



# Mietenwahnsinn droht auch in Bochum

Ein Blick auf verschiedene Wohnungsmarktzahlen in der letzten Zeit und zu erwartende Entwicklungen zeigt: die Entwicklung der nächsten Jahre droht dramatisch zu werden. Ärmere Bochumer droht die Verdrängung in Armutsquartiere oder gar ganz aus Bochum raus.

## Mietbelastung

Bereits 2017 stellt die Hans-Böckler-Stiftung fest, die Mietbelastung in Bochum liegt für viele Menschen zu hoch. 25.000 für Geringverdiener bezahlbare Wohnungen fehlen. Seitdem sind die Neuvermietungsrenten weiter um rund 25 % gestiegen. Eine Wohnung im Bereich des Mietspiegelspreises zu finden ist zur Glückssache geworden. 8 € für unrenovierte Wohnungen aus den 50er Jahren sind keine Seltenheit mehr.

## Sozialwohnungen

Besonders dramatisch ist die Lage bezogen auf Sozialwohnungen. Nachdem 2017 im Handlungskonzept Wohnen festgestellt wurde, dass die Zahl der pro Jahr aus der Bindung fallenden Wohnungen bei durchschnittlich 180 liegt, war der Plan, jährlich 200 neue fertigzustellen. Seither wurden jedoch bis heute lediglich 233 gebaut (jährlich 58!), - wenn auch mit leicht zunehmender Tendenz. Die Zahlen für die zugesagten Förderungen liegen bei rund 100 jährlich. Unklar ist, ob alle Bauprojekte angesichts der rasant steigenden Baupreise wirklich umgesetzt werden können. Auch die Bindungszuwächse über Modernisierungsförderung bleiben gering. 2021 waren es 48.

Die Zahl der 2017 vorgelegten Bindungsausläufe war allerdings fehlerhaft, wie sich inzwischen herausgestellt hat. In den Jahren 2018 bis 2021 fielen im Durchschnitt 365, also mehr als doppelt so viele Wohnungen aus der Bindung. Im Zusammenhang mit dem Förderergebnis 2021 bezifferte die Verwaltung Anfang April 2022 die Bindungsausläufe bis 2032 nun auf 4.500, also 450 jährlich. Die Verluste sind also viel dramatischer. Dabei steht schon heute selbst rein rechnerisch nur für jeden achten berechtigten eine Sozialwohnung zur Verfügung.

## Armutsquartiere

Zunehmend fällt auf, dass Bochum sich in reiche und arme Stadtteile aufteilt. Während in Teilen der Innenstadt und im Bochumer Süden Transferleistungsempfänger:innen kaum

noch eine beziehbare Wohnung finden, steigt anderen Stadtteilen immer weiter an. Dort wo, es noch preiswerte Wohnungen gibt, weil diese unrenoviert sind, drohen Armutsquartiere zu entstehen.

## Leerstand

Trotz der aktuell vielen Geflüchteten aus der Ukraine stehen noch viele Gebäude und Wohnungen in Bochum leer. Hier muss die Stadt unbedingt mehr Engagement an den Tag legen. Viele erfasste Leerstände sind laut Einschätzung der Verwaltung nicht wirklich marktgängig. Hinzu kommen viele Wohnungen, die wegen ausgebauten Stromzähler gar nicht mehr erfasst werden können. So könnte die Zahl leerer und nicht mehr bezugsfähiger Wohnungen in der Stadt durchaus fünfstellig sein. Hier ist Eile angesagt, denn je länger der Leerstand anhält je eher ist eine Wohnung oder Haus nicht mehr zu retten.

## Abrisse

Nicht zu unterschätzen sind die Wohnungsverluste durch Abrisse. So haben an verschiedenen Orten Abrisse zugunsten von Supermärkten und Hotels stattgefunden, ohne darüber erneut Wohnungen zu bauen. In anderen Fällen verzögern sich schon die Abrisse um Jahre wie in der Herner Straße im Rahmen des ALDI Neubaus.

Selber seriöse Unternehmen wie Vivawest und VBW reißen zunehmend Wohnungen ab, ohne vorher sozial und klimapolitisch zu prüfen, ob Sanierungen und Modernisierungen möglich sind. Dass es dafür aber Beispiele gibt, zeigt die Vogel-siedlung. Dort konnte erst auf Grund von Protesten mehrere Abrisse verhindert werden, die nun Vorzeigeprojekte sind. Wo ein Wille ist, ist ein Weg.

