

Handlungskonzept Wohnen Bochum

Maßnahmenvorschläge



empirica

Auftraggeber

Stadt Bochum

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 91 48 9-0
bonn@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Thomas Abraham

Projektnummer

2022036

Berlin/Bonn, 07.09.2023

INHALTSVERZEICHNIS

EINORDNUNG DES PAPIERS	1
MAßNAHMENVORSCHLÄGE	1
1. Themenfeld Kostengünstiges Wohnen	1
1.1 Mehr geförderter Wohnungsbau	1
1.2 Neubaukosten senken	1
1.3 Nicht weiter zu verfolgende Maßnahmen	2
2. Themenfeld Seniorengerechtes und inklusives Wohnen	4
2.1 Untersuchung und Konzept: Leben im Alter in Bochum	4
2.2 Identifizierung von Wohnbauflächen für seniorengerechtes/inklusives Wohnen	4
2.3 Förderung inklusiver Wohnungsbauprojekte	4
3. Themenfeld Umgang mit städtischen Flächen	4
3.1 Optimierung des kommunalen Bodenmanagements	4
3.2 Anpassung des Bestgebotsverfahrens	5
4. Themenfeld Quartiersentwicklung	5
4.1 Innenentwicklungsprogramm	5
4.2 Stadtteilentwicklungskonzepte	5
4.3 Sukzessive Umsetzung integrierter Quartierskonzepte mit Sanierungsmanagement	6
4.4 Nicht weiter zu verfolgende Maßnahmen	6
5. Themenfeld Gemeinschaftliche Wohnformen	6
5.1 Beratungsangebot für Wohnprojekte und Baugruppen	6
5.2 Leitfaden für die Initiierung und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen	7
5.3 Vorhaltung geeigneter Flächen für gemeinschaftliche Wohnformen	7
6. Themenfeld Bebauungstypen und -dichten im Neubau	7
6.1 Novellierung des Wohnbauflächenprogramms	7
6.2 Mitarbeiterwohnen	7
6.3 Urbanes Wohnen für Familien	8
7. Themenfeld Bestandsentwicklung	8
7.1 Fortführung des Modernisierungsprogramms	8
7.2 Stadtweites Beratungsangebot Modernisieren, Sanieren, Wohnraum schaffen	8
7.3 Konzept: Neue Perspektiven für leerstehende Büro- und Gewerbeflächen	8
7.4 Nicht weiter zu verfolgende Maßnahmen	9
8. Themenfeld Information und Beteiligung	10
8.1 Fortführung der Allianz für Wohnen	10

8.2	Verbesserte Informationsangebote	10
8.3	Verbesserte Beteiligungsangebote	10

EINORDNUNG DES PAPIERS

Das 2017 politisch beschlossene kommunale Handlungskonzept Wohnen wird derzeit turnusgemäß evaluiert und fortgeschrieben. Das vorliegende Papier ist ein Arbeitsstand zu möglichen Maßnahmen des neuen Handlungskonzeptes Wohnen. Nachfolgend werden verschiedene Maßnahmen in unterschiedlichen Themenfeldern vorgeschlagen. Die Themenfelder wurden vor Beginn der Arbeiten zum Handlungskonzept von der Stadt Bochum definiert. Die Maßnahmenvorschläge sind Ergebnis einer aktuellen Analyse des Bochumer Wohnungsmarktes und in der Zusammenarbeit zwischen der Stadt Bochum und den beauftragten Gutachterbüros erarbeitet worden. Dabei wurden auch die Einschätzungen und Empfehlungen des Begleitgremiums, welches den Erarbeitungsprozess des Handlungskonzeptes begleitet, berücksichtigt. Betrachtet wurden zudem die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Mai/Juni 2023 geäußerten bzw. eingegebenen Empfehlungen sowie das Gemeinsame Positionspapier der Bochumer Organisationen (Bündnis "Gutes Wohnen für Bochum") von Dezember 2021.

MAßNAHMENVORSCHLÄGE

1. Themenfeld Kostengünstiges Wohnen

Ziel des Themenfelds

Die Maßnahmen des Vertiefungsthemas zielen darauf, das preiswerte Wohnungsangebot in Bochum zu stärken und zu entwickeln. Zwar hat sich in den letzten Jahren die Lage auf dem Bochumer Wohnungsmarkt verbessert, weil die Einkommen im Durchschnitt stärker stiegen als die Mieten (die durchschnittliche Mietbelastung Bochumer Haushalte ist nach Daten des neuesten Mikrozensus leicht gesunken) und sich aufgrund der 2023er-Wohngeldreform die Zahl der Wohngeldempfänger erheblich erhöht. Nichtsdestotrotz gilt es bezahlbaren Wohnraum in Bochum zu sichern, auch und gerade im Kontext des Zielkonfliktes, der sich durch die notwendige Bestandserneuerung (Energiewende, demografischer Wandel) ergibt.

