

# 8. Freitagswerkstatt

04.03.2016

Thema:

## Standortfaktor Wohnraum – neue Modelle für Wirtschaft und Bonner Bürger



IHK Bonn/Rhein-Sieg  
Bonner Talweg 17  
53113 Bonn

Tel 02 28/22 84-0  
Fax 02 28/22 84-170  
E-Mail: info@bonn.ihk.de

Diese Dokumentation ist online verfügbar unter:  
<http://www.ihk-bonn.de/fachbereiche/standortpolitik/gesellschaftliche-verantwortung-von-unternehmen/csr-freitagswerkstatt.html>

# Hintergrund

---

*Bereits seit Jahren wird von den unterschiedlichsten Organisationen und Verbänden festgestellt, dass der bezahlbare Wohnraum in Bonn und der Region knapp wird. Immer wieder wird angemahnt, dass die Stadt Bonn und der Rhein-Sieg-Kreis gemeinsam ein Konzept entwickeln sollen, um Lösungen für diese Situation zu entwickeln. Passiert ist jedoch nicht viel. Angesichts der Zuwanderungszahlen wird sich die prekäre Situation weiter verschärfen. Es ist also dringender Handlungsbedarf angesagt.*

Das Konzept „Vision Bonn 2025“ konstatierte bereits 2012, dass die damals vorhandenen rund 168.600 Wohnungen in Bonn nicht ausreichen, um dem wachsenden Bedarf der Bürgerinnen und Bürger an angemessenem und bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden. Eine Studie der Bertelsmann-Stiftung weist aus, dass lediglich fünf Prozent des Wohnraums in Bonn finanziell erschwinglich sind für eine Familie mit geringem Einkommen; für Familien mit mittlerem Einkommen stehen 29% des Wohnangebotes zur Verfügung. Angesichts der Zuwanderungszahlen wird sich diese Situation noch verschärfen. Wirtschaftsexperten weisen seit Langem darauf hin, dass sich Unternehmen verstärkt dort ansiedeln werden, wo Kommunen attraktive Lebens-, Wohn- und Freizeitbedingungen anbieten. Welche Konsequenzen hat also die derzeitige Wohnungssituation für Bonn und die Region? Was bedeutet es für Unternehmen, wenn Mitarbeitende die lokalen Mietpreise nicht mehr zahlen können? Wie kann das Zusammenspiel von Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis funktionieren?

In der 8. Freitagswerkstatt wurde nach den Auswirkungen der Wohnungsnot auf Wirtschaft und Gesellschaft gefragt, nach Faktoren gesucht, die den Wohnungsbau hemmen bzw. fördern sowie neue Modelle und Erfolgsbeispiele gesucht und vorgestellt.

Die Beiträge der Teilnehmenden wurden unter folgenden Aspekten gruppiert:

- Auswirkungen der Wohnungsnot
- Was hemmt / was fördert Lösungen?
- Lösungsansätze / Best Practice

An der Diskussion beteiligten sich:

Detlef Eckert, Prokurist der VEBOWAG

Dr. Benjamin Etzold, Geografisches Institut der Universität Bonn

Felix von Grünberg, Landtagsabgeordneter, Vorsitzender des Mieterbundes Bonn

Severine Profitlich, Inhaberin SKRE Professionals KG

Klaus Stüer, Geschäftsführer Stadtteilverein Dransdorf

Prof. Dr. Stephan Wimmers, IHK-Geschäftsführer

Michael Jaeger, Planungsdezernent Rhein-Sieg-Kreis, war leider erkrankt.

Gastgeber war das Stadtteil-Café Dransdorf. Der Geschäftsführer Klaus Stüer gab Einblick in die Bestandssanierung des Quartiers. Dieses Projekt gilt als gelungenes Beispiel eines Erneuerungsprozesses eines Stadtteils und wurde in enger Kooperation mit der VEBOWAG und der Stadtverwaltung Bonn umgesetzt. Ein herzliches Dankeschön geht an den Gastgeber Klaus Stüer und das Team des Stadtteil-Cafés.

# Teilnehmende

---

Name	Vorname	Organisation
Barkowsky	Sandra	CSR-Kompetenzzentrum IHK Bonn/Rhein-Sieg
Bonomé	Oliver	Profitlich & Co. Immobilien KG
Clever	Katrin	SPD-Fraktion im Rat der Stadt Bonn
Eckert	Detlef	Prokurist der VeBoWAG
Dr. Etzold	Benjamin	Geografisches Institut der Universität Bonn
Frohn	Marion	Unternehmenskommunikation der Lebenshilfe Bonn gGmbH
von Grünberg	Felix	Landtagsabgeordneter, Vorsitzender des Mieterbundes Bonn
Hein	Gisela	Moderation Freitagswerkstatt
Lamsfuß	Claudia	Projektleitung Quartiersmanagement
Pieck	Michael	Pressesprecher IHK Bonn/ Rhein-Sieg
Profitlich	Severine	Profitlich & Co. Immobilien KG
Roden	Gerhard	Fachbereichsleitung Wohnungslosenhilfe Caritasverband für die Stadt Bonn e.V.
Schmidt	Angelika	Architektin
Schönenberg	Anita	Leiterin psychosoziale Dienste Caritasverband für die Stadt Bonn e.V.
Schubert	Dieter	Abteilungsleiter Amt für Soziales und Wohnen der Bundesstadt Bonn
Stövesandt	Iwona	Ambulant unterstütztes Wohnen Lebenshilfe Bonn gGmbH
Stür	Klaus	Geschäftsführer Stadtteilverein Dransdorf
Thöne	Anja	Moderation Freitagswerkstatt
Weede	Bernd	Kreisvorsitzender des DGB-Kreisverbandes Bonn/Rhein-Sieg
Prof. Dr. Wimmers	Stephan	Geschäftsführer IHK Bonn/ Rhein-Sieg

# Ablauf

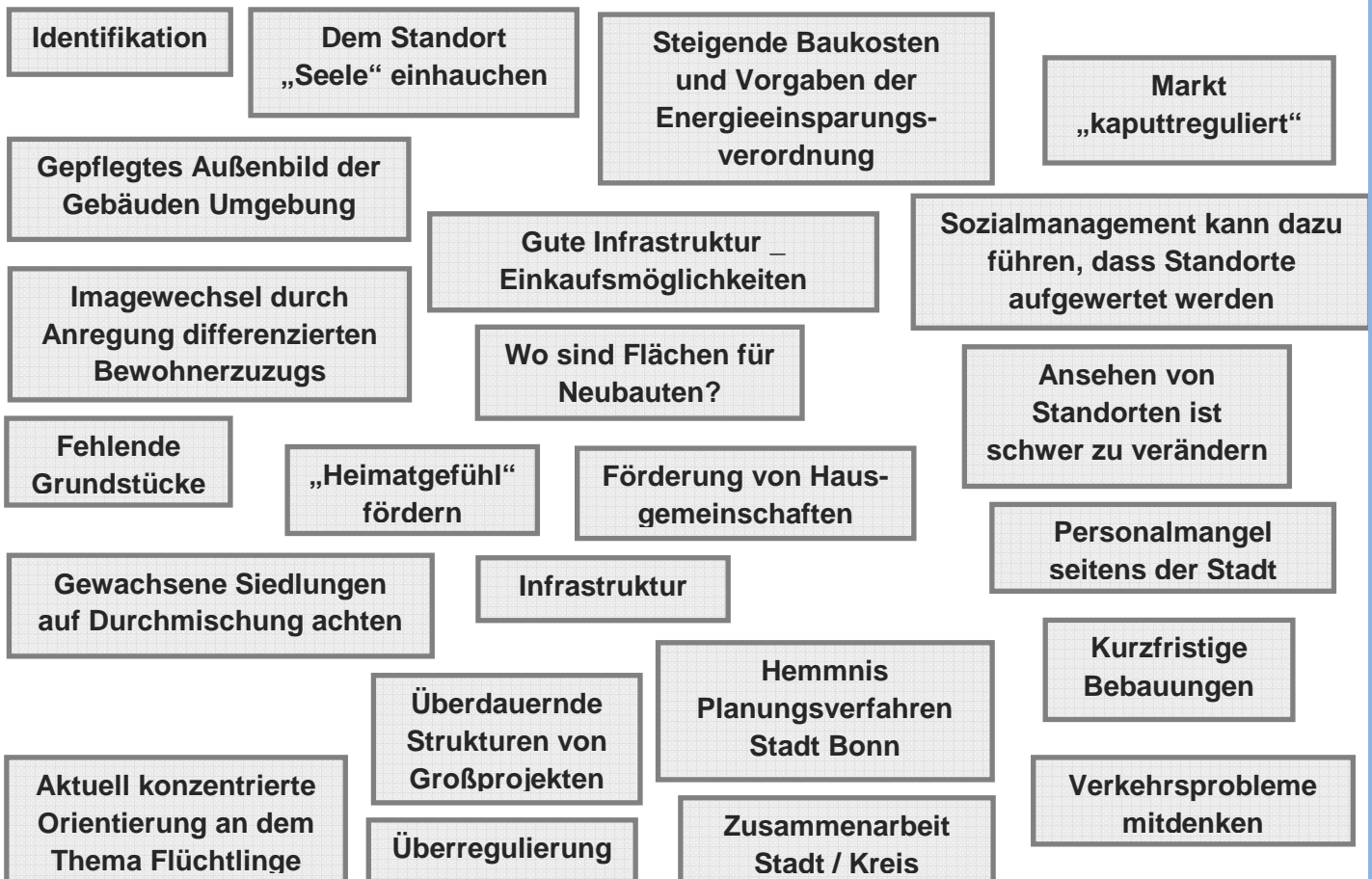
Uhrzeit	was?	wer?
10.00	Begrüßung der Teilnehmenden; Informationen zur Stadteilarbeit	Klaus Stür
10.30	Ergebnisse der letzten Freitagswerkstatt	M. Pieck
10.35	Erläuterung des Themas Standortfaktor Wohnraum – wie kommt Bewegung in den Wohnungsmarkt? Vorstellung der CSR-Expertinnen	A.Thöne
10.40	Statements zum Thema nach Leitfragen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswirkungen der Wohnungsnot</li> <li>• Was hemmt / was fördert Lösungen?</li> <li>• Lösungsansätze / Best Practice</li> </ul> <p><b>Michael Jaeger</b>, Planungsdezernent Rhein-Sieg-Kreis  <b>Severine Profitlich</b>, Inhaberin SKRE Professionals KG  <b>Detlef Eckert</b>, Prokurist der VEBOWAG  <b>Dr. Benjamin Etzold</b>, Geografisches Institut der Universität Bonn  <b>Prof. Dr. Stephan Wimmers</b>, IHK-Geschäftsführer  <b>Felix von Grünberg</b>, Landtagsabgeordneter, Vorsitzender des Mieterbundes Bonn  <b>Klaus Stür</b>, Geschäftsführer Stadtteilverein Dransdorf</p>	Moderation: G. Hein
11.30	Austausch und Diskussion aller Teilnehmenden anhand der obenstehenden Leitfragen	Moderation: G. Hein Notizen: S. Barkowsky
12.15	Zusammenfassung der Ergebnisse	A. Thöne
12.20	Absprachen treffen: wie geht es weiter?	A. Thöne
12.25	Ausklang / Imbiss	Überleitung: M. Pieck

Danke an das Stadtteilcafé Dransdorf für die Gastfreundschaft und die Verpflegung!

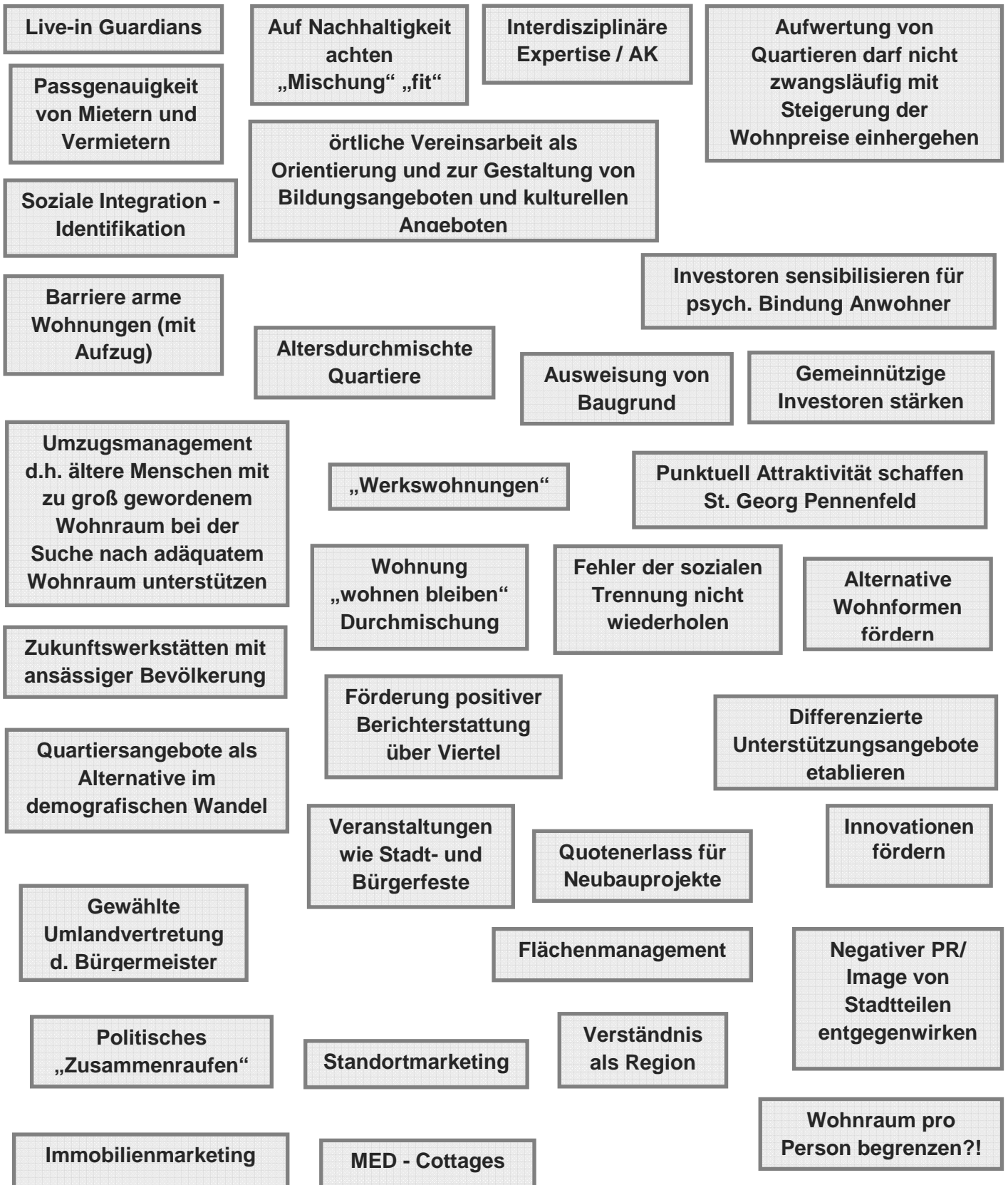
- Auswirkungen der Wohnungsnot



- Was hemmt / Was fördert Lösungen?



## • Lösungsansätze / Best Practice



# Fazit

---

Die **bestehenden Gesetze, Förderungen und Verfahren** haben in Bonn bisher nicht zur Schaffung von ausreichendem bezahlbarem Wohnraum geführt. Der Mangel an Wohnungen in der Stadt ist groß. Ein außerordentliches Delta hat sich aufgetan: Während insgesamt rund 30.000 Wohnungen im Bereich sozialer Wohnungsbau fehlen, entstehen in Bonn pro Jahr nur rund neue 1.000 Wohnungen. Brauchen wir eine soziale Quote für alle Bauvorhaben? Was schafft Abhilfe gegen die Wohnungsnot?

Die Debatte wurde sehr engagiert geführt, und - in stärkerem Maße als andere Runden der Freitagswerkstatt - höchst politisch. Während alle Experten sich darüber einig waren, dass etwas getan werden muss, streiten sich Verwaltung, Politik und Wirtschaft über Wege und Verantwortlichkeiten. Der Verwaltung fehlt es an Personal, Planungsverfahren werden zum Hemmnis, ohne Subventionen rechnet die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum weder für private noch für gemeinnützige Investoren – die Liste der Hürden ist lang. Trotz leerer kommunaler Kassen zahlt Bonn jährlich rund 100 Millionen Euro an Transferleistungen, um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Betroffene aufzufangen – zum Beispiel an WBS-Berechtigte. Geld, das nachhaltig in den Wohnungsbau investiert werden könnte.

Neben Geld fehlt es in Bonn auch an **Immobilienmarketing** und guter PR für Stadtteile mit schlechtem Image. Die mangelnde soziale Mischung in den weniger attraktiven Stadtteilen führt zur Verstärkung einer Ghettoisierung, wodurch weitere Anziehungskraft verloren geht. Der Stadtteil-Verein Dransdorf bietet ein **Best-Practice-Modell**: Präsenz vor Ort durch ein Stadtteilbüro, sehr gute Vernetzung zu den Akteuren der Wohnungsbaugesellschaft und den Akteuren aus der städtischen Verwaltung, eine direkte, persönliche Betreuung der Bewohner und weiterführende Begegnungs- und Bildungsangebote haben dazu geführt, dass sich soziale Spannungen abbauen, der subjektive Wohnwert der Bewohner erhöht wurde und die Attraktivität des Stadtteils steigt. Eine Investition, die zur Nachahmung aufruft.

Die Diskussion ergab dennoch, dass es Bonn vor allem an Ideen fehlt. Ein Aufruf aus der Debatte war es daher, stärker innovativ zu denken. Dazu gab es eine Vielzahl an Anregungen: Festsetzung von Höchstpreisen für Bauland; solidarische Öffnung von Einfamilienhäusern für junge Familien durch Senioren, die ihrerseits altersgerechte Wohnangebote erhalten; Schaffung von Werkwohnungen durch große Arbeitgeber; Stärkung gemeinnütziger Investoren; **politische Klärung** der benötigten Vorgaben zur Zielerreichung (stärkere Marktregulierung versus weniger Marktbeeinflussung); **Sozialmanagement** in Brennpunkt-Stadtteilvierteln; Sensibilisierung von Investoren für die Bindung der Bewohner an Wohnraum; Aufbau nachhaltiger Strukturen statt kurzgedachter Bauvorhaben; engere Vernetzung der Stadt Bonn mit dem Rhein-Sieg-Kreis.

Die **Kooperation mit der Region** ist angesagt, da sich – vor allem – im östlichen, ländlich geprägten Rhein-Sieg-Kreis, durchaus noch Bauland-Potenziale auftun. Um Interessierte für diese Region zu gewinnen, bedarf es allerdings Investitionen in die Infrastruktur. Insbesondere die Mobilität, eine schnelle Anbindung an die sogenannte Rheinschiene, könnte die Attraktivität steigern.

Zum Abschluss der Debatte wurde die IHK Bonn Rhein-Sieg aufgefordert, die Diskussionsergebnisse der Freitagswerkstatt verstärkt auf ihre Agenda zu setzen und ein „politisches Zusammenraufen“ der Stadt und des Kreises zu befördern. Konkret wurde angeregt, in denen der Kammer zur Verfügung stehenden Gremien nach Lösungsansätzen zum Thema Wohnungsbau zu suchen. Die **Sensibilisierung** von Investoren, die Förderung von nachhaltigen Innovationen und alternativen Wohnideen sowie die Vernetzung der Akteure bieten dazu Aktionsfelder.

*Anmerkung: Mittlerweile liegt der neue Grundstücksmarktbericht vor, der den Berichtszeitraum 2015 umfasst. Dieser ist im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) für alle Städte/Kommunen in NRW abrufbar.*