

## Riesen-Baugebiete im/am Naturpark Siebengebirge

# Wohnraum nicht um jeden Preis

Von Susanne Gura und Georg Amshoff

***Der Bauboom belastet Natur und Klima in der Region immer mehr. Zudem wird bisher kaum das gebaut, was am meisten gebraucht wird: Bezahlbarer Wohnraum mit gutem ÖPNV-Anschluss. Immobilienwirtschaft und Kommunalpolitik setzen bisher zumeist auf untaugliche Rezepte.***

Mieten und Kaufpreise für Wohnraum haben sich nicht nur schnell nach oben entwickelt, sondern auch weit auseinander. Wenn früher zwanzig Jahresmieten als rationaler Kaufpreis für Mietshäuser galten, sind es heute in Bonn dreißig Jahresmieten. In München werden sogar siebenzig Jahresmieten als Kaufpreis verlangt. Grund sind die niedrigen Zinsen. Geldanlagen gehen oft nicht auf Sparkonten oder in riskante Aktien, sondern in Immobilien mit erwartbaren Mieteinnahmen, auch weil deren Finanzierung in Zeiten niedriger Zinsen günstig ist.

Die hohen Preise entstehen in erster Linie durch die hohe Nachfrage von Geldanlegern auf dem Kaufmarkt, aber meist werden sie auf die Mietnachfrage zurückgeführt. Dort trifft ebenfalls viel Nachfrage auf zu wenig Angebot, besonders bei billigen Wohnungen. Immer größere Teile der Bevölkerung können sich nur noch winzige Wohnungen leisten. Die Anzahl Rentner steigt und die Durchschnittsrenten sinken. Ein großer Teil der jungen Menschen will studieren. Auch in Bonn lebt jedes fünfte Kind unter der Armutsgrenze, vor allem alleinerziehende Familien sind betroffen. Sie alle können nur wenig Miete zahlen, aber Sozialwohnungen fehlen. Wenn viele kleine bezahlbare Wohnungen gebaut würden, könnten so manche Rentner ihre zu groß gewordenen Häuser freiziehen; so manches neue Einfamilienhaus bräuchte nicht gebaut werden.

Neben den niedrigen Zinsen hat in den letzten Jahren auch der Trend weg vom Land in einigen Städten den Bauboom befeuert. Bonn ist eine der Beton-Goldminen. Die Nachfrage nach Immobilien stärkt die entsprechenden Wirtschaftszweige enorm. Sie fordern mehr Bauland, schnellere Verwaltung und weniger Vorschriften- einfach gestrickte Argumente, die auf Anhub überzeugend klingen. Welche Vorschriften? Die regionale Industrie- und Handelskammer lehnt alles als Investitionshemmnis ab, was bezahlbaren Wohnraum fördern soll: Mietpreisbremse, Sozialwohnungsquote und die Zweckentfremdungssatzung (die das hochpreisige Kurzzeit-Vermieten beschränken soll). Gleichzeitig fordern dieselben regionalen Wirtschaftsvertreter bezahlbarem Wohnraum, weil dieser Mangel den Zuzug von Fachkräften behindert. Die Wirtschaftsvertreter tragen offenbar mehr zum Problem als zur Lösung bei.

### **Weniger Gewinn bei preisgünstigen Wohnungen**

Dass Baugeld bei niedrigen Zinsen historisch billig ist, und so die Immobilienwirtschaft hohe Gewinne einstreicht, ist selten Thema. Zumal konservative Medien und Kommunalpolitiker meist auf ihrer Seite stehen. Das einfache Gewinn-Rezept: Mehr bauen. Am liebsten teuren Luxus-Wohnraum im Grünen, das verspricht den höchsten Gewinn. Auch für die Stadtverwaltungen: Wer sich Luxus im Grünen leisten kann, zahlt wahrscheinlich mehr Steuern als Bürger, die in kleinen Mietwohnungen leben und womöglich überdies Sozialhilfe beanspruchen.

## **Königswinter bevorzugt reiche Bürger**

So kam wohl 2017 auch das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Königswinter zustande. Als eine der reichsten Kommunen in NRW plant Königswinter nicht etwa einen höheren Anteil Sozialwohnungen, sondern vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser in möglichst guter Lage, nämlich überwiegend im Naturpark Siebengebirge. Die zahlungskräftigen jungen Familien, die in Königswinter fehlen, fehlen überall.

