



Postanschrift: Kreis Euskirchen 53877 Euskirchen

### Der Landrat

Abt. 60 Umwelt und Planung  
Aktenzeichen: 60.13./61.20.600  
bearbeitet von: Pia Hallmann  
Durchwahl: 02251 /15 234  
Telefax: 02251 / 15 391  
E-Mail: pia.hallmann@kreis-euskirchen.de  
Dienstgebäude: Jülicher Ring 32  
Zimmer: A 241  
Datum: 31. März 2021  
Servicezeiten: Mo. – Do.: 8.30 -15.30 Uhr  
Fr.: 8.30 -12.30 Uhr

## **Bündnis für Wohnen - Newsletter 01/2021**

Sehr geehrte Bündnispartnerinnen und Bündnispartner,  
sehr geehrte Damen und Herren,

nach wie vor bestimmt Corona unser tägliches Leben. Doch trotz vieler Einschränkungen geht die Arbeit im Bündnis für Wohnen weiter. Wir haben die Zeit genutzt und unseren Newsletter überarbeitet. In Zukunft werden wir Sie in den gewohnten Abständen in neuem Layout und noch detaillierter über aktuelle Geschehnisse informieren. In diesem Newsletter lesen Sie zu folgenden Themen:

### Projekte im Kreis Euskirchen

„Global nachhaltige Kommune NRW“ - Kreis als Modellkommune ausgezeichnet

„Aus Leerstand wird Wohnraum“ – Folgeprojekt zusammen mit der RWTH Aachen

### Zahlen, Daten, Fakten – Ein Rückblick auf das Jahr 2019/2020 im Kreis Euskirchen

Telefon: (02251) 15-0  
Telefax: (02251) 15-666  
mailbox@kreis-euskirchen.de  
www.kreis-euskirchen.de  
USt-Id Nr. DE 122393798

Gläubiger-ID: DE402020000003614  
Konten der Kreiskasse:  
Kreissparkasse Euskirchen  
IBAN: DE20 3825 0110 0001 0000 17  
SWIFT-BIC: WELADE D1 EUS

VR-Bank Nordeifel eG  
IBAN: DE56 3706 9720 0100 1750 29  
SWIFT-BIC: GENO DE D1 SLE



ab Bahnhof Euskirchen Linien 869, 872: Kreishaus/DRK, Linie 807: Haltestelle Jülicher Ring/Kreishaus



## Studien, Berichte und Prognosen

Wohnraumbedarf im Kreis Euskirchen – neue Studien des MHKBG und des Instituts der deutschen Wirtschaft gegenübergestellt

Wer wohnt wie groß? – IW Kurzbericht 11/21

Der Wohngipfel der Bundesregierung – Eine Bilanz des Instituts der deutschen Wirtschaft

Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf das Wohnungsmarktgeschehen

## Terminankündigungen und Ausblick

Alternative Wohnformen im Kreis Euskirchen – Informationsabend

Netzwerktreffen

Über weitere Anregungen aus den Reihen unserer Partner\*innen freuen wir uns!

Und jetzt: Viel Spaß beim Lesen!

## Projekte im Kreis Euskirchen

### **„Global nachhaltige Kommune NRW“ - Kreis als Modellkommune ausgezeichnet**

Als eine von 15 Modellkommunen (13 Städte und Gemeinden und zwei Kreise) hat der Kreis Euskirchen im Rahmen des Projekts „Global Nachhaltige Kommune in NRW“ in einem breiten Beteiligungsprozess eine integrierte Nachhaltigkeitsstrategie erarbeitet, die ökologische, soziale und ökonomische Ziele verbindet. Mit der Strategie unterstützt der Kreis die Umsetzung der internationalen Nachhaltigkeitsziele der Agenda 2030 der Vereinten Nationen und der weiterentwickelten Nachhaltigkeitsstrategie des Landes NRW. Am 11. März 2021 fand die feierliche digitale Abschlussveranstaltung statt.

