

Pulheim Elsdorf Frechen  
Bedburg Brühl Kerpen  
Wesseling Erftstadt  
Hürth Bergheim

IdeenTreff  
Rhein-Erft

## Wohnen im Rhein-Erft-Kreis

### Thesenpapier zur Veranstaltung der SPD-Kreistagsfraktion am 31.01.2013

Wohnen ist für viele Menschen im Rhein-Erft-Kreis eine Herausforderung geworden. Ursächlich dafür sind unterschiedliche Aspekte, die aber jeder für sich deutlich machen, dass man den Immobilienmarkt nicht dem freien Spiel der Kräfte überlassen darf, sondern als öffentliche Hand steuernd eingreifen muss.

Weite Teile des Rhein-Erft-Kreises sind auf absehbare Zeit Zuzugsregion. Wohnraum ist knapp und verteuert sich. In den kommenden Jahren fallen erheblich mehr Sozialwohnungen aus der Preisbindung, als neu geschaffen werden. Pro 1.000 Einwohner werden 78 Sozialwohnungen benötigt, schon derzeit sind es nur 23. Wohnraum muss für alle Einkommensklassen bezahlbar bleiben. Anreize zum Bau von neuem bezahlbarem Wohnraum gibt es kaum, da das Zinsniveau generell niedrig ist und sich im Verbund mit der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Kreis Investitionen im freien Markt mit einem deutlichen höheren Preisgefüge und damit einer höheren Rendite rechnen. Im Rhein-Erft-Kreis werden fast die Hälfte der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau nicht abgerufen. Dies muss sich ändern. Die Kreisverwaltung mit dem Amt für Wohnungswesen muss ihrer koordinierenden Funktion mehr als bisher gerecht werden.

Die Wohnkosten und damit die Wohnkostenbelastung der Mieter und Eigentümer steigen. Ursachen dafür sind:

- steigende Kaltmieten
- steigende Energiekosten (Strom, Gas, Erdöl, Fernwärme)
- steigende kalte Nebenkosten (Grundsteuer, Wasser- und Abwassergebühren, Straßenreinigungsgebühren,
- Investitionen in die notwendige energetische Gebäudesanierung (selbstnutzende Eigentümer tragen sie komplett selbst, Mieter zahlen über Modernisierungsumlage in Höhe von 11 Prozent der Kosten auf die Jahresmiete)
- Investitionen in den in die Jahre gekommenen Wohnungsbestand
- steigende Grundstückspreise
- steigende Erschließungskosten

Die Nebenkosten steigen bedingt durch die allgemeine Entwicklung auf dem Energiemarkt an. Versorgungsunternehmen greifen bei einkommensschwachen Haushalten im Zahlungsverzug immer rigorosere bis hin zur Einstellung der Leistung. Energetische Sanierungen helfen zwar, die Kosten zu stabilisieren oder zu senken, stellen aber sowohl für Eigentümer als auch für Mieter eine zusätzliche Belastung dar, da Investitionen getätigt bzw. auf die Mieten umgelegt werden müssen.



Mitmachen  
Mitgestalten  
Mitreden  
Mitgestalten  
Mitreden  
Mitgestalten  
Mitreden

Pulheim Elsdorf Frechen  
Bedburg Brühl Kerpen  
Wesseling Erftstadt  
Hürth Bergheim

**IdeenTreff  
Rhein-Erft**

Die Anforderungen an Wohnraum verändern sich. Die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt. Die Zahl der Mitbürgerinnen und Mitbürger, die auf barrierefreie oder in anderer Form ihren persönlichen Bedürfnissen angepassten Wohnraum zwingend angewiesen sind, ebenso. Dem muss bei Neubauten und in Modernisierungsprogrammen Rechnung getragen werden. Die zeitgemäße Umnutzung von vorhandenem Wohnraum muss verstärkt angegangen werden, da die Möglichkeiten, völlig neu zu bauen, geringer werden. Ganze Wohnviertel der 60er und 70er Jahre verändern derzeit ihre Bevölkerungsstruktur völlig. Dies muss als Chance begriffen und begleitet werden. Ältere Leute müssen die Möglichkeit haben, wenn möglich im eigenen Haushalt zu verbleiben oder dabei unterstützt werden, ihre zu groß gewordenen Eigenheime für junge Familien frei zu machen und selber in ihren Bedürfnissen angepassten Wohnungen zu ziehen. Gerade auch in ländlicheren Orten mit älterer, dörflicher Wohnstruktur ist es wichtig, vorhandenen Wohnraum zu modernisieren und für Zuzügler sowie Einheimische attraktiv zu machen (auch durch Erhalt und Ausbau der Infrastruktur/Einkaufsmöglichkeiten) um ein „Ausbluten“ der Orte zu verhindern. Häufig fehlt es dabei an einer zielführenden Beratungen über Konzepte, Fördermöglichkeiten usw. Im Rhein-Erft-Kreis muss deshalb wieder eine kommunale Wohnraumberatung eingerichtet werden.

Die Wohnbauflächenpotentiale im Kreis verringern sich. Viele Städte haben sich dagegen entschieden, im gleichen Tempo weiterzuwachsen. Die verbleibenden Potentiale müssen bedarfsgerecht entwickelt werden, nicht marktgerecht. Dies erfordert auch eine enge Abstimmung der Kommunen untereinander. Die laufenden Gespräche zwischen der Stadt Köln und den direkten Umlandkommunen sind deshalb sehr zu begrüßen.

Sinkenden Bevölkerungszahlen und verändertes Konsum- und Mobilitätsverhalten verhindern, dass vorhandene Infrastrukturen beispielsweise der Nahversorgung, aber auch der ärztlichen Versorgung und des ÖPNV aufrecht erhalten werden können. Hier müssen Alternativangebote geschaffen und unterstützt werden, ob in Form von Bürgerbussen, Mobilen Märkten oder vieler denkbarer Initiativen genossenschaftlicher Art.

Vor dem Hintergrund dieser anstehenden Herausforderungen enttäuschen die Aussagen von Landrat Stump zu diesem Thema in seiner Rede zum Haushalt 2013, der sich allein auf den Aspekt „Wohnen im Alter“ beschränkt ohne die Vielfalt der Problemstellungen für breite Teile der Bevölkerung zu erkennen. Dagegen hat der SPD-Kanzlerkandidat Peer Steinbrück die Zeichen der Zeit erkannt und einen „Nationalen Aktionsplan Wohnen und Stadtentwicklung“ angekündigt. Die SPD-Kreistagsfraktion wird dies mit eigenen Initiativen begleiten und vor Ort voranbringen.



Mitmachen  
Mitgestalten  
Mitreden  
Mitgestalten  
Mitmachen  
Mitreden  
Mitgestalten  
Mitreden