Die Immobilienwirtschaft bietet für die ärmeren Bürger den umstrittenen „Sickereffekt“ als wichtigste Lösung, der zu Folge genug billiger kleiner Wohnraum frei wird, wenn genug großer teurer Wohnraum gebaut wird. Da es heutzutage viel mehr Menschen gibt, die nur wenig Miete bezahlen können, kann der Sickereffekt gar nicht ausreichend funktionieren. Und: Billiger Wohnraum wird vor allem weit weg von den Boom-Städten frei. Alles weist drauf hin, dass das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Königswinter seine kaufkraftarmen Bürger dorthin verdrängen will. Selbst wenn sie dazu bereit wären: Abgelegene Gemeinden wären wohl kaum in der Lage, die nötige Infrastruktur und oft auch Sozialhilfe bereit zu stellen.

## **Regionale Kooperation: Fehlanzeige**

In seiner September-Sitzung hat der Königswinterer Planungs- und Umweltausschuss seine unsoziale Wohnraumpolitik sogar als ethisch bezeichnet, weil ja Wohnraum für Bonner Pendler angeboten wird. Königswinter kassiert deren Steuern, hält aber wenig Arbeitsplätze und Bildungs-, Kultur-, Sport- und Gesundheitseinrichtungen vor. Insofern ist die Königswinterer Politik eigennützig. Regionale Kooperation kann so einseitig nicht funktionieren. Dass dieselbe Partei sowohl in Bonn als auch im Rhein-Sieg-Kreis und in Königswinter die Politik anführt, nützt der Region leider wenig. Zwar stellt der Rhein-Sieg-Kreis 900 Hektar Bauland in Aussicht, das reicht für den bis 2030 geschätzten Bedarf von 30.000 Wohneinheiten. Das meiste wird nördlich von Bonn gebraucht. Aber es wird zu groß und zu luxuriös gebaut, gebrauchte Flächen werden liegen gelassen, Stadtgrün und Naturpark Siebengebirge – für Naherholung und kühleres Klima dringend nötig – sollen dem Betongold geopfert werden.

## **Bauland an der Schiene**

Die im September gestartete Initiative „Bauland an der Schiene“ der NRW-Landesregierung geht in die richtige Richtung. Zu den Prioritäten gehören auch Bonn und Königswinter sowie weitere Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis mit Bauland in der Nähe von Bahn-Haltestellen. Riesen-Baugebiete im Naturpark Siebengebirge sollten dagegen schleunigst aus dem Königswinterer Handlungskonzept Wohnen gestrichen werden.

## **Gebrauchte Flächen teurer als neue**

Trotz historisch höchster Einnahmen beim Verkauf von Immobilien will niemand die Kosten der Entsorgung von Altlasten tragen. Daher stehen auch in den Städten der Region Bonn gebrauchte Industrie-Grundstücke leer. Stattdessen sollen noch mehr landwirtschaftliche Flächen in Bauland umgewandelt werden. Heutzutage wehren sich auch Landwirte gegen den ungebremsten Flächenfraß. Im September hörten sich Politiker wie Norbert Röttgen und Landrat Sebastian Schuster den Protest gegen die verfehlte Siedlungspolitik des Rhein-Sieg-Kreises an. Der Treffpunkt, der Heiderhof in Königswinter-Vinxel war sicher kein Zufall, denn die stadtnahe Kulturlandschaft des nördlichen Naturpark Siebengebirge ist besonders gefährdet. Je ökologisch wertvoller die Umgebung, desto höhere Preise werden erzielt.

## **Immer mehr Proteste**

Kein Wunder, dass der Widerstand wächst. Tausende Wohnungssuchende sind in München auf die Straße gegangen. Studierende mobilisieren in Uni-Städten zum Thema Wohnraum. LobbyControl bemängelt mit einer Unterschriftenaktion, dass der Wohngipfel der Bundesregierung im September 2018 viel zu sehr auf die Interessen der Immobilienwirtschaft gerichtet war. In Bad Honnef hat ein Bürgerbegehren gegen die Bebauung des Stadtparks mehr als doppelt so viele Stimmen gewonnen als nötig. Der Verein Lebenswerte Region Bonn-Siebengebirge mobilisiert gegen die Betonierung des nördlichen Naturpark Siebengebirge und fordert stattdessen bezahlbaren Wohnraum dort, wo es gutem ÖPNV-Anschluss gibt. Er schlägt vor, das ehemalige Gebäude der Landwirtschaftskammer in Roleber in kleine Wohnungen umzubauen, aber die umgebende Kulturlandschaft genauso vor Bebauung zu verschonen wie den Naturpark Siebengebirge.