

Handlungskonzept Wohnen nachbessern und in die Praxis umsetzen!

Das Bündnis "Gutes Wohnen für Bochum" hat sich mit dem Entwurf des Handlungskonzepts Wohnen beschäftigt. Das Bündnis sieht einige gute Ansätze wie die geforderte Einführung der Zweckentfremdungssatzung, aktive Bodenvorratspolitik, eine Stärkung des Bestandswohnens und mehr Neubau über Innenentwicklung. Weitere in anderen Kommunen erfolgreich praktizierte Ansätze hat das mit der Erarbeitung beauftragte Beratungsunternehmen empirica für Bochum jedoch mit teilweise fragwürdigen Argumenten abgelehnt. Hier sehen wir dringenden Nachbesserungsbedarf, wenn die Stadt Bochum ihrer sozialen Verantwortung für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen gerecht werden will. Das GuWoBo-Bündnis fordert die Politik auf, die abgelehnten Maßnahmen und Ansätze noch einmal zu prüfen, und die in unseren Augen teilweise nicht immer abwägend-sachliche Argumentation des empirica-Gutachtens kritisch zu hinterfragen.

Außerdem ist unserer Meinung nach ein engmaschiges Monitoring der Auswirkungen des neuen Handlungskonzepts bereits in den ersten Jahren nach Verabschiedung unabdingbar. Vor dem Hintergrund des rasanten Wandels in der Wohnungswirtschaft hält das Bündnis es für notwendig, nicht erst wieder ein halbes Jahrzehnt zu warten, bevor nachjustiert werden kann. Wir regen an, dass in zwei Jahren eine Zwischenevaluation stattfindet, um zu überprüfen, ob die beschlossenen Maßnahmen ausreichen, um die definierten Ziele bis zum Jahr 2030 tatsächlich zu erreichen. Sollte dies nicht der Fall sein, muss unserer Meinung nach spätestens in zwei Jahren mit einem erweiterten Maßnahmenpaket nachgesteuert werden.

Wohnungen im Mietpreisbereich des Sozialen Wohnungsbaus

Das GuWoBo-Bündnis fordert ergänzende Maßnahmen zur Mietpreisstabilisierung in unserer Stadt. Die geplante Erhöhung der Quote für Sozialen Wohnungsbau bei Neubauprojekten begrüßen wir, halten sie für sich genommen jedoch längst nicht für ausreichend. Richtig ist: Vor dem Hintergrund der gestiegenen Zinsen, Boden- und Baupreise sind nur noch öffentlich geförderte Neubauwohnungen für Normalverdiener:innen bezahlbar. Gleichzeitig stellen wir fest, dass die in der Fortschreibung des Handlungskonzepts vorgesehenen Maßnahmen nach wie vor keine Antwort auf den massiven Verlust an mietpreisgebundenem Wohnraum der vergangenen Jahrzehnte liefern. Seit dem Jahr 2003 hat sich der Bestand an mietpreisgebundenem Wohnraum in Bochum von knapp 30.000 Wohneinheiten auf nur noch rund 12.000 reduziert. Unserer Meinung nach ist es kein gutes Signal, wenn sich die Stadt Bochum mit den daraus ergebenden sozialen Härten abfinden würde, statt Maßnahmen zu entwickeln, mit denen der Wohnungsbestand im Mietpreisbereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wieder erhöht werden kann.

Um zumindest dafür zu sorgen, dass das dramatische Abschmelzen der gebundenen Wohnungen gestoppt wird, sind mindestens 450 neue Bindungen im Jahr unbedingt notwendig, weil jährlich Bindungen in dieser Höhe auslaufen. Dies allein über Neubau zu schaffen, ist, wie im Text des Handlungskonzeptes richtig eingeschätzt wird, unrealistisch. Mit Modernisierungsförderungen und Bindungsankäufen, die zudem weniger Kosten verursachen, ist dies allerdings möglich. Dies gelang der Stadt 2023 bereits. Wir fordern, dass mindestens diese Zahl neuer Bindungen als Untergrenze im Text des Handlungskonzepts ausdrücklich festgeschrieben wird.

Kommunalisierung von Wohnraum

Darüber hinaus sind aus sozialen Gründen zusätzliche Anstrengungen nötig, um mittelfristig die Zahl der Wohnungen in diesem Preissegment wieder zu erhöhen. Hier schlagen wir u.a. vor, Potentiale zur verstärkten Kommunalisierung von Wohnungsbeständen zu prüfen, um sie gemeinwohlorientiert nach dem Kostendeckungsprinzip statt nach dem Prinzip der Profitmaximierung bewirtschaften zu können. Auch andere Maßnahmen zur Stärkung von gemeinwohlorientierten gegenüber profitorientierten Eigentumsformen sind denkbar und sollten entwickelt werden.

Die vom Gutachterbüro empirica vorgelegte Stellungnahme zu "Kommunalisierung von Wohnraum" (Handlungskonzept, S. 143f.) halten wir für unterkomplex, unsachlich und hochgradig defizitär. Statt sich abwägend mit der Breite möglicher Kommunalisierungskonzepte zu beschäftigen, ist als Alternative zum aktuell sehr sollte nicht gestrichen werden! zaghafte Ankaufverhalten der mehrheitlich städtischen Wohnungsbaugesellschaft VBW einseitig und ausschließlich von "Enteignung privater Wohnungsunternehmen" die Rede – also ausgerechnet von jener Form, die auf kommunaler Ebene sowieso kaum umzusetzen ist.

Auch ist "Gutes Wohnen für Bochum" völlig unklar, weshalb der "Kauf von rd. 30.000 Wohnungen" durch die Stadt Bochum die einzige Alternative zum Status Quo sein sollte. Auf uns wirkt das so, als würde hier einseitig - und völlig anders als bei den von den Gutachtern begrüßten Maßnahmen - lediglich die größtmöglich denkbare Zahl genannt, um eine Unfinanzierbarkeit behaupten zu können.

Wir fordern den Rat der Stadt Bochum auf festzustellen, dass empirica hier seiner gutachterlichen Sorgfaltspflicht nicht nachgekommen ist. In Folge dessen sollte ein Gutachten über mögliche Strategien zur Mietpreisstabilisierung, zur Erhöhung des Anteils gemeinwohlorientiert bewirtschafteter Wohnungen und zur Bestimmung von Kommunalisierungspotentialen bei geeigneten Gutachter:innen in Auftrag gegeben werden, die auch gewillt und in der Lage sind, sich mit dem Thema sachlich-abwägend auseinanderzusetzen.

Innenentwicklung

Explizit begrüßt das Bündnis das Ziel, 50 Prozent der neuen Wohnungen über Innenentwicklung zu bauen. Dafür ist es wichtig, die Anwohner:innen zu beteiligen. Wenig hilfreich wäre es, wenn über Neubauten auf bisherigen Grünflächen die Attraktivität des Umfelds verloren ginge.

Wohnraumschutzsatzung

Allerdings sieht das GuWoBo-Bündnis sowohl vor dem Hintergrund der Klimakrise wie aus Gründen der Bezahlbarkeit die Bestandspolitik als zentralen Hebel. Daher ist die Einführung einer Zweckentfremdungssatzung ein großer Fortschritt. Damit werden zukünftig die Umwandlung von Wohnungen in Gewerberäume und in Ferienwohnungen sowie Abriss und Leerstand genehmigungspflichtig. Da davon allerdings nur entsprechende Neufälle ab der Gültigkeit der neuen Satzung betroffen sind, sind weitere Maßnahmen im Bestand dringend nötig.

Instandhaltungsstau

Außerdem müsste mit dem Erlass der Satzung zwingend die kommunale Wohnungsaufsicht so aufgestockt und ausgerüstet werden, dass sie Anträge auf Zweckentfremdung zeitnah prüfen, Alternativen aufzeigen und bei Verstößen gegen die Satzung sachgerecht reagieren kann. Wir regen an, einen Grundsatzbeschluss zum Ausbau der Wohnungsaufsicht gleich zusammen mit dem Handlungskonzept Wohnen zu beschließen.

Unbedingt notwendig ist darüber hinaus eine aktive Politik gegen Instandhaltungsstau und Leerstand. Im Entwurf des Handlungskonzepts wurde festgestellt, dass Leerstand kaum institutionelle Vermieter betrifft, umso mehr aber Private. Diese vielfach überforderten Vermieter:innen benötigen Beratung und finanzielle Hilfen. Das Beratungsangebot sollte sukzessive ausgebaut werden. Auch in diesem Bereich muss die kommunale Wohnungsaufsicht personell deutlich gestärkt werden. Dies entspricht auch der vom Rat im Dezember 2023 beschlossenen Nachhaltigkeitsstrategie.

