

**Antwort der Verwaltung
Nr.: 20221185**

Status: öffentlich

Datum: 27.04.2022

Verfasser/in: Mirco Agethen

Fachbereich: Amt für Stadtplanung und Wohnen

Bezeichnung der Vorlage:

Prognose zum Auslaufen der Mietpreisbindung

Bezug:

Anfrage der Fraktion DIE LINKE. in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Grundstücke am 04.05.2022, Vorlage Nr.: 20221093

Beratungsfolge:

Gremien:

Ausschuss für Planung und Grundstücke

Ausschuss für Arbeit, Gesundheit und Soziales

Ausschuss für Strukturentwicklung, Digitalisierung
und Europa

Sitzungstermin:

17.05.2022

19.05.2022

09.06.2022

Zuständigkeit:

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Wortlaut:

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

1. Wie kommt die Prognose der NRW.Bank, wie viele Wohnungen in den Jahren von 2016 bis 2030 in Bochum aus der Mietpreisbindung fallen, zustande?
2. War die Stadt Bochum an der Berechnung beteiligt?
3. Wie erklärt die Verwaltung die starke Diskrepanz zwischen der Prognose im Handlungskonzept Wohnen (ca. 2.520 wegfallende Wohneinheiten für die Jahre von 2016 bis 2030) und der Realität (ca. 4.500 wegfallende WE bis zum Jahr 2030; im Jahr 2022 allein 449 Abgänge)?
4. Welche Maßnahmen hat die Verwaltung unternommen bzw. sind geplant, um auf diese Diskrepanz zu reagieren? Ist aus Sicht der Verwaltung eine Anpassung des jährlichen Neubauziels von Wohnungen mit Mietpreisbindung notwendig?

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu 1. und 2.

Wie kommt die Prognose der NRW.BANK, wie viele Wohnungen in den Jahren von 2016 bis 2030 in Bochum aus der Mietpreisbindung fallen, zustande? War die Stadt Bochum an der Berechnung beteiligt?

Die NRW.BANK führt in regelmäßigen Abständen Modellrechnungen zur zukünftigen Entwicklung der geförderten Mietwohnungen in den Kreisen und kreisfreien Städten Nordrhein-Westfalens durch. Ergebnisse und zugrundeliegende Methodik sind in einem jährlich erscheinenden Bericht aufbereitet. Die im Handlungskonzept Wohnen Bochum genannten Prognosewerte basierten auf dem im November 2016 publizierten Bericht ‚Preisgebundener Wohnungsbestand 2015‘ der NRW.BANK. Die Stadt Bochum ist an den Berechnungen der NRW.BANK nicht beteiligt.

Zu 3.

Wie erklärt die Verwaltung die starke Diskrepanz zwischen der Prognose im Handlungskonzept Wohnen (ca. 2.520 wegfallenden Wohneinheiten für die Jahre von 2016 bis 2030) und der Realität (ca. 4.500 wegfallende WE bis zum Jahr 2030; im Jahr 2022 allein 449 Abgänge)?

Die Diskrepanz zwischen der im Handlungskonzept Wohnen veröffentlichten Zahl und der aktuellen Prognose der ca. 4.500 wegfallenden Wohneinheiten (so beschrieben und erläutert in den Vorlagen 20220614, 20220623 und 20221146) erklärt sich durch die Möglichkeit der vorzeitigen Darlehensablösung der öffentlichen Mittel. Ob die aktuelle Schätzung der Realität entspricht bleibt abzuwarten. Zum Zeitpunkt der durch die Stadt Bochum beauftragten Begutachtung der Firma empirica ag im Jahre 2016 konnte nicht ermittelt werden wie viele Fördernehmer*innen eine vorzeitige Rückzahlung anstreben und auch umsetzen. Desgleichen befand sich das Zinsniveau für Baudarlehen in einer absoluten Niedrigzinsphase. Eine Vielzahl von Eigentümer*innen nutzten die sehr guten Darlehenskonditionen (zumeist von unter 2 % Zinsen) der freien Kreditinstitute und befreiten sich somit von einer langfristigen Mietpreis- und Belegungsbindung (sowie den bestehenden schlechteren Konditionen der NRW.BANK).

Zu 4.

Welche Maßnahmen hat die Verwaltung unternommen bzw. sind geplant, um auf diese Diskrepanz zu reagieren. Ist aus Sicht der Verwaltung des jährlichen Neubauziels von Wohnungen mit Mietpreisbindung notwendig?

Die weiter voranschreitende Verknappung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes der Stadt Bochum legt den Schluss nahe, dass Anpassungen im Rahmen der Evaluation und Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen Bochum diskutiert werden müssen. Konkrete Maßnahmen und Planungen sind daraus zu entwickeln.