

Bezahlbarer Wohnraum wird knapp

Initiative der kommunalen Wohnungsunternehmen für kostengünstigere Neubauten

Von Carmen Thomaschewski

Ennepe-Ruhr. „Den Flüchtlingen ein Zuhause auf Zeit bieten“, unter diesem Motto haben die kommunalen Wohnungsunternehmen in NRW eine Initiative gestartet, mit dem Ziel, schnell bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Bisher sei der Markt im Ennepe-Ruhr-Kreis entspannt gewesen, erklärt Alexander Dyck, der Geschäftsführer von EN-Wohnen. Doch, er ist sich sicher: „Das wird sich schon bald ändern.“

Er möchte gemeinsam mit dem Verband „Die Wohnungswirtschaft im Westen“ (VdW) eine Diskussion

in diesem Kreis und seinen Kommunen in Gang setzen, wie es gelingen kann, trotz stetig steigender Preise, die Kosten für die Mieter im Rahmen zu halten. Nicht nur für Flüchtlinge. „Es gibt viele konkurrierende Gruppen, wir wollen diese nicht gegeneinander ausspielen, sondern einen attraktiven Markt für alle haben“, erklärt er. Mit bezahlbar meint Alexander Dyck etwa 5,50 Euro Miete pro Quadratmeter für eine sanierte Wohnung mit Bodenbelag.

Daneben müssten die Kosten beim Neubau gesenkt werden. Der Geschäftsführer von EN-Wohnen wünscht sich eine Vereinfachung des Baurechts, dass Grundstücke wieder bezahlbar, Rahmenbe-

dingungen für Baustandards vereinfacht werden und Kreis und Kommunen gemeinsam neue Standards für Neubauten setzen.

Vereinfachte Standards auf Zeit

Attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sei im Laufe der Jahre immer schwieriger geworden, sagt Dyck und nennt Beispiele. In den vergangenen 15 Jahren seien die Baukosten um 41 Prozent angestiegen. In den 90er Jahren galten für den Neubau 20 000 Bauvorschriften, heute seien es über 100 000. Warum müssen pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze vorgehalten werden? Das mache oft teure Tiefgaragen notwendig, sagt Dyck.

Fest steht, durch den Flüchtlingsstrom würden schon bald Wohnungen fehlen. „Man muss alle Fragen stellen dürfen, um Lösungen zu finden“, betont Alexander Dyck.

Eine weitere ist: Muss an jeder Wohnung ein Balkon sein oder kann der nicht auch später nachgerüstet werden?

Im kom-

Ein Drittel der Wohnungen

■ Im EN-Kreis sind 16 Wohnungsunternehmen in einem Arbeitskreis zusammengeschlossen, der wiederum Mitglied beim VdW ist. Gemeinsam stellen sie etwa ein Drittel der Wohnungen.

menden Jahr gelte die neue Energieeinsparverordnung. Ob acht Zentimeter oder 16 Zentimeter Dämmung, das mache auf der Kostenseite beim Neubau viel aus, der Effekt, der beim Mieter ankomme, sei dagegen kaum fühlbar, so Dyck. Er fragt: Muss jede Vorgabe in diesem Gesetz unbedingt – und zu jedem Preis – eingehalten werden?

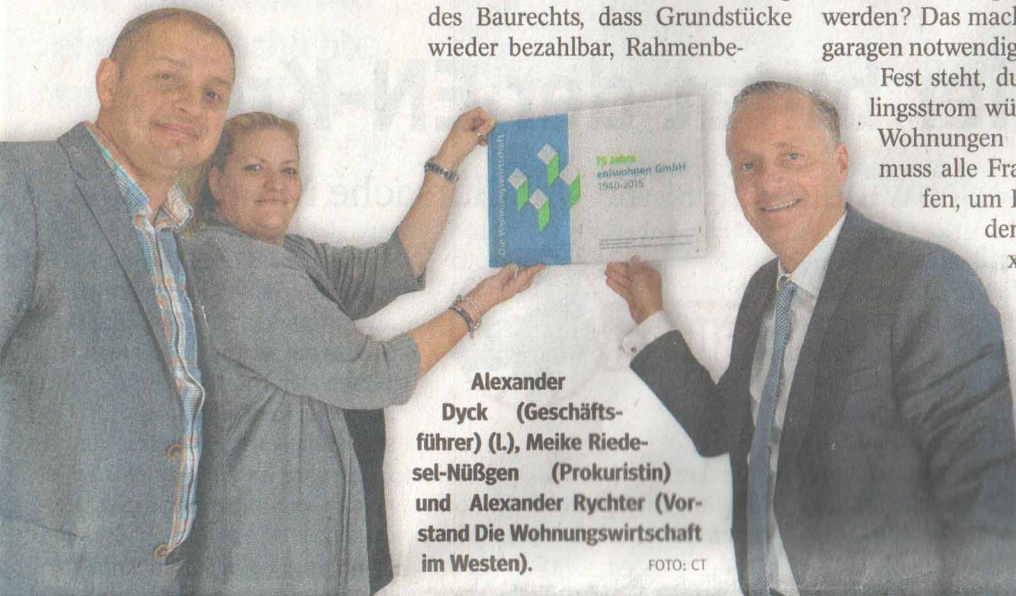
In den 50er Jahren habe es Bauprogramme gegeben, um schnell Wohnraum zu schaffen, erklärt Dyck. Das sei unter anderem durch eine Vereinfachung der Komplexität des Bauens, durch standardisierte Verfahren, möglich gewesen, von denen mehrere Bauräger profitieren konnten. Könne das in der heutigen Zeit nicht auch ein Weg sein? Müsse heute jedes Haus vom Architekten individuell geplant werden oder kann nicht auch ein Haustyp mehrfach entstehen? In einem

zweiten Schritt könne immer noch baulich verändert werden, es gehe darum, Druck aus der aktuellen Situation zu nehmen.

Alexander Dyck will eine offene Diskussion im EN-Kreis. Eine, die auf Bundesebene schon längst geführt wird. Bezahlbarer Wohnraum werde überall knapp, auch hier, betont auch Alexander Rychter. Er ist im Vorstand des Verbandes „Die Wohnungswirtschaft im Westen“, in dem 470 Wohnungsunternehmen in NRW organisiert sind, alleine 16 aus dem EN-Kreis. Umgerechnet wohnt jeder fünfte Mieter in NRW in einer der Wohnungen.

Druck aus Situation nehmen

Bei EN-Wohnen seien derzeit in 25 Wohnungen Flüchtlinge untergebracht, dezentral, damit auch die Integration gelinge. „Wir helfen, wo wir nur können“, sagt er, nicht nur wegen der Geschichte als gemeinnütziges Unternehmen. Es werde zwar viel Geld in den Bestand investiert, doch ohne den Neubau könne der steigende Bedarf nicht gedeckt werden. Turnhallen, Container oder Zelte seien keine Lösung. Das habe auch der Bund erkannt und bereits jetzt schon einige Regeln gelockert. Jetzt gehe es darum, diese Rahmenbedingungen ganz konkret vor Ort umzusetzen, gemeinsam.



Alexander Dyck (Geschäftsführer) (l.), Meike Riedesel-Nüßgen (Prokuristin) und Alexander Rychter (Vorstand Die Wohnungswirtschaft im Westen).

FOTO: CT