

# KREIS EUSKIRCHEN



## 800 Wohnungen werden zu wenig gebaut

Niedrige Mietobergrenze für sozialen Wohnraum hemmt Investoren – Absichtserklärung unterschrieben

Der Bestand der geförderten Wohneinheiten im Kreis Euskirchen ist in den vergangenen sieben Jahren um etwa 1000 gesunken. Alle für den Wohnungsmarkt relevanten Akteure arbeiten an einem Konzept, das der Wohnungsnot entgegenwirken soll.

VON TOM STEINICKE

**Kreis Euskirchen.** Es wird viel zu wenig gebaut. Etwa 500 Wohnungen entstehen jährlich im Kreis Euskirchen – 1200 würden Experten-Schätzungen zufolge gebraucht. „Wir brauchen mehr Mut. Mut, auch in Dörfern Mehrfamilienhäuser bauen zu können“, sagt der Euskirchener Architekt Dietmar Strick. Auch der Flammersheimer Investor Jörg Wiskirchen sieht in Mehrfamilienhäusern – ob im Dorf oder in der Stadt – eine Möglichkeit, bei der Wohnungsnot Druck aus dem Kessel zu nehmen. „Wir brauchen schlicht und ergreifend mehr Wohnraum“, sagt der Flammersheimer, der aktuell im Bereich der Pappelallee in Euskirchen das Baugebiet „Alte Gärtnerei“ mit knapp 100 Wohneinheiten plant.

### ► Bündnis für Wohnen

Mehr Mehrfamilienhäuser, alternative Wohnformen, einfachere Abwicklung von Bebauungsplänen, ein gut funktionierender Öffentlicher Personennahverkehr, um das Leben auf dem Land attraktiv zu gestalten, 5G als Mobilfunk-Standard – das sind einige der Handlungsfelder, die beim zweiten Treffen aller für den Wohnungsmarkt relevanten Akteure des „Bündnisses für Wohnen“ in Zülrich auf die Stellwände kamen.

Den unter anderem geäußerten Wunsch nach Wohngemeinschaften als alternative Wohnform – auch im Alter – hält Experte Wiskirchen für schwierig umsetzbar: „Im Alter setzt der Nestbautrieb ein. Da verschließt man sich eher, als sich zu öffnen und seinen Platz mit mehreren zu teilen.“

Damit es so kurz vor Weihnachten nicht nur bei Wünschen bleibt, formulierten die Teilnehmer Leitziele wie „Kommunale Flächen werden 2019 kostenlos oder zumindest kostengünstig für den Bau von Sozialwohnungen zur Verfügung gestellt“, „Die Infrastruktur ist bis 2025 gut

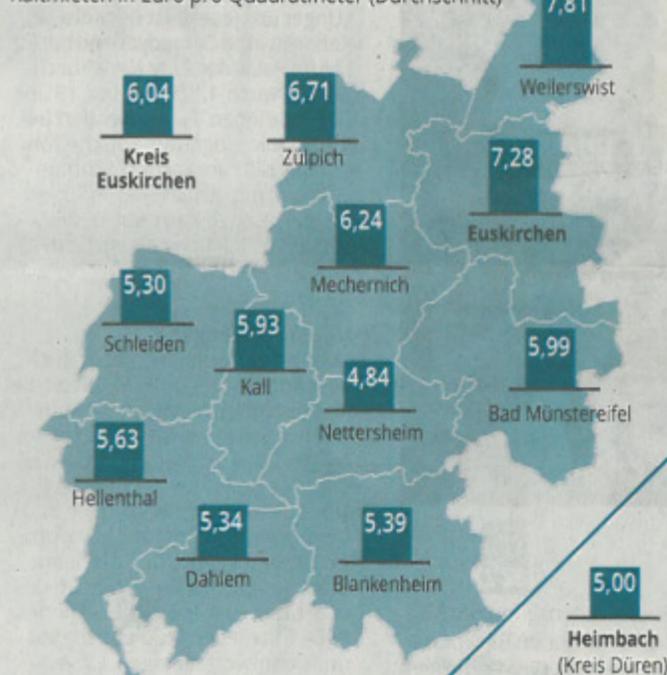


Im Kreis müssten viel mehr Wohnungen gebaut werden, um den Bedarf zu decken – da sind sich die Experten einig.

Foto: Steinicke

### Mietspiegel im Kreis Euskirchen

Kaltmieten in Euro pro Quadratmeter (Durchschnitt)



Grafik: Bohne; www.mietboerse.net

ausgebaut“ oder „Geförderter Wohnraum ist bis 2025 in der Region rentabel“.

An diesem Punkt hakt es aktuell im Kreis Euskirchen, wie Zülrichs Bürgermeister Ulf Hürtgen (CDU) stellvertretend sagte: „Eine große Hemmschwelle für Investoren von Sozialwohnungen ist die förderrechtlich gebotene Einhaltung einer sehr niedrigen Mietobergrenze von 4,65 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter.“ Für die meisten Investoren führe dies zur Unwirtschaftlichkeit.

Die bisherigen Konditionen seien im Vergleich zu den Ballungsräumen und zu mancher Nachbarkommune zu schlecht. Hier sei die Landesregierung ge-

fordert. Um mit einem Ergebnis aus der Veranstaltung zu gehen, unterschrieben die Teilnehmer eine Absichtserklärung. Sie wollen es nicht bei der Theorie belassen, sondern sich aktiv an den Prozessen, die nötig sind, um das Bündnis für Wohnen voranzutreiben, beteiligen.

