



Industrie- und Handelskammer
Bonn/Rhein-Sieg

Immobilienstandort Bonn/Rhein-Sieg



**Positionen der Industrie- und
Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg**

Inhalt

Einleitung	05
Immobilienstandort Bonn/Rhein-Sieg	06
Handlungsfelder	
1. Wohnimmobilien	10
Wie es ist Wie es sein sollte	
2. Gewerbeimmobilien	12
Wie es ist Wie es sein sollte	
3. Immobilien der öffentlichen Hand	14
Wie es ist Wie es sein sollte	
4. Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft.....	16
Wie es ist Wie es sein sollte	
Ausblick	18



Einleitung

Die Immobilienwirtschaft unserer Region Bonn/Rhein-Sieg hat in den vergangenen zwei Jahrzehnten eine überaus positive Entwicklung durchfahren. Die prosperierende Wirtschaft und die räumlich attraktive Region machen uns für viele Unternehmen, deren Arbeitskräfte sowie deren Familien als Arbeits- und Wohnort interessant.

Dabei sah es zu Beginn der neunziger Jahre in Bonn/Rhein-Sieg alles andere als rosig aus: Bedingt durch den Hauptstadtbeschluss wurde eine ganze Region in Existenzangst versetzt. Dies galt auch für die Immobilienwirtschaft, konnte man doch nicht abschätzen, ob die Vielzahl an Bundesimmobilien und die Häuser und Wohnungen der Bundesbediensteten auch wieder vermietet oder verkauft werden könnten.

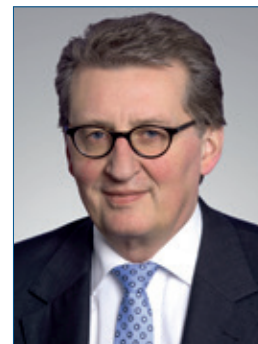
Doch es kam anders als erwartet: Das ehemalige Bundesviertel ist der bedeutendste Bürostandort in der Region geworden. Dennoch ist noch weiterhin zusätzlicher Bedarf vorhanden, wie der „Rahmenplan Bundesviertel“ oder der Hochhausneubau am Bundeskanzlerplatz zeigen.

Doch die Immobilienwirtschaft dient nicht nur der Errichtung von neuen Gebäuden, vielmehr ist hier eine ganze Kette von Arbeitsplätzen und Unternehmen in den Bereichen Kauf und Verkauf, Finanzierung, Vermittlung und Verwaltung oder Hausmeister- und Reinigungsdienst anhängig. Spätestens jetzt sollte jedem klar sein, dass ohne Immobilien unser ganzes wirtschaftliches Gefüge nicht funktionieren würde. Nahezu jeder andere Sektor ist auf diese Branche angewiesen.

Die vorliegenden immobilienpolitischen Positionen der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg wurden mithilfe des IHK-Ausschusses für Immobilienwirtschaft erstellt und sollen die Region bei der Verbesserung eines möglichst wirtschaftsfreundlichen Umfeldes für die Branche unterstützen. Sie thematisieren insbesondere die Gewerbe- und Wohnimmobilien, sowie die Immobilien der öffentlichen Hand.



Jürgen Pütz
Vizepräsident der
IHK Bonn/Rhein-Sieg



Prof. Dr. Stephan Wimmers
Geschäftsführer
der IHK Bonn/Rhein-Sieg

Immobilienstandort Bonn/Rhein-Sieg

Die Immobilienbranche ist im IHK-Bezirk Bonn/Rhein-Sieg ein bedeutender wirtschaftlicher Faktor. Rund 5300 Unternehmen gehörten im Jahr 2017 dazu.¹ Diese setzten circa 5,3 Milliarden Euro im Jahr 2018 um – rund 5 Prozent des Gesamtumsatzes im IHK-Bezirk.² Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft dürfte jedoch wesentlich größer sein, wie die nachstehende Übersicht zeigt. Zur Immobilienwirtschaft zählen aus Sicht der IHK Bonn/Rhein-Sieg:³

	Baugewerbe (teilweise)		Technische, physikalische und chemische Untersuchungen (teilweise)
	Kauf und Verkauf von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen		Hausmeisterdienste
	Vermietung, Verpachtung von eigenen oder geleasten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen		Allgemeine Reinigung von Gebäuden, Straßen und Verkehrsmitteln (teilweise)
	Vermittlung und Verwaltung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen für Dritte		Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau (teilweise)
	Architektur- und Ingenieurbüros		Zahlreiche Dienstleistungen aus weiteren Wirtschaftszweigen

¹ Quelle: IT NRW, eigene Berechnungen, Baugewerbe und Grundstücks- und Wohnungswesen

² Quelle: IT NRW, eigene Berechnungen

³ Angelehnt an die Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.





Immobilienstandort Bonn/Rhein-Sieg

Die Immobilienwirtschaft hat insgesamt eine existenzielle Bedeutung für die Haushalte im IHK-Bezirk, aber auch für die gewerbliche Wirtschaft. Sie ist mithin ein zentraler Bestandteil der Wertschöpfungsketten und somit ebenso wichtig für die wirtschaftliche Gesamtleistung im IHK-Bezirk. Nur dann, wenn die Immobilienwirtschaft baut oder bewirtschaftete Wohnungen und Häuser verwaltet, können die in der Wirtschaft benötigten Fachkräfte in der Region beheimatet sein. Auch sind die Errichtung und Bewirtschaftung der Gewerbeimmobilien eine Grundvoraussetzung für die Funktion des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors. Nicht zuletzt ist auch der öffentliche Sektor darauf angewiesen. Unser modernes Leben wäre ohne eine funktionierende Immobilienwirtschaft undenkbar.