1.1 Mehr geförderter Wohnungsbau

Der geförderte Wohnungsneubau schafft qualitativ hochwertigen, barrierefreien Wohnraum, der zugleich preisgünstig ist. Um den Wegfall der Mietpreisbindungen von Sozialwohnungen teilweise zu kompensieren, sollen die Quoten für geförderten Wohnungsbau auf privaten Flächen von derzeit mind. 20% auf mind. 30 % und auf städtischen Flächen von mind. 30 % auf mind. 40 % steigen. Als ergänzendes Instrument aus dem neuen Baulandmobilisierungsgesetz können sektorale Bebauungspläne zur Sicherung des Neubaus geförderter Wohnungen im unbeplanten Innenbereich erprobt werden. Die in Bochum bereits genutzte Möglichkeit der Landeswohnraumförderung, neue Mietpreisbindungen im Bestand zu generieren bzw. bestehende mittels geförderter Bestandsmodernisierung zu verlängern, soll ausgeschöpft werden.

1.2 Neubaukosten senken

Wohnungsbau ist teuer. Daher sollen Konzepte und Modellprojekte recherchiert werden, die Möglichkeiten aufzeigen, wie Wohnungsbau in Bochum günstiger werden kann: Die

Chancen für serielles und modulares Bauen sollen gemeinsam mit den AllianzakteurInnen ausgelotet werden.

1.3 Nicht weiter zu verfolgende Maßnahmen

Auflage der Realisierung preisgedämpften Wohnungsbaus

In stark angespannten Wohnungsmärkten wird neben dem Bau geförderter Wohnungen nach den jeweiligen Landeswohnraumfördergesetzen mitunter auch das Instrument des preisgedämpften Wohnungsbaus eingesetzt. In der Regel gibt es hierfür keine öffentlichen Fördermittel. Eine preisgedämpfte Miete liegt unterhalb der Marktmiete und oberhalb der maximalen Miete für mietpreisgebundene Wohnungen. Es gibt keine standardisierte Methode zur Ermittlung einer preisgedämpften Miete. Das soll den Investoren ermöglichen, außerhalb der komplexen Förderregularien erschwinglichen Wohnraum oberhalb der Fördermieten zu realisieren. Eine solche Maßnahme wird für Bochum nicht empfohlen, weil es sich um freifinanzierte Mietwohnungen handelt, deren Mietobergrenze gedeckelt ist, für die es aber keine öffentlichen Fördermittel gibt. Somit besteht für Investoren keinerlei Anreiz, solche Wohnungen zu errichten, weil die Herstellungskosten nicht durch die erzielbare Miete (die unterhalb der Marktmiete liegen muss) gedeckt werden können. Auch die Stadt Düsseldorf, die das Instrument jahrelang eingesetzt hat, verzichtet inzwischen darauf: Denn erstens hat es dazu beigetragen, dass Investoren die daraus entstehenden Unkosten auf die Mieten im frei finanzierten Segment aufschlugen. Und zweitens entstand ein nicht zu unterschätzender zusätzlicher Verwaltungsaufwand dadurch, die Höhe der preisgedämpften Miete festzulegen und sicherzustellen, dass die Wohnungen an Haushalte mit max. durchschnittlichen Einkommen vermietet werden (Festlegung/Kontrolle des Kreises der Anspruchsberechtigten). Selbstredend ist für Bochum der Bedarf grundsätzlich geringer einzuschätzen als für die Landeshauptstadt, da die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise einer anderen Dynamik unterliegt.

Erlass von Milieuschutzsatzungen

Eine Milieuschutzsatzung bzw. eine soziale Erhaltungssatzung ist ein städtebauliches Instrument, das die Zusammensetzung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung schützen soll. Das Instrument bietet keinen Schutz einzelner Mieterinnen und Mieter, sondern sichert den vorhandenen Wohnungsbestand. Durch Modernisierungsmaßnahmen, Veränderungen der Struktur einer Wohnung, der Umnutzung von Wohnen in Gewerbe oder Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen droht eine Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung. Daher unterliegen bauliche Maßnahmen, die zu einer Veränderung der Wohnfläche führen, die Wohnungsstruktur verändern (beispielsweise Grundrissänderungen, Zusammenlegen von Wohnungen), sowie Modernisierungsmaßnahmen (beispielsweise der Einbau eines Aufzugs, Anbau eines Balkons, Modernisierung des Badezimmers) einem Genehmigungsvorbehalt. Der Genehmigungsvorbehalt gilt auch für baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben.¹ Unabhängig von methodischen Problemen bei Begründungen zur Einführung von Milieuschutzsatzungen und fehlenden fundierten Erkenntnissen zu deren Wirkungen² ist von einer Einführung von Milieuschutzsatzungen in

¹ <https://www.stuttgart.de/leben/stadtentwicklung/stadtplanung/soziale-erhaltungssatzungen.php>

² empirica (2020): Aussagekräftige Kriterien zum Erlass sozialer Erhaltungssatzungen

Bochum abzuraten. Es ist kein Bochumer Stadtteil oder Quartier bekannt, in dem es nennenswerte Verdrängungsprozesse aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, der konzentrierten Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder anderweiter baulicher Maßnahmen gibt. Aufgrund des vergleichsweise hohen Anteils an Wohnungsbeständen aus der Nachkriegszeit sind im Gegenteil nennenswerte (auch nachholende) Investitionen z.B. in die energetische Ertüchtigung und den Abbau von Barrieren erforderlich, um Wohnungsbestände auch mittel- und langfristig marktfähig zu erhalten. Mietniveau und Zahlungsbereitschaft erschweren in Bochum sogenannte 'Luxussanierungen'.

Kommunalisierung von Wohnraum

Versteht man unter Kommunalisierung eine Enteignung privater Wohnungsunternehmen und eine Überführung dieser Wohnungsbestände in städtisches Eigentum, dann ist von einer solchen Maßnahme in Bochum dringend abzuraten. Das Hauptziel einer solchen Vergesellschaftung wäre, dass das Mietniveau und die Mietentwicklung bestimmt werden sollen. Das kann nicht nur einen Mietpreisstopp bedeuten, sondern auch eine Absenkung bestehender Mieten sowie eine gebremste Mietpreissteigerung. Es sprechen viele Gründe gegen eine Kommunalisierung. In erster Linie würden für die Stadt Bochum immense Kosten entstehen, nicht nur für den Kauf von rd. 30.000 Wohnungen im Eigentum privater Unternehmen (grob geschätzte drei bis vier Milliarden Euro), sondern auch für die Instandhaltung und für erforderliche Modernisierungen im Rahmen der herzustellenden Klimaneutralität. Diese Kosten müssten an anderer Stelle im städtischen Haushalt eingespart werden. Angesichts gestiegener Zinsen wären die erforderlichen Finanzierungskosten für den Kauf immens. Zugleich würde es schwierig, die Kosten zu tragen, wenn das Mietniveau dauerhaft niedrig bleiben soll. Unter solchen Bedingungen wäre zu erwarten, dass auch eine Stadt Bochum als Eigentümerin der Wohnungen anfangen würde, an der Instandhaltung zu sparen, mit der Folge, dass die Wohnqualität für die Mieter leiden würde. Eine Zusammenführung unterschiedlicher Bewirtschaftungssysteme der verschiedenen privaten Wohnungsunternehmen sowie die Bewirtschaftung von 30.000 Wohnungen erforderte erheblichen organisatorischen Aufwand und einen Ausbau der personellen Kapazitäten, was angesichts des generellen Fachkräftemangels eine besondere Herausforderung darstellen würde. Durch eine Kommunalisierung entstünde im Ergebnis keine einzige neue Wohnung, sondern es würde nur ein Teil des bestehenden Wohnungsbestandes in kommunales Eigentum überführt. Neben erheblichen rechtlichen Unsicherheiten und einem zu erwartenden langen rechtlichen Weg, der bis vor das Bundesverfassungsgericht gehen kann, gäbe es durch eine zwangsweise Kommunalisierung von Wohnraum mittels Enteignung einen erheblichen und nachhaltigen Vertrauensverlust in die Rahmenbedingungen am Wirtschaftsstandort Bochum.

Umbau der mehrheitlich städtischen Wohnungsgesellschaft VBW zu einem gemeinwohlorientierten Unternehmen

Unabhängig von der Frage, ob die mehrheitlich städtische Wohnungsgesellschaft VBW nicht schon heute ähnlich wie die Wohnungsbaugenossenschaften in Bochum ein am Gemeinwohl orientiertes Unternehmen ist, lässt sich die Frage nach einem Vorantreiben des Themas Wohngemeinnützigkeit nur auf der Bundesebene behandeln. Ein Eckpunktepapier der Regierung zu diesem Thema soll in 2024 vorgelegt werden. Daher lässt sich dieser Maßnahmenvorschlag kaum auf der Ebene der Stadt Bochum diskutieren bzw. angehen.

2. Themenfeld Seniorengerechtes und inklusives Wohnen

Ziel des Themenfelds

Die Bochumer Gesellschaft wird älter. Gemäß dem Ziel-Szenario einer Bevölkerungsentwicklung mit moderater Dynamik, dass der Neubaubedarfsprognose für das derzeit in Erstellung befindliche Handlungskonzept zu Grunde liegt, nimmt die Zahl Älterer ab 65 Jahren bis 2035 um 8 % zu. Daher soll das Wohnungsangebot für ältere Haushalte verbessert werden. Menschen mit Behinderung sollen in stärkerem Maß gemeinsam mit Menschen ohne Behinderung wohnen können (inklusives Wohnen).

2.1 Untersuchung und Konzept: Leben im Alter in Bochum

Die Stadt Bochum hat sich zum Ziel gesetzt, das Leben im Alter als ein methodisches Querschnittziel interdisziplinär und themenübergreifend mit allen Fachaufgaben der Verwaltung zu verzahnen. Hierzu gehören die Bereiche Wohnen, öffentlicher Personennahverkehr, Bildung, Gesundheit, Sicherheit und Bürgerbeteiligung. Es ist eine Berichterstattung zur Lebenssituation der älteren Menschen in Bochum vorgesehen. Darauf aufbauend ist die Erarbeitung eines Handlungskonzeptes für eine seniorengerechte Stadt geplant. Das Wohnen ist Teil dieser Betrachtungen. Aus den identifizierten Handlungsbedarfen zur Verbesserung der Wohnsituation im Alter in Bochum sollen im Handlungskonzept für eine seniorengerechte Stadt Projekte und Maßnahmen abgeleitet werden.

2.2 Identifizierung von Wohnbauflächen für seniorengerechtes/inklusives Wohnen

Grundlage sind Grundstücke des Wohnbauflächenprogramms und des Innentwicklungsprogramms (siehe 4.2), die im Hinblick auf ihre Eignungen für seniorengerechtes und/oder für inklusives Wohnen geprüft werden. Zunächst sollen Flächen in der Innenstadt und der Nähe von Stadtteilzentren untersucht werden.

2.3 Förderung inklusiver Wohnungsbauprojekte

Es sollen modellhafte Konzepte für Wohnungsbauprojekte für Menschen mit Behinderung und ohne Behinderung entwickelt und in die Umsetzung geführt werden. Im Austausch mit sozialen Trägern sollen zunächst die Bedarfe und Potenziale in Bochum, mögliche Partner zur Initiierung von Projekten sowie mögliche Förderansätze eruiert werden.

3. Themenfeld Umgang mit städtischen Flächen

Ziel des Themenfelds

Wohnbauland ist ein knappes Gut und nicht vermehrbar. Damit die Stadt Bochum ihre wohnungspolitischen Ziele umsetzen und handlungsfähig bleiben kann, optimiert sie ihr Vorgehen im Umgang mit städtischen Flächen.

3.1 Optimierung des kommunalen Bodenmanagements

Das kommunale Bodenmanagement soll intensiviert werden, um weitere Möglichkeiten für den Wohnungsbau zu schaffen. Durch einen verstärkten Ankauf von Flächen gewinnt

die Stadt einerseits an Steuerungsmöglichkeiten (z.B. Wohnungsbau gezielt für bestimmte Zielgruppen forcieren), andererseits kann eine Flächenentwicklung auch dort ermöglicht werden, wo Hemmnisse dies in der Vergangenheit vereitelt haben. Ein wichtiges Instrument für den Flächenankauf ist eine Vorkaufssatzung. Daher bereitet die Stadt Bochum aktuell einen Erlass einer Vorkaufssatzung vor. Das Erbbaurecht bleibt als wichtiges Instrument erhalten, insbesondere um Steuerungsmöglichkeiten für die mittel- und langfristige Perspektive zu sichern. Auch die Option einer gezielten Vergabe städtischen Wohnbaulands an Genossenschaften und gemeinschaftliche Wohnformen soll beibehalten werden.

