

# Analyse des bestehenden Wohnungsdrucks

„Wohnen ist eines der zentralen Grundbedürfnisse. ... . Während die einen in Regionen mit hohem Wohnungsdruck und steigenden Mieten darum kämpfen überhaupt Wohnraum zu finden, haben manch andere Regionen viele leerstehenden Gebäude, die nur auf Bewohner und Bewohnerinnen warten. Trotzdem steigen der Wohnflächenverbrauch und der -bedarf in Deutschland weiter.“<sup>1</sup> So beschreibt es die „Aktion gemeinsame Vision“ auf Ihrer Internetseite.

Laut dem statistischen Bundesamt beanspruchte eine Person im Jahre 1990 im Schnitt 35m<sup>2</sup> Wohnfläche. Aktuell (Stand November 2019) sind es bereits 46m<sup>2</sup>:

Bildquelle: AktVis | Daten: Statistisches Bundesamt

## So entwickelt sich der Wohnflächenverbrauch für eine Person...



In den drei Mitgliedsgemeinden der LAG „Zwischen Weser und Göhl“ scheint sich ein Wohnungsdruck erkennbar zu machen.

Ziel dieser Arbeit ist es festzustellen, ob ein Wohnungsdruck besteht und wenn ja, seine Ursachen herauszufinden und mögliche Handlungsempfehlungen zu definieren. Zudem gilt es die Lage in den verschiedenen Gemeinden zu vergleichen, um mögliche gemeinsame Handlungsempfehlungen zu erarbeiten.

In einer ersten Phase haben wir verschiedene demographische Statistiken zusammengefügt: zum Beispiel den Altersdurchschnitt, die Entwicklung der Einwohnerzahlen, den Durchschnitt an Einwohner pro Wohneinheit oder eine Vorausschau der Entwicklung der Einwohnerzahlen pro Gemeinde.

Anschließend wurden die von uns bei der Firma „SENS5“ in Auftrag gegebenen Karten analysiert. Hier spielt vor allem die Entwicklung des Wohnraums eine wichtige Rolle.

Zuletzt wurden die Immobilienpreise im LAG-Gebiet analysiert. Dafür haben wir bestehende Angebote aus Internet und Zeitung mit dem Portal „Loyerswallonie“ abgeglichen (Mietwohnungen oder Häuser). Wir haben zudem ostbelgische Immobilienbüros kontaktiert und Sie um Ihre Meinung zum hiesigen Wohnungsdruck und den aktuellen Verkaufspreisen im Vergleich zu den Nachbarregionen befragt. Ebenso haben wir Interviews mit den verschiedenen Akteuren, sprich den Gemeindeverwaltungen und sozialen Wohnbaugesellschaften durchgeführt.

<sup>1</sup> <https://www.aktvis.de/ortsentwicklung/warum/entwicklung-wohnen/>

# 1. Der Wohnungsdruck in Zahlen

## a. Einwohnerzahlen

### i. Anzahl Einwohner pro Gemeinde<sup>2</sup>

Eupen	19.526
Lontzen	5.695
Raeren	10.707

Zahlen bei den Tabellen auch immer für die LAG Total möglich ?

### ii. Entwicklung der Einwohnerzahlen pro Ortschaft/Gemeinde<sup>3</sup>

	31.12.2003	31.12.2008	31.12.2013	31.12.2018	Entwicklung 2003-2018
Eupen	14926	15061	15629	15699	5%
Kettenis	3277	3577	3812	4209	28%
<b>TOTAL</b>	<b>18203</b>	<b>18638</b>	<b>19441</b>	<b>19908</b>	<b>9%</b>
Eynatten	3372	3564	3823	3842	14%
Raeren	4742	4896	4887	4936	4%
Hauset	1741	1874	1904	1968	13%
Petersgensfeld	274	269	271	302	10%
<b>TOTAL</b>	<b>10129</b>	<b>10603</b>	<b>10885</b>	<b>11048</b>	<b>9%</b>
Herbesthal	2060	2244	2328	2438	18%
Lontzen	1254	1378	1626	1527	22%
Walhorn	1087	1132	1166	1176	8%
Astenet	618	611	461	620	0%
<b>TOTAL</b>	<b>5019</b>	<b>5365</b>	<b>5581</b>	<b>5761</b>	<b>15%</b>

