



ÖFFENTLICHE FACHTAGUNG /
WOHNUNGSPOLITISCHER
DIALOG

„Sozial, gerecht, bezahlbar - Neue Ideen für das Wohnen“

Bezahlbares Wohnen für alle in Stadt und Region

WEGE AUS DER NEUEN WOHNUNGSNOT

Inhaltliche Einführung zum Tagungsthema

Wilhelm Neurohr

(Dipl.-Ing. Stadt-und Regionalplaner a.D.)

Arbeitsgruppe „Bezahlbares Wohnen“ des Halterner Forums:

Herbert Bludau-Hoffmann
Hermann Döbber
Ulrike Doeblen
Arno Huesmann
Magdalene Meier
Christoph Holbein-Munske
Wilhelm Neurohr
David Schütz
Anke Verhoeven

FEHLENTWICKLUNGEN AM WOHNUNGSMARKT:

- In Deutschland fehlen **700.000** bezahlbare Wohnungen (bis 2025 sogar **1 Mio.**)
- Jährlich werden nur **250.000** Wohnungen gebaut statt der angestrebten **400.000/Jahr**
- Im Jahr werden nur **22.500** Sozialwohnungen gebaut (Bestand in NRW um 14% gesunken)
- Bedarf an Sozialwohngen **11x so hoch** als der Bestand
- **Alle 12 Minuten** verschwindet eine Sozialwohnung aus der Sozialbindung (**36.000** Wohnungen bundesweit, **7.300** in NRW)
- Nur **3,5 Mrd. €/Jahr** in den nächsten 5 Jahren zur Wohnungsbauförderung vorgesehen (statt der benötigten **15 Mrd. € jährlich**)
- Vonovia-Konzern Bochum (6 Mrd. € Jahresumsatz) stoppt Neubau von **60.000 Wohnungen** (Kaltmieten müssten von 12 €/qm auf **20€/qm** steigen)

WOHNUNGSSITUATION IN DER STADT HALTERN:

- Überwiegend Bau (hochpreisiger) **Einfamilienhäuser** u. Eigentumswohnungen (Wohneigentumsquote **62%**, NRW **44%**)
- Halterner Mietpreinsniveau im Neubau liegt bei **14-16 €/qm**
- Durchschnittliche Netto-Kaltmiete/qm mit **9,23 € qm** um **12%** über dem deutschen Mietpreisspiegel
- Anstieg der Halterner Mietpreise in 5 Jahren um **28%**
- Nur noch **200 bis 300** Sozialwohnungen (in Kürze nur noch **150**) in Haltern
- Es fehlen **min. 2.000** öffentlich geförderte Wohnungen in Haltern
- Es fehlen barrierefreie Seniorenwohnungen (demnächst **45%** Senioren in der Stadt)
- Mangel an Single-Wohnungen (**31%** Einpersonen-Haushalte, **36%** 2-Personen-Haushalte)
- Wohnflächen-Ansprüche (Wohnungsgröße) mit **52 qm/Person** über Landesdurchschnitt (**47 qm**)
- Wohnungsgröße von durchschnittlich 104 qm über Landesdurchschnitt (**90 qm**), davon 50% mit 5 Wohnräumen bei Belegung mit **2,1 Personen/Wohnung**

DIE NEUE WOHNUNGSNOT:

- Anstieg der Zahl der **Wohnungslosen** in Deutschland auf **263.000** (NRW: **80.000**)
- Anstieg um **17%** in den letzten 5 Jahren bzw. um über **62%** im letzten Jahr
- **1,5 Mio.** Zuwanderer sowie verhinderte Häuslebauer drängen auf Wohnungsmarkt
- **2 Mio.** fehlende barrierefreie **Seniorenwohnungen** bundesweit
- Ca. **100 Wohnungen** in Haltern sind zweckentfremdet als **Ferienwohnungen** oder Zweitwohnsitze, die den Wohnungsuchenden nicht zur Verfügung stehen.