Im Handlungsfeld „Wohnen und Nachhaltige Quartiere“ wurden insgesamt drei strategische, acht operative Ziele und 24 Maßnahmen verankert. Eins der strategischen Ziele bezieht das Bündnis für Wohnen und seine Mitglieder ein. Es soll an einer optimalen Nutzung und Bereitstellung von Wohnraum gearbeitet werden und alternatives und generationsgerechtes Wohnen geschaffen werden. Letzteres soll laut dem operativen Ziel 4.2.1 bis zum Jahr 2025 in mindestens zwei Kommunen initiiert werden. Entsprechende Maßnahmen sind zum Beispiel die Informationsveranstaltung „alternative Wohnformen“ und das Folgeprojekt mit der RWTH Aachen „Aus Leerstand wird Wohnraum“, die in diesem Newsletter noch detaillierter vorgestellt werden. <sup>1</sup>



<sup>1</sup> Vgl. Kreis Euskirchen (Hrsg.) (2021) (Nachhaltigkeitsstrategie Kreis Euskirchen)

Die weiteren strategischen und operativen Ziele im Themenfeld „Wohnen und Nachhaltige Quartiere“ können der Nachhaltigkeitsstrategie entnommen werden, welche in Kürze auf der Homepage bereitgestellt wird.

[Hier](#) finden Sie die Nachhaltigkeitsstrategie des Kreises Euskirchen

### **„Aus Leerstand wird Wohnraum“ – Folgeprojekt zusammen mit der RWTH Aachen**

Nachdem das Studienprojekt „Neue Wohnformen im Kreis Euskirchen“ gemeinsam mit der RWTH Aachen im Jahr 2020 erfolgreich abgeschlossen wurde, startet nun das Folgeprojekt „Aus Leerstand wird Wohnraum“. Dabei beschäftigen sich die Studierenden mit Leerständen in den Kommunen Blankenheim, Kall, Schleiden und Zülpich, die einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Die Konzepte sollen für kleine und auch größere Leerstände und gegebenenfalls auch für Leerstände in Dörfern erstellt werden. Der Schwerpunkt liegt auf leerstehenden Gebäuden, die vorher gewerblich genutzt wurden, z. B. Büroräume oder Ladenlokale.

Im Zeitraum von April bis Juli 2021 erarbeiten die Studierenden ein Ortsentwicklungskonzept „light“ (Identifikation räumlicher Bedarfe, Potenziale und Einzelmaßnahmen, Zusammenstellung in einem Masterplan) sowie Einzelplanungen für die leerstehenden Objekte. Die Ergebnisse münden in einen Abschlussbericht und werden voraussichtlich im Sommer 2021 vorgestellt.

### **Zahlen, Daten, Fakten – Ein Rückblick auf das Jahr 2019/2020 im Kreis Euskirchen**

Um einen umfassenden Eindruck über die Wohnungsmarktsituation im Kreis Euskirchen zu gewinnen, werden die entsprechenden Daten von IT.NRW der Jahre 2019 und 2020 hier kurz dargestellt. Neben dem Wohnungsbestand und der Bautätigkeit ist hier auch die Bevölkerungsentwicklung von Interesse.

Im Kreis Euskirchen wurde eine positive Bevölkerungsentwicklung im betrachteten Zeitraum verzeichnet. Ende 2019 lebten 193.656 Menschen im Kreis. Bis Mitte 2020 stieg die Zahl weiter auf 194.079. Da die Zahl der Gestorbenen im Jahr 2019 höher war als die der Geborenen und somit der natürliche Bevölkerungssaldo negativ ausfällt, begründet sich die positive Gesamtbevölkerungsentwicklung vor allem durch den positiven Wanderungssaldo. Hier verzeichnete der Kreis ca. 14.000 Zugezogene gegenüber ca. 12.600 Fortgezogenen.<sup>2,3</sup>

Der Wohnungsbestand der Kommunen im Kreis lag 2019 nach den Daten der NRW.BANK insgesamt bei 93.200 Wohnungen, von denen 2.273 zum geförderten Mietwohnungsbestand zählen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in den kreisangehörigen Gemeinden liegt bei ca. 112 m<sup>2</sup>. Im Mittel stehen jedem\*r Bürger\*in pro Kopf ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Wie sich die Wohnungsbestände und -größen auf die einzelnen kreisangehörigen Kommunen verteilen, kann Abbildung 1 entnommen werden.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Vgl. IT.NRW (2020) (Kommunalprofil Kreis Euskirchen)

<sup>3</sup> Vgl. IT.NRW (2020) (Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen)

<sup>4</sup> Vgl. NRW.BANK (2021) (kommunale Wohnungsmarktprofile)