Mithilfe dieser Zahlen stellen wir eine positive Bevölkerungsentwicklung in allen drei Gemeinden fest (Eupen und Raeren 9%, Lontzen sogar 15%). Wenn man jedoch ein wenig mehr ins Detail geht und die Lage pro Ortschaft analysiert, ist festzustellen, dass einige Dörfer sich schneller entwickelt haben als andere. Während Astenet, Raeren oder Eupen prozentual keinen großen Bevölkerungszuwachs aufweisen, so sieht man bei anderen Ortschaften wie Kettenis, Lontzen oder Herbesthal eine starke Entwicklung dieser Zahlen. Wobei zu beachten ist, dass die Entwicklung im Dorf Lontzen zwischen 2013 bis 2018 etwas rückläufig ist.

<sup>2</sup> Zahlen: Anhang 1: 2019-09-12 Bevölkerungsvergleich

<sup>3</sup> Zahlen : Anhang 1: 2019-09-12 Bevölkerungsvergleich

### iii. Altersgruppen<sup>4</sup>

2019	Total	0-17 Jahre	%	18-64 Jahre	%	65+ Jahre	%
Eupen	19.526	3.738	19,14%	11.937	61,13%	3.851	19,72%
Lontzen	5.695	1.141	20,04%	3.572	62,72%	982	17,24%
Raeren	10.707	2.052	19,17%	6.637	61,99%	2.018	18,85%

In dieser Statistik sieht man bei den drei Gemeinden wenig bis keinen Unterschied in Bezug auf den Prozentsatz pro Altersgruppe. Die Altersgruppe 65+ ist in der Gemeinde Eupen ein wenig stärker vertreten als in den anderen beiden Gemeinden.

Wenn man diese Zahlen jedoch mit denen der ausländischen Nachbargemeinden vergleicht, so kann man erkennen, dass der 65+ Anteil in diesen Gemeinden höher ist als in den drei Gemeinden der LAG „Zwischen Weser und Göhl“: Würselen<sup>5</sup> (22,26%), Monschau (24,76%), und Vaals<sup>6</sup> (26,80%) sind über der 20% Grenze, wenn es um Einwohner im Alter von 65 Jahren oder mehr geht.

Ein weiterer Faktor ist der prognostizierte Anstieg des Bevölkerungsanteils von Personen der Altersgruppe 65+ zwischen 2018 und 2033. Hier rechnet man in den drei Nordgemeinden mit einem Anstieg zwischen 15 und 20%. Das ist ein ähnlicher Anstieg wie der, der für die Stadt Aachen prognostiziert wird. Betrachtet man die Stadtrandgemeinden der Stadt Aachen, so liegt bei allen umliegenden deutschen Gemeinden der voraussichtliche Anstieg bei 20-25%. Genauso ist es auch im niederländischen Grenzgebiet. Manchen Gemeinden wird dort sogar ein Anstieg von über 25% vorausgesagt.<sup>7</sup>

### iv. Wohneinheiten und Anzahl Einwohner pro Wohneinheit<sup>8</sup>

01.01.2018	Total	WEh	Pers/WEh
Eupen	19.526	9.098	2,15
Lontzen	5.695	2.358	2,42
Raeren	10.707	4.659	2,30

In diesem Bereich gibt es ebenfalls keine großen Unterschiede zwischen den drei Gemeinden. Auch zu den ausländischen Nachbargemeinden erkennt man dort keine signifikanten Unterschiede. Festzustellen ist lediglich, dass es einen Zusammenhang zwischen dem Altersdurchschnitt und der durchschnittlichen Anzahl Bewohnern pro Wohneinheit gibt.<sup>9</sup> Leben in einer Gemeinde mehr Senioren, scheint die durchschnittliche Anzahl an Personen pro Wohneinheit niedriger zu sein.

