



---

---

## **Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen**

44. Sitzung (öffentlich)

31. März 2004

Düsseldorf - Haus des Landtags

13:00 Uhr bis 15:05 Uhr

Vorsitz: Wolfgang Röken (SPD)  
Heinz Sahnen (CDU) (stellv. Vorsitzender)

Stenograf: Günter Labes

<b>Verhandlungspunkte und Ergebnisse:</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Entwicklung des Wohnungsmarktes in Nordrhein-Westfalen bis 2015</b>	<b>1</b>
LBS-Direktor Dr. Hans-Ulrich Gruß und Dr. Klaus-Peter Möller (Pestel-Institut) stellen die vom Pestel-Institut im Auftrag der LBS erstellte Studie unter Verwendung von Charts - siehe Anlage - vor. Anschließend beantwortet Dr. Möller Fragen der Abgeordneten.	
<b>2 Stadterneuerungsprogramm 2004</b>	<b>10</b>
Minister Dr. Michael Vesper (MSWKS) erstattet dem Ausschuss einen Bericht über das Stadterneuerungsprogramm 2004. Dem schließt sich eine Aussprache an.	
<b>3 Nordrhein-Westfalen fordert ein Programm "Stadtumbau in Deutschland"</b>	<b>13</b>
Antrag der Fraktion der CDU Drucksache 13/5127	

Der Ausschuss kommt nach einer Begründung des Antrags durch den

Abgeordneten Kaiser (CDU) überein, diesen Antrag inhaltlich erst in der nächsten Sitzung zu beraten.

**4 Kürzung des Wohngeldes über Hartz IV hinaus 15**

Minister Dr. Michael Vesper (MSWKS) erstattet dem Ausschuss einen Bericht.

**5 Erstes Gesetz zur Befristung des Landesrechts Nordrhein-Westfalen 17**

Gesetzentwurf der Landesregierung  
Drucksache 13/4868  
Vorlage 13/2653

Der Ausschuss kommt überein, zum Gesetzentwurf gegenüber dem federführenden Ausschuss kein Votum abzugeben.

**6 Bisherige Regelungen der Straßenrandbepflanzungen beibehalten!**

Antrag  
der Fraktion der SPD und  
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
Drucksache 13/4880

In Verbindung damit:

**Allein in Nordrhein-Westfalen wirksam schützen**

Antrag  
der Fraktion der CDU  
Drucksache 13/4883

Der Ausschuss verständigt sich darauf, zu beiden Anträgen kein Votum abzugeben. Der Ausschuss bittet den federführenden Ausschuss aber, möglichst einen gemeinsamen Antrag zu formulieren.

(Kein Diskussionsteil)

**7 Das betrifft jeden: Effizienz des Mitteleinsatzes bei Dichtigkeitsprüfung von privaten Entwässerungskanälen ("Hausanschlüssen") 18**

Antrag  
der Fraktion der FDP  
Drucksache 13/5063

Der Ausschuss diskutiert über den Antrag und kommt überein, erst in der nächsten Sitzung die Abstimmung dazu durchzuführen.

## **8 Auswärtiger Termin**

Der Ausschuss beschließt, beim Präsidenten für die Zeit vom 31. Mai bis 5. Juni 2004 eine Kommissionsreise nach Frankreich und Belgien zu beantragen.

(Kein Diskussionsteil)

\*\*\*\*\*



Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen  
44. Sitzung (öffentlich)

31.03.2004  
Is-hoe

**Stellv. Vorsitzender Heinz Sahnen** vermutet, der Minister werde bei seinen Bemühungen die uneingeschränkte Unterstützung des gesamten Ausschusses finden.

**Bernd Schulte (CDU)** merkt an, der für das Bau- und Verkehrswesen in Berlin zuständige Bundesminister befinde sich nach der Maut-Debatte gegenüber dem Finanzminister in einer schwachen Position.

Der Analyse von Minister Dr. Vesper stimme er zu. Wenn Hartz IV komme, würden 300.000 Haushalte als Wohngeldempfänger bleiben. Bei diesen handele es sich überwiegend um Ein-Personen-Haushalte, unter denen sich besonders viele Rentner befänden. Griffen die Berliner Pläne, werde bei einem Teil dieser Haushalte die Schwelle zum Sozialhilfeanspruch überschritten. Eine Ausweitung der Zahl der Sozialhilfeempfänger über ein solches Vorgehen erachte er nicht als sinnvoll. Er hoffe, dass die von Minister Vesper vorgetragene Linie in Berlin erfolgreich sein werde.

**Dieter Hilser (SPD)** verweist darauf, dass es immerhin die rot-grüne Bundesregierung gewesen sei, die 2001 nach dem zehnjährigen Untätigsein der CDU/CSU-geführten Bundesregierung das Wohngeld reformiert habe. Im Übrigen gelte es, den Minister bei diesem Thema mit voller Kraft zu unterstützen. Auch nach Auffassung der SPD-Fraktion seien die in der Protokollnotiz angesprochenen strukturellen Änderungen beim Wohngeld erbracht.

## **5 Erstes Gesetz zur Befristung des Landesrechts Nordrhein-Westfalen**

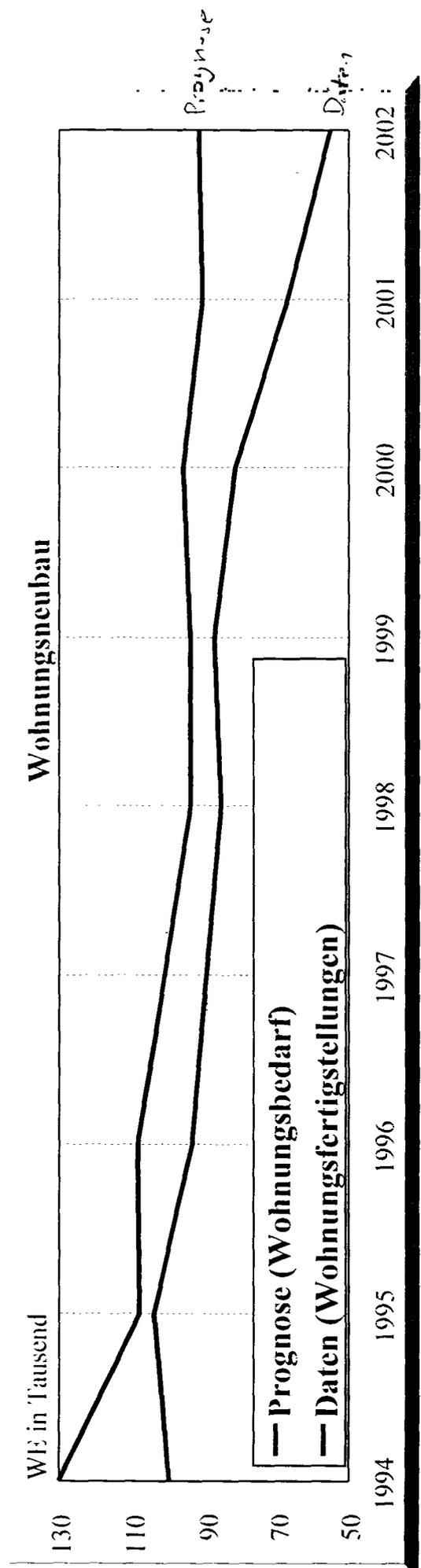
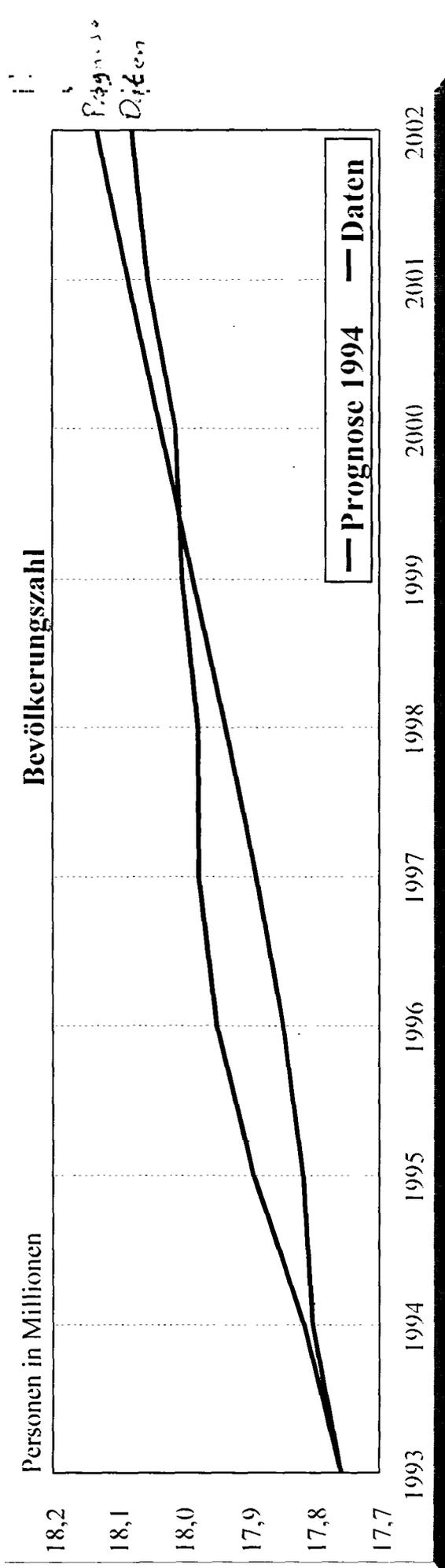
Gesetzentwurf der Landesregierung  
Drucksache 13/4868  
Vorlage 13/2653

**Bernd Schulte (CDU)** meint mit Hinweis auf die vom Innenausschuss geplante Anhörung, der Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen brauche nicht Stellung zu nehmen, zumal der Gesetzentwurf nur einige unwesentliche Passagen der Landesbauordnung betreffe.

