

Vierter Bericht zum Modellversuch „Regionale Budgetierung der Wohnungsbauförderung in der Region Bonn“

Dr. Ulrich Ziegenhagen / :rak
Cord-Rüdiger Carl / ILS

Januar 2003

Vorbemerkung

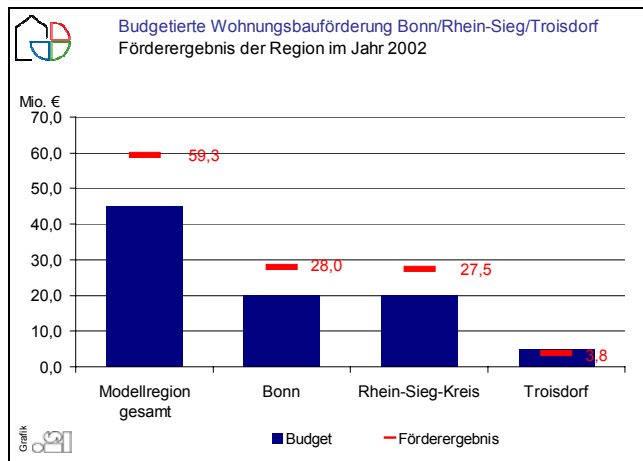
Ein Vergleich der Programmjahre 2001 und 2002 zeigt für Nordrhein-Westfalen, dass die Inanspruchnahme von Wohnungsbauförderungsmitteln deutlich gestiegen ist. Das im Wohnungsbauprogramm 2002 bestimmte Förderziel von 13.550 Sozialwohnungen und Eigenheimen wurde damit um 2.600 WE übertroffen. Der Nettozuwachs geförderter Wohnungen zum Vorjahr verteilt sich auf den Mietwohnungsbau (+ 17,3 %), den Familienheimbau (+ 15,5 %) und auf Eigentumswohnungen (+ 20 %).

In den Förderergebnissen der Modellregion Bonn/Rhein-Sieg-Kreis/Troisdorf findet sich diese Gesamtentwicklung in deutlicher Ausprägung wieder. Die Eigentumsmaßnahmen und besonders der Mietwohnungsbau verzeichnen 2002 erhebliche Zugewinne. Damit ist auch das zweite Jahr der Budgetierung von einer positiven Entwicklung im öffentlich geförderten Wohnungsbau bestimmt. Wie in 2001 und 2002 ist auch für 2003 mit einer guten Fördernachfrage zu rechnen; die Zahl der zum Jahresende vorliegenden Förderanträge und informellen Anfragen deutet dies zurzeit an. Diese Nachfrageentwicklung wird auch durch das Vorgehen des :rak unterstützt, in Informationsgesprächen und Veranstaltungen direkt bei den Akteuren für den Modellversuch und das verfügbare Mittelkontingent zu werben. Zudem trägt der enge und häufige Kontakt zwischen Investoren, Bewilligungsbehörden und Planung im Modellversuch dazu bei, dass sich neben den quantitativen Aspekten der Budgetverteilung die gemeinsamen räumlichen und inhaltlichen Förderziele noch besser vermitteln lassen.

Förderergebnisse des Programms 2002 und Erweiterung der Bewilligung

Das regionale Förderergebnis von 59,3 Mio. € hat sowohl das Budget für 2002 als auch die Förderergebnisse der vorangegangenen Jahre 2000 (38 Mio. €) und 2001 (37,5 Mio. €) übertroffen. Insgesamt lag der Fördermittelbedarf um 30 % über dem Budgetansatz von 45 Mio. €. Die zu Jahresbeginn vereinbarte Fördermittelgewichtung auf Bonn (20 Mio. €), den Rhein-Sieg-Kreis (20 Mio. €) und Troisdorf (5 Mio. €) entsprach der Verteilung des Nachfrageverhaltens, reichte in der Gesamtsumme jedoch nicht aus. Im Oktober 2002 haben die beteiligten Bewilligungsbe-

hörden der starken Nachfrage der Wohnungswirtschaft entsprechend, eine Erhöhung des Bewilligungsrahmens erbeten und weitere 10 Mio € erhalten. Das Zusatzkontingent wurde dem Bedarf entsprechend paritätisch auf Bonn und den Rhein-Sieg-Kreis verteilt. Die Stadt Bonn hat im weiteren Verlauf des Förderjahres davon schrittweise 1,2 Mio. € überschüssiges Restvolumen der ihr zugewiesenen Mittel an den Rhein-Sieg-Kreis abgetreten. Ferner wurde der Stadt Bonn zweckgebunden ein Sonderkontingent von rd. 5,2 Mio € zum Ausbau und Erweiterung zur Verfügung gestellt.

