



## Recklinghäuser Wohnungsmarkt – besonders schwierig für Menschen mit wenig Geld



Überall in Deutschland fehlt bezahlbarer Wohnraum, das ist in Recklinghausen nicht anders. Mit dem Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Recklinghausen, Marc-Oliver Fichter, haben wir über die Lage in unserer Stadt gesprochen.

### **Herr Fichter, wie ist die aktuelle Situation am Wohnungsmarkt für Menschen mit geringen finanziellen Spielräumen in der Stadt?**

Grundsätzlich ist die Situation am Wohnungsmarkt momentan für alle Einkommenschichten schwierig. Vor gut zehn Jahren konnte man noch von einem Mietermarkt sprechen. Jetzt sprechen wir von einem Vermietermarkt. Angebot und Nachfrage haben sich komplett gedreht. Das macht es für Menschen mit geringem Einkommen sehr schwer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Aber auch für Menschen mit mittlerem Einkommen ist es schwierig. Insbesondere, wenn es um kleine Wohnungen für Singles oder um größere Wohnungen mit vier Zimmern für Familien geht, gibt es in Recklinghausen einen extremen Mangel.

### **Woran merken Sie als Wohnungsgesellschaft, dass Wohnungen fehlen?**

Wir haben quasi keinen Leerstand, das melden auch Kollegen von anderen Gesellschaften. Außerdem rufen uns täglich Mietinteressenten an. Gefragt sind zum Beispiel auch altengerechte Wohnungen. Hier können wir aktuell die Mietinteressenten nur auf Wartelisten aufnehmen.

### **Welchen Einfluss haben die aus der Ukraine geflüchteten Menschen auf den Wohnungsmarkt?**

In bestimmten Segmenten haben wir ja schon ein Unterangebot an Wohnungen. Die Nachfrage wird durch den Zuzug von Geflüchteten natürlich noch größer. Immerhin konnten wir in den vergangenen Jahren zahlreichen Geflüchteten und ihren Familien Wohnraum zur Verfügung stellen. Nach wie vor bekommen wir täglich Anfragen von Geflüchteten, auch aus der Ukraine, denen wir leider kein Wohnungsangebot unterbreiten können.

### **Gibt es Projekte, die Hoffnung machen?**

Leider gibt es mannigfache Probleme in der Wohnungswirtschaft: Da sind die Lieferengpässe und der Fachkräftemangel, die Baukostensteigerungen und das fehlende Bauland. Erschwerend kommt noch die Zinswende hinzu. Im Vergleich zu vor einem Jahr haben sich die Zinsen fast verfünffacht. Das wirkt sich extrem

auf die Wirtschaftlichkeit von Bauvorhaben aus. Auch die Kreditanstalt für Wiederaufbau hat ihre Förderprogramme eingestellt. Das führt dazu, dass wir „nur noch“ unsere gestarteten Projekte abarbeiten. Mehr geht nicht. Weder im geförderten noch im frei finanzierten Bereich rechnet sich derzeit ein Neubau.

### **Was tun Sie gegen die Wohnungsnot?**

Die Wohnungsgesellschaft Recklinghausen wird im Zeitraum 2017 bis 2024 rund 328 Wohnungen neu gebaut haben, davon sind 53 Prozent öffentlich gefördert und gelten damit als „bezahlbarer Wohnraum“. Das ist wirklich enorm viel, für eine Gesellschaft von unserer Größe mit rund 1.600 Wohneinheiten. Aber der Bedarf in der Stadt ist noch sehr viel größer. Das Dilemma ist aktuell: Bauen rechnet sich nicht. Wenn selbst die kommunalen Gesellschaften mit ihren geringen Renditeanforderungen nicht mehr bauen, dann ist die Lage wirklich schwierig.

### **Man liest in vielen Projektanzeigen Adjektive wie „exklusiv“ oder „herausragend“. „einfach“ und „günstig“ tauchen in Projektbeschreibungen selten auf.**

Das hat damit zu tun, dass sich Bauprojekte fast nur noch rechnen, wenn sie hochpreisig sind. Im unteren Bereich ist es teilweise noch so eben darstellbar, weil es die Landesförderung für den sozialen Wohnungsbau gibt. Aber gerade für den Mittelstand fallen Neubauwohnungen aus dem Raster und sind nicht wirtschaftlich darstellbar.

### **Gibt es denn noch Projekte in der Stadt zum sozialen Wohnungsbau?**

Nein, im Moment tut sich in diesem Segment leider gar nichts mehr. Wir haben aktuell noch drei Neubauprojekte mit insgesamt 84 Wohneinheiten, wovon 60 im sozialen Wohnungsbau sind. Danach werden auch wir erst mal die Entwicklungen beobachten. Dadurch wird der Notstand aber immer größer. Schließlich muss man damit rechnen, dass man eineinhalb bis zwei Jahre für die Fertigstellung eines Hauses benötigt. Die Politik ist gefordert. So schieben wir das Problem nur vor uns her.

■ Jürgen Bröker

