

Protokoll Sitzung der SIE - PG Wohnen und Wohnumfeld am 28.01.2026
--



Teilnehmende:

Pütz, Hans-Werner	Sprecher PG Politik
Altenbeck, Wiltrud	feder e.V.
Braß, Maria	
Groell, Yannik	Die Linke
Focke, Nikola	Caritasverband Euskirchen
Haller, Marianne	SPD
Hausen, Hans Ludwig	stellvertr. Sprecher PG Politik
Klapetz, Brigitte	privat
Morr, Roger	FDP
Reckers, Jürgen	Geno Eifel
Schmatz, Hans	privat
Schmitz, Heinrich	Stadtsportverband
Schmitz, Martin	EUGEBAU
Skrzypczak, Daniela	Fotografen
Suhr, Rainer	UWV
Thesing, Barbara	Wohnberatung KKhM
Van der Kraatz, Rolf	privat
Wollersheim, Ina	privat

Von der Verwaltung:

Beckmann, Silvia	UTB Berlin
Aulmann, Claudia	FB 6, Seniorenbüro
Dürselen, Inge	FB 6, Wohnen
Krapohl, Sarah	FB 6, Wohnen
Mermi, Christiane	FB 6, Fachbereichsleiterin
Ohlerth, Sonja	FB 6, Wohnen

Entschuldigt:

Haak-Dohmen, Angelika	privat
Kassing, Lydia	Resi Stemmler Haus
Rodermann, Lisa	Kreis Euskirchen
Weinand, Gerd	privat

Beginn: 10.00 Uhr

Ende: 11.45 Uhr

TOP I

Begrüßung

Herr Pütz begrüßt die Anwesenden, insbesondere Frau Silvia Beckmann von der UTB Berlin und wünscht allen ein gutes, erfolgreiches und gesundes Jahr 2026. Er stellt die ordnungsgemäße Einladung fest und übergibt an Frau Mermi.

TOP II

Wohnen in Euskirchen

Frau Mermi berichtet, dass die Stadt Euskirchen mit der neu eingerichteten Stelle das Thema „Wohnen in Euskirchen“ intensiv betrachten und bearbeiten werde, wobei ein besonderes

Augenmerk auf dem öffentlich geförderten Wohnungsbau liege. Hierfür sei Frau Ohlerth zuständig, die sich nun vorstelle.

Frau Ohlerth berichtet, dass sie sowohl für die Wohnungsaufsicht wie auch für den öffentlich geförderten Wohnraum in Euskirchen zuständig sei.

- Bei der Wohnungsaufsicht unterstütze sie Mieter in Euskirchen, deren Vermieter bei bekannten Mängeln keine Abhilfe schaffen.
- Zudem prüfe sie die Notwendigkeit von öffentlich geförderten Wohnraum vor Antragstellung und Förderung und die Belegung der hiernach errichteten Wohnungen in Euskirchen.

Hierzu führe sie seit Jahren eine Wohnungssuchenden Kartei, in welche sich Haushalte eintragen lassen können, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen und in Euskirchen eine Wohnung suchen. Die Stadt Euskirchen habe keinen eigenen Wohnraum und sei darauf angewiesen, dass die Vermieter solcher Wohnungen diese freimelden. Sie versuche dann die suchenden Haushalte in die passende Wohnung zu vermitteln.

In Euskirchen gebe es ca. 100 selbstbewohnte, öffentlich geförderte Eigenheime und ca. 1300 Mietwohnungen bzw. -häuser. Hiervon fielen ca. 500 in den nächsten zehn Jahren aus der Zweckbindung durch Rückzahlungen der Darlehn bei der NRW. Bank (begünstigt durch die günstigen Kredite der Hausbanken) weg.

Durch sehr gute Förderkonditionen des Landes NRW steigen die Anfragen von Investoren nach dem Bedarf an öffentlich geförderten Wohnraum. Die Verwirklichung hänge jedoch nicht zuletzt vom Budget des Kreises Euskirchen ab. Dies sei gedeckelt und war in den letzten Jahren stark überzeichnet.