Sanierungs- und Modernisierungsoffensive

Viele der leerstehenden Wohnungen sind von Instandhaltungsstau betroffen, könnten also dauerhaft verloren gehen. Angesichts der Neubaukrise plädiert das GuWoBo-Bündnis für eine Sanierungs- und Modernisierungsoffensive, um leerstehende und instandhaltungsstaugeprägte Wohnungen wieder bewohnbar zu machen bzw. die Bewohnbarkeit zu erhalten. Dazu braucht es Beratung und finanzielle Hilfen insbesondere für überforderte Vermieter. Auch hier macht die im Dezember 2023 vom Rat beschlossene Nachhaltigkeitsstrategie klare Vorgaben.

Um damit die Mietpreisspirale nicht weiter anzutreiben, muss bei allen kommunalen Fördermaßnahmen gewährleistet sein, dass die geförderten Maßnahmen aktuelle Warmmieten nicht erhöhen. Das Prinzip der Warmmietenneutralität für kommunale Förderprogramme sollte unserer Meinung nach im Beschluss zum Handlungskonzept Wohnen explizit festgeschrieben werden.

Bodenvorratspolitik

Ein wichtiger Aspekt im Entwurf ist das Ziel, verstärkt Flächen in städtisches Eigentum aufzunehmen. Mit

dieser Bodenvorratspolitik erhält die Stadt die Möglichkeit, selbst über die Nutzung entscheiden zu können. "Gutes Wohnen für Bochum" begrüßt diesen Strategiewechsel. Wichtig wird in Zukunft, Erbbaurecht nicht nur auf dem Papier als prioritäre Vergabeart zu sehen. Seit dem Beschluss, städtische Flächen nicht zu verkaufen sondern per Erbbaurecht zu vergeben, ist dieser selten angewendet worden. Stattdessen wurde weiter viele Grundstücke verkauft.

Handlungsübergreifende Maßnahmen

Zwei handlungsfeldübergreifende Maßnahmen im Handlungskonzept-Entwurf hält das GuWoBo-Bündnis für sehr wichtig: die kommunale Wärmeplanung und die Entwicklung integrierter Quartierkonzepte. Bochum steht wegen der demografischen Entwicklung, dem Zustand der Wohnungen, der Mobilitätswende und dem Umstieg auf erneuerbare Energien vor umfassenden Transformationsprozessen. Viele Planungen müssen zusammen gedacht werden und können häufig im Quartiersmaßstab am besten beantwortet werden. Insbesondere Sanierungskonzepte, die den energetischen Zustand der Wohnungen in den Blick nehmen, sind dabei zentral.

Beteiligung

Die Berücksichtigung des Themas Beteiligung im Entwurf stellt das GuWoBo-Bündnis bisher nicht zufrieden. Die Informationspolitik der Stadt sollte in der Tat weiter ausgebaut werden. Eine Beteiligung erfordert aber mehr, nämlich Möglichkeiten zum Mitdenken und Mitgestalten für alle, die von einer städtischen Maßnahme direkt oder indirekt betroffen sind. Das GuWoBo-Bündnis fordert daher, den Auf- und Ausbau von Formaten der gemeinsamen Planung explizit als Möglichkeit in das Handlungskonzept aufzunehmen. Ziel sein muss die Festlegung frühzeitiger verbindlicher Mitwirkungsmöglichkeiten der Zivilgesellschaft schon bei Festlegung von städtischen Planungszielen und sodann die kontinuierliche Anwendung verbindlicher Beteiligungs- und Mitgestaltungsformate bis zur Erstellung des Planungskonzepts, das dem Rat zur Entscheidung vorzulegen ist.

Azubi-Wohnen

Das GuWoBo-Bündnis stellt fest, dass ein Handlungsfeld bisher im Entwurf des Handlungskonzepts Wohnen fehlt, obwohl es seit einiger Zeit verstärkt eingefordert wird. Viele Organisationen um die DGB-Jugend fordern Auszubildenen-Wohnheime in Bochum, um die viel zu hohe Mietpreisbelastung dieses Personenkreises zu senken. Wir unterstützen diese Forderung.

Fortschreibung Wohnbauflächenprogramm

Im vom Rat der Stadt Bochum im November 2017 erstmals beschlossenen Handlungskonzept war bereits eine intensivierte Information und Öffentlichkeitsarbeit vorgeschlagen, um u.a. die Transparenz bzgl. der Wohnbaupotenzialflächen zu erhöhen sowie in der Stadtgesellschaft Verständnis dafür zu schaffen, dass verstärkte Investitionen in Neubau und Bestand wichtig sind für die Stärkung des Wohnstandortes Bochum.

