche Annington, gibt in Gesprächen an, dass teilweise schon 75 Prozent ihrer Mieter Transfereinkommen beziehen.

Ein zu geringes Angebot an Bauland bzw. eine bewusste Politik der Baulandverknappung verhindern die Ausweitung des Wohnraumangebots durch Neubauinvestitionen, die den Markt entlasten. Somit ist die Politik mitursächlich für die Verteuerung von Mieten und Immobilienpreisen, für die Verdrängung finanziell schwacher durch wirtschaftlich leistungsfähige Nachfrager, was zur sozialen Entmischung bzw. einseitigen Bewohnerstrukturen führen kann. Die Bedeutung der sozialen Mischung als Standortfaktor wird oft verkannt. Sie bestimmt ganz wesentlich die objektive und subjektive Wohnzufriedenheit und das Sicherheitsempfinden der Bewohner eines Quartiers.

Leidtragende dieser Entwicklung sind nicht nur die auf den Wohnungsmarkt drängenden Nachfrager, seien es Zuwanderer, seien es einkommensschwache oder anders benachteiligte Haushalte als Opfer von marktmäßigen Verdrängungsprozessen. Zunehmend müssen auch Bewohner mittlerer Einkommen mit steigenden Wohnkostenbelastungen kämpfen und haben - auf Wohnungssuche - Probleme, eine angemessene und bezahlbare Wohnung zu finden.

Eine zwangsläufige Folge solcher Prozesse ist das Ausweichen der Nachfrager in das Umland (Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis, Rheinland-

Pfalz). Das bedeutet für die Stadt Bonn nicht nur Verlust von Steuereinnahmen, sondern belastet die Stadt und ihre Bewohner mit den Folgen der täglichen Pendlerströme vor allem im Individualverkehr und konterkariert Maßnahmen des Klimaschutzes.

Inzwischen hat die Bonner Stadtplanung das Problem erkannt. Man ist zu dem Ergebnis gekommen, dass das derzeitige Flächenpotenzial nicht ausreichen wird, den für die nächsten zehn Jahre erwarteten Mehrbedarf an Wohnraum zu decken. In einer Beschlussvorlage der Verwaltung für den Rat vom 18. 1. 2011 heißt es u.a.: „ . . . wird deutlich, dass eine verstärkte Ausweisung von Flächen- auch dort, wo bislang eine ablehnende Haltung seitens der Politik oder Anwohner/-innen bestand- unter besonderer Berücksichtigung der Generierung von Belegungs- und Mietpreisbindungen erforderlich ist, um den sozialen Wohnungsbau in Bonn voran(zu) bringen.“<sup>5</sup>

Eine angemessene Wohnraumversorgung der Bürgerinnen und Bürger zu sichern, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt so zu setzen, dass er künftigen Anforderungen genügt, ist eine ständige und anspruchsvolle Aufgabe der Politik. Der hat sich die Stadt Bonn bisher nicht ausreichend gestellt.

Dazu gehören die Herstellung von Markttransparenz und ein durchdachtes Management der vorhandenen Baulandressourcen, um auch die Bau- und Wohnungswirtschaft einzubinden. Unerlässlich ist eine systematische Beobachtung des Wohnungsmarktes und seiner Entwicklung („Wohnungsmarktbarometer“), die den Akteuren hinreichend verlässliche Daten und Entscheidungsgrundlagen liefert.

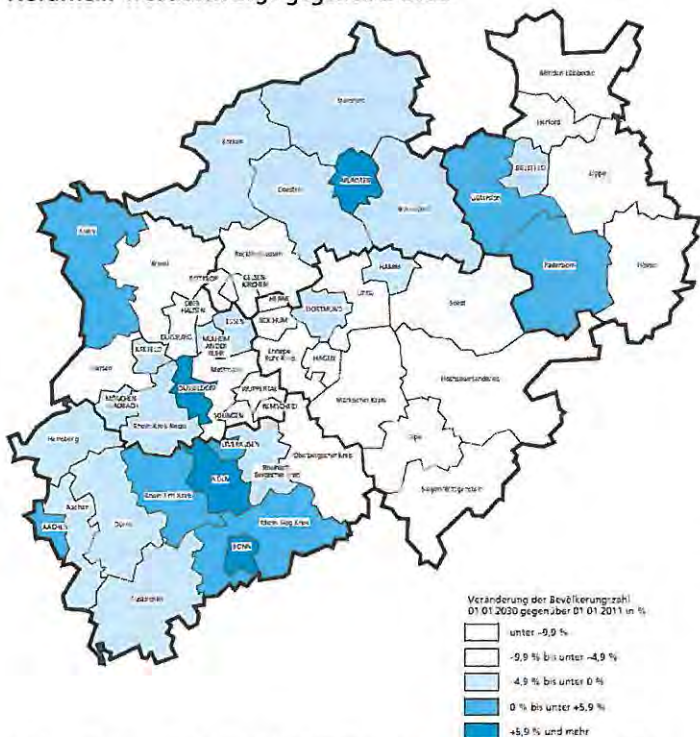
# Der Wohnungsmarkt in Deutschland

## 1. Bevölkerungsentwicklung

Die Folgen der internationalen Finanzkrise für die deutschen Wohnungs- und Immobilienmärkte sind gegenwärtig schwer abzuschätzen. Dieser Wirtschaftssektor zeichnet sich – vor allem im internationalen Vergleich – aber bisher durch ein hohes Maß an Stabilität aus.

Der deutsche Wohnungsmarkt gibt es streng genommen nicht. Genauer: Er besteht aus einer Vielzahl höchst heterogener regionaler und lokaler Teilmärkte. Geografisch abgrenzbare Teilmärkte weisen wiederum unterschiedliche Segmente auf, in denen sich die Heterogenität des Angebots und der Anbieter ebenso widerspiegeln wie die der Nachfrager und Nutzer.<sup>6</sup>

Abbildung 2: Relative Zu- und Abnahme der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen 2030 gegenüber 2011



Quelle: Statistisches Landesamt NRW (2012) Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2011- 2030/2050

Bezogen auf den Wohnraumbedarf können daher prosperierende, stagnierende und schrumpfende Wohnungsmärkte nebeneinander liegen (vgl. Abb.2). Eine regional differenzierende Betrachtung ist unerlässlich. Die Spannweite zwischen den preislich günstigen und den teuren Kreisen in NRW hat sich in

den letzten Jahren vergrößert. Flächendeckend einheitlich ist lediglich der Rückgang in den Baufertigstellungszahlen.<sup>7</sup>

## 2. Soziodemografischer Wandel

Neben der Bevölkerungszu- bzw. -abnahme spielen für den Wohnungsbedarf und die Wohnungsnachfrage gesellschaftliche Prozesse eine Rolle, die mit dem Schlagwort „soziodemografischer Wandel“ umschrieben werden. Gemeint ist die anhaltende Zunahme der Anzahl der Haushalte, ohne dass sich im gleichen Umfang die Anzahl der Einwohner ändert.

Das ist die Folge wirtschaftlicher, sozialer und gesellschaftlicher Veränderungen etwa durch die Pluralisierung der Lebensstile und durch die Tendenz zur Individualisierung, nicht zuletzt durch den Anstieg der Lebenserwartung. Immer mehr Menschen wollen oder müssen allein leben. Im Jahr 2011 war jeder fünfte Haushalt in Deutschland ein Ein-Personen-Haushalt.<sup>8</sup> In Großstädten beträgt der Anteil der Singles schon 50% und mehr; in Bonn zum Beispiel 51,2%.<sup>9</sup>

Diese „Singularisierung“ verursacht tendenziell eine Mehrnachfrage nach Wohnraum. Denn Wohnungen werden von Haushalten nachgefragt und kleine Haushalte benötigen bzw. „verbrauchen“ pro Kopf mehr Fläche als große. Das wird besonders deutlich, wenn man den Verlauf eines Familienlebens (das heute allerdings nicht mehr typisch ist) betrachtet. Nach dem Auszug der Kinder bleiben die Eltern in der bisherigen Familienwohnung. Und selbst wenn ein Lebenspartner verstirbt, bewohnt der Überlebende die Wohnung weiter, in der Regel solange es ihm möglich ist.

Im Ergebnis heißt das: Auch bei schrumpfender Bevölkerung werden Wohnungsbedarf bzw. -nachfrage zunächst nicht zurückgehen, jedenfalls nicht in demselben Umfang. Derzeit wird sogar angenommen, dass die Anzahl der Erwachsenen und somit der einen Haushalt bildenden Personen noch einige Jahre wachsen wird.<sup>10</sup>

Für den Zeitraum von 2010 bis 2025 zeichnet sich insgesamt eine Erhöhung der Wohnflächennachfrage um rund sechs Prozent ab. „Überdurchschnittlich hohe Zuwächse bei der Wohnflächennachfrage sind vor allem in den Städten München, Berlin, Hamburg, Bonn und Stuttgart (...) zu erkennen.“<sup>11</sup> Trotz flächendeckendem Geburtenrückgang und geringen Zuwanderungsraten wird deshalb die Nachfrage nach Wohnraum weiter wachsen. Die Alterung der

Bevölkerung und die Abnahme der Haushaltsgröße sind die bestimmenden Einflussgrößen.<sup>12</sup>

### 3. Reurbanisierung

Seit rund einem Jahrzehnt nimmt die Einwohnerzahl der meisten deutschen Großstädte zu. Gleichzeitig nimmt Suburbanisierung ab, und es ist eine Tendenz zur Reurbanisierung zu beobachten<sup>13</sup>, sprich: die Menschen wandern wieder verstärkt aus ländlichen Regionen bzw. aus dem Umland in die Städte zurück, die sie in früheren Jahren teilweise verlassen haben, beispielsweise um kinderfreundlich „im Grünen“ zu wohnen und dort Eigentum zu bilden. Damit steigt der Nachfragedruck und es kommt zu Mangelsituationen in den Großstädten. Das gilt insbesondere für die Universitätsstädte mit einem stetigen Zustrom junger Menschen. In ländlichen Regionen hingegen zeichnet sich ein Überangebot bis hin zum Wohnungsleerstand ab.

Um die wachsende Nachfrage in den Städten zu befriedigen, müsste das Wohnraumangebot ausgeweitet werden. Steigende Marktmieten sind zwar ein Anreiz, in den Wohnungsbau zu investieren.

Neubau ist allerdings kostenbedingt der teuerste Wohnungsbau, der auch bei hohem Mietenniveau erst nach einer gewissen Zeit rentabel wird. Zwangsläufig liegen deshalb Neubauwohnungen im Hochpreissegment und sind schon für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen kaum erschwinglich, geschweige denn für Menschen mit geringem Einkommen. Preisgünstiger Wohnraum für viele kann im Neubau nur mit massiver staatlicher Förderung geschaffen werden. Ansonsten könnte der Preisanstieg zu einer Verdrängung der ursprünglich ansässigen Bevölkerung aus den Quartieren in die Randgebiete führen.<sup>14</sup>

Wohnungen sind in Deutschland extrem langfristige Investitionen. Die Erwartungen hinsichtlich der langfristigen Vermietbarkeit und Rentabilität haben daher bei Investitionsentscheidungen erhebliches Gewicht. Ob das derzeitige Wachstum der Großstädte und die daraus resultierende Nachfrage nach Wohnungen längerfristig anhält oder sich zumindest auf hohem Niveau stabilisiert, ist keineswegs sicher. Es gab in der jüngeren Vergangenheit auch schon gegenläufige Entwicklungen. Langfristig wird doch ein allgemeines Schrumpfen der Bevölkerung prognostiziert. Unsicher ist, wie sich Klimawandel und wachsende Verkehrsströme (Stichwort „Verkehrskollaps“) auf das Wohnen in der Stadt auswirken. Schwer abzuschätzen sind die Folgen der „digitalen

Revolution“ auf die Erwerbsarbeit, aber auch auf die Wahl des Wohnortes. Die elektronischen Informations- und Kommunikationsmedien bzw. ihre weltweite Vernetzung ermöglichen für viele Bereiche Arbeitsplätze, die nicht mehr an einen bestimmten geographischen Ort gebunden sind. Damit könnte das Wohnen in ländlichen Regionen wieder an Reiz gewinnen.

Mit anderen Worten: Investitionen im Wohnungsneubau sind mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Positiv auf Investitionsentscheidungen können sich die derzeit extrem niedrigen Kapitalmarktzinsen und die Furcht vor inflationären Entwicklungen als Folge der Staatsverschuldung (Flucht ins „Betongold“) auswirken.

Zusätzlicher Wohnraum kann auch im Wohnungsbestand geschaffen werden – durch Nachverdichtung (Aufstocken bestehender Gebäude, Ausbau von Dachgeschossen, Hinterbebauung geeigneter Grundstücke), durch Umwidmung von Gewerberaum und das Schließen von Baulücken. Der Vorteil gegenüber dem reinen Neubau: Ein bebaubares Grundstück ist vorhanden, was die Kosten spürbar reduziert. Auch kann sich im Vergleich zu Neubauprojekten der planerische Vorlauf verkürzen. Preisgünstiger Wohnraum kann aber auch hier ohne öffentliche Förderung nicht entstehen.

Eine wachsende Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum und steigende Mieten sind ein Anreiz auch in den älteren Wohnungsbestand zu investieren, der heutigen Wohnansprüchen nicht genügt und häufig Instandsetzungsbedarf aufweist. Das Mietrecht begünstigt bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnwerts und des energetischen Zustandes. Es besteht eine sehr weit gehende Duldungspflicht der Mieter und die Aufwendungen dürfen – ohne Rücksicht auf die ortsübliche Vergleichsmiete - mit 11 Prozent auf die Jahresmiete umgelegt werden. Einkommensschwächere Haushalte können sich solche modernisierten Wohnungen häufig nicht mehr leisten und werden de facto durch finanziell leistungsfähigere Nachfrager verdrängt. Durch Aufwertung der Wohnbedingungen kann es in gefragten Stadtvierteln zu einer weitgehenden Änderung der Sozialstruktur ihrer Bewohner kommen (Gentrifizierung).<sup>15</sup>

#### 4. Klimaschutz

Deutschland hat sich im Rahmen des Agenda 21-Prozesses der Vereinten Nationen dem Ziel unterworfen, bis zum Jahr 2020 seine Treibhausgasemissionen um 40 Prozent zu senken.<sup>16</sup> Die daraus abgeleiteten nationalen Klimaschutzziele beinhalten für den Sektor Wohnen die Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebereich, wofür die energetischen Anforderungen an Gebäude um durchschnittlich 30 % verschärft wurden. Weitere Erhöhungen sind geplant.<sup>17</sup> Dies bedeutet eine große Herausforderung für die Betroffenen. Das sind unmittelbar die Mieter und Eigentümer, mittelbar aber auch die Kommunen. Nach Angaben des Pestel-Instituts werden gegenwärtig über die Förderprogramme von Bund und Ländern etwa 265.000 Wohnungen pro Jahr energetisch saniert.<sup>18</sup>

Bei allem berechtigten Bemühen, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren, dürfen die sozialen Aspekte von baulichen Maßnahmen zur Energieeinsparung nicht unberücksichtigt bleiben. Das geltende Mietrecht erlaubt es, 11 Prozent der Aufwendungen für solche Investitionen auf die bisherige Jahresmiete aufzuschlagen (evtl. in Anspruch genommene öffentliche Fördermittel sind zugunsten des Mieters zu berücksichtigen). Die Bundesregierung plant darüber hinaus weitere Einschränkungen der Mieterrechte, indem den Mietern in den ersten drei Monaten einer energetischen Modernisierung ihres Hauses oder ihrer Wohnung eine Mietminderung wegen der Beeinträchtigungen versagt werden soll. (Mietrechtsänderungsgesetz 2012, zurzeit zur Beratung in den Ausschüssen, tritt voraussichtlich zum 1.1.2013 in Kraft).

Die Mieterhöhung bleibt, auch wenn die aus dieser Investition resultierenden Kosten des Vermieters sinken, zum Beispiel weil ein Kredit getilgt ist. Die 11-Prozent-Umlage (sie stammt aus einer Zeit hoher Kapitalmarktzinsen) ist im Ergebnis ein „gutes Geschäft“ für den Eigentümer, sofern er sie in voller Höhe bei seinen Mietern durchsetzen kann. Auch wenn diese von solchen Maßnahmen in Form niedrigerer Heizkosten profitieren, kommt es „unterm Strich“ meist zu deutlich höheren Mehrbelastungen bei den Wohnkosten.