Bei größeren Bauvorhaben (Bsp: mehr als 20 Wohneinheiten) sollen künftig die Wohneinheiten nicht nur mit Wohnberechtigungsschein (WBS)- Inhabern aus Einkommensgruppe A belegt werden, sondern auch mit welchen aus Einkommensgruppe B (40 % Überschreitung EKG A). Dies habe es in der Vergangenheit kaum gegeben. Zudem sei auch freifinanzierter Wohnraum in derartigen Bauvorhaben zu schaffen, damit eine gute Durchmischung des Bewohnerklintel sichergestellt werde.

Da der WBS nach Einkommensgruppe B nicht geläufig sei, wurde hierzu ein Aufruf gestartet, dass es diese Möglichkeit gebe (Fragen hierzu bitte an das Bürgerbüro) und man sich anschließend bei ihr wohnungssuchend melden könne. So könne sie den entsprechenden Bedarf hierzu ermitteln.

- Alle zwei Jahre koordiniere und organisiere sie die Termine und Gespräche zur Anpassung des jeweils neuen Mietspiegels.
- An sie könne man sich zudem wenden, wenn man Fragen zum Mietwucher und zur Mietpreisüberschreitung habe. Dies sei allerdings nicht gleichzusetzen mit einer Rechtsberatung.

Auf die Frage von Frau Haller, wie viele Bewerber es gäbe, die nicht vermittelt werden könnten antwortet Frau Ohlerth, dass ca. 200 Suchende auch aus dem Umland und den größeren Städten auf ihrer Liste stünden. Im letzten Jahr habe sie z.B. 36 Wohnungen in der Stresemannstraße vermitteln können. Single-Wohnungen und große Wohnungen für Familien seien selten und daher sehr gefragt.

Herr Groell merkt an, er könne aus eigener Erfahrung sagen, dass es sehr schwierig sei in Euskirchen eine bezahlbare Wohnung zu bekommen. Zudem sei der Aufruf der Stadt Euskirchen bezüglich WBS-A und WBS-B schwer zu verstehen.

Frau Mermi gibt zu beachten, dass bezahlbarer Wohnraum nicht mit öffentlich geförderten Wohnungsbau gleichzusetzen sei.

Es werde in naher Zukunft über eine Abfrage der Bedarf an Wohnraum ermittelt, um die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bestenfalls besser steuern zu können.

Auf die Frage von Herrn Reckers, ob es überhaupt Wohnungen gäbe, die für Hilfeempfänger bezahlbar seien, antwortet Frau Ohlerth, dass das Job-Center zu 99% die Kosten für eine adäquate Wohnung übernehmen würde.

Frau Ohlerth ist unter Tel.-Nr.: 02251-14241 oder per e-mail: sohlerth@euskirchen.de zu erreichen.

Im Anschluss stellen Frau Dürselen und Frau Krapohl ihre Arbeit in der zum 01.09.2025 geschaffenen Stelle „Wohnen“ vor.

Frau Krapohl berichtet, dass sie zunächst herausfinden möchten, was genau zum Thema „Wohnen“ gehöre und welche Themen auf sie zukommen werden. Zurzeit würden sie sich durch Internetrecherche informieren, wie andere Kommunen das Thema „Wohnen“ behandeln und welche Förderprogramme es gäbe.

Bereits im Herbst 2025 hätten sie im Innenstadtbereich (ISEK-Bereich) 913 Briefe an Immobilieneigentümer verschickt um herauszufinden, ob diese bereit seien im Bestand zu bauen (z.B. leerstehende Räume über Geschäftsräumen in Wohnungen umzubauen).

Von den 913 angeschriebenen hätten sich nur 30 über das Beteiligungsportal der Stadt Euskirchen zurückgemeldet. Von den 30 Rückmeldungen seien nur 15 an einer Umnutzung interessiert. In ca. 50 Telefonaten sei ihnen mitgeteilt worden, dass kein Interesse bestehen würde. Die Eigentümer würden lieber die Räume frei lassen als sie zu vermieten. Zudem würden die Ideen der Eigentümer oft an baurechtlichen Vorgaben (Bebauungsplan) scheitern.