Mit dem im September 2018 vom Rat erstmals beschlossenen Wohnbauflächenprogramm sollten die vorhandenen Wohnbaupotenziale in der Stadt Bochum im Hinblick auf ihre Verfügbarkeit (kurzfristig, mittelfristig, langfristig/unklar) erfasst, kategorisiert und priorisiert werden. Das Programm sollte der Verwaltung und potenziellen Investoren Planungssicherheit geben und Transparenz schaffen. Leider war die Verwaltung dem Vorschlag im Handlungskonzept nach Information der Zivilgesellschaft bei Aufstellung des Programms nicht gefolgt. Die Information der Öffentlichkeit erfolgte erst über die Lokalpresse.

Bei der Fortschreibung des Wohnbauflächenprogramms sollte dieser Fehler nicht wiederholt werden. Die ausgewiesenen Flächen müssen unter Mitwirkung der Zivilgesellschaft auf ihren Fortbestand als potentielle Wohnbauflächen überprüft werden.

Diese Prüfung darf nicht darauf beschränkt bleiben, wann und in welcher Form eine wohnbauliche Entwicklung erfolgen kann, auf welchen Flächenpotenzialen höhere Wohnbaudichten erreicht werden können und ob die bisherige Zeitplanung zur Entwicklung der Wohnbauflächen eingehalten werden kann. Auf den Prüfstand gehört auch, ob die Auswirkungen auf Natur und Klima z. B. durch weitere Versiegelung und Beseitigung von Wäldern, wie sie bereits in den 2017 erstellten Steckbriefen festgestellt worden waren, angesichts des Fortschritts des Klimawandels noch hinnehmbar erscheinen.

Verworfenne Maßnahmen

Das GuWoBo-Bündnis kritisiert, dass im gutachterlichen Entwurf einige in anderen Städten bereits erfolgreich angewandte Maßnahmen abgelehnt werden.

Eine Milieuschutzsatzung, die Maßnahmen, die zu erheblichen Mietsteigerungen führen, genehmigungspflichtig machen würde, wird etwa mit dem Argument abgelehnt, dass es sowieso wenige Umzüge in Bochum gebe. Die Autor:innen stellen jedoch gleichzeitig fest, dass dies ein Hinweis auf Lock-In-Effekte aufgrund ebenso unbezahlbarer Alternativwohnungen sei. Insgesamt bleibt im Gutachten völlig ungeklärt, viele Haushalte in Bochum explizit wegen hoher Mieten umziehen.

Darüber hinaus ist die Behauptung inhaltlich unzutreffend, eine Milieuschutzsatzung würde Segregation fördern. Schließlich verbietet eine solche Satzung keine Modernisierungsmaßnahmen, sondern macht sie nur genehmigungspflichtig. So kann die Stadt sehr genau steuern, welche Modernisierungen im Rahmen einer sozialen Bestandsentwicklung sinnvoll sind, und bei welchen Plänen die Eigentümer:innen zum Beispiel zunächst noch nachbessern müssen, um eine Genehmigung zu erhalten. Das GuWoBo-Bündnis hält den kompletten Ausschluss von Milieuschutzsatzungen daher für falsch und fordert die Stadt Bochum auf, dieses Instrument im Rahmen einer aktiven Bestandpolitik als eine von vielen Stellschrauben ebenfalls als Möglichkeit zu implementieren.

In der Nachbarstadt Dortmund hingegen wurde jüngst die Nutzung einer Erhaltungssatzung explizit im Rat beschlossen.

Auch Angebote zum Wohnungstausch lehnen die Gutachter:innen auf Grundlage einer einzigen lokalen Erfahrung ab. Alternative Lösungen für das damit zu adressierende Problem bietet empirica allerdings auch nicht an – obwohl die Situation weitgehend unbestritten ist: Während ältere Alleinstehende oftmals immer noch in ihren langjährigen großen Wohnungen leben und vor allem deshalb nicht umziehen, weil eine kleinere Wohnung deutlich teurer wäre, suchen junge Familien vergeblich nach Wohnungen mit angemessener Größe.

Viele Städte experimentieren deshalb mit der Förderung von Wohnungstausch. Auch wenn dabei der große Wurf offensichtlich bisher noch nicht gelungen ist, halten wir es für falsch, das Thema deshalb überhaupt nicht auf der Agenda zu haben. Denn Wohnungstausch ist die Maßnahme zur Wohnraumbeschaffung, die mit Abstand am wenigsten Ressourcen benötigt.