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. hat in dem Bericht seiner Expertenkommission zur Klimaschutzpolitik der Bundesregierung errechnet, dass die durchschnittliche Mieterhöhung 2,54 Euro/qm beträgt.<sup>19</sup> Der Betriebskostenspiegel 2011/12 für Nordrhein-Westfalen<sup>20</sup> gibt für die Heizkosten

durchschnittlich 0,87 Euro/qm aus. Unter der Annahme, dass durch eine energetische Sanierung die Heizkosten auf die Hälfte reduziert werden können, bliebe rechnerisch immer noch eine Mehrbelastung von 2,10 Euro/qm. Mit anderen Worten: Der Anstieg der Wohnkosten wird durch das Sinken der Energieverbrauchskosten nicht einmal annähernd kompensiert. Die Expertenkommission kommt sogar zu dem Ergebnis, dass eine „Wohnkostenneutralität“ von energetischen Sanierungen selbst bei einer jährlichen Verdreifachung der Energiekosten nicht erreicht wird.<sup>21</sup>

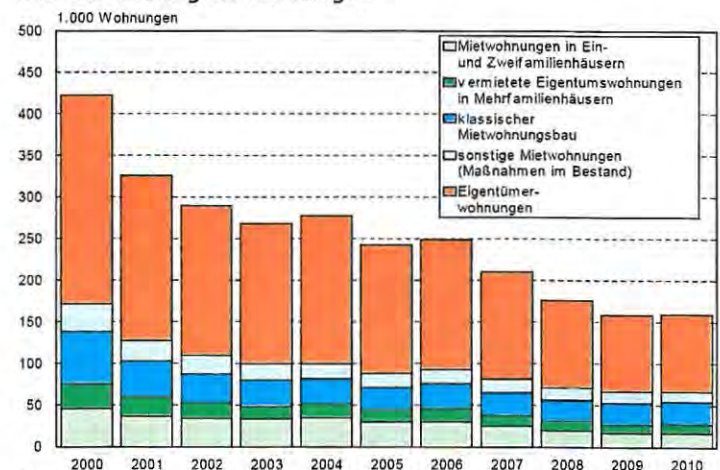
Ob und inwieweit die Modernisierungsumlage tatsächlich auf die Mieter abgewälzt werden kann, hängt von der Marktsituation ab. Auf schrumpfenden oder stagnierenden Wohnungsmärkten dürfte es schwierig sein, sie in voller Höhe durchzusetzen. Dort setzen die Höhe der Marktmiete bzw. Angebotsalternativen Mieterhöhungen Grenzen.

Anders dagegen ist es bei wachsenden Wohnungsmärkten, die durch eine starke Nachfrage und Wohnraumknappheit gekennzeichnet sind. Hier können die Erhöhungsspielräume der 11-Prozent-Regelung ausgeschöpft werden.<sup>22</sup> Dies wirkt nicht nur Mietpreis treibend sondern kann auch eingesetzt werden, um Mieter „heraus zu modernisieren“. Mit Blick auf die jetzt schon hohe Mietbelastung vieler Haushalte plädieren Fachleute dafür, die Anpassung der Bestände mit Augenmaß zu betreiben.<sup>23</sup>

#### 5. Neubau

Der Wohnungsbau ist in den letzten zehn Jahren ständig zurückgegangen (vgl. Abb. 3)

Abbildung 3: Wohnungsbau in Deutschland von 2000 bis 2010 nach der Nutzung der Wohnungen



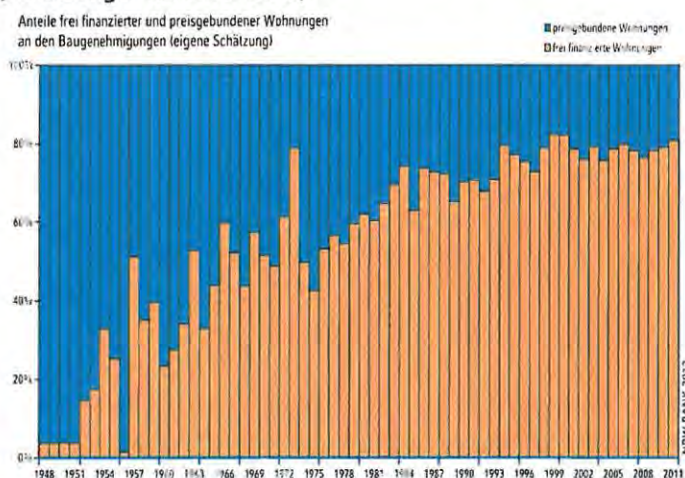
Quelle: Pestel Institut (2012) Mietwohnungsbau in Deutschland, S. 10

Die öffentliche Förderung des Wohnungsneubaus („sozialer Wohnungsbau“) ist mit Ausnahme weniger

Bundesländer, zum Beispiel Nordrhein-Westfalen, weitestgehend zum Erliegen gekommen. Seit der Föderalismusreform 2006 liegen die Kompetenzen für den sozialen Wohnungsbau ausschließlich bei den Bundesländern. Für den Übergang hat der Bund den Ländern Kompensationsmittel bis 2013 in Höhe von jährlich 518,2 Mio. Euro (NRW 97,07 Mio. Euro) zugesagt.<sup>24</sup> An der Abwärtsentwicklung hat das nichts geändert (vgl. Abb. 4).

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen ist zwischen 2002 und 2010 um rund ein Drittel, von knapp 2,5 Millionen auf knapp 1,7 Millionen zurückgegangen.<sup>25</sup> Laufen die Bindungen im Bestand in gleich bleibendem Umfang aus wie bisher und erfolgt kein Ausgleich durch Neuförderung dürften im Jahr 2025 Sozialwohnungen nur noch einen marginalen Anteil am Mietwohnungsbestand haben.<sup>26</sup>

**Abbildung 4: Anteile frei finanzierter und preisgebundener Wohnungen an den Baugenehmigungen in NRW (Schätzungen der NRW Bank)**



Quelle: Pestel Institut (2009) Sozialpolitische Implikationen geringer Bautätigkeit, S. 3

Der anhaltende Schwund sozial gebundener Wohnungen trifft insbesondere Bezieher von niedrigen Einkommen und staatlicher Transferleistungen sowie am Markt benachteiligte Menschen. Sie sind auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen, weil sie sich nicht aus eigener Kraft versorgen können. Auf angespannten Märkten wird die Lage dieser Menschen besonders schwierig. Segregation und soziale Konflikte sind dann fast zwangsläufig. Solche Entwicklungen werden umso bedrohlicher, je mehr sich die wirtschaftlichen Verhältnisse von immer mehr Haushalten verschlechtern (Zunahme „prekärer“ Arbeitsverhältnisse, anhaltend sinkende Realeinkommen).<sup>27</sup>

Dazu sagt das Pestel Institut für Systemforschung, Hannover: „Die Mittel, die heute im Sozialen Wohnungsbau eingespart werden, müssen in

wenigen Jahren in der Subjektförderung zusätzlich bezahlt werden, um die Wohnungsversorgung sicher zu stellen.“<sup>28</sup> Nach aktuellen Berechnungen des Instituts müsste, allein um dem fortschreitenden Rückgang an Sozialwohnungen entgegen zu wirken, die Förderung um etwa 100.000 Wohnungen pro Jahr auf 130.000 Wohnungen jährlich ausgeweitet werden.<sup>29</sup>

## 6. Mietwohnungsmangel

Dieser Rückzug des Staates aus dem Bereich der Neubaufinanzierung führt nicht nur zur Verknappung des Wohnraums sondern auch zu steigenden Mieten-Wohnen wird teurer. 2011 konnte, trotz regional großer Unterschiede, im Allgemeinen ein deutlicher Anstieg der Mieten und Preise auf dem Immobilienmarkt verzeichnet werden. Mit insgesamt einem Plus von 3,4% im Vergleich zum Vorjahr für Mieten und Immobilien handelt es sich um die höchste Steigerungsrate seit 1993.<sup>30</sup>

Die gesellschaftlichen Veränderungen der letzten 20 Jahre haben die Wohnvorstellungen gerade der jüngeren Generationen umfassend verändert. Gestiegene Mobilitätskosten, ein stetig wachsendes Qualifikationsniveau junger Erwerbspersonen und die Notwendigkeit räumlicher Mobilität führen zu einer eindeutigen Aufwertung des Wohnens zur Miete in der Stadt während die Attraktivität des Eigenheims im Umland deutlich abnimmt. Dieser Trend führt aus marktwirtschaftlichen Gründen zu steigenden Mieten und Kaufpreisen für Wohnungsimmobilen in den Städten. Sollte daher in den kommenden Jahren der Mietwohnungsbau nicht wesentlich gesteigert werden können, werden neue regionale Wohnungsmangelsituationen entstehen und bereits vorhandene Knappheit verschärfen.<sup>31</sup>

Der Anteil der im Mietverhältnis bewohnten Wohnungen am Gesamtbestand beträgt rund 60%<sup>32</sup>, so dass dem Vermietungsmarkt in Deutschland eine hohe Bedeutung zukommt. Das Pestel sagt einen dramatischen Mietwohnungsmangel in den Städten voraus: Allein in den zehn deutschen Großstädten, die den stärksten Wohnungsmangel haben, werden künftig mehr als 100.000 Mietwohnungen fehlen (in Bonn sind es bereits 5000).

**Abbildung 5: Mietwohnungsmangel in deutschen Großstädten**

Großstadt	Fehlende Mietwohnungen
1. München	31.000
2. Frankfurt am Main	17.500
3. Hamburg	15.000
4. Stuttgart	8.000
5. Köln	7.000
6. Düsseldorf	6.400
7. Region Hannover	5.200

8. Bonn	5.000
9. Karlsruhe	3.600
10. Freiburg	3.000

Quelle: Eigene Darstellung, Pestel Institut (2012) Pressemitteilung

Bedacht werden muss auch die beträchtlich zunehmende Zahl an Rentnerhaushalten, die innerhalb der nächsten Jahre von knapp einem Fünftel gemessen an allen Privathaushalten zu einem Drittel ansteigen wird. Der Bau von bedarfsgerechten und den schrumpfenden Renten angemessenen günstigem Wohnraum wird momentan vernachlässigt.<sup>33</sup>

## 7. Wohnkostenbelastung

Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung hat in den letzten Jahren zugenommen, begründet auch durch steigende kalte und warme Betriebskosten. Der Anteil des Wohnens in der Struktur der Konsumausgaben beträgt ca. ein Drittel (34,1%<sup>34</sup>)- für keinen anderen Lebensbereich wird so viel Geld ausgegeben.<sup>35</sup> Bei einkommensschwächeren Haushalten (bis 1300 Euro Nettoeinkommen pro Monat) beträgt er Anteil sogar 45,8%<sup>36</sup>. Der Anteil der Ausgaben für den Bereich Wohnen erhöhte sich bei den Haushalten bis zu einem Einkommen von 3.600 Euro je Monat (das entspricht knapp 90% der privaten Haushalte<sup>37</sup>). Insbesondere wenn zusätzlich berücksichtigt wird, dass die stärker betroffenen unteren Einkommensklassen tendenziell ihre Wohnfläche reduziert haben (Konsumverzicht), kann die Erhöhung des Anteils der Ausgaben für den Bereich Wohnen nur als dramatisch bezeichnet werden.<sup>38</sup>

Gegenwärtig wird einkommensschwächeren Haushalten über das Wohngeld und Leistungen von SGB II und SGB XII das Wohnen anteilig bzw. vollständig bezahlt. Während die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach 2006 erfreulicherweise auf 3,5 Mio. bis 3,6 Mio. abgesunken ist, stieg jedoch der durchschnittliche monatliche Aufwand für die Kosten der Unterkunft (KdU) je Bedarfsgemeinschaft um insgesamt 16% und damit sogar höher als die Verbraucherpreise (8,4%) an. Das hatte zur Folge, dass die Gesamtzahlungen der öffentlichen Haushalte für die KdU im Rahmen des SGB II von 12,3 Mrd. Euro im Jahr 2005 auf 13,8 Mrd. Euro 2010 anstiegen.<sup>39</sup>

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II haben einen Anspruch darauf, dass ihre Miete von der Kommune in voller Höhe übernommen wird. Die einzige Handlungsmöglichkeit der Kommune besteht darin, den Mieter zur Kostensenkung zum Umzug zu bewegen, falls die Kosten der Unterkunft als nicht „angemessen“ erachtet werden. Wenn allerdings nicht ausreichend angemessene Wohnungen am

lokalen Markt verfügbar sind, bedeutet dies für die Kommune, dass sie trotzdem die Kosten der nicht angemessenen Wohnung in voller Höhe entrichten muss. Daraus folgt für Kommunen mit einem hochpreisigen Wohnungsmarkt vor dem Hintergrund der sinkenden Anzahl von öffentlich geförderten Wohnungen, dass sie einen immer größer werdenden Anteil des Haushaltes für die Kosten der Unterkunft aufbringen müssen.

## 8. Verkauf kommunaler Bestände

Zusätzliche Probleme auf den Immobilienmärkten wurden durch umfassende Verkäufe kommunaler Wohnungsbestände an Großteils ausländische Finanzinvestoren verursacht. Diese treten verstärkt seit 2004, aber auch schon früher als Käufer großer Wohnungsbestände in Erscheinung.<sup>40</sup> Deren Strategie ist auf kurzfristige, hohe Gewinne ausgerichtet, indem sie z.B. die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung auf ein Mindestmaß herunterfahren, so dass die übernommenen Bestände systematisch heruntergewirtschaftet werden. Die betroffenen Mieter klagen unter anderem über erhebliche Mieterhöhungen und das Fehlen von kooperativen und konkreten Ansprechpartnern. Die Städte beklagen die fehlende Bereitschaft zur Mithilfe von Quartiersaufwertung.<sup>41</sup> Der Verkauf der Bestände führte für manche Städte, für den Bund und viele Industrieunternehmen zu einem finanziellen Mehrwert, der kurzfristigen Haushalts- bzw. Bilanzaufbesserung dienen sollte. Allerdings führte der Verkauf für die Kommunen zu einem Verlust an Handlungsspielraum und Steuerungsmöglichkeit auf dem eigenem Wohnungsmarkt einher. Die umfangreichen Verkäufe wurden von manchen Kommunen inzwischen als Fehler erkannt und viele Kommunen weisen den kommunalen Wohnungsbeständen eine wachsende Bedeutung im Rahmen kommunalpolitischer Ziele zu.<sup>42</sup>

# Der Bonner Wohnungsmarkt

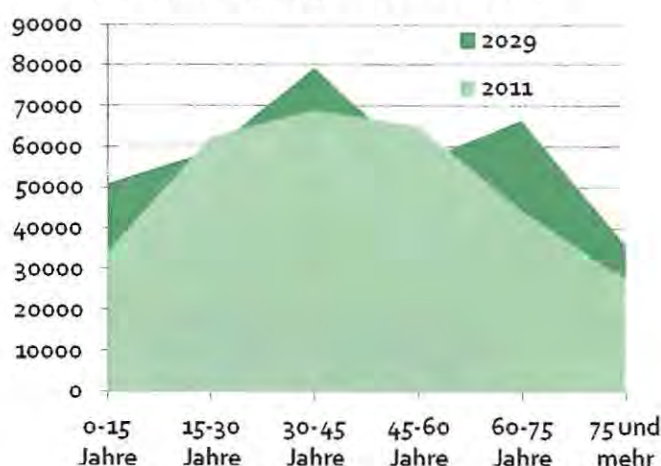
## 1. Demografie

Wie eingangs bereits erwähnt, ist nicht mehr allein die Wirtschaftsentwicklung als traditioneller Standortfaktor entscheidend für die Zukunftschancen einer Region, sondern angesichts des demografischen Wandels wird zunehmend die Bevölkerungszahl und die Bevölkerungszusammensetzung ausschlaggebend für das Wohlstandspotenzial einer Region sein. In einer alternden Gesellschaft wird der Wettbewerb um junge Einwohner und die Fähigkeit sie dauerhaft in der Stadt zu halten zur treibenden Kraft im Wettbewerb der Regionen. Die Stadt Bonn besitzt hier erfreulicherweise das Potenzial Zuwanderer langfristig zu binden: Als Hochschulstandort ziehen junge Studenten in die Stadt und als Wirtschaftsstandort kann sie einen Teil dieser Absolventen in der Region halten.<sup>43</sup> Nach Angaben der Stadt waren zu Beginn des Wintersemester 2011/2012 vorläufig 28.579 Studenten an der Uni Bonn eingeschrieben, davon waren 5.169 Studienanfänger. Im Wintersemester 2010/2011 waren es noch 3.764. Vor dem Hintergrund der doppelten Abiturjahrgänge und des Wegfalls des Zivildienstes ist auch in den kommenden Jahren mit einer besonders hohen Zahl an neuen Studenten zu rechnen, die auf günstigen Wohnraum zur Miete in innenstadtnahen Gebieten angewiesen sind. Dieser ist in dem angespannten Mietwohnungsmarkt Bonns schon heute knapp.