## Neubau

Neubau alleine ist keine Lösung. Aktuell liegen die Angebote für Neubaumieten im freifinanzierten Wohnungsbau bei rund 12 €/m<sup>2</sup>, also fast doppelt so hoch wie der Durchschnitt des Mietspiegels, der bereits ärmere Bochumer vor Probleme stellt. Die Baukosten stiegen bundesweit und auch in Bochum schon 2021 laut statistischen Bundesamt um einen Rekordwert von 15 %. Infolge der Ukraine Krise dürften diese 2022 noch höher liegen. Selber gemeinwohlorientierte Vermieter werden so keine bezahlbaren Neubauten erstellen können.

# Erhalten, erhalten, erhalten

Der Erhalt von Wohnungen sollte angesichts der Schwierigkeiten und Preise im Neubau sowie die Klimawandel das Gebot der Stunde sein. Die Stadt muss viel mehr Anstrengungen unternehmen, um Instandhaltungsstau, Leerstand, Abriss oder andere Formen der Zweckentfremdung (Umwandlung in Büros, Ferienwohnungen) zu verhindern. Dafür existieren zwei Mittel; die Wohnungsaufsicht sowie eine Zweckentfremdungssatzung.

## Wohnungsaufsicht

Die Wohnungsaufsicht gehört innerhalb des Wohnraumstärkungsgesetzes bereits zu den Aufgaben der Stadt. Hiernach kann die Stadt beim Vorliegen von Instandhaltungsstau Vermieter ansprechen. Als Druckmittel existiert dabei die Möglichkeit einer Ersatzvornahme, die anschließend im Grundbuch eingetragen wird.

## Zweckentfremdung

Eine Zweckentfremdungssatzung existiert in Bochum noch nicht. Die NRW Landesregierung hat den Kommunen frei gestellt, sich eine solche zu geben. Damit können Formen der Zweckentfremdung (Umwandlung in Büros oder Ferienwohnung, Leerstand und Abriss) unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Die Stadt kann mit Ordnungsstrafen drohen. Dies ist ein Mittel, um mit Vermietern ins Gespräch zu kommen und nach Lösungen zu suchen. Meistens sind es unserer Einschätzung nach Überforderungen, die zu Zweckentfremdung führen.

Wir brauchen einen weitgehenden Abrisstopp in Bochum, weil sonst viele bisher preiswerte Wohnungen durch teuren Neubau ersetzt würden. Daher sollte vor jedem Abriss genau geprüft werden, ob die Wohnung nicht sanierbar ist. Um dies erreichen zu können, wäre eine Zweckentfremdungssatzung ein gutes Mittel.

## Bezahlbarer Neubau

Es braucht also über andere Wege preiswerten Wohnraum. Zum einen müsste alles getan werden, um die Zahl geförderter Wohnungen durch Neubau und Modernisierungsförderung wieder zu erhöhen. Dazu wäre es sinnvoll, die Sozialwohnungsquote bei Neubauprojekten zu erhöhen und die Untergrenze von 2000 m<sup>2</sup>, unterhalb derer bisher keine einzige Sozialwohnung gebaut werden muss, zu senken. Ganz besonders wichtig ist, die Quote des Neubaus bei der VBW zu erhöhen.

## Erbbaurecht

Unter Umständen kann es sinnvoller sein, statt für nur 20 Jahre gebundene Wohnungen zu schaffen, für viel längere Zeiträume Erbbaurechte auf städtischen Flächen zu vergeben. Dafür hat die Stadt bereits ein Konzept erstellt. Um viele städtischen Flächen per Erbbaurecht vergeben zu können, kann es sinnvoll sein, Flächen über den städtischen Fond erst aufzukaufen.

## Zahlen

Für all diese Maßnahmen braucht es genauere Zahlen zu den Quartieren und Bedarfen wie zu Leerständen oder Mietbelastung.

## Beratung

Beratung für Vermieter ist ein immer wichtigeres Mittel. Dies betrifft Umbauten, Sanierungen, Modernisierungen aber auch Anträge zur Förderung. Damit sind gerade Privatvermieter häufig überfordert.

## Geld

Auch ist klar: Alle diese Aufgaben sind nicht ohne mehr Personal zu bewerkstelligen. Das kostet einerseits Geld, könnte ggf auch die interne Umschichtungen von Neubau hin zu Bestandserhalt geschehen.



Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.

Brückstraße 58 \* 44787 Bochum \* 0234 / 961140 \* info@mvbo.de

www.mieterverein-bochum.de \* facebook.com/Mieterverein.Bochum \* twitter.com @MieterBo