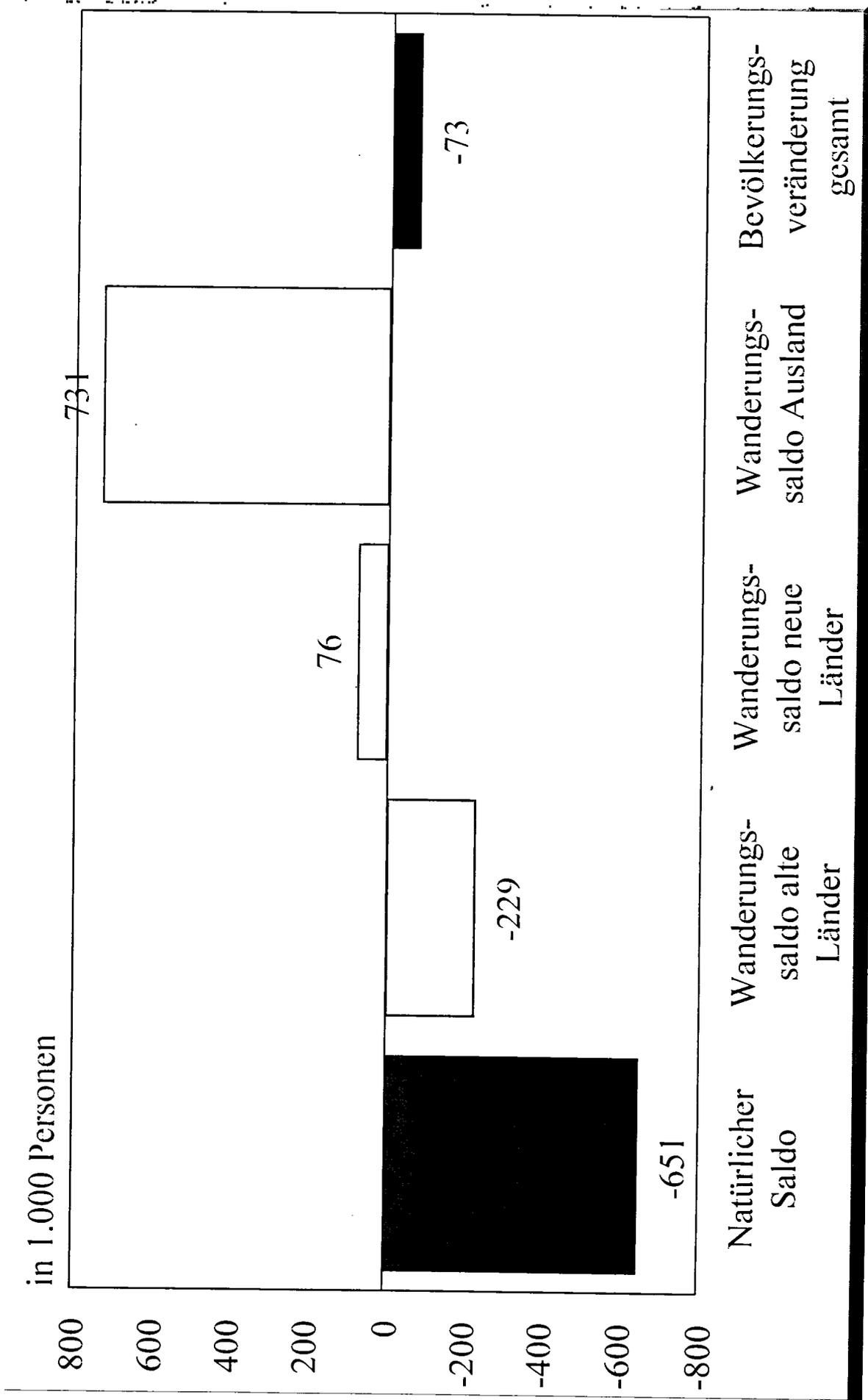
**Minister Dr. Michael Vesper (MSWKS)** erläutert, die Landesregierung gehe in verschiedenen Tranchen vor. Der vorliegende Gesetzentwurf betreffe die Gesetze der Jahre 1945 bis 1967. Dieser Gesetzentwurf berühre das Wohnungswesen nur bezüglich einer Vorschrift. Danach werde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz aufgehoben, da der Anwendungsbereich für diese Vorschrift durch die Aufhebung der entsprechenden bundesrechtlichen Rechtsgrundlage seit 1990 entfallen sei. Somit handele es sich bei dieser Aufhebung um einen Akt der Rechtsbereinigung.



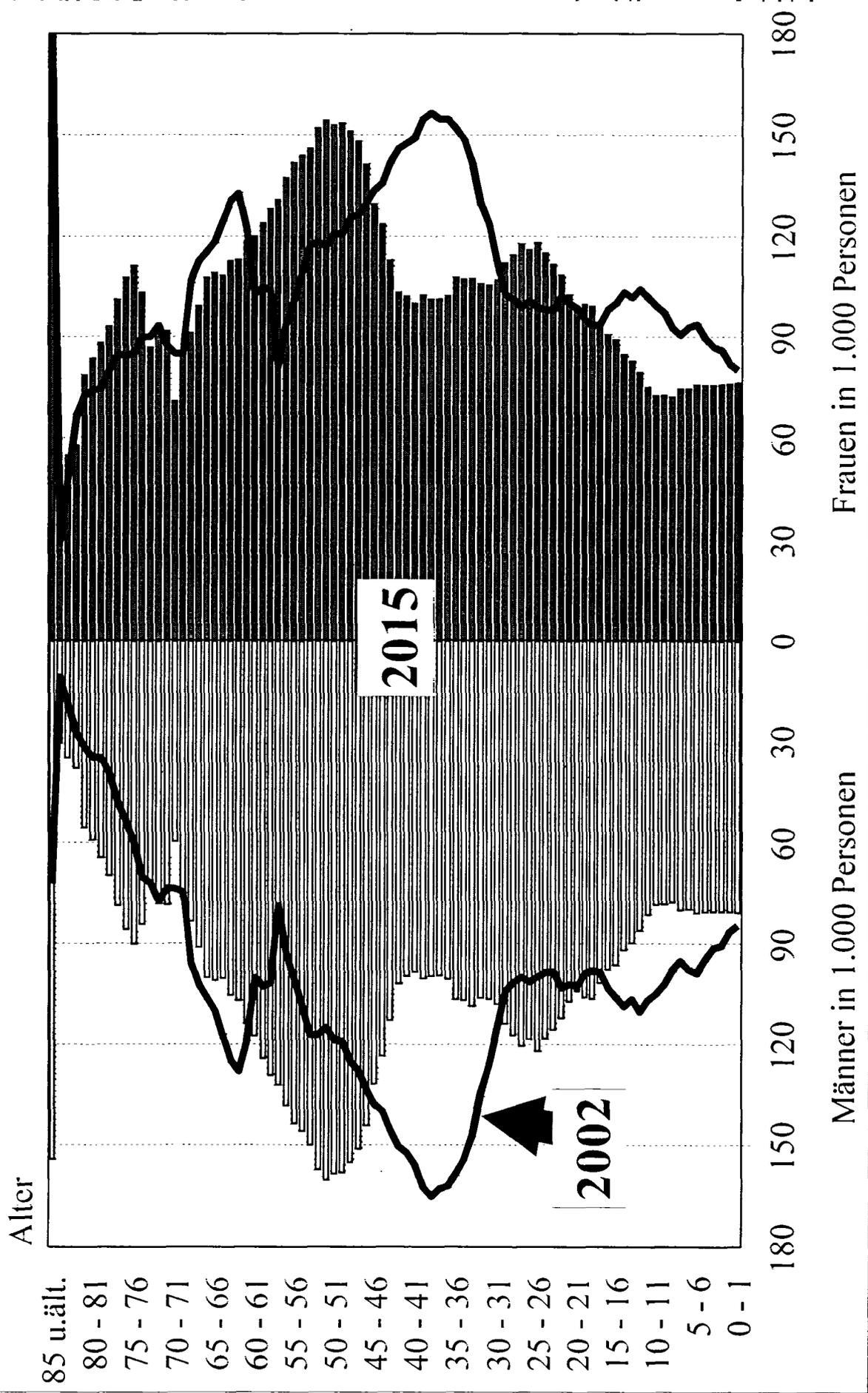
# Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen - Prognose von 1994 und realer Verlauf -