Die Bevölkerung in der Wohnungsmarktregion Bonn/Rhein-Sieg ist durch die Zuwanderung der letzten Jahre nicht nur insgesamt gewachsen, sondern hat sich auch im Schnitt verjüngt.<sup>44</sup> Zudem waren die Zuwanderer überdurchschnittlich qualifiziert, darin liegt auch heute bereits der Wohlstand der Region begründet.<sup>45</sup> Die Gruppe der Studierenden und Berufseinsteiger steuert auch in Zukunft einen großen Teil zum positiven Wanderungssaldo der Stadt Bonn bei (vgl. Abb.5). Die Wanderungsbewegungen sind im Wesentlichen auf die renommierten Hochschulen zurückzuführen.<sup>46</sup> Zwar kann in Bonn wie auch in den Jahren zuvor ein Geburtenüberschuss festgestellt werden, trotzdem zeichnet sich der demografischen Wandel deutlich in der zukünftigen Altersstruktur Bonns ab. So wird der Anteil der 65-Jährigen bis zum Jahr 2030 um 7,9% und

der Anteil der über 80-jährigen um 7,2% ansteigen (vgl. Abb.6).<sup>47</sup> älteren Menschen in der

Abbildung 6: Bevölkerungsprognose Bonn 2011-2029



Quelle: Statistikkstelle Bonn, Eigene Darstellung

Insofern bedeutet die Nacherwerbsphase Anpassungsbedarf im Wohnbestand.

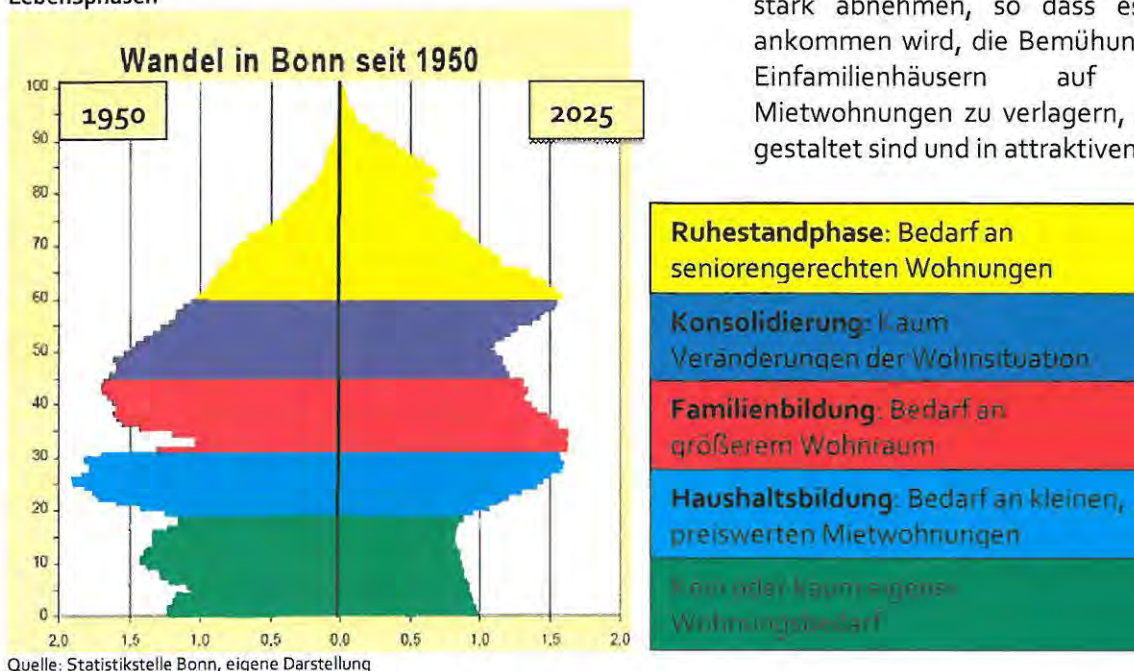
Zunahme der Umso wichtiger wird es daher sein, sich aktiv mit der Bevölkerungsgruppe der Berufseinsteiger und Familiengründer, aber auch der älteren Menschen zu beschäftigen, die in Bonn nicht unbedingt das Wohnungsangebot vorfinden, das sie suchen. Bezahlbare und attraktive Wohnungen für Haushalte mit Kindern, sowie ein altersgerechtes Wohnungsangebot für den wachsenden Anteil an Senioren sind absolute Mangelware in Bonn. Schon heute wohnen 21.983 schwerbehinderte Menschen in Bonn, davon sind ca. 73% über 70 Jahre alt, was bedeutet, dass es in Zukunft eine überhöhte Nachfrage nach barrierearmen bzw. -freien Wohnungen geben wird.<sup>48</sup> Familien mit Kindern, Ältere und Besserverdienende werden zukünftig entscheidende Anteile an der weiteren Entwicklung Bonns haben. Sie werden gemäß der aufgeführten Bevölkerungsprognose zahlreicher und tragen wesentlich zur Finanzausstattung und Wirtschaftsleistung der Kommune bei.<sup>49</sup> Die mögliche Wirtschaftsentwicklung allerdings kann natürlich nur eintreten, wenn die entsprechende Nachfrage nach Arbeitskräften auch befriedigt werden kann. Arbeitskräfte, die aufgrund der hohen Immobilien- und Mietpreise wegblieben, würden der Region fehlen und diese potenzielle Wirtschaftsentwicklung behindern.<sup>50</sup>

## 2. Soziodemografischer Wandel

Neben den bedeutenden demografischen Entwicklungen, die sich momentan und in Zukunft in Deutschland abspielen werden, gibt es einen sogenannten „Soziodemografischen Wandel“, der

sich auf Veränderungen in der Gesellschaftsstruktur bezieht.

Abbildung 7: Alterstruktur der Stadt Bonn 1950 und 2025 nach Lebensphasen



vollkommen neue Wohnungsnachfrage geben wird. Der Anteil der Menschen, die sich in der Phase der Familiengründung und Haushaltskonsolidierung befindet wird im Gegenzug zu den anderen Gruppen stark abnehmen, so dass es in Zukunft darauf ankommen wird, die Bemühungen des Neubaus von Einfamilienhäusern auf Geschoss- und Mietwohnungen zu verlagern, die familienfreundlich gestaltet sind und in attraktiven Quartieren liegen.

Im Ergebnis bedeutet das für die Stadt Bonn, die ohnehin mit starkem Zuzug von Außerhalb rechnen muss, eine steigende Zahl an insbesondere kleinen Haushalten. Bis 2030 wird die Zahl der Haushalte zwischen 5-9 % zunehmen.<sup>51</sup> Dies zeigt sich zum Beispiel in einer quantitativ steigenden sowie qualitativ veränderten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, die allein durch Bestandsmaßnahmen nicht befriedigt werden kann.<sup>52</sup> Die Zahl der 3- oder Mehrpersonenhaushalte wird rückläufig sein, während die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte überproportional wächst.<sup>53</sup> Je kleiner die Haushalte, desto mehr Wohnungen werden in Zukunft benötigt. Was die Singlehaushalte betrifft, belegt Bonn heute schon einen Spitzenplatz: In Bonn ist jeder zweite Haushalt ein Singlehaushalt (51,2%).<sup>54</sup>

Die Wohnungsnachfrage ist somit signifikant mit dem Haushaltungsverhalten der Bevölkerung verknüpft. Dieses wiederum hängt in hohem Maße vom jeweiligen Lebensabschnitt des Einzelnen und damit insgesamt von der Altersstruktur der Anwohner ab (vgl. Abb.7): Typischerweise ist bei jungen Haushalten und älteren Haushalten der Anteil der Single-Wohnungen hoch, während in der Familienphase tendenziell größere Haushalte gebildet werden. Dementsprechend verändert sich die Wohnungsnachfrage einer Region wie Bonn mit der Alterung der Bevölkerung.<sup>55</sup> Wie in Abbildung 7 zu sehen, wird sich die Altersstruktur seit den 50er Jahren bis hin zur Bevölkerungsprognose 2025 einschlägig ändern, so dass es eine qualitativ

### 3. Straßen- und Umweltbelastung

Die Straßen- und Umweltbelastung scheint ein vernachlässigtes Thema in Bonn zu sein. Im Verkehrsentwicklungsplan 2011 wird der Begriff Pendler nicht einmal genannt,<sup>56</sup> obwohl Bonn auf Rang 5 der Städte mit dem größten Pendleraufkommen in NRW liegt. Der Arbeitsmarktmonitor 2012 von der Bundesagentur für Arbeit beziffert die Einpendlerquote auf 58,1%<sup>1</sup> und die Auspendlerquote bei 34,4%. Gemessen an der Anzahl der sozialversichert Beschäftigten in Bonn (158.563) sind das insgesamt 92.125 Einpendler.<sup>57</sup> Das Auto ist noch immer mit großem Abstand die meist genutzte Fortbewegungsmöglichkeit der Pendler. Laut Statistischem Bundesamt legten 2008 etwa 60 Prozent der Erwerbstätigen den täglichen Weg zur Arbeit mit dem Auto zurück.<sup>58</sup> Daraus ergibt sich eine immer höhere Belastung durch CO<sub>2</sub>- Abgase in der Stadt Bonn und den umliegenden Gebieten. Wird allein die Abgasbelastung durch die Pendler aus den umliegenden Kreisen (vgl. Abbildung 8) betrachtet, so werden pro Tag 320.910 kg CO<sub>2</sub> für den Weg zur Arbeit ausgestoßen. Ein einzelner Baum kann jedoch durchschnittlich gerade einmal 6 kg CO<sub>2</sub> aufnehmen.<sup>59</sup> Im Jahr sind das bei 254 Arbeitstagen, dem Durchschnitt in NRW, schon 81.511.140 kg CO<sub>2</sub>.

<sup>1</sup> In einem Interview mit dem General-Anzeiger Bonn vom 06.09.2012 spricht die Wirtschaftsförderin Bonns, Viktoria Appelbe, von 122.000 Einpendlern.

Abbildung 8: Einpendler mit PKW der umliegenden Regionen von 2010 nach durchschnittlicher Strecke und Emissionsausstoß<sup>2</sup>

Pendler	Region	Strecke	Täglicher CO <sub>2</sub> Ausstoß <sup>3</sup>	Tägliche Pendlerpauschale
24.840	RSK <sup>4</sup>	ca. 30 km	141.588 kg	223.560 €
4.500	Köln	ca. 60 km	51.300 kg	81.000 €
4.140	Ahrweiler	ca. 70 km	55.062 kg	86.940 €
1.920	Neuwied	ca. 110 km	40.128 kg	63.360 €
1.920	Rhein-Erft	ca. 90 km	32.832 kg	51.840 €
<b>37.320</b>			<b>320.910 kg</b>	<b>506.700 €</b>

Quelle: Regionaldirektion NRW in der Statistik der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Pendler (2010) & Dekra Emissionsrechner & Google Maps, eigene Berechnung

Das entspricht im Umfang den jährlichen Emissionen der Heizung von 43.128 Einpersonenhaushalten (bei einer gut sanierten 50 qm- Wohnung).<sup>60</sup>

Nicht miteinberechnet sind: Die übrigen Einpendler aus anderen Kreisen, die Pendler, die mit dem öffentlichen Nahverkehr fahren und die Auspendler, die ebenfalls zum Anstieg der Luftverschmutzung beitragen. Eine Politik der Nichtbereitstellung von Bauland und Wohnraum führt folglich zu einem Ausweichen der Arbeitnehmer auf das Umland und somit zu steigender Umweltbelastung. Ökologiepolitik wird häufig zu eindimensional auf den Schutz bislang un bebauter Flächen in der Stadt bezogen, während die Luft- und Lärmbelastung durch steigende Pendlerzahlen unbedacht bleibt. Nicht unerwähnt soll an dieser Stelle bleiben, dass durch die große Zahl an Pendlern, die Staatskasse durch Pendlerpauschalen (30 cent pro km) erheblich belastet wird und somit Steuergeld für die wachsende Zahl der Pendler aufgebracht werden muss. Wenn alle oben aufgeführten Pendler von der Pendlerpauschale Gebrauch machen würden, beliefen sich dies auf eine tägliche Summe von 506.700 Euro (pro Jahr: 128.701.800 Euro).

#### 4. Neubaubedarf

Bonn und der umliegende Rhein-Sieg-Kreis gehören zu den am stärksten wachsenden Regionen Deutschlands. Auch für die kommenden Jahre sind für Bonn deutliche Bevölkerungszuwächse und der

damit einhergehende verstärkte Neubaubedarf prognostiziert, der deutlich über den heutigen Wohnungsfertigstellungszahlen liegt. Ein jährlicher Neubaubedarf von 1.000 Wohneinheiten scheint daher noch zu niedrig angesetzt. Die heutigen Flächenpotenziale können diesen Bedarf nur für zwei bis drei Jahre decken, so dass eine kontinuierliche Baulandbereitstellung notwendig ist.<sup>61</sup> In einer Vergleichsstudie der Gemeinden in NRW, hat das Forschungsinstitut InWis herausgestellt, dass die Baulandreserven Bonns als sehr gering einzuschätzen sind.<sup>62</sup> Große Teile des Außenbereichs stehen unter Landschafts- oder Naturschutz. Flächenpotenziale, die von anderen Städten erfolgreich genutzt werden konnten, wie ehemalige militärische Liegenschaften oder gewerblich- industrielle Flächen, stehen in Bonn nur in sehr begrenzten Umfang zur Verfügung.<sup>63</sup> Der Vorschlag Grundstücksflächen, die zur Friedhofserweiterung vorgesehen waren und hierzu nicht mehr benötigt werden, für Wohnzwecke zu nutzen, fand bislang keine Mehrheit im Stadtrat. Einer gezielten Ausdehnung in die Außenbereiche der Stadt sind demnach enge Grenzen gesetzt, so dass die Option der verstärkten Nachverdichtung in bereits bestehenden innenstadtnahen Wohnsiedlungen vermehrt in den Fokus der Stadtplanung rücken muss, um der anstehenden Wohnungsknappheit vorzubeugen. Diese Option besitzt weiterhin den Vorteil, dass auf bestehende Infrastruktureinrichtungen, wie Nahverkehr, Schulen und Kindergärten etc. zurückgegriffen werden kann, während diese Einrichtungen für Neubaugebiete an Stadträndern eigens geschaffen werden müssten und somit zusätzlich mit finanziellen Aufwand verbunden wären.

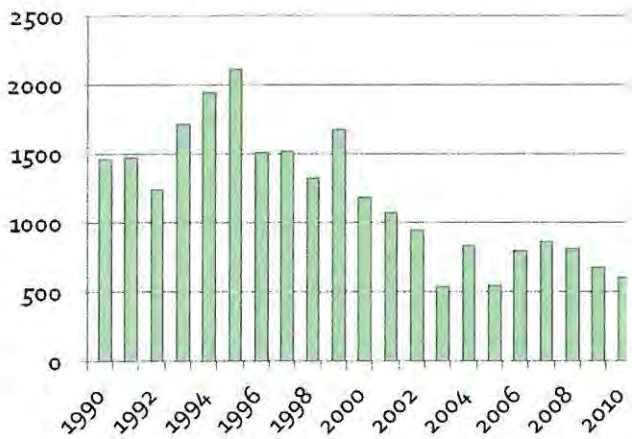
Trotz des anhaltenden Wachstums, ist das Bauvolumen in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen (vgl. Abb. 9): Der Grund dafür liegt nicht allein in der konjunkturellen Abschwächungsphase, sondern auch begründet in den veränderten politischen Rahmenbedingungen.<sup>64</sup>

Abbildung 9: Baufertigstellungen von Wohnungen in Bonn von 1990-2010

<sup>2</sup> In der Berechnung wird davon ausgegangen, dass 60% der Pendler mit dem Auto einpendeln, was dem deutschlandweiten Durchschnitt entspricht. Die Summe von insgesamt 37.320 Pendlern bezieht sich daher auf 60% der Pendler, die aus den umliegenden Kreisen nach Bonn kommen.