3.2 Anpassung des Bestgebotsverfahrens

Bei der Vergabe kommunaler Grundstücke mittels Bestgebotsverfahren bekommt nicht der Höchstbietende den Zuschlag, sondern der Bewerber, der das beste Konzept entsprechend den Zielvorstellungen der Stadt Bochum entwirft. In den vergangenen Jahren hat die Stadt Bochum vielfältige Erfahrungen mit der Vergabe von Grundstücken über ein Bestgebotsverfahren sammeln können. Das Bestgebotsverfahren wird derzeit modifiziert, unter anderem um die Bewertungskriterien für Interessenten noch transparenter zu machen und die Prüfung und Bewertung durch eine verbesserte Vergleichbarkeit der Konzepte zu vereinfachen.

4. Themenfeld Quartiersentwicklung

Ziel des Themenfelds

Der Quartiersentwicklung kommt eine wichtige Rolle zu: Das Quartier ist die wichtigste räumliche Bezugsebene für seine Bewohnerinnen und Bewohner. Angesichts der vielfältigen Herausforderungen sind die Bochumer Stadtteile und Quartiere als lebenswerte und sichere Wohnstandorte zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

4.1 Innenentwicklungsprogramm

Innen- vor Außenentwicklung ist nicht nur eine Maßgabe des Baugesetzbuches, sondern angesichts der Herausforderungen von Klimawandel und einer Vermeidung neuer Flächenversiegelung eine praktische Notwendigkeit. Das zu erarbeitende Innenentwicklungsprogramm soll Potenziale und Lösungsansätze aufzeigen, damit eine angemessene Nachverdichtung in den Bochumer Quartieren stattfinden kann. Innenentwicklungsprogramm und Wohnbauflächenprogramm müssen beide einen Teil leisten, um den ermittelten Neubaubedarf (mittelfristig) decken zu können (vgl. Kapitel 6.1).

4.2 Stadtteilentwicklungskonzepte

Für eine Entwicklung der Bochumer Quartiere greift eine gesamtstädtische Betrachtung zu kurz. Es sollen daher Konzepte auf der Ebene von Stadtteilen erstellt werden, die Entwicklungspotenziale aufzeigen und Maßnahmen vorschlagen. Das Wohnen bildet dabei eines der relevanten Themenfelder, die es zu betrachten gilt.

4.3 Sukzessive Umsetzung integrierter Quartierskonzepte mit Sanierungsmanagement

Für Quartiere mit einem hohen energetischen Sanierungsbedarf können über die Förderkulisse des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung“ integrierte Quartierskonzepte mit anschließendem Sanierungsmanagement erprobt werden. Neben den Themen Energieeinsparung und -versorgung könnten – abhängig vom konkret ausgewählten Quartier – zusätzlich die Themen nachhaltiges Bauen, Kreislaufwirtschaft, Soziales und Wohnen, Digitalisierung, Mobilität, Klimaanpassung und Gesundheit behandelt werden. Anknüpfungspunkte bilden u.a. bestehende Förderungen der Kommune, Beratungen der Verbraucherzentrale und im Rahmen von Stadterneuerungsgebieten sowie bestehende Stadtteilmanagements.

4.4 Nicht weiter zu verfolgende Maßnahmen

Wohnungstauschbörse

Eine Wohnungstauschbörse wird für die Stadt Bochum nicht empfohlen. Die bislang in deutschen Städten bestehenden Ansätze für eine Wohnungstauschbörse verzeichnen keine nennenswerten Erfolge und sind gleichzeitig mit hohen Kosten verbunden. Die Plattform Tauschwohnung.com verzeichnet rd. 1.000 Wohnungstauschvorgänge pro Jahr bundesweit. Bezieht man das auf den Mietwohnungsbestand in Deutschland (über 20 Mio. Mietwohnungen) sind das gerade einmal 0,005 % pro Jahr. In Berlin liegt die Quote bei der Tauschplattform der kommunalen Wohnungsunternehmen bei jährlich 0,02 % des in Frage kommenden Wohnungsbestandes. In der Praxis scheitert die Idee an zahlreichen Hemmnissen an unterschiedlichen Stellen im Tauschprozess (z.B. Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, unterschiedlich hohe Mieten, hoher Unterstützungsaufwand für ältere Haushalte, Vermieter spielt nicht mit). Auch in Nordrhein-Westfalen sind in der jüngeren Vergangenheit verschiedene derartige Initiativen gescheitert.

