

Kommunalpolitische Thesen 2025

Übersicht der Forderungen

- **Bochumer Wohnungsbestand erhalten**
 - Wirksame Wohnraumschutzsatzung gegen Leerstand, Abriss und sonstiger Zweckentfremdung
 - Schaffung eines personell gestärkten Teams zur Kontrolle und Durchsetzung der angekündigten Wohnraumschutzsatzung
 - Verstärkte Bekämpfung unzumutbarer Wohnverhältnisse und Problemimmobilien
 - Aufbau von Druck auf unwillige Wohnungsgesellschaften, um Instandhaltungsstau in Immobilien wie dem Unicenter zu bekämpfen
 - Beratungsangebote und Hilfen für Vermieterinnen und Vermieter von Häusern mit Leerstand und Sanierungsstau
 - Möglichkeiten der Wohnraumschutzsatzung vollständig nutzen und personell handlungsfähig sein
- **Mehr bezahlbarer Wohnraum in Bochum**
 - Anzahl der Sozialwohnungen durch mehr Modernisierungsförderungen und den Ankauf von Bindungen steigern
 - Proaktive Bodenpolitik
 - Den Bestand der VBW auf 20.000 Wohnungen steigern
 - Investitionsfähigkeit der VBW durch Ende der Gewinnausschüttungen stärken
 - Wuchermieten bekämpfen
 - Rettung bezahlbarer Mietwohnungen durch Bekämpfung von Leerstand und Instandhaltungsstau

**Mieterverein Bochum,
Hattingen und Umgegend e. V.**

Brückstraße 58

44787 Bochum

T: 0234.96114 - 0

F: 0234.96114 - 11

E: bochum@mvbo.de

Kontoverbindung:

Sparda Bank West eG

IBAN: DE25360605910000520619

Vorstand gem. § 26 BGB:

Marek Nierychlo,

Christine Tölle,

Ralf Berger

Geschäftsführung:

Sabine Mosler-Kühr

Vereinsregister:

AG Bochum VR 1022

Mitglied im Deutschen

Mieterbund NRW e.V.

Einleitung



Im Vorfeld der Kommunalwahlen zieht der Mieterverein Bochum eine wohnungspolitische Bilanz und macht Vorschläge für die kommenden Jahre.

Die Herausforderungen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt haben sich weiter verschärft. Die Mieten steigen weiter. Das trifft vor allem Menschen mit geringem Einkommen und kinderreiche Familien, wie der jüngste Wohnungsmarktbericht der Stadt Bochum erneut festgestellt hat. Dies gilt erst recht für Mieter:innen, die umziehen wollen, denn die Angebotsmieten liegen immer häufiger beim Doppelten der Mietspiegelwerte mit durchschnittlich 6,65 €/m². Das kann dramatische Folgen haben, denn selbst bei Instandhaltungsstau mit Schimmelbefall oder bei Trennung ist ein Umzug kaum möglich.

Die Zahl der mietpreisgebundenen Sozialwohnungen beträgt nur noch gut 12.000, das ist weniger als die Hälfte des Bestandes von 2004. Insbesondere für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen ist die Warmmietenbelastung weiter gestiegen. Dazu hat auch die Energiepreisexplosion der letzten Jahre beigetragen.

Eine besondere Herausforderung in Bochum ist der hohe Anteil sanierungsbedürftiger Wohnungen. Angesichts der anstehenden Wärmewende stellt der in Bochum besonders schlechte energetische Zustand der Wohnungen eine große Herausforderung dar.

Die im Herbst 2024 beschlossene Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen hat auf diese Entwicklungen reagiert:

- Die Bestandsentwicklung ist in den Fokus gerückt. Bochum soll endlich eine Wohnraumschutzsatzung erhalten, die Leerstand und Abriss genehmigungspflichtig macht.
- Die Quote für den geförderten Wohnungsbau wurde auf 30 Prozent bzw. 40 Prozent auf städtischen Flächen erhöht.
- Der Neubau soll künftig verstärkt auf bereits erschlossenen Flächen erfolgen.

