

Mieterverein

Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.



BOCHUMER VEREIN I.J. 1867

ANGEFERTIGT IM JAHRE 1867
FÜR DIE Weltausstellung in Paris
GEWICHT 15000 KG
HÖHE 10 FUSS ODER 3,13 MTR

Thesen zur Kommunalwahl



Impressum

*Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.,
Brückstraße 58, 44787 Bochum*

Fon: 0234 / 96 11 40

Fax: 0234 / 96 11 411

Mail: info@mvbo.de

www.mieterverein-bochum.de

v. i. S. d. P.: Michael Wenzel

Layout: Aichard Hoffmann

Druck: Druckhaus Bochum

Bildnachweise: S. 3 Frank Rogner

S. 6 Klaus Stuttmann

S. 9 Stadt Bochum

S. 1, 7, 8, 10 Aichard Hoffmann



*Mitglied im Deutschen
Mieterbund NRW e. V.*

Zum Geleit

Sie kennen den Mieterverein Bochum als eine Interessenvertretung, die nicht nur ihre Mitglieder rechtlich berät und vertritt, sondern die sich immer wieder auch aktiv einmischt in die Wohnungspolitik vor Ort. Egal ob Mietpiegel, Handlungskonzept Wohnen, kommunale Programme zur Modernisierung oder zur Baulandaktivierung – wir sind die Stimme der Mieterinnen und Mieter gegenüber Parteien und Fraktionen, Ämtern und Behörden, Verbänden und Institutionen.

Da ist es nicht verwunderlich, dass die bevorstehende Kommunalwahl uns auf den Plan ruft. Als erfahrene Interessenvertretung der Bochumer Mieterinnen und Mieter, also von 75 % der Bevölkerung, möchten wir unsere Lösungsansätze zur Regelung unterschiedlicher kommunalpolitischer Fragen vorstellen. Sie finden den Problemaufriss in Kapitel 1 und unsere Lösungsvorschläge in Kapitel 2. Natürlich haben wir die Parteien, die im Herbst mit Ihrer Stimme gewählt werden wollen, gefragt, wie sie zu unseren Positionen stehen. Die Positionen finden Sie in Kapitel 3; die Antworten der Parteien werden wir spätestens im August öffentlich machen unter www.mieterverein-bochum.de/kommunalwahl2020.

Dieses Positionspapier sollte bereits im März vorliegen. Corona hat nicht nur das öffentliche Leben lahmgelegt, sondern auch unseren Zeitplan durchkreuzt. Die für den 31. März geplante Podiumsdiskussion mit Vertretern der Bochumer Parteien mussten wir absagen. Doch aufgeschoben ist nicht aufgehoben. Wir werden diese Veranstaltung in geeigneter Form nachholen.



Wenn Sie die folgenden Seiten lesen, werden Sie feststellen, dass wir uns zu drei Themen nicht äußern, die eigentlich mit dem Wohnen eng verknüpft sind: Energetische Sanierung, Flüchtlingsunterbringung und Obdachlosigkeit. Das bedeutet nicht, dass uns die Probleme der betroffenen Bevölkerungsgruppen plötzlich egal sind oder dass wir sie vielleicht sogar für gelöst halten. Die Ursache liegt vielmehr darin, dass es andere Verbände in dieser Stadt gibt, die an diesen Problemen und den davon Betroffenen wesentlich näher „dran“ sind als wir, und dass es uns in der aktuellen Situation nicht möglich war, uns mit Ihnen abzustimmen. Die Frage der energetischen Sanierung ist erscheint uns hingegen so komplex, dass wir sie beizeiten in einer separaten Stellungnahme und losgelöst von Wahlterminen bearbeiten wollen.

Herzliche Grüße

Ihr

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Michael Gensel". The signature is written in a cursive, flowing style.

Thesen zur Kommunalwahl

1. Ausgangslage

Die Zahlen

Laut dem derzeit aktuellsten Wohnungsmarktbericht 2018 hatte Bochum am 31.12. 2017 371.582 Einwohner in 195.200 Haushalten. Demgegenüber stand ein Bestand von 198.396 Wohnungen. Das ergibt rechnerisch einen Wohnungsüberhang von 3.196 Wohnungen. Tatsächlich wird die Leerstandsquote von Seiten der Stadt mit 2,8 % angegeben, was 5.450 Wohneinheiten entspricht.

Zu bedenken ist dabei, dass die Messung des Leerstands in Bochum durch eine Stromzähleranalyse der Stadtwerke erfolgt, die natürlich die langjährigen Leerstände von Wohnungen, die gar keine Stromzähler mehr haben, nicht erfasst.

Mit 48,7 % ist der Ein-Personen-Haushalt die beherrschende Wohnform in Bochum. Paare ohne Kinder folgen mit 29,8 % auf dem 2. Platz. Nur in jedem sechsten Haushalt leben noch Kinder. 45.800 Menschen in Bochum bezogen am 31.12.2017 Leistungen nach dem SGB II, 6.425 nach dem SGB XII. Zusammen sind das 14 % der Bevölkerung.