BEZAHLBARES WOHNEN? WOHNEN ALS ARMUTSFALLE:

- Mieter in Deutschland geben durchschnittlich **¼ des Monatseinkommens** für Miete aus
- Viele Mieter müssen schon **28% bis 40%** ihres Einkommens für Bruttokaltmiete aufwenden
- Bei **7 Mio.** Mietern verschlingen Mietkosten sogar **50%** des Nettoeinkommens
- Seniorenwohnungen in Haltern werden für **13 - 17 € /qm** Kaltmiete inseriert (bis über **1.000 €** Monatsmiete für 80qm)
- **40%** der Rentnerinnen und Rentner erhalten zukünftig weniger als 1.500 € Rente

→ Die Wohnkosten werden zur Armutsfalle Nr. 1!

- Steigende Anträge auf **Wohngeld** (in Haltern Stellenaufstockung im Amt)
- Im reichen Haltern mit durchschnittlichem Jahreseinkommen von **33.000 €/Person** ist **jeder 10.** von Überschuldung betroffen

PLATZENDE TRÄUME VOM EIGENHEIM

- **Eigenheime** werden für die meisten wegen der Preisexplosionen unerschwinglich
- Bauen ist in den letzten 20 Jahren um **50%** teurer geworden
- Derzeit kann die **Hälfte der Mittelschicht** kein Eigenheim mehr finanzieren
- **Bauwillige** springen ab wegen Inflation, steigenden Baupreisen und höheren Zinsen sowie größerer Eigenkapitalquote
- **Stockender Neubau** und sinkende Baugenehmigungen feststellbar
- Zahl der **Wohnungsuchenden** hat sich **verzehnfacht**, seitdem „Häuslebauer“ zusätzlich auf Mietwohnungsmarkt drängen
- **Wohneigentum** nur noch für Reiche? (**75%** des Immobilienvermögens im Besitz des reichsten Fünftels)

HALTERN ALS EXTREM TEURE WOHNSTADT

- Bodenrichtwerte: Grundstückspreise steigen auf **570 €/qm** (Anstieg um **80%** in 7 Jahren)
- In Spitzenlagen erreichen in Haltern die Grundstückspreise **800 bis 1.000 €/qm**
- Die Grundstückspreise in Haltern **verdoppeln sich alle 10 Jahre!** (Ursache für steigende Bau- und Mietpreise)
- Die **Kaufpreise für Häuser** auch in dörflichen Stadtteilen liegen bei weit über **2.000 €/qm**
- Immobilienpreise in Haltern liegen oft über **30%** über dem tatsächlichen Objektwert
- Spekulation: **25-30%** aller Immobilien in Haltern nicht eigengenutzt, sondern als **Renditeobjekte** und Kapitalanlage
- Ungenutzte Potenziale im **Altbaubestand** (**56%** aller Wohnungen vor 1970 gebaut)
- **70%** der **Einfamilienhäuser** nur noch von **1-2 Personen** bewohnt (nach Auszug der Kinder) mit 55% ungenutzten Räumen und teilweise leerstehenden Einliegerwohnungen

PROBLEMLÖSUNGEN:

- Bedarfsermittlung: Bedarfsgerechtes Bauen auf Grundlage von Bürgerdialogen und kommunalen Handlungskonzepten
- Nutzung von Förderprogrammen
- Nachhaltiges und flächensparendes Bauen im Innenbereich sowie Altbaupotenziale nutzen
- Versteckte Leerstände in Eigenheimen aufspüren und Wohnungstauschmarkt bieten
- Dorfkerne und ihre Wohnqualität wiederbeleben
- Quoten für Mehrfamilienhäuser und öffentlich geförderte Wohnungen vorgeben

PROBLEMLÖSUNGEN:

- Kommunale Grundstücksvorratspolitik und Nutzung des Vorkaufsrechtes
- Grundstücksvergabe im Erbbaurecht
- Unterstützung gemeinnütziger und genossenschaftlicher Wohnprojekte
- Kooperation mit kommunalen Wohnungsunternehmen in Nachbarstädten
- Mehrgenerationen-Wohnprojekte unterstützen
- Selbstbestimmtes Wohnen im Alter in den Quartieren ermöglichen
- **Parteiübergreifend und Ideologiefrei die Probleme kreativ und innovativ lösen!**

VIELEN DANK

AG Bezahlbares Wohnen des Halterner Forums

<http://www.forumdrv.de>