<sup>3</sup> Bei einem durchschnittlichen Verbrauch von 8 l pro 100 km

<sup>4</sup> Da es sich beim Rhein-Sieg-Kreis um ein großes Gebiet handelt, wurde als Referenzdistanz die Strecke Bonn Siegburg genommen



Quelle: Landesamt für Statistik NRW, eigene Darstellung

Die sich ergebende Wohnungsnachfrage kann nur durch eine hohe Neubauintensität aufgefangen werden. Aber im Gegensatz zur anhaltend kräftigen Nachfrage entwickelt sich in den letzten Jahren die Bautätigkeit in Bonn rückläufig (vgl. Abb. 9). Das Forschungsinstitut InWis hat berechnet, dass der Bonner Wohnungsbestand von 2000 bis 2009 um 14% abgenommen hat.<sup>65</sup>

Der Regionale Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr der Regionen Bonn, Rhein-Sieg-Kreis und Ahrweiler, kurz :rak, hat 2008 den Wohnungsneubaubedarf der Region von 2006 bis 2020 in zwei Varianten erfasst. In Variante 3+ wird von einem starken Bevölkerungswachstum und einer Zentrumsorientierung auf Städte ausgegangen, die sich, wie eingangs bereits skizziert, ankündigt. Der jährliche Neubaubedarf für Bonn liegt folglich laut :rak zwischen 912 und 1326 Wohneinheiten.<sup>66</sup>

Abbildung 10: Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs insgesamt in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2006 bis 2020

	Variante 1 2006-2020	Variante 3+ 2006-2020
<b>Wohnungsneubaubedarf insgesamt</b>		
Bonn	13.693	19.904
Rhein-Sieg-Kreis	24.953	38.861
LK Ahrweiler	2.970	5.377
<b>Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler</b>	<b>41.616</b>	<b>64.142</b>

Quelle: :rak (2008) Handlungskonzept 2020

„Aus der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR) lassen sich für die Stadt Bonn jährlich Neubaubedarfszahlen ermitteln, die bei ca. 1250 bis 1450 Wohneinheiten liegen (...).“ Ähnlich hoch sind die Zahlen für den Rhein-Sieg- Kreis.<sup>67</sup>

Die aktuelle Zahl der Baufertigstellungen lag nach Angaben der Statistikstelle Bonn und des Landesamtes für Statistik NRW für das Jahr 2010 jedoch lediglich bei rund 600 Wohnungen.<sup>68</sup>

Die Stadt Bonn wird beim öffentlich geförderten Wohnungsbau durch finanzielle Mittel des Landes unterstützt. Allein letztes Jahr hat die Stadt 7,5 Mio. Euro dieser bereitgestellten Mittel nicht genutzt.<sup>69</sup>

Die Bonner Stadtverwaltung gibt in einer Beschlussvorlage zur Umsetzung sozialer Wohnraumversorgung folgende Berechnung an:

„Eine Auswertung der aktuell bebaubaren Grundstücke im gesamten Stadtgebiet hat ergeben, dass auf städtischen Boden ca. 44 Wohneinheiten realisiert werden können. Zieht man Grundstücke im Privatbesitz dazu, sind die rechtlichen Voraussetzungen für [den Bau von] ca. 1200 Wohnungen gegeben. Nach derzeitigem Planungsstand wird sich diese Zahl durch Instrumente der Bauleitplanung innerhalb der nächsten 5-10 Jahre auf ca. 2650 Wohnungen insgesamt erhöhen, was sollten diese Potenziale tatsächlich in voller Höhe ausgeschöpft werden- einer Steigerung des jetzigen Wohnungsbestandes um 1,6% innerhalb der nächsten 10 Jahre entspricht. Dies ist angesichts des bereits absehbaren Wohnungsmehrbedarfs deutlich zu wenig, um die steigende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt decken zu können.“ Die Ausweisung von Flächen, auch dort wo eine ablehnende Haltung seitens der Anwohner und Politik besteht, werden zukünftig notwendig sein.<sup>70</sup>

## 5. Mietwohnungsmangel

Obwohl, wie bereits aufgezeigt, das Wohnen zur Miete immer mehr an Bedeutung gewinnen wird, besitzt Bonn einen Wohnungsmarkt der in einigen Teilbereichen von einem Mangel an passenden Wohnungen trotz hoher Nachfrage geprägt ist. Daher sind die Mieten in Bonn seit Jahren schon auf einem hohen Niveau. Zudem sind die Mieten im Zeitraum von 2006 bis 2011 um 8,2% gestiegen, damit liegt Bonn in der Höhe des Zuwachses zwar weit hinter den Metropolen wie Hamburg (21,6%) oder München (22%), aber immer noch über dem Bundesdurchschnitt und im oberen Drittel.<sup>71</sup>

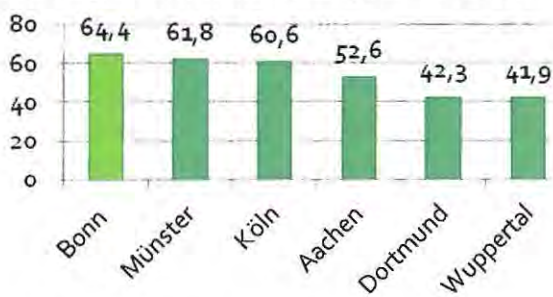
Diese Mangellage wird sich nicht kurzfristig beheben lassen, da sich die Rahmenbedingungen schneller ändern, als dies im Wohnungsbestand nachvollzogen werden kann. Eine langfristig und durchdachte Planung und Umsetzung sind daher wichtig.<sup>72</sup>

Der Wohnungsknappheitsindikator der GBW- Gruppe (s. Abb.11), der für ganz Deutschland errechnet wurde, klassifiziert die Wohnungsmarktsituation Bonns kritisch: So liegt Bonn an der Spitze aller

<sup>5</sup> Basis ist eine 75m<sup>2</sup>- Wohnung (Baualter 10 Jahre, Ausstattung und Zustand normal)

vergleichbaren Städte in NRW, dicht gefolgt von Münster und Köln.

Abbildung 11: GBW Wohnungsknappheitsindikator<sup>6</sup>



Quelle, GBW-Gruppe, eigene Darstellung

Es handelt sich nicht nur um eine gefühlte, sondern um eine reale Wohnungsnot, die sich auf Versäumnisse der letzten Jahre zurückführen lässt und nicht ausschließlich auf demografische oder gesellschaftliche Veränderungen. Auch der Vergleich der bundesweit untersuchten Miet- und Kaufpreisrankings von Empirica, dem Marktforschungsinstitut für Stadt- und Strukturforchung<sup>7</sup>, wird Bonn ein schlechtes Zeugnis ausgestellt: Von 113 untersuchten Gemeinden liegt die Stadt Bonn auf dem 16. Rang der teuersten Gemeinden, vor z.B. Aachen (Rang 28).

## 6. öffentlich geförderter Wohnungsbau

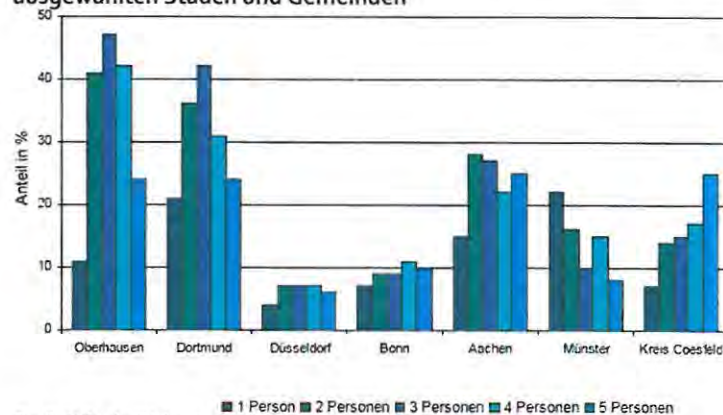
Besonders schmerzhaft ist diese Situation für Bevölkerungsgruppen, die sich nicht aus eigener Kraft auf dem Wohnungsmarkt versorgen können. Das wird um so schwieriger, je mehr Bindungen für Förder- bzw Sozialwohnungen in den kommenden Jahren wegfallen. Im Zeitraum von 2009-2015 werden insgesamt 3.032 Bindungen auslaufen (2009 waren es allein über 400 Wohnungen).<sup>73</sup> Das bedeutet konkret, dass für diese Wohnungen umgehend 20% mehr Kaltmiete vom Vermieter verlangt werden- für viele Mieter eine kaum tragbare Belastung. Aber der Wegfall von Belegungsrechten wirkt sich auch für die Ausgaben der Stadt Bonn negativ in der Haushaltsbilanz aus. Fast 50% der Bewohner dieser Baubestände sind Transferleistungsbezieher, für deren Kosten der Unterkunft die Stadt sofort mit 20% mehr aufkommen muss. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit für die Stadt, auch aus eigenem finanziellem Interesse, sich um preisgebundenen Wohnraum zu bemühen- sei es Wohnungsneubau oder Verhandlung über die Verlängerung der Bindungen. Die Inanspruchnahme von Geldern aus dem Landwohnungsbauvermögen um den Neubau

voranzutreiben, entlastet direkt bei den Kosten der Unterkunft. Diese Kosten ufern bereits seit Jahren aus.<sup>74</sup>

Bonn gehört mit seinem engen Wohnungsmarkt zu den Städten mit dem geringsten Anteil an gefördertem Wohnraum,<sup>75</sup> obwohl der Bedarf hoch ist: Laut Stadt liegt der Anteil einkommensschwacher Haushalte, denen weniger als 1000 Euro im Monat zur Verfügung stehen, mit rund 16% über dem landesweiten Durchschnitt von 13,6%.<sup>76</sup> Außerdem müssen Wohngeldbezieher heute schon 47,1% ihres Einkommens für die Miete aufbringen.<sup>77</sup> Grund dafür sind auch die hohen Nebenkosten in NRW, die mit 3,07 Euro/qm weit über den Bundesdurchschnitt von 2,86 Euro/qm liegen.<sup>78</sup>

Es ist für Geringverdiener und Transferleistungsbezieher außerordentlich schwierig angemessenen Wohnraum zu finden (vgl. Abb. 12), nur in Düsseldorf ist die Lage noch präkerer. Ein Grund hierfür, besteht auch in der Struktur der öffentlich geförderten Wohnungen: Während die Nachfrage nach Ein- oder Zweipersonenhaushalten in Bonn groß ist, steht dem ein breiteres Angebot an Dreipersonenwohnungen gegenüber. Zusätzlich zum quantitativen Mangel an öffentlich gefördertem Wohnraum fehlen demnach auch Bestände, die der Nachfrage angepasst sind.

Abbildung 12: Verfügbarkeit für angemessenen Wohnraum in ausgewählten Städten und Gemeinden



Quelle: Wfa, der Wohnungsmarkt für Hartz IV- Haushalte

Weil es auf dem Bonner Wohnungsmarkt schwer ist, angemessenen und preisgünstigen Wohnraum für Transferhaushalte zu finden, ist Bonn Spitzenreiter für die Ausgaben an Transferleistungsbezieher (SGB II und SGB XII). Keine andere Gemeinde in NRW gibt pro Bedarfsgemeinschaft mehr aus für deren Versorgung.<sup>79</sup>

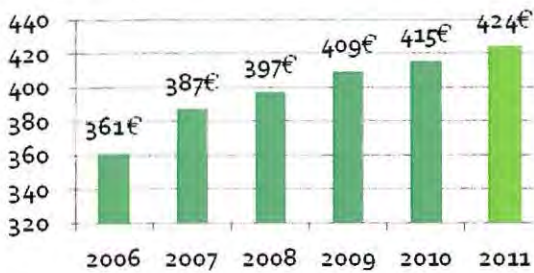
Zudem steigen die Ausgaben für die KdU seit Jahren kontinuierlich an (vgl. Abb. 13). Bei gleichbleibend niedrigem Neubauvolumen kämen geschätzte 3,8 bis 5 Mio. Euro an finanzieller Mehrbelastung pro Jahr aufgrund der hohen KdU auf den städtischen Haushalt zu.<sup>80</sup> Vergangenes Jahr hat die Stadt Bonn 85.353.433 Euro für die Kosten der Unterkunft

<sup>6</sup> Ein Wohnungsknappheitsindikator von 100 würde bedeuten, dass keiner die von ihm gewünschte Wohnung finden- o bedeutet, jeder findet seine gewünschte Wohnung.

<sup>7</sup> Aktuelle Erhebung vom 1. Quartal 2012

abgegeben- 2007 waren es noch 70.860.963 Euro. Das entspricht einem Anstieg von 20% innerhalb von 4 Jahren.

Abbildung 13: Kosten der Unterkunft pro Wohnung in Bonn von 2006-2011



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen Bonn, Controllingbericht 31.12.2011, eigene Darstellung

Der deutsche Mieterbund geht davon aus, dass 57% der Haushalte wohnberechtigt im Sinne der Einkommensgrenze für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sind. Das bedeutet, dass die Fördermittel des Landes für den Wohnungsbau keineswegs nur Transferleistungsbeziehern, sondern auch Geringverdienern zustehen. Demgegenüber steht zusätzlich ein zusehends schrumpfender Bestand an geförderten Wohnungen: Während 2011 noch 8,4% aller Wohnungen in Bonn gefördert waren, muss bis Ende 2016 sogar mit einem Rückgang auf unter 5% des gesamten Wohnungsbestands gerechnet werden, weil in den kommenden Jahren weiterhin mehr Mietpreisbindungen auslaufen als durch Neubautätigkeit aufgefangen werden kann. Bis 2016 fehlen aufgrunddessen rund 7.500 geförderte Wohnungen.

Der Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen hätte dabei auch fiskalische Vorteile: Durch die Reduzierung der KdU von der Angemessenheitsmiete (z.Z. 6,49 €/qm im Monat netto kalt) auf die Bewilligungsmiete von aktuell 5,25 €/qm für Transferleistungsbezieher, spart die Stadt den Differenzbetrag (1,24 €/qm), den sie sonst für die „teure“ Angemessenheitsmiete bezahlt hätte. (vgl. dazu unten mehr) Gleichwohl ergibt sich auch für Selbstzahler ein positiver Effekt: Eine Steigerung der Kaufkraft. Positiv ist weiterhin herauszustellen, dass die Bauverträge häufig an lokale Unternehmen vergeben werden, das bedeutet ein mehr an Gewerbesteueraufkommen sowie die Sicherung von hiesigen Arbeitsplätzen.<sup>81</sup>

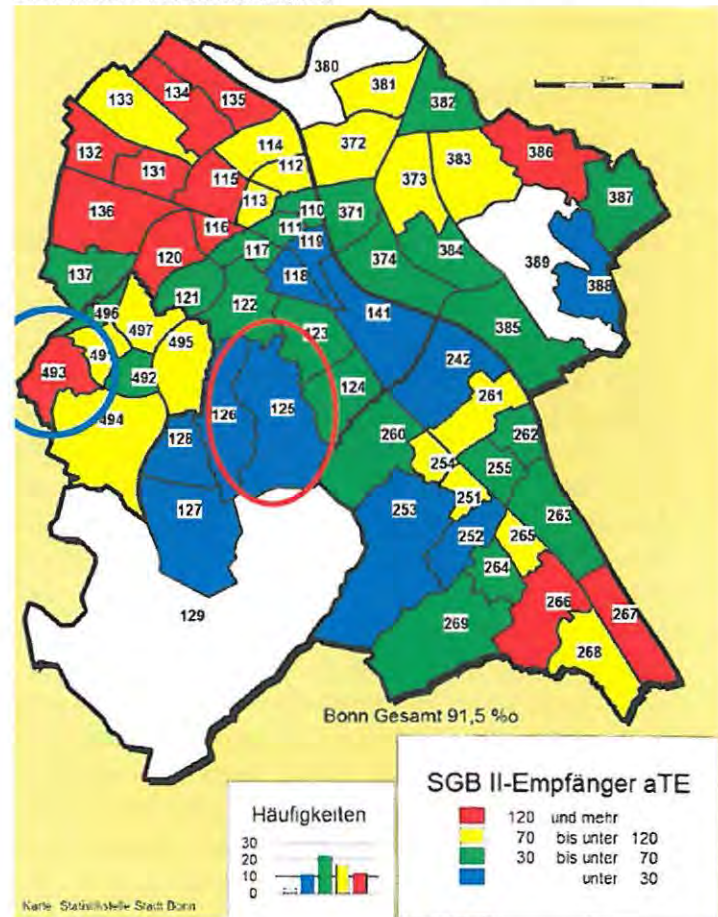
## 7. Soziale Verdrängung

Haushalte mit niedrigen Einkommen sind durch diese Knappheit vermehrt gezwungen dorthin zu ziehen, wo ein günstiges Wohnangebot existiert- meist an den Stadträndern (vgl. Abb. 14).