Der Bochumer Wohnungsbestand ist relativ alt. Zwei Drittel der Wohnungen sind älter als 50, nur 7,7 % jünger als 20 Jahre. Der Wohnungsneubau bleibt – trotz einer gewissen Belebung – weit hinter den im Handlungskonzept Wohnen definierten Zielen zurück. 2016 wurden 290 Wohnungen neu gebaut (davon 67 öffentlich gefördert), 2017 waren es 568 (davon 122 gefördert) und 2018 571 (davon 96 gefördert). Zielvorgabe des Handlungskonzeptes sind jährlich 800 neue Wohnungen (davon 200 gefördert). 2019 sind nach Auskunft der Stadt nur noch 62 geförderte Wohnungen neu errichtet worden.

Die weitere Schrumpfung des Sozialwohnungsbestands wird bei diesen Zahlen nicht aufgehalten. Im Gegenteil – selbst bei 200 Baufertigstellungen würden im Großen und Ganzen die durchschnittlich 180 Wohnungen ausgeglichen werden, die jähr-

lich aus der Sozialbindung fallen. Ende 2017 waren nur noch 13.494 Wohnungen in Bochum preisgebunden. Das sind 6,8 % des Wohnungsmarktes. Anspruch auf eine Sozialwohnung haben hingegen mehr als 50 % der Bochumer Haushalte.

Die durchschnittliche Miete freifinanzierter Wohnungen betrug nach der Datenerhebung zum Mietspiegel 2017 5,86 € pro qm und liegt seit der Fortschreibung 2019 aktuell bei 6,09 €. Im ersten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts pendelte die Bochumer Durchschnittsmiete um die 5 € pro qm. Seit der Jahrzehntwende stieg sie um ungefähr das Doppelte der Inflationsrate (Quelle: Datenerhebungen zum Mietspiegel, Datengrundlage jeweils ca. 5.000 real gezahlter Mieten).

Die Angebotsmieten bei Neuvermietung liegen inzwischen deutlich höher: Die Wohnungsmarktbeobachtung 2019 (Erhebungszeitraum Juli 2018 bis Juni 2019) nennt einen Medianwert von 6,87 € (Vorjahr 6,70 €) für alle Angebotsmieten und 10,30 € (Vorjahr 9,70 €) bei Neubauten.

2019 haben zwei politische Entscheidungen auf Landesebene deutliche Schlaglichter auf den Bochumer Wohnungsmarkt geworfen. Zum einen ist das Stadtgebiet seit dem 1. 6. 2019 Teil der Gebietskulisse der Kappungsgrenzenverordnung des Landes NRW. In dieser Gebietskulisse wird die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 auf 15 % in drei Jahren gesenkt. Voraussetzung für die Aufnahme in die Gebietskulisse ist, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Preisen besonders gefährdet ist. Bochum ist also seit dem 1. 6. 2019 offiziell eine „Wohnungsnotkommune“.

Zum anderen gilt bei der sozialen Wohnraumförderung für Bochum ebenfalls seit dem 1. 6. 2019 die Mietenstufe IV, was deutlich bessere Konditionen für den Investor zur Folge hat (höhere Förderung, mehr Tilgungsverzichte, höhere Bewilligungsmiete). Auch diese Einstufung ist ein deutliches Signal dafür, dass die Landesregierung den Bochumer Wohnungsmarkt als eng einstuft.

Die Schlussfolgerung

Bei rund 195.000 Haushalten in Bochum und einem Bestand von weniger als 13.000 Sozialwohnungen haben mehr als die Hälfte der Bochumer Haushalte Anspruch auf eine Sozialwohnung. Die Zahl der Berechtigten ist also rund siebenmal höher als das vorhandene Angebot.

Anspruch auf eine Sozialwohnung zu haben, bedeutet für die Hälfte der Bochumer Haushalte, dass sie nur ein sehr begrenztes Budget für das Wohnen zur Verfügung haben, dem ein ebenso begrenztes Angebot gegenübersteht.

Das mag in den ersten zehn Jahren des neuen Jahrtausends unkritisch gewesen sein, da die Mieten allenfalls moderat stiegen und auch Haushalte mit niedrigem Einkommen sich durchaus mit Wohnraum versorgen konnten.

Seitdem die Nachfrage ab 2014 deutlich gestiegen ist, sind auf dem Wohnungsmarkt allerdings deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Neuvermietungsflächen von teilweise mehr als sieben oder gar acht Euro pro Quadratmeter sind ein deutliches Signal für einen sich verändernden lokalen Wohnungsmarkt – erst recht, wenn diese Preise auch für Wohnraum durchschnittlicher Qualität gefordert werden.

Wer damit argumentiert, dass in München, Hamburg, Köln oder Düsseldorf doch alles viel schlimmer sei, dem entgegen wir, dass wir es für wichtig halten, dass Krankenschwestern, Altenpfleger oder Rentner und Menschen mit kleinem Einkommen sich vor Ort mit angemessenen und bezahlbaren Wohnraum versorgen können.

Welche Konsequenzen ergeben sich daraus, einen Anspruch auf einen sogenannten Wohnberechtigungsschein (WBS) zu haben?

Der Anspruch ist vom verfügbaren Einkommen abhängig. Für Alleinstehende darf es aktuell maximal 1.612,50 € im Monat betragen, für Paare endet der Anspruch jenseits von 1.942,50 €. Beide Zahlen definieren wohlgermerkt Obergrenzen!

Folgt man der gängigen Definition, dass maximal 30 Prozent des verfügbaren Einkommens für das Wohnen aufgewendet werden sollen, ergibt sich für einen Alleinstehenden eine maximale Brutto-Warm-Mieter von 480 € im Monat (1.612,50 € X 0,3), für einen 2-Personen-Haushalt sind es rund 580 €. Berücksichtigt man, dass im Sozialen Wohnungsbau für einen 1-Personen-Haushalt 50 qm, für 2 Personen 65 qm vorgesehen sind, und dass die kalten und warmen Betriebskosten zusammen

durchaus 3 € und mehr betragen können, darf die Nettokaltmiete bei maximal 6,60 € bzw. 5,90 € pro qm liegen.

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	Max. Mietbelastung
1 Person	= 1.612,50 €	= 483,75 €
2 Personen	= 1.942,50 €	= 582,75 €
3 Personen	= 2.447,50 €	= 734,25 €

Das ist, sofern man tatsächlich eine Sozialwohnung ergattert, kein Problem. Aktuell sind aber nicht einmal mehr 7 % der Bochumer Mietwohnungen sozial gebunden. Da mehr als 50 % der Haushalte WBS-berechtigt sind, steht also schon rechnerisch nicht einmal für jeden 7. Anspruchsberechtigten auch eine Sozialwohnung zur Verfügung. In Wirklichkeit sind es noch viel weniger, eine Bezifferung allerdings nicht möglich. Denn 14 Jahre nach Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe in NRW – also auch 14 Jahre nach Ende der Einkommensprüfung – ist nicht einmal mehr ansatzweise bekannt, in wie vielen Sozialwohnungen Haushalte wohnen, die man früher als Fehlbeleger bezeichnet hätte.

Anzahl Personen	Anzahl qm	Höchstgrenze
1	bis 50	388,48
2	bis 65	485,65
3	bis 80	575,94
4	bis 95	661,92
5	bis 110	809,40

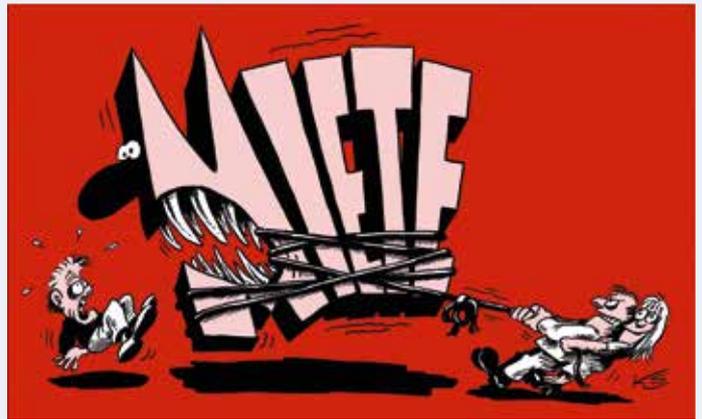
Der größte Teil der WBS-Berechtigten muss sich also auf dem freien Wohnungsmarkt versorgen. Dort lagen die Angebotsmieten laut Wohnungsmarktbarometer 2019 der Stadt bei durchschnittlich 6,87 € pro qm, wobei kleine Wohnungen regelmäßig über dem Durchschnitt liegen.

Es zeigt sich also, dass schon Durchschnittsverdiener auf dem Bochumer Wohnungsmarkt nicht mehr zurechtkommen. (Das Bochumer Durchschnittseinkommen liegt mit 1.635 € im Monat fast genau auf gleicher Höhe wie die Einkommensgrenze im Sozialen Wohnungsbau für 1-Personen-Haushalte.) Deutlich schlimmer ist die Lage für Minderverdiener, die maximal 80 % des Durchschnittseinkommens erzielen, oder gar für Geringverdiener, deren Einkommen 60 % oder weniger des Durchschnitts beträgt (Armutsgrenze). Mit 1.290 € bzw. 970 € Einkommen im Monat dürfte die Mietbelastung bei maximal 387 bzw.

290 € im Monat liegen – bruttowarm! Nettokalt reden wir hier von 4,70 bzw. 3,90 € pro qm. Solche Wohnungen gibt es in Bochum (fast) nicht.