<sup>4</sup> Anhang 1: 2019-09-12 Bevölkerungsvergleich

<sup>5</sup> Anhang 1: 2019-09-12 Bevölkerungsvergleich

<sup>6</sup> Anhang 1: 2019-09-12 Bevölkerungsvergleich

<sup>7</sup> Anhang 2 - WFG\_02\_SuperMacro\_A3\_V1

<sup>8</sup> Anhang 1: 2019-09-12 Bevölkerungsvergleich

<sup>9</sup> Anhang 3 - WFG\_03\_SuperMacro\_A3\_V1

b. Entwicklungsprognosen <sup>10</sup>

i. Bevölkerung<sup>11</sup>

	2018	2023	2028	2033
Eupen	19526	20073	20375	20634
Raeren	10707	10864	10898	10851
Lontzen	5695	5803	5816	5802

Diese Prognosen deuten darauf hin, dass keine der drei Gemeinden rückläufige Bevölkerungszahlen zu erwarten hat. Vergleicht man diese Prognosen mit den ausländischen Nachbargemeinden, so kann man feststellen, dass für die Stadt Aachen ein erheblicher Anstieg zu erwarten ist. Bei den direkten deutschen Randgemeinden zum Stadtgebiet Aachen wird ebenfalls ein Anstieg erwartet, wogegen die Prognosen für die niederländischen Grenzgemeinden teils stark rückläufig sind.<sup>12</sup>

ii. Wohneinheiten

	2018	2023	2028	2033
Eupen	9092	9553	9824	10025
Raeren	4656	4852	4954	5020
Lontzen	2356	2490	2566	2616

iii. Bewohner pro Einheit

	2018	2023	2028	2033
Eupen	2,15	2,10	2,07	2,06
Raeren	2,30	2,24	2,20	2,16
Lontzen	2,42	2,33	2,27	2,22

Diese Prognose verspricht eine Reduzierung der durchschnittlichen Anzahl Bewohner pro Haushalt. Dies bedeutet im Klartext, dass die Anzahl Wohneinheiten proportional schneller steigen wird, als die Anzahl Einwohner. In der Theorie gäbe es also weniger Bewohner pro Wohneinheit, dies kann die Praxis jedoch nicht bestätigen.

c. Der Arbeitsmarkt - Pendler

Der Arbeitsmarkt ist ein weiterer Punkt, den man in Betracht ziehen muss. Wenn auch aus verschiedenen Gründen, hat der Arbeitsmarkt einen Einfluss auf den Wohnungsdruck:

In der Stadt Eupen zum Beispiel, arbeiten rund 10.150 Menschen<sup>13</sup>, wovon aber nur knapp 6.700 auch in Eupen leben. Es gibt also eine relativ hohe Zahl an Pendlern, die teilweise auch eine Wohngelegenheit in Eupen suchen könnten.

<sup>10</sup> Anhang 1: 2019-09-12 Bevölkerungsvergleich

<sup>11</sup> Anhang 4 - WFG\_01\_SuperMacro\_A3\_V1

<sup>12</sup> Anhang 4 - WFG\_01\_SuperMacro\_A3\_V1

<sup>13</sup> Anhang 5 - Arbeitsmarkt

Für die beiden anderen Gemeinden Lontzen und Raeren ist das Gegenteil der Fall: Der Prozentsatz der Personen, die in der Gemeinde wohnen, in der sie auch arbeiten liegt für Lontzen bei 8% und für Raeren bei 17%. Zum Vergleich in Eupen sind es 57%. Der große Anteil an Auspendler in den beiden Gemeinden könnte für die Gemeinde Raeren durch den großen Anteil ausländischer Mitbürger (48,98%<sup>14</sup>) und für Lontzen durch den hohen Anteil frankophoner Bürger (Herbesthal) erklärt werden. Sie nutzen die Gemeinde als Wohn- jedoch nicht als Arbeitsraum. Die Bevölkerung ist demnach wesentlich höher als die Anzahl bestehender Arbeitsplätze.