Das Risiko von Verdrängung oder Segregation hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit günstigen Wohnraums ab. Die Effekte von Segregation wirken sich in beide Richtungen aus: In einfachen Wohnlagen siedeln sich vermehrt Transferleistungsbezieher und Geringverdiener an, während höherwertige und attraktivere Wohnlagen den Haushalten mit höherem Einkommen vorbehalten sind.<sup>82</sup> Diese teils freiwilligen teils unfreiwilligen Verdrängungseffekte führen häufig zu der Entstehung von sozialen Brennpunkten und zur Massierung von Transferleistungsbeziehern. Am 31.12.2011 gab es in Bonn 25.956 Bezieher von SGB II- Leistungen.<sup>83</sup>

Neu Tannenbusch ist eines dieser Viertel mit strukturellen Problemlagen (vgl. Abb. 14, Stadtteil Nr. 132). Der Stadtteil ist aufgenommen worden in das Bundesweite Projekt „soziale Stadt“, das die Lebensqualität solcher Stadtteile verbessern soll.<sup>84</sup> Aufgrund der Sparziele der Bundesregierung sind jedoch die finanziellen Mittel im vergangenen Jahr für soziale Projekte gestrichen worden.

Abbildung 14: SGB II- Bezieher (Hartz IV) 2009 je 1000 Einwohner nach Stadtbezirken



Neu Tannenbusch ist gleichzeitig eines der bevölkerungsreichsten sowie am dichtesten besiedelten Stadtviertel. Mit 34 Jahren Altersdurchschnitt liegt der Bezirk ganze 7 Jahre

unter dem Durchschnitt Bonns und ist somit der „jüngste“ Stadtteil.<sup>85</sup> Allerdings ist er mit Abstand der Bezirk mit den meisten Beziehern von staatlichen Transferleistungen- 12% aller SGB II- Bezieher Bonns wohnen dort. Insgesamt sind 3.111 Menschen in Neu Tannenbusch auf SGB- II Leistungen angewiesen, das entspricht einer Steigerungsrate der Bedarfsgemeinschaften zum Vorjahr von 7%, obwohl die Anzahl der Bedürftigen in Bonn insgesamt um 3,4% abgenommen hat.<sup>86</sup> Auch bei der Beantragung von Wohngeld liegt der Bezirk weit an der Spitze (624 Personen).<sup>87</sup> Die Arbeitsagentur Bonn schätzt im Jahr 2010 die Zahl der Arbeitslosen auf 17,3%, was im Gegensatz zu einer Quote von 7,7% in ganz Bonn vergleichbar hoch ist.<sup>88</sup> Problematisch ist weiterhin, dass es sich bei 45,8% der SGB II- Bezieher um Menschen mit Migrationshintergrund handelt.<sup>89</sup> Die Langzeitarbeitslosen machen zudem einen großen Anteil der Arbeitslosen aus (45,7% im Nov. 2010).<sup>90</sup> Im Fall von Neu Tannenbusch kann daher zu Recht von einer Massierung von Transferleistungsbeziehern gesprochen werden. Vor diesem Hintergrund ist es nicht verwunderlich, dass die Kaufkraft am unteren Ende der Stadt Bonn rangiert.<sup>91</sup>

In Neu Tannenbusch sind in fast 50% der Bedarfsgemeinschaften Kinder betroffen. Kinder sind jedoch am stärksten von diesen Entwicklungen gefährdet. Sie sind es, die die Konsequenzen ein Leben lang spüren werden: Kinderarmut geht mit Stigmatisierung und geringeren Bildungschancen einher. Und sie mündet zum Großteil in Zutrittschwellen auf dem Arbeitsmarkt. In NRW lebt jede 5. minderjährige Person in einem einkommensschwachen Haushalt (19,9%), somit sind Kinder und Jugendliche überproportional von Armut betroffen.<sup>92</sup> Nicht nur aufgrund der sinkenden Geburtenraten braucht die Gesellschaft jedes Kind. Am Beispiel der Randgebiete von Paris, den sogenannten Banlieues, konnte 2005 beobachtet werden, was passiert wenn sozial benachteiligte Jugendliche ihrer Hoffnungslosigkeit mit Gewalt Ausdruck verleihen.<sup>93</sup> In regelmäßigen Abständen wird vom sozio-ökonomischen Panel (SOEP) bestätigt, dass in Deutschland die soziale Herkunft viel stärker als in anderen Ländern beeinflusst, was ein Kind im späteren (Berufs-) Leben erreichen kann.<sup>94</sup> Das Wohnen in benachteiligten Stadtquartieren hat vielfältig negative Auswirkungen:

**Abbildung 15: Negative Folgen sozialer Segregation nach der Friedrich- Ebert- Stiftung:**

Die **Einschränkung der Erfahrungswelt** insbesondere von Jugendlichen und Kindern durch die fehlende Repräsentation von sozialen Rollen, die ein 'normales' Leben ausmachen (z.B. Erwerbstätigkeit, regelmäßiger Schulbesuch etc.).

Die **Verwahrlosung des öffentlichen Raums** und rücksichtsloses Verhalten stellen eine Demütigung und Kränkung dar, die negativ auf das Selbstbild und auf die Bereitschaft zu sozialem Engagement wirken.

Aufgrund negativer sozialer Auslese der Bewohner lässt auch das Bemühen der **öffentlichen Einrichtungen** um eine gewisse Qualität ihrer Leistungen nach.

Durch den Wegzug der Qualifizierten und Integrierten geht dem Gebiet auch **soziale Kompetenz verloren**, die notwendig wäre, um Forderungen an die politischen Instanzen zu richten und durchzusetzen.

Ist erst eine gewisse Stufe in der Abwärtsentwicklung erreicht, setzt ein **Stigmatisierungsprozess** durch die Umwelt ein, der sich nachteilig auf die sozialen Teilhabechancen insbesondere bei der Lehrstellen- und Jobsuche auswirkt.

In segregierten Quartieren können zwar sehr dichte soziale Netze existieren, die aber weitgehend homogen sind. Aus der Netzwerkforschung ist bekannt, dass **dichte und homogene Netze** bei der systemischen Integration eher benachteiligend wirken im Gegensatz zu lockeren und heterogenen Netzen.

Der Verlust an integrierten Gruppen (Familien, Erwerbstätige, Qualifizierte) verringert die soziale Stabilität im Quartier, weil die (Peer-)Träger von **quartiersbezogenen Institutionen, Vereinen, Initiativen** nicht mehr vorhanden sind. Damit gehen auch konfliktmoderierende Potentiale verloren.

Quelle: Friedrich- Ebert- Stiftung, eigene Darstellung

Als exemplarisches Beispiel für die Beunruhigung der Bevölkerung gilt die lokale Mieterinitiative „Bürgerschrei“ in Bad Godesberg, die sich gegen den Abriss ihrer geförderten Mietwohnungen wehrt. Die Vebowag (Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG) beabsichtigt, auf den freiwerdenden Grundstücken in einer gehobenen Wohnlage Eigentumswohnungen für Besserverdienende zu schaffen. Das Ziel der Vebowag ist es, die geplanten Erlöse durch den Verkauf der attraktiven Grundstücke für den Bau von neuen öffentlich geförderten Wohnungen an anderen weniger begehrten Standorten in der Stadt Bonn einzusetzen. Die Mieterinitiative fordert vehement, dass einkommensschwächere Haushalte nicht aus dem Stadtteil vertrieben werden dürfen, so dass die soziale Durchmischung gefährdet wird.<sup>95</sup> Mit ihren Forderungen hatte die Initiative Erfolg: Die Vebowag hat das Projekt bis auf weiteres zurückgesetzt.

Auch mit dem Thema Armut im Alter, wird sich die Stadt Bonn vermehrt beschäftigen müssen: Durch längere Ausbildungszeiten, ggf. Phasen der Arbeitslosigkeit oder Berufswechsel werden zum Zeitpunkt des Renteneintritts weniger Jahre zu Buche stehen, die das Rentenniveau positiv beeinflussen. Aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklung wird laut einer Studie der OECD der gesetzliche Rentenanspruch in Deutschland im Jahre 2049 noch 39,9% des durchschnittlichen

Bruttoeinkommens betragen. Voraussetzung dafür sind 45 Beitragsjahre.<sup>96</sup> Folglich wird ein Gros der zukünftigen Rentner auf preiswerten Wohnraum angewiesen sein, an dem es heute schon in Bonn mangelt. Zusätzlich wird es vor diesem Hintergrund eine hohe Nachfrage an barrierearmen Wohnungen geben. Statistisch ist nicht erfasst, wie viele barrierearme Wohnungen gegenwärtig in der Bundesrepublik vorhanden sind, Schätzungen gehen dabei von rund 400.000 aus. Laut Pestel Institut müssten deutschlandweit innerhalb der nächsten 15 Jahre etwa 1,6 Mio. barrierearme Wohnungen geschaffen werden.<sup>97</sup>

## 8. Verkauf kommunaler Bestände und die Rolle der Vebowag

Um sozialen Brennpunkten und Massierung von Transferleistungsbeziehern vorzubeugen, ist es wichtig eine Durchmischung der Baustrukturen zu schaffen- freifinanzierte und öffentlich geförderte Objekte in denselben Wohngebieten und Stadtteilen zu verteilen. Die Bestände in den bereits bestehenden Brennpunkte, wie u.a. Neu Tannenbusch, sind größtenteils in einem schlechten und veraltetem Zustand. Leider gehört auch die Stadt Bonn zu den Gemeinden die Haushaltsanierung durch umfassende Verkäufe ihrer kommunalen Bestände betrieben hat: 2001 wurde ein Gros der städtischen Wohnungen an die Sahle Wohnen GmbH verkauft (ca. 2.200).<sup>98</sup> Parallel dazu hat der Bund einen Großteil der Bundesdarlehnswohnungen verkauft. Viele dieser inzwischen maroden Gebäude sind heute im Besitz der LEG, der Gagfah und der Deutschen Annington, eine Tochter der Britischen Annington. Sie verfolgen die Strategie, mit möglichst wenig Eigenkapital eine maximale Rendite mit den Wohnungsbeständen zu erzielen und nach einigen Jahren aus dem Wohnungsmarkt wieder auszusteigen. In diesem Zeitraum allerdings werden Investitionen in Instandhaltung der Bestände auf ein Minimum zurückgefahren. Weiterhin sparen sie, anders als herkömmlichen Wohnungseigentümer, die Ausgaben für Bestandsmodernisierung komplett ein. Die Vebowag investiert jährlich für die Instandhaltung ihrer Bestände 20 Euro pro qm- die Gagfah nur 6,36 Euro.<sup>99</sup>

Das ist jedoch in diesem Umfang in Bonn lediglich möglich, weil hauptsächlich Transferleistungsbezieher und Geringverdiener in den Wohnungen leben und nicht oder nur selten Gebrauch machen von erfolgsversprechenden Gegenmaßnahmen, wie z.B. Mietminderung. Grund

dafür ist, dass Leistungsbezieher den geminderten Mietbetrag an das Jobcenter abführen müssen und folglich kein Anreiz für eine Minderung besteht. Zudem erhalten sie kaum oder keine Hilfe bei der Durchsetzung ihrer rechtlichen Ansprüche gegenüber dem Vermieter. Das Prozessrisiko bleibt aber bei den Betroffenen. Aufgrund des sehr dichten Wohnungsmarkts in Bonn werden sogar schlechte Wohnungen am Markt nachgefragt, so dass die Notwendigkeit der Bestandssanierung aus Sicht der Besitzer nicht besteht. Jedoch entwickelt sich ein reger Bürgerprotest gegen die sogenannten „Heuschrecken“. Mieterinitiativen, wie Mieter-contra-Annington, oder der Mieterbund bieten den Großinvestoren zunehmend Schwierigkeiten.

Im kommenden Jahr müssen sich aber die Deutsche Annington und die Gagfah refinanzieren. Sie müssen jeweils Kredite in Höhe von über 4 Mrd. Euro am Kapitalmarkt aufnehmen. Daher gilt es als wahrscheinlich, dass sie einige ihrer maroden Wohnungsbestände verkaufen werden. Es ist wichtig, dass die Stadt Bonn in enger Zusammenarbeit mit der Vebowag auf diese Verkäufe vorbereitet ist und bereit sein wird, soweit die Preise auch in finanzieller Hinsicht angemessen sind, die Bestände zu übernehmen und zu modernisieren.

Durch die Veräußerung der Bestände hat die Stadt Bonn den Handlungsspielraum zur Lösung sozialer Problembezirke aus der Hand gegeben und sich neue Probleme geschaffen. Heute ist es für gut geführte städtische Wohnungsbauunternehmen möglich, bei einer Mietpolitik, die sich im unteren Bereich des Mietspiegels bewegt, sowohl Bestände zu sanieren als auch dämpfenden Einfluss auf das Mietpreinsniveau zu nehmen. Im Zusammenhang mit städtischen Grundstücks politik ist es wichtig unter den aktuellen Bedingungen, die städtische Wohnungsbau gesellschaft Vebowag, an der die Stadt Bonn mit 93% beteiligt ist, am erforderlichen Neuwohnungsbau zu beteiligen. „Der städtisch subventionierte Grundstückspreis und die öffentlich geförderten Kredite kommen auf diese Weise wenigstens zum Teil dem städtischen Vermögen zugute und erhalten bzw. erhöhen die sozialen, stadtentwicklungspolitischen und ökologischen Handlungsmöglichkeiten der Städte.“<sup>100</sup> Das sich die Vebowag unter anderem in großem Stil am öffentlich gefördertem Wohnungsbau beteiligen soll, darüber herrscht zwar parteiübergreifende Einigkeit, jedoch kann die Wohnungsgesellschaft aus eigener Kraft ohne finanzielle Unterstützung der Stadt Bonn, laut eigenen Angaben, lediglich 100- 120 Wohnungen jährlich bauen.<sup>101</sup>

# Handlungsempfehlung

In einer Stadt wie Bonn muss das Wohnungsbau Thema anhand der zunehmenden Brisanz zurück auf die politische Agenda. Themen wie wachsende Pendlerströme durch verknappten Wohnraum und die damit zunehmende CO<sub>2</sub>-Belastung sowie der Kampf in innerstädtischen Szene- Vierteln gegen den Aufwertungsdruck (z.B. Altstadt) sind Probleme, die bisher nicht hinreichend gelöst wurden. Die Antworten darauf dürfen sich jedoch nicht nur auf die Erfüllung von Klimaschutzziele durch energetische Sanierung beschränken, sondern sie müssen vor allem das Mengenproblem ins Auge fassen.<sup>102</sup> Manche kommunalen Politiker berücksichtigen leider zumeist nicht, dass die betriebene Baulandverknappung zum Erhalt der Grünflächen dazu führt, dass Arbeitnehmer in das Umland ziehen und einpendeln müssen, so dass die Höhe der Abgase steigt und die Umwelt belastet wird. Andere Städte mit vergleichbaren Wohnungsmarktp Problemen gehen mit guten Beispiel voran: Die Stadt Hamburg hat eine Vereinbarung zwischen Senat und den Bezirken zum Wohnungsneubau verfasst, in dem sie sich selber verpflichten unter anderem den Neubau kräftig anzukurbeln.<sup>103</sup>

Es ist festzuhalten, dass neben den diversen Forschungsinstituten (s.o.), auch die Bonner Stadtplanung seit geraumer Zeit erkannt hat, dass sich die Wohnungsbaupolitik in Bonn grundsätzlich ändern muss. Zusammenfassend wurde bislang folgendes beschlossen: 1. Erneut nach Bauland zu suchen, 2. Erfahrungen vergleichbarer Städte zu prüfen, 3. neu entstehende Bedarfe an Infrastruktureinrichtungen zu bedenken und 4. die Umsetzung eines Pilotprojektes im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen für Grundstückseigentümer.<sup>104</sup> Trotz umfassender Warnungen von vielen Seiten über die wachsende Anspannung auf dem Bonner Wohnungsmarkt, wurde noch kein aussagekräftiges Handlungskonzept entworfen. Wie die Zielzahl von 1.000 neuen Wohnungen realisiert werden soll, bleibt weitestgehend offen. Dieser Beschluss ist leider nicht ausreichend, um der herrschenden und kommenden Wohnungsnot beizukommen.