Dies ist auch wissenschaftlich untersucht. So kommt die im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung im Jahr 2018 veröffentlichte Studie „Die Wohnsituation in deutschen Großstädten – 77 Stadtprofile“ für Bochum zu dem Schluss, dass bei den unteren Einkommensbezieher eine Versorgungslücke von fast 57 Prozent besteht. Anders ausgedrückt: Es fehlen über 25.000 Wohnungen, die für Geringverdiener bezahlbar sind. Die Versorgungslücke für Geringverdiener in Bochum ist dabei durchaus vergleichbar mit den in NRW stets zuerst genannten Wohnungsnotkommunen Bonn (59 %), Köln (60 %) und Düsseldorf (58 %).

Für Menschen im Transferleistungsbezug sieht die Lage noch kritischer aus, denn die oben erwähnten Grenzen lie-



gen deutlich über den Angemessenheitsgrenzen für Wohnraum.

Der Mieterverein ist daher der festen Überzeugung, dass kommunale Wohnungspolitik sich in erster Linie der Menschen annehmen sollte, die zur ärmeren Hälfte der Bevölkerung gehören.

2. Unsere wohnungspolitischen Einschätzungen

Allianz für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik

Die Wohnungsmarktberichte der Stadt weisen seit Jahren einen Fehlbestand bei preiswertem Wohnraum aus. Die Hans-Böckler-Stiftung hat 2018 diesen Fehlbestand auf mindestens 25.000 Wohnungen taxiert. Wobei Fehlbestand nicht etwa meint, dass Wohnungen in dieser Größenordnung erstellt werden müssten – vielmehr müssten bei mindestens 25.000 Wohnungen die Mieten niedriger sein. Das Handlungskonzept Wohnen hat dazu lediglich eine stärkere Forcierung des Sozialen Wohnungsbaus als Maßnahme gefordert. Dies hat bisher trotz aller Bemühungen nicht funktioniert. Im Gegenteil: Die Zahl der Sozialwohnungen ist weiter gesunken.

Das vom Rat der Stadt Bochum verabschiedete „Handlungskonzept Wohnen“ fordert als eine priorisierte Maßnahme die Einrichtung einer „Allianz für Wohnen“, die die verschiedenen Akteure an einen Tisch bringt. Es gibt in Bochum bereits den „Runden Tisch der Wohnungsmarktakteure“ sowie die „Investorenkonferenz“. Eine „Allianz für Wohnen“, die als „Allianz für Bauen“ missverstanden wird und ein weiteres Tableau bietet, auf dem potenzielle Investoren umwor-

ben werden, wird keine Bereicherung sein. Wer die Probleme von Bevölkerungsgruppen mit erschwertem Zugang zu Wohnungsmarkt lösen will, braucht eine Allianz, die auch Mieter und ihre Verbände, Sozialverbände, Caritative Einrichtungen und Gewerkschaften, Stiftungen und Genossenschaften mit an den Tisch holt.

Für eine aktive kommunale Boden(vorrats)politik

Die immens steigenden Bodenpreise sind eine zentrale Herausforderung für den Erhalt und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Die Mietenfrage entscheidet sich unseres Erachtens ganz wesentlich über die Grundstücksfrage.

Eine „Stadt für Alle“, mit dem Ziel städtische Segregationsprozesse und soziale Spannungen zu vermeiden oder zumindest zu minimieren, lässt sich nur erreichen, wenn auch die Bodenfrage die notwendige Beachtung findet.

Daher sollte Bochum künftig eine proaktive Bodenvorratspolitik betreiben, um genug Grundstücke und damit eine gewisse Steu-

erungshoheit langfristig zu sichern. Kommunen wie Ulm zeigen den Erfolg dieser Strategie. Große Teile des Bodens gehören dort der Stadt. Sie kann darüber beeinflussen welche Bauten entstehen und zu welchen Bedingungen. Exorbitant steigende Mieten und Abfluss leistungsloser Gewinne an internationale Investoren werden dadurch verhindert.

Wir begrüßen daher die Bemühungen der Stadt Bochum, künftig dem Thema Erbbaurechte größere Beachtung zu schenken. Der Aufbau eines Grundstücksfonds für Wohnungsbau wäre ein weiterer Schritt. Ein gutes Beispiel bietet die Stadt Münster, die ein Modell sozialgerechter Bodennutzung beschlossen hat und inzwischen umsetzt. Eckpunkte sind dabei ein revolvingender Bodenfond, die Ausschreibung zum Verkehrswert unter Berücksichtigung städtischer Zielvorgaben und konzeptorientierte Ausschreibungsverfahren.

Wir halten daher auch entsprechende Hinweise des Städtetages für richtig, der auf die Wichtigkeit hinweist, ein Bodenkataster zu erstellen, ein Flächeninformationssystem als Bestandteil eines gesamtstädtischen Monitorings zur Stadtentwicklung betrachten und einen Masterplan für die künftige Nutzung des Bodens zu entwickeln.



Der Verkauf von städtischem Grund sollte künftig die Ausnahme, die Vergabe als Erbbaurecht und mit Konzeptvergabe an gemeinwohlorientierte Vermieter, die Regel werden.

