

**Antwort der Verwaltung  
Nr.: 20220623**

**Status:** öffentlich

**Datum:** 07.03.2022

**Verfasser/in:** Mirco Agethen

**Fachbereich:** Amt für Stadtplanung und Wohnen

Bezeichnung der Vorlage:

Datenlage Bochumer Wohnungsmarkt

Bezug:

Anfrage der Fraktion DIE LINKE. in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Grundstücke am 01.02.2022, Vorlage Nr. 20220247

**Beratungsfolge:**

Gremien:

Ausschuss für Planung und Grundstücke

Ausschuss für Strukturentwicklung, Digitalisierung  
und Europa

Ausschuss für Arbeit, Gesundheit und Soziales

Sitzungstermin:

05.04.2022

Zuständigkeit:

Kenntnisnahme

04.05.2022

Kenntnisnahme

19.05.2022

Kenntnisnahme

**Wortlaut:**

In der o.g. Sitzung des Ausschusses für Planung und Grundstücke wurde von der Fraktion DIE LINKE. wie folgt angefragt:

Jährlich stellt die Verwaltung eine Bilanz für die Wohnraumförderung vor und gibt einen Ausblick für die zukünftige Entwicklung (s. Vorlage 20210849). Für die anstehende Vorstellung bitten wir, die folgenden Punkte aufzunehmen und zu beantworten.

1. Wie wird sich der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen mit Mietpreisbindung in Bochum in den kommenden zehn Jahren voraussichtlich entwickeln? Bitte das geplante Auslaufen der Sozialbindung für jedes Jahr angeben.
2. Für welche Wohnungen läuft 2022 die Sozialbindung konkret aus? Bitte nach betroffenen Siedlungen und Stadtteilen differenzieren.
3. Wie viele frei finanzierte Neubauten mit wie vielen Wohneinheiten wurden 2021 insgesamt genehmigt, fertiggestellt und für wie viele lag eine Baugenehmigung vor?
4. Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung wurden 2021 genehmigt, fertiggestellt und für wie viele lag eine Baugenehmigung vor?

5. Wie viele Problemimmobilien gibt es in Bochum bzw. wie viele Wohnungen im Instandhaltungsstau sind der Stadt bekannt? Bitte für die letzten fünf Jahre und jeweils die aus dem Verdachtsimmobilien-Kataster gelöschten Gebäude angeben.
6. Wie hoch war der Leerstand im Jahr 2021 nach der Stromzählerauswertung in Bochum (prozentual und absolut)?
7. Die Stromzählermethode erfasst keine längerfristig leerstehenden Wohnungen. Gibt es Anhaltspunkte, in welcher Größenordnung diese in Bochum existieren? Wenn nein, welche Möglichkeiten gäbe es aus Sicht der Verwaltung solche Leerstände zu erfassen?
8. Für wie viele Wohnungen wurde 2021 eine Umwandlung von einer Miet- zu einer Eigentumswohnung vorgenommen? Bitte auch für die letzten fünf Jahre angeben.
9. Ist der Verwaltung bekannt, wie viele Ferienwohnungen es in Bochum gibt? Wenn ja, wie viele davon wurden über Airbnb bzw. andere Portale angeboten? Bitte die Entwicklung der letzten fünf Jahre angeben.
10. Wie viele Mitarbeiter\*innen der Verwaltung sind in den verschiedenen Ämtern mit dem Thema Wohnen befasst? Bitte nach Zuständigkeitsbereichen, insbesondere Neubau, Baugenehmigungen und Bestandsmaßnahmen, und Fachämtern differenzieren.