## 2. Wohnraumentwicklung

Um die Entwicklung des Wohnraumes zu analysieren, wurden pro Gemeinde zwei Karten erstellt. Die erste Karte zeigt den aktuellen Stand der Dinge. Die Gemeinden wurden dafür in verschiedene kleine Bezirke aufgeteilt. Pro Bezirk wurde dann der Prozentsatz an für den Wohnraum bebaut oder freigegebene Flächen erläutern. Die zweite Karte zeigt die Entwicklung zwischen den Jahren 2012 und 2019, einmal prozentual und einmal auch in der Anzahl Quadratmeter.

### a. Eupen

Da das Eupener Stadtzentrum bereits recht dicht besiedelt ist, bemerkt man, dass es zwischen 2012 und 2019 keine oder wenn dann eine negative Entwicklung der für den Wohnraum bebauten Flächen gab. Deshalb wurden neue Flächen am Stadtrand bebaut. Beispiele sind hier Stadtteile wie Buschberg und Schöne Aussicht in Kettenis oder der Teil Hasenell-Schönefeld. Dort entstanden neue Parzellierungen und Wohnkomplexe.

Eindeutig zu erkennen ist jedoch (wie bereits auch in der Bevölkerungsentwicklung zu sehen war), dass sich die Entwicklung des Wohnraumes der Stadtgemeinde Eupen, in großen Teilen auf das Dorf Kettenis bezieht.<sup>1516</sup>

### b. Lontzen

Die Gemeinde Lontzen ist eine sehr ländliche Gemeinde mit vielen Wiesen. Sie hat prozentual wesentlich weniger für den Wohnraum bebaute oder vorgesehene Flächen als zum Beispiel die Stadtgemeinde Eupen. Der Prozentsatz liegt hier bei 40-60% für die Dorfkerne von Lontzen, Busch und Herbesthal. Bei allen anderen Teilen der Gemeinde, liegt der Anteil mit für den Wohnraum bebauten Flächen bei unter 40% manchmal sogar unter 20%.

Was die Entwicklung der für den Wohnraum bebauten Flächen betrifft, so kann man bei der Gemeinde Lontzen ebenfalls einen Zusammenhang zwischen der Bevölkerungs- und der Bebauungsentwicklung feststellen. Dorfkerne wie Lontzen oder Herbesthal haben im Gegensatz zu Walhorn oder Astenet zwischen 2012 und 2019 viel Raum mit neuen Wohneinheiten bebaut (Lontzen Dorf zwischen 30.000 und 42.000 m<sup>2</sup>). Hervorzuheben ist ebenfalls, der Teil Trotzenburg-Heistern-Wind. In diesem Teil der

---

<sup>14</sup> Anhang 1: 2019-09-12 Bevölkerungsvergleich

<sup>15</sup> Anhang 6 - WFG\_CarteOccSol02\_A3\_Eupen\_PartResidentiel

<sup>16</sup> Anhang 7 - WFG\_CarteOccSol03\_A3\_Eupen\_EvolutiontResidentiel

Gemeinde sind in der genannten Periode die zu für den Wohnraum bebauten Flächen um mehr als 40% gestiegen.<sup>1718</sup>

#### c. Raeren

Die Lage der Gemeinde Raeren ist eine besondere. Sie ist sehr weitläufig und verbreitet besiedelt. Das spiegelt sich auch in den Flächen wider, die für den Wohnraum freigegeben sind. Diese sind viel weiterverbreitet, als zum Beispiel bei der Gemeinde Lontzen, wo es sich sehr auf die Dorfkern konzentriert. Es gibt jedoch auch einige Teile mit einer höheren Dichte, wie zum Beispiel Lichtenbusch, Freients Benden, Hauset, Rott und Patz.

Wie auch bei den beiden vorherigen Gemeinden, ist zu bemerken, dass die Entwicklung der für den Wohnbau freigegebenen Flächen mit der Bevölkerungsentwicklung übereinstimmen. Dies kann man gut an den Beispielen der beiden Dörfer Hauset und Eynatten sehen, da dort rund um den Dorfkern neue Flächen zur Bebauung freigegeben wurden. Das Dorf Raeren hat innerhalb der letzten 15 Jahre einen Bevölkerungszuwachs von lediglich 4% gehabt. Das erklärt auch, warum hier „nur“ wenige Flächen freigemacht wurden. Ausnahmen sind Neudorf und Forst. Hier wurden im Zeitraum 2012-2019 jeweils zwischen 20.000 und 30.000 m<sup>2</sup> für den Wohnraum freigegeben.<sup>1920</sup>