Neben der Verfügbarkeit von Fachkräften ist die Immobilienwirtschaft auf das Vorhandensein wichtiger Rahmenbedingungen angewiesen, um ihre Funktion erfüllen zu können.

Dabei handelt es sich in erster Linie um:

1. Verfügbare Flächen

2. Zeitgemäße Erteilung von Baugenehmigungen

Beide Rahmenbedingungen sind im IHK-Bezirk Bonn/Rhein-Sieg nur zum Teil gegeben. In Bonn und im Kreis sind vielfach keine Flächen verfügbar und/oder Baugenehmigungen werden nicht oder nicht zeitgemäß erteilt. Das hemmt die Entwicklung der Immobilienwirtschaft mit weitreichenden Folgen. Schon jetzt kann der Bedarf an Wohnraum in Bonn und im Rhein-Sieg-Kreis nicht gedeckt werden. Schätzungen zufolge müssten im Kreis bis 2030 etwa 25.000 Wohneinheiten geschaffen werden, in Bonn sind es rund 22.000.⁴

Ob der Bedarf in Bonn infolge der Auswirkungen der Corona-Pandemie so bleiben wird, ist zurzeit noch unklar. Immerhin könnte die Pandemie zu einer Renaissance des Lebens auf dem Lande führen. Nach ersten Einschätzungen ist der Trend

zur Wohneigentumsbildung durch die Krise noch verstärkt worden. Demgegenüber steht jedoch ein dünner gewordener Angebotsmarkt, der etwa 40 Prozent unter dem Vorjahr liegt.⁵ Die Bautätigkeit reicht sowohl in Bonn als auch im Kreis nicht einmal annähernd aus, um den Bedarf künftig zu decken.⁶ Gleichwohl wird die Bevölkerung insgesamt im IHK-Bezirk ansteigen.⁷

Ebenfalls kaum ausreichend sind die für Wohn- und Gewerbezwecke ausgewiesenen Flächen. Das ist mithin ein Grund für die zu geringe Bautätigkeit. In Bonn – so zeigt es ein gemeinsames Gutachten von Stadt und Kreis⁸ – lässt sich der Bedarf an Gewerbeflächen keinesfalls decken, so dass auf Flächen im Kreis ausgewichen werden muss. Diese Entwicklung könnte durch die infolge der Corona-Krise verstärkte Nutzung von Homeoffice und mobilem Arbeiten jedoch abgeschwächt werden, auch wenn der Trend zu hybriden Arbeitsformaten (Arbeitsstätte und Homeoffice) und nicht zu reinen Homeoffice-Formaten geht.⁹

Auch die Flächen für zusätzliche Häuser und Wohnungen sind in Bonn begrenzt, so dass der zusätzliche Bedarf hauptsächlich im Kreis gedeckt werden müsste.¹⁰ Dennoch sind gerade in Bonn zahlreiche Flächen und Gebäude zum Teil seit Jahrzehnten ungenutzt. Diese befinden sich teilweise im Besitz des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW, aber auch der Stadt selbst. In der Region besteht demnach Handlungsbedarf, der teilweise auch schon aufgegriffen wurde. So versuchen die Kommunen die Probleme z.B. mit dem Projekt NEILA zu lösen und der Gewerbeflächenbedarf der Stadt Bonn wird bereits teilweise von Kommunen im Kreis abgebildet. Auch dazu gibt es bereits einige Projekte, wo Stadt und Kommunen zusammenarbeiten, ein Anfang stellt das gemeinsame Gewerbeflächenkonzept dar.

In einigen Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Bonn dauert die Genehmigung von Bauaufträgen bis zu einhalb Jahre.¹¹ In Bonn liegt das u.a. daran, dass ein Großteil der Bebauungspläne stark veraltet ist. Somit muss vielfach zunächst eine Änderung der Pläne vorgenommen werden, damit die Genehmigung im Anschluss daran stattfinden kann.

⁴ Quelle: Rhein-Sieg-Kreis (2019): Wohnen und Leben im Rhein-Sieg-Kreis, Bericht der Verwaltung, S. 8

⁵ Diese Einschätzung wurde im Rahmen einer IHK-Immobilienausschusssitzung am 10.9.2020 durch Immobilienexperten getroffen.

⁶ Quelle: Rhein-Sieg-Kreis (2019): Wohnen und Leben im Rhein-Sieg-Kreis, Bericht der Verwaltung, S. 8

⁷ Quelle: Rhein-Sieg-Kreis (2019): Wohnen und Leben im Rhein-Sieg-Kreis, Bericht der Verwaltung, S. 8

⁸ Quelle: Rhein-Sieg-Kreis; Stadt Bonn (2018): Gemeinsames Fachgutachten Gewerbe- und Industrieflächen, Bonn und Rhein-Sieg-Kreis

⁹ Diese Einschätzung wurde im Rahmen einer IHK-Immobilienausschusssitzung am 10.9.2020 durch Immobilienexperten getroffen.

¹⁰ Rhein-Sieg-Kreis (2019): Wohnen und Leben im Rhein-Sieg-Kreis, Bericht der Verwaltung, S. 8

¹¹ Diese Einschätzung wurde im Rahmen von IHK-Immobilienausschusssitzungen mehrfach getroffen.