Diese Maßnahmen wurden vom Mieterverein begrüßt. Sie werden aber nicht ausreichen, um den Wohnungsmarkt zu entspannen und allen Bochumer:innen eine gute und bezahlbare Wohnung anbieten zu können. Der Mieterverein hat deshalb weitere Vorschläge erarbeitet. Über diese Ansätze möchte der Mieterverein in den kommenden Monaten mit Kommunalpolitiker:innen und Bürger:innen unserer Stadt ins Gespräch kommen.

Entwicklung des Bochumer Wohnungsmarktes

Der Bochumer Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren weiter angespannt. Zentrale Aussage des städtischen Wohnungsmarktberichtes 2024 war, dass der Wohnungsmarkt noch enger geworden ist. Besonders gefragt sind demnach preiswerte Wohnungen für Singles und große Familien. Durch den gleichzeitigen Rückgang des Sozialwohnungsbestandes und des Angebotes an angemessenen Wohnungen nach SGB II ist der Wohnraummangel im preisgünstigen Segment besonders hoch.

Der Sozialwohnungsbestand in Bochum droht bis 2033 auf 9.000 Wohnungen zu sinken. Selbst die derzeit angestrebte Zahl von 300 neuen Bindungen pro Jahr, die bisher nur im Jahr 2023 erreicht wurde, würde zu weiteren Verlusten führen. Denn jährlich fallen rund 450 Wohnungen aus der Bindung.

Recherchen des Mietervereins seit Sommer 2024 haben ergeben, dass rund die Hälfte aller Neuvermietungsangebote auf der Online-Plattform ImmoScout24 Mietpreise aufweisen, die um 20 bis 150 (!) Prozent über den Mietspiegelwerten liegen. Eine Mietpreisüberhöhung von 20 Prozent und mehr kann von der Kommune nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz als Ordnungswidrigkeit verfolgt und mit Bußgeldern geahndet werden. Überhöhungen von mehr als 50 Prozent sind nach § 291 StGB sogar strafrechtlich relevant. Die Anwendbarkeit der Paragraphen ist derzeit eine Herausforderung, aber durchaus möglich.

Wie angespannt der Markt ist, macht eine weitere Zahl aus dem Wohnungsmarktbericht deutlich: Die Zahl der Umzüge auf dem Bochumer Stadtgebiet ist seit einigen Jahren auf die niedrigsten Stände seit der Wohnungsnot in den 1990er Jahren gefallen.

Der Wohnungsleerstand liegt in den letzten Jahren relativ stabil bei rund 3,5 Prozent. Allerdings handelt es sich dabei häufig um strukturelle Leerstände, die z.B. aufgrund von Instandhaltungsstau nur schwer wieder vermietbar sind. Ein Grund dafür ist, dass mehr als ein Drittel aller Wohnungen in Bochum in den Nachkriegsjahren bis 1969 gebaut wurden. Dass dies einen Hinweis auf den energetischen Zustand der Gebäude gibt, bestätigte im November 2024 eine Studie von Purpose Green. Danach gehören 80,6 Prozent aller untersuchten Gebäude in Bochum zu den besonders schlechten Energieeffizienzklassen E bis H. Nur Kiel schnitt in der Studie noch schlechter ab als Bochum. Vielen Wohnungen droht daher jahrelanger Leerstand und mittelfristig der Abriss.

Zu diesem Ergebnis kommt auch der städtische Wohnungsmarktbericht, der beschreibt, dass in Bochum nur 2 Prozent der Wohnungen in den Energieklassen A und A+ liegen.

Gerade in Wohnungen in den Energieklassen E bis H haben die explodierenden Energiepreise der vergangenen Jahre den Mieter:innen besondere Probleme gemacht. Laut dem Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. (BDEW) wurde Strom zwischen 2021 und 2024 um 20 Prozent und Gas um 40 Prozent teurer.

Der Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum in Bochum ist groß, insbesondere weil in den nächsten Jahren die geburtenstarken Jahrgänge in Rente gehen. Bisher sind jedoch nur acht Prozent der Wohnungen barrierearm. Ein seniorengerechtes Wohnumfeld mit fußläufiger Erreichbarkeit von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine entsprechende Anbindung an den ÖPNV ist längst nicht überall gegeben.