#### d. Fazit

Vergleicht man die Situation in den drei Gemeinden, so kann man feststellen, dass der Trend in Richtung Stadt-, oder Dorfrand zeigt. Im Gegenzug bemerkt man in den Stadt- oder Dorfkernen einen Rückgang an für den Wohnbau freigegebene Flächen (Zeitraum zwischen 2012 und 2019). Beispiele hierfür sind für Eupen: das Stadtzentrum und Nispert; Herbesthal für die Gemeinde Lontzen und die das Viertel der Bergstraße für die Gemeinde Raeren.

### 3. Preisanalyse

#### a. Mietwohnungen und Häuser

Wie in der Einleitung bereits erwähnt haben wir verschiedene Mietangebote aus Internet und Zeitung mit dem Portal *loyerswallonie.be* abgeglichen. Dieses Portal errechnet anhand der gegebenen Informationen den empfohlenen Mietpreis für eine Immobilie. Kriterien sind neben Gemeinde, Straße, Anzahl Zimmer und Badezimmer auch die Art der Wärmeversorgung, die Anzahl m<sup>2</sup> und auch Extras wie Terrassen, Balkone oder Einbauküchen. Die angegebenen Preise haben immer eine Toleranz von 10%, in denen sie variieren können. In der Theorie gibt es bereits minimale Preisunterschiede pro Gemeinde. Wir haben dies anhand von 2 Beispielen festgestellt.

Wohnung 1 ist ein Einfamilienhaus mit 3 Schlafzimmern, Garten und insgesamt 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Wohnung 2 ist ein Appartement auf der ersten Etage, 2 Schlafzimmer, Balkon und insgesamt 80m<sup>2</sup> Wohnfläche:

---

<sup>17</sup> Anhang 8 - WFG\_CarteOccSol04\_A3\_Lontzen\_PartResidentiel

<sup>18</sup> Anhang 9 - WFG\_CarteOccSol05\_A3\_Lontzen\_EvolutionResidentiel

<sup>19</sup> Anhang 10 - WFG\_CarteOccSol08\_A3\_Raeren\_PartResidentiel

<sup>20</sup> Anhang 11 - WFG\_CarteOccSol09\_A3\_Raeren\_EvolutionResidentiel

Gemeinde	Haus	Wohnung
Eupen	840,69 €	719,29 €
Lontzen	836,41 €	715,01 €
Raeren	836,24 €	714,84 €
Bleiberg	833,94 €	712,53 €
Jalhay	834,04 €	712,64 €
Baelen	837,69 €	716,29 €
Limbourg	838,34 €	716,94 €
Welkenraedt	838,88 €	717,48 €
Waimes	834,16 €	712,76 €
Bütgenbach	833,72 €	712,32 €
Sankt Vith	834,51 €	713,10 €
Kelmis	840,10 €	718,69 €

Wie man sieht, gibt es in der Theorie schon, auch wenn nur kleine Preisunterschiede pro Gemeinde. Dies errechnet die Plattform anhand der Attraktivität und der mobilen Vernetzung der Gemeinden. Allerdings rechnet das Portal keine Preisunterschiede pro Ortschaft in einer Gemeinde.

Aber wie sieht das in der Praxis aus?

Diese Tabelle zeigt sechs Angebote von Wohnungen oder Häusern aus Immobilienanzeigen, die wir stichprobenartig mit dem Portal abgeglichen haben:

Miete	<b>Wohnung 1</b>	<b>Wohnung 2</b>	<b>Wohnung 3</b>	<b>Wohnung 4</b>	<b>Wohnung 5</b>	<b>Wohnung 6</b>
<b>Ort</b>	Eupen	Hauset	Eupen	Eynatten	Herbesthal	Eupen
<b>Straße</b>	Hostert	Hergenratherstr.	Eichenberg	Eupener Str	k.A	Obere Ibern
<b>Art</b>	Wohnung	Wohnung	Wohnung	Penthouse	Wohnung	Haus
<b>Baujahr</b>	k.A	k.A	2013	2018	k.A	k.A
<b>Zimmer</b>	1	2	3	3	1	2
<b>Fläche</b>	63m <sup>2</sup>	87m <sup>2</sup>	112m <sup>2</sup>	105m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup>
<b>Badezimmer</b>	1	1	1	1	1	1
<b>WC</b>	1	1	2	2	1	2
<b>Energieklasse</b>	C	C	B	B	k.A	k.A
<b>Typ Heizung</b>	k.A	k.A	Gas	Gas	k.A	Gas
<b>Photovoltaik</b>	Nein	Nein	Nein	Nein	k.A	k.A
<b>Warmwasser</b>	k.A	k.A	getrennt	getrennt	k.A	k.A
<b>Energiequelle</b>	k.A	k.A	Gas	Gas	k.A	Gas
<b>Preis</b>	510,00 €	750,00 €	790,00 €	1.150,00 €	490,00 €	950,00 €
<b>Preis CEHD</b>	549,69 €	643,45 €	873,00 €	884,46 €	517,27 €	700,92 €

Aufgrund fehlender Informationen bei den Wohnungsanzeigen, kann der Preis der CEHD<sup>21</sup> nicht zu 100% korrekt ausgerechnet werden, dennoch gibt er eine Richtung vor. Wie man sieht liegen lediglich

<sup>21</sup> CENTRE D'ETUDES EN HABITAT DURABLE

Wohnung 1, 3 und 5 in der Toleranz der 10%. Zu bemerken ist auch, dass diese drei Wohneinheiten unter dem von *loyerswallonie.be* vorgegeben Preis liegen.

Wohnung Nummer 2, 4 und 6 liegen außerhalb der Toleranz der 10%. Wohnung Nummer 6 verfügte noch über eine Sauna und Ihre Energieklasse war nicht bekannt, was ebenfalls Einfluss auf den Preis gehabt hätte.

Nummer 2 und 4 liegen beide in der Gemeinde Raeren und sind beide knapp 20% teurer als der vorgegebene Preis von *loyerswallonie.be*. Es wäre jedoch nicht richtig, dies als Leitbild für die komplette Gemeinde zu nehmen. Um ein richtiges Bild der Mietpreise in unserer Region zu haben, bedarf es einer eigenen Studie.

Was man jedoch feststellen kann, ist dass die Mietpreise in den drei Gemeinden nicht zwingend über den von *loyerswallonie.be* empfohlenen Preisen liegen.

Will man die Mietpreise mit den internationalen Nachbarn vergleichen, so gibt zum Beispiel in Deutschland die Plattform [www.wohnungsboerse.net](http://www.wohnungsboerse.net) eine Richtlinie/Durchschnitt des Preises pro m<sup>2</sup> pro Gemeinde vor. Dies ist ebenfalls ein theoretischer Preis, da viele Indikatoren ausbleiben. Nichtsdestotrotz ist ein Vergleich mit den Zahlen des CEHD möglich:

Gemeinde	30m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup>
Aachen	12,53 €	9,53 €	9,58 €
Würselen	10,42 €	7,70 €	8,07 €
Rötgen	k.A	8,55 €	7,45 €
Stolberg	8,33 €	6,98 €	7,26 €
Simmerath	k.A	7,49 €	7,16 €
Monschau	k.A	7,01 €	k.A

Vergleicht man mit diesen Zahlen die von der CEHD ausgerechneten Preise von Wohnung 1 (840,69 € für 110 m<sup>2</sup>) und Wohnung 2 (719,29 € für 80 m<sup>2</sup>)<sup>22</sup> mit der Tabelle so kann man feststellen, dass die gleiche Wohnung 1 in Aachen 1053,80 € kosten würde. Dass die Mietpreise in Aachen höher sind, ist jedoch nichts neues, deswegen konzentrieren wir uns eher auf die Stadtrandgebiete wie Würselen und Stolberg, die vergleichbarer mit zum Beispiel Eupen sind. In Würselen wäre Wohnung 1 bei 887,70 € und Wohnung 2 bei 616,00 €. In Stolberg wären es 798,60 € bzw. 558,40 €. Vergleicht man die beiden Portale, so ist der Mietpreis (bis auf eine Ausnahme) im belgischen Grenzgebiet höher als im deutschen Grenzgebiet. Allerdings muss man bemerken, dass das Portal des CEHD einen theoretischen Preis anhand von mehreren Faktoren ausrechnet und es sich bei [www.wohnungsboerse.net](http://www.wohnungsboerse.net) um einen durchschnittlichen Mietpreis handelt. Einen Vergleich mit dem Niederländischen Grenzgebiet war leider nicht möglich, da ein solches Portal nicht zur Verfügung stand.

#### b. Befragung der ImmobilienmaklerInnen

Um den Wohnungsmarkt in den Gemeinden der LAG noch besser zu verstehen, haben wir ebenfalls Kontakt mit verschiedenen Immobilienbüros aufgenommen. Kernpunkt der Befragung war, wie sich der Markt im Vergleich zu den Nachbarregionen verhält: Aachen sei in den letzten Jahren wieder

<sup>22</sup> Preise de CEHD für Wohnung auf dem Gebiet der Stadt Eupen

deutlich teurer geworden, Verviers hingegen sei wesentlich günstiger. Die 4 Nordgemeinden der DG seien preislich ungefähr in derselben Region wie die Gemeinden des Herver Landes. Im Vergleich zu den Südgemeinden ist der Immobilienpreis im Norden jedoch wesentlich höher.

Ebenfalls bemerkt man einen Mangel an Einfamilienhäusern. Die Anfrage ist enorm, aber es gibt nur wenige Angebote auf dem Markt. Das gleiche gilt für Wohnungen, die nicht im Luxussegment liegen, sprich bezahlbaren Wohnraum.

Auf die Frage nach dem Leerstand, war die Antwort klar: Vernünftige Immobilien stehen nicht leer. Wenn sie leer stehen, dann weil der Eigentümer nicht verkaufen will, oder der geforderte Preis zu hoch ist.

## 4. Interviews mit lokalen Akteuren

### a. Vergleich der durchgeführten Befragungen mit den Gemeindevertretern

Die Gemeindeverwaltungen und Schöffen der drei LAG-Gemeinden wurden zur jeweiligen aktuellen Wohnungslage in ihren Gemeinden befragt (diese Interviews wurden im Jahr 2019, also vor den Überschwemmungen durch das Hochwasser im Sommer 2021 gemacht).

In allen drei Gemeinden ist man über den allgemeinen Zustand der Wohneinheiten zufrieden. Sie seien alle in einem guten Zustand. Leerstand spielte in der Eupener Innenstadt einst eine Rolle, mittlerweile sei dies nicht mehr der Fall. Die Leerstandssteuern scheinen ihren Zweck zu erfüllen. Lediglich der Dorfteil „an der Eiche“ in Walhorn in der Nähe zur Molkerei würde unter Leerstand leiden.

Wenn man die jeweiligen Akteure nach Ihren Wünschen/Ziele für die Zukunft fragt, so sind sie sich einig. Man möchte den Familien eine bessere Wohnsituation bieten. In Eupen würde man gerne mehr Familien in die Innenstadt holen, denn der Alterdurschnitt ist dort relativ hoch.

Fragt man die Gemeindevertreter nach den Schwächen, dann wird vor allem der Mangel an sozialen Wohnungen genannt. Die Nachfrage an bezahlbaren Wohnungen steigt, das Angebot jedoch nicht.

### b. Interview mit Öffentlicher Wohnungsbau Ostbelgien (ÖWOB) und Trilandum

Im Sommer 2019, ein halbes Jahr bevor die Deutschsprachige Gemeinschaft die Kompetenzen des Wohnungswesens übernahm, haben wir den späteren Geschäftsführer der ÖWOB und eine zuständige Person von Trilandum interviewt. Dabei stach vor allem raus, dass der Mietmarkt (, Stand Juli 2019) 23% zu klein ist. Es gebe zu wenig bezahlbare Wohnungen.

Bei Trilandum bestand 2019 beispielsweise aus 43 Mandataren (angemietete Wohnungen). Es gab aber Nachfrage für ca. 120 Wohnungen.

Im Gegensatz zu den Gemeindevertretern zeigten sich die öffentlichen Wohngesellschaften nicht zufrieden mit dem Zustand der Wohnungen. Es gäbe zu viele Immobilien, die alt und in einem schlechten Zustand seien. Diese Aussage wird durch die von der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft freigegebenen Mittel (November 2021) bekräftigt. 500 soziale Wohnungen der ÖWOB sollen durch ein Investitionspaket renoviert und energetisch saniert werden.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> <https://brf.be/regional/1544393/>

Zudem wäre der Mietpreis für solch schlechte Wohnungen viel zu hoch, was auch den Preis guter Immobilien steigen lasse.

Die Wohnungen seien mit 125m<sup>2</sup> im Schnitt ebenfalls zu groß. Das sind 25% mehr als der Durchschnitt in Deutschland. Dies führe zu Unternutzung der bestehenden Wohnflächen.

Was den öffentlichen Wohnungsbau betrifft, so gibt es hier eine Fehlbelegung von rund 35%. Das kommt daher, dass jeder Mieter lebenslanges Mietrecht hat. Die ganze Familie zieht ein aber irgendwann leben dort nur noch die Eltern oder eine Person. Das führt dazu, dass der öffentliche Wohnungsbau weiter 3-4 Zimmer Wohnungen schafft, um die Nachfrage abzudecken, obwohl theoretisch genügend zur Verfügung stehen würde. Es bestehen zwar Strafzahlungen für leerstehende, bzw. nicht benutzte Schlafzimmer, jedoch ist Strafe so niedrig, dass die Mieter diese gerne in Kauf nehmen.

## 5. Schlussfolgerung und Handlungsvorschläge

Wegen all der verschiedenen Faktoren, die Einfluss auf den Wohnungsdruck haben, ist es schwer eine einzige Schlussfolgerung zu ziehen. Der demografische Wandel, die Immobilienpreise, der Arbeitsmarkt und fehlende bezahlbare Wohneinheiten tragen alle zum bestehenden Wohnungsdruck bei. Ebenso der allgemein steigende Wohlstand. Da wo früher mehrere Generationen in einem Haus wohnten, möchte jeder so schnell es geht eine eigene Wohnung oder ein eigenes Haus haben. Der Flächenbedarf pro Einwohner ist ebenfalls enorm gestiegen (siehe Grafik1), weshalb immer mehr Wohnraum freigemacht werden muss.

Jedoch fällt ein Punkt auf, der in den drei Gemeinden trotz aller Differenzen, gleich prägnant ist. Es handelt sich um die Unter- Fehlbelegung mancher Wohnungen und Häuser. Dies ist sowohl im öffentlichen als auch im privaten Wohnungsbau der Fall. Es gilt also den bestehenden Wohnraum besser zu nutzen.

Die WFG hat im Rahmen des LEADER Projektes „nachhaltig Wohnraum planen“ einen [Maßnahmenkatalog](#) erstellt. Dieser besteht aus insgesamt 20 Lösungsansätzen zur nachhaltigen Nutzung von Wohnraum. Einige dieser Lösungsansätze können einen Anreiz für Maßnahmen gegen die Unter- oder Fehlnutzung des bestehenden Wohnraums schaffen:

- Lösungsansatz 1: Gemeinschaftlich Bauen und Wohnen
- Lösungsansatz 2: Konzeptvergabe von Grundstücken nach Qualitätskriterien
- Lösungsansatz 5: Kleinsthäuser / Tiny Houses
- Lösungsansatz 11: Leerstandsberatung
- Lösungsansatz 12: Wohnungstausch/Umzugsprämie im öffentlich verwalteten Wohnungsbau
- Lösungsansatz 13: Kommunikation und Sensibilisierung zur Baukultur
- Lösungsansatz 14: Vorschläge zur Überarbeitung der Wohngesetzgebung
- Lösungsansatz 18: Kampagne: Weniger Wohnraum – Mehr Lebensqualität!