

**Antwort der Verwaltung
Vorlage Nr.: 20211578**

Status: öffentlich
Datum: 19.05.2021
Verfasser/in: Mirco Agethen
Fachbereich: Amt für Stadtplanung und Wohnen

Bezeichnung der Vorlage:
Geförderter Wohnungsbau: Rückblick 2020 - Ausblick 2021

Bezug:
Anfrage der Fraktion DIE LINKE. in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Grundstücke am 13.04.2021, hier: Rückfragen zu TOP 5.4, Vorlage Nr. 20210849

Beratungsfolge:

Gremien:	Sitzungstermin:	Zuständigkeit:
Ausschuss für Strukturentwicklung, Digitalisierung und Europa	01.06.2021	Kenntnisnahme
Ausschuss für Arbeit, Gesundheit und Soziales	22.06.2021	Kenntnisnahme
Ausschuss für Planung und Grundstücke	29.06.2021	Kenntnisnahme

Wortlaut:

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu 1.

Wie wird die prozentuale Abweichung im Rahmen des öffentlich geförderten Gesamtwohnungsbestandes begründet?

Bei der Erstellung der Präsentationsfolie (Anlage 1 zur Vorlage Nr.: 20210849 Seite 3 von 19) wurden durch die Verwaltung ebenfalls 199.000 Wohnungen zu Grunde gelegt. Inkludiert sind hierbei auch Nichtwohngebäude (auch zu entnehmen auf Seite 36 des aktuellen Wohnungsmarktberichtes - siehe Mitteilung 20210383 vom 04.02.2021), also Gebäudetypen, in denen mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche keinem Wohnzweck dient (DIN 277). Würde man vorgenannten Wert herausrechnen, ergibt sich ein höherer prozentualer Bestand an öffentlich geförderten Wohneinheiten. Konkrete Zahlen liegen leider nicht vor, eine Nichtbeachtung dieses Tatbestandsmerkmals führt jedoch zu einer verfälschten Darstellung. Folglich wurde pauschal mit 13.000 öffentlich geförderten Wohneinheiten bei 199.000 Wohneinheiten Gesamtbestand gerechnet.

Daraus resultiert folgende Berechnung: $13.000 : 199.000 \times 100 = 6,53 \%$. Gerundet ergibt dies einen Gesamtbestand von 7 %.

Zu 2.

Wie erklärt sich die Anzahl der 200 abgehenden Wohneinheiten im Jahre 2020?

Der Verlust von gebundenen Wohnungen zum entsprechenden Jahresende 2020 beträgt 240 Wohneinheiten. Die Mitteilung wurde im März 2021 erstellt. Seit Jahresbeginn konnte wiederum ein Zuwachs im öffentlich geförderten Segment verzeichnet werden - es wurden somit weitere Baufertigstellungen in das Softwaresystem übertragen und verbucht. Die Anzahl beläuft sich hier auf 48 Wohneinheiten. Daraus resultiert, dass ein Abgang von rund 200 Wohneinheiten zu verzeichnen ist (Anlage 1 zur Vorlage Nr.: 20210849 Seite 3 von 19).

Zu 3.

Wie viele Baufertigstellungen öffentlich geförderter Mietwohnungen (Neubau) hat es im Jahre 2020 gegeben?

Die Anzahl der öffentlich geförderten Baufertigstellungen wurde den Fraktionen bereits mit Schreiben vom 09.02.2021 (vgl.: Antwort der Verwaltung auf Anfrage des Mietervereins Bochum vom 07.01.2021) unter Punkt 3) übermittelt - Textauszug: „Die bezugsfertig gemeldeten Wohneinheiten aus dem öffentlich gefördertem Segment im Jahre 2020 belaufen sich auf insgesamt 81.“ Vorgenannte Zahl enthält keine Modernisierungen / Nachbindungen.

Zu 4.

Die Präsentation enthält keine Zahlen zu den Förderbewilligungen, wie setzt sich das Ergebnis der Wohnraumförderung für das Jahr 2020 zusammen?

Die Zahlen der Förderbewilligungen (vgl. Tabelle auf Seite 5 der Vorlage-Nummer: 20200836, Geförderter Wohnungsbau: Rückblick 2019 - Ausblick 2020) sind auch in der aktuellen Präsentation enthalten.

