

**Antwort der Verwaltung
Nr.: 20230588**

Status: öffentlich

Datum: 07.03.2023

Verfasser/in: Lisa Wilker, Mirco Agethen

Fachbereich: Amt für Stadtplanung und Wohnen

Bezeichnung der Vorlage:

Sofortmaßnahmen gegen die Wohnungskrise

Bezug:

Anfrage der Fraktion DIE LINKE. im Rat in der 21. Sitzung des Rates am 09.02.2023,
Vorlage Nr.: 20230327

Beratungsfolge:

Gremien:

Rat

Ausschuss für Planung und Grundstücke

Ausschuss für Arbeit, Gesundheit und Soziales

Ausschuss für Strukturentwicklung, Digitalisierung und
Europa

Sitzungstermin:

30.03.2023

25.04.2023

17.05.2023

06.06.2023

Zuständigkeit:

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Wortlaut:

In der o.g. Sitzung des Rates wurde von der Fraktion DIE LINKE. im Rat wie folgt angefragt:

1. Hat die Verwaltung mit den in Bochum tätigen Wohnungsakteuren Gespräche in Bezug auf die geplanten Veränderungen bei der Bautätigkeit geführt? Wenn ja, welches Ergebnis hatten diese? Wenn nein, warum ist das nicht geplant?
2. Wie schätzt die Verwaltung die Folgen der „Notbremse“ beim Wohnungsbau für den Bochumer Wohnungsmarkt und den Bestand an Sozialwohnungen ein?
3. Plant die Verwaltung zeitnah Sofortmaßnahmen (bereits vor Abschluss der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen Bochum) in Bezug auf den Wohnungsmarkt, insbesondere im Segment der Sozialwohnungen auf den Weg zu bringen? Wenn ja, welche sind dies und wie ist der Zeitplan?
4. Wie schätzt die Verwaltung die in der „Erklärung für eine sozial und ökologisch zukunftsorientierte Wohnungspolitik in Bochum“ erhobene Forderung nach einer Konzentration auf die Bestandspolitik (Aktivierung von Leerstand, Sanierung im Bestand sowie ein Verzicht auf Abrisse und Umwandlungen von Sozialwohnungen) ein? Plant die Verwaltung hier konkrete Anpassungen?
5. Plant die Verwaltung die Einführung einer Zweckentfremdungssatzung für die Aktivierung von Leerstand? Wenn ja, wie ist der Zeitplan? Wenn nein, warum nicht?

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage wie folgt:

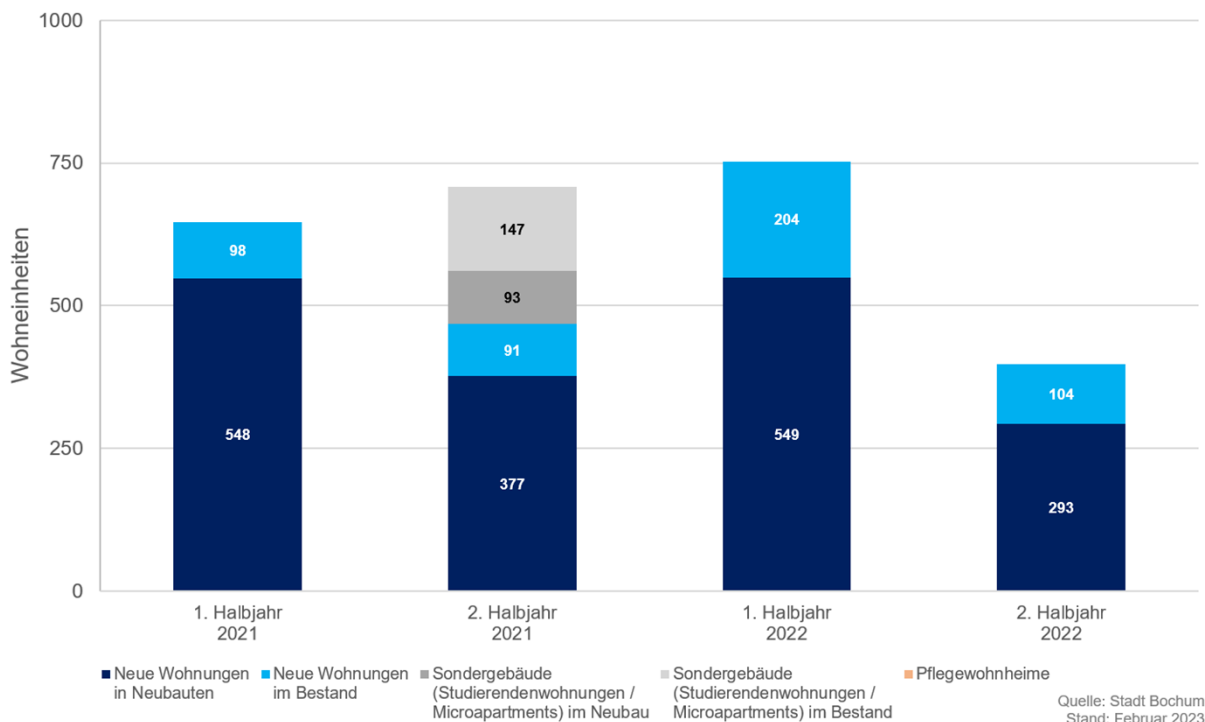
Zu 1.

Hat die Verwaltung mit den in Bochum tätigen Wohnungsakteuren Gespräche in Bezug auf die geplanten Veränderungen bei der Bautätigkeit geführt? Wenn ja, welches Ergebnis hatten diese? Wenn nein, warum ist das nicht geplant?