*Die Verwaltung beantwortet die Anfrage wie folgt:*

*Zu 1. und 2.*

*Wie wird sich der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen mit Mietpreisbindung in Bochum in den kommenden zehn Jahren voraussichtlich entwickeln? Bitte das geplante Auslaufen der Sozialbindung für jedes Jahr angeben. Für welche Wohnungen läuft 2022 die Sozialbindung konkret aus? Bitte nach betroffenen Siedlungen und Stadtteilen differenzieren.*

Zum Stichtag 31.12.2021 liegt der öffentlich geförderte Wohnungsbestand bei 12.349 Wohneinheiten (WE). Für die nachfolgenden Jahre setzt sich das geplante Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindungen wie folgt zusammen:

Planmäßige Abgänge											
Jahr	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Bindungen	96	137	146	22	89	75	113	95	41	45	65

Hierbei handelt es sich um Fälle, bei denen keinerlei vorzeitige Kredittilgung durch die Fördernehmerin oder dem Fördernehmer zum Tragen kommt. Daraus ergibt sich bis zum Jahr 2032 ein Gesamtverlust von ca. 900 Wohneinheiten. Vorgenannte Zahl ist allerdings wenig aussagekräftig und unterliegt stetiger Schwankungen.

Begründet wird dies durch den Tatbestand der außerplanmäßigen bzw. vorzeitig abgelösten Darlehen. Weiter verschieben sich Bindungsenden um ein oder mehrere Jahre (je nach Tilgungsverlauf) nach hinten, da es zu verspäteten / ausgesetzten Rückzahlungen kommt. Eine exakte Prognose planmäßiger Abgänge kann folglich nicht generiert werden.

Zum Stichtag 31.12.2022 erfolgt ein außerplanmäßiger Abgang von 353 Wohneinheiten.

Diese resultieren aus der vorzeitigen Ablösung der vor Jahren in Anspruch genommenen öffentlichen Mittel.

Eine Gliederung (nach Stadtteilen) der vorgenannten Fallkonstellationen sind aus den u.a. Tabellen zu entnehmen. Eine Aufteilung nach Siedlungen kann nicht generiert werden.

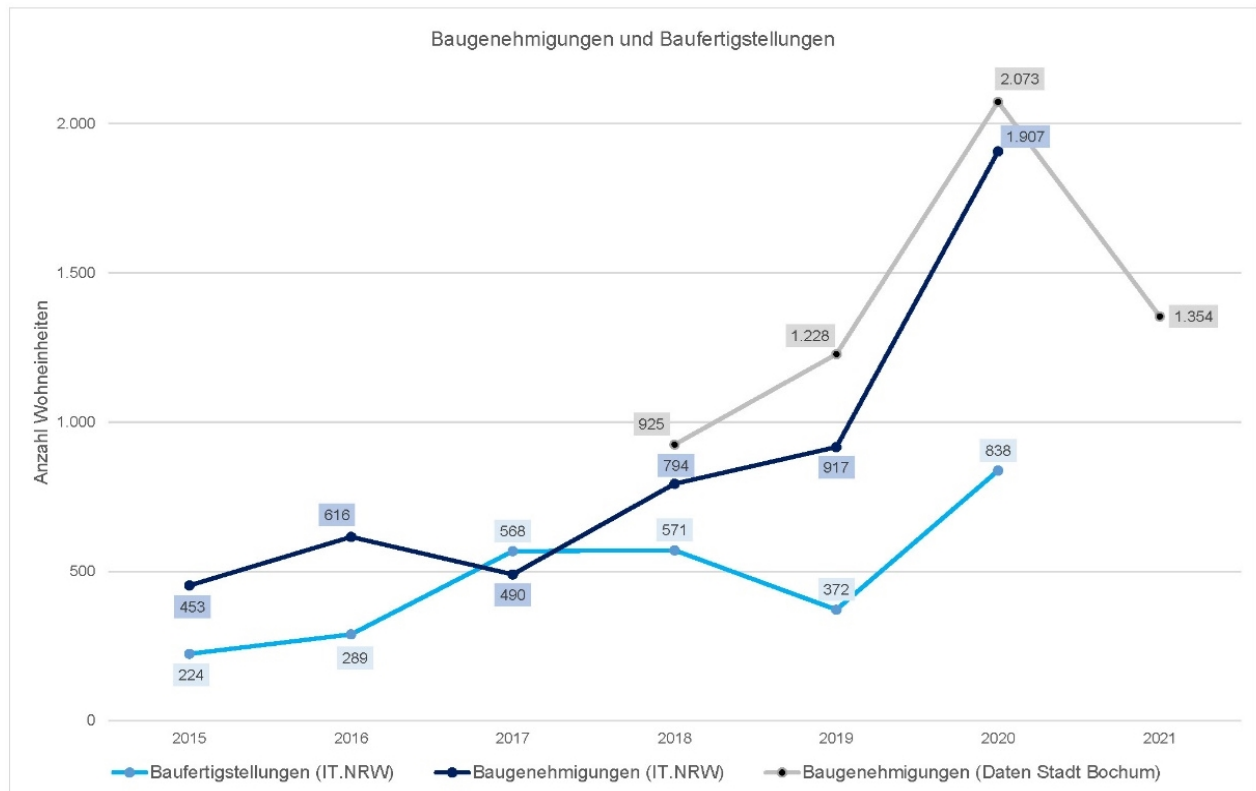
Planmäßiger Verlust nach Stadtteilen 2022	
Stadtteil	Wohneinheiten
Bergen / Hiltrop	16
Dahlhausen	11
Eppendorf	1
Hamme	8
Harpen	1
Hofstede	8
Höntrop	16
Kruppwerke	2
Laer	1
Langendreer	20
Querenburg	4
Weitmar-Mark	7
Westenfeld	1

Außerplanmäßiger Verlust nach Stadtteilen 2022	
Stadtteil	Wohneinheiten
Altenbochum	40
Dahlhausen	6
Höntrop	5
Kruppwerke	6
Laer	34
Langendreer	34
Linden	4
Querenburg	17
Riemke	24
Weitmar-Mark	71
Weitmar-Mitte	91
Werne	1
Westenfeld	20

Zu 3.

Wie viele frei finanzierte Neubauten mit wie vielen Wohneinheiten wurden 2021 insgesamt genehmigt, fertiggestellt und für wie viele lag eine Baugenehmigung vor?

Die Anzahl an genehmigten Wohneinheiten in Bochum wird derzeit in zwei unterschiedlichen Statistiken erfasst. Durch die Bauherren bzw. deren Bevollmächtigte werden Erhebungsbögen ausgefüllt, die an IT.NRW weitergeleitet werden. Parallel dazu wird seit 2018 eine städtische Baugenehmigungsstatistik geführt, die alle genehmigten Vorhaben in Bochum umfasst. Die Daten von IT.NRW sind noch nicht für 2021 verfügbar.



Die Daten unterscheiden sich aktuell noch leicht voneinander. Dies liegt insbesondere an den unterschiedlichen Erhebungsmethoden. Insbesondere die Baufertigstellungsstatistik wies in der Vergangenheit größere Lücken auf, da die Meldungen von Bauherren nicht über die Stadt Bochum an IT.NRW erfolgte. Für 2020 wurden bereits umfangreiche Fehlerbehebungen durchgeführt und Nachmeldungen der vergangenen Jahre gemacht. Daher ist der angegebene Wert der Fertigstellungen in den Jahren 2015 bis 2019 vermutlich zu gering und in 2020 zu hoch. Grundsätzlich zeigt sich jedoch eine deutlich steigende Tendenz der letzten Jahre.

In 2021 wurden insgesamt 925 Wohneinheiten im Neubau genehmigt. Hinzu kommen 189 neue Wohneinheiten, die durch Dachausbau, Aufstockungen oder Umnutzungen im Bestand entstanden sind. Die Zahl der Wohneinheiten im Rahmen von Bauantragsverfahren beläuft sich auf 751. Die Werte sind seit Beginn der Statistik auf einem hohen Niveau. Ergänzend sind in 2021 rund 250 WE an Studierendenwohnungen bzw. Microappartements genehmigt worden. Die Statistiken umfassen alle Genehmigungen bzw. Fertigstellungen - also sowohl im freifinanzierten als auch öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Zu 4.

Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung wurden 2021 genehmigt, fertiggestellt und für wie viele lag eine Baugenehmigung vor?