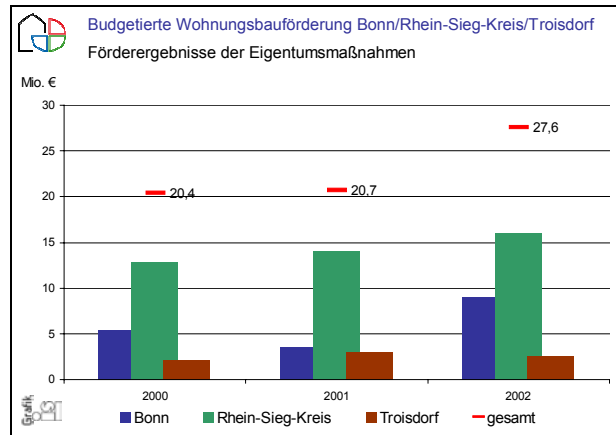
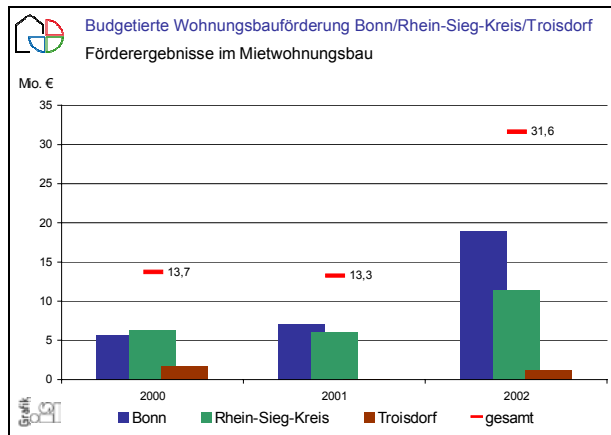


Insgesamt hat sich die Fördermittelinanspruchnahme sowohl im Mietwohnungsbau als auch bei den Eigentumsmaßnahmen überproportional zu den Vergleichsjahren 2000 und 2001 entwickelt. Lediglich die Nachfrage nach MOD-Mitteln liegt deutlich unter dem Vorjahresniveau (vgl. folgende Abbildungen).

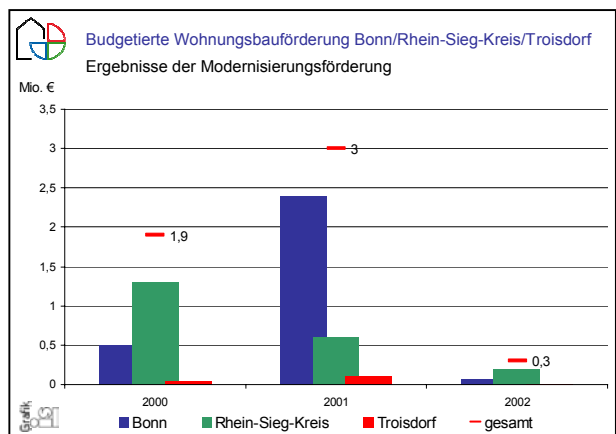
Die seit einiger Zeit zu beobachtende Zurückhaltung im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau prägt sich in der Region Bonn deutlich schwächer aus als in anderen Regionen des Landes, im Jahr 2002 scheint sie zeitweilig sogar durchbrochen. Nach einer zweijährigen Entwicklung auf zufriedenstellendem Niveau hat sich im vergangenen Programmjahr die Nachfrage nach Fördermitteln für den Mietwohnungsbau in der Region um etwa 40 % erhöht. Dabei stieg die Inanspruchnahme bei allen drei Bewilligungsstellen signifikant an. In Bonn lag sie um ein Dreifaches über der des Vorjahres, der Rhein-Sieg-Kreis verzeichnete eine Verdoppelung, ebenso stieg die Nachfrage in Troisdorf deutlich.