Um die Entwicklungspotenziale Bonns zur Entfaltung kommen zu lassen und um den oben skizzierten, negativen Szenarien vorzubeugen, ist schnelles und tatkräftiges Handeln gefragt. Dazu sollen an dieser Stelle dringende Handlungsempfehlungen an die

verschiedenen Akteure des Wohnungsmarktes gegeben werden:

## 1. Neubau jetzt!

In Anlehnung an die aktuelle Wohnungsmarktproggnose des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) muss mindestens eine jährliche Neubaurate von **1.250 bis 1.450 Wohneinheiten** angestrebt werden. Die Bewältigung des Neubaubedarfs erfordert hohes baupolitisches Engagement von der Stadt. Das betrifft die Politik genauso wie die Investoren. Daher ist es unerlässlich, im Rahmen einer regionalpolitischen Debatte den erforderlichen **Grundkonsens** für eine nachfragegerechte Baulandausweisung auf den Weg zu bringen. Beim Neubau sollte vor allem das Mengenproblem in den Fokus der Anstrengungen rücken, so dass vermehrt attraktive, aber platzsparende Geschosswohnungen statt Einfamilienhäuser mit anliegendem Garten zu empfehlen sind. Es ist kaum zu erklären, warum vor dem Hintergrund dieser enormen Wachstumsraten Bonns, 2011 z.B. sogar Fördergelder des Landes für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Umfang von 7,5 Mio. Euro zurückgegeben wurden. Davon hätten, laut Angabe der Vebowag, bei einer Gesamtförderung von 1500 Euro/qm für kleine Wohnungen immerhin 90 Wohneinheiten gebaut werden können.<sup>8</sup>

Um dieser Herkulesaufgabe gewachsen zu sein, müssen auf Seiten der Verwaltung alle notwendigen Kapazitäten gebündelt werden. Eine interdisziplinäre, fach-, und ämter- und dezernatsübergreifende Zusammenarbeit von Stadtplanung, Kataster- und Vermessungswesen, dem Tiefbau, den Liegenschaften, dem Umwelt- und Sozialbereich sowie Finanzwesen ist unbedingt notwendig. Eine angemessene Personal- und Organisationsausstattung, an der es momentan mangelt, ist hierfür Grundvoraussetzung. Die federführenden Ämter sind nach eigenen Angaben unterbesetzt, wobei dieser komplexe Bereich des Wohnungsneubaus definitiv nicht als „Nebenbeiprojekt“ betrieben werden sollte.<sup>105</sup>

## 2. Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen!

Das große Dilemma vor dem die Stadt Bonn beim sozialen Wohnungsbau steht, besteht darin, dass es

<sup>8</sup> Zu der Basisförderung von 1400 Euro/ qm kommen bei kleinen Wohnungen noch Aufwendungen für Aufzüge und in Folge der kleineren Räume mehr Küchen und Bäder, die kostenintensiver sind als einfache Wohnfläche

sich für Wohnungsbauunternehmen zurzeit nicht lohnt, öffentlich geförderten Wohnungsbau zu betreiben. Für die Unternehmen ist es wesentlich rentabler, den momentan günstigen Zinssatz der Bankkredite auszunutzen und frei finanzierte Wohnungen zu bauen, bei denen sie eine Miete von 11 Euro/qm erzielen können, was mehr als der doppelten Bewilligungsmiete für öffentlich geförderten Wohnraum entspricht. Erst kürzlich haben zwei Investoren die Fördermittel für ihre öffentlich geförderten Wohnanlagen u.a. im Mackeviertel kurz vor Bezug zurückgegeben. Diese Fördermittel stammen vom Land NRW aus einem abgelaufenen Haushaltsjahr, was bedeutet, dass dieses Geld für den Neubau in Bonn nicht mehr zur Verfügung steht. Die neu entstehenden Wohnungen werden nun den unteren Einkommensklassen als potenziellem Wohnraum entzogen. Aus dieser Notlage heraus muss die Rolle der **Vebowag** als wohnungspolitisches Instrument der Stadt aufgewertet werden, um die Kontrolle über den Wohnungsmarkt zurück zu gewinnen und für Geringverdiener Wohnungen zu schaffen, die sie sich leisten können.

Die Stadt kann sogar durch den Bau von neuen Sozialwohnungen effektiv Geld sparen. Das liegt daran, dass die Stadt heute für Transferleistungsbezieher die "angemessene" Miete in Höhe von 6,49 Euro/qm/Monat bezahlt. Die Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau beträgt zur Zeit 5,25 Euro/qm/ Monat. Würde die Stadt der Vebowag durch Bereitstellung von Kapital und über Kapitalaufstockung den Bau neuer, öffentlich geförderter Wohnungen ermöglichen, so könnte die Stadt durch die Belegung dieser mit Transferleistungsbeziehern (vgl. Abbildung 16) jährlich eine Summe von 219 Euro pro 50 qm Wohnung einsparen. Selbst wenn angenommen wird, dass, wie im übrigen Sozialwohnungsbestand, nur in der Hälfte dieser neugeschaffenen Wohnungen Leistungsbezieher wohnen, spart die Stadt 109,50 Euro ein. Zusätzlich wird die Angemessenheitsmiete von momentan 6,49 Euro bei anhaltender Wohnraumverknappung steigen und somit auch die finanzielle Belastung der Stadt. Wenn sich demnach die Differenz zwischen Bewilligungs- und Angemessenheitsmiete vergrößert, erhöht sich auch der „Sparvorteil“.

Abbildung 16: Beispielrechnung für den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen

	100.000€
Bau- und Grundstückskosten für eine 50 qm große öffentlich geförderte Wohnung	
Notwendiges Eigenkapital 25%	25.000 €
Kommunalkredit Zinssatz von heute (2,10% <sup>9</sup> für 25.000 Euro/Jahr)	525 €
Bewilligungsmiete für öffentlich geförderte Wohnung (5,25 Euro/qm * 50 qm * 12 Monate)	3.150 €
angemessene Miete für Hartz IV Bezieher bei Wohnungen von ca. 50 qm (= 6,49 Euro*50qm*12 Monate)	3.894 €
Differenz zwischen Bewilligungsmiete und angemessener Miete	744 €
Abzgl. Kommunalkredit	525 €
<b>Sparvorteil Stadt pro Wohnung 50 qm</b>	<b>219 €</b>

Quelle: Eigene Berechnung

Die Kapitalaufstockung der Stadt an die Vebowag kostet nur kurzfristig Geld, spart aber mittelfristig mehr Geld ein. Hinzu kommen noch deutliche Einsparungen bei den Nebenkosten, insbesondere der Heizkosten, da neu gebaute Wohnungen in einem deutlich besseren energetischen Zustand sind. Hinzu kommt der Vermögenszuwachs bei der Vebowag und somit folglich bei der Stadt als deren größter Anteilseigner.

Ein weiteres Problem, das die Vebowag momentan hat, ist der Mangel an geeigneten Grundstücken. Es ist daher dringend zu empfehlen, dass die Stadt der Vebowag Grundstücke zu vergünstigten Bedingungen zur Verfügung stellt, so dass sie mit privaten Bauherren konkurrieren kann (z.B. 200 Euro pro m<sup>2</sup> bebauter Fläche) bzw. ihr über Kapitalerhöhung ermöglicht die Grundstücke zu erwerben.

Dass die Stadt mit dem Bau von öffentlich geförderten Wohnungen Gewinn machen kann, wurde oben bereits aufgezeigt, jedoch darf der Blickwinkel auf den Mieter nicht vergessen werden. In erster Linie muss es der Stadt daran gelegen sein, angemessene Wohnungen zu schaffen um den Lebensstandard der Menschen mit geringerem Einkommen zu sichern.

<sup>9</sup> Aktueller Kommunalzins vom 13.09.2012 bei einer Laufzeit von 10 Jahren

### 3. Wohnungsaufsicht stärken

Zwar ist jede Kommune verpflichtet eine Wohnungsaufsicht bereitzustellen, jedoch kann die Behörde nach eigenem Ermessen die Art und den Umfang bestimmen. Es ist sehr bedauerlich, dass die Bonner Wohnungsaufsicht personell unterbesetzt ist und sich daher nicht umfangreicher um die Belange der Bürger kümmern kann. Gerade vor dem Hintergrund der steigenden Unzufriedenheit mit Großvermietern, wie der Gagfah und der Deutschen Annington, wäre die fachliche Unterstützung der Mieter durch eine Wohnungsaufsicht dringend nötig. Etwa 300-400 Mieter wenden sich jährlich an die Wohnungsaufsicht, wobei deren Anzahl in der letzten Zeit steigt. Das wenige Personal ist weitgehend machtlos und überfordert, so dass nur eine konsequente **Aufstockung des Personals** Abhilfe schaffen könnte. Die Verwaltung schätzt, dass es in Bonn einen Bestand von bis zu 15.000 Wohnungen gibt, bei denen die Eigentümer die Instandhaltungspflicht nicht ausreichend erfüllen und/oder bei denen die Mindestvoraussetzungen nicht erfüllt werden. Um die Vermieter dieser Bestände kontrollieren und unter Druck setzen zu können, müssen von der Behörde Hausbesichtigungen durchgeführt werden. Diese zeitraubende Maßnahme kann aufgrund des Personalmangels nicht in notwendigem Maße eingesetzt werden.<sup>106</sup>

Obwohl die Stadt Bonn über hoheitliche **Eingriffsinstrumente** verfügt, mit denen sie gegen das Problem mit verwahten Immobilien angehen kann, werden diese viel zu selten eingesetzt. Dazu gehören folgende:

- Baugebot
- Zweckentfremdungssatzung
- Erhaltungssatzung
- Modernisierungsgebot
- Instandsetzungsgebot
- Rückbau- und Entsiedlungsgebot
- Vorkaufsrecht
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Stadtumbaumaßnahmen
- Abbruch- und Beseitigungsmaßnahmen
- Anordnung von Sicherheitsmaßnahmen
- Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen
- Instandsetzungsanordnung
- Anforderung an einen Mindeststandard an Wohnraum
- Enteignung
- Denkmalschutz
- 

Für weitere Informationen und Praxisbeispiele ist die Studie „Leitfaden zum Einsatz von

Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahten Immobilien („Schrottimobilien“)" vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sehr zu empfehlen.

An dieser Stelle soll nur auf die wichtigsten Maßnahmen eingegangen werden. Einige dieser Instrumente wurden bereits in anderen Städten mit vergleichbaren Wohnungsmarktproblemen erfolgreich angewandt: In Köln, Dortmund und München wird vor allem vom Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht. Das bedeutet konkret, dass die Stadt ein Anspruch darauf hat eine Immobilie oder ein Grundstück zum angebotenen Preis bevorzugt vor einem anderen Investor zu kaufen.

Ziel dieses Maßnahmenkataloges soll sein, dass insbesondere „Heuschrecken" vom Bonner Wohnungsmarkt ferngehalten werden. Modernisierungs- und Instandhaltungsgebote zum Beispiel machen den Besitz und den Kauf von Wohnungen in Bonn für „Heuschrecken" unattraktiv, da sie beim Verkauf ihrer Bestände Probleme haben werden einen Käufer zu finden, der sich Einschränkung seines Handlungsspielraumes als Vermieter ausgesetzt sieht. Folglich dämpfen diese Maßnahmen den Verkaufspreis und begünstigen Vermieter, die ihre Bestände nachhaltig bewirtschaften wollen.

Die Stadt Münster hat einen beispielhaften Weg eingeschlagen im Kampf gegen die Verwahtung von Immobilien. Wie bereits oben erwähnt, haben Transferleistungsbezieher nicht den Anreiz, eine Mietminderung bei schlechtem Zustand ihrer Wohnung durchzuführen, so dass in der Regel trotz vorhandener Mängel die volle Miete von der Stadt an den Vermieter gezahlt wird. „Die Stadt Münster akzeptiert seit dem 01.07.2009 bei Wohnungen mit mangelhafter Gebäudeunterhaltung nur Mietkosten unterhalb der Angemessenheitssätze, d.h. sie nimmt Abschläge vor- abhängig vom Zustand des Wohngebäudes.“<sup>107</sup> Mit der Hilfe der Maßnahme der Mietminderung von Seiten der Stadt, wird Druck auf die Vermieter ausgeübt, die ihre Bestände vernachlässigen. Dadurch werden zum einen die Finanzen der Stadt entlastet und zum anderen wird die Wohnsituation von Transferleistungsbeziehern verbessert. Zusätzlich dazu wurde in Münster die Mieterberatung, insbesondere von Leistungsbeziehern, intensiviert. Diese haben die Möglichkeit, sich mit einem sogenannten Mieterberatungsschein des Sozialamtes etc. direkt an die örtlichen Mietervereine zu wenden um z.B. ihre Nebenkostenabrechnung überprüfen zu lassen oder Mietminderung geregelt vorzunehmen.<sup>108</sup>

Die vom NRW Landtag eingesetzte Enquete-Kommission zu dem Thema „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ wird in Kürze konkrete Handlungsempfehlungen geben, wie mit vernachlässigten Wohnbeständen und deren Besitzern umzugehen ist.

#### 4. Wohnungsankauf!

Wie oben bereits erwähnt, werden die Deutsche Annington und die Gagfah, die viele tausend Wohnungen in Bonn besitzen, im kommenden Jahr vermutlich Bestände verkaufen müssen, um sich zu refinanzieren. Es wird zusehends schwerer für „Heuschrecken“ sich Kredite bei den Banken zu verschaffen, weil sie ein wesentlich höheres Insolvenzrisiko besitzen, als kommunale Wohnungsbaunternehmen. Vor allem die Stadt Bonn sollte sich am Kauf beteiligen. Allerdings ist noch nicht klar ob und wie weit die Stadt Bonn dabei bereit ist in finanzieller Hinsicht zu gehen. Schließlich müssen zunächst umfassende **Instandhaltung** vorgenommen werden, um die Bestände wieder nachhaltig bewohnbar zu machen. Die Stadtplanung muss sich in vielfacher Hinsicht vorbereiten: Wo liegen die Bestände? Wie ist ihr Zustand? Welcher Preis ist noch angemessen? Wer kommt noch für den Kauf in Frage? Lohnt sich Modernisierung oder muss abgerissen und neugebaut werden? Sie muss genau wissen, bis zu welchem Preis hin der Kauf rentabel für die Stadt ist, damit sie nicht noch den sogenannten „Heuschrecken“ die Exit-Strategie finanziert. Die Lösung des Problems besteht demnach in einem guten Management, einer ausreichenden Kapitalaufstockung der Vebowag, die für den Kauf und die Instandhaltung aufkommen muss und ein verstärkter Einsatz von Auflagen, um den Verkauf von sogenannten „Heuschrecken“-Wohnungen an Dritte unattraktiv zu machen und somit den Kaufpreis für die Stadt zu drücken. Obwohl Kapitalaufstockung der Vebowag zunächst mit einem finanziellen Aufwand verbunden ist, lohnt es sich für die Stadt langfristig: Die Stadt spart Kosten für die KdU von Transferleistungsbeziehern ein, sie kann dämpfend auf den gesamten Mietwohnungsmarkt wirken und erhält generell wieder größeren Handlungs- und Steuerungsspielraum auf dem Mietwohnungsmarkt. Die Gewinne, die momentan bei den Wohnungen der sogenannten „Heuschrecken“ erzielt werden und in Steueroasen fließen, sollen zukünftig der Sanierung der Bestände zu Gute kommen. Die teuren Sanierungen muss die Stadt Bonn, bzw. die Vebowag nicht allein finanzieren, da für diesen Zweck Mittel des Landes NRW und KfW- Fördergelder des Bundes

bereitgestellt werden, um u.a. die gesteckten Klimaschutzziele erreichen zu können.

Die andere Alternative, um Einwohner mit geringem Einkommen mit Wohnraum zu versorgen, besteht in dem Ankauf von **Belegungsrechten**. Das bedeutet in diesem Zusammenhang, dass Vermietern Geld gegeben wird, damit sie von der Stadt benannte Mieter unterbringen. Wahrscheinlich wird die Stadt Bonn, ebenso wenig wie z.B. München oder Köln, um diese Maßnahme herum kommen. Jedoch ist diese Maßnahme nicht besonders effektiv. Das Geld sollte vorzugsweise für den Wohnungsneubau eingesetzt werden, um die verfügbare Menge an Wohnungen in Bonn auszuweiten. Außerdem besteht die Gefahr, dass gerade die sogenannten „Heuschrecken“ von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, da sie ohnehin an viele Transferleistungsbezieher vermieten und somit zusätzliche Gelder ohne zusätzliche Leistung einnehmen könnten.