Entgegen der Zielsetzung des Handlungskonzepts Wohnen von 2017 konnte die Zahl der angebotenen Wohnungen in den vergangenen Jahren kaum gesteigert werden. Die Neubauzahlen liegen nur geringfügig über den Verlusten durch Abriss: Im Jahr 2011 gab es nach dem damaligen Zensus 196.792 Wohnungen in Bochum, im Zensus 2022 wurden 197.473 Wohnungen gezählt. Die Baukrise, die dazu geführt hat, dass selbst bereits geplante Bauvorhaben verschoben oder nicht realisiert werden, dürfte nach Meinung vieler Expert:innen noch einige Jahre andauern.

Hinzu kommt, dass der realisierte Neubau kaum dem Bedarf der Bochumer:innen entspricht. Statt des dringend benötigten preiswerten Wohnraums sind vor allem Wohnungen entstanden, deren Mieten mehr als doppelt so hoch sind wie der städtische Durchschnitt.

Wohnungsbestand erhalten

Zentrales Ziel der Wohnungspolitik in Bochum muss es aus Sicht des Mietervereins sein, bezahlbaren Wohnraum für alle Bochumerinnen und Bochumer zu sichern. Dazu sind insgesamt mehr Wohnungen, ein höherer Anteil an Wohnungen im unteren Preissegment und eine bessere Instandhaltung notwendig.

Im Folgenden wird ein Maßnahmenbündel für die nächsten Jahre vorgeschlagen. Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen ist dafür eine erste aber leider nicht ausreichende Grundlage. Wichtig wird sein, dass die Stadt die personellen und organisatorischen Voraussetzungen schafft, um die im Konzept vorgesehenen Verbesserungen auch tatsächlich umzusetzen. In einigen Handlungsfeldern sind darüber hinaus weitergehende Maßnahmen erforderlich.

Die Erhöhung der Zahl nutzbarer Wohnungen wird eher durch die Sanierung von Leerständen, geförderte Modernisierungen,

Umbauten und Aufstockungen als durch Neubau erreicht. Die hohe Zahl von Wohnungen mit Instandhaltungsrückstau, schlechtem energetischen Zustand oder gar Leerstand ist dabei von zentraler Bedeutung.

Wirksame Wohnraumschutzsatzung gegen Leerstand, Abriss und sonstiger Zweckentfremdung

Ein wichtiges Instrument zur Erhaltung und Wieder-Nutzung von Wohnraum ist die angekündigte Wohnraumschutzsatzung. Eine Meldepflicht für bestehende oder geplante Zweckentfremdungen ermöglicht der Stadt endlich einen Überblick über Leerstände und Wohnraumvernichtung durch Abriss und Umnutzung. Die konsequente Nutzung der Möglichkeiten einer Wohnraumschutzsatzung ist auch ein wichtiges Signal an Vermieterinnen und Vermieter: In Zeiten des Wohnungsmangels sind Leerstand und Wohnraumvernichtung keine Privatangelegenheit.

Die Satzung kann Möglichkeiten schaffen, mit den Eigentümerinnen und Eigentümern ins Gespräch zu kommen, um die Gründe für den Leerstand zu ermitteln und gezielte Maßnahmen zu ergreifen. Die Gründe für Leerstand können nach Ansicht des Mietervereins vielfältig sein und reichen von Desinteresse bis hin zu Überforderung. Mit Einführung der Wohnraumschutzsatzung dürften die meisten Vermieter:innen ihren Leerstand melden. Um auf gemeldeten Leerstand zu reagieren, reicht das Spektrum der städtischen Handlungsmöglichkeiten von der Androhung maßgeschneiderte Förder- und Beratungsangebote bis hin zur Verhängung von Ordnungsgeldern gegen spekulativen Leerstand.