Im Jahre 2021 wurden 148 WE im Mietwohnungsbau und 92 WE im Bereich der Modernisierung bewilligt. Die Gesamtförderzahl beläuft sich demnach auf 240 Wohnungen.

Das Fördervolumen liegt bei rund 34 Mio. Euro. Die Fertigstellungszahlen aus dem Jahre 2021 sind mit 90 WE zu beziffern. Dabei lag für alle Vorhaben (nur genehmigt oder fertiggestellt) eine Baugenehmigung vor.

Zu 5.

Wie viele Problemimmobilien gibt es in Bochum bzw. wie viele Wohnungen im Instandhaltungsstau sind der Stadt bekannt? Bitte für die letzten fünf Jahre und jeweils die aus dem Verdachtsimmobilien-Kataster gelöschten Gebäude angeben.

Im städtischen Verdachtsimmobilien-Kataster sind aktuell 20 Gebäude als sog. Problemimmobilien ausgewiesen. Bei diesen Gebäuden ist das Bauordnungsamt im Rahmen von ordnungsbehördlichen Verfahren bereits tätig geworden. Insgesamt 9 Problemimmobilien konnten in den letzten 5 Jahren aus dem Verdachtsimmobilien-Kataster wieder gelöscht werden. Gründe hierfür sind die Sanierung oder der Abbruch der betreffenden Gebäude. Informationen zu einzelnen Wohnungen mit Instandhaltungsstau liegen nicht vor. Eine Historienverwaltung, die den erfassten Gebäudebestand in zurückliegenden Jahren abbildet, ist im Verdachtsimmobilien-Kataster nicht enthalten.

Zu 6.

Wie hoch war der Leerstand im Jahr 2021 nach der Stromzählerauswertung in Bochum (prozentual und absolut)?

Nach der letzten Datenlieferung des Stromversorgers waren zum Jahresende 2020 etwa 7.100 Wohnungen (rd. 3,6 %) leerstehend. Daten für 2021 liegen noch nicht vor, eine Veröffentlichung der Werte ist für den nächsten Wohnungsmarktbericht 2022 (wird voraussichtlich im vierten Quartal den politischen Gremien vorgelegt) vorgesehen. Nach der Stromzählermethode wird unterstellt, dass ein Wohnungsleerstand dann anzunehmen ist, wenn im Netzsystem des Stromversorgers zum Stichtag ein Haushalt mit einem Lastprofil von weniger als 150 kWh geführt wird.

Zu 7.

Die Stromzählermethode erfasst keine längerfristig leerstehenden Wohnungen. Gibt es Anhaltspunkte, in welcher Größenordnung diese in Bochum existieren? Wenn nein, welche Möglichkeiten gäbe es aus Sicht der Verwaltung solche Leerstände zu erfassen?

Die Stromzählermethode (vgl. Antwort zu Frage 6) liefert methodenbedingt keine Hinweise zur Leerstandsdauer, sodass eine Differenzierung zwischen marktaktiven und längerfristigen (sogenannten strukturellen) Leerständen kaum möglich ist.

Es ist aber davon auszugehen, dass es sich bei den genannten 7.100 Wohnungen in einem hohen Maße auch um strukturelle Leerstände handelt - also um Wohnraum, der für eine Vermietung / Vermittlung nicht unmittelbar zur Verfügung steht und längerfristig leer stehen könnte. Anhaltspunkte für eine zeitliche Differenzierung liefert die jährliche Befragung von Wohnungsunternehmen/ -genossenschaften, die im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers um Auskünfte zum Leerstand im eigenen Wohnungsbestand gebeten werden. Im Frühjahr 2021 haben die Unternehmen/Genossenschaften, die mit knapp 34.500 Wohnungen mehr als ein Fünftel des Bochumer Mietwohnungsbestandes repräsentieren, Angaben zu ihren Leerständen gemacht. Demnach waren im Geschäftsbereich der Befragungsteilnehmer rd. 990 Wohnungen (2,9 % des jeweiligen Bestandes) leerstehend, wovon aber lediglich rd. 400 Wohnungen (1,2 %) unmittelbar - innerhalb von drei Monaten - für eine Wiedervermietung zur Verfügung standen. bei den anderen rund 590 Wohnungen ist also (vor allem modernisierungsbedingt) von einem mittel- bis längerfristigen Leerstand auszugehen.

