

Wohnen und Bauen im Kreis Euskirchen



**Auftaktveranstaltung zum
„Bündnis für Wohnen“**

08. Oktober 2018

- **Erstellung eines Kreisentwicklungskonzeptes für den Kreis Euskirchen**
 - Einstimmiger Beschluss (bei 3 Enthaltungen) am 05. April 2017

- **Gründung eines „Bündnisses für Wohnen“ im Kreis Euskirchen**
 - Einstimmiger Beschluss am 18. April 2018

Kreisentwicklungskonzept

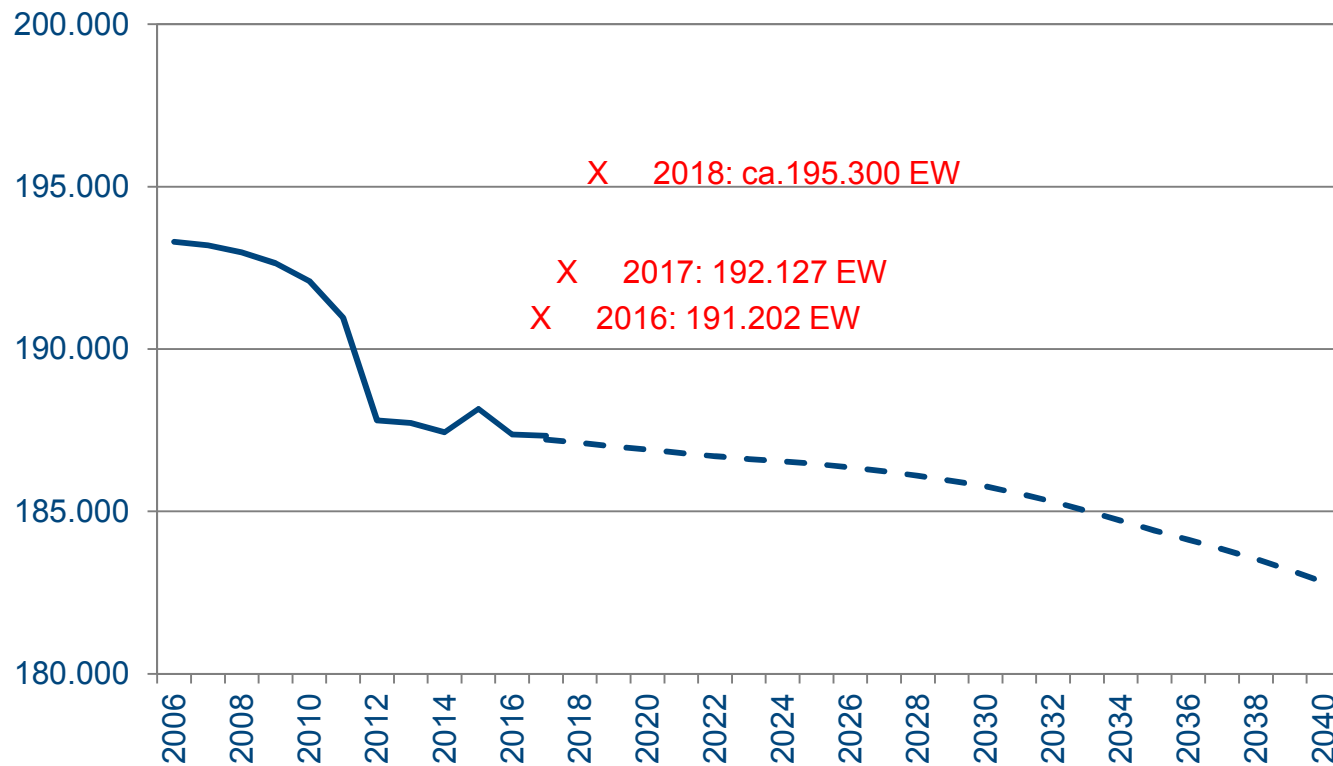


Kreisentwicklungskonzept: Wohnen

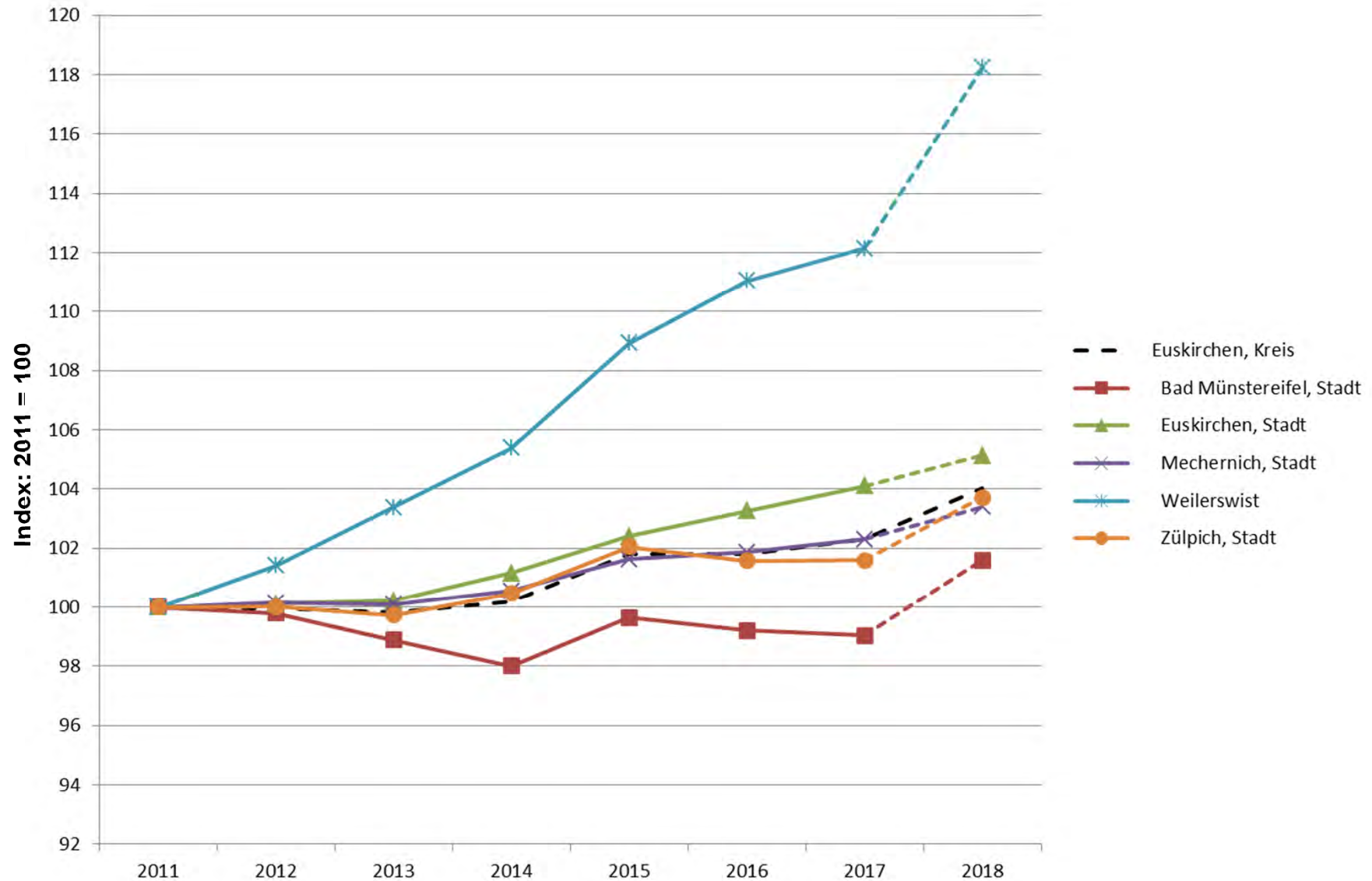
Bevölkerungsprognose

Prognose bis 2040 für den Kreis Euskirchen

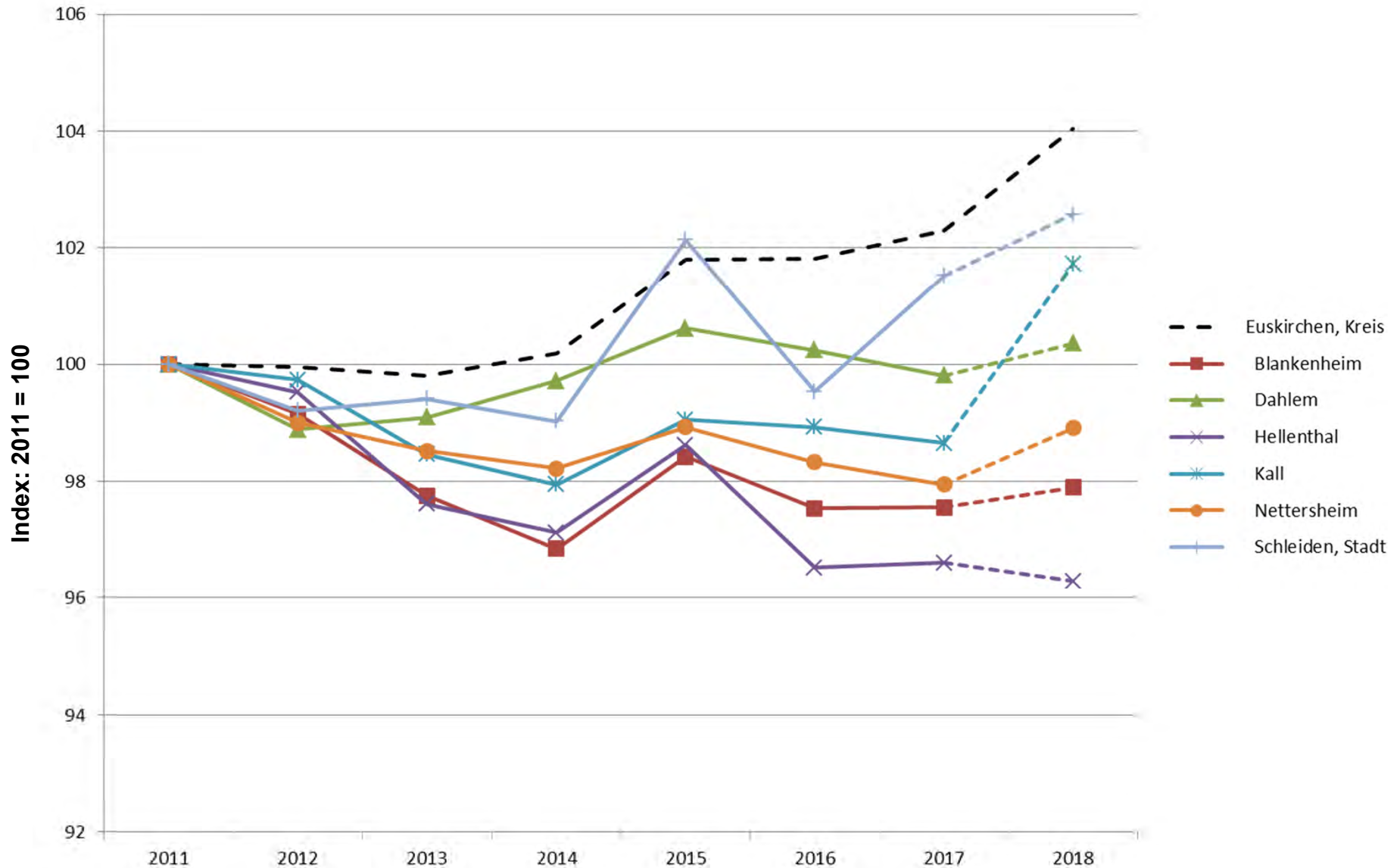
Eine aktuelle
Prognose wird Mitte
Oktober erwartet



Bevölkerungsentwicklung im Nordkreis (2011-2018)



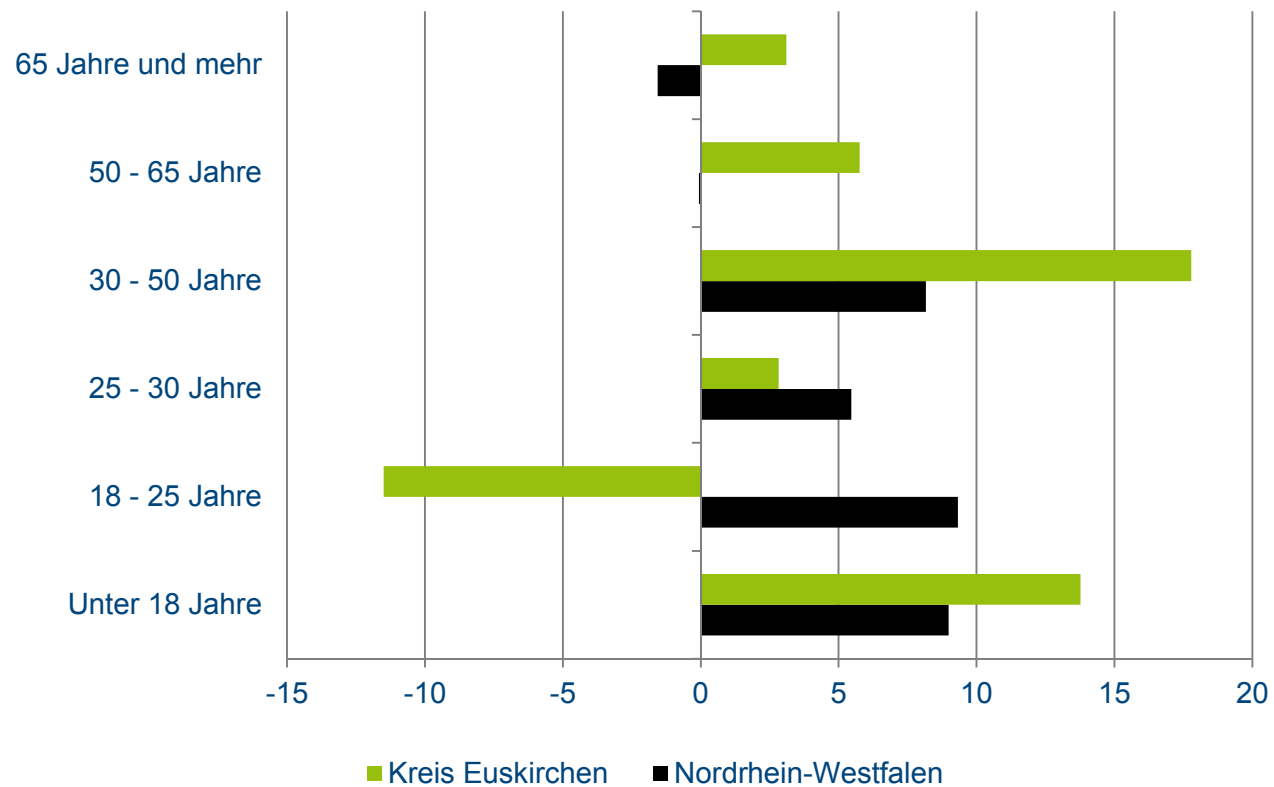
Bevölkerungsentwicklung im Südkreis (2011-2018)