Im Rahmen der Bodenvorratspolitik sollte zudem strategische Zukäufe von Grundstücken realisiert werden. Hierfür sollte geprüft werden, ob dies durch eine Erweiterung des „Sondervermögen Grundstücksentwicklung“ umgesetzt werden könnte.

Sicherung bezahlbaren Wohnraums

Maßnahmen im Bestand

Die größte Herausforderung und Chance für bezahlbares Wohnen bieten unseres Erachtens Maßnahmen im Wohnungsbestand. Selbst ein erfolgreiches Neubauprogramm für bezahlbaren Wohnraum ist quantitativ nicht in der Lage, ausreichende Stückzahlen zu generieren.

Daher macht es nur Sinn, derzeit noch vorhandenen bezahlbaren Wohnraum zu sichern und ggf. aufzuwerten. Eine der Möglichkeiten besteht darin, über Vorgaben der Politik, Maßnahmen durch die kommunalen VBW anzustoßen (siehe Absatz „Die VBW als kommunales Wohnungsunternehmen“). Aber die Stadt kann und sollte auch stärker gestaltend in den freien Markt eingreifen.

1. Kleinteilige Beobachtung

Voraussetzung für zielgenaue Maßnahmen ist das Wissen über Bedarfe, über Leerstände und den Zustand der Wohnungen. Eine gute Grundlage dafür sind die Wohnungsmarktberichte. Für konkrete Maßnahmen benötigt es zudem eine kleinteilige Beobachtung, mit deren Hilfe weitere Leerstände erfasst werden können, die zum Beispiel über die Stromzählermethode nicht registriert werden. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die dem Markt bewusst entzogen werden, weil der Eigentümer nicht willens oder in der Lage ist, die Wohnungen in einen marktfähigen Zustand zu versetzen. Es ist dringend geboten, das vorhandene „Verdachtsimmobilienkataster“ um ein „Leerstandskataster“ zu ergänzen und Leerstände entschieden zu bekämpfen. Dazu können Zwangsmaßnahmen dienen, die aus einer Zweckentfremdungssatzung abgeleitet werden, aber auch aufsuchende Betreuung, die überforderten Immobilienbesitzern vorhandene Hilfsangebote näherbringt.

Einzelne Quartiere in Bochum zeigen erste Anzeichen von Segregationstendenzen. Hohe Nachfrage in „In-Vierteln“ lässt Neuvermietungsrenten überdurchschnittlich steigen. Die Erfahrung aus anderen Städten zeigt, dass es in solchen Quartieren früher oder später zur Verdrängung der alteingesessenen Bewohnerschaft kommt. Genaue Kenntnis der Entwicklungstendenzen in den Quartieren ist eine Voraussetzung dafür, frühzeitig reagieren zu können, zum Beispiel durch den Erlass von Erhaltungssatzungen.

2. Konkrete Bestandsmaßnahmen

a. Problemimmobilien

Die Stadt Bochum führt ein sogenanntes „Verdachtsimmobilienkataster“, um der Entstehung von Schrottimmobilen frühzeitig zu begegnen. Die Stadt Gelsenkirchen geht noch einen Schritt weiter und kauft Schrottimmobilen auf, um sie zu sanieren und dann wieder zu verkaufen. Wir halten dies für einen lobenswerten Ansatz, den man zur Nachahmung empfehlen kann. Überforderte Vermieter könnten Ankaufangebote oder finanzielle wie organisatorische Hilfen bei der Sanierung angeboten werden.

b. Zweckentfremdungssatzung

Konkrete Leerstände sind nicht meldepflichtig und werden auch nicht gezielt erfasst. Um Leerstände dem Wohnungsmarkt wieder zuzuführen, benötigt die Stadt rechtliche Grundlagen. Dies könnte eine Zweckentfremdungssatzung leisten, um Druckmittel gegen untätige Vermieter einzusetzen. Damit hat die Stadt Dortmund gute Erfahrungen gesammelt. Gleichzeitig sind Angebote für überforderte Vermieter wichtig. Dies könnten Sanierungshilfen oder auch der Ankauf von Problemimmobilien sein.

c. Modernisierung

Preiswerte Wohnungen gehen durch Modernisierung und Mietanstieg bei Neuvermietungen verloren. Gegen diese Entwicklung sollte die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Maßnahmen ergreifen, etwa durch den Erwerb von Belegungsrechten.

Das bereits gestartete Modernisierungsprogramm der Stadt sollte Bedingungen für die Vermieter miteinschließen, um mögliche Verdrängungsprozesse zu verhindern.

In den kommenden Jahren könnte es sinnvoll sein, für besonders von Mietsteigerungen und Verdrängung betroffene Siedlungen eine Erhaltungssatzung zu erlassen, die Modernisierungen und Umwandlung unter Genehmigungsvorbehalt stellt.

Maßnahmen im Neubau

Wohnungsneubau ist notwendig, um einen zeitgemäßen Bestand zu erhalten, eine gesteigerte Nachfrage zu befriedigen und den Zuzug von neuen Bürgern zu ermöglichen. Dabei ist die Ausweisung neuer Bauflächen wegen der Vielzahl zu beachtender Vorschriften zeitaufwendig und wegen der vielfachen Auseinandersetzungen mit betroffenen Anliegern kompliziert.

Keinerlei Anwohnerproteste sind in der Regel bei der Schließung klassischer Baulücken zu erwarten. Dafür ist die „Überredung“

der Eigentümer häufig ein Problem. Da Baulückenschließung Erschließungskosten spart, das Stadtbild verbessert, Freiflächen schont und so auch die klimafreundlichste Art des Bauens ist, zudem schneller geht, da in der Regel kein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss, ist ihr trotzdem unbedingter Vorrang einzuräumen vor dem Bauen auf der grünen Wiese. Hier reicht es nicht, Eigentümer anzuschreiben, es muss eine wiederholte und aufsuchende Betreuung stattfinden. Zur Not muss auch über Baugebote und Enteignungen neu nachgedacht werden, auch wenn mit ersteren in der Vergangenheit ernüchternde Erfahrungen gemacht wurden.

Keinerlei Flächenbedarf hat die Aufstockung bestehender Wohngebäude. Das Pestel-Institut Hannover hat 2015 in einer gemeinsamen Studie mit der TU Darmstadt ein Aufstockungspotential von 1,5 Millionen Wohnungen in Deutschland ermittelt, davon 20.700 in Bochum. Dadurch könnte die Bebauung von ca. 1.900.000 bis 3.600.000 qm Fläche vermieden werden. Es scheint also lohnend, sich mit dem Thema Mühe zu geben.

Eine große Herausforderung ist es, bezahlbares Wohnen bei gestiegene Bau- und vor allem Bodenkosten zu ermöglichen. Neubau unter 10 € pro qm ist selten geworden und in Bochum nur noch bei den gemeinwohlorientierten Genossenschaften zu finden. Nur geförderte Maßnahmen ermöglichen Neubau auf einem Preisniveau knapp über 6 € pro qm, was dem durchschnittlichen Mietpreisniveau Bochums entspricht, wie es in den Datenerhebungen zum Mietspiegel festgestellt wird. Seit Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen 2017 ist die angestrebte Zahl von 200 neuen Sozialwohnungen allerdings in keinem Jahr auch nur annähernd erreicht worden. Eine veränderte städtische Strategie ist notwendig.



Wir halten es für sinnvoll, bei städtischen Grundstücken mit Preisnachlässen gegen höhere Sozialwohnungsquoten und Begrenzungen der Miethöhe zu arbeiten. Die Vergabe per Erbbau ist dabei Vorzug zu geben (siehe Absatz „Für eine aktive kommunale Boden(vorrats)politik“). Die bisherige Sozialwohnungsquote der Kommune hat einen erheblichen Konstruktionsfehler. Nur für Neubaumaßnahmen ab 2000 m² gilt diese. Diese Zahl sollte erheblich gesenkt werden. Denn man kann ein Hochhaus mit 10 50-qm-, 10 65-qm- und 10 80-qm-Wohnungen bauen, ohne die 2000-qm-Grenze zu überschreiten, - also ohne dass auch nur eine einzige der 30 Wohnungen sozialgebunden sein müsste.

Zudem ist das Vergabekriterium „Gebot auf Niedrigstmiete“ ein vielversprechendes Konzept, das in Bochum erstmals im Baugebiet „Ostpark“ ansatzweise erprobt wird. Das Konzept wird seit geraumer Zeit in Münster erfolgreich angewendet. Dabei werden Grundstücke zu einem Festpreis verkauft/verpachtet, und derjenige Investor erhält den Zuschlag, der anschließend für die niedrigste Miete baut. In Bochum wird aktuell im Ostpark mit diesem Kriterium experimentiert, allerdings nur auf einem sehr kleinen Gebiet und nur mit 20 % Einfluss auf die Vergabeentscheidung.

Flächenausweisungen für den Wohnungsbau

Auch wenn wir Bestandsmaßnahmen den Vorrang vor Neubau geben, sind die Probleme auf dem Bochumer Wohnungsmarkt ohne Neubau nicht zu lösen. Wir bejahen auch das kommunalpolitische Ziel, wenigstens den Teil der Bevölkerung zurückgewinnen zu wollen, der in den letzten Jahren an das unmittelbare Umland verloren gegangen ist. Dass also Bauland ausgewiesen wird, wird von uns nicht grundsätzlich kritisiert.

Allerdings ist Lückenschließung in bereits erschlossenen Wohngebieten der Vorzug zu geben vor Großprojekten auf der grünen Wiese, auch wenn dies mühsamer ist.