Anders als andere NRW-Städte, die bisher eine Wohnraumschutzsatzung eingeführt haben, sieht die Planung der Stadt Bochum bisher allerdings vor, nur von einem Teil der Satzungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen. So ist geplant, die Wohnraumvernichtung durch Umnutzung von Wohnungen zu Gewerbeflächen und kommerziell vermieteten Ferienwohnungen nicht unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Aus Sicht des Mietervereins ist auch in diesen Bereichen eine städtische Aufsicht unbedingt notwendig. Zum Beispiel ist die Zahl der Wohnungen, die durch Kurzzeitvermietungen als Ferien- oder Monteurswohnungen über Portale wie Airbnb oder Monteurzimmer.de dem regulären Wohnungsmarkt entzogen werden, inzwischen durchaus signifikant. Damit die Stadt Bochum einen Überblick über die Situation erhält und regulierend eingreifen kann, treten wir dafür ein, auch diese Formen von Zweckentfremdung in die Wohnraumschutzsatzung aufzunehmen.

Aufbau von Druck auf unwillige Wohnungsgesellschaften

Gegenüber unwilligen Vermietern ist die Androhung von Ordnungsgeldern ein Mittel, um in die Kommunikation zu kommen. Zunehmend nimmt der Mieterverein ein Geschäftsmodell mit Problemimmobilien wahr. Diese Unternehmen sind zum Teil finanzmarktgetrieben und tätigen nur minimale Investitionen, verlangen aber normale Mieten, was hohe Gewinne verspricht.

Schaffung eines personell gestärkten Teams zur Kontrolle und Durchsetzung der angekündigten Wohnraumschutzsatzung

Um diese Maßnahmen effektiv umsetzen zu können, braucht die Wohnraumschutzsatzung eine gute personelle Ausstattung. Als Orientierung kann die Ausstattung in unserer Nachbarstadt Dortmund dienen, die bereits über langjährige Erfahrungen mit der Wohnraumschutzsatzung verfügt. Dort sind sechs Personen in diesem Bereich tätig.

Verstärkte Bekämpfung unzumutbarer Wohnverhältnisse und Problemimmobilien

Gleichzeitig gibt es in Bochum immer mehr Wohnungen, die einen massiven Instandhaltungsstau aufweisen, aber noch vermietet sind. Auch hier drohen Leerstände. Je länger diese Missstände andauern, desto größer wird auch hier die Gefahr, dass die Häuser unsanierbar werden, die als Schrottimmobilien Probleme verursachen und irgendwann abgerissen werden müssen. Hier sollte die Stadt verstärkt Maßnahmen ergreifen, die eine solche Entwicklung verhindern.

Eine zentrale Rolle spielt dabei die städtische Wohnungsaufsicht. Diese ist bisher personell zu schwach aufgestellt. Auch hier ist eine personelle Stärkung und eine klarere Agenda nötig, in welchen Fällen eingegriffen werden soll. Die Wohnungsaufsicht muss frühzeitig aktiv werden und nicht erst, sobald Unbewohnbarkeit unmittelbar droht.

Um es gar nicht erst so weit kommen zu lassen, sollten Ersatzvornahmen gegen Instandhaltungsstau aktiver genutzt werden. Das Verdachtsflächenkataster sollte systematisch erweitert werden, da Problemimmobilien bisher oft nur zufällig bekannt werden. Wenn es der Stadt gelingt, systematischer und frühzeitiger aktiv zu werden, können Instandhaltungsstau und Leerstand mit deutlich geringerem Aufwand bekämpft und die Entstehung von Schrottimmobilien besser verhindert werden.

Proaktive Beratungsangebote und Hilfen für Vermieterinnen und Vermieter von Häusern mit Leerstand und Sanierungsstau

Insbesondere bei privaten Eigentümern gibt es viele Leerstände und Instandhaltungsrückstände. Häufig liegt das daran, dass sie organisatorisch oder finanziell überfordert sind. Abhilfe schaffen eine intensive Beratung und Unterstützung bei der Sanierung bzw. einer ggf. geförderten Modernisierung. Auch Kaufangebote an überforderte Eigentümer können ein wichtiger Beitrag zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum sein. Zur Unterstützung der privaten Vermieter schlägt der Mieterverein die Einrichtung einer externen Beratungsstelle vor.

Mehr bezahlbarer Wohnraum

Anzahl der Sozialwohnungen durch mehr Modernisierungsförderungen und den Ankauf von Bindungen steigern

Der beschriebene Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Bochum ist eine zweite zentrale Herausforderung. Hier kann zweifellos der geförderte Wohnungsbau zentrale Abhilfe schaffen. Die Anzahl von Wohnungen mit Mietpreisbindung muss wieder erhöht werden. Erstmals seit langem war dies 2023 durch Bindungskäufe gelungen. Auch die Zahl der geförderten Modernisierungen ist zuletzt gestiegen. Beide Maßnahmen schaffen schneller bezahlbaren Wohnraum als geförderter Neubau und sind weniger kapitalintensiv. Aufgrund der großen Nachfrage nach Neubauförderung in NRW war die Förderung in Bochum in den vergangenen Jahren finanziell begrenzt. Je geringer aber der Förderbetrag pro Wohnung ist, desto mehr Sozialwohnungen können entstehen. Die Stadt sollte daher bei der Beantragung von Fördermitteln die Modernisierung, den Ankauf und die Verlängerung von Bindungen stärker priorisieren. Das Mindestziel muss insgesamt sein, dass die Zahl der Sozialwohnungen nicht weiter sinkt. Dafür müssen jährlich mindestens 450 neue Bindungen entstehen.

Zentrale Akteure für bezahlbares Wohnen bleiben gemeinwohlorientierte Vermieter wie Stiftungen und Genossenschaften sowie die städtische VBW. Ihr Marktanteil sollte systematisch erhöht werden durch

- Unterstützung bei der Beantragung öffentlicher Wohnungsbaufördermittel,
- Vorrangige Vergabe von Grundstücken im Konzeptverfahren an gemeinwohlorientierte Träger,
- Ankauf von überforderten und zweifelhaften Eigentümern zum Verkehrswert und Weitergabe an gemeinwohlorientierte Vermieter.

Bezahlbar neu bauen

Auch wenn Maßnahmen zur Mietpreisdämpfung, zur Aktivierung von Leerständen und zum Erhalt des Wohnungsbestandes im

Mittelpunkt einer nachhaltigen und sozialen Wohnungspolitik stehen sollten, ist weiterhin auch Neubau erforderlich. Die rechtssichere Ausweisung von Neubauflächen ist jedoch zeitaufwändig und wegen der zu erwartenden vielfältigen Konflikte kompliziert. Der Mieterverein unterstützt die im Handlungskonzept festgelegte Orientierung, die Hälfte des erforderlichen Neubaus durch Innenentwicklung zu realisieren. Besondere Potenziale liegen nach wie vor in Baulücken, Umbauten und Aufstockungen.

Entscheidend ist auch, dass ein hoher Anteil der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entsteht. Der Mieterverein begrüßt, dass die Quoten zumindest auf 30 Prozent bei privaten und 40 Prozent bei öffentlichen Baugenehmigungen angehoben wurden. Wichtig ist, dass diese Quoten wirklich konsequent und ausnahmslos als Untergrenzen eingehalten werden. Im Rahmen von Konzeptvergaben und Beratungstätigkeiten sollte die Stadt Bochum alles daran setzen, über die Mindestquoten hinaus höhere Anteile an öffentlich geförderten Wohnungen bei Bauvorhaben durchzusetzen.

Proaktive Bodenpolitik

Im Handlungskonzept Wohnen wurde festgehalten, dass die Stadt künftig eine proaktive Bodenbevorratungspolitik betreiben soll, um sich langfristig ausreichend Grundstücke und damit eine gewisse Steuerungshoheit zu sichern. Damit kann die Stadt beeinflussen, welche Bebauung zu welchen Konditionen realisiert wird. Der Städtetag empfiehlt dazu ein Bodenkataster, ein Flächeninformationssystem und einen Masterplan Boden einzuführen.

Der Mieterverein unterstützt diese Anliegen und fordert, dass die Stadt bei der Vergabe von Grundstücken und Fördermitteln gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen bevorzugt, weil diese dauerhaft preisgünstig vermieten.

Die Vergabe von städtischen Grundstücken sollte zukünftig nur noch über Konzeptvergaben im Erbbaurecht erfolgen, da die Stadt dadurch mehr Einfluss auf die zu realisierenden Projekte hat und nach Ablauf der Pachtzeit erneut über die Grundstücke entscheiden kann. Eine bevorzugte Vergabe im Erbbaurecht hat der Rat zwar bereits 2022 beschlossen. Seit dieser Entscheidung sind aber fast alle Grundstücke verkauft worden, statt sie per Erbbaurecht zu vergeben.

Auch das bereits für mehrere Siedlungen beschlossene Vorkaufsrecht kann zukünftig helfen, als Stadt über die Grundstücksentwicklung mitzuentcheiden.

Wuchermieten bekämpfen

Da wie bereits erwähnt auch in Bochum immer mehr Mietangebote um mindestens 20 Prozent überhöht sind oder mit mehr als 50 Prozent über dem Mietspiegel als mit Wuchermieten gelten können, sollte sich auch die Stadt Bochum mit diesem Thema beschäftigen. Gerade solche Neuvermietungsrenten treiben den Mietspiegel in die Höhe und beschleunigen den Mietpreisanstieg. Hier kann die Stadt - wie es andere Kommunen bereits praktizieren - eingreifen und Vermieter direkt auf überhöhte Mieten ansprechen.

Die Stadt Frankfurt etwa wendet auch §5 Wirtschaftsstrafgesetz erfolgreich an. Ihr gelang es, Vermietern die bewusste Ausnutzung der Notlage von Mieter:innen nachzuweisen, was seit einem Urteil des BGH im Jahr 2004 Voraussetzung ist.

Den Bestand der VBW auf 20.000 Wohnungen steigern

Beim Thema bezahlbares Wohnen hat die VBW eine zentrale Rolle. Das inzwischen fast vollständig städtische Unternehmen hat in den vergangenen Jahren wichtige Aufgaben der Stadtentwicklung übernommen. Die Mieterhöhungen im Bestand sind geringer als bei anderen Vermietern. Die VBW ist der mit Abstand größte Bauherr von Sozialwohnungen. Mit dem Ziel einer Sozialwohnungsquote von 50 % soll dieser Bereich weiter ausgebaut werden. Zuletzt konnten Zukäufe von finanzmarktgetriebenen Vermietern gelingen, die zuvor Mieter:innen große Probleme machten. Der Mieterverein begrüßt diese Maßnahmen ausdrücklich.

Es könnte dem Markt für bezahlbaren Wohnraum helfen, wenn die VBW mehr Wohnungen vermieten würde. Der Mieterverein schlägt dafür die Zielmarke von 20.000 Wohnungen vor, davon 10.000 Sozialwohnungen.

Investitionsfähigkeit der VBW durch Ende der Gewinnausschüttungen stärken

Zudem fordert der Mieterverein, dass die VBW auf eine gemeinwohlorientierte Wirtschaftsweise verpflichtet wird. Sofern eine klare Gemeinwohlorientierung festgeschrieben wird, halten wir auch eine vollständige Kommunalisierung der VBW für wünschenswert und angemessen.

Im Gegenzug sollten die Gewinnausschüttungen der VBW eingestellt werden. Jährlich schüttet die VBW 3 Millionen Euro Rendite aus, davon 2,4 Mio. € an Stadtwerke und Sparkasse. Die Stärkung der Investitionsfähigkeit der VBW ist umso wichtiger, als die VBW bei der Finanzierung der Maßnahmen der Wärmewende vor großen Herausforderungen steht.

Rettung bezahlbarer Mietwohnungen durch Bekämpfung von Leerstand und Instandhaltungstau

Hier verweisen wir auf die Vorschläge im Kapitel „Wohnungsbestand erhalten“.

Weitere wohnungspolitische Herausforderung in den kommenden Jahren

Wärmewende

Die Wärmewende hin zu erneuerbaren Energien wird eine Mammutaufgabe der nächsten Jahre (und Jahrzehnte). Sie ist nicht nur klimapolitisch geboten, sondern auch zum Schutz vor exorbitanten Mietsteigerungen durch steigende Gaspreise und CO₂-Abgaben. Dies betrifft insbesondere die vielen Wohnungen in Bochum, die bisher einen schlechten energetischen Zustand aufweisen.

Andererseits droht gerade bei den Heizkosten eine mieterfeindliche und intransparente Kalkulation. Es ist daher darauf zu achten, dass die Wärmekosten transparent aufgeschlüsselt werden müssen und eine übermäßige Belastung der Mieter vermieden werden soll.

Der Ausbau der Fernwärmenetze durch die Stadtwerke Bochum ist hier ein wichtiger Schritt. Fernwärme wird allerdings absehbar große Teile der Stadt aussparen. Dort werden Wärmepumpen und Nahwärmenetze die Wärmeversorgung sicherstellen und durch Dämmmaßnahmen ergänzt. Das bedeutet hohe Kosten durch die Modernisierungsumlage. Nur selten sinken die Kosten für die eingesparte Energie durch eine Modernisierung in gleichem Maße wie die Mieten steigen. Hier sollte die Stadt Bochum gegensteuern, etwa durch entsprechende Förderbedingungen in den kommunalen Modernisierungsprogrammen (z.B. Warmmietenneutralität).

Quartiersentwicklung

Das direkte Wohnumfeld gewinnt bei der Entwicklung von Wohngebieten zunehmend an Bedeutung. Es beeinflusst die Mietpreise, das Image und die Durchmischung. Viele Themen wie die Erreichbarkeit von Infrastrukturen, Verkehrsangebote und grüne Infrastruktur haben darauf ebenso Einfluss wie die Instandhaltung und Entwicklung von Wohngebäuden.

Beispielsweise stehen in den nächsten Jahren bei fast allen Wohngebäuden Entscheidungen im Rahmen der Wärmewende an. Nahwärmenetze werden überall dort eine Herausforderung, wo keine Fernwärmeleitungen vorhanden sind. Wird die Wärmeversorgung zusammen mit anderen Themen gedacht und werden wie Quartiere unter Einbeziehung der Akteure vor Ort entwickelt, entwickelt, gibt es hier dennoch eine große Chance das Wohnumfeld zu verbessern.

Eine weitere Möglichkeit der Einflussnahme auf die Entwicklung von Wohnquartieren sind Vorkaufsrechte, wie sie in jüngster Zeit für verschiedene Siedlungen erlassen wurden. Auch hier kann die Stadt in Kommunikation mit den relevanten Akteuren treten und so die Zukunft der Quartiere mitgestalten.

Beteiligung / Koproduktion

In den vergangenen Jahren gab es zu viele Konflikte um neue Baugebiete, die im Anschluss an das erste Handlungskonzept als Potenziale für Neubau identifiziert worden sind. Häufig waren die Konflikte nicht von einer gemeinsamen Suche nach Lösungen geprägt. Der Mieterverein ist überzeugt, dass klimafreundliches Wohnen, mehr Wohnraum und attraktive Grünflächen in Wohngebieten kein Widerspruch sein müssen.

Dazu müssen möglichst alle Betroffenen informiert, gehört und beteiligt werden. Notwendig sind professionelle, an Lösungen orientierte Moderationsprozesse, die Anwohner:innen, Verbände, Politik und Verwaltung einbeziehen. Das Ziel sollten Formate der gemeinsamen Planung sein, die weit über reine Informationsveranstaltungen und unverbindliche Ideensammlungen hinausgehen. Diese Form der städtischen Koproduktion macht bessere und konfliktärmere Lösungen möglich.

Erfolgreich dürften auch hier Formate der Quartiersentwicklung sein, bei denen es nicht nur um Neubau geht, sondern auch darum, wie das Wohnumfeld attraktiver gestaltet, Mobilität und Nachversorgung verbessert und zum Beispiel Grünflächen angelegt und genutzt werden sollen.