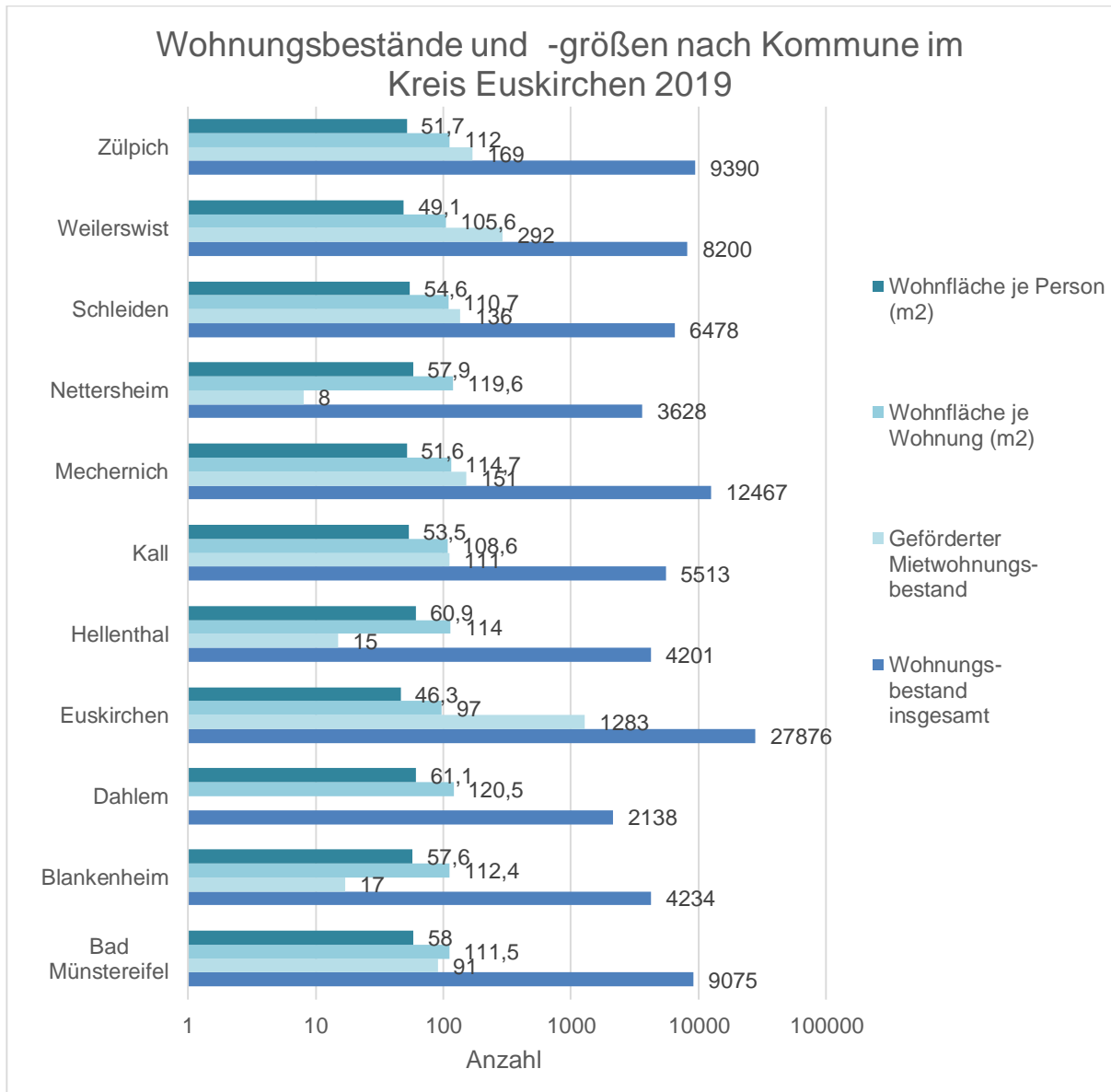


Abbildung 1: Wohnungsbestände und -größen nach Kommune im Kreis Euskirchen 2019 <sup>5</sup>

Bei den Bautätigkeiten wurde 2019 ein positiver Trend verzeichnet. Es wurden 123.700 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Baumaßnahmen) in 1.092 Wohnungen und somit 14.000 m<sup>2</sup> mehr als im Jahr 2018, fertiggestellt. Zudem wurden 1.010 Baugenehmigungen ausgestellt. Die höchste Bautätigkeit gab es mit Blick auf die einzelnen Kommunen in der Stadt Euskirchen mit 302 Fertigstellungen. Darauf folgen die Kommunen Weilerswist und Zülpich mit 256 und 143 Baufertigstellungen. Der Bauüberhang ist im kommunalen Vergleich in Euskirchen und Mechernich am höchsten, wie in Abbildung 2 zu sehen ist. <sup>4</sup>

<sup>5</sup> Vgl. NRW.BANK (2021) (kommunale Wohnungsmarktprofile)

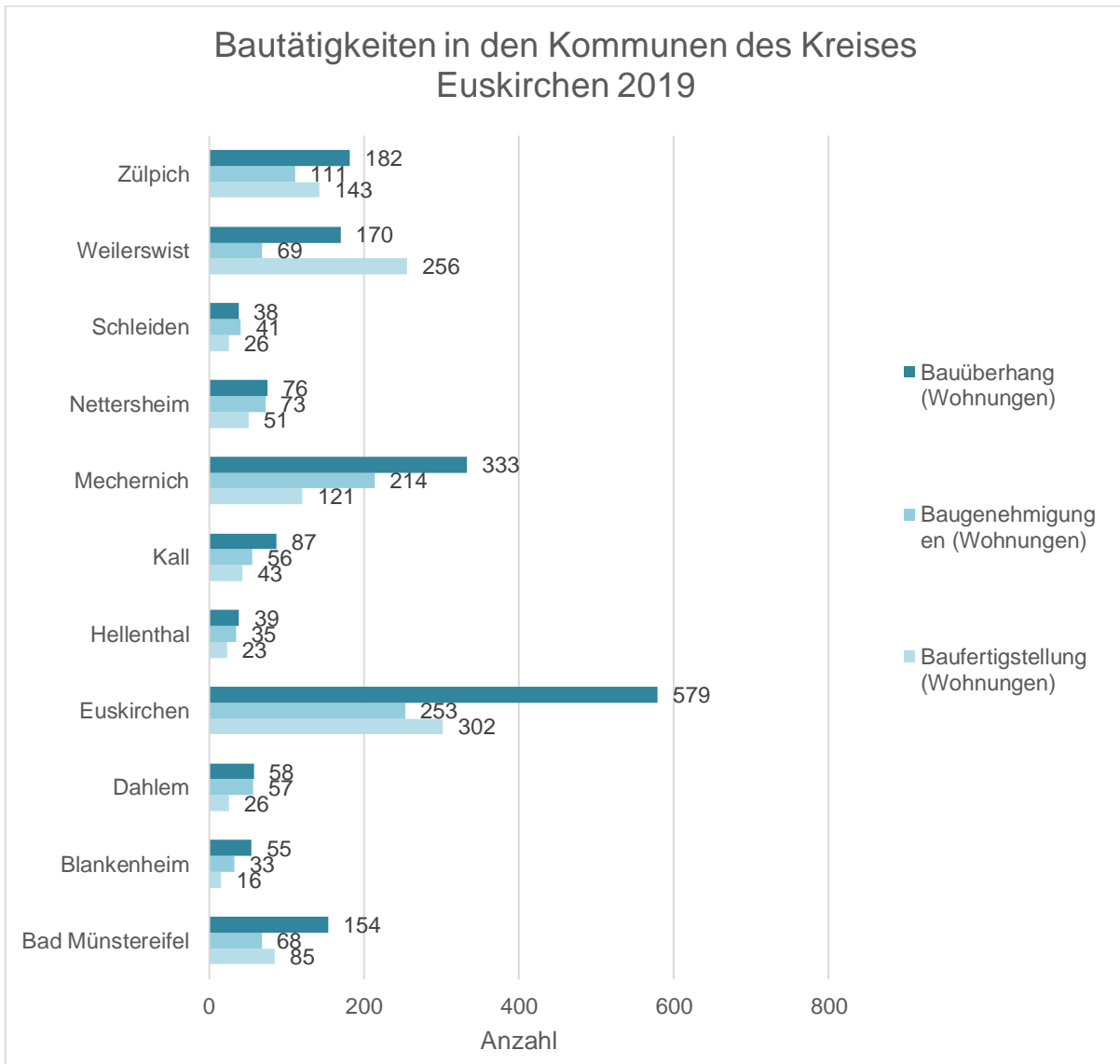


Abbildung 2: Bautätigkeiten in den Kommunen des Kreises Euskirchen 2019 <sup>6</sup>

### Studien, Berichte und Prognosen

#### **Wohnraumbedarf im Kreis Euskirchen – neue Studien des MHKBG und des Instituts der deutschen Wirtschaft gegenübergestellt**

Der Wohnraumbedarf ist in Deutschland ein allgegenwärtiges Thema, zu dem regelmäßig Studien veröffentlicht werden. Die folgenden Studien zeigen und prognostizieren die Situation in Nordrhein-Westfalen und somit auch die des Kreises Euskirchen.

Der *Ergebnisbericht des Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040* wurde im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG) von der GEWOS erstellt und ist im September 2020 erschienen. Dem gegenübergestellt wird in Abbildung 3 der *IW-Report (41/2020), Erfolgreiche Wege für mehr Wohnungsbau – Eine Analyse der Mobili-*

<sup>6</sup> Vgl. NRW.BANK (2021) (kommunale Wohnungsmarktprofile)

sierung von Baulandpotenzialen in NRW. Diese Studie wurde vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V. (IW) und dem ILS-Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH (ILS) im August 2020 veröffentlicht.

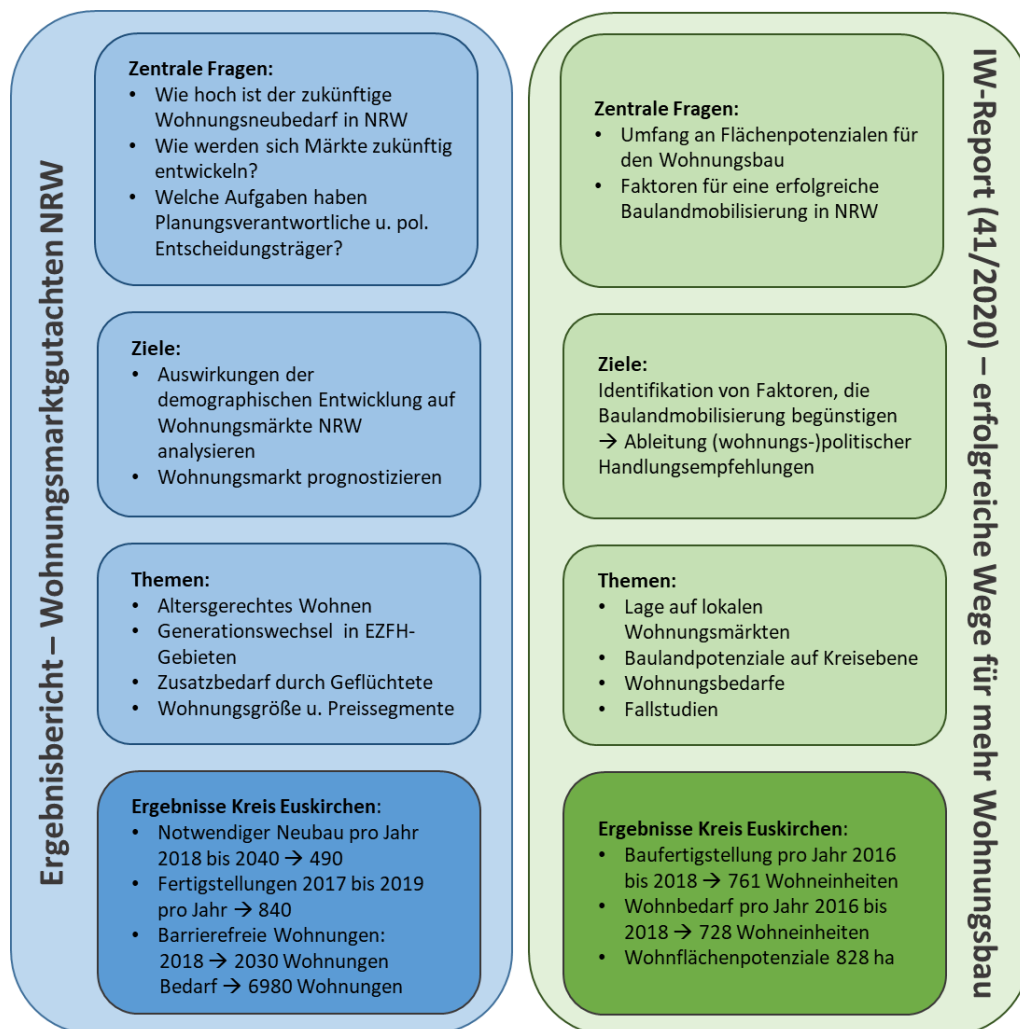


Abbildung 3: Gegenüberstellung der Studien (eigene Darstellung) <sup>7,8</sup>

[Links zum Download der Studien:](#)

[Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040](#)

[IW-Report \(41/2020\), Erfolgreiche Wege für mehr Wohnungsbau – Eine Analyse der Mobilisierung von Baulandpotenzialen in NRW](#)

### Wer wohnt wie groß? – IW Kurzbericht 11/21

In den letzten Jahrzehnten beeinflussten verschiedene Trends und Entwicklungen die Größe der Wohnflächen pro Kopf in Deutschland. Insgesamt ist die Wohnfläche pro Kopf seit 1990 gestiegen, auch wenn sich diese Entwicklung seit 2010 verlangsamt hat. Dies ist vor allem auf die Ent-

<sup>7</sup> Vgl. MHKBG (Hrsg.)/GEWOS (Wohnungsmarktgutachten), 2020

<sup>8</sup> Vgl. IW/ILS (Hrsg.) (IW-Report), 2020

wicklungen unter den Mieter\*innen zurückzuführen, da die Wohnfläche pro Kopf bei den Mieter\*innen seitdem im Gegensatz zu der der Eigentümer\*innen stagniert. Die angespannte Wohnungsmarktsituation trägt ebenso dazu bei. Die Zahl der Haushaltsmitglieder steigt durchschnittlich an und Umzüge in größere Wohnungen sind oftmals aus finanzieller Sicht nicht möglich. So ist besonders in Großstädten die Wohnfläche pro Kopf rückläufig. Weitere Einflüsse auf den Wohnflächenkonsum haben die Migration, der demografische Wandel, die Urbanisierung und die Singularisierung. Es wird deutlich, dass sich die Größe der Wohnfläche bei verschiedenen sozio-ökonomischen Gruppen unterscheidet.<sup>9</sup>

An dieser Stelle stellt sich die Frage, wie viel Raum eigentlich viel oder wenig ist.

Diese Frage kann ab sofort durch ein Online-Tool beantwortet werden. Dieses wurde anhand von Daten aus einer repräsentativen Haushalts- und Personenbefragung des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP) entwickelt. Unter ausschließlicher Berücksichtigung von Personen in Privathaushalten wurden sozioökonomische Gruppen eingeteilt und die Daten so aufbereitet, dass sich für jede Wohnfläche abhängig von der Referenzgruppe entnehmen lässt, wie viel Prozent der Bevölkerung auf einer größeren oder geringeren Fläche lebt.<sup>8</sup>

Mit Durchführung der verschiedenen Vergleiche hat sich gezeigt:

- Ab einer Wohnfläche von 41 m<sup>2</sup> pro Kopf gehört man in Deutschland bereits zu den oberen 50 Prozent, ab 83 m<sup>2</sup> sogar zu den oberen 10 Prozent.
- Die mittlere Wohnungsgröße in Bezug auf die Gesamtwohnfläche liegt bei 100 m<sup>2</sup>.
- Sehr große Unterschiede bestehen zwischen Mieter\*innen und Eigentümer\*innen mit Selbstnutzung (Gesamtwohnfläche: Eigentümer\*innen 125 m<sup>2</sup>, Mieter\*innen 75 m<sup>2</sup>; Pro Kopf Wohnfläche: Eigentümer\*innen 48 m<sup>2</sup>, Mieter\*innen 35 m<sup>2</sup>).<sup>8</sup>

Insgesamt unterscheiden sich allerdings nicht alle sozioökonomischen Gruppen so stark wie Letztere. Zudem müssen Überlagerungseffekte zwischen den Gruppen berücksichtigt werden und auch die Konstellationen der verschiedenen Haushalte besitzen teilweise einen großen Einfluss.<sup>8</sup>

Durch das Tool werden die Ergebnisse der Vergleiche graphisch wie in Abbildung 4 zu sehen ist, dargestellt. Zu finden ist das Tool [hier](#).

---

<sup>9</sup> Vgl. Institut der deutschen Wirtschaft (2021) (Wohnfläche – 41 Quadratmeter pro Kopf)

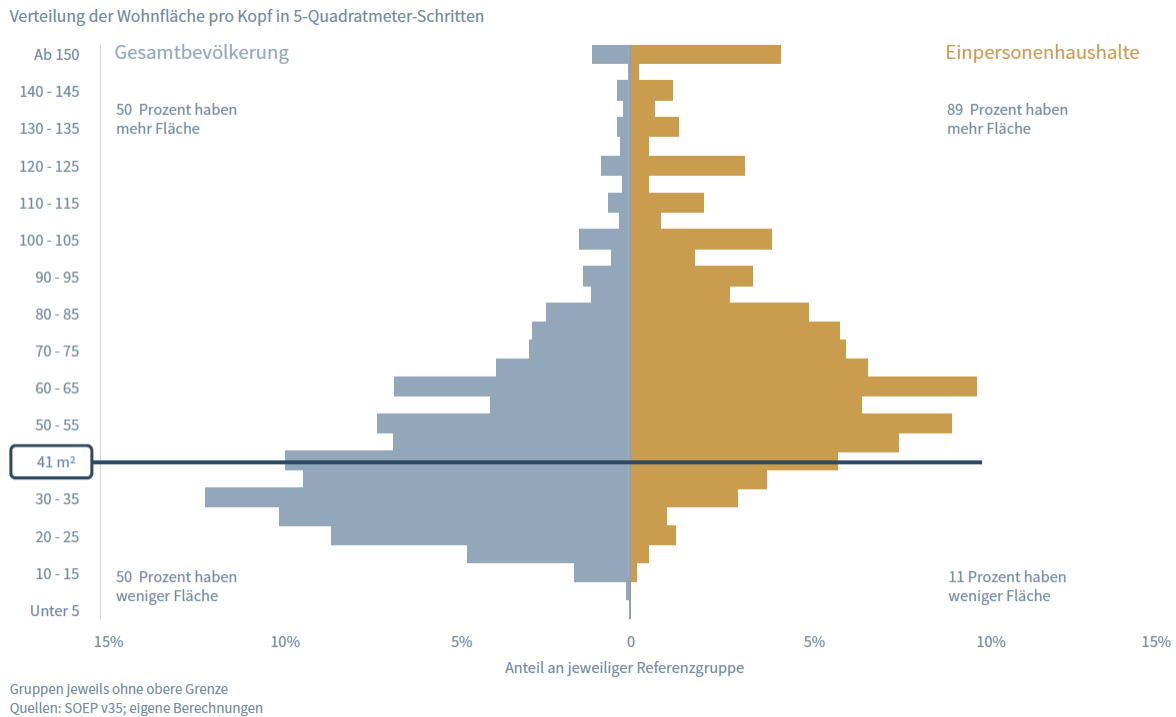


Abbildung 4: Wie viel Wohnfläche bewohne ich im Vergleich <sup>10</sup>

## Der Wohngipfel der Bundesregierung – Eine Bilanz des Instituts der deutschen Wirtschaft

Im September 2018 fand der Wohnungsgipfel der Bundesregierung statt, an dem verschiedene Ziele festgesetzt wurden. Dazu zählten das Vorantreiben des Wohnungsbaus, die Gewährleistung von bezahlbarem Wohnen und die Senkung von Baukosten. Im Februar 2021 wurde nun eine Bilanz über die Umsetzung und das Erreichen dieser Ziele gezogen.<sup>11</sup>

Das Ziel 1,5 Mio. geförderte Wohnungen fertigzustellen, konnte nicht erreicht werden. Mit Verabschiedung des Ziels wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Regierung selbst nicht bauen kann. Zudem haben die Kommunen Probleme bei der Ausweisung von Bauland, da Boden eine immer knapper werdende Ressource ist, es häufig an finanziellen Mitteln für die Infrastruktur mangelt oder die Akzeptanz bei den Bürger\*innen für die Neuausweisung von Baugebieten sinkt. Eine bessere Kommunikation über die notwendige Außenentwicklung sowie Fonds für fehlende Mittel der Kommunen hätten Abhilfe schaffen können.<sup>10</sup>

Ein kleiner Erfolg konnte durch die Wohngeldreform erzielt werden. Auf diese Weise konnten Haushalte entlastet und der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Allerdings muss hier die soziale Treffsicherheit erhöht werden, was beispielsweise durch befristete Mietverträge möglich wäre.<sup>10</sup>

Dem Ziel, die Baukosten zu senken, ist man in den letzten zwei Jahren nicht nähergekommen. Zwar gibt es Potenziale, aber es gibt zu viele Faktoren, die hohe Kosten verursachen. Ein Beispiel dafür sind die hohen Brandschutzstandards.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Vgl. Institut der deutschen Wirtschaft (2021) (Wohnfläche – 41 Quadratmeter pro Kopf)

<sup>11</sup> Vgl. Institut der deutschen Wirtschaft (2021) (Bilanz des Wohngipfels – Kein großer Wurf)



Das Wohneigentum wurde in den letzten zwei Jahren insbesondere durch das Baukindergeld gefördert. Das Baukindergeld ist Ende März 2021 ausgelaufen. Es handelt sich dabei um eine für den Staat sehr teure Förderung. Durch die aktuell niedrigen Zinsen, stellt das Baukindergeld zudem keinen besonderen Anreiz zur Bildung von Wohneigentum dar. Effektiver könnte an dieser Stelle eine Förderung beim Startkapital für Erwerbsnebenkosten und zur Einbringung von Eigenkapital sein. In diesem Zusammenhang ist die Förderung durch Nachrangdarlehen von staatlichen Institutionen in Planung.<sup>12</sup>