Die Daten wurden nur in einer anderen Form (Diagramm) dargestellt:

- Gesamtförderung, Anlage 1 zur Vorlage Nr.: 20210849 Seite 5 von 19
Fördervolumen: 34.920.000,00 € bei 276 WE

- Neubauförderung, Anlage 1 zur Vorlage Nr.: 20210849 Seite 6 von 19
Fördervolumen: 23.130.165,00 € bei 136 WE

- Bestandsförderung, Anlage 1 zur Vorlage Nr.: 20210849 Seite 7 von 19
Fördervolumen: 11.172.000,00 € bei 137 WE

Die Eigentumsförderung fiel mit drei Fällen und einem Fördervolumen von ca. 600.000,00 € (wie in den vergangenen Jahren) gering aus. Folglich wurden die Ergebnisse nicht abgebildet (nur in der Gesamtförderung mit 276 WE). Bei den aktuellen Immobilienpreisen in Bochum kommt die Eigentumsförderung auch so gut wie gar nicht zum Tragen. Es scheitert zumeist an den Kostenobergrenzen (z.B. im Falle Neubau eines Einfamilienhauses, 250 qm Grundstücksfläche, 150 qm Wohnfläche für 4 Personen = 579.000,00 € inklusive Bauneben- und Erwerbskosten). Erfahrungsgemäß liegen die gestiegenen Preise jedoch mittlerweile bei 600.000,00 € aufwärts.

Zu 5.

Wie hoch sind die öffentlich geförderten Baufertigstellungen seit dem Jahre 2018?

Die Baufertigstellungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues werden seit dem Jahre 2018 mit 141 Wohneinheiten (Neubau) beziffert. Allerdings ist dies nicht überraschend, da schließlich die im Handlungskonzept Wohnen Bochum verortete Quotierung im Rahmen der Schaffung von Planungsrechten erst jetzt greifen kann. Die Wirkung der Quotierung für Neubauprojekte ergeht mit zeitlicher Verzögerung, da sich zum Zeitpunkt des Quotierungsbeschlusses (November 2017) eine Vielzahl von Projekten in einem sehr frühen Planungsstadium befanden.

Ein erster quantitativer Niederschlag findet sich nun mit 97 beantragten Wohneinheiten in den Förderergebnissen von 2020, siehe Anlage 1 zur Vorlage Nr.: 20210849 Seite 6 von 19.

Zu 6.

Welche Maßnahmen sind nach Einschätzung der Verwaltung geeignet bzw. notwendig, um den seit 2018 aufgelaufenen Rückstand zu kompensieren?

Wichtig ist, den eingeschlagenen Weg zur Schaffung von Planungsrechten sowie die nachfolgende Erschließung von Wohnbauland konsequent und kontinuierlich fortzuführen. Dies ist die entscheidende Basis für eine quantitativ nennenswerte Förderung von neuen Wohnungen und damit für die Versorgung der Bochumer Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. Welche weiteren Maßnahmen ergriffen werden können, um bezahlbaren Wohnraum in Bochum - im geförderten wie auch im frei finanzierten Segment - zu sichern, soll im Zuge der in 2022 geplanten Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen zur Diskussion gestellt werden.

Zu 7.

Bis wann werden die aus dem Handlungskonzept Wohnen Bochum geforderten 200 Wohnungen pro Jahr erreicht, um den Verlust an öffentlich geförderten auszugleichen?

Wie in Punkt 5.) ausgeführt, wurden im Jahr 2020 erstmals geförderte Wohnungen auf Grundlage der Quotierung beantragt. Da nun sukzessive weitere Flächen, welche unter die Quotierung fallen, vom Planungs- ins Entwicklungsstadium übergehen, ist davon auszugehen, dass die Zahl der geförderten Wohnungen im Neubau weiter zunimmt. Auch die erneuten deutlichen Verbesserungen der Förderkonditionen des Landes Nordrhein-Westfalen könnten - je nach weiterer Entwicklung der Baukosten, Zinsentwicklung, etc. - zu positiven Ergebnissen in den nächsten Jahren führen. So liegen dem Amt für Stadtplanung und Wohnen bereits Förderanträge in zweistelliger Millionenhöhe für das laufende Bewilligungsjahr vor.

Leider hat die Covid-19-Pandemie in vielen Fällen zu Verzögerungen geführt, da z.B. Öffentlichkeitsbeteiligungen im Rahmen von Planverfahren für neue Wohngebiete leider nicht bzw. verspätet stattfinden konnten. Die zügige Entwicklung der neuen Wohngebiete ist entscheidend für die Anzahl der bedarfsgerechten Neubewilligungen im geförderten Segment der nächsten Jahre.

Anlagen: