

Gemeinsame Aufgabe bis 2030: Entspannter Wohnungsmarkt & keine Wohnungslosigkeit

Der Wohnungsmarkt in Bochum ist angespannt. Es fehlen bezahlbare Wohnungen, die sich auch durch Neubau nur schwer in höherer Zahl zu bauen sind. Besonders Menschen mit geringen Einkommen leiden unter hohen Mieten. Zunehmend sind Menschen von schlechten Wohnverhältnissen oder sogar Wohnungslosigkeit bedroht. Das Ziel der EU bis 2030 Wohnungslosigkeit zu beenden, sollte auch für uns in Bochum ein Ansporn sein.

Um diese Ziele zu erreichen braucht es bezahlbaren und adäquaten Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen. Der Mieterverein schlägt daher für die kommenden fünf Jahre sechs städtische Kernaktivitäten vor:

- **Wohnungsbestand erhalten**
- **Mehr bezahlbarer Wohnraum**
- **Wuchermieten bekämpfen**
- **Wärmewende sozial gestalten**
- **Quartiere in den Blick nehmen**
- **Housing First Projekte aufbauen**

Wohnungsbestand erhalten

Um den Wohnungsbestand langfristig zu sichern, braucht es vor allem mehr Wohnungen, einen deutlich höheren Anteil günstiger Mieten sowie eine konsequente Instandhaltung des bestehenden Gebäudebestands. Der Wohnungsneubau allein wird aufgrund der anhaltenden Baukrise und exorbitant gestiegener Preise keine ausreichende Lösung bieten

Eine Sanierungsoffensive ist notwendig. Diese sollte sich insbesondere auf leerstehende Objekte konzentrieren, vor allem auf solche mit schlechtem energetischem Zustand. Geförderte Modernisierungen, gezielte Aufstockungen und die Umnutzung bisher ungenutzter Flächen können hier wertvolle Beiträge leisten.

Damit die geplante Wohnraumschutzsatzung auch in der Praxis Wirkung entfaltet, muss die städtische Verwaltung dringend personell gestärkt werden. Mindestens drei volle Stellen werden hierfür benötigt. Eine Prüfung der Erweiterung der Wohnraumschutzsatzung für Handwerker- und Ferienwohnungen sollte über eine Erhebung der Ausmaße solcher Wohnungen geprüft werden.

Ebenso braucht es eine frühzeitigere und stärkere Rolle der kommunalen Wohnungsaufsicht. Private Eigentümer:innen – gerade ältere oder finanziell schwächere – benötigen bei der Instandhaltung ihrer Immobilien Unterstützung wie Beratungsangebote, kommunale Förderprogramme zur Sanierung oder auch städtische Aufkaufmodelle, um den Verfall ihrer Häuser zu stoppen und den Wohnraum zu erhalten.

Mehr bezahlbarer Wohnraum

Der dringend benötigte Ausbau des bezahlbaren Wohnraums muss über eine massive Stärkung des sozialen Wohnungsbaus erfolgen. Ziel sollte es sein, jährlich mehr als 450 neue Sozialbindungen zu schaffen. Weil Neubau sehr lange dauert und enorme Summen bindet, kann dies vorzugsweise durch Modernisierungen von Wohnungen mit Instandhaltungsstau gelingen. Zudem sind Verlängerung bestehender Bindungen hilfreich. Denkbar wäre dafür mit Vermietern zeitnah auslaufenden Bindungen in Kommunikation zu treten.

Um im Neubau mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen braucht es vor allem gemeinwohlorientierten Vermieter wie Stiftungen, Genossenschaften und insbesondere die städtische VBW.

Das Mittel zur Wahl dafür sind in Bochum seit 2022 Erbbaurechtsverträge für städtische Grundstücke. In der Praxis wurden Grundstücke in den vergangenen Jahren nur selten über Erbbau vergeben. Daher braucht die beschlossene vorzugsweise Vergabe eindeutigere Regeln.

Bis 2030 sollte die kommunale VBW ihren Bestand auf 17.000 Wohnungen ausweiten, darunter mindestens 8.500 Sozialwohnungen. Ein konsequenter Schritt dafür wäre zudem, die Ausschüttung von Gewinnen in den städtischen Haushalt und an die Vonovia zu beenden und diese Mittel stattdessen vollständig für den Wohnungsbau der VBW zu verwenden.

Wuchermieten bekämpfen

Um gegen überzogene Mietforderungen vorzugehen, braucht es eine breit angelegte Informations- und Aufklärungskampagne zu überhöhten und Wuchermieten. Vielen Mieter:innen ist nicht bewusst, wann Mieten als sittenwidrig gelten oder welche Rechte sie gegenüber überzogenen Forderungen haben. Hier muss die Stadt in Zusammenarbeit mit Mietervereinen und Beratungsstellen aktiv informieren und Betroffene befähigen, sich gegen Wuchermieten zur Wehr zu setzen.

Zudem ist eine direkte Ansprache von Vermieter:innen, die überhöhte Angebotsmieten einstellen. Notfalls kann auch die Verhängung von Ordnungsgelder sinnvoll sein. Diese Strategien werden bereits beispielhaft von der Stadt Frankfurt verfolgt.

Wärmewende sozial gestalten

Die Wärmewende kann nur dann erfolgreich sein, wenn sie auch sozial gerecht gestaltet wird. Andernfalls droht Energiearmut und Wohnungsverluste. Ein besonderer Fokus muss dabei auf Gebäuden liegen, die nicht an das Fernwärmennetz angeschlossen sind. Gerade Bestandsgebäude mit schlechtem energetischem Zustand, die sich häufig im Besitz kleiner privater Vermieter:innen befinden, benötigen individuelle Lösungen. Hier müssen Förderinstrumente, technische Beratung und soziale Begleitmaßnahmen ineinander greifen, um die Transformation bezahlbar und wirkungsvoll umzusetzen.

Quartiere in den Blick nehmen

Wohnungspolitik muss verstärkt im Quartier ansetzen. Es braucht ganzheitliche Ansätze, die passgenau auf die spezifischen Herausforderungen einzelner Viertel eingehen. Die Einrichtung von Anlaufstellen vor Ort, wie etwa Quartiersmanagement, sowie gemeinsame Trägerschaften und begleitende Evaluationen können Lösungen im Quartier stärken. Dabei ist es wichtig, Quartiere mit Instandhaltungsstau und anderen Problemen frühzeitig zu identifizieren und gezielt mit kreativen, sozialen und städtebaulichen Maßnahmen zu unterstützen.

Housing-First-Projekte aufbauen

Zur Bekämpfung von Wohnungslosigkeit sollten Housing-First-Ansätze auch in Bochum aufgebaut werden. Dafür gilt es, engagierte Träger zu finden, geeignete Immobilien zu identifizieren und eine verlässliche Finanzierung zu sichern. Housing First bietet wohnungslosen Menschen sofortige Wohnperspektiven, ohne vorherige Bedingungen – und damit eine nachhaltige Chance auf gesellschaftliche Teilhabe.