

Prüfsteine für das neue Handlungskonzept Wohnen

Der Rat der Stadt Bochum hat 2017 ein Handlungskonzept Wohnen verabschiedet, das sich aktuell in der Evaluierungsphase befindet. Aus unserer Sicht müssen die Akzente dabei deutlich verschoben werden.

Das Handlungskonzept hat die seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts spürbaren Probleme auf dem Bochumer Wohnungsmarkt nicht gelöst. Ursache ist, dass es einseitig auf Neubaumaßnahmen gesetzt, aber auch hier die selbstgesteckten Ziele nicht annähernd erreicht hat. Zwar ist der Wohnungsbau deutlich belebt worden, die beiden Hauptziele von 800 neuen Wohnungen, davon 200 sozial gebunden, sind aber in keinem Jahr auch nur annähernd erreicht worden. Insbesondere im geförderten Bereich hat der Neubau in vielen Jahren nur etwa ein Zehntel dessen, was gleichzeitig aus der Bindung fiel, kompensiert. Aktuell verschlechtern sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter.

Aus unserer Sicht hat der Bochumer Wohnungsmarkt allerdings nicht in erster Linie ein Mengen-, sondern ein Preisproblem. Es gibt nur in geringem Umfang zu wenig, aber in sehr hohem Umfang zu wenig preiswerten Wohnraum. Die Mieten sind zwar nicht vergleichbar mit den Schwarmstädten der Rheinschiene, sind aber auf ein Niveau gestiegen, das die Einkommen von immer mehr Haushalten überfordert, so dass Wohnkostenbelastungsquoten von 40 oder 50 % des Haushaltseinkommen entstehen.

Dieses Problem kann der Neubau sowieso nicht lösen, da die Mieten aufgrund der immer höheren Erstellungskosten noch einmal deutlich über dem aktuellen durchschnittlichen Mietpreisniveau liegen. Auch Mieten im öffentlich geförderten Neubau sind für Minder- und Geringverdiener nicht leistbar. Zudem schafft die Neubauförderung immer nur Bindung auf Zeit. Wohnungen, die zu Beginn des Jahrhunderts gefördert worden sind, sind heute bereits nicht mehr preisgebunden, so dass ständig weiter gegen den Bindungsauslauf angefordert werden muss, um die Verluste zu kompensieren. Es ist gleichzeitig völlig unrealistisch, den kontinuierlichen Verlust von 450 Sozialwohnungen im Jahr durch Neubauförderung auch nur zu ersetzen. In den vergangenen fünf Jahren erhielten nur durchschnittlich 120 Wohnungen eine Förderzusage. Gebaut wurden aber jährlich nur 70. In Anbetracht der Baukrise sind für die kommenden Jahre noch schlechtere Ergebnisse zu erwarten.

Gleichzeitig darf nicht vergessen werden, dass Neubau immer zusätzliche Flächen beansprucht in einer Stadt, die bereits zu den 10 am meisten versiegelten Städten in Deutschland gehört, so dass insbesondere größere Neubauprojekte immer den Zielen des Klimaschutzes zuwiderlaufen.

Vor diesem Hintergrund und mit dem Ziel, Wohnen für alle bezahlbar zu machen und den Wohnungsbestand sozial und ökologisch weiterzuentwickeln, fordern wir vom neuen Handlungskonzept Wohnen eine deutliche Hinwendung zu Bestandsmaßnahmen. Dies darf allerdings nicht gleichgesetzt werden mit „Modernisierung“, da diese zwangsläufig zu weiteren Mietsteigerungen führt. Ziel muss es sein,

- den Wohnungsbestand hinsichtlich der Bausubstanz zu erhalten und gegebenenfalls zu ertüchtigen, dabei auch Leerstände und Schrottimmobilien wieder nutzbar zu machen und dem Markt zuzuführen. Die Möglichkeiten der Wohnungsaufsicht müssen konsequent genutzt werden, um Sanierungsstau gar nicht erst entstehen zu lassen. Um die Möglichkeiten des Wohnraumstärkungsgesetzes in vollem Umfang nutzen zu können, ist es zwingend erforderlich, eine

Wohnraumschutzsatzung (Zweckentfremdungssatzung) zu erlassen. Modernisierungen müssen durch geeignete Maßnahmen – auch Fördermaßnahmen – warmmietenneutral gehalten werden.

- die Mieten, soweit sie es überhaupt noch sind, niedrig zu halten. Dabei kann der Ankauf von Bindungsverlängerungen – wie in diesem Jahr unter Nutzung von Landesmitteln geschehen – hilfreich sein. Ziel muss es aber auch sein, möglichst große Teile des Wohnungsmarktes in die Hände von nicht-renditeorientierten Wohnungsunternehmen zu überführen, deren Ziel es ist, dauerhaft preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, - auch und gerade durch Kommunalisierung.
- den vorhandenen Wohnraum z. B. durch den Ankauf von Belegungsrechten sowie intelligente Wohnungstauschprogramme (eine simple Prämie wie in den 90er Jahren ist nicht ausreichend) besser zu verteilen und auch die Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnraum zu fördern.

Soweit Neubau betrieben wird, ist darauf zu achten

- dass Flächenversiegelungen, insbesondere auf der grünen Wiese, vermieden werden. Mit Priorität sind Flächen zu verwenden, die bereits erschlossen sind, insbesondere Baulücken sowie Wiedernutzung von Brachflächen.
- dass keine öffentlichen Flächen privatisiert, sondern ausschließlich in Erbpacht vergeben werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass öffentliche Flächen nicht früher oder später bei renditeorientierten Unternehmen landen, sondern dass die Kommune immer wieder die Kontrolle über die weitere Nutzung der Flächen erhält und politisch darüber entscheiden kann. Zusätzlich ist eine aktive Bodenvorratspolitik erforderlich, die Einflussmöglichkeiten auf die weitere Verwendung der Flächen schafft.
- dass die Sozialwohnungsquote deutlich angehoben wird sowie sozial orientierte Wohnungsbauträger konsequent bevorzugt werden.

Dabei müssen alle Maßnahmen zur Wohnraumschaffung mit der Zivilgesellschaft in den betroffenen Stadtteilen gemeinsam entwickelt werden. Nicht nur in Bebauungsplanverfahren muss die Öffentlichkeit vor der Festlegung der Planungsziele über gesetzlich vorgesehene Formate hinaus kontinuierlich informiert und beteiligt werden. Auch Bestandsmaßnahmen müssen gemeinsam mit den Betroffenen vor Ort entwickelt werden. Schließlich geht es um die Veränderung ihres Quartiers.

Insgesamt soll eine Monitoring- und Kontrollinstanz für die städtische Wohnungspolitik eingerichtet werden, die im Rahmen eines jährlichen Berichts überprüft, in welchem Umfang die Ziele eines nach sozialen und ökologischen Maßgaben überarbeiteten „Handlungskonzepts Wohnen“ erreicht worden sind. Werden Ziele verpasst, soll dies offen kommuniziert werden. Daran anschließend wird von der Stadt Bochum ein verbindlicher Prozess initiiert, um Maßnahmen zu entwickeln und zu ergreifen, mit denen die verpassten Ziele zukünftig erreicht werden können.

Bündnis „Gutes Wohnen für Bochum“

Im September 2023