#### 5. Wohnungsmarktbeobachtung schaffen!

Die Stadt Bonn hat **keine einheitliche Strategie** in Sachen Wohnungsmarkt und Wohnungsbau. Die Dramatik des demografischen Wandels und des enormen Bevölkerungswachstums wird oft ignoriert. Die Gewissheit, dass die Stadt Bonn bei anhaltender Untätigkeit von negativen Veränderungen nicht ausgenommen ist, bleibt zu häufig unbedacht.

Notwendig wäre jedoch eine einheitliche Strategie und eine engere Zusammenarbeit mit den umliegenden Regionen, um die Herkulesaufgabe des angemessenen Wohnungsneubaus zu bewältigen. Es muss eine **Wohnungsmarktbeobachtung** geben, die Wohnungsmarktdaten (Nachfrage, Angebot, Kauf- und Mietpreise etc.) aufbereiten kann und auf deren Grundlage Handlungsempfehlungen aufstellt werden können. Genauso wichtig ist jedoch, eine **„Wohnungsmarktkommunikation“** zu schaffen, einen runden Tisch, an dem sich alle Vertreter des Wohnungsmarktes treffen und die mit Hilfe der erfassten Daten eine gemeinsame Strategie erarbeiten, die für alle Beteiligten vertretbar und für die Stadt Bonn am besten ist. Der regelmäßige Austausch auf Basis der Faktenlage muss zur dringend notwendigen Annäherung und Vernetzung der unterschiedlichen Bereiche aus Politik, Verwaltung und vor allem Bau- und Wohnungswirtschaft genutzt werden.<sup>109</sup>

Allein die Zahlen der Pendler aus dem Rhein-Sieg-Kreis und Ahrweiler sind Beispiel einer starken Verflechtung zwischen den Regionen. Der :rak ist zwar bemüht die Regionen näher zusammenzubringen, allerdings scheint es, als gäbe es eine gewisse Skepsis gegenüber einer vertieften

Zusammenarbeit. Welcher Bürgermeister will sich schon von einer anderen Kommune sagen lassen, dass er mehr und vor allem geeigneteres Bauland bereitstellen soll? Manche Vertreter der Kommunen sind sogar der inoffiziellen Auffassung, dass es den anderen Kommunen nur daran gelegen sei, ihre Hartz IV- Bezieher „loszuwerden“. Ein solch unnötiges Misstrauen wird in Zukunft nicht mehr haltbar sein, wenn sich die negativen Auswirkungen der Wohnungsknappheit deutlicher bemerkbar machen. Daher muss rechtzeitig gegengesteuert werden! Eine **vertiefte regionale Zusammenarbeit** ist jetzt zu beginnen, bevor die Mangellage übermächtig wird. Gerade die Stadt Bonn und der Rhein-Sieg-Kreis, der das Stadtgebiet fast vollständig ummantelt, sind in der gleichen Ausgangslage: Anhaltend hohe Bevölkerungsentwicklung und als Folge davon eine sich anbahnende Knappheit, aber auch großes Zukunftspotenzial, das genutzt werden muss. Anders als in anderen prosperierenden Städten, wie z.B. die Studentenstadt Münster, hört das hohe Mietniveau nicht an der Stadtgrenze auf, sondern zieht sich weiter hinein bis in den Rhein- Sieg- Kreis. Im Prinzip ist die Trennung des Wohnungsmarkts von Bonn und des Rhein-Sieg-Kreises aufgrund der Dichte ohnehin obsolet. Die Erstellung eines gemeinsamen Mietspiegels wäre nur die notwendige Konsequenz.

## 6. Verdichtungspotenzial nutzen!

Wie bereits erwähnt, ist die Ausweichmöglichkeit auf umliegende Regionen begrenzt und Neubau in abgelegenen Gebieten ohne ausreichende Infrastruktur nicht rentabel. Die Verdichtung des Stadtgebietes muss daher stärker forciert werden. Das bedeutet einerseits für die Stadt, dass sie aktiv auf Vermieter zugehen und Vorschläge unterbreiten muss, wie sie ihre Bestände flächensparender nutzen können, z.B. Ausbau des Dachgeschosses oder die Bebauung von Innenhöfen, die meist ohnehin nur sporadisch genutzt werden. Für die kooperationsbereiten Wohnungsbaugesellschaften heißt dies andererseits, dass sie eine **Verdichtungsanalyse** ihrer Bestände durchführen sollten, um sich selber klar darüber zu werden, wo sie Potenziale verschwenden. Die Stadt sollte die Gesellschaften in ihren Vorhaben unterstützen, Hilfestellung anbieten und gegebenenfalls Bebauungspläne ändern.

## 7. Stellplatzschlüssel senken!

Wenn es heißt, es sollen die Rahmenbedingungen für Investoren und die Finanzierbarkeit von Neubauten verbessert werden, dann ist unter anderem dies damit gemeint: Die Absenkung des

Stellplatzschlüssels. Im geförderten Wohnungsneubau muss ein Stellplatznachweis von 0,75 (PKW Parkplätze) pro Wohneinheit nachgewiesen werden. Da nur noch sehr wenige Parkplätze an den Straßen vorhanden sind, muss häufig auf investitionsintensive Tiefgaragen zurückgegriffen werden. Diese Investitionen fehlen dann für den Bau des Wohnraums. Laut Erfahrung der Stadtverwaltung ist der Anteil der Wohnberechtigten in öffentlich geförderten Wohnungen, die einen PKW besitzen und den Stellplatz benutzen, deutlich geringer als 0,75. Die Stellplätze müssen in der Regel mit der Wohnung zusammen angemietet werden, wobei die Kosten auf den Mieter umgelegt werden. Hier steigen also die Kosten der Unterkunft, obwohl kein realer Bedarf besteht. Aus diesem Grund soll der Stellplatzschlüssel für geförderte Wohnungen auf **0,5 pro Wohneinheit** oder sogar auf 0,25 pro Wohneinheit, wie es der Vorstandsvorsitzende der Vebowag vorschlägt, gesenkt werden. So entstehen weniger Kosten für den Bauträger und Einsparungen für die Stadt, die den Anteil der umgelegten Miete für Stellplätze einspart.<sup>110</sup>

## 8. Regionale Budgetierung erhöhen

Im Rahmen der landesweit eher untypischen weiter wachsenden Förder- und Investitionsbedarfe in der Stadt Bonn, teilweise auch im Rhein- Sieg- Kreis, sollte die Region gemeinsam gegenüber dem Land NRW eine **Ausweitung des Förderkontingents** von 50 Mio. einfordern.<sup>111</sup> Die Chancen hierfür sind gut, da sich NRW-Bau- und Verkehrsminister Groschek für eine effizientere Fördermittelverteilung stark machen will: „Fördermittel werden nicht mehr mit der Gießkanne verteilt, sondern in den Problemzonen konzentriert. Boomstädte wie Köln und Bonn benötigen zusätzlichen öffentlich geförderten Wohnraum. Einen Verdrängungswettbewerb mit Luxusgettoisierung werde ich nicht fördern. In Regionen mit großflächigen Leerständen und vielen Schrottimmobilen muss häufiger die Abrissbirne eingesetzt werden. Sonst wohnen dort in Vierteln nur Menschen mit Sozialtransfers.“<sup>112</sup>

## 9. Vorbild München- Modell der „sozialgerechten Bodennutzung“

Das Konzept der „sozialgerechten Bodennutzung“ muss in Zukunft auch in Bonn als vorbildliches Modell diskutiert werden. Schließlich fehlt, wegen des niedrigen Zinssatzes hier ebenfalls den potenziellen Bauherren, der Anreiz in den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu investieren. Andere Städte in Wachstumsregionen, wie allen voran München, Frankfurt, Hamburg und nun auch Köln, haben bereits

Modelle der sozialgerechten Bodennutzung beschlossen.

In München verpflichtet sich der Bauherr bei neuen Bebauungsplänen **30% der Wohnungen für untere und mittlere Einkommen bereitzustellen**. Das bedeutet: Wer in München bauen will, kommt um öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht herum. So wird nicht nur garantiert, dass der Bedarf an günstigem Wohnraum in Zukunft gesichert wird, sondern auch die soziale Ausgeglichenheit der Münchener Gesellschaft wird durch die Mischung von Bauformen (sozialgeförderte Wohnungen und Luxuswohnungen nebeneinander) sichergestellt.

Die sozialgerechte Bodennutzung scheint daher der ideale Weg zu sein, der Wohnungsnot in Bonn beizukommen, jedoch kann es sich hierbei nur um ein Instrument unter vielen handeln. Zu bedenken ist schließlich, dass zunächst Grundstücke gefunden und Bebauungspläne erstellt bzw. geändert werden müssen. Bis diese Maßnahmen auf dem Wohnungsmarkt greifen, werden ein paar Jahre vergehen.

In der Stadt München gibt es mehr noch als Bonn einen Aufwertung- und Veränderungsdruck. Um eine Verdrängung der ursprünglichen Wohnbevölkerung zu verhindern, kann die Stadt München **Erhaltungssatzungen** erlassen. Mit Hilfe dieses Instruments kann die Bewohnerschaft vor überzogenen „Luxus- Modernisierungen“ bewahrt werden. Im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen steht der Stadt bei Grundstückskäufen unter bestimmten Voraussetzungen ein gesetzliches **Vorkaufsrecht** zu, das konsequent ausgeübt wird. Die Münchener greifen viel härter auf dem Wohnungsmarkt ein und können daher auch seine zukünftige Entwicklung zum Wohle der Allgemeinheit steuern.

Der Rahmen des kommunalen Förderbudgets wurde in diesem Jahr wegen der aktuellen Preissteigerungen von 625 Mio. auf 800 Mio. Euro erhöht. Darüber hinaus will die Stadt aktiv Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau ankaufen. Generell kann festgehalten werden, dass der größte Unterschied zwischen München und Bonn darin besteht, dass die Tragweite des demografischen Wandels und einer effektiven Stadtplanung erkannt wurde und es daher eine breite Akzeptanz der getätigten Investitionen in den Wohnungsbau gibt. Die Akzeptanz von zielgerichtetem Durchgreifen auf dem Wohnungsmarkt ist bei den politisch Verantwortlichen leider bisher kaum vorhanden.<sup>113</sup>

## 10. Vorbild Köln- Modell aufstockenden Finanzierung

Die Stadt Köln hat **ähnliche Voraussetzungen** und Zukunftsprognosen wie Bonn. Auch hier gab es einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs, der zu einer schon bestehenden Wohnraumverengung geführt hat. Zusätzlich wird ein ähnlich hohes Bevölkerungswachstum prognostiziert bei einer wachsenden Anzahl von Haushalten, die Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung haben (inzwischen knapp 50%) und einer sinkenden Anzahl an Bindungen an öffentlich gefördertem Wohnraum. Parallel zu Bonn steckt auch Köln in einer angespannten Haushaltslage. Die Verhältnisse zwischen diesen beiden Städten sind vergleichbar. Der signifikante Unterschied besteht darin, dass Köln sich entschieden hat, die angehende Wohnungsnot trotz finanzieller Schieflage anzugehen!

Am 13.10.2011 beschloss der Stadtrat ein kommunales Wohnungsbauförderprogramm für die Dauer von 5 Jahren. Zur Sicherung der Zielzahl von 1.000 neuen preisgünstigen geförderten Mietwohnungen vergibt die Stadt aus eigenen Haushaltsmitteln Wohnungsbaudarlehen zum Neubau von Mietwohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderungen. Um diese jährlich 1.000 Wohnungen bauen zu können, werden 100 Mio. Euro benötigt, davon werden 65 Mio. Euro vom Land getragen, während die Stadt den Anteil von **35 Mio. Euro** übernimmt.

Auch der sozialen Durchmischung wird Rechnung getragen: Durch ein Schwerpunktsystem (**Förderatlas**) wird bestimmt, wo sozialer Wohnungsbau in welchem Umfang bezuschusst wird. In Stadtteilen mit weniger als 10% an öffentlich geförderten Wohnungen werden 20% Zuschuss bereitgestellt, während Stadtteile mit 15% Sozialwohnungen mit 15% bezuschusst werden.

Als weitere Fördermittel wird der Erwerb nichtstädtischer Grundstücke durch Zuschüsse im Gesamtumfang von 1 Mio. Euro gefördert.<sup>114</sup> Weil Bauland in Köln so teuer geworden ist, dass potenzielle Investoren abgeschreckt werden, musste die Stadt einen Weg finden die Rahmenbedingungen zu verbessern. Bei dieser Art der Spitzenfinanzierung wird den Grundstückskäufern die Differenz zwischen dem tatsächlichen Kaufpreis, der in der Regel auf engen Wohnungsmärkten wie Köln recht hoch ausfällt und dem Grundstückspreis zur auskömmlichen Finanzierung einer Sozialwohnung gewährt.

Der Handlungsbedarf in Sachen Spitzenfinanzierung ist jedoch in Bonn sogar noch größer als in Köln: In Bonn liegt der Durchschnittspreis beim Neubau einer Wohnung bei 2.800 Euro pro Quadratmeter, damit ist er in Bonn 100 Euro höher als in Köln.<sup>115</sup> Der Grund hierfür sind die höheren Grundstückspreise. Warum allerdings auf diese Problemlage nicht mit einem

vergleichbaren Programm reagiert wird, bleibt unverständlich.

Köln vergibt Mittel an alle interessierten Investoren, damit sie im Gegenzug Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen für 10 bis 15 Jahre eingehen. Nach Ablauf dieser Frist, sind diese Wohnungen wahrscheinlich wieder den Haushalten mit geringem Einkommen entzogen. Empfehlenswert für die Stadt Bonn wäre daher hauptsächlich die **Vebowag**, als städtisches Wohnungsbauunternehmen zu unterstützen. Das könnte z.B. möglich sein durch eine Kapitalaufstockung durch die Stadt. Neu geschaffene Wohnungen, die die Vebowag realisieren kann, bleiben langfristig den Bewohnern mit unterem und mittlerem Einkommen erhalten.

## 11. Stadtentwicklungstiftung

Das Stiftungswesen hat in den letzten zehn Jahren einen regelrechten Grundungsboom erlebt. Eine quantitativ kleinere Zahl an diesem Boom, tragen lokal agierende „Bürgerinitiativen“ bei. Zudem werden Fördervereine wiederbelebt, um die Arbeit unterschiedlicher Einrichtungen (Schulen, Museen etc.) zu unterstützen. Eine noch sehr neue Form von Stiftungen beschäftigt sich auch mit dem Immobilienmarkt. Und was im Kleinen schon gut funktioniert, z.B. in Dulken oder Wuppertal- Ölberg, kann auch im Großen eine beträchtliche Wirkung entfalten. Eine zu gründende „Bonner Immobilienstiftung“ könnte, aufbauend auf genügend Eigenkapital, in Eigenregie unter oder ungenutzte Grundstücke und Objekte aufkaufen und sie nach dem Umbau oder einer Modernisierung wieder veräußern. Die Vorbilder aus Dulken (die DE AG) oder Wuppertal- Ölberg (Ölberg AG) gehen hierbei den Weg, aus der Bürgerschaft heraus Beteiligungskapital mit geringen Renditeerwartungen zu generieren. Die Anlage von Kapital in Nachhaltigkeitsfonds hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Es ist auch zu erwarten, dass über die Kapitalbeteiligung an einem Bonner Stadtentwicklungsfonds eine höhere Aufmerksamkeit für die Belange der Bewohner sozialer Brennpunkte entsteht.<sup>116</sup>

Die Bevölkerung in Bonns sozialen Brennpunkten, die von einer solchen Stiftungspolitik potenziell profitieren sollte, hat jedoch nicht die Zahlungsfähigkeit ein solches Projekt zu tragen. Es müssen zahlungskräftige und gemeinnutzig orientierte Bürgerinnen und Bürger gefunden werden, die sich auf positive Weise in die Stadt- und Quartiersentwicklung einmischen wollen. Ob sich genug Interessenten für dieses innovative Stiftungsmodell gewinnen lassen, ist nicht leicht einzuschätzen.