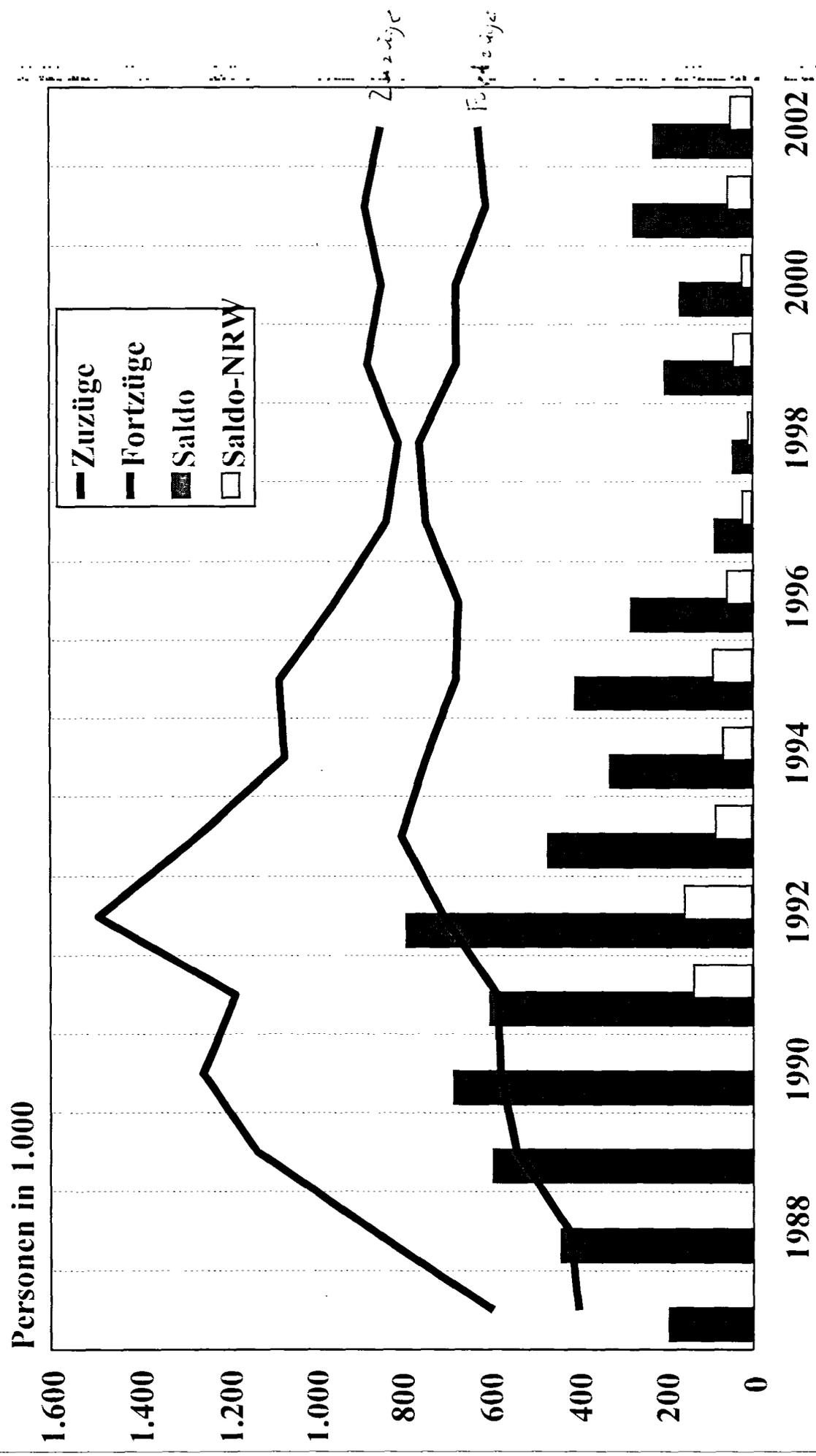
# Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen von 2001 bis 2015



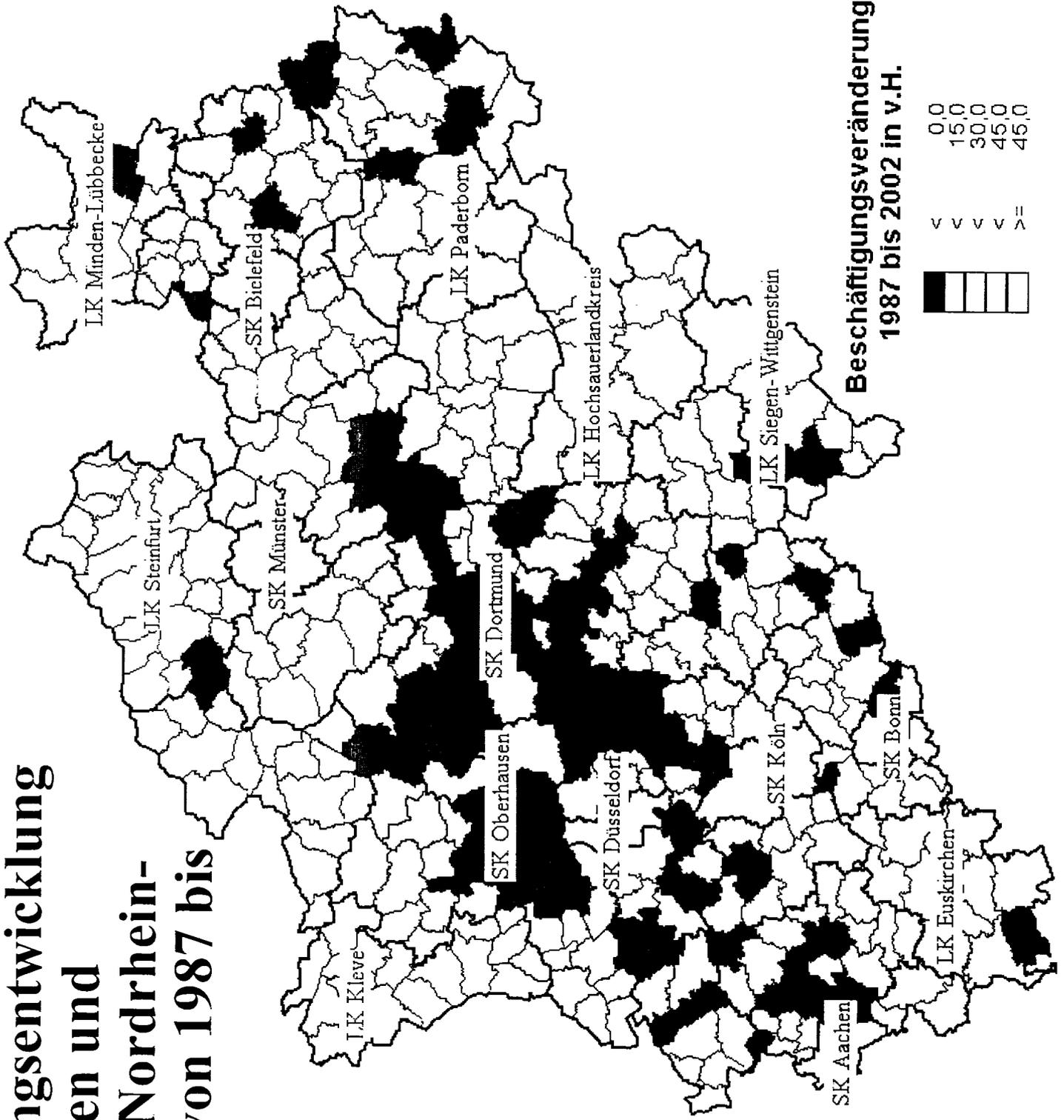
# Altersstruktur der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen 2002 und 2015



# Wanderungen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Ausland 1987 bis 2002: Jährliche Zu- und Fortzüge insgesamt sowie jährlicher Saldo



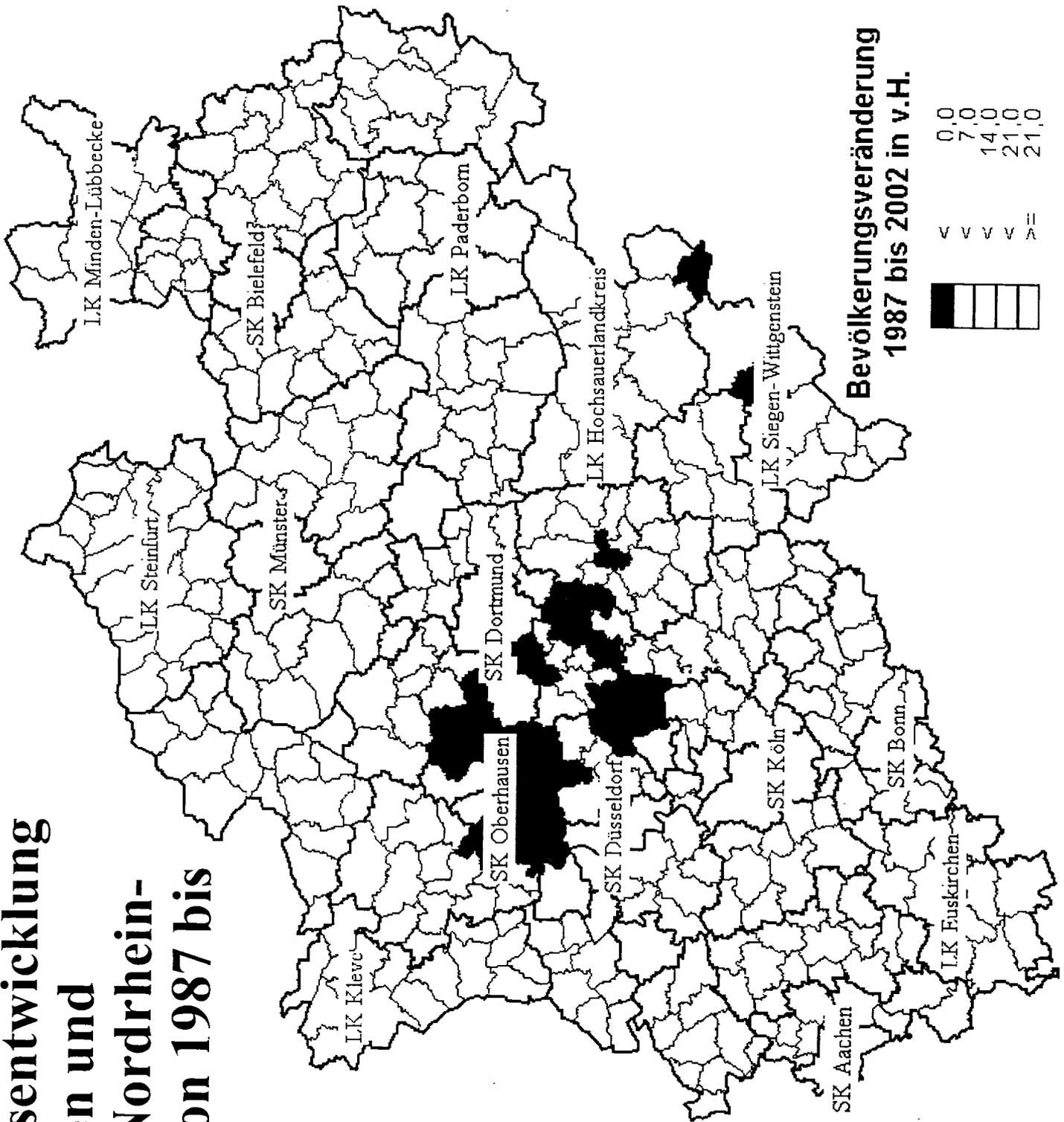
# Beschäftigungsentwicklung in den Städten und Gemeinden Nordrhein- Westfalen von 1987 bis 2002 in v.H.



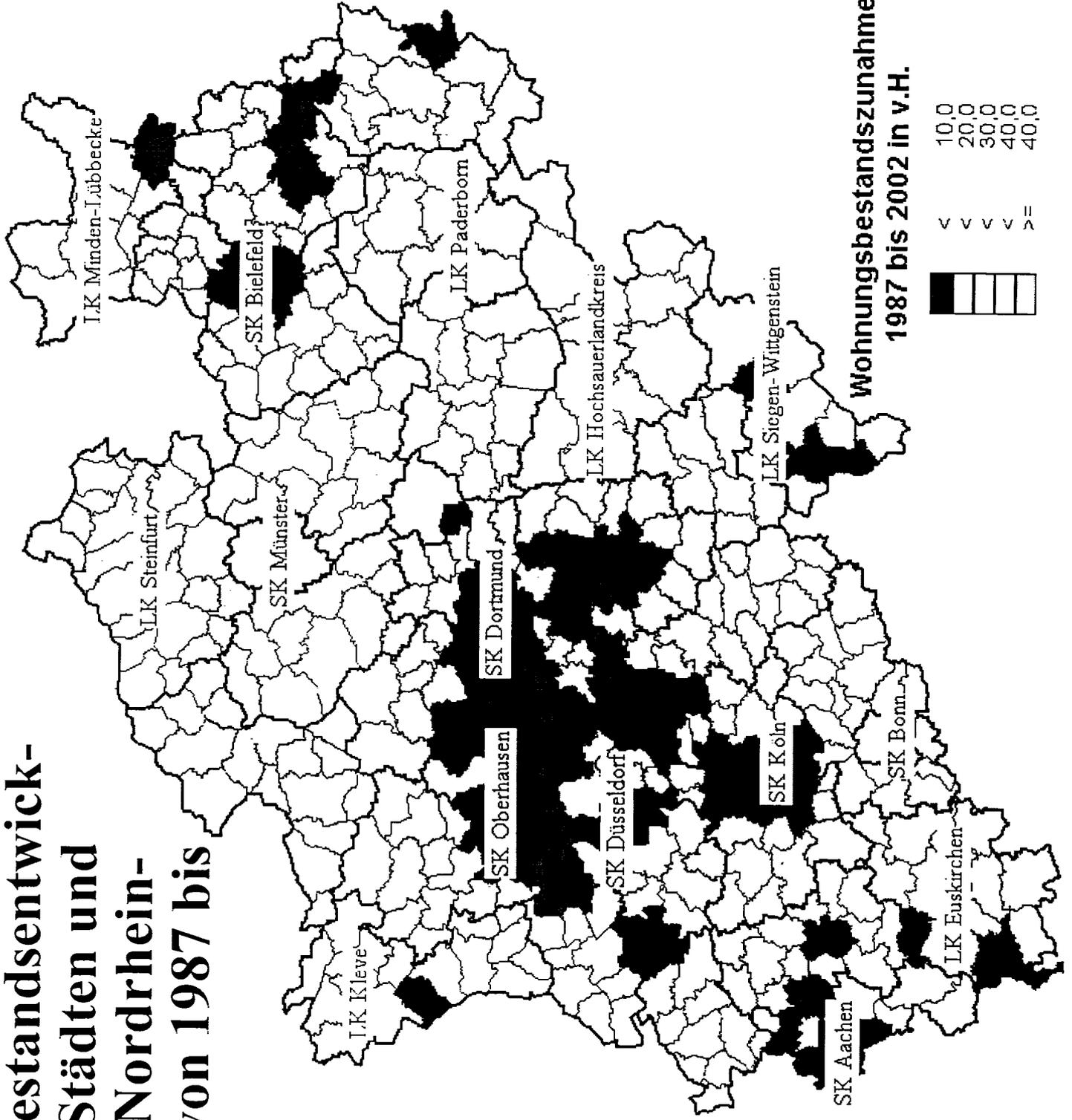
Beschäftigungsveränderung  
1987 bis 2002 in v.H.



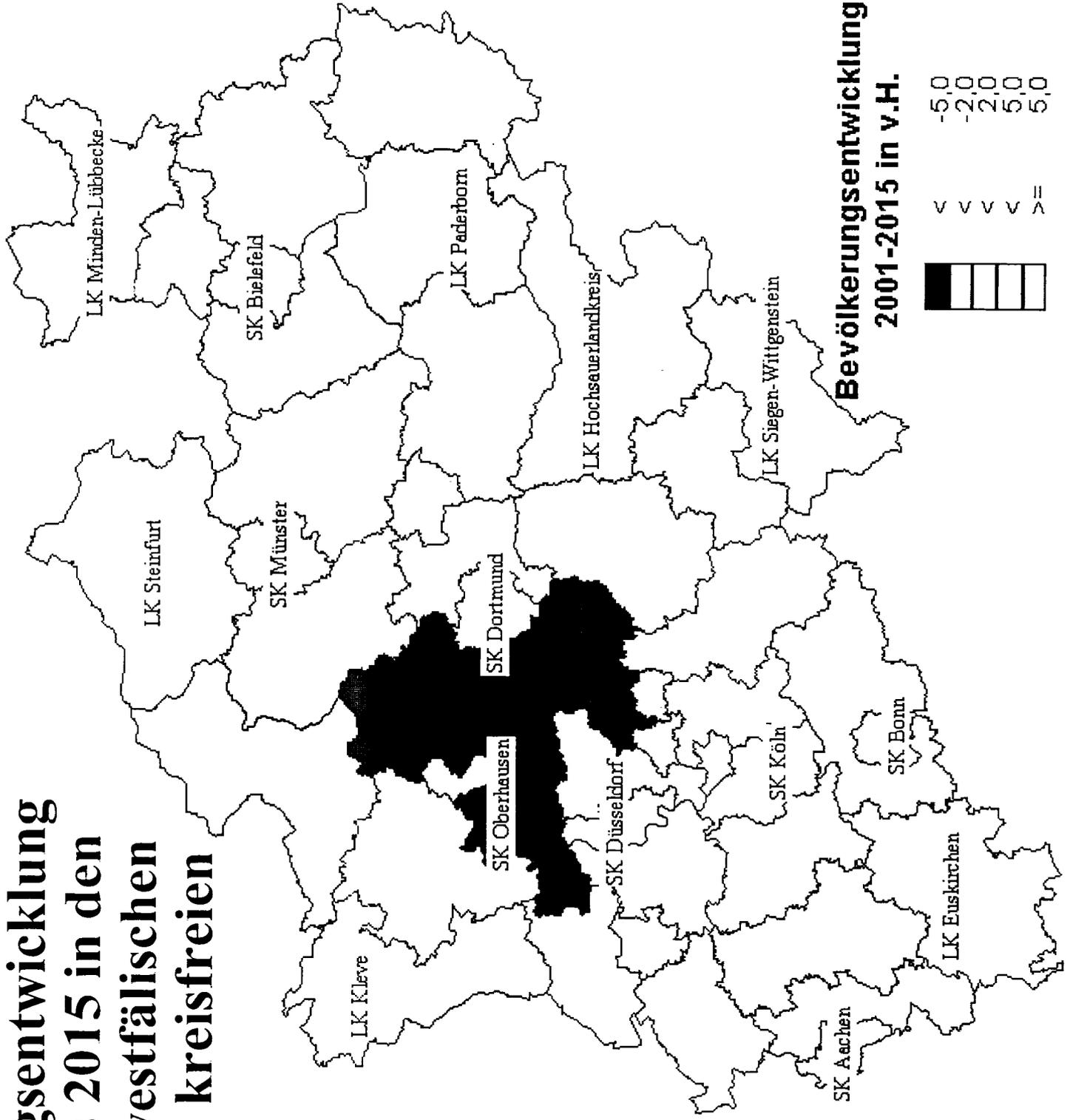
# Bevölkerungsentwicklung in den Städten und Gemeinden Nordrhein- Westfalens von 1987 bis 2002 in v.H.



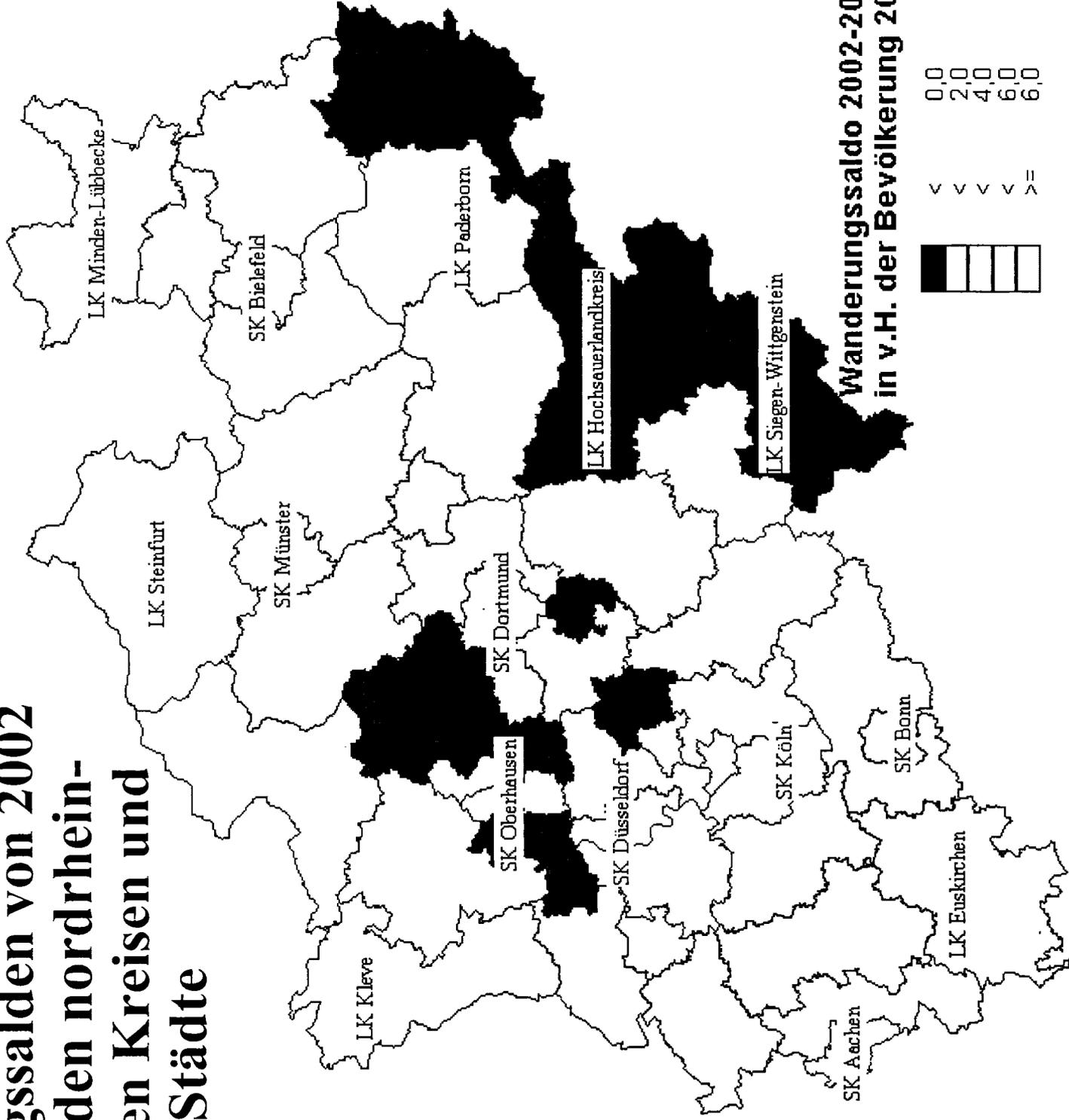
# Wohnungsbestandentwicklung in den Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens von 1987 bis 2002 in v.H.



# Bevölkerungsentwicklung von 2001 bis 2015 in den nordrhein-westfälischen Kreisen und kreisfreien Städte

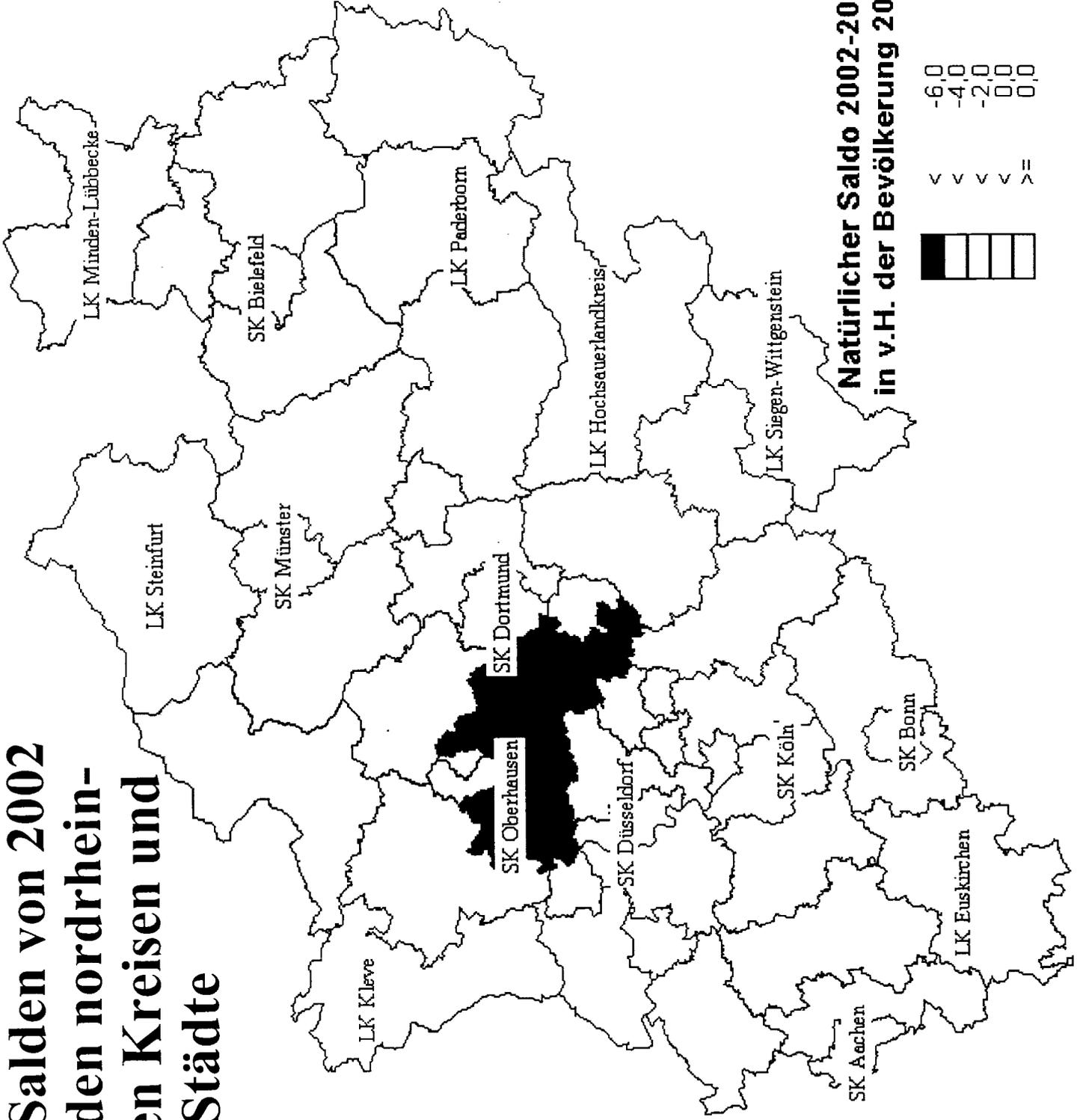


# Wanderungssalden von 2002 bis 2015 in den nordrhein-westfälischen Kreisen und kreisfreien Städten

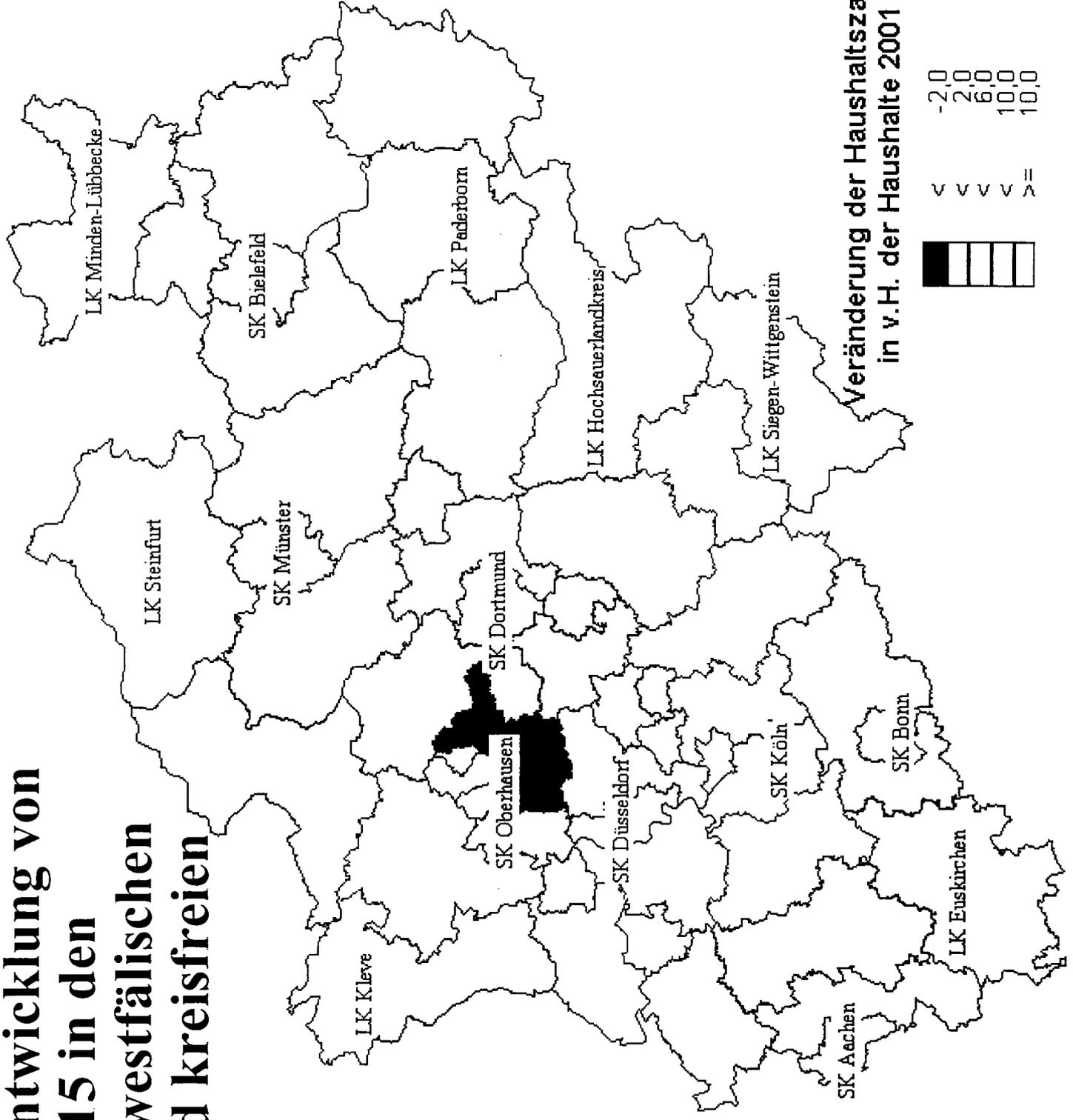


Wanderungssaldo 2002-2015 in v.H. der Bevölkerung 2001

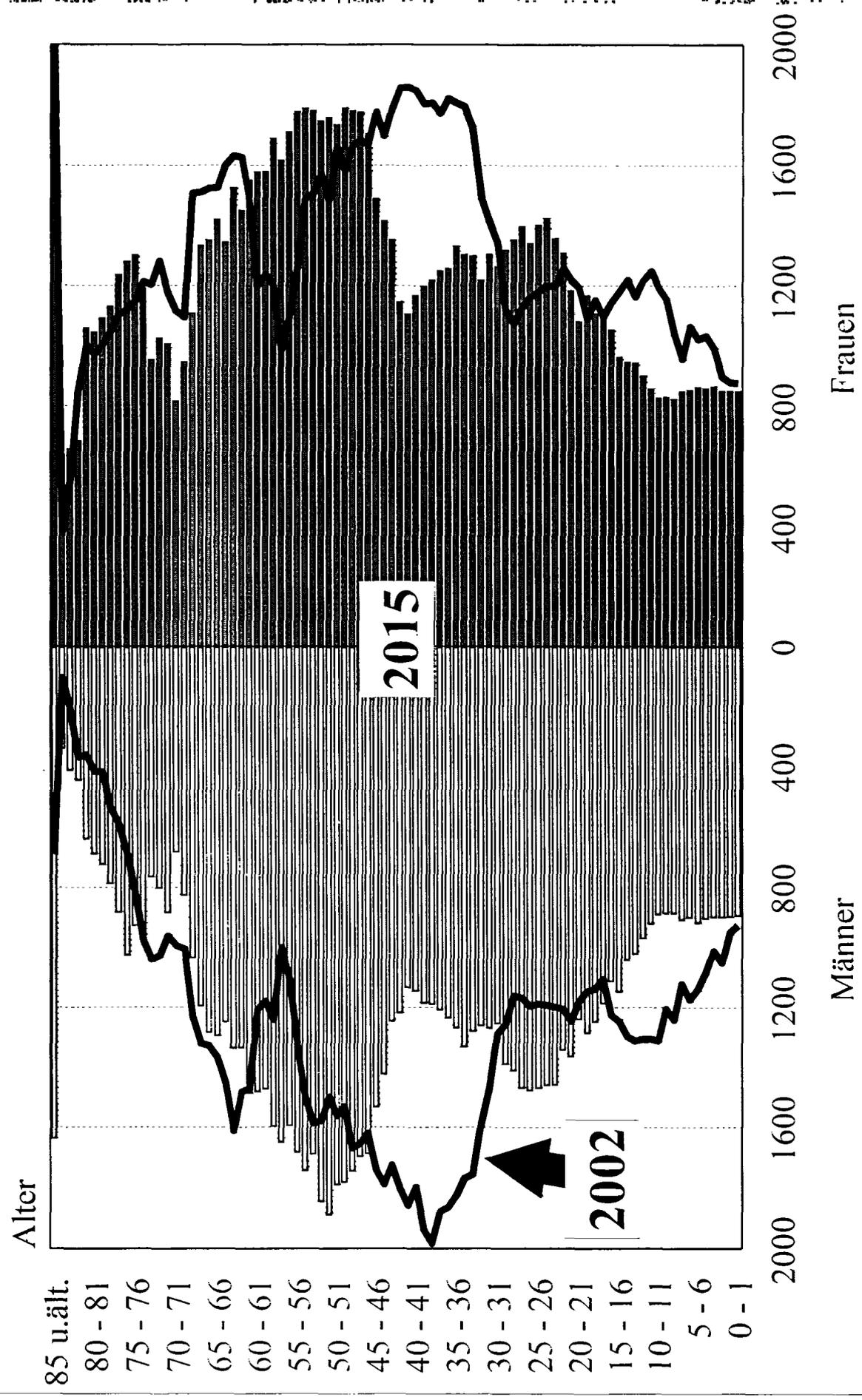
# Natürliche Salden von 2002 bis 2015 in den nordrhein-westfälischen Kreisen und kreisfreien Städten



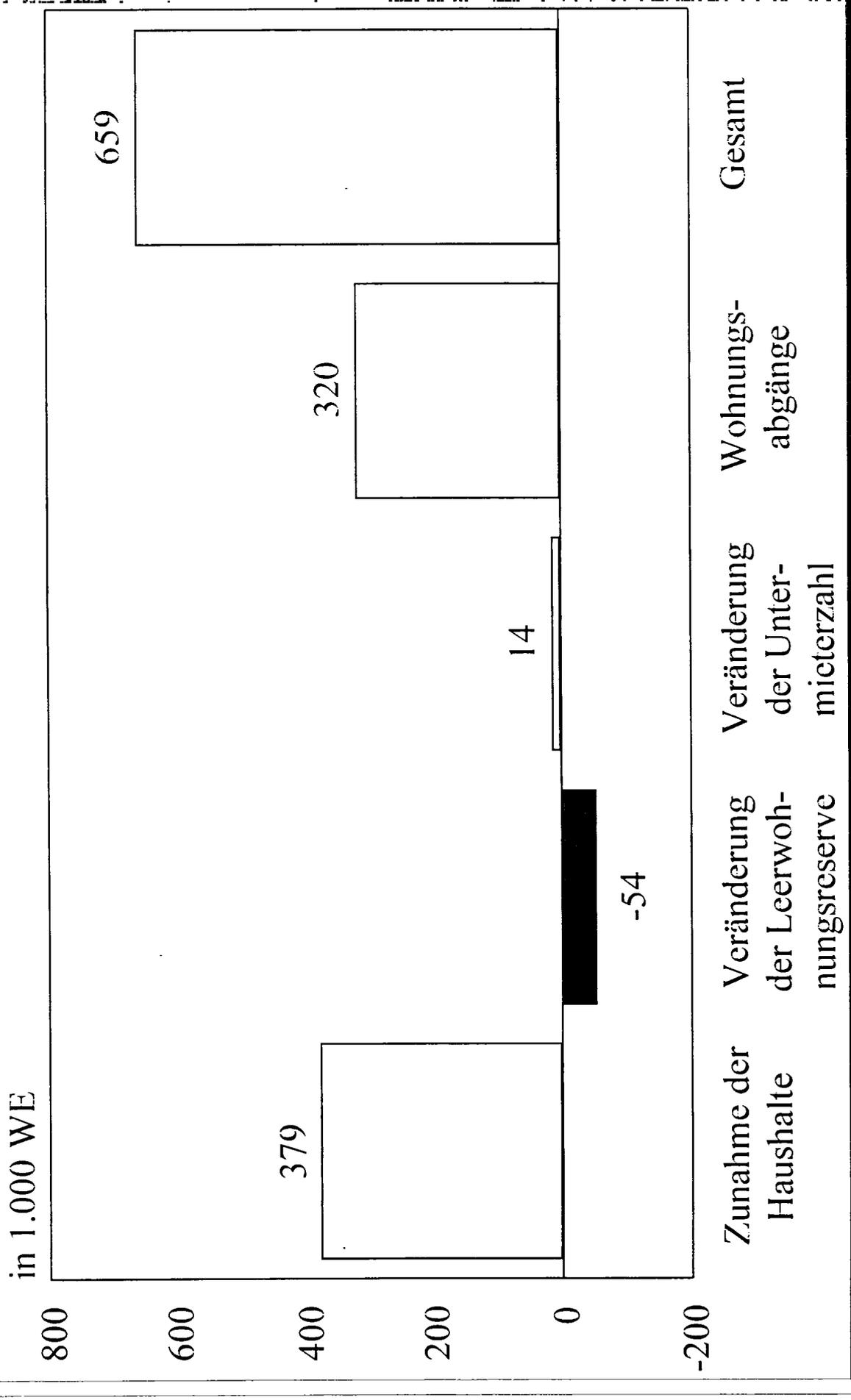
# Haushaltsentwicklung von 2002 bis 2015 in den nordrhein-westfälischen Kreisen und kreisfreien Städte



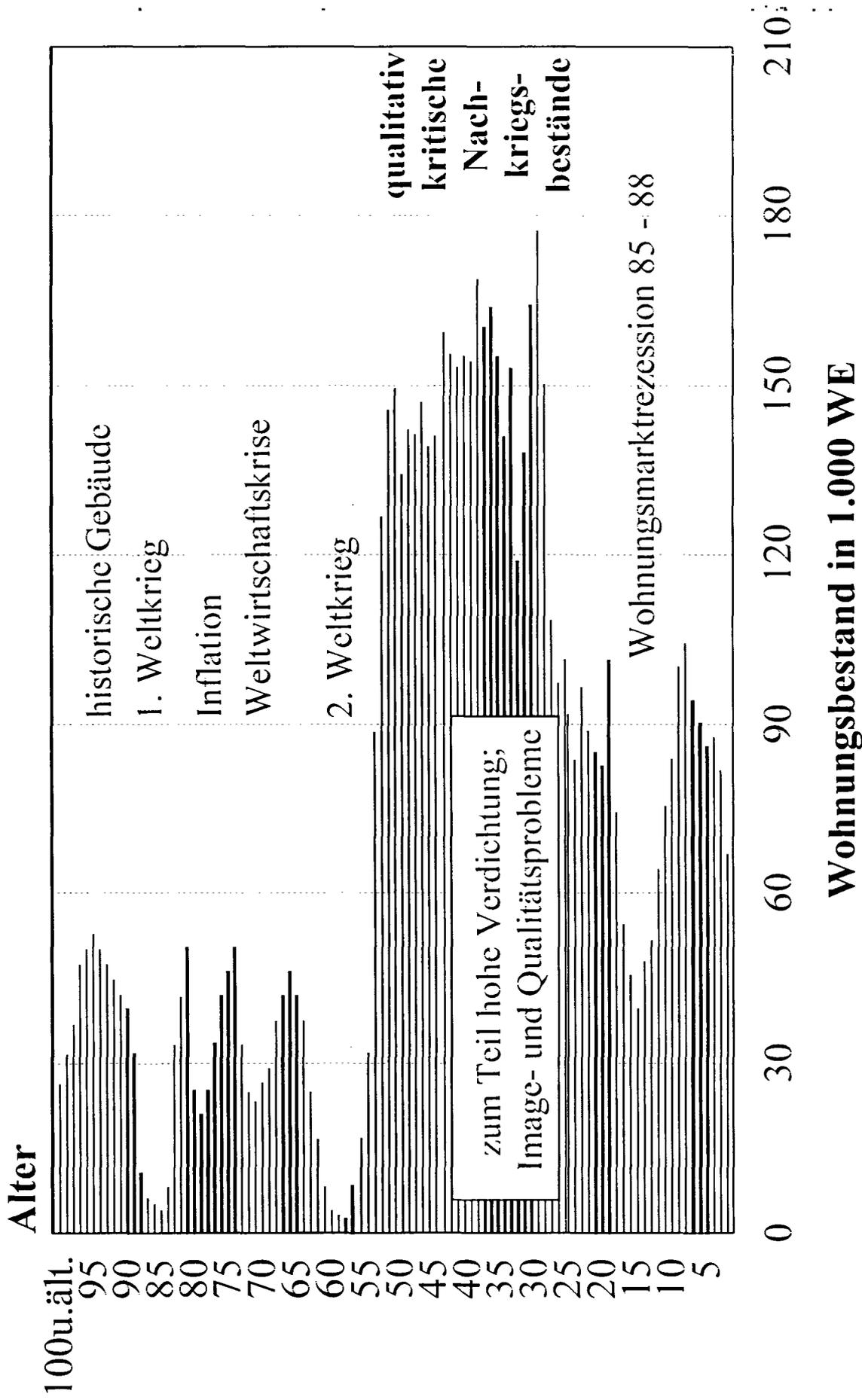
# Altersstruktur der Bevölkerung in Oberhausen 2002 und 2015



# Wohnungsbedarf in Nordrhein-Westfalen von 2002 bis 2015

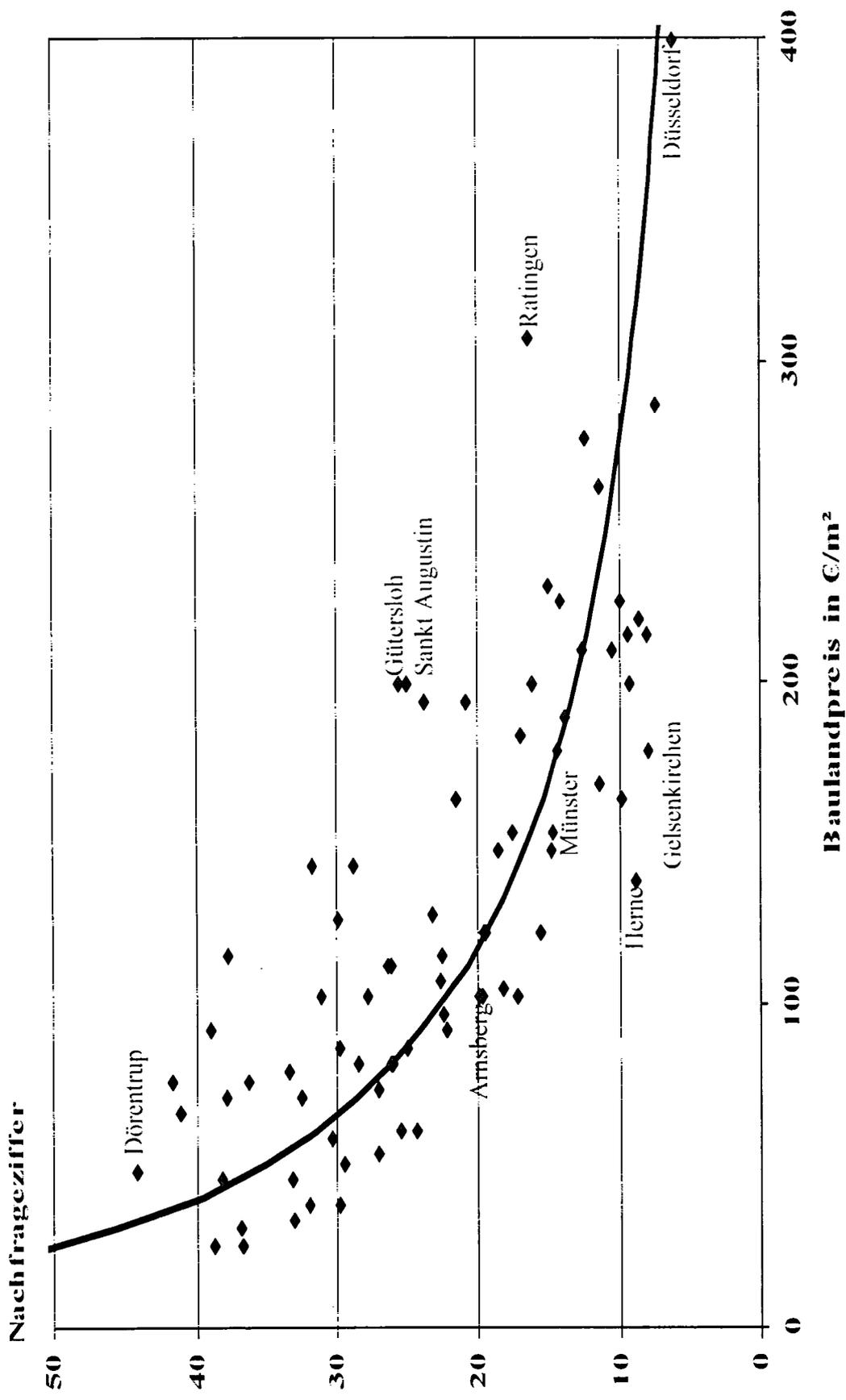


# Altersstruktur des nordrhein-westfälischen Wohnungsbestandes Ende 2001



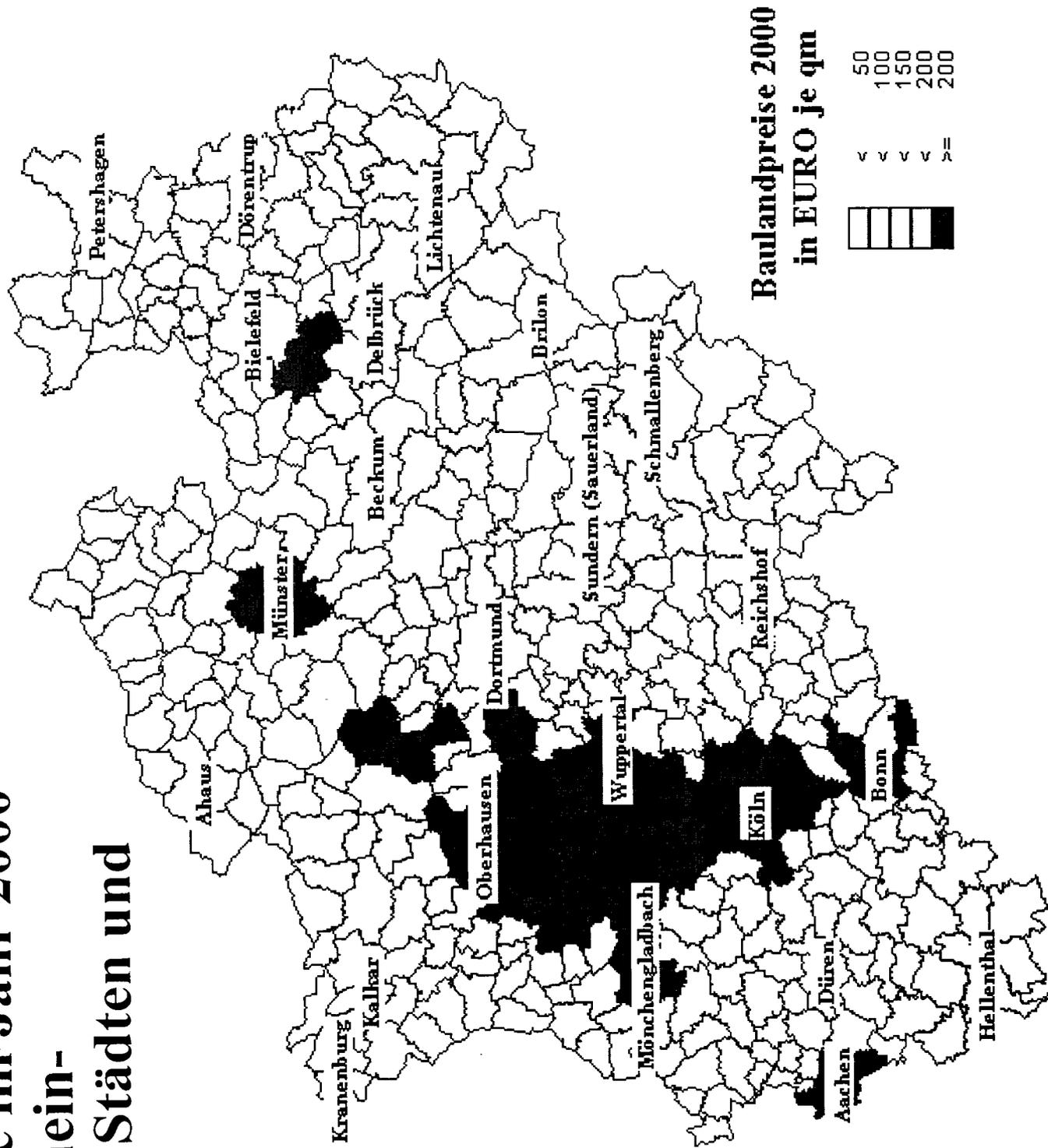


# Abhängigkeit der regionalen Nachfrageziffer vom Baulandpreis

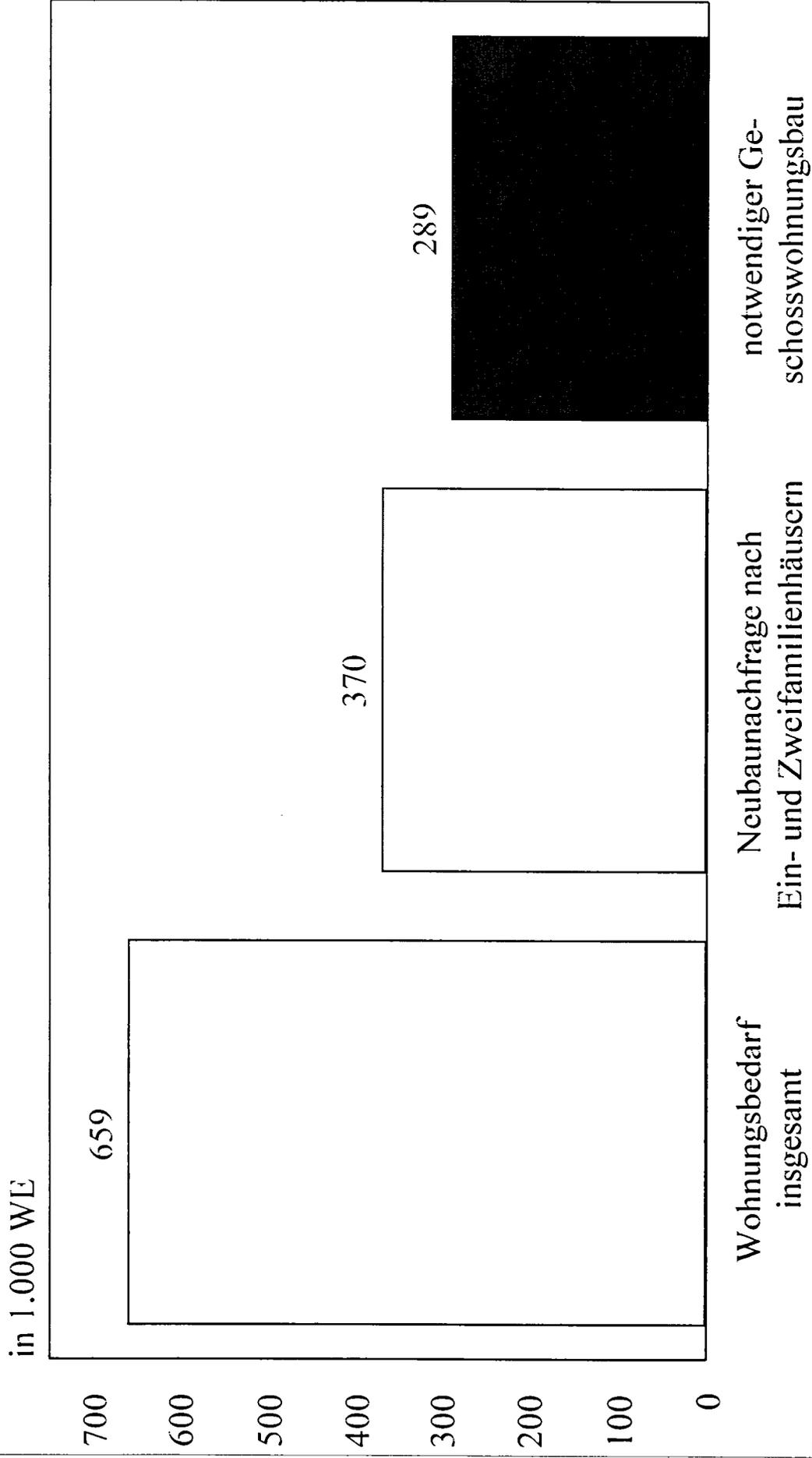


lineare Regression:  $1/\text{Nachfrageziffer} = 0,01209 + 0,000321 * (\text{Baulandpreis in €/m}^2)$  (Korrelation 0,78)

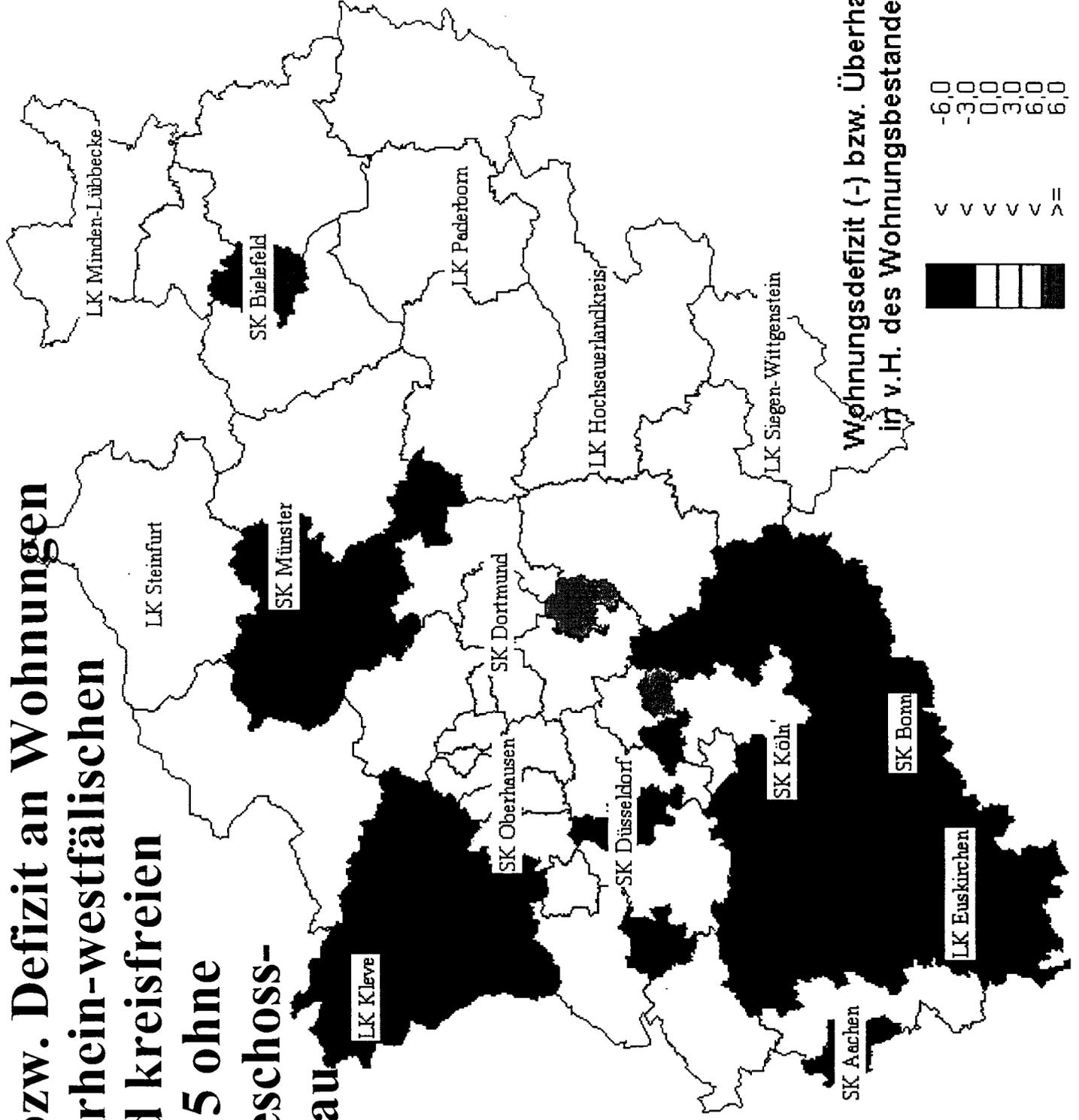
# Baulandpreise im Jahr 2000 in den nordrhein- westfälischen Städten und Gemeinden



# Wohnungsbedarf, Wohnungsnachfrage nach Einfamilienhäusern und notwendiger Geschosswohnungsbau in Nordrhein-Westfalen bis 2015



# Überhang bzw. Defizit an Wohnungen in den nordrhein-westfälischen Kreisen und kreisfreien Städten 2015 ohne weiteren Geschoss- wohnungsbau



# Ergebnisse der Untersuchung bis 2015

- Die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen bleibt konstant bei 18 Mio. Personen
- Die Städte im Lande entleeren sich nicht
- Dem Wohnungsbedarf von 659.000 WE steht eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern von 370.000 WE gegenüber
- Die Lücke von 289.000 WE müßte durch Geschosswohnungsbau geschlossen werden
- Da Geschosswohnungsbau unrentierlich ist droht ein neuer Wohnungsmangel

# **Fehlentwicklungen auf den Wohnungsmärkten bis 2015**

- Regionale Differenzen zwischen hoher Nachfrage und Überangebot an Wohnungen verschärfen sich
- Regionale Baulandpreisstrukturen zementieren diese Differenzen
- Wohnungseigentümerquote schließt deshalb nicht zum Bundesdurchschnitt auf
- Wohnqualität in den Agglomerationsräumen bleibt niedrig

# **Notwendige Wohnungspolitische Maßnahmen zur Behebung der Fehlentwicklungen**

- Baulandausweis muß von restriktiv auf offensiv umschalten
- Baulandpreise müssen um 30% real gesenkt werden
- Offensive Baulandpolitik in den Zentren muß Stadt-Umland-Wanderung abbremsen
- Präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Slumbildungen in den Überhangsbeständen
- Qualitätsverbesserung innerstädtischen Wohnens durch Rückbau qualitativ unzureichender Bestände