Mit 31,6 Mio. € nahm der Mietwohnungsbau 2002 den größten Teil des regionalen Budgets in Anspruch, gefolgt von 27,6 Mio. € für Eigentumsmaßnahmen. Der Zuwachs im Eigentumsbereich beträgt etwa 25 % zum Programmjahr 2001 und ist in erster Linie einer Erhöhung der Nachfrage in Bonn zuzuschlagen. Dort hat sich die Fördermittelvergabe von 3,6 Mio. € auf

9 Mio. € ausgeweitet. Im Rhein-Sieg-Kreis ist das bereits hohe Förderniveau im Eigentumsbereich von 14,1 Mio. € (2001) um weitere 2 Mio. € auf 16 Mio. € (2002) gestiegen. Die Bewilligungen in Troisdorf halten sich etwa auf dem Stand der Vorjahre.

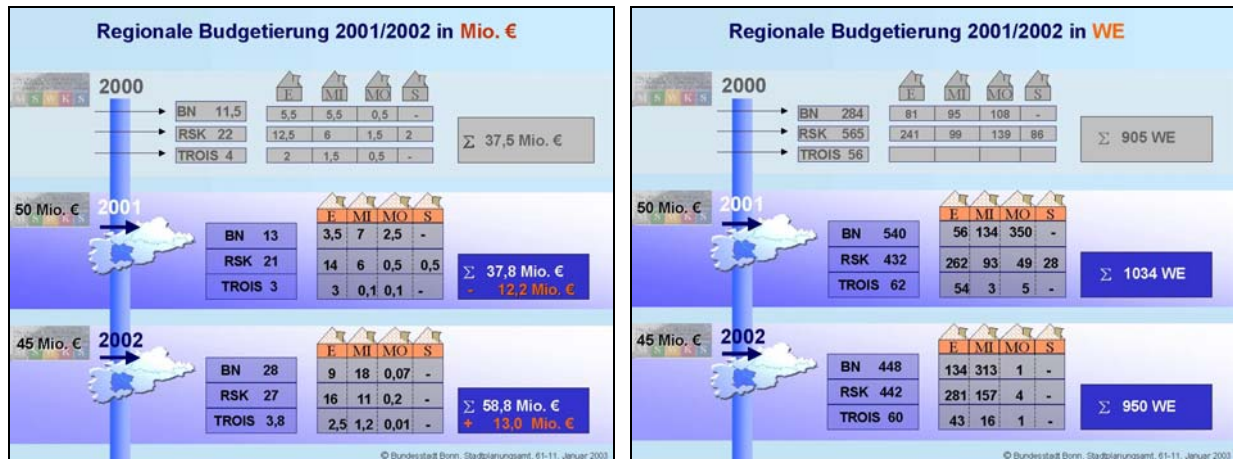


Im Programmjahr 2002 sind erheblich weniger Mittel aus der Modernisierungsförderung beantragt und bewilligt worden (0,3 Mio. €) als noch 2001 (3 Mio. €). Mit einem Zehntel der Fördersumme des Vorjahres wurde 6 WE in der Region modernisiert. Im Rahmen der Budgetierungskooperation fand am 11. April 2002 zu diesem Thema ein Informationsgespräch im Stadthaus Bonn mit Investoren und Vertretern von Wohnungsunternehmen statt, in dessen Verlauf sich diese Entwicklung bereits vorsichtig abzeichnete (siehe Investorengespräch).



Zusammenfassend schloss das Programmjahr 2002 in der Region mit einem im Vergleich zu den Vorjahren auffallend hohen Bewilligungsergebnis ab. Dies hängt vor allem mit der positiven Nachfrageentwicklung nach Fördermitteln im Mietwohnungsbau – in geringerem Umfang auch im Eigentumsbereich – zusammen. Zu den Gründen dieser Entwicklung und zu ihrem tatsächlichen Einfluss auf die Fördermittelinanspruchnahme lassen sich lediglich Annahmen anführen. Diese sind neben der aktuellen Diskussion über die Neugestaltung der Eigenheimzulage und der Abschreibungsbedingungen auch die Novellierung der Wohnungsbauförderung. Die anfängliche Unsicherheit bei der „Vereinbarten Förderung“ hat, ebenso wie die genannten Änderungen auf Bundesebene, in 2002 möglicher Weise zu Vorzieheffekten bei der Fördermittelinanspruchnahme geführt. In welchen Segmenten dies möglicherweise zu einer Zurückhaltung in 2003 führen kann, lässt sich noch nicht abschätzen.