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt NRW (2012). Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2011- 2030/2050, S.14

<sup>2</sup> Statistikstelle Bonn, nach eigenen Berechnungen des Mikrozensus 2012

<sup>3</sup> Ochmann, M. (2012). Naturschützer protestieren gegen Wohnungsbau, in: General-Anzeiger Bonn vom 21.03.2012

<sup>4</sup> Ochmann, M. (2012). Bonn wird zu wenig gebaut, in: Bonner General- Anzeiger vom 14.06.2012

<sup>5</sup> Beschlussvorlage der Stadtverwaltung Bonn ( 2011). Den sozialen Wohnungsbau in Bonn voranbringen- „Umsetzungsprogramm soziale Wohnraumversorgung“ vom 18.11.2011

<sup>6</sup> Vgl. Pestel Institut (2012). Mietwohnungsbau in Deutschland, S. 6/ 23

<sup>7</sup> Vgl. BBSR (2012). Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011, S. 4

<sup>8</sup> Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB)

<sup>9</sup> Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB)

<sup>10</sup> Vgl. Pestel Institut (2012) Mietwohnungsbau in Deutschland, S.47

<sup>11</sup> Vgl. BBSR (2010). Wohnungsmärkte im Wandel- Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025, S.5

<sup>12</sup> Vgl. Jones Lang Lasalle GmbH (2011).

Wohnungsmarktbericht Deutschland Herbst 2011, S.7

<sup>13</sup> Vgl. BBSR (2012). Die Attraktivität großer Städte- ökonomisch, demographisch, kulturell, S.5

<sup>14</sup> Vgl. Pestel Institut (2012). Mietwohnungsbau in Deutschland, S. 38f

<sup>15</sup> Vgl. Pestel Institut (2012). Mietwohnungsbau in Deutschland, S. 38f

<sup>16</sup> Hintergrundpapier der Bundesregierung „Das integrierte Energie- und Klimaprogramm der Bundesregierung“, 5.12.2007

<sup>17</sup> Ebd.

<sup>18</sup> Vgl. Pestel Institut (2009). Sozialpolitische Implikationen geringer Wohnungsbautätigkeit, S. 11

<sup>19</sup> Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (2009). Die Klimaschutzziele der Bundesregierung und der Europäischen Union – Auswirkungen auf die Immobilien- und Wohnungswirtschaft Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, S. 140/170f

<sup>20</sup> Deutscher Mieterbund e.V. & mindUp GmbH (2011/12). Betriebskostenspiegel für Nordrhein- Westfalen

<sup>21</sup> Vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (2009). Die Klimaschutz der Bundesregierung und der Europäischen Union – Auswirkungen auf die Immobilien- und Wohnungswirtschaft Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, S. 142

<sup>22</sup> ebd. S. 140

<sup>23</sup> Vgl. Kort-Weiher, G. (2011). Wohnraumversorgung als kommunale Aufgabe heute, S. 655ff, In: Information zur Raumentwicklung, Heft 12.2011

<sup>24</sup> Vgl. BMVBS (2011). Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung, S.3

<sup>25</sup> Vgl. Pestel Institut (2009). Sozialpolitische Implikationen geringer Wohnungsbautätigkeit, S. 1ff

<sup>25</sup> ebd.

<sup>27</sup> Vgl. NRW Bank (2011). soziale Wohnraumförderung, S. 16

<sup>28</sup> Pestel Institut (2009). Sozialpolitische Implikationen geringer Wohnungsbautätigkeit, S.11ff

<sup>29</sup> Pestel Institut (2012). Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland, S. 15

<sup>30</sup> Vgl. Bulwiengesa AG (2012). Bulwiengesa-Immobilienindex 1975-2011

<sup>31</sup> Vgl. Pestel Institut (2012). Mietwohnungsbau in Deutschland, S. 38-43

<sup>32</sup> Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (2009). Die Klimaschutzpolitik der Bundesregierung und der Europäischen Union – Auswirkungen auf die Immobilien und Wohnungswirtschaft, S. 163

<sup>33</sup> Vgl. Pestel Institut (2009). Sozialpolitische Implikationen geringer Wohnungsbautätigkeit, S. 15ff

<sup>34</sup> Deutscher Mieterbund (2012). Pressemitteilung: [http://www.mieterbund.de/pressemitteilung.html?&no\\_cache=1&tx\\_ttnews%5Btt\\_news%5D=16368&cHash=bcd7065a9e1c61de928d60fd5391413d](http://www.mieterbund.de/pressemitteilung.html?&no_cache=1&tx_ttnews%5Btt_news%5D=16368&cHash=bcd7065a9e1c61de928d60fd5391413d)

<sup>35</sup> Beschlussvorlage der Verwaltung (2011). Den sozialen Wohnungsbau in Bonn voranbringen- „Umsetzungsprogramm soziale Wohnraumvorsorge“ vom 18.11.2011

<sup>36</sup> Deutscher Mieterbund (2012). Pressemitteilung: [http://www.mieterbund.de/pressemitteilung.html?&no\\_cache=1&tx\\_ttnews%5Btt\\_news%5D=16368&cHash=bcd7065a9e1c61de928d60fd5391413d](http://www.mieterbund.de/pressemitteilung.html?&no_cache=1&tx_ttnews%5Btt_news%5D=16368&cHash=bcd7065a9e1c61de928d60fd5391413d)

<sup>37</sup> Landesamt für Statistik (2009). [http://www.it.nrw.de/statistik/r/daten/eckdaten/r314mz\\_einkommen.html](http://www.it.nrw.de/statistik/r/daten/eckdaten/r314mz_einkommen.html) (Stand: 26.08.2012)

<sup>38</sup> Vgl. Pestel Institut (2012). Mietwohnungsbau in Deutschland, S. 20

<sup>39</sup> Vgl. ebd., S. 13f

<sup>40</sup> Vgl. BBR (2012). Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011, S. 13

<sup>41</sup> Vgl. Kort-Weiher, G.(2011). Wohnraumversorgung als kommunale Aufgabe heute, In: Information zur Raumentwicklung, Heft 12.2011

<sup>42</sup> Vgl. BBR (2012). Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011, S. 13

<sup>43</sup> Vgl. Empirica (2006). Wohnungsmarkanalyse für den Rhein- Sieg- Kreis, S. 4

<sup>44</sup> Vgl. ebd., S. 15

<sup>45</sup> Vgl. ebd., S. K1

<sup>46</sup> Vgl. BBR (2012). Die Attraktivität großer Städte- ökonomisch, demographisch, kulturell, S.30

<sup>47</sup> InWis (2010) Atlas Wohnen Nordrhein Westfalen 2010, S.14

<sup>48</sup> Landesamt Statistik (2012). Kommunalprofil Bonn, S.14

<sup>49</sup> Vgl. BBR (2012). Die Attraktivität großer Städte- ökonomisch, demographisch, kulturell, S. 31ff

<sup>50</sup> Vgl. Empirica (2006). Wohnungsmarkanalyse für den Rhein- Sieg- Kreis, S.74

<sup>51</sup> Empirica (2010). Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030

<sup>52</sup> Beschlussvorlage der Stadtverwaltung Bonn ( 2011). Den sozialen Wohnungsbau in Bonn voranbringen- „Umsetzungsprogramm soziale Wohnraumversorgung“ vom 18.11.2011

<sup>53</sup> Vgl. Empirica (2006). Wohnungsmarkanalyse des Rhein- Sieg-Kreises, S. 43

<sup>54</sup> Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB)

<sup>55</sup> Vgl. Empirica (2006). Wohnungsmarkanalyse des Rhein- Sieg-Kreises, S. 34

<sup>56</sup> VSU GmbH (2011). Verkehrsentwicklungsplan Bonn 2020

<sup>57</sup> Arbeitsagentur für Arbeit (2012). Arbeitsmarktmonitor- Strukturindikatoren Mittelrhein

<sup>58</sup> Vgl. [http://www.focus.de/wissen/statistik-auto-ist-pendler-fahrzeug-nummer-1\\_aid\\_450577.html](http://www.focus.de/wissen/statistik-auto-ist-pendler-fahrzeug-nummer-1_aid_450577.html) (Stand. 31.07.2012)

<sup>59</sup> Vgl. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V., [www.sdw.de](http://www.sdw.de)

<sup>60</sup> Vgl. <http://klimaohnegrenzen.de/Berechnen/detaillierte-co2-bilanz#wohnen-berechnen>

<sup>61</sup> Vgl. BBR (2012). Die Attraktivität großer Städte- ökonomisch, demographisch, kulturell, S. 36

<sup>62</sup> InWis (2010.) Atlas Wohnen Nordrhein Westfalen 2010

<sup>63</sup> Vgl. BBR (2012). Die Attraktivität großer Städte- ökonomisch, demographisch, kulturell, S. 36

<sup>64</sup> Vgl. Empirica (2006). Wohnungsmarkanalyse des Rhein- Sieg- Kreises, S.44

<sup>65</sup> InWis (2010). Atlas Wohnen Nordrhein Westfalen 2010, S.40

<sup>66</sup> Regionaler Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (2009). Das regionale Handlungskonzept Wohnen 2020, Präsentation der Ergebnisse

<sup>67</sup> Vgl. BBR (2012). Die Attraktivität großer Städte- ökonomisch, demographisch, kulturell, S. 29

<sup>68</sup> Statistikstelle Bonn (2011). Fertiggestellte Gebäude und Wohnungen (Neubau) (Stand: Jahr 2010)

<sup>69</sup> Stellungnahme der Verwaltung (2012).

Wohnungsbauförderung 2011/2012 vom 08.02.2012

<sup>70</sup> Vgl. Beschlussvorlage der Stadtverwaltung Bonn ( 2011). Den sozialen Wohnungsbau in Bonn voranbringen-

„Umsetzungsprogramm soziale Wohnraumversorgung“ vom 18.11.2011

<sup>71</sup> F & B- Immobilienberatung (2011). F+B-Wohn-Index Deutschland

<sup>72</sup> Vgl. Beschlussvorlage der Stadtverwaltung Bonn ( 2011). Den sozialen Wohnungsbau in Bonn voranbringen-

„Umsetzungsprogramm soziale Wohnraumversorgung“ vom 18.11.2011

<sup>73</sup> Statistikstelle Bonn (2009). Angaben zur Wohnsituation- Geförderter Wohnungsbau (Stand: 31.12.2009)

<sup>74</sup> Beschlussvorlage der Stadtverwaltung (2009)

Konzeption Wohnraumversorgung vom 10.03.2009

<sup>75</sup> Vgl. e.b.d.

<sup>76</sup> Ochmann, M. (2012). Bonn fehlen tausende Sozialwohnungen, in: Bonner General- Anzeiger vom 25.01.2012

<sup>77</sup> Statistikstelle Bonn (2010). Wohngeldfälle in Bonn 2010

<sup>78</sup> Deutscher Mieterbund e.V. & mindUp GmbH (2011/12). Betriebskostenspiegel für Nordrhein- Westfalen

<sup>79</sup> InWis (2010) Atlas Wohnen Nordrhein Westfalen 2010, S.70

<sup>80</sup> Stadt Bonn (2012). Stadtentwicklungskonzept „Wohnen“- Grundzüge

<sup>81</sup> Vgl. Beschlussvorlage der Stadtverwaltung (2009). Konzeption Wohnraumversorgung vom 10.03.2009

<sup>82</sup> Vgl. Beschlussvorlage der Stadtverwaltung Bonn (2011). Den sozialen Wohnungsbau in Bonn voranbringen- „Umsetzungsprogramm soziale Wohnraumversorgung“ vom 18.11.2011

<sup>83</sup> Statistikstelle Bonn (2012). Empfänger von Transferleistungen in Bonn (SGB XII) (Stand Juni 2012)

<sup>84</sup> [http://www.bonn.de/umwelt\\_gesundheit\\_planen\\_bauen\\_wohnen/stadtplanungsamt/projekte\\_staedtebau/soziales\\_tadt/index.html?lang=de](http://www.bonn.de/umwelt_gesundheit_planen_bauen_wohnen/stadtplanungsamt/projekte_staedtebau/soziales_tadt/index.html?lang=de) (Stand 24.08.2012)

<sup>85</sup> Statistikstelle Bonn (2012). Wohnberechtigte Bevölkerung am 31.12.2011

<sup>86</sup> Statistikstelle Bonn (2012). Bezieher von SGB II- Leistungen in Bonn (Stand 31.12.2011)

<sup>87</sup> Statistikstelle Bonn (2010). Wohngeldfälle in Bonn 2010 (Stand Sept. 2010)

<sup>88</sup> Statistikstelle Bonn (2010). Arbeitslosigkeit in Bonn am 30.09.2010

<sup>89</sup> Statistikstelle Bonn (2012). Bezieher von SGB II- Leistungen in Bonn (Stand 31.12.2011)

<sup>90</sup> Statistikstelle Bonn (2010). Arbeitslosigkeit in Bonn am 30.09.2010

<sup>91</sup> Statistikstelle Bonn (2010). Kaufkraft in Bonn nach Statistischen Bezirken (Stand: 31.12.2010)

<sup>92</sup> Vgl. MAIS (2012). Sozialbericht NRW 2012- Armuts- und Reichtumsbericht

<sup>93</sup> Vgl. Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2008). Demographie 5

<sup>94</sup> Vgl. SOEPpapers on Multidisciplinary Panel Data Research (2008). Die Bildungschancen von Aussiedlerkindern

<sup>95</sup> Dirksmeier, p./ Guntermann, F./ Wiegandt, C.-C. (2012). Schleichende Polarisierung- Sozialräumliche Entwicklungen in Bonn- Bad Godesberg nach dem Regierungsumzug, S.1f

<sup>96</sup> Vgl. Beschlussvorlage der Stadtverwaltung Bonn (2011). Den sozialen Wohnungsbau in Bonn voranbringen- „Umsetzungsprogramm soziale Wohnraumversorgung“ vom 18.11.2011

<sup>97</sup> Vgl. Pestel Institut (2009). Wohnen im Alter heute und im Jahr 2035

<sup>98</sup> Ochmann, M. (2012). Bonn fehlen tausende Sozialwohnungen, in: Bonner General- Anzeiger vom 25.01.2012

<sup>99</sup> Prof. Dr. S. Kofner (2012). Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren in NRW, S. 13

<sup>100</sup> Maier, W. (2011). Bauen statt verkaufen!, in: AKP.32 (2011) Nr. 5

<sup>101</sup> Ochmann, M. (2012). Bonn fehlen tausende Sozialwohnungen, in: Bonner General- Anzeiger vom 25.01.2012

<sup>102</sup> Maier, W.(2011). Bauen statt verkaufen!, in: AKP.32 (2011) Nr. 5

<sup>103</sup> Verwaltung Hamburg (2012). Vertrag für Hamburg- Wohnungsneubau

<sup>104</sup> Hauptausschuss der Stadt Bonn (2012). Gesamtstädtisches Wohnkonzept vom 21.06.2012

<sup>105</sup> Stadt Bonn (2012). Stadtentwicklungskonzept „Wohnen“- Grundzüge

<sup>106</sup> Vgl. Stellungnahme der Verwaltung (2012). Städtische Wohnungsaufsicht und Bauordnungsaufsicht vom 06.06.2012

<sup>107</sup> Stadt Münster (2009). Öffentliche Beschlussvorlage – „Kinderhauser Schleife- Wohnverhältnisse verbessern und soziales Umfeld stärken“ vom 24.06.2009

<sup>108</sup> Vgl. ebd.

<sup>109</sup> Vgl. Empirica (2006). Wohnungsmarktanalyse des Rhein- Sieg- Kreises, S.K8

<sup>110</sup> Vgl. Beschlussvorlage der Stadtverwaltung Bonn (2011). Den sozialen Wohnungsbau in Bonn voranbringen- „Umsetzungsprogramm soziale Wohnraumversorgung“ vom 18.11.2011

<sup>111</sup> Vgl. Stadt Bonn (2012). Stadtentwicklungskonzept „Wohnen“- Grundzüge

<sup>112</sup> General Anzeiger Bonn (2012). Sozialwohnungen für Bonn- Interview mit Michael Groschek vom 03.07.2012

<sup>113</sup> Vgl. Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2012). Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München V, Wohnungsbauoffensive 2012-2016, S.1ff & Sozialgerechte Bodennutzung, der Münchener Weg, S. 4ff

<sup>114</sup> Beschluss des Stadtrates (2011). Wiedereinstieg in ein kommunales Wohnungsbauförderprogramm vom 13.10.2011

<sup>115</sup> Corpus Sireo (2012). Cityreport Wohnen Köln/Bonn, S. 2

<sup>116</sup> Faller, B. (2010). Neues soziales Unternehmertum in der Stadtentwicklung, S. 214ff







Kreisverband  
Bonn/Rhein-Sieg



Kreisverband  
Bonn/Rhein-Sieg e.V.



Deutscher Mieterbund  
Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V.

Caritasverband für  
die Stadt Bonn e.V.



 **DIAKONIE**