Nicht erfasst sind in der Stromzählerauswertung diejenigen Wohnungen, für welche der Zähler ausgebaut wurde. Dies geschieht in der Regel dann, wenn bis auf weiteres keine Vermietungsabsicht mehr besteht. Die Verwaltung hat dazu keine Datengrundlage. Potenziell vernachlässigte (und häufig auch von langfristigem Wohnungsleerstand betroffene) Immobilien werden nach Meldung und Prüfung in das Verdachtsimmobilien-Kataster aufgenommen.

Zu 8.

Für wie viele Wohnungen wurde 2021 eine Umwandlung von einer Miet- zu einer Eigentumswohnung vorgenommen? Bitte auch für die letzten fünf Jahre angeben.

Wohn- und Teileigentum kann in bestehenden Gebäuden (Umwandlung von Miet- und Eigentumswohnungen) und Neubauten gebildet werden. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist Grundlage für die Teilungserklärung der Notare und für die weitere Bildung von Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern. Bei Bestandsgebäuden erfolgt eine bauordnungsrechtliche Prüfung. Anträge auf (bauordnungsrechtliche) Abgeschlossenheitserklärungen sind in den letzten Jahren rückläufig. Im Durchschnitt werden (so auch im Jahre 2021) etwa 70-80 Anträge p.a. gestellt (dahinter können mehrere WE stehen). Allerdings werden diese Abgeschlossenheitserklärungen ganz überwiegend für Neubauten gestellt. Nur etwa 30% (ergo ca. 20-25 Fälle) betreffen Bestandsmietwohnungen. Hintergrund dieser Umwandlungsfälle sind in der Regel private Erbschaftsangelegenheiten. Umwandlungen von Wohnungsunternehmen "im größeren Stil" gab es in der 90er-Jahren, sind aber schon lange bzw. derzeit kein Thema.

Zu 9.

Ist der Verwaltung bekannt, wie viele Ferienwohnungen es in Bochum gibt? Wenn ja, wie viele davon wurden über Airbnb bzw. andere Portale angeboten? Bitte die Entwicklung der letzten fünf Jahre angeben.

Nach Einschätzung der Verwaltung ist die Zahl der für touristische Zwecke vermieteten Wohnungen auf Bochumer Stadtgebiet marginal, insbesondere im Vergleich zu Städten mit ausgeprägtem Städtetourismus.

Zu 10.

Wie viele Mitarbeiter\*innen der Verwaltung sind in den verschiedenen Ämtern mit dem Thema Wohnen befasst? Bitte nach Zuständigkeitsbereichen, insbesondere Neubau, Baugenehmigungen und Bestandsmaßnahmen, und Fachämtern differenzieren.

Wohnen ist ein Menschenrecht. Davon betroffen sind rund 371.000 Einwohner\*innen in Bochum. Demnach kommt dieser Thematik auch eine entsprechend große Bedeutung innerhalb der Verwaltung zu; angefangen von der Verwaltungsspitze bis hin zur Sachbearbeitung. Die Materie wird dabei stets dezernatsübergreifend betrachtet und beinhaltet vielerlei Komponenten. Hierzu gehören neben baurechtlichen Aspekten auch sozialrechtliche, planungsrechtliche, vertragsrechtliche und ordnungsrechtliche Bausteine. Eine Leistungserstellung gliedert sich dabei u.a. in wirtschaftliche und soziale Hilfestellungen, die Schaffung und Überprüfung von Baurecht, Beschaffung und Gewährung von Fördermitteln, Versorgung mit Wohnraum sowie die Bekämpfung von Missständen. Daraus ergibt sich insbesondere eine ämter- und instanzübergreifende Behandlung des Themas Wohnen, die eine kleinteilige Quantifizierung der Aufgabenerfüllung nicht möglich macht.