### **Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das Wohnungsmarktgeschehen**

*Thesen des Wohnungsmarktberichts 2020 der NRW.Bank*

Die anhaltende Covid-19-Pandemie hat Auswirkungen auf nahezu alle Bereiche unseres gesellschaftlichen Lebens. Die Folgen für den Wohnungsmarkt sind zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht eindeutig absehbar. Dennoch wurden zur Entwicklung des Wohnungsmarktes im Wohnungsmarktbericht der NRW.Bank 2020 bereits einige Thesen zur weiteren Entwicklung aufgestellt:

- Trotz Stundungsrecht Überlastung von Eigentümern und Mietern durch Wohnkosten wegen Einkommenseinbußen über längere Zeiträume und dem Aufbrauchen von Rücklagen.
- Veränderung der künftigen Wohnungsnachfrage durch neue Wohnansprüche. Beispielhaft sind hier der Wunsch nach einem Arbeitszimmer, der durch den hohen Homeoffice-Anteil entsteht, sowie höhere Ausstattungsansprüche wie ein Balkon oder eine Gartennutzung.
- Geringere Konzentration auf die Kernstädte, da sich durch häufiges Homeoffice die Bereitschaft, einen längeren Arbeitsweg in Kauf zu nehmen, erhöht.
- Bei privaten Investoren besteht ein höheres Risiko der Rücknahme von Investitionsvorhaben als in der institutionalisierten Wohnungswirtschaft.
- Steigende Attraktivität des Wohnungsbaus, der von freiwerdenden gewerblichen Baukapazitäten profitiert.<sup>13</sup>

Inwiefern diese Entwicklungen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt im Kreis Euskirchen haben, bleibt abzuwarten. Interessant sein könnten jedoch insbesondere die Aspekte, die mit der vermehrten Heimarbeit einhergehen. Durch die Bereitschaft zu längeren Arbeitswegen und die steigenden Wohnansprüche bezüglich eines zusätzlichen Arbeitszimmers und eines Gartens oder Balkons könnten dazu führen, dass die ländlichen Gebiete des Kreises als Wohnorte an Beliebtheit gewinnen.

---

<sup>12</sup> Vgl. Institut der deutschen Wirtschaft (2021) (Bilanz des Wohngipfels – Kein großer Wurf)

<sup>13</sup> Vgl. NRW:BANK (Hrsg.) (2020) (Wohnungsmarktbericht NRW 2020)

## Terminankündigungen und Ausblick

### **Alternative Wohnformen im Kreis Euskirchen – Informationsabend**

Am **21.04.2021 um 18 Uhr** findet Rahmen des Bündnisses für Wohnen ein Online-Informationsabend zum Thema alternative Wohnformen statt. Im Zuge dessen werden drei Referenten\*innen ihre bereits erfolgreich umgesetzten Projekte vorstellen. Bei den Projekten handelt es sich um zwei genossenschaftliche Wohnprojekte, die Genossenschaft am Pulvermaar Gillenfeld und die Bau- und Wohngenossenschaft Fahrenkrug e. G. sowie ein Projekt auf Basis einer Vereinsgründung, die VIS-a-VIS Wohnalternative im Martin-Luther-King-Park e. V.. Gemeinsam haben alle drei, dass die Gemeinschaft und die gegenseitige Unterstützung in Alter im Fokus stehen. Teilnehmen können alle Interessierten. Sie sind herzlich dazu eingeladen! Gerne können Sie die Einladung auch an weitere Interessierte weiterleiten.

Anmelden können Sie sich per E-Mail ([pia.hallmann@kreis-euskirchen.de](mailto:pia.hallmann@kreis-euskirchen.de)) oder telefonisch unter [02251 15234](tel:0225115234) bis zum **20.04.2021**. Die Zugangsdaten erhalten Sie rechtzeitig vor dem Termin per Mail.

### **Netzwerktreffen**

Das nächste Netzwerktreffen des Bündnisses für Wohnen befindet sich bereits in Planung. Im Fokus wird dabei das Thema Wohnraumförderung stehen. Die Einladung werden wir rechtzeitig an alle Bündnispartner\*innen versenden.

Bleiben Sie gesund!

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*gez. Pia Hallmann*