1. Wohnimmobilien

Wie es ist

- **Bedarf größer als das Angebot:** In Bonn und auch im Rhein-Sieg-Kreis wächst die Bevölkerung. Auch kommen in der Region immer mehr Arbeitsplätze hinzu. Das Angebot an Wohnungen hat mit dieser Entwicklung nicht Schritt gehalten. Bis zum Jahr 2030 müssten im Kreis etwa 25.000 und in Bonn rund 22.000 Wohnungen geschaffen werden.¹²
- **Entspannung nicht in Sicht:** In Bonn werden pro Jahr durchschnittlich 1.550 Wohnungen, im Rhein-Sieg-Kreis durchschnittlich 1.960 Wohnungen gebaut. Der Bedarf liegt jedoch in Bonn bei jährlich 2.150 und im Rhein-Sieg-Kreis bei 3.100 Wohneinheiten. Somit wird der jährliche Bedarf nur zu 72 Prozent beziehungsweise 63 Prozent gedeckt.¹³
- **Entwicklung von Baulandflächen unzureichend und zu langsam:** In Bonn wurde keine ausreichende Entwicklung von Bauland betrieben. Nach wie vor liegen viele Flächen brach. Auch fehlt es an aktualisierten Bebauungsplänen, weshalb es mithin bis zu drei Jahre dauert, ein Bauprojekt umzusetzen.
- **Infrastrukturabgaben verteuern Bauvorhaben:** Bei Wohnungsbauvorhaben müssen Abgaben für Infrastruktur (z.B. Kindergarten, Spielplätze, etc.) geleistet werden. Für Bauträger ist es teilweise problematisch diese Abgaben zu planen und adäquat zuzurechnen.
- **Alle Wohnraumpotenziale ausschöpfen:** Neben der Entwicklung von größeren Wohngebieten entsteht auch eine Vielzahl von Wohneinheiten über eine Nachverdichtung durch Schließung von Baulücken, einem Dachausbau oder einer Aufstockung der Gebäude. Diese Maßnahmen sind jedoch oftmals mit langen Genehmigungsverfahren verknüpft, teils auch aufgrund sehr alter Bebauungspläne, die diese Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht vorsehen.

Wie es sein sollte

- **Ausreichende und niedrigpreisige Baulandflächen zur Verfügung stellen:** Stadt und Kommunen müssen dringend alle zur Verfügung stehenden Flächen ausweisen und sich in der Neuaufstellung des Regionalplans für eine hohe Flächenausweisung einsetzen.
- **Bebauungspläne aktualisieren:** Viele Bebauungspläne sind veraltet und entsprechen nicht der aktuellen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Auch ist es nicht immer möglich bestehende Baulücken zu schließen, Dachgeschosse auszubauen und Gebäude aufzustocken. Die Verwaltungen müssen alle zur Verfügung stehenden Bebauungspläne auf den neuesten Stand bringen. Das muss notfalls mit Unterstützung privater Planungsbüros geschehen.
- **Bebauung von überflüssigen Lasten befreien:** Die Kommunen sollten in Zukunft keine Infrastrukturabgaben an den Wohnungsbau knüpfen.
- **20-40 %-Quote bei gefördertem Wohnungsbau abschaffen:** Die Sozialwohnungsquote von 20-40 % muss schnellstens abgeschafft werden, um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln und somit den Wohnungsmarkt zu entlasten. Das „Bonner Baulandmodell“ ist aus Sicht der Wirtschaft hierzu ungeeignet.
- **Fehlbelegungsabgabe hinterfragen:** Die Fehlbelegungsabgabe ist daraufhin zu überprüfen, wie viele Berechtigte es tatsächlich gibt. Daran ist der wirkliche Bedarf auszurichten. Nichtberechtigte müssen in andere Wohnungen ziehen, wodurch der kommunale Haushalt entlastet wird.
- **Wohnen auf Zeit als wichtiges Marktsegment akzeptieren:**¹⁴ Wohnen auf Zeit muss als wichtiges Angebot für Berufspendler, zeitliche befristete Beschäftigte und auch Studenten verstanden werden. Dieses Wohnmodell passt durch die hohe Anzahl an ministeriellen Arbeitsplätzen und bei den Vereinten Nationen gut zu Bonn. Es sollte überprüft werden, ob es dafür in der Zweckentfremdungssatzung unnötige Hindernisse gibt.

¹² Quelle: Rhein-Sieg-Kreis (2019): Wohnen und Leben im Rhein-Sieg-Kreis, Bericht der Verwaltung, S. 8

¹³ Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft (2019): Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells

¹⁴ Diese Position wird von einem Teil der Unternehmen des Gastgewerbes im IHK-Bereich nicht unterstützt. Diese Unternehmen lehnen eine Änderung der Zweckentfremdungssatzung in diesem Punkt ab.