In einer Stadt, die zu den zehn Städten mit dem größten Anteil an versiegelten Flächen in Deutschland gehört (<https://www.gdv.de/de/medien/aktuell/muenchen-ist-die-am-staerksten-versiegelte-grossstadt-36418>), sind bei der Ausweisung neuer Flächen besonders strenge Anforderungen hinsichtlich des Klima- und Umweltschutzes sowie der sozialen Auswirkungen zu stellen.



Die aktuellen kommunalpolitischen Debatten sind geprägt von zahlreichen Anwohnerprotesten gegen die Ausweisung neuer Baugebiete. Daher sprechen wir uns für eine breite, umfassende und vor allem frühzeitige sowie ergebnisoffene Bürgerbeteiligung aus. Anwohner von Anfang an in die Planungen einzubeziehen und nicht erst, wenn bereits Festlegungen getroffen worden sind, kann aus unserer Sicht die Akzeptanz notwendiger Maßnahmen deutlich verbessern – auch weil von Anwohnern wichtige Anregungen kommen können, wie örtliche Probleme vermieden oder gelöst werden können.

Die VBW als kommunales Wohnungsunternehmen

Der Bochumer Wohnungsmarkt ist nicht so stark von finanzmarktgetriebenen Unternehmen geprägt wie es in anderen Kommunen der Fall ist. Er ist dreigeteilt, allerdings nicht gleichgewichtig. Fast genau 25 % der knapp 200.000 Wohnungen werden von selbstnutzenden Eigentümern bewohnt, weitere 25 % sind in der Hand professioneller Wohnungsunternehmen, 50 % gehören mehr oder weniger kleinen privaten Vermietern. Von den knapp 50.000 Wohnungen der Wohnungswirtschaft gehören wiederum ca. ein Viertel Genossenschaften, bei denen man ein gemeinwohlorientiertes Wirtschaften aufgrund der definierten Satzungsziele unterstellen darf, ein weiteres Viertel der VBW. Eine gemeinwohlorientierte Ausrichtung der VBW würde also den Marktanteil dieser Gruppe verdoppeln.

Seit der Ausweitung der Anteile von Stadtwerken und Sparkasse an der VBW auf fast 80 % besitzt Bochum ein kommunales Wohnungsunternehmen. Auch wenn gern auf die börsennotierte Vonovia als zweiten bedeutenden Anteilseigner verwiesen wird, besitzt die Stadt Bochum eine Gestaltungsmehrheit in allen Gremien der VBW.

Dennoch fällt die VBW seit mehreren Jahren durch eine Mietpolitik auf, die nach unseren Erfahrungen aus der Rechtsberatung jede Möglichkeit zu Mieterhöhungen nutzt. Bei Neuvermietung freifinanzierter Wohnungen werden darüber hinaus Mieten verlangt, die um 20 % über dem Mietspiegel liegen – ebenfalls das Äußerste des gesetzlich zulässigen. Ursache dafür ist unserer Meinung nach auch die Renditeerwartung der Anteilseigner: Alljährlich zahlt die VBW 3 Mio. € Rendite, davon 2,4 Mio. € an Stadtwerke und Sparkasse. Per Ratsbeschluss wird sie regelmäßig auf dieses Ziel festgelegt. Einen Antrag, die VBW auf gemeinwohlorientiertes Verhalten festzulegen, hat der Rat der Stadt Bochum im Januar 1919 mit großer Mehrheit abgelehnt.

Mit rund 12.500 Wohnungen ist die VBW die mit Abstand größte Wohnungsanbieterin in Bochum. Ihr Verhalten kann also durchaus als marktprägend bezeichnet werden und beeinflusst über die regelmäßigen Datenerhebungen zum Mietspiegel das künftige Mietpreisniveau der Gesamtstadt.

Der Mieterverein Bochum fordert einen Politikwechsel in Bezug auf die VBW. Der Bochumer Wohnungsmarkt braucht einen größeren nicht renditeorientierten Sektor. Wir fordern:

- Mietzurückhaltung (keine Miete überm Mietspiegel)
- - Renditeverzicht der Anteilseigner für einen längeren Zeitraum
- Transparente, nachvollziehbare und öffentliche Geschäftsberichte

Sofern eine klare Gemeinwohlorientierung festgeschrieben wird, halten wir zudem eine vollständige Kommunalisierung der VBW für wünschenswert und angebracht.



Hierbei würden wir gerne prüfen, ob auch Bochumer Bürger direkt als Anteilseigner beteiligt werden können, beispielsweise über einen Bürgerfond.

Mit rund 12.500 Wohnungen ist die VBW die mit Abstand größte Wohnungsanbieterin in Bochum. Ihr Verhalten kann also durchaus als marktprägend bezeichnet werden und beeinflusst über die regelmäßigen Datenerhebungen zum Mietspiegel das künftige Mietpreisniveau der Gesamtstadt.