5. Themenfeld Gemeinschaftliche Wohnformen

Ziel des Themenfelds

Gemeinschaftliche Wohnformen sind nicht nur bundesweit ein wichtiger Trend im Rahmen der Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage. In der Stadt Bochum haben gemeinschaftliche Wohnformen eine lange Tradition und es werden regelmäßig neue Projekte initiiert und umgesetzt. Sie setzen nicht selten Impulse zur Stärkung der Nachbarschaften im jeweiligen Quartier. Daher sollen gemeinschaftliche Wohnformen in Bochum stärker unterstützt und gefördert werden.

5.1 Beratungsangebot für Wohnprojekte und Baugruppen

Bei der Initiierung eines Wohnprojektes bzw. einer Baugruppe gibt es einiges zu beachten und zu bedenken. Interessierte, die ein solches Projekt gründen möchten, sollen ein Erstberatungsangebot erhalten.

5.2 Leitfaden für die Initiierung und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen

Die Realisierung eines Wohnprojektes bzw. eines gemeinschaftlichen Bauvorhabens ist aufwändig. Ein Leitfaden soll Interessierte in Bochum darüber informieren, wie sie ein Projekt starten können und was bei der Umsetzung zu bedenken ist.

5.3 Vorhaltung geeigneter Flächen für gemeinschaftliche Wohnformen

Ein Engpass bei der Realisierung gemeinschaftlicher Wohnformen ist das passende Grundstück. Je nach Ausrichtung des Projektes und Zusammensetzung der Gruppe können die Anforderungen an das Grundstück (oder eine potenziell umzunutzende Immobilie) sehr unterschiedlich sein. Es soll ein Angebot an städtischen Flächen für Wohnprojekte und Baugruppen vorgehalten werden.

6. Themenfeld Bebauungstypen und -dichten im Neubau

Ziel des Themenfelds

In Bochum ist auch für die kommenden Jahre ein Bedarf in Höhe von rd. 800 neu zu schaffenden Wohnungen im Jahr ermittelt worden. Grundlage hierfür ist das von der Stadt Bochum gerechnete und von der Stadtpolitik favorisierte Bevölkerungsszenario mit einer moderaten Entwicklungsdynamik, aus der sich die entsprechende Wohnungsnachfrageprognose ableitet (die im Rahmen der Erstellung des aktuellen Handlungskonzeptes Wohnen von empirica gerechnet wurde). Daher ist es wichtig, entsprechendes Wohnbauland hierfür zur Verfügung zu haben. Da dieses auch zukünftig knapp sein wird und Flächen auch aus Gründen der Nachhaltigkeit gespart werden müssen, ist über die Bebauungsdichte im Neubau nachzudenken.

6.1 Novellierung des Wohnbauflächenprogramms

Im Ergebnis des 2017 beschlossenen Handlungskonzeptes Wohnen wurde das Instrument des Wohnbauflächenprogramms etabliert. Hier sind alle aus Sicht der Stadt Bochum grundsätzlich bebaubaren Wohnbaupotenziale dargestellt. Im Ergebnis des fortgeschriebenen Handlungskonzeptes Wohnen soll das Wohnbauflächenprogramm überarbeitet werden. Das Wohnbauflächenprogramm ist in Ergänzung des Innenentwicklungsprogramms zu sehen und soll die nicht im Rahmen der Innenentwicklung realisierbaren Potenziale bereitstellen (vgl. Kapitel 4.1), die erforderlich sind, um den ermittelten Bedarf (mittelfristig) decken zu können. Das Bochumer Wohnbauflächenprogramm ist auch zu novellieren, um den sich verändernden Anforderungen an den Neubau gerecht zu werden: Hierbei ist über quartierstypenbezogene Bebauungsdichten als Leitlinien nachzudenken.

6.2 Mitarbeiterwohnen

Die Entwicklung von Wohnstandort, Wissenschaftsstandort und Wirtschaftsstandort Bochum müssen Hand in Hand gehen. Um sowohl für neue Unternehmen als auch für neue Arbeitskräfte attraktiv zu sein, sind Potenziale für Mitarbeiterwohnen auszuloten.

6.3 Urbanes Wohnen für Familien

Familien mit Kindern haben eine hohe Präferenz für das Einfamilienhaus (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) und ziehen auch aufgrund dieses Wunsches aus Bochum in das Umland. Daher ist es wichtig, die Akzeptanz von Familien für das Wohnen im Mehrfamilienhaus oder alternative in die Höhe statt in die Breite gedachte Gebäudetypologien zu erhöhen, um diese Familien in Bochum zu halten. Hierfür sollen Konzepte und Modellprojekte recherchiert werden, welche auch die Anforderungen von Familien mit Kindern an Wohnstandort und Wohnumfeld in den Blick nehmen.

7. Themenfeld Bestandsentwicklung

Ziel des Themenfelds

Energiewende, demografischer Wandel und genereller Wohnungsbedarf erfordern eine Weiterentwicklung des Bochumer Wohnungsbestandes. Den Wohnungsbestand zukunftsfähig zu machen und gleichzeitig kostengünstigen Wohnraum zu erhalten, bildet einen Zielkonflikt, welcher einzelfallbezogene Betrachtungen notwendig macht.

7.1 Fortführung des Modernisierungsprogramms

Das Bochumer Modernisierungsprogramm wird gut nachgefragt und leistet einen Beitrag zur Modernisierung des Bochumer Wohnungsbestandes. Gleichzeitig trägt es zu einer Kostendämpfung für die BewohnerInnen bei, da ein Teil der Kosten durch den Zuschuss aus städtischen Haushaltsmitteln gedeckt wird. Es soll auch nach 2024 weitergeführt werden, vorzugsweise mit einem höheren Budget und einem vergrößerten räumlichen Geltungsbereich.

7.2 Stadtweites Beratungsangebot Modernisieren, Sanieren, Wohnraum schaffen

Oft fehlt vor allem privaten Eigentümern das Wissen über die Möglichkeiten, ihre Immobilie an moderne Wohnansprüche anzupassen. Hier soll ein stadtweites Beratungsangebot Unterstützung leisten: nicht nur für eine Modernisierung oder Sanierung, sondern auch für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Dies soll auch einen Beitrag dazu leisten, Leerstand abzubauen bzw. abzuwenden sowie Potenziale für neuen Wohnraum zu nutzen.

7.3 Konzept: Neue Perspektiven für leerstehende Büro- und Gewerbeflächen

Mit Blick auf die Themen Arbeiten und Einkaufen haben sich in den vergangenen Jahren tiefgreifende Veränderungen vollzogen: Im Falle von Bürojobs hat sich mit der Pandemie der Anteil der Arbeit, die außerhalb des eigentlichen Büroarbeitsplatzes geleistet wird, deutlich erhöht. Und auch der Trend zum Online-Shopping hat sich pandemiebedingt noch einmal deutlich beschleunigt. In der Konsequenz gibt es insbesondere in den städtischen Zentren leerstehende gewerbliche Flächen, deren Zukunft ungewiss ist. Um neue Perspektiven dafür zu entwickeln, wie die Zentren zukunftsfähig aufzustellen sind, befinden sich derzeit zwei Konzepte in Erarbeitung: Das Handlungskonzept ‚Zentren neu denken‘, welches alle städtischen Zentren betrachtet, sowie das Konzept ‚Neue Heimat‘, welches konkret die zukünftige Entwicklung der Bochumer Innenstadt – auch im Kontext neuen Wohnens – in den Blick nimmt. Ein wesentliches Hemmnis bildet die Gegebenheit,

dass Konversionen von Gewerbe- in Wohnimmobilien (wo planungs-/baurechtlich möglich) häufig sehr aufwändig und damit kostenintensiv sind.

7.4 Nicht weiter zu verfolgende Maßnahmen

Erlass einer Wohnraum-Zweckentfremdungssatzung (Wohnraumschutzsatzung)

Wohnraum gilt nicht nur dann als zweckentfremdet, wenn dieser gewerblich vermietet wird, sondern auch wenn die Wohnung über einen längeren Zeitraum leer steht. Das Problem übermäßiger Kurzzeitvermietungen (AirBnB etc.) ist in Bochum deutlich geringer ausgeprägt als in Kommunen, in denen dies der Hauptgrund für die Einführung einer Wohnraumschutzsatzung war (z.B. Köln). Aufgrund des Bestandsschutzes ist es auch nicht möglich, bereits seit langem leerstehende Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt verfügbar zu machen. Maßgeblich ist die Nutzung zum Zeitpunkt des Satzungserlasses. Hierdurch könnte lediglich zukünftiger zusätzlicher Wohnungsleerstand vermieden werden. Ein Leerstandsabbau ist mit dem Instrument der Wohnraumschutzsatzung nicht möglich. Für den Abbau bzw. die Vermeidung von Wohnungsleerstand erscheinen die vorgenannten Instrumente zielführender.

Leerstandskataster

Ein Leerstandskataster erfasst leerstehende Wohnungen. Auch wenn in einigen Kommunen in Deutschland solche Leerstandskataster diskutiert wurden, gibt es bislang nur sehr wenige Kommunen, die ein Leerstandskataster eingeführt haben. Von einer Einführung eines Leerstandskatasters für Bochum ist abzuraten, zum einen, weil damit keine leerstehenden Wohnungen aktiviert werden können, zum anderen, da die Einführung eines solchen Katasters bei einem Bestand in Höhe von insgesamt rd. 200.000 Wohnungen mit nennenswerten Kosten verbunden wäre (auch weil die Prüfung, ob es sich tatsächlich um eine leerstehende Wohnung handelt, aufwändig ist). Die Etablierung eines Katasters würde nur bei einer regelmäßigen Pflege der Daten Sinn machen, sodass der Kostenaufwand nicht einmalig, sondern regelmäßig zu Buche schlagen würde. Zudem sprechen datenschutzrechtliche Gründe gegen eine öffentliche Darstellung leerstehenden Wohnraums (wie die Stadt Freiburg im Kontext ihres Leerstandskatasters berichtet). Darüber hinaus werden Anfang 2024 die Leerstandsdaten des Zensus 2022 für die Stadt Bochum verfügbar sein.

Offensive Ankaufstrategie für Schrottimmobilien

In der Stadt Bochum sind im Verdachtsimmobilien-Kataster derzeit 13 Problemimmobilien erfasst. Das ist sehr wenig im Vergleich etwa mit der Stadt Gelsenkirchen, die im Jahr 2022 die Anzahl von Problemimmobilien mit 500 angab. Daher ist eine offensive Ankaufstrategie für Schrottimmobilien als mögliche Maßnahme in Bochum abzulehnen. Die bisherigen Aktivitäten der Stadt Bochum, Problemimmobilien zu aktivieren durch direkten Kontakt zu Eigentümerinnen und Eigentümern, durch Beratungsgespräche und Aufzeigen von Fördermöglichkeiten bis hin zu weiteren Maßnahmen, um Druck auszuüben und eventuell sogar einen Besitzwechsel einzuleiten, sind angesichts der geringen Zahl von Problemimmobilien im Bochumer Stadtgebiet sowie der in den letzten Jahren mit dieser Strategie erzielten Erfolgen als ausreichend zu betrachten.

8. Themenfeld Information und Beteiligung

Ziel des Themenfelds

Eine zielgerichtete Entwicklung des Bochumer Wohnungsmarktes erfordert ein Miteinander aller Akteure. Dabei spielen Information und Beteiligung eine zentrale Rolle.

8.1 Fortführung der Allianz für Wohnen

Die Bochumer Allianz für Wohnen wird von den Beteiligten als wertvoll angesehen. Dieser Prozess ist weiterzuführen und weiterzuentwickeln. Eine Aufgabe dabei ist auch die Fortschreibung der Allianz-Vereinbarung: Die diesbezüglichen Erfordernisse und Potenziale sind gemeinsam mit den AllianzakteurInnen zu eruieren.

8.2 Verbesserte Informationsangebote

Allen Beteiligten einschließlich der Stadtgesellschaft sind grundsätzliche und gut verständliche Informationen über den Bochumer Wohnungsmarkt und kommunale Maßnahmen zur Verfügung zu stellen. Hierbei sollen die digitalen Potenziale bestmöglich genutzt werden. Ergänzende Informations- und Unterstützungsangebote sollen sowohl für Eigentümer*innen als auch für Mieter*innen zielgruppenspezifisch entwickelt werden, z.B. zur energetischen Sanierung und zum klimabewussten Wohnen.

8.3 Verbesserte Beteiligungsangebote

Die in Bochum bewährten Instrumente der formellen und informellen Beteiligung sollen fortgeführt und verbessert werden. Die Weiterentwicklung von Formaten für die Beteiligung von Stadtgesellschaft und weiteren Akteuren, auch bereits vor dem Start des formellen Prozesses, soll helfen, verschiedene Interessen zu berücksichtigen und Potenziale besser sichtbar zu machen. Hierfür soll die Beteiligungsplattform www.bochum-mitgestalten.de genutzt werden, auf welcher Beteiligungsangebote möglichst frühzeitig kommuniziert werden. Ziel ist eine Erhöhung der Transparenz und eine niedrigschwellige Ausgestaltung der Angebote, um die Wahrnehmung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern zu ermöglichen, die Interesse am jeweiligen Thema haben.