Frau Dürselen berichtet, dass sie die UTB bei der Vorbereitung ihrer Infoveranstaltungen für soziale Träger am 18.09.2025 und 23.10.2025 und einer Wohnungsmesse am 04.11.2025 in der Geschwister-Graf-Gesamtschule unterstützt hätten.

Als nächstes sei eine Wohnraumtauschbörse für den 23.02.2026 um 18.00 Uhr im Ratssaal der Stadtverwaltung Euskirchen geplant.

Hier würden Personen angesprochen, die ihre große Wohnung/ ihr großes Eigenheim gegen eine kleine Wohnung tauschen möchten und umgekehrt. Neben einem Vortrag über Miet-/Kauf-Tauschmodelle durch die Euskirchener Notare Dr. König und Dr. Koroch würde eine Wohnraumtauschkarte vorgestellt und verteilt. Die Auswertung dieser Wohnraumtauschkarten würde über sie erfolgen. Frau Mermi fügt hinzu, dass sie auf eine große Resonanz hoffe, gibt aber auch zu Bedenken, dass in einigen anderen Kommunen eine solche Wohnraumtauschbörse gescheitert sei.

Weiterhin sei eine Wohnungsumfrage geplant, um festzustellen, ob tatsächlich Wohnraum fehlt und wenn ja welcher. Internetrechen (Immoscout, Immowelt) hätten gezeigt, dass in Euskirchen ausreichend Wohnungen angeboten würden. Auch Auswertungen von Instituten hätten gezeigt dass in Euskirchen entgegen weitläufiger Meinung kein Bedarf an Wohnungen sei.

Frau Focke schlägt vor, die Wohlfahrtsverbände als Multiplikatoren in die Wohnraumbefragung miteinzubeziehen.

Auch das Leerstandsmanagement, die Erfassung leerer Wohngebäude würde zukünftig von ihnen in Angriff genommen.

Frau Dürselen ist unter Tel.-Nr.: 02251-14305 und Frau Krapohl unter Tel.-Nr.: 02251-14399 sowie beide unter e-mail: wohnungswesen@euskirchen.de zu erreichen.

Herr Pütz bedankt sich für die ausführlichen Informationen.

Seiner Meinung nach wären Wohnungstauschinteressierte auch potenzielle Interessenten für das genossenschaftliche Wohnen. Sie könnten z.B. mit dem Erlöß des Eigenheims genossenschaftliche Anteile erwerben. Mit der Vorstellung von Frau Silvia Beckmann, von der UTB Projektmanagement GmbH leitet er zu TOP III über.

TOP III

Vorstellung „Genossenschaftliches Wohnen“

Frau Silvia Beckmann berichtet, dass auf dem Gelände der ehemaligen Westdeutschen Steinzugwerke „Die Wohnkompanie NRW GmbH“ das Stadtquartier werk&wiese entwickle. Es solle ein Quartier mit ausgewogener Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und Nahversorgung entstehen. Auf dem ersten Baufeld des neuen Quartiers solle ein kooperatives, genossenschaftliches Wohnprojekt entwickelt werden. Realisiert werde das Projekt von der „Die Wohnkompanie NRW GmbH“ und der „UTB Projektmanagement GmbH“ mit Sitz in Berlin, die bereits zahlreiche genossenschaftliche Projekte entwickelt habe.

Frau Beckmann stellt das Konzept sowie die wesentlichen Schritte zur Gründung einer Genossenschaft in Euskirchen vor. Ihre Präsentation ist dieser Niederschrift beigelegt.

Herr Pütz dankt Frau Beckmann für den interessanten Vortrag. Er selbst habe sich bei einem Berlinbesuch das Lichtenrader Quartier der UTB angesehen und sei vollkommen überzeugt von dem Projekt. Er habe mit Menschen gesprochen, die dort leben und ihm ein tolles gemeinschaftliches Miteinander bestätigten.

