

DORMAGEN

Mit Bauprojekt gegen Wohnungsmangel



Foto: VR Bank

Die Fläche in Stürzelberg, auf der in den nächsten drei Jahren 30 Mietwohnungen entstehen sollen.

Gemeinsames Ziel von VR Bank und Stadt ist es, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ein Großteil der Wohnungen, die auf dem ehemaligen Sportplatz in Stürzelberg entstehen sollen, sind „preisgedämpft“.

VON KLAUS D. SCHUMILAS

STÜRZELBERG || Die VR Bank plant in den nächsten drei Jahren die Schaffung von 30 Mietwohnungen auf dem ehemaligen Sportplatzgelände an der Schulstraße. Dabei soll es sich überwiegend um „preisgedämpfte“ Wohnungen handeln, wie VR Bank-Vorstand Rainer Hilgers sagt. Adressat ist die eigene Klientel. Hilgers sagt: „Als genossenschaftliches Haus sehen wir uns in der Pflicht, unseren Mitgliedern und Kunden bezahlbare Alternativen anbieten zu können. Wir halten uns daher bei der Erst- und Wiedervermietung an bestimmte Mietobergren-

zen. Für die übrigen Wohnungen ist eine Errichtung im geförderten Wohnungsbau vorgesehen.“ Wie hoch der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen ist, ist unklar. Kritik kommt von den Grünen.

Bereits seit einiger Zeit ist die Stadt auf der Suche nach geeigneten Lösungen, um mehr preiswerten Mietwohnraum zu schaffen. „Da wir bisher nicht über die Ressourcen verfügen, um stadteigene Grundstücke in eigener Regie zu bebauen, suchen wir auch nach verantwortungsvollen Investoren, um mit ihnen entsprechende Konzepte zu entwickeln“, erklärt Bürgermeister Erik Lierenfeld. „Oft haben Erwerber in der Vergangenheit einfach einen vertraglich geregelten Nachschlag zum Kaufpreis entrichtet, wenn zum Beispiel die geforderte Quote öffentlich geförderten Wohnraums nicht eingehalten wurde“, sagt Robert Krumbein, Erster Beigeordneter und Sozialdezernent der Stadt Dormagen. „Im Ergebnis wurde der Wohnraum also trotzdem zu Höchstpreisen weiterveräußert oder vermietet. Als Stadt haben wir so zwar Wohnraum generiert, aber eben nicht den dringend erforderlichen erschwinglichen Mietwohnraum.“ Über die Wohnraumförderung des Landes gibt es eine Deckelung des Mietpreises je nach Einkommen bei 6,20 bis 7 Euro pro Quadratmeter. Nach Angaben der Stadt wurden mit der VR Bank Vereinbarungen getroffen, auch Mietwohnungen an den Markt zu bringen, „die noch erschwinglich sind“, so Krumbein. Der Mietzins soll sich am Durchschnitt des Dormagener Mietspiegels orientieren für Wohnungen neueren Baujahrs (ab 2010). Dieser liegt derzeit je nach Ausstattung zwischen 9,30 und 10,90 Euro.

Letztlich zu teuer, sagen die Grünen. „Bei einer Wohnung von 100 Quadratmeter liegt die Bruttomiete dann schnell bei 1300, 1400 Euro“, sagt Fraktionsvorsitzender Tim Wallraff. Er sieht die Wahr-

scheinlichkeit, dass die Bank nach 15 Jahren die preisgedämpften Wohnungen in solche umwandelt, für die es keine Vorgaben gibt. Immobilienexperte Alfred Laufenberg relativiert: 10 bis 11,50 Euro pro Quadratmeter sind marktüblich.“ Er weist auf die für den Investor hohen Erstellungskosten hin. „Bei einem Mietzins von zehn Euro und Erstellungskosten von 3600 Euro pro Quadratmeter, liegt die Rendite bei 3,3 Prozent – davon müssen auch die Instandhaltungskosten finanziert werden.“

Dass die VR Bank offenbar vornehmlich ihre Kunden im Blick hat, findet Wallraff „originell“. Er sieht zwar in der Bank einen „guten, lokalen Partner für die Stadt“ und die aktuelle Initiative „besser, als wenn man gar nichts macht“. Aber der bessere Weg, um langfristig Einfluss auf den Mietzins zu haben, sei die Vermietung über Erbpacht. „Dass ein Investor nach 15 Jahren aus der Mietpreisbindung will, um zu verdienen, kann ich verstehen. Aber unser Ziel ist langfristig günstiger Wohnraum für die Menschen“, sagt der Grüne.

Die VR Bank ist angesichts dieser Situation auf die Stadt zugegangen, und man hat sich gemeinsam auf die Suche nach einem geeigneten Grundstück gemacht, da auch die Kunden der VR Bank sich oft nicht jede Miete leisten oder die Finanzierung einer Eigentumswohnung tragen können. Rainer Hilgers sagt: „Dieses Modell kann Vorbild für weitere Projekte in Dormagen sein.“