Die Verwaltung führt fortlaufend Gespräche mit den in Bochum bestandhaltenden sowie als Bau-träger tätigen Unternehmen. Den Austausch zu intensivieren, war ein zentrales Ziel der Gründung der Allianz für Wohnen Bochum. Aktuell werden im Kontext der Evaluation des Handlungskonzeptes Wohnen Interviews mit ausgewählten Expert*innen geführt. Die aktuelle Situation wird angesichts der veränderten Rahmenbedingungen (steigende Baukosten, Zinsanstieg) unisono als schwierig eingeschätzt. Bereits begonnene Bauprojekte werden weitergeführt bzw. abgeschlossen, bei noch nicht begonnenen Projekten herrscht derzeit hingegen eine abwartende Haltung vor.

Dies zeigt sich auch an einem Rückgang der erteilten Baugenehmigungen: Im 2. Halbjahr 2022 wurden mit insgesamt 397 neuen Wohneinheiten substanziiell weniger genehmigt als in den vorhergehenden Halbjahren:

Baugenehmigungsstatistik



Zu 2.

Wie schätzt die Verwaltung die Folgen der „Notbremse“ beim Wohnungsbau für den Bochumer Wohnungsmarkt und den Bestand an Sozialwohnungen ein?

Der zukünftige (prognostizierte) Schwund des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes beläuft sich bis 2032 auf ca. 4.500 Wohneinheiten (WE). Begründet wird vorgenannter Abgang mit der Möglichkeit der vorzeitigen Darlehensablösung der öffentlichen Mittel. In der sogenannten Niedrigzinsphase war es ein „Leichtnis“ den noch abzulösenden Kredit der NRW.BANK - freifinanziert - umzuschulden. Als Rechtsfolge daraus resultierte eine nur noch 10-jährige Nachwirkungsfrist

Durch das nun gestiegene Zinsniveau ist eine vorzeitige Ablösung öffentlicher Mittel deutlich unattraktiver geworden. Demnach ist davon auszugehen, dass Fälle, die aktuell noch in der öffentlichen Verzinsung sind, dort auch weiterhin (bis zum Ende der regulären Rückzahlung) verweilen.

In diesem Zusammenhang werden in Bochum seit dem Jahre 2020 auch positive Ergebnisse im Rahmen der Neubau- und Bestandsförderung erzielt. Neben dem Anteil von WE, die auf den Quotierungsbeschluss zurückzuführen sind (∅ 116 WE p.a.), werden auch eine Vielzahl von zuvor freifinanzierten Wohnungen über die Modernisierungsrichtlinie (RL Mod) in eine neue Mietpreis- und Belegungsbindung gebracht:

Jahr	Freifinanzierte WE über RL Mod in Bindung	Neubau (WE)	Neue Bindungen gesamt
2021	48	148	196
2022	68	152	220

Mit einem Gesamtvolumen von 42,4 Mio. € und insgesamt 269 Wohnungen (152 WE Neubauförderung und 117 WE Bestandsförderung, davon 68 WE im zuvor freifinanzierten Segment) belegt die Bochumer Wohnraumförderung in 2022 Platz 6 im landesweiten NRW-Ranking (von 53 Bewilligungsbehörden). Für das Jahr 2023 stehen weitere öffentlich geförderte Projekte parat, die eine Bewilligung anstreben. Demnach sind großflächige Folgen der „Notbremse“ für den geförderten Wohnungsbau in Bochum noch nicht gravierend spürbar. Zudem wurden die Förderrichtlinien im Februar 2023 turnusgemäß durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW) angepasst und dadurch erneut deutlich attraktiviert (u.a. bis zu 40 prozentiger Tilgungsnachlass für die Schaffung neuen Wohnraums mittels Mietwohnungsneubau).

Zu 3.

Plant die Verwaltung zeitnah Sofortmaßnahmen (bereits vor Abschluss der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen Bochum) in Bezug auf den Wohnungsmarkt, insbesondere im Segment der Sozialwohnungen auf den Weg zu bringen? Wenn ja, welche sind dies und wie ist der Zeitplan?

Die Verwaltung prüft derzeit ergänzende Möglichkeiten, die neben dem Neubau geförderter Mietwohnungen zu einer weiteren Bestandskonsolidierung im geförderten Segment beitragen könnten. Zum Ergebnis dieser Prüfung wird zu gegebener Zeit Bericht erstattet. Darüber hinaus steht der Stadt Bochum durch die Aufnahme in die Gebietskulisse der Baulandmobilisierungsverordnung NRW die Anwendung neuer Instrumente zur Wohnraumschaffung offen. Auch diese werden durch die Verwaltung geprüft (siehe Vorlage Nr. 20230258).

Zu 4.

Wie schätzt die Verwaltung die in der „Erklärung für eine sozial und ökologisch zukunftsorientierte Wohnungspolitik in Bochum“ erhobene Forderung nach einer Konzentration auf die Bestandspolitik (Aktivierung von Leerstand, Sanierung im Bestand sowie ein Verzicht auf Abrisse und Umwandlungen von Sozialwohnungen) ein? Plant die Verwaltung hier konkrete Anpassungen?

Im Kontext der Evaluation und Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen nimmt die Verwaltung das Thema Bestands- und Quartiersentwicklung stärker in den Fokus. Der Prozess ist unter breiter Mitwirkung verschiedener Akteur*innen und Akteursgruppen geplant. Die in diesem Zuge entwickelten Maßnahmenvorschläge fließen in das Handlungsprogramm des fