

## Wie hat sich der Wohnungsbau in Bonn seit 2013 entwickelt?

Aktualisierung der Wohnungspolitischen Studie Bonn (Stand 20.4.2015)

### 1. Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen schrumpft

Im Jahr 2014 wurden vom Land NRW für die Stadt Bonn Fördermittel in Höhe von 22 Mio. € zur Verfügung gestellt.

Davon wurden tatsächlich nur 7,28 Mio. € abgerufen.

Hiervon wurden gefördert:

- 4 Eigentumswohnungen
- 64 Mietwohnungen**
- 16 Wohnheimplätze
- 12 Bewilligungen für Best Invest.

Das bedeutet, 2/3 der vom Land zur Verfügung gestellten Mittel sind nicht ausgegeben worden obwohl

- die Bewilligungsmiete von 5,25 Euro auf 6,25 Euro angehoben wurde
- das Land die Förderrichtlinien dahingehend geändert hat, dass von den 100 % Darlehen nur 90 % getilgt werden müssen

Gleichzeitig ist in den vergangenen Jahren die Anzahl preisgebundener Wohnungen in viel größerem Ausmaß weiter zurück gegangen.

**Bau öffentlich geförderter Wohnungen 2014: 121**

**Wegfall von Bindungsrechten im Jahr 2014: 314**

Im Klartext: Für eine neu geschaffene öffentlich geförderte Wohneinheit sind fast drei weggefallen. Der Bestand reduziert sich immer weiter, wodurch die Kosten für Unterkunft gleichzeitig ansteigen.

Zum 01.01.2015 sind weitere **647 Wohneinheiten** aus der Bindung entfallen.

**Folgerichtig konstatiert das Amt für Soziales und Wohnen in seinem aktuellen Controllingbericht 2014, dass das Ziel der bedarfsdeckenden Versorgung mit Wohnraum für hilfsbedürftige Haushalte nicht erfüllt sei.**

**Besonders ärgerlich:** Die Verwaltung beschreibt seit Jahren die notwendigen Maßnahmen sehr genau, dennoch wird nichts davon umgesetzt, weil der politische Wille offenbar fehlt.

## **2. Kein klares Bekenntnis der Stadt Bonn zum Wohnungsbau**

Die Stadt Bonn hat immer noch keine verbindliche Quote für den Bau öffentlich geförderter Wohnungen festgelegt.

In Köln, Düsseldorf und anderen Städten gibt es inzwischen die Pflicht, bei Baumaßnahmen, bei denen die Gemeinde ein erweitertes Baurecht durch Bebauungspläne oder durch zusätzliche Baumöglichkeiten gewährt, einen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen zu bauen.

Der Rat der Stadt Bonn hat lediglich eine Absichtserklärung verabschiedet, wonach insgesamt im Stadtgebiet eine Quote von 30% für alle Wohnungsbaumaßnahmen erreicht werden soll. Für den einzelnen Bauträger besteht aber keine Pflicht zum Bau öffentlich geförderter Wohnungen.

Diese Unverbindlichkeit für den einzelnen Investor hat zu den geringen Baufertigstellungen von öffentlich geförderten Wohnungen geführt, die oben beschrieben wurden.

In den letzten Jahren ist die Verwaltung immer wieder aufgefordert worden zu prüfen, ob eine für den jeweiligen Bauherren verpflichtende Quote möglich sei. Die Verwaltung hat mehrfach vorgetragen, dass dies möglich ist, wie sich auch aus der Erfahrung anderer Städte ergibt (Köln, München, Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg).

**Klare Entscheidungen sind dennoch nicht getroffen worden!**

## **3. Konstant hoher Bedarf an günstigen Wohnungen**

Der Bedarf an günstigen Wohnungen in Bonn ist dabei nicht zurück gegangen, sondern wächst weiter an.

### **Wohnberechtigungsscheine (WBS) und Mittelwert der sich suchend gemeldeten Mieter**

**2014: 4070 WBS davon suchend gemeldet: 2798**

2013: 3967 WBS davon suchend gemeldet: 3128

2012: 4340 WBS davon suchend gemeldet: 3074

2011: 4328 WBS davon suchend gemeldet: 3052

*(Die Verwaltung vermutet, dass die Dunkelziffer der Wohnberechtigungen deutlich höher ist und geht davon aus, dass bis zu 50% der Bonner Haushalte einen Wohnberechtigungsschein beantragen könnten, weil ihr Einkommen entsprechend niedrig ist.)*

### **Vermittlung von Wohnungen an wohnberechtigte Haushalte durch die Stadt Bonn**

**2014: 700 davon Neubauten 121**

2013: 569 davon Neubauten 98

## **4. Bedarfsentwicklung**

Die Zahl gering verdienender Haushalte und die Zahl von Transferleistung beziehenden Haushalten wächst.

## **Anzahl Haushalte mit Transferleistungsbezug**

<b>2014:</b>	<b>38.722 (rund 12 % der Einwohner)</b>
2013:	36.825
2012:	35.374

Diese wachsende Zahl wirkt sich für die Stadt Bonn auch bei den Kosten der Unterkunft aus.

2014:	73 Mio. €
2013:	68,5 Mio. €
2012:	64,9 Mio. €

Interessant ist die Tatsache, dass die Unterkunftskosten in deutlich höherem Maße als die Anzahl der Haushalte steigen. Das liegt daran, dass sowohl Kaltmieten als auch Nebenkosten stetig steigen.

Die aktuellen Bevölkerungszahlen des Landes NRW zeigen, dass die Wachstumsprognosen bestätigt werden. In den neuesten Prognosen wird weiteres Wachstum der Bevölkerung bis zum Jahr 2040 prognostiziert.

**Allein in den nächsten vier Jahren soll die Einwohnerzahl um 10.000 Menschen ansteigen.**

Das wird die Wohnungsmarktlage weiter dramatisch verschärfen.

## **Bevölkerungsprognose für Bonn**

2014	311287
2015	314338
2016	317330
2017	319749
2018	322148
2019	324362

(Quelle: IT.NRW)