Ergebnisse im Überblick



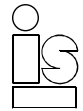
Die räumlichen Schwerpunkte der Fördermittelvergabe entsprechen gemeinhin den im Dritten Erfahrungsbericht benannten Eckpunkten der Wohnungsbauaktivitäten für 2002. Im Rhein-Sieg-Kreis sind dies insbesondere die Projekte in Königswinter, Sankt Augustin, Siegburg und Neunkirchen-Seelscheid. In Troisdorf bildet nach wie vor die Entwicklungsmaßnahme Krausacker einen Schwerpunkt. Auch für 2003 ist dort mit 110 Eigentumsmaßnahmen und 20 Mietwohnungen zu rechnen, hinzu kommen Modernisierungsaktivitäten in der nun verkauften Belgischen Siedlung. In Bonn sind 2002 als Schwerpunkte u.a. die Projekte „Kapellenweg“ (50 WE), „Hochkreuzallee“ (12 WE), „Newtonstr.“ (41 WE), „Kalkuhlstr.“ (17 WE), „Villemombler Str.“ (19 WE) in die Förderung eingegangen.

Weitere Informationen zu den Wohnungsbauaktivitäten in 2003 werden in einem doppelten Verfahren eingeholt. Zum einen findet im Frühjahr das erprobte Abstimmungsgespräch mit den Bewilligungsstellen statt, um den Fördermittelbedarf und die Budgetverteilung anhand konkreter Bauprojekte und -prognosen zu erörtern. Darüber hinaus ist beabsichtigt, dass die Geschäftsstelle des :rak in einer schriftlichen Befragung der Städte und Gemeinden jene Wohnungsbauprojekte ermittelt, die 2003 in die Förderung gehen.

Bausteine der Budgetierung in 2002

► Investorengespräch zur Modernisierungsförderung

Zwei Begebenheiten gaben Anlass, das Thema der Bestandsentwicklung in 2002 aufzugreifen. Die erhöhte Inanspruchnahme von Modernisierungsmitteln im vorangegangenen Förderjahr 2001 wies auf ein weiteres Entwicklungspotenzial hin. Zum anderen hat der Verkauf von städtischen Wohnungen in Bonn zukünftig eine erhöhte Mittelnachfrage zur Folge, die vor dem Hintergrund des gemeinsamen Förderbudget diskutiert werden muss (vgl. folgender Spiegelstrich).



Mit dem Ziel, die erweiterten und geänderten Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Modernisierungsmitteln vorzustellen, hat der regionale Arbeitskreis „Modellversuch Wohnungsbauförderung“ zu einem gemeinsamen Gespräch zwischen Vertretern der Wohnungsbauförderung (Land, Bezirksregierung, Bewilligungsstellen) sowie den Eigentümern größerer, öffentlich geförderter Mietwohnungsbestände eingeladen (11. April 2002, Stadthaus Bonn). In der Hauptsache konnte der Termin genutzt werden, auf immer wiederkehrende Kritikpunkte, die von Seiten der Wohnungswirtschaft gegen die Inanspruchnahme von Modernisierungsmitteln angeführt werden, einzugehen, sie teilweise auch zu entkräften, und die wesentlichen Verbesserungen der Förderbestimmungen vorzustellen.

Das Investorengespräch hat gezeigt, dass aus der regionalen Gesamtsicht vermutlich kein erhöhter, sicherlich ein kontinuierlicher Modernisierungsbedarf vorliegt, der im Rahmen des laufenden Fördergeschäfts bedient werden soll.

Einen großen Handlungsbedarf sahen die Vertreter der Wohnungsunternehmen bei der inhaltlichen Qualifizierung von Modernisierungsmaßnahmen. Ihr Hauptanliegen, das deutlich artikuliert wurde, richtet sich daher auf die förderrechtliche Integration von baulichen, städtebaulichen und sozialen Maßnahmen.

▸ **Bestandsentwicklung vor dem Hintergrund des Verkaufs kommunaler Wohnungen**

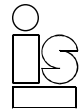
Stand der Information: 11/2002

2002 wurden etwa 2.500 kommunale Wohnungen der Stadt Bonn an die Fa. Sahle veräußert. Die Immobiliensubstanz und der sich daraus ergebende Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf legt eine zukünftige Inanspruchnahme öffentlicher Mittel nahe. Das Unternehmen plant, schrittweise Anteile des Bestandes zu modernisieren, umzubauen oder zu erweitern (ca. 350 WE/a), was einen kontinuierlichen Mittelfluss erfordern könnte. Seitens der Bewilligungsstellen wird festgestellt, dass der gemeinsame Förderrahmen nicht hinreichen würde, den Sonderbedarf, der sich aus dem Verkauf der kommunalen Wohnungen ergibt, zu decken. Nach Entscheidung des Ministeriums wird der Bedarf der Fa. Sahle daher nicht aus dem regionalen Budget bedient. Es steht damit in vollem Umfang für das regelmäßige Fördergeschäft zur Verfügung.

Künftig ist die umfassende Bestandsentwicklung der Fa. Sahle, wenn nicht auf der finanziellen dann aber auf der strategischen Ebene des Modellversuchs in die gemeinsamen Zielvorstellungen zur Wohnungsmarktentwicklung einzubinden. Hauptanliegen wird es sein, die berechtigten und wünschenswerten Förderinteressen des Unternehmens (Ausbau, Erweiterung, Modernisierung) mit den inhaltlichen Qualitätszielen des *rak* (Städtebau, Wohnumfeld, soziale Entwicklung und Betreuung von Beständen) abzugleichen. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob der Budgetierungsgedanke auch auf weitere Förderungen (z.B. die Städtebauförderung) ausgeweitet werden muss, um die Ziele effektiver verfolgen zu können.

▸ **Weiterentwicklung des Regionalen Online Planungssystem/ROPS**

Bei dem aus der regionalen Wohnungsmarktwabseite „umzug-nach-bonn.de“ hervorgegangenen ROPS handelt es sich um internetbasiertes Geoinformationssystem, das regional abgestimmte



Informationen der räumlichen Planung im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung zur Verfügung stellt. Auf einer Basiskarte, die grundsätzliche Informationen zur räumlichen Orientierung und in der Regel ausgewählte Infrastrukturstandorte über die gesamte Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler bereithält, werden vom :rak ausgewählte Themenfelder eingegeben.

Der Nutzer kann aus einer Vielzahl von bestehenden Basisinformationen und aufbereiteten Planungsinformationen, die in einem Informationsnetz „Zusammenhänge“ sichtbar machen, sich an seinen Bedürfnissen orientierend, individuelle Informationspakete zusammenstellen. Hauptziel ist, über modulare Bausteine, Planungsprozesse interaktiv zu unterstützen.

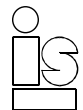
ROPS dient nicht nur zur Raumbewertung vom regionalen bis zum lokalen Maßstab. Es ist ein Instrument der regionalen Entwicklungsplanung, mit dem die „regionalen Kräfte“ von „unten“ (bottom up) über die Darstellung und Entwicklung in gemeinsamer Verantwortung ausgewählter Projekte stärker als bisher an der Gestaltung der Region beteiligt werden. Schließlich ist das ROPS auch ein Instrument des regionalen Standortmarketings.

Da bislang Regionale Online Informationssysteme generell kaum entwickelt und verbreitet sind, ist das ROPS, ähnlich wie das Modellvorhaben zur Budgetierung der Fördergelder ein Pilotvorhaben. So ist auch die Einstellung der Flächen und Bauvorhaben für die Thematik der Regionalen Budgetierung der Wohnbauförderung als ein erster Fachinput zu verstehen, auf dem es schrittweise aufzubauen gilt.

Seit dem letzten Erfahrungsbericht ist das ROPS technisch und inhaltlich stetig weiterentwickelt worden. Die seinerzeit vorhandenen Firewall-Probleme, die einigen Kommunen den Zugang verwehrten, sind behoben. Darüber hinaus ist die inhaltliche Darstellung des Legendenbereiches vereinfacht worden. Die Basisinformationen sind größtenteils eingearbeitet. Zur Zeit sind 14 Flächendarstellungen bzw. Bauprojekte im ROPS verfügbar. Aktuell vorgesehen ist aus Gründen der Übersicht eine differenzierte Darstellung der Projekte nach Bewilligungsjahren bzw. zeitlichen Entwicklungsstufen. Es ist daran gedacht, aus der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung (KomWob) des WfA ausgewählte Indikatoren in das ROPS als eine zusätzliche Information der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung zu übertragen.

► Einbindung des Kreises Ahrweiler

Der Kreis Ahrweiler ist seit der Gründung 1991 Mitglied im Regionalen Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler. In dieser Zusammenarbeit hat seit vielen Jahren die Entwicklung einer gemeinsamen Wohnungsmarktregion eine große Bedeutung. Ausgehend von der Wohnungsmarktuntersuchung und dem daraus entwickelten „Impulsprogramm 1996-1999 für zukunftsweisenden Wohnungsbau Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler“, werden seitdem in der Region Projekte entwickelt, um im Wohnungsbau soziale, ökologische, ökonomische und architektonische Qualitäten zu steigern, d.h. den Wohnungsbau „zukunftsfähiger“ zu machen.



Der Kreis Ahrweiler nimmt nicht an dem Modellvorhaben teil, ist aber als ständiger Begleiter des Prozesses - nicht nur durch Vorsitz der *rak*-Geschäftsstelle - umfassend informiert. Es ist geplant, in Kürze mit Herrn Dr. Frank-Bodo von Wehrs vom Ministerium für Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz die mögliche Einbindung des Kreises Ahrweiler in das Modellvorhaben zu diskutieren.

Außerdem ist zurzeit bereits das Bauvorhaben „Am Römerhof“ der Stadt Remagen in das regionale Online Planungssystem eingestellt. Dieses freiwillig eingegebene Projekt ist zwar kein Bestandteil des Modellvorhabens. Dennoch ist es signalgebend, da es sich an den Qualitätskriterien des erwähnten Impulsprogrammes und damit des Modellvorhabens orientiert.

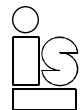
► Informationsgespräch zum Jahresende

Am 12. November 2002 fand im Ratssaal der Stadt Bonn ein weiterer Abstimmungstermin zur Budgetierung statt. Eingeladen wurden alle Städte und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises, die Kreisverwaltung, die Bezirksregierung, das Land NRW, Vertreter des Kreises Ahrweiler und des Finanzministeriums des Landes RLP.

Herr Trommer begrüßte die Teilnehmer und stellte fest, dass der Modellversuch – nach zwei Dritteln seiner Laufzeit – bereits mit den knappen Regelungen der Verwaltungsvereinbarung eine gute Zusammenarbeit ermöglicht. Die Budgetierung habe sich damit schnell vom Modellversuch Anfang 2001 in eine „souveräne Standardphase“ begeben, die durch eine einvernehmliche und zuverlässige Zusammenarbeit der Beteiligten gekennzeichnet ist.

Es folgten die Berichte der Bewilligungsstellen über den Ablauf des Programmjahrs 2002 (diesem Bericht vorangestellt) und die Darstellung des Förderungs- und Budgetrahmens für 2003 (Herr Kramp, MSWKS). Landesweit werden auch in 2003 etwa 800 Mio. € für den Neubau und 175 Mio. € für Modernisierungen zur Verfügung stehen. Am Ende des Jahres nicht benötigte MOD-Mittel können auch in 2003 für Neubaumaßnahmen eingesetzt werden. Damit stehe in NRW eine sichere Förderbasis für Neuinvestitionen bereit. Auch das gemeinsame Budget für die Modellregion bleibe voraussichtlich mit 45 Mio. € auf dem Vorjahresniveau. (Noch Ende 2002 gestellte Förderanträge konnten aus überschüssigen MOD-Mitteln des Landes bewilligt werden, so dass sie das regionale Budget 2003 nicht belasten). Im weiteren stellte Herr Kramp die wesentlichen Neuerungen der Förderrichtlinien vor.

In einem abschließenden Tagesordnungspunkt berichtete Herr Kraus von der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW zum Initiativkreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung KomWob, dem sich verschiedene Städte und Gemeinden in einem Erfahrungsnetzwerk angeschlossen haben. Als Instrument zur Steuerung und Überprüfung der Wohnungsbauförderung und sonstiger Entwicklungen am Wohnungsmarkt sei aus Sicht von Herr Krause ein Netzwerk dieser Art,



bspw. in Form einer Regionalen Wohnungsmarktbeobachtung, auch im Rahmen der Budgetierung sinnvoll und hilfreich.

Die Stadt Bonn hat Interesse an einer Teilnahme am Initiativkreis KomWob angemeldet, auch die Stadt Rheinbach stellt entsprechende Überlegungen an.

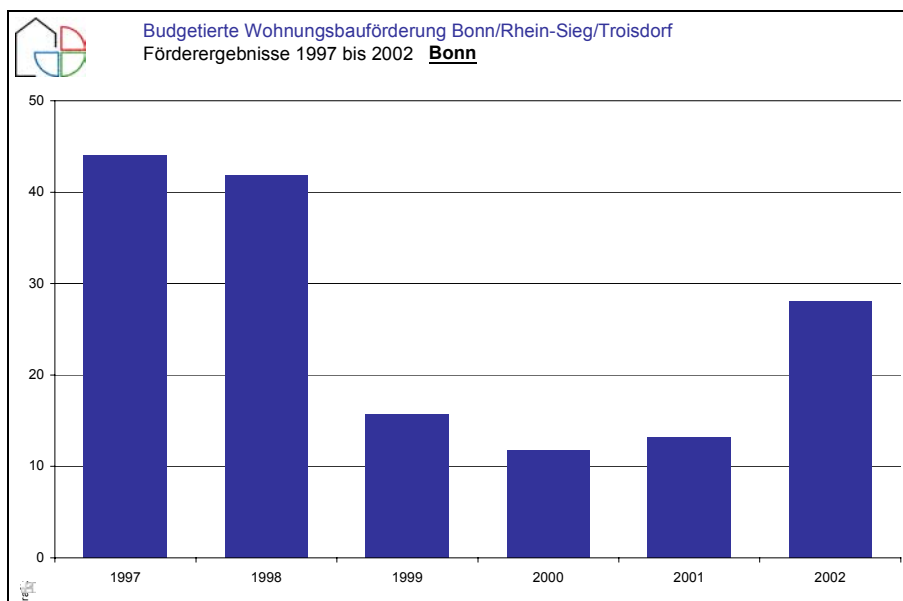
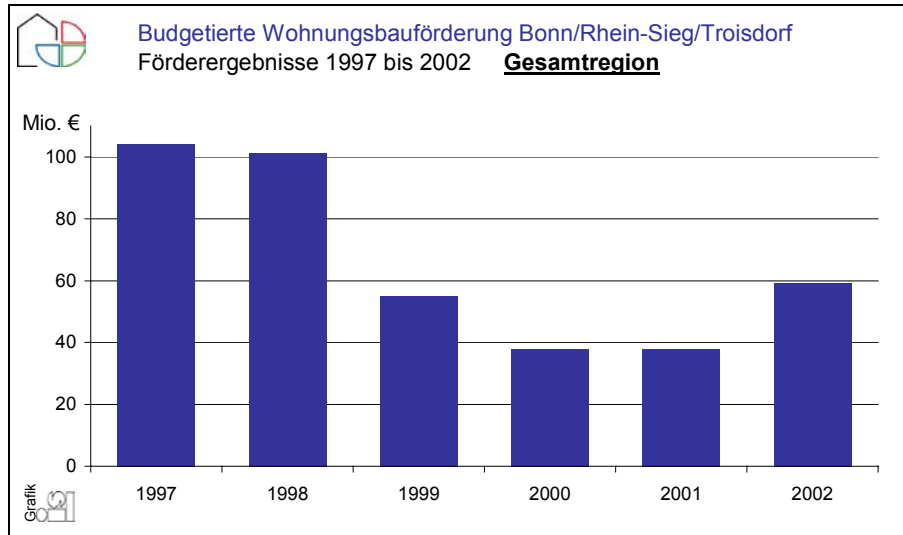
Anlagen

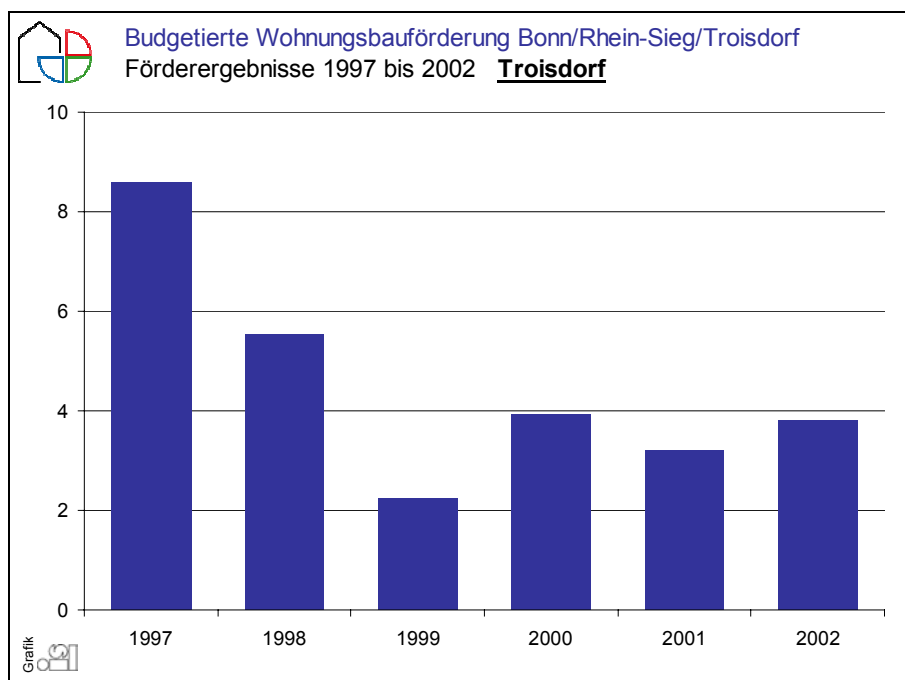
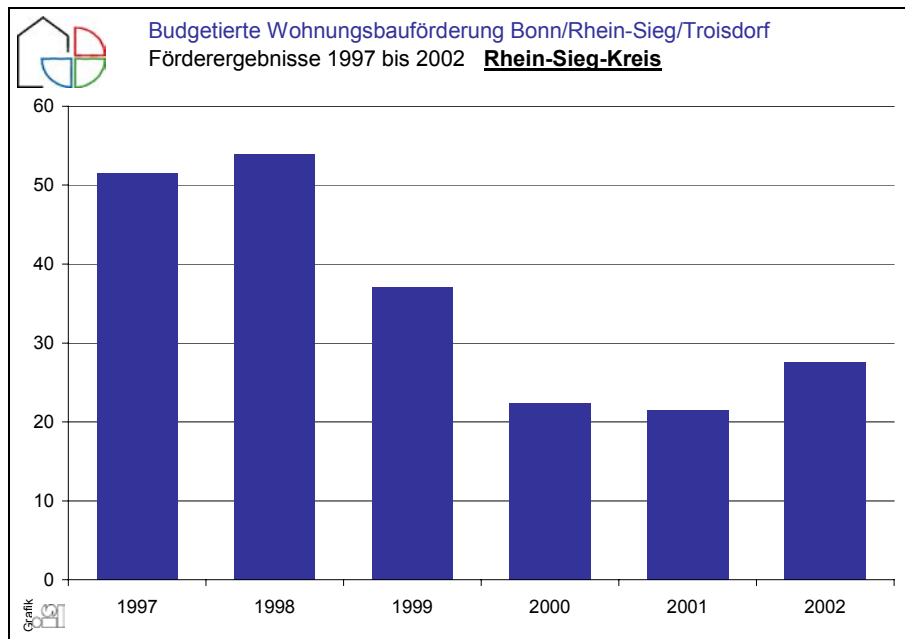
Wohnungsbauprogramm 2002 (Übersicht in € und WE)

Zusammenfassende Übersicht der Bewilligungsergebnisse aus 2002 für die Bewilligungsstellen Bonn, Troisdorf und den Rhein-Sieg-Kreis

	Bonn		Troisdorf		Rhein-Sieg-Kreis		Region gesamt	
	<i>Fördersumme in Euro</i>	<i>WE</i>	<i>Fördersumme in Euro</i>	<i>WE</i>	<i>Fördersumme in Euro</i>	<i>WE</i>	<i>Fördersumme in Euro</i>	<i>WE</i>
Eigentumsmaßnahmen	9.001.000	134	2.562.200	43	15.914.400	279	27.477.600	456
Mietwohnungsbau/ Wohnheimplätze	18.943.600	313	1.226.600	16	11.355.100	157	31.525.300	486
Eigentumsmaßnahmen und Miet- wohnungsbau insgesamt	27.944.600	447	3.788.800	59	27.269.500	436	59.002.900	942
Modernisierung / ESP	77.000	1	12.400	1	186.900	4	276.300	6
Fördersumme insgesamt	28.021.600	448	3.801.200	60	27.456.400	440	59.279.200	948

Förderergebnisse der Region in den Jahren 1997 – 2002





Überblick regionaler Wohnungsbauprojekte (Standortkarte)