Wie es ist

- **Geförderter Wohnungsbau vorgeschrieben:** In Bonn muss Wohnungsneubau zwingend eine Quote von gefördertem Wohnungsbau von 20 % (bei 12-24 Wohneinheiten) bzw. 40 % (> 24 Wohneinheiten) erfüllen. Diese Anforderung ist vielerorts wirtschaftlich nur schwer umzusetzen.
- **Bau von niedrigpreisigen Wohnungen erschwert:** In Bonn ist das Angebot an niedrigpreisigen Grundstücken unzureichend. Die 20-40%ige Quote führt dazu, dass die restlichen 60-80 % der Wohnungen hochpreisig angeboten werden müssen, damit eine auskömmliche Rendite erzielt werden kann. Allerdings begibt sich ein Investor in eine längerfristige Bindung von bis zu 30 Jahren.
- **Wohnen auf Zeit wichtig für den Standort:** Viele Arbeitgeber beschäftigen Mitarbeiter zeitlich befristet in Bonn/Rhein-Sieg. Diese benötigen adäquaten Wohnraum. Die Zweckentfremdungssatzung erschwert es den Immobilienbesitzern, diese Nachfrage zu decken.
- **Wohnen auf Zeit wird behindert:** In der Zweckentfremdungssatzung ist festgelegt, dass es keine Vermietung unter sechs Monaten geben darf. Der Bedarf ist jedoch auch im Bereich von zwei bis sechs Monaten gegeben. Die Abgrenzung zwischen Touristen und Berufspendlern ist nicht trennscharf.
- **Mietpreisbremse verhindert niedrigpreisige Wohnungen:** Die geltende Mietpreisbremse verhindert teilweise privaten Wohnungsbau. Für viele Investoren lohnt sich ein entsprechendes Mietwohnungsprojekt nicht – vor allem im Bereich der Sanierungen. Zudem werden durch die Mietpreisbremse dem Vermietungsmarkt Wohneinheiten entzogen, da ein Verkauf der Immobilien durch den Eigentümer lukrativer ist.

Wie es sein sollte

- **Airbnb und Wohnen auf Zeit nicht vermischen:**¹⁵ Das private Angebot im Bereich Airbnb für Touristen ist von einem Wohnen auf Zeit-Angebot für Berufspendler und befristete Beschäftigte zu unterscheiden. Mit Blick auf Airbnb sollte eine Wettbewerbsgleichheit bezüglich der gesetzlichen Auflagen mit den Beherbergungsbetrieben hergestellt werden.
- **Verfolgung der Zweckentfremdung mit Augenmaß betreiben:**¹⁶ Die Zweckentfremdung ist dem Grunde nach nicht sinnvoll und sollte abgeschafft werden. Falls dies nicht möglich ist, sollte sie angepasst werden wie folgt: Bei Kontrollen der Zweckentfremdung sollte von dem gesetzlich möglichem Spielraum auch Gebrauch gemacht werden. Der festgeschriebene Sechsmonatszeitraum ist deutlich zu verringern.
- **Mietpreisbremse abschaffen:** Die Mietpreisbremse muss abgeschafft werden, da sie eine kontraproduktive Wirkung, vor allem für die eigentliche Zielgruppe, entfaltet.



¹⁵ Diese Position wird von einem Teil der Unternehmen des Gastgewerbes im IHK-Bezirk nicht unterstützt. Diese Unternehmen sehen zwischen den beiden genannten Formen keinen Unterschied.

¹⁶ Diese Position wird von einem Teil der Unternehmen des Gastgewerbes im IHK-Bezirk nicht unterstützt. Diese Unternehmen lehnen eine Änderung der Zweckentfremdungssatzung in diesem Punkt ab.

2. Gewerbeimmobilien



Wie es ist

- **Wohnen und Arbeiten zu oft getrennt:** Viel zu häufig findet eine räumliche Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten statt. Das führt zu längeren Arbeitswegen und verursacht zusätzlichen Verkehr, was zu Stau und überfülltem ÖPNV führen kann.
- **Sinnvoll durchmischte Quartiersentwicklung fehlt:** Vor allem in Bonn werden viel zu häufig Quartiere entwickelt, die eine einseitige Nutzung vorsehen. Das führt zu Bürostandorten, die vor allem nachts vollkommen unbesetzt sind. Eine Nahversorgung fehlt vielerorts.
- **Verkehrskonzepte werden nicht immer mitgedacht:** Bei der Genehmigung von gewerblichen Standorten vor allem im Dienstleistungsbereich wird die verkehrliche Erreichbarkeit viel zu selten mit Bedacht geplant. Deshalb führt die Schaffung von neuen Bürostandorten nicht selten zu mehr Pendelverkehr.
- **Industriestandorte:** Die Wohnbebauung ist an viele Industriestandorte so nah herangerückt, dass die Betriebe nicht mehr erweitern können. Zudem beschwerten sich Anwohner über Gerüche, Lärm und Verkehre.
- **Infrastruktur noch nicht in allen Gewerbegebieten optimal:** An einigen Gewerbebeständen ist weder ein hinreichendes Breitband- noch ein leistungsfähiges Stromnetz gegeben. Dies steht einer zukunftssträchtigen Entwicklung entgegen. Auch sind einige Gewerbegebiete verkehrlich nicht gut erreichbar.
- **Mangel an Gewerbeflächen:** In vielen Kommunen können sich Unternehmen nicht mehr erweitern. Der Flächenbedarf kann zum Teil nur interkommunal gedeckt werden. Es gibt noch zu wenig Zusammenarbeit der Kommunen untereinander.

Wie es sein sollte

- **Wohnen und Arbeiten zusammendenken:** In Zukunft sollten Wohnen und Arbeiten immer häufiger mit kurzen Wegen erreichbar sein. Dabei sind auch Dienstwohnungen für Mitarbeiter zu unterstützen.
- **Wohnen auf Zeit in Gewerbeimmobilien ermöglichen:**¹⁷ Bei der Schaffung von Arbeitsplätzen sollten Wohnungen erlaubt werden, die ein Wohnen auf Zeit ermöglichen.
- **Städtebauliche Durchmischung ermöglichen:** Zukünftig sollte bei der Entwicklung von Gewerbeimmobilien auf eine Nutzungsmischung geachtet werden. Dabei ist auf eine ausgewogene Quartiersentwicklung zu achten.
- **Modell für Verkehrsvermeidung entwickeln:** Bei der Schaffung von neuen Gewerbebeständen ist die verkehrliche Erreichbarkeit in einem Modell zu betrachten. Dabei kommt es darauf an, dass die Verkehrswege nicht überlastet werden.
- **Heranrückende Wohnbebauung stoppen:** Die Wohnbebauung muss künftig einen hinreichenden Abstand zu Gewerbeimmobilien einhalten. Nur auf diese Weise lassen sich Konflikte dauerhaft vermeiden.
- **Gewerbegebiete mit leistungsfähiger Infrastruktur ausstatten:** Gewerbegebiete müssen künftig mit leistungsfähigen Breitband- und Stromnetzen ausgestattet werden. Besonders zu achten ist auf die verkehrliche Erreichbarkeit der Standorte, auch mit dem ÖPNV.
- **Leerstand verringern:** Die Liegenschaften Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW sollten so schnell wie möglich in die Vermarktung gegeben werden. Die Leerstände der Stadt Bonn müssen so schnell wie möglich in einer Liste zusammengefasst werden. Anschließend sollten sie vermarktet werden.
- **Gewerbeflächen gemeinsam bereitstellen:** Bonn und die Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis sollten noch stärker als bisher interkommunale Gewerbegebiete entwickeln. Dazu ist es wichtig, ein Modell zu vereinbaren, bei dem sich die beteiligten Kommunen die Erschließungskosten teilen – aber auch die Steuereinnahmen. Erste Ansätze, wie die Zusammenarbeit zwischen Alfter und Bornheim, sollten auf die gesamte Region übertragen und das Projekt NEILA, welches ein Ausgleichssystem entwickelt, intensiv weiterverfolgt werden.





3. Immobilien der öffentlichen Hand

Wie es ist

- Viele Immobilien befinden sich im Eigentum der Kommunen. Darunter gibt es einige Gebäude, die saniert oder abgerissen werden müssen. Teilweise besteht ein **mehnjähriger Sanierungsstau**.
- In Bonn sind die Beethovenhalle, die Oper, das Stadthaus sowie die Stadthalle Bad Godesberg seit Jahren sanierungsbedürftig. In Siegburg muss das Rathaus infolge zweier Bürgerentscheide vollständig saniert werden. In Ruppichteroth wird die Bröltalhalle saniert.
- In einigen Kommunen sind die Schulen und die Schwimmbäder in schlechtem Zustand bzw. müssen neu gebaut werden.
- Viele kommunale Immobilien werden nicht wirtschaftlich betrieben. Die öffentliche Hand muss die **Defizite ausgleichen**.
- **Langjähriger Gebäudeleerstand:** In Bonn stehen einige Liegenschaften des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW seit fast 20 Jahren leer oder sind mindergenutzt. Immer wieder werden Versuche behindert, diese durch private Investoren zu entwickeln. Auch gibt es viele Gebäude im Eigentum der Stadt Bonn, die nicht entwickelt bzw. genutzt werden.

Wie es sein sollte

- Die Kommunen sollten künftig ihre im Eigentum befindlichen **Immobilien besser pflegen bzw. rechtzeitig sanieren**. Die entsprechenden Haushaltsmittel sollten stets frühzeitig mit dem Bau eingeplant werden.
- Bei etlichen Immobilien bietet sich jetzt nur noch ein **Abriss nebst einem Neubau** an. Eine teure Sanierung infolge unplanbarer Risiken muss vermieden werden.
- Künftig sollte stärker in Betracht gezogen werden, dass **Kommunen Gebäude auch anmieten können**. Mitunter bietet es sich an, im Besitz der Kommunen befindliche Liegenschaften an Investoren zu verkaufen oder zu verpachten und die Immobilie bei Bedarf zu mieten.
- **Für die städtischen Hallen sollte ein Nutzungskonzept erstellt werden**. Sowohl die Hallen als auch die Bäder sollten als wirtschaftliche Betriebe geführt werden.
- **Leerstand verringern:** Die Liegenschaften des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW sollten so schnell wie möglich in die Vermarktung gegeben werden. Die Leerstände der Stadt Bonn müssen so schnell wie möglich in einer Liste zusammengefasst werden. Anschließend sollten sie vermarktet werden.



4. Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft

Wie es ist

- **Grundsteuer B wird reformiert:** Bei der Reform der Grundsteuer B ist zurzeit unklar, ob das Land Nordrhein-Westfalen dem wertabhängigen Bundesmodell folgen oder ein eigenes Modell anwenden wird. Ein wertabhängiges Modell hat den Nachteil, dass ein erheblicher Aufwand zur Wertschätzung, gerade bei Gewerbeimmobilien, betrieben werden muss.
- **Gewerbsteuer in Bonn/Rhein-Sieg vergleichsweise hoch:** Die Gewerbesteuerhebesätze in Bonn und im Rhein-Sieg-Kreis sind vergleichsweise hoch. Andere Kommunen in NRW sowie auch im angrenzenden Rheinland-Pfalz weisen deutlich niedrigere Sätze auf. Dies stellt einen Wettbewerbsnachteil für Unternehmen in Bonn/Rhein-Sieg dar.
- **Genehmigungsverfahren dauern in Bonn zu lange:** Die Spielräume, die die Verwaltungsbeamten haben, werden häufig nicht genutzt. Die Verfahrensschritte sind kompliziert und nicht aufeinander abgestimmt. Zudem fehlen Mitarbeiter im Planungsamt.¹⁸
- **Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen zu hoch:** Die Grunderwerbsteuer in Höhe von 6,5 % ist zu hoch. Diese Steuer behindert vor allem einkommensschwächere Menschen beim Erwerb von Wohneigentum. Insgesamt führt die Grunderwerbsteuer dazu, dass weniger private Investitionen in Immobilien getätigt werden.
- **Denkmalschutz in Bonn zu restriktiv:** Vor allem in der Stadt Bonn greift die Denkmalschutzbehörde zu stark in die Bauplanung der Investoren ein. Dies führt zu außergewöhnlich hohen Sanierungskosten, verlängert die entsprechenden Verfahren oder führt sogar zur Verhinderung.
- **Bestellerprinzip führt zu ineffizienter Vertragsgestaltung auf dem Vermietungsmarkt.** Da die Maklercourtage vom Besteller gezahlt werden muss, kommt es im Immobilienmarkt zu ineffizienten Verhaltensweisen. Makler werden nicht mehr so häufig in Anspruch genommen, obwohl sie einen Mehrwert für Käufer oder Verkäufer bzw. Mieter und Vermieter bieten.

Wie es sein sollte

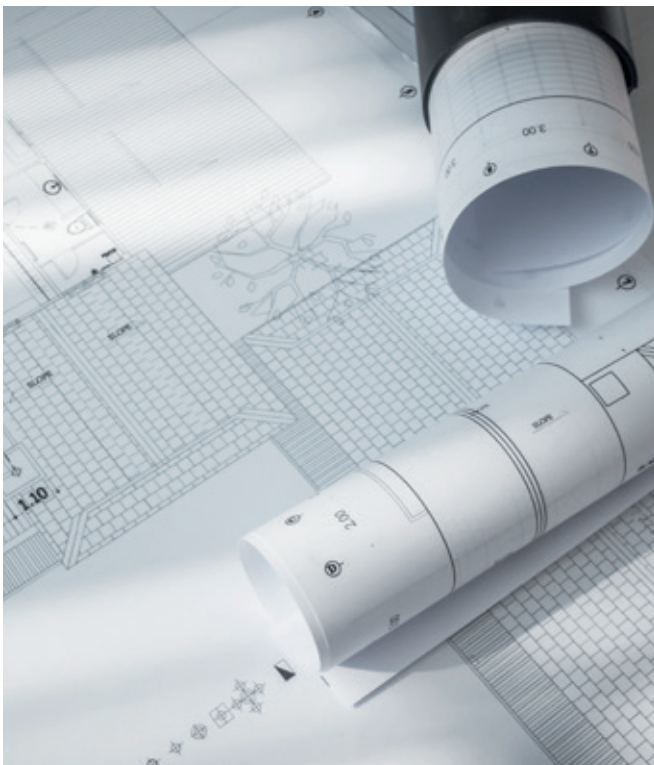
- **Wertunabhängiges Modell bevorzugt:** Um den Aufwand einer Immobilienbewertung in Zusammenhang mit der Grundsteuer B möglichst gering zu halten, sollte ein wertunabhängiges Modell eingeführt werden. Ein rein an der Fläche orientiertes Verfahren ist hier geeignet. Zudem sollte die Grundsteuer B weiter umlagefähig als Nebenkosten für Wohnraum wie auch gewerblichen Nutzraum behandelt werden.
- **Keine höhere Belastung durch Grundsteuerreform:** Um die Wirtschaftsstruktur vor Ort zu erhalten und nicht über Gebühr zu belasten, darf es nicht zu einer „versteckten“ Erhöhung der Grundsteuer B durch Beibehaltung der bisherigen Hebesätze kommen. Die Kommunen sind zur Aufkommensneutralität aufgerufen.
- **Gewerbsteuerhebesatz senken:** Die Gewerbesteuerhebesätze in Bonn und im Rhein-Sieg-Kreis sollte drastisch gesenkt werden. Dies führt zu einer Erhöhung der Attraktivität der Standorte und dadurch zu mehr Unternehmensansiedlungen. Dadurch lässt sich mittelfristig ein höheres Gewerbesteueraufkommen erzeugen.
- **Genehmigungsverfahren verkürzen:** Bei Genehmigungsverfahren sollte die Verwaltung ihre Ermessensspielräume voll ausnutzen. Auch sollte ein lösungsorientiertes Arbeiten und eine EDV-Synchronisierung zwischen den Ämtern eingeführt werden. Eine externe Beratungssicht auf die Verfahren könnte hier hilfreich sein. Zudem sollten vakante Stellen im Planungsamt zügig besetzt oder nachbesetzt werden.
- **Grunderwerbsteuer senken:** Die Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen sollte auf höchstens zwei Prozent gesenkt werden. Dies würde den Erwerb und damit auch den Bau von Wohneigentum sowie auch gewerblichen Immobilien fördern.
- **Denkmalschutz zeitgemäß auslegen:** Künftig sollte die Denkmalschutzbehörde mit den Investoren und Käufern konstruktiv einvernehmliche Lösungen erarbeiten. Der Denkmalschutz darf künftig nicht dazu führen, dass Investoren aus Kostengründen oder wegen dem Brandschutz widersprechenden Forderungen (z. B. Holztrep-

Wie es ist

- **Brandschutz ist überbordend:** Die heute geltenden Brandschutzaufgaben verteuern den Bau von Immobilien erheblich. Dadurch sehen Immobilienbesitzer von Instandsetzungen und Renovierung ab. Zudem ergeben sich hierdurch lange Bau- und Genehmigungszeiten.
- **Bebauungspläne in Bonn nicht aktuell:** In Bonn gibt es noch sehr viele veraltete Bebauungspläne mit nicht mehr zeitgemäßen Inhalten – so der Eindruck der Antragssteller. Bei der Bearbeitung herrscht ein Abteilungsdenken vor, welches zu langen Bearbeitungszeiten führt.¹⁹
- **Agglomerationskonzept als regionale Blaupause:** Das Agglomerationskonzept ist ein für die Region Köln/Bonn entwickeltes Strukturkonzept für den Zeitraum 2040+ und stellt u.a. einen integrierten Fachbeitrag für den neu aufzustellenden Regionalplan Köln dar. Hier werden die Weichen für die zukünftigen Gewerbeflächenreserven gestellt. Zudem werden einige Konzeptinhalte in ein verbindliches Agglomerationsprogramm überführt.

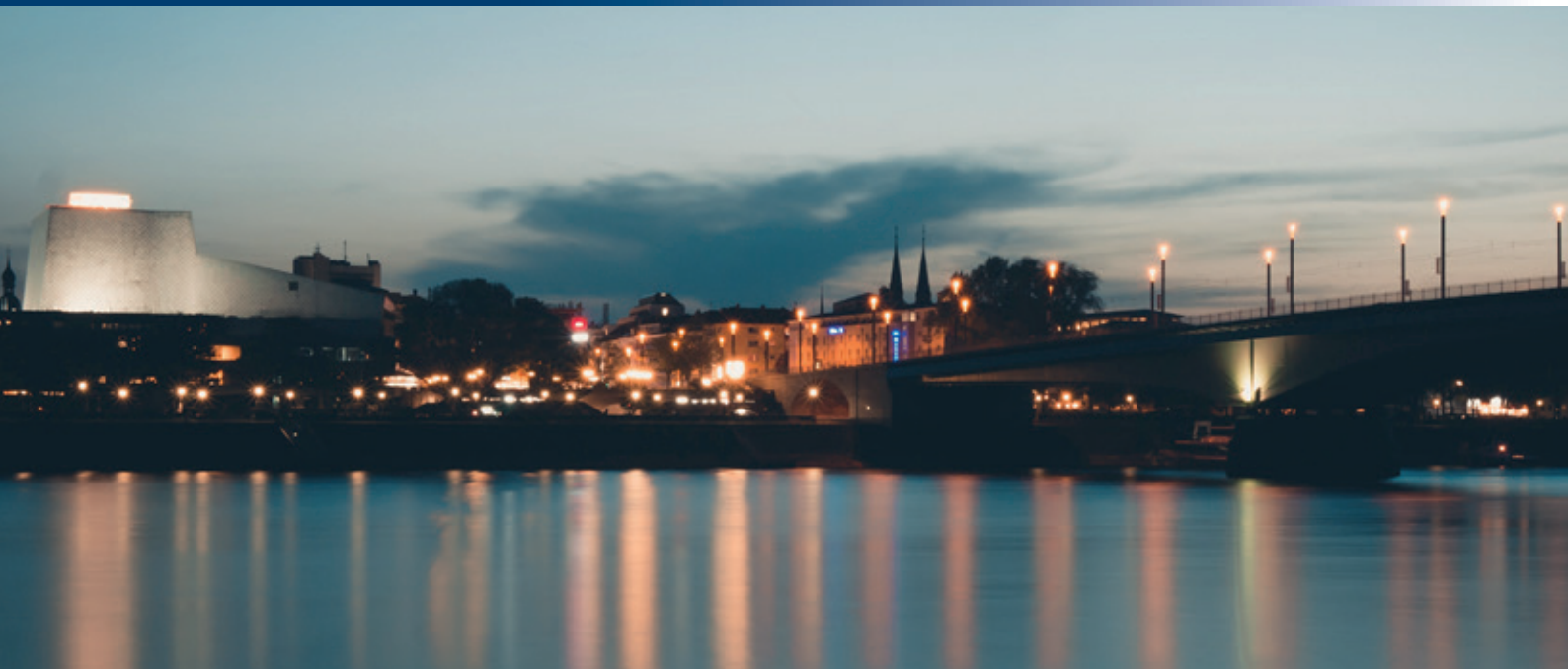
Wie es sein sollte

- **Vertragsfreiheit auch im Immobilienbereich:** Das Bestellerprinzip sollte dringend wieder abgeschafft werden, damit sich Käufer und Verkäufer individuell darauf einigen können, wer die Courtage trägt. Auch bei der Vermietung sollte es möglich sein, die Maklercourtage zu teilen.
- **Kostengünstigen Brandschutz aufzeigen:** Im Bereich des Brandschutzes sollte dringend aufgezeigt werden, wie kostengünstig Brandschutz berücksichtigt werden kann.
- **Bebauungspläne aktualisieren:** Veraltete Bebauungspläne bedürfen dringend einer Aktualisierung. Dies kann erreicht werden, wenn im Planungsamt die Bebauungsvorhaben als Projekte betrachtet werden. Die verschiedenen Genehmigungsstufen können dann gleichzeitig durchlaufen werden. Dies verhindert lange Bearbeitungsphasen.
- **Ausreichende Flächenreserven vorhalten:** Es ist von entscheidender Bedeutung, dass sich die Kommunen im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes für eine ausgewogene, aber vor allem ausreichende Flächenausweisung stark machen, sodass auch zukünftig Unternehmen wachsen und auch neu angesiedelt werden können. Die neuen Gewerbegebiete sollten dabei mit so geringen Restriktionen wie möglich belastet sein.

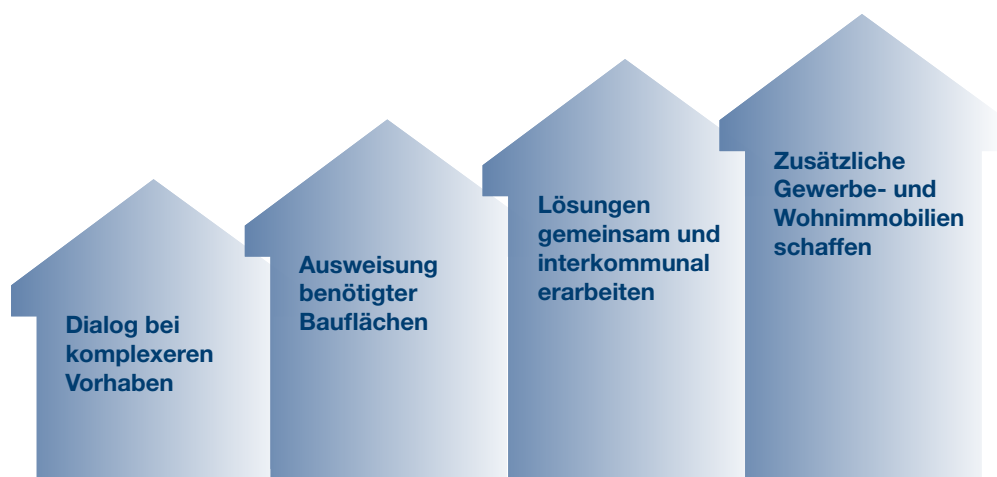


¹⁹ Diese Einschätzung wurde im Rahmen einer IHK-Immobilienausschusssitzung am 10.09.2020 durch Immobilienexperten getroffen.

Ausblick



Die Region Bonn/Rhein-Sieg muss ihre Immobilienprobleme lösen, damit sie auch in Zukunft für Arbeitgeber und Fachkräfte attraktiv bleibt. Dafür sind zusätzliche Gewerbe- und Wohnimmobilien eine Voraussetzung sowie die dafür notwendigen Flächen. Gemeinsam sollten die Bundesstadt Bonn, der Rhein-Sieg-Kreis und die kreisangehörige Kommunen mit der Immobilienwirtschaft, den Verbänden und der Industrie- und Handelskammer die in dieser Broschüre vorgeschlagenen Lösungen diskutieren. Es muss allen Beteiligten klar sein, dass die Herausforderungen nur gemeinsam und Stadtgrenzen-überwindend zu lösen sind. Jede Kommune für sich wird auf Dauer daran scheitern. In einem ersten Aufschlag könnten zunächst „Quick-Wins“ identifiziert werden, um möglichst schnell erste Erfolge zu erzielen. Besonders wichtig wird auch sein, die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Immobilienwirtschaft zu analysieren. Dabei wird zu fragen sein, ob sich der Bedarf an Büroflächen und an Wohnraum in unserer Region verändern wird. In weiteren Schritten können schwierige Vorhaben beispielsweise durch die Auseinandersetzung mit Best-Practice-Beispielen angegangen werden. Dazu muss auch der Dialog mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW geführt werden, um die zumindest in Bonn zurzeit brach liegenden Immobilien einer zeitgemäßen Nutzung zuzuführen.



Impressum

Herausgeber	© IHK Bonn/Rhein-Sieg Bonner Talweg 17 53113 Bonn Tel: +49 (0) 228 2284-0 E-Mail: info@bonn.ihk.de
Redaktion und Ansprechpartner	Prof. Dr. Stephan Wimmers Geschäftsführer Handel, Verkehr, Tourismus und Kultur Till Bornstedt Referent Handel, Tourismus, Verkehr
Gestaltung, Titel	Elisabeth Mantouvalou em@mantouvalou.de
Stand	Dezember 2020

Bildnachweise Titel: Grafik: shutterstock, links: DHL, rechts: Tobias Arhelger/stock.adobe.com Seite 4: oben/mitte: Tim Russmann/unsplash, unten: stock.adobe.com Seite 7: Nadar Arman/unsplash Seite 8: oben: Großbaustelle in Bonn, Deutschland, Foto: stock.adobe.com, unten links und rechts: Tim Russmann/unsplash Seite 11: oben: Visualisierung west.side © Instone Real Estate, unten: Schumanns Höhe © Instone Real Estate Seite 13: oben/unten: Michael Sondermann/Stadt Bonn Seite 15: oben: Beethovenhalle, Sanierung September 2018, Luftaufnahme, Foto: Wolkenkratzer (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Beethovenhalle_059.jpg), unten: Oper Bonn 2011, Foto: Sir James (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:2011-11-09_Bonn_Oper_02.jpg) Seite 17: unten links: freepik.de, unten rechts: Alexander H./unsplash Seite 18: Maxim Abramov/unsplash
---------------	---



Industrie- und Handelskammer
Bonn/Rhein-Sieg