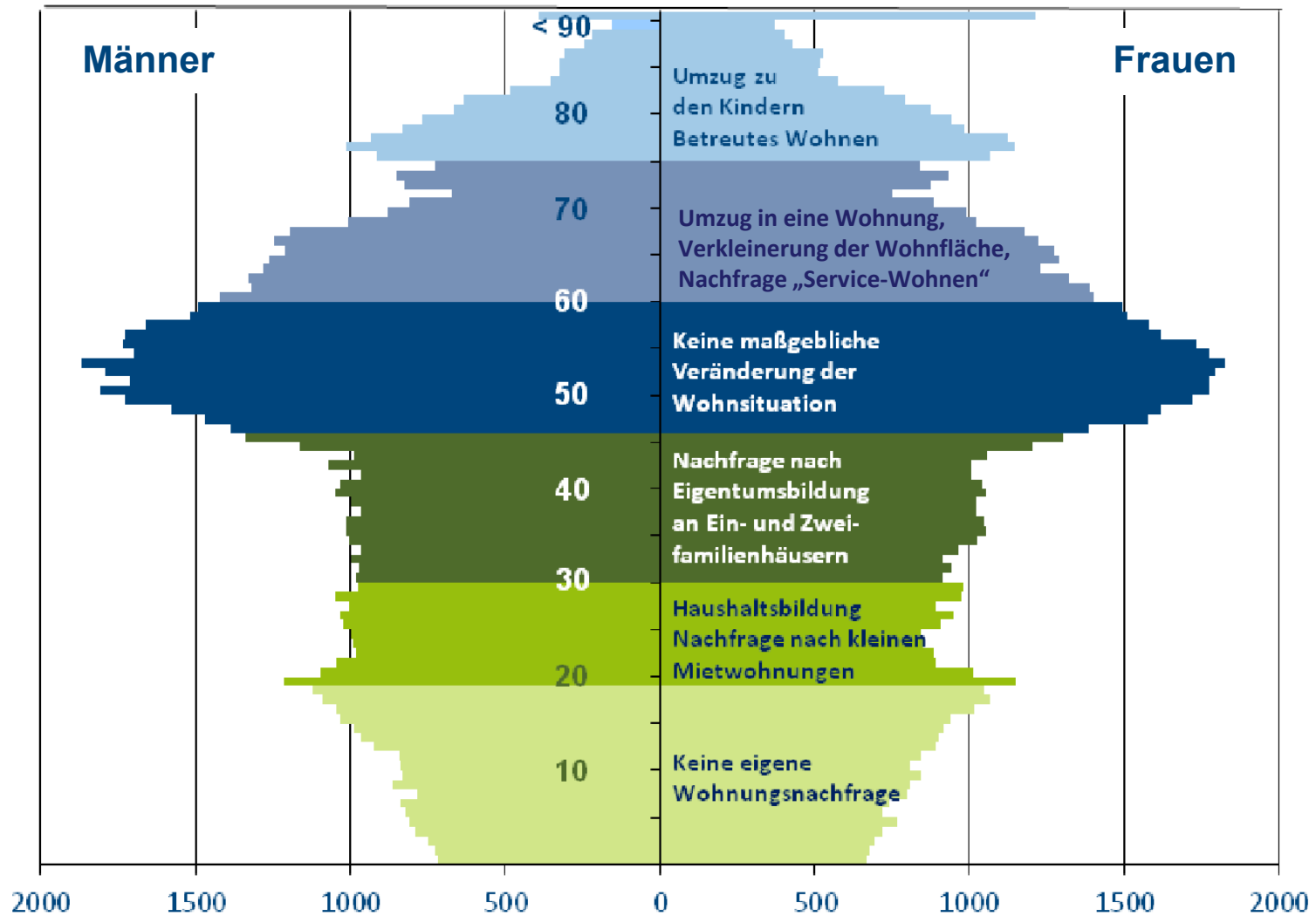
Kreisentwicklungskonzept: Wohnen

Wanderungen

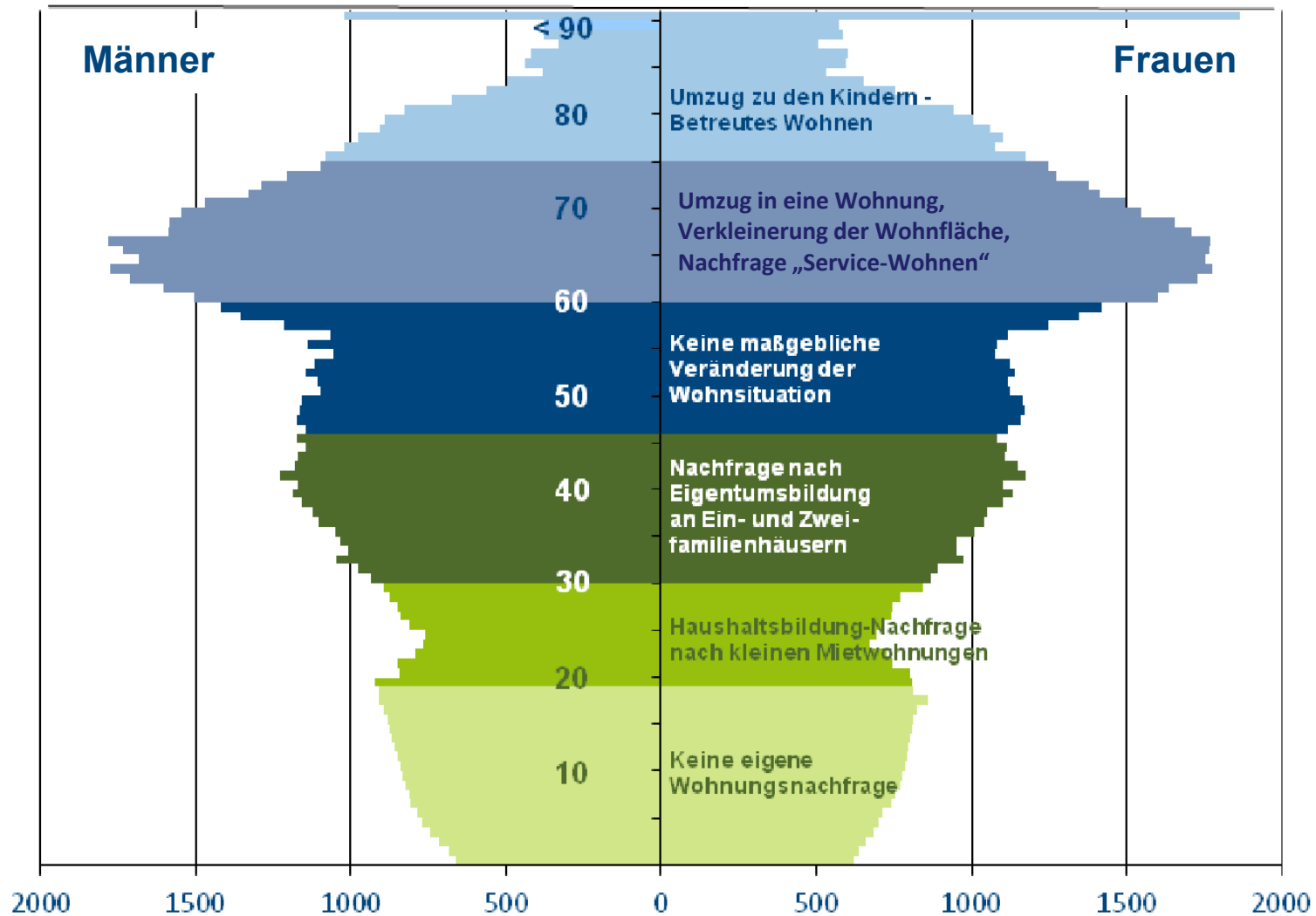
Fort- und Zuzüge im Kreis Euskirchen im Vergleich mit NRW (2010-2015)