Der Mieterverein Bochum fordert einen Politikwechsel in Bezug auf die VBW. Der Bochumer Wohnungsmarkt braucht einen größeren nicht renditeorientierten Sektor. Wir fordern:

- Mietzurückhaltung (keine Miete überm Mietspiegel)
- Renditeverzicht der Anteilseigner für einen längeren Zeitraum
- transparente, nachvollziehbare und öffentliche Geschäftsberichte

Sofern eine klare Gemeinwohlorientierung festgeschrieben wird, halten wir zudem eine vollständige Kommunalisierung der VBW für wünschenswert und angebracht.

3. Unsere wohnungspolitischen Vorschläge

a) VBW

Der Mieterverein schlägt vor, dass die Stadt ihre Mehrheit in den Gremien der VBW dazu nutzt, dieses Wohnungsunternehmen auf gemeinwohlorientiertes Wirtschaften festzulegen. Konkret soll die VBW mehr Zurückhaltung bei der Miete üben und auch bei Neuvermietungen den Mietspiegelwert grundsätzlich nicht überschreiten. Im Gegenzug soll die Stadt auf Renditeausschüttungen der VBW verzichten.

b) Gemeinwohlorientierung

Der Mieterverein schlägt vor, dass die Stadt gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen bei der Vergabe von Grundstücken und Fördermitteln bevorzugt berücksichtigt, weil diese Unternehmen dauerhaft preiswert vermieten und nicht nur für 20 Jahre.

c) Erbpacht

Der Mieterverein schlägt vor, dass städtische Grundstücke nicht mehr privatisiert, sondern nur noch in Erbpacht vergeben werden, weil sie dadurch mehr Einfluss auf die zu bauenden Projekte hat und nach Ablauf der Pachtzeit erneut über die Grundstücke entscheiden kann.

d) Bodenpolitik

Der Mieterverein schlägt vor, dass die Stadt eine proaktive Bodenvorratspolitik betreiben soll, um genug Grundstücke und damit eine gewisse Steuerungshoheit langfristig zu sichern. So kann sie beeinflussen, welche Bauten entstehen

und zu welchen Bedingungen. Dazu gehören nach Empfehlungen des Städtetages ein Bodenkataster, ein Flächeninformationssystem und ein Masterplan Boden.

e) Bestandsmaßnahmen

Der Mieterverein schlägt vor, preiswerten Wohnraum auch durch konkrete Maßnahmen im Bestand zu sichern, etwa

- kleinteilige Quartiersbeobachtung
- Sanierungshilfen
- Ankauf und Sanierung von Problemimmobilien nach Beispiel Gelsenkirchen
- Bekämpfung von Zweckentfremdung

f) Bürgerbeteiligung

Der Mieterverein schlägt vor, für alle künftigen Bauvorhaben eine frühzeitige, für alle offene und ergebnisoffene Bürgerbeteiligung. Eine Vorhabenliste soll alle interessierten Bürgerinnen und Bürger der Stadt über alle Projekte der kommenden Jahre frühzeitig informieren; ein Beteiligungsbeirat soll die Projekte begleiten und die jeweiligen vorhabenbezogenen Beteiligungsformate in den Quartieren festlegen.

g) Allianz für gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik

Der Mieterverein fordert eine „Allianz für Wohnen“, die nicht nur potenzielle Investoren im Wohnungsbau umwirbt, sondern insbesondere Akteure mit an einen Tisch holt, die sich um Bevölkerungsteile mit erschwertem Zugang zu Wohnungsmarkt kümmern: Mieter und ihre Verbände, Sozialverbände, Caritative Einrichtungen und Gewerkschaften, Stiftungen und Genossenschaften.



Mieterverein

Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.

4. Über uns

Der Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V. ist ansässig in der Brückstraße 58 und Mitglied im Deutschen Mieterbund NRW e. V.. Wir stehen seit über 100 Jahren für alle Fragen und Probleme rund ums Thema Mieten zur Verfügung und vertreten konsequent die Interessen der Mieterschaft.

Egal ob Mieterhöhungen, Nebenkosten oder Mängel: Wir bieten unseren rund 15.500 Mitgliedern eine kostenlose und fundierte Rechtsberatung durch hochqualifizierte Volljuristen/innen und Anwälte/innen und übernehmen die gesamte außergerichtliche Vertretung inklusive Schriftverkehr. Bei Bedarf bieten wir Ortstermine an, um Mängel zu begutachten, bei der Wohnungsübergabe zu begleiten oder Wohnflächen zu berechnen.

Zusätzlich bieten wir unseren Mitgliedern einen kostengünstigen Mietrechtsschutz sowie weitere Vergünstigungen an, wie etwa das mit 10 % rabattierte Mieter-Ticket, das wir in Kooperation mit der Bogestra vertreiben,

Da wir uns als Interessenvertretung aller Mieterinnen und Mieter verstehen, betreiben wir vor Ort eine aktive Wohnungspolitik und mischen uns ein, wenn es darum geht, im politischen Raum den Interessen der Mieterschaft Gehör zu verschaffen, beteiligen uns mit großem Aufwand an den Mietspiegelverhandlungen in unserem Vereinsgebiet und unterstützen aktiv die Arbeit von Mieterinitiativen.