Herr Schmatz fragt, ob das gesamte Projekt bereits vorgeplant sei. Frau Beckmann bestätigt dies, da die UTB mit Architekten Kooperationsverträge geschlossen hätte, auf deren Basis diese planen könnten.

Auf die Frage wer der Betreiber dieses Projektes sei antwortet sie, dass die Genossenschaft selbst der Betreiber sei. Jedes Haus würde sich selbst organisieren und verwalten.

Sie berichtet, dass bereits regelmäßige Treffen im Café Mathilda, Hochstraße in Euskirchen, von Interessierten zur Gründung einer Genossenschaft stattfänden. Zurzeit sei man dabei eine Satzung aufzustellen. Sobald die Genossenschaft gegründet sei, könnten Bauanträge und Fördermittel beantragt werden.

Sie erklärt, dass man beim Kauf einer Wohnung ein Dauernutzungsrecht für die Wohnung erlange. Die Miete, die man zusätzlich zu dem Genossenschaftsanteil zahlen müsse, würde man praktisch an sich selbst zahlen. Die Wohnung könne auch kurzzeitig untervermietet werden aber nicht für längere Zeit.

Die Genossenschaftsanteile seien durch den Immobilienwert abgesichert.

Herr Groell stellt sich die Frage, wer in der Lage sei, für eine 50m² große Wohnung 1.000 € Miete zu zahlen.

Frau Haller gibt zu bedenken, dass es für Senioren schwierig sei Darlehen aufzunehmen. Zudem möchte sie wissen, wie das Umfeld bebaut werde und wer für die Planung der umliegenden Fläche zuständig sei.

Frau Mermi berichtet, dass momentan der gesamte Bereich südlich der Bahnstrecke beplant werde. Die City-Süd mit dem neuen Rathaus und Cityforum seien in der Entwicklung. Die Verbindung zur Innenstadt sei zurzeit nur durch den Fußgängertunnel der Bahn gegeben. Das Plangebiet werk&wiese sei auch durch die Bahnunterführung „Alfred Nobel Straße“ mit der Innenstadt verbunden.

Herr Martin Schmitz erkundigt sich, wie hoch der Anteil der geförderten Wohnungen sein werde, ob die Förderanträge bereits gestellt seien und ob Euskirchener Bürger bevorzugt würden.

Frau Beckmann erklärt, dass Förderanträge nur von der Genossenschaft selbst gestellt werden könnten. Geplant sei, etwa 30% - 50% der Wohnungen mit Fördermitteln zu finanzieren. Man hoffe auf eine Quartiersförderung des Landes und nicht auf eine Einzelförderung.

Ob Euskirchener Bürger bevorzugt werden, könnte in der Satzung der Genossenschaft festgelegt werden. Für jedes Haus würde eine Belegungskommission einberufen, die entscheidet, wer in eine freie Wohnung einziehen kann.

Auf die Frage von Herrn Schmatz, ob die Wohnungssuchenden auf der Liste von Frau Ohlerth bevorzugt genommen würden, antwortet Frau Ohlerth, dass die Bedarfe der UTB bekannt seien. Da die Personalien dieser Personen aus Datenschutzgründen nicht weitergeleitet werden dürften, müssten sie sich selbst mit der UTB in Verbindung setzen.

Herr Martin Schmitz fügt hinzu, dass bei der EUGEBAU ebenfalls 1.500 Wohnungssuchende registriert seien.

Frau Beckmann betont, dass sie jederzeit für Fragen zur Verfügung stehe. Ihre Kontaktdaten lauten: beckmann@utb-berlin.de, Tel.: | +49 30 4400874-144

TOP IV

Termine/ Sonstiges

- Wohnungstauschbörse am 23.02.2026 um 18.00 Uhr im Ratssaal der Stadtverwaltung Euskirchen
- Umzug des Rathauses, daher ist das Rathaus vom 27.03. – einschließlich 07.04.2026 geschlossen.



Hans-Werner Pütz
Sprecher der PG Politik



Claudia Aulmann
Protokollführerin