### ► Geförderter Wohnraum

Aktuell gibt es in Zülrich 86 geförderte Eigentumswohnungen und 199 geförderte Mietwohnungen für Menschen mit begrenztem Einkommen. Um dort einzuziehen zu werden, muss der Mieter einen Wohnberechtigungsschein haben. In Euskirchen sind es 1295 öffentlich geförderte Wohneinheiten und 448

### Das Land regelt die Förderkonditionen

„Eine Wohnraumförderung muss die lokalen Bedingungen berücksichtigen. Die Förderung muss zum Wohnungsmarkt passen“, sagt Fabian Götz, stellvertretender Pressesprecher des Heimatministeriums. Es dürfe keine Überförderung geben. Aus diesem Grunde sei gesetzlich geregelt, dass die Landesregierung die fachlichen und regionalen Förderkonditionen festzulegen habe. Dieses „Wohnungsmarkt-Ranking“ der Kommunen in NRW werde nach landeseinheitlichen Kriterien in Gutachten festgelegt und aktualisiert. Danach werden die Kommunen im Mietwohnungsneubau in vier Mietniveaus eingeteilt.

„Zülrich ist in das Mietniveau zwei eingeteilt, das bedeutet,

die Förderung liegt bei 1450 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und die Mietobergrenze liegt aktuell bei fünf Euro pro Quadratmeter, so Götz. Im Vorjahr seien es 4,65 Euro pro Quadratmeter gewesen.

Der Vergleich zeige, dass in Zülrich 2018 die Förderkonditionen gegenüber dem Vorjahr verbessert wurden, so der Ministeriumssprecher: „Zülrich befindet sich damit auf dem Niveau von Vettweiß, Mechernich und Heimbach.“

NRW verfüge über einen der heterogensten Wohnungsmärkte der Bundesrepublik. Die hohe Nachfrage in Städten an Rhein und Ruhr treffe auf ein geringes Angebot, was Preise ansteigen lasse. (tom)

### ► Blick in die Kommunen

In Weilerswist will man sich dem geförderten Wohnraum annehmen. „Der Rat hat beschlossen, dass die letzten beiden Grundstücke, die zur Veräußerung anstehen und sich im Gemeindeeigentum befinden, nur an Interessenten verkauft werden sollen, die auf den Grundstücken öffentlich geförderten Wohnraum errichten“, sagt Martin Reichwaldt, Fachbereichsleiter Planen und Bauen. Vorbehaltlich einer Baugenehmigung werde die Eugebau das Grundstück in Lommersum in Kürze entsprechend bebauen. Die Gemeinde werde voraussichtlich ab Mitte 2020 etwa 130 bis 180 Wohneinheiten in Hauswei-

ler/Derkum veräußern können. „Dort werden neben dem klassischen Einfamilienhausbau auch genügend Möglichkeiten zur Errichtung von Geschosswohnungsbau geboten“, so Reichwaldt.

In der Gemeinde Dahlem gibt es laut Bürgermeister Jan Lembach überhaupt keinen geförderten Wohnraum. „Dazu war der Bedarf in der Vergangenheit nicht vorhanden und diese Form des Wohnungsbaus ist für die Investoren aufgrund der geringen Rendite nicht attraktiv.“ Im Bereich des Wohneigentums gebe es noch ausreichend Kapazitäten. Etwa 40 Baugrundstücke sind, so der Verwaltungschef, in diesem Jahr verkauft worden – die Hälfte an Neu-Dahlemer.

Eine politisch verankerte Mindestquote für geförderten Wohnraum in Neubaugebieten gibt es in Bad Münstereifel laut Stadtsprecherin Marita Hochgürtel nicht. Dennoch wolle man aktiv werden. „In Bebauungsplänen soll durch entsprechende Festsetzungen das Bauen von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden“, so Hochgürtel.

Auch in Nettersheim gibt es keine Mindestquote für geförderten Wohnraum. Die Nachfrage nach Wohnraum im Allgemeinen sei groß, berichtete Ute Mühlstroh vom Fachbereich II. Aufgrund der derzeit starken Baulandnachfrage hat die Gemeinde vier Neubaugebiete ausgewiesen (zwei in Nettersheim und je eines in Marmagen und Zingsheim). „Es zeichnet sich bereits heute ab, dass damit der Nachfragebedarf noch nicht ausreichend gedeckt werden kann, sodass angestrebt wird, 2019 weitere Baugebiete auszuweisen“, sagte Mühlstroh.

### ► Handlungskonzept

Das Thema „Wohnen“ nimmt bei der Euskirchener Verwaltung eine hohe Priorität ein. Die Verwaltung hat deshalb ein Handlungskonzept erstellen lassen. „Der Gutachter empfiehlt angesichts des Bedarfs, den Anteil der geförderten Mietwohnungen nicht unter zwölf Prozent fallen zu lassen. Das würde bedeuten, dass jährlich etwa 25 geförderte Mietwohnungen errichtet werden müssten“ heißt es in dem Konzept. Eine Besserung des Wohnungsengpasses in Euskirchen ist damit nicht zu erwarten. Die von der SPD gewünschte Quote von 20 Prozent oder mehr an gefördertem Wohnraum in Neubaugebieten würde den Bedarf deutlich übersteigen heißt es im Handlungskonzept.