

Dr. Tengler gab dem Ausschuss einen Sachstandsbericht über die Lage beim Wohnungsmarkt in der Region und den Bedarf zum Wohnungsbau sowie zu den vielfältigen laufenden Aktivitäten, bei denen es vor allem um die zukünftige Flächensicherung und Flächenbereitstellung für den Wohnungsbau gehe.

Der Rhein-Sieg-Kreis beschäftige sich seit mehr als zwei Jahren intensiv mit dem Thema Wohnungsmarkt. Die vom Empirica-Institut 2016 durchgeführte „Regionale Wohnraumbedarfsanalyse“ habe deutlich gemacht, dass die Wohnraumnachfrage im Rhein-Sieg-Kreis auch weiterhin hoch bleiben werde. Dazu tragen insbesondere die wachsende Wirtschaft mit der entsprechenden Arbeitskräftenachfrage bei, ebenso die zunehmenden Überschwappeffekte aus Bonn und Köln vor allem in der Gruppe der jungen Familien und schließlich die demographische Entwicklung. Letztere führe zu steigendem Wohnraumbedarf durch die Kinder der Babyboomer, selbst wenn es zu keinem Bevölkerungswachstum komme (Zunahme der Anzahl der Haushalte). Im sog. „Trendszenario“ habe Empirica einen Neubedarf von 30.000 Wohneinheiten bis 2030 prognostiziert, davon ca. 2.500 Wohnungen p. a. bis zum Jahr 2020.

In den nachfolgenden Teilraumkonferenzen sei deutlich geworden, dass es bei den Kommunen zahlreiche Hemmnisse bei der Baulandentwicklung gebe (fachliche Restriktionen bezüglich Natur-, Landschafts-, Boden-, Artenschutz etc., fehlende Flächenverfügbarkeit, Interessenkonflikte mit der ansässigen Bevölkerung, Personal- und Fachkräftemangel in den Verwaltungen und zunehmend auch in der Bauwirtschaft). Als Ergebnis müsse man konstatieren, dass die theoretisch verfügbaren Flächenpotentiale sich nach Einschätzung der Kommunen aufgrund der diversen Hemmnisse nicht annähernd umsetzen lassen. Damit sei zu befürchten, dass das Angebot an verfügbaren Wohnbauflächen und in der Folge das Wohnungsangebot auch in den kommenden Jahren hinter der Nachfrage zurückbleibe. Weiter steigende Kauf- und Mietpreise wären dann vorprogrammiert.

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

Zwar habe der Wohnungsbau, so Dr. Tengler weiter, in der Vergangenheit zugenommen. Dadurch sei der Wohnungsbestand im Rhein-Sieg-Kreis in den letzten Jahren p. a. zwischen 1.800 und 2.100 Wohnungen gestiegen, der ermittelte Neubaubedarf von 2.500 Wohnungen werde aber immer noch verfehlt.

Die von IT.NRW aktuell vorgelegte neue Bevölkerungsprognose bis 2040 (Rhein-Sieg-Kreis: + 6,0 %, Bonn: + 12,1 %, Köln: + 15,8 %) lasse, wenn sie denn so eintrete, befürchten, dass der Wohnungsbaubedarf sogar noch größer werde als bisher angenommen.

Der sich zurzeit noch im informellen Prozess befindlichen Neuaufstellung des Regionalplans mit einem Planungshorizont von 15 bis 20 Jahren komme vor diesem Hintergrund eine ganz entscheidende Bedeutung zu. Neben und zuarbeitend zum Regionalplanprozess gebe es eine Vielzahl von Aktivitäten, an denen sich der Kreis selber und die kreisangehörigen Kommunen intensiv beteiligen.

Dr. Tengler wies insbesondere auf das Agglomerationskonzept des Region Köln/Bonn e. V. hin, die Umlandverbünde Bonn (share-region) und Köln (rechtsrheinisch), die Arbeit des Regionalen Arbeitskreises Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak) sowie das gerade gestartete, vom Bundesministerium für

Bildung und Forschung geförderte Projekt NEILA (Nachhaltige Entwicklung und Interkommunales Landmanagement). Im Rahmen von NEILA werde zurzeit eine sog. „Weißflächenanalyse“ vorgenommen; damit sollen größere Flächenpotentiale in der Region identifiziert werden, die sich prinzipiell gut für den Wohnungsbau eignen, weil sie z. B. über eine gute ÖPNV-Erreichbarkeit und gute Versorgungsmöglichkeiten verfügen und für die keine Ausschlusskriterien durch Natur- oder Artenschutz, Wasserrecht, Abstandserfordernisse u. ä. vorliegen.

All die genannten Konzepte und Initiativen führen bei den Kommunen zu hohem zusätzlichem Arbeitsaufwand, sind aber für die langfristige Flächenbedarfsplanung und –sicherung unerlässlich. Diese planerischen Erfordernisse seien aber natürlich überlagert von dem Druck, den akuten und jetzt steigenden Herausforderungen zum Wohnungsbau zeit- und bedarfsgerecht nachzukommen.

Abg. Hoffmeister führte aus, dass ein Rahmenkonzept zum Thema Wohnen für den Rhein-Sieg-Kreis erarbeitet werden solle. Besonders sei hier Wert auf ein neues Flächenmanagement, eine überarbeitete Konzeption zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung und bezahlbaren Wohnraum zu legen. Daher seien neue Wege in der Planung notwendig, um den großen Bedarf zu decken. Er sehe in dem Thema immer noch ein großes Umsetzungsproblem wie auch ein Erkenntnisproblem.