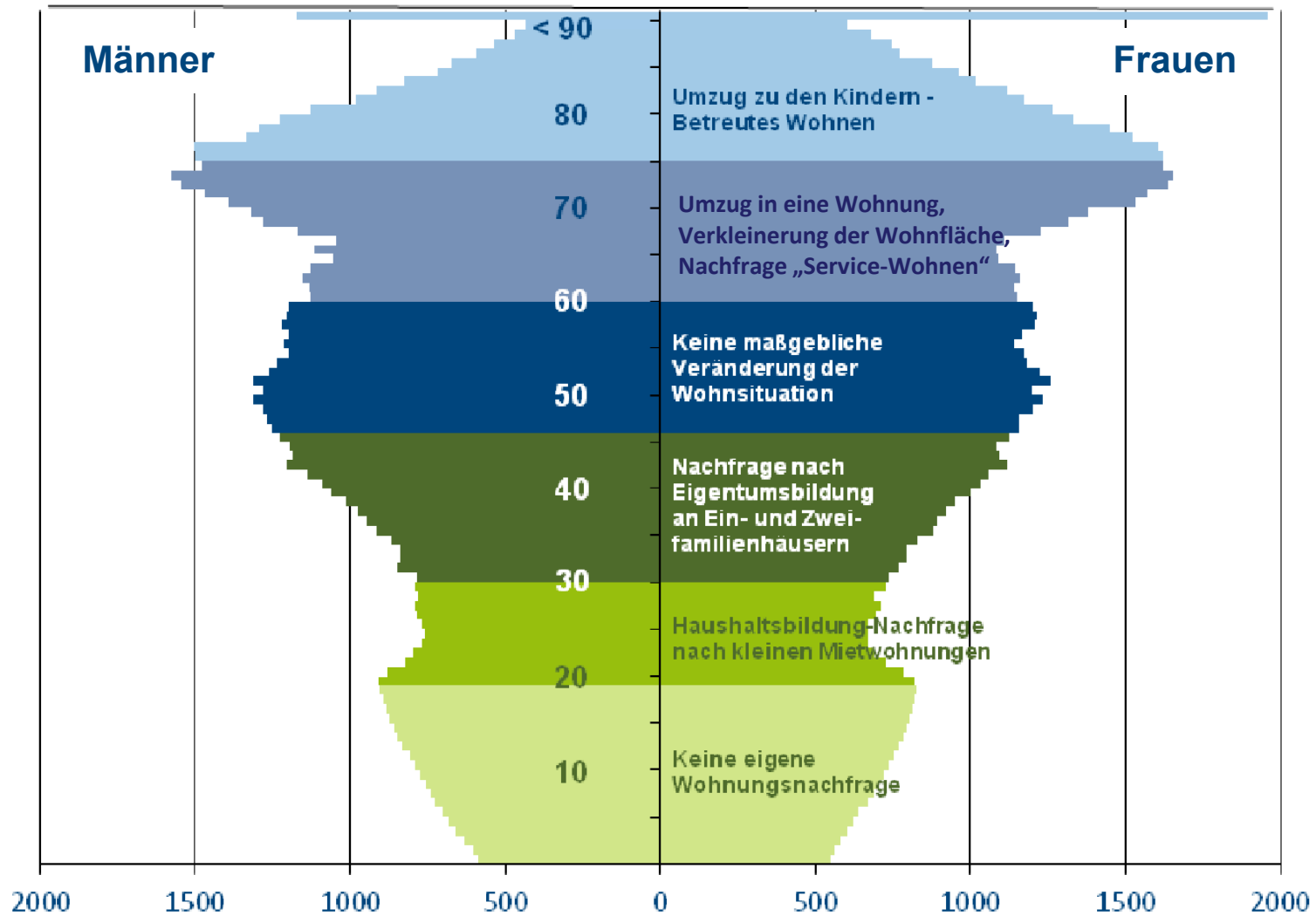
Bevölkerungspyramide 2017



Bevölkerungspyramide 2030



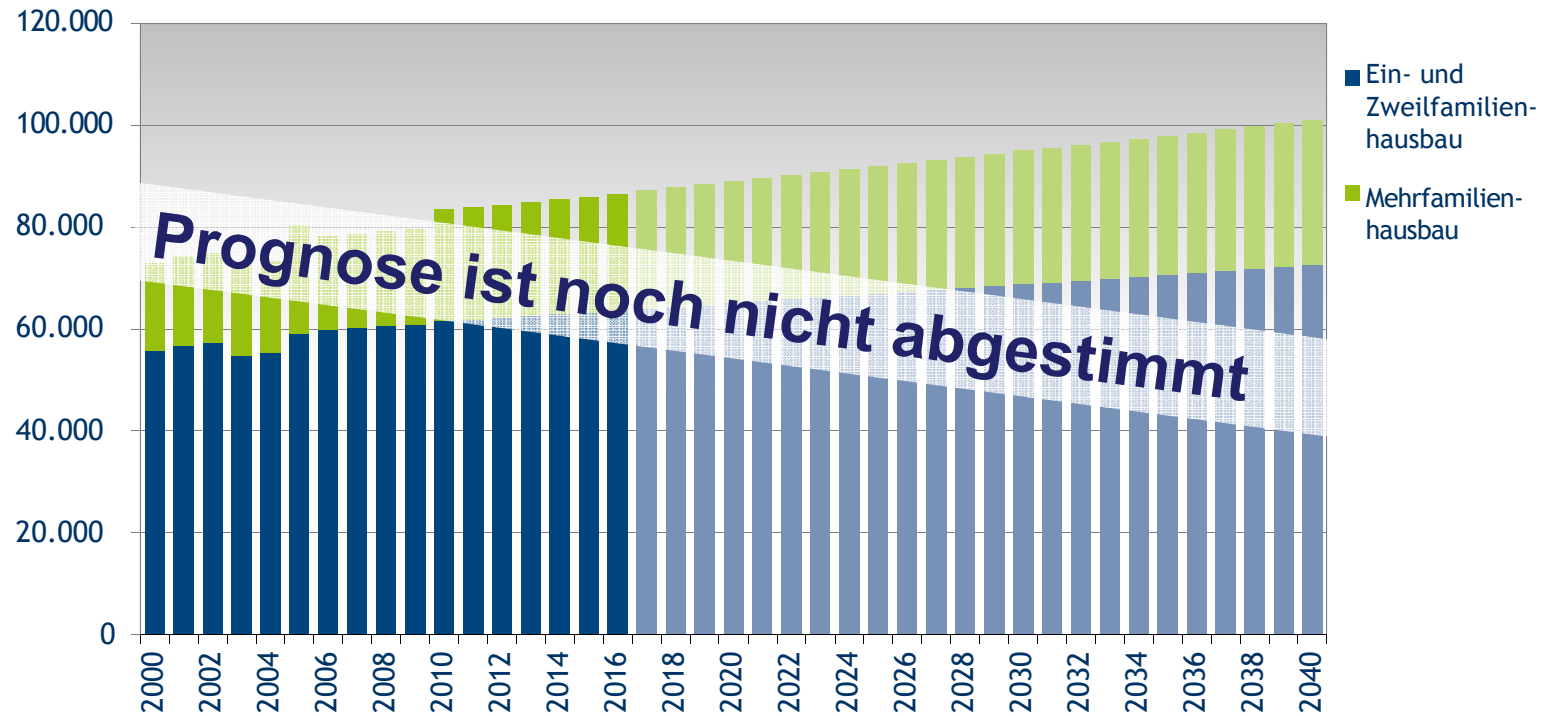
Bevölkerungspyramide 2040



Kreisentwicklungskonzept: Wohnen

Wohnungsbedarfsprognose

Bedarfsberechnung Büro Dr. Jansen für den Kreis Euskirchen
(Stand Dezember 2017)



Regionalplanreserven

Kreisweite Auswertung zur Flächenqualität der Wohnflächenreserven

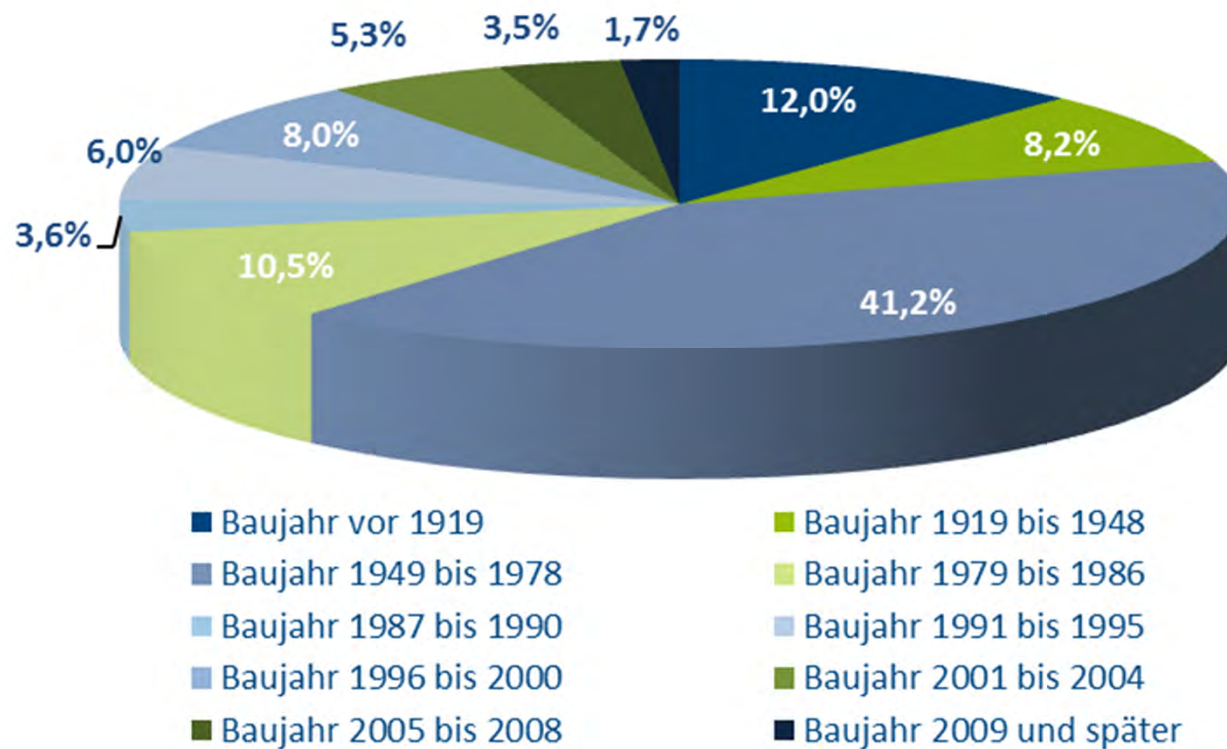
Erfassungskategorie	Fläche in Hektar	Fläche in Prozent
Ersterhebung vor Kommunalgespräch	762	100
Keine Reserve	344	45
Reserve mit Restriktionen	346	45,5
Reserve	72	9,5

Quelle: Dezernat 32

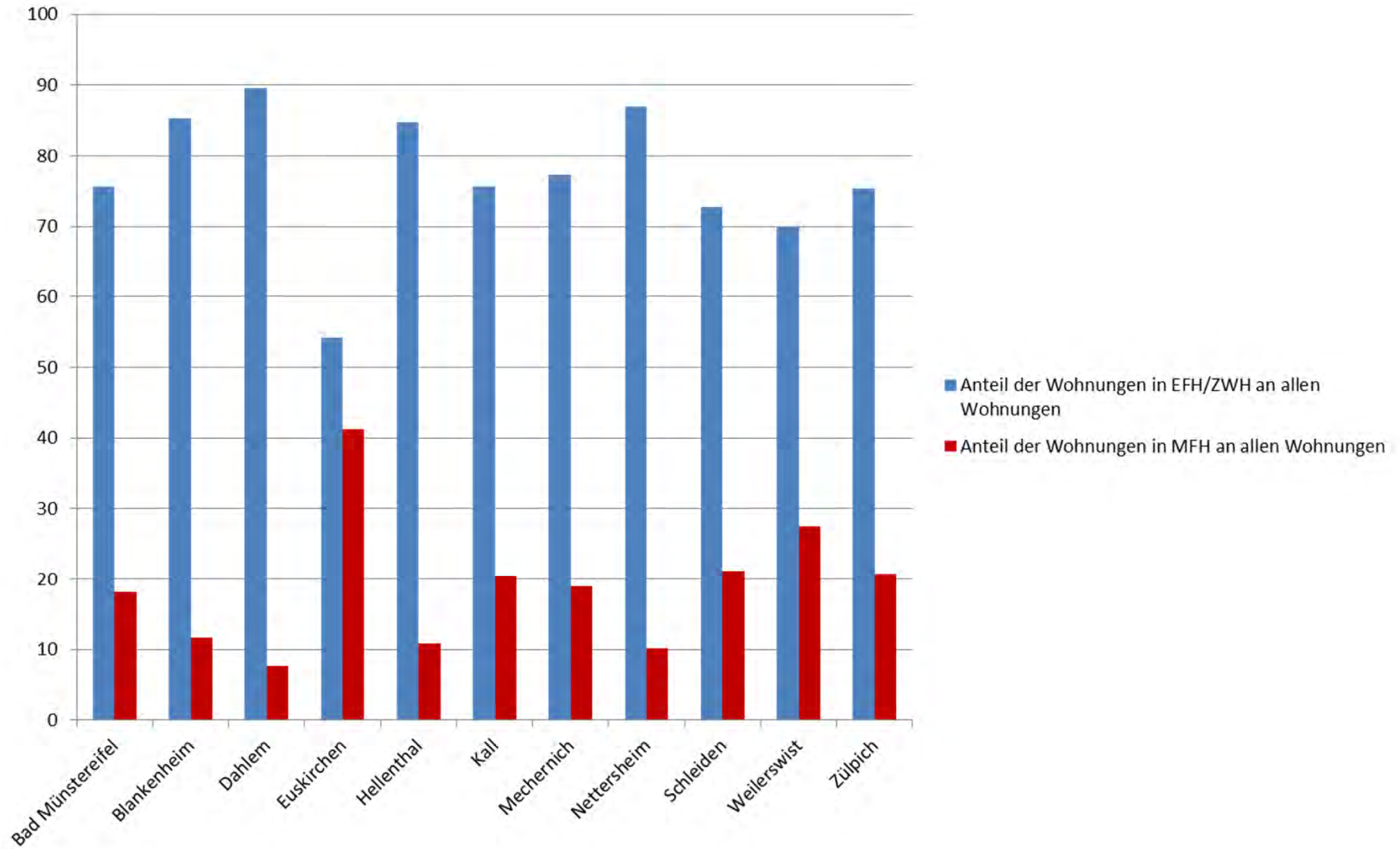
Stand: Mai 2018

Wohnungsbestand

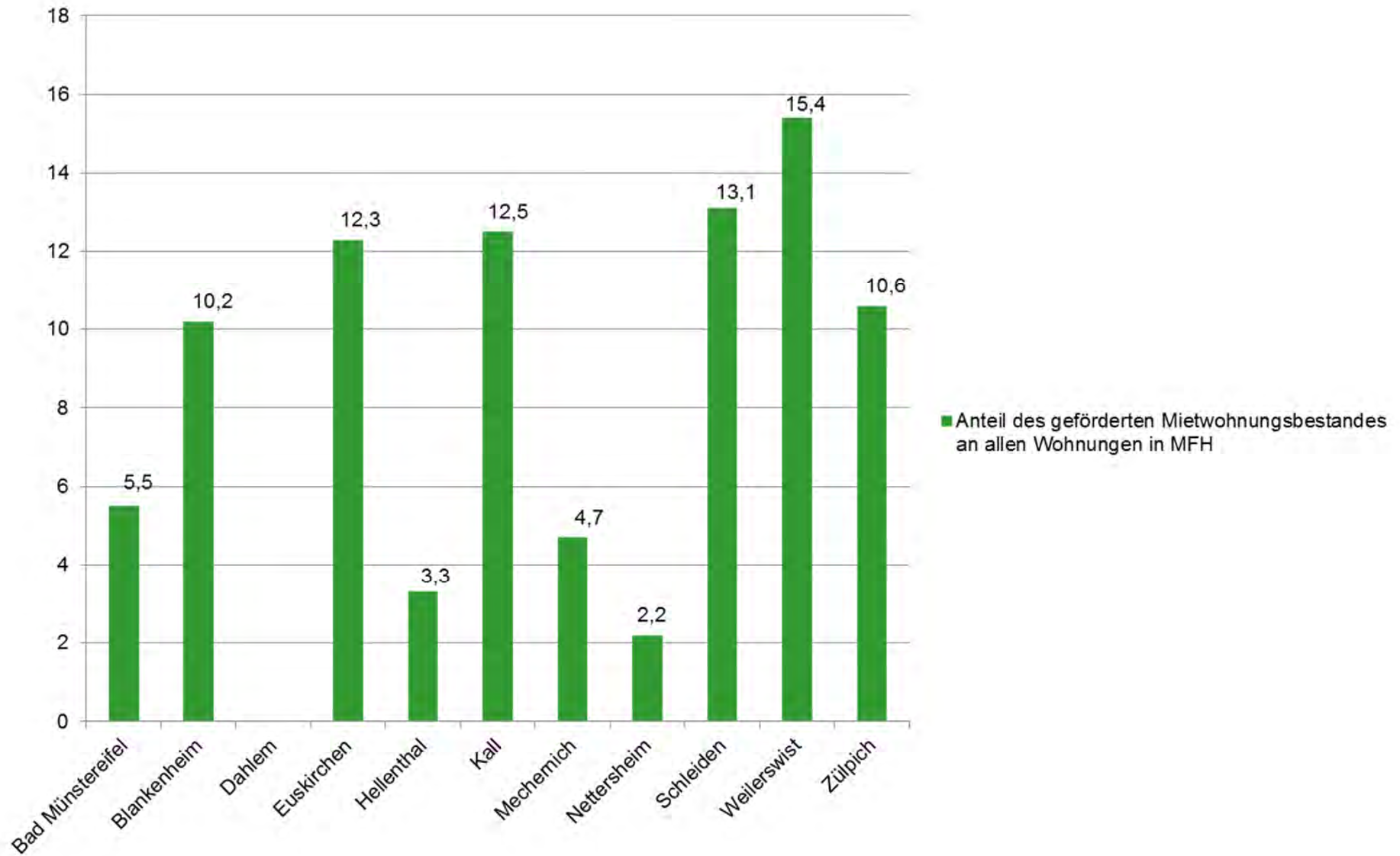
Gebäudebestand mit Wohnungen und Wohngebäude nach Baualtersklassen (Stand 2011)



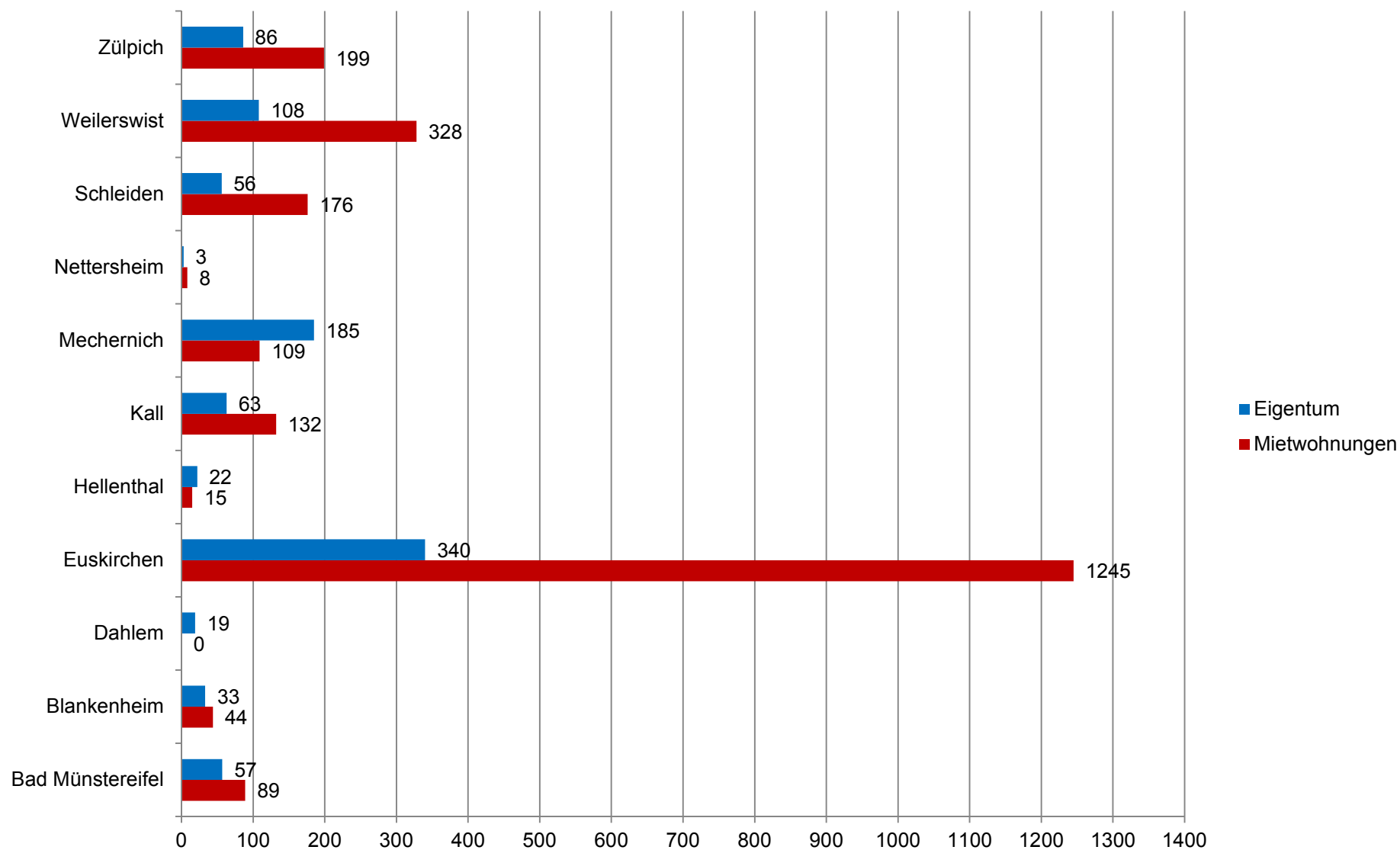
Wohnungsangebot 2017 (Anteile in %)



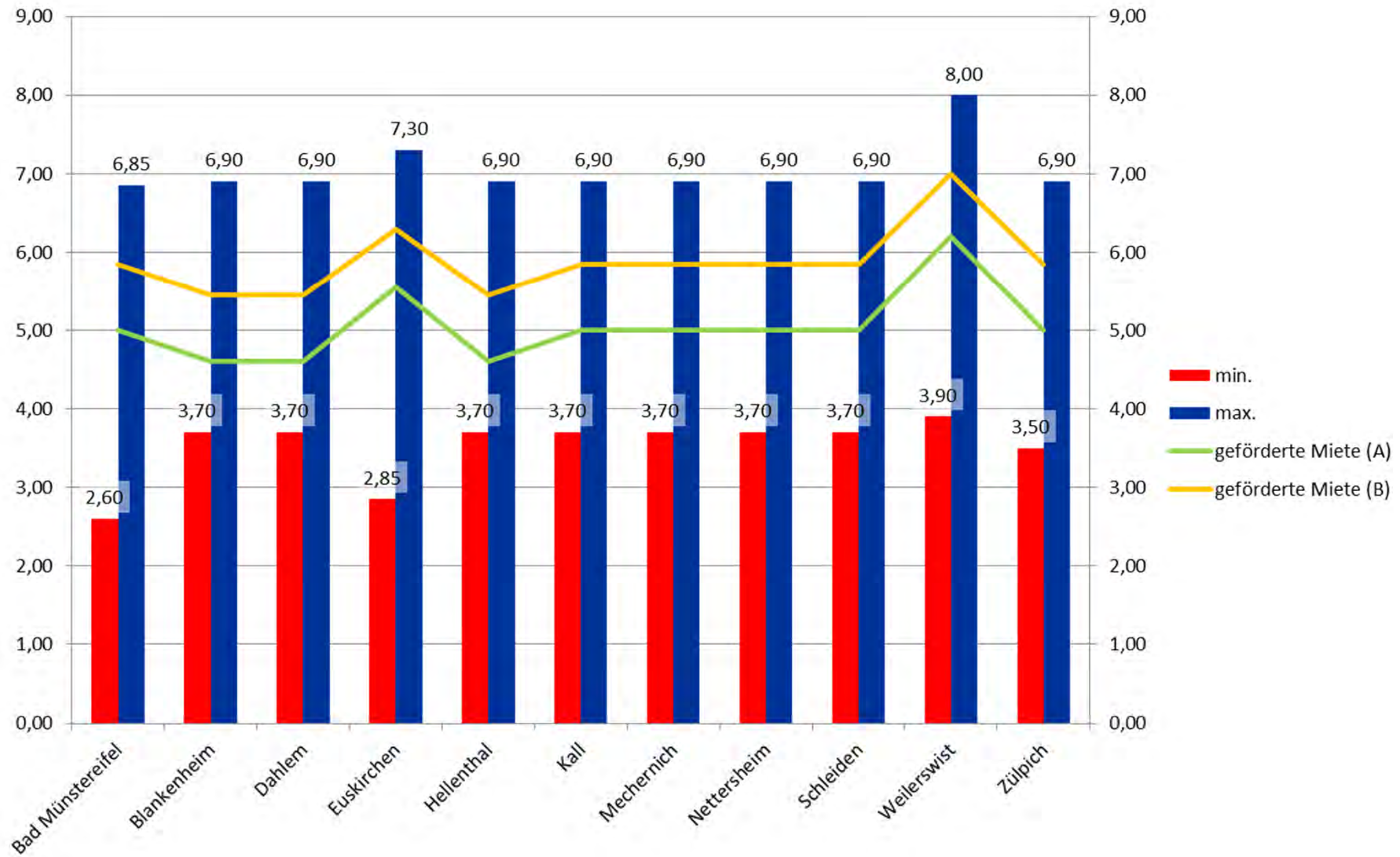
Wohnungsangebot 2017 (Anteile in %)



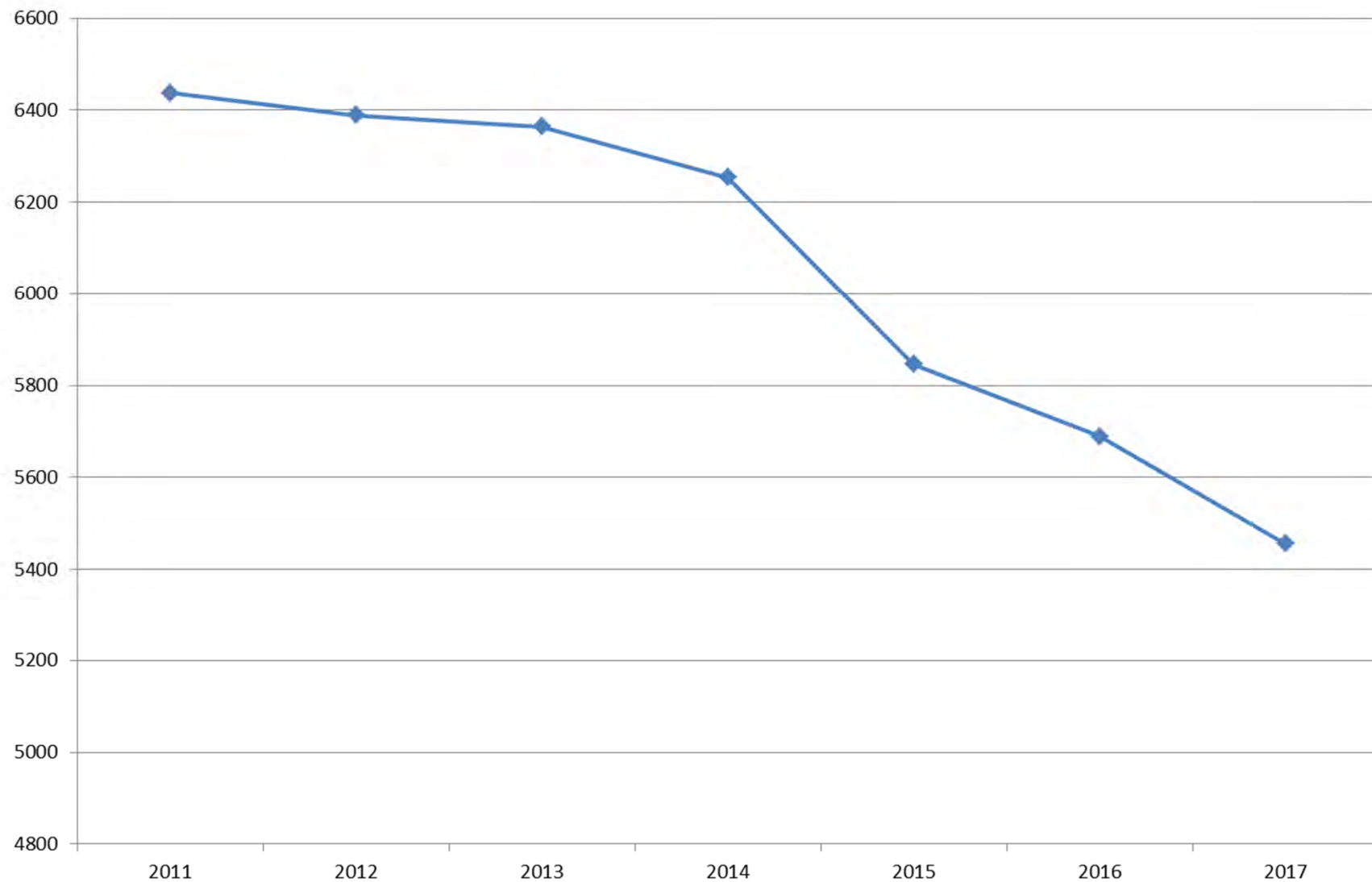
Bestand geförderter Wohnungsbau (Stand Juni 2018)



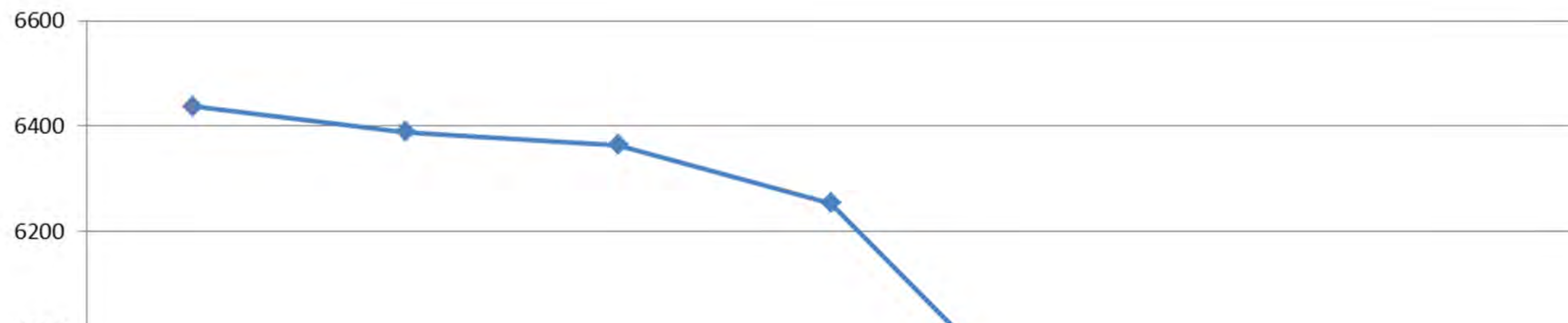
Preisniveau (Miete) in €/m²



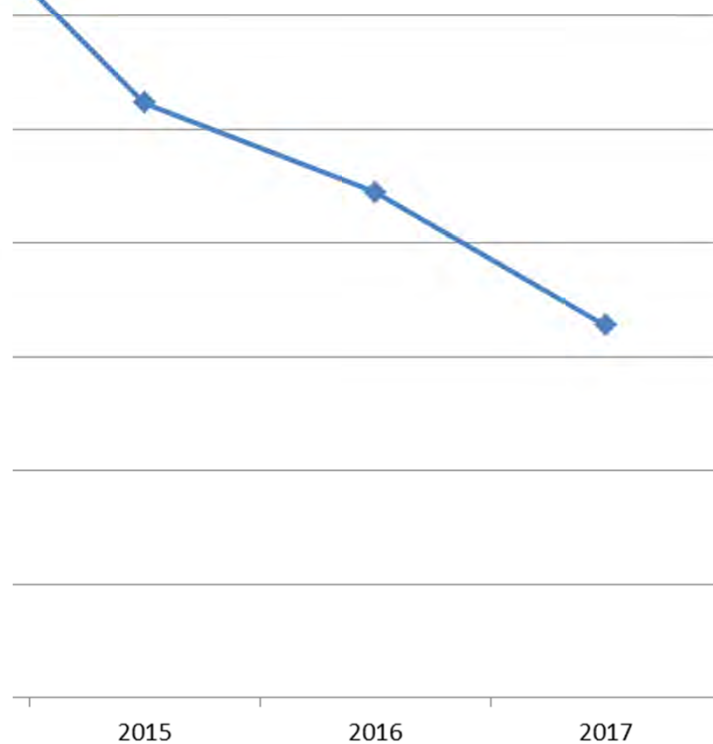
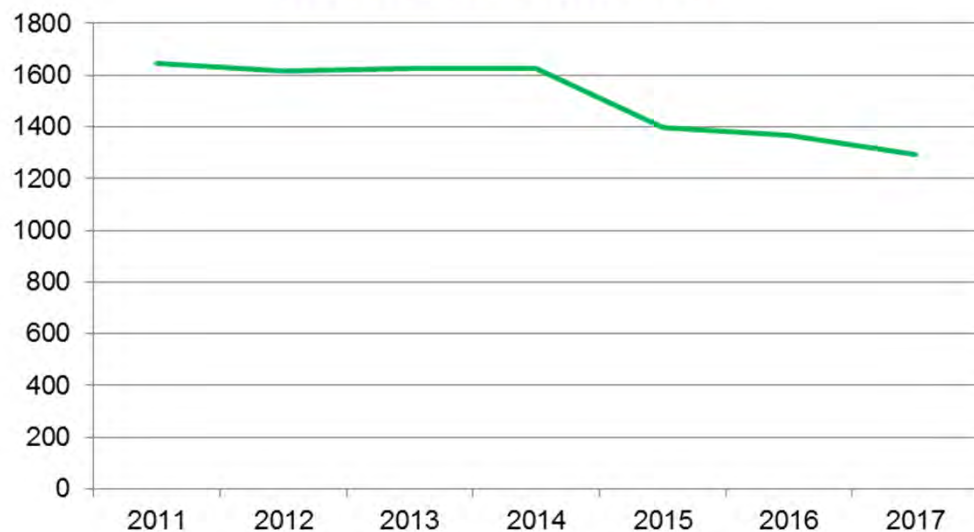
Bestand geförderter Wohneinheiten im Kreis (Stand 31.12.)



Bestand geförderter Wohneinheiten im Kreis (Stand 31.12.)



Euskirchen: geförderte Mietwohneinheiten



Aktivitäten zur Bündnisarbeit

- Kontaktaufnahme zum Verband für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen
 - Positive Äußerung des Direktors zur Gründung eines Bündnisses für Wohnen im Kreis (Betonung der Bedeutung solcher lokaler Bündnisse)
- Umfrage (Kommunen [11] und Wohnungsmarktakeure [51])
- Ermittlung der aktuellen Situation im Kreis Euskirchen (Statistikrecherche)
- Information zur Bündnisarbeit an Bürgermeister der Kommunen zur Bürgermeisterkonferenz
- Planung der Auftaktveranstaltungen zur Bündnisarbeit
- Planung zur Prozessgestaltung

Umfrage an Kommunen und Wohnungsmarktakteure

- Abfrage der Einschätzung der aktuellen Situation im Kreis
- Schilderung der Aktivitäten in Hinblick auf „öffentlich geförderten Wohnungsbau“
- Schilderung der Planungen
- Abfrage nach Wünschen zur Bündnisarbeit in Hinblick auf
 - Themen
 - Prozessgestaltung
 - Mitglieder
 - Ziele

➔ Durch die Umfrage sollen die möglichen Mitglieder des Bündnisses frühzeitig in die Arbeit eingebunden werden (Information, Möglichkeit zur Mitgestaltung, transparenter Prozess, etc.)

Erste Ergebnisse der Umfrage: Kommunen

- Bis zum Stichtag am 17. August 2018 haben 6 Kommunen an der Umfrage teilgenommen
- Teilweise haben sich die Kommunen bereits mit dem Thema beschäftigt (eher Nordkreis)
- Teilweise wurden bereits Maßnahmen umgesetzt (z.B. Vorkaufsrecht, aktives Suchen nach geeigneten Flächen)
- Mangel an geeigneten Grundstücken
- Südkreis: Bisher kein Bedarf, Wohnraum steht ausreichend und in angemessener Form zur Verfügung
- Bedarf an Single- und barrierefreien Wohnungen (auch Eigentum)
- Bündnisarbeit wird grundsätzlich begrüßt
- Wunsch nach schlanker Gestaltung des Prozesses
- Wunsch nach Unterstützung bei Investorensuche

Erste Ergebnisse der Umfrage: Kommunen

Wünsche für die Arbeit im Bündnis:

„Ziele“

Austausch von Informationen
gemeinsame, abgestimmte
Vorgehensweisen

Investoren für bezahlbaren
Wohnraum auch für den
ländlichen Raum zu **gewinnen**,
insbesondere für "Single"-
Wohnungen und barrierefreie
Wohnungen

Individuelle **kommunale Ziele**
sollten berücksichtigt werden.
Der Kreis Euskirchen soll bei
Land und Bundesebene besser
wahrgenommen werden.
Doppelarbeit sollte ebenso
vermieden werden wie ruinöser
Wettbewerb um
Vorhabenträger.

„Prozessgestaltung“

Erfahrungs- und Ideenaustausch durch
regelmäßige gemeinsame Veranstaltungen.
Der Prozess sollte möglichst **schlank**
gehalten werden und gegebenenfalls durch
externe Beratungsleistungen unterstützt
werden.

Außerdem sollten Gespräche mit
Bauunternehmen, Maklern und
Projektentwicklern geführt werden, um deren
Marktkennntnisse in den Prozess
einzubeziehen.

Vernetzung der Kommunen

Einbindung von Wohnungsmarktakeuren
und Banken von Beginn an

Erste Ergebnisse der Umfrage: Kommunen

Wünsche für die Arbeit im Bündnis:

„Themen“

Flächenbeschaffung, Gesetzesinitiativen, Informationsaustausch, Prozessoptimierungen in der Zusammenarbeit Kreis mit Städten/Gemeinden

Angebotsstruktur für bezahlbaren Wohnraum
Förderung Investoren für Bau von Mehrfamilienhäusern ("Single"-Wohnungen und barrierefreie Wohnungen) im ländlichen Raum (Mietpreisspiegel und Wirtschaftlichkeit können derzeit nicht in Einklang gebracht werden)

Ausweisung von Wohnbauflächen in Orten mit vorhandener Infrastruktur (verkehrlich, sozio-kulturell, Dienstleistung)

„Mitglieder“

Kommunen
Akteure auf dem Wohnungsmarkt
mgw. Beisitz von Politik/Bürgerschaft

Als öffentlich-rechtliches Bündnis für Arbeit sollte der Kreis, die Städte/Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen herangezogen werden, die in öffentlich-rechtlicher Hand sind.

Einbindung von Wohnungsmarktakteuren und Banken von Beginn an

Erste Ergebnisse der Umfrage: Akteure

- Bis zum Stichtag am 17. August 2018 haben 14 angeschriebene Akteure die Umfrage beantwortet.
- Bündnisarbeit wird begrüßt, Interesse der Rückläufe hoch
- Bewusstsein für den Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum erkennbar
- Aktivitäten vorhanden
- Forderung nach schlanker Prozessgestaltung
- Akteure fordern eine bessere Vernetzung untereinander und mit den Kommunen
- Wunsch nach verbesserter Information zu Förderprogrammen
- Themenwünsche:
 - Fördermöglichkeiten des Wohnbaus
 - Unterstützungsmöglichkeiten durch die Kommunen
 - „Best-practice-Beispiele“
 - Bürokratische Hürden abbauen

Erste Ergebnisse der Umfrage: Akteure

Beschreibung und Bewertung der Entwicklung des Wohnungsmarktes:

Der Bedarf an schönen (gut geschnittenen, hellen, modernen, mit wenig (Heiz-) Nebenkosten und viel Balkon/(Dach)-Terrassen-Flächen) Wohnungen ist sehr groß und wird nach meiner Einschätzung auch die nächsten Jahre nicht abnehmen.

Viele Mieter sind aber nicht bereit, dafür angemessen zu zahlen.

Aktuell kann festgestellt werden, dass in 2017 40,9 % **weniger Baugenehmigungen** im Verhältnis zu 2016 erteilt wurden (Quelle: IT NRW). Baugenehmigungen sind ein Indiz für die Zukunft. Die Wohnungspolitik des Bundes und des Landes haben aus dem Baurecht ein Bauantragsrecht gemacht. Hiervon ist auch der Kreis Euskirchen betroffen.

Aus eigener Erfahrung ist **deutlicher Nachholbedarf** im Angebot von "bezahlbarem Wohnraum"

Es fehlen **Bauflächen für Mehrfamilienhäusern**. In neuen Wohngebieten sind häufig nur Ein- oder Zweifamilienhäuser vorgesehen. Die Nachfrage an Wohnraum steigt vornehmlich an **Orten**, die gut in den **ÖPNV** eingebunden sind.

Top Standorte wie Köln-Düsseldorf-Aachen und Bonn ziehen große Zahlen von Neubürgern an, davon kann Euskirchen profitieren.

Die angespannte Wohnungsmarktsituation der Top-Standorte wird sich auch auf das **Umfeld**, diese Standorte, ausprägen

Da in den Großstädten Wohnraum nahezu unbezahlbar wird, kommen **gut angebundene Regionen/Städte** wie Weilerswist und Euskirchen als **Alternative** in Betracht und verschärfen damit die Konkurrenz am Wohnungsmarkt.

Erste Ergebnisse der Umfrage: Akteure

Was spricht für die Investition in den öffentlich geförderten Wohnungsbau?

Fördermittel, Förderprogramme, einfacheres, schnelleres Genehmigungsverfahren

Zinsgünstige Darlehen für den Investor

Ziel sollte es sein, mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau preiswerten Wohnraum zu schaffen, der außerhalb des "freien Marktes" eine angemessene Entwicklung der Miete gewährleistet.

Eigentlich spricht nur eine **soziale Grundhaltung** dafür, die als Aufgabe von Wohlfahrt, Kommunen und anderen sieht, dass Menschen Hilfe und bezahlbaren Wohnraum benötigen

ökonomisch nichts; für eine positive Stadtentwicklung zwingend notwendig

Was dagegen?

Wird von Investoren teilweise als zu **bürokratisch** erlebt. Wirtschaftlichkeit bei Mietobergrenzen ist für Investoren nicht ausreichend gegeben

Fraglich ist, ob sozialer Wohnungsbau für Investoren unter der bekannten Vorgaben und Möglichkeiten attraktiv ist. Die aktuelle Situation am Finanzmarkt ermöglicht **andere Alternativen**.

Bürokratie, Auflagen, Dokumentationspflichten, lange Verfahrensdauer bis zur Baugenehmigung, **Förderbedingungen**, Mangelnder Wille der Entscheider in einzelnen Kommunen

Es spricht nichts dagegen.

Einschränkungen in der Gestaltung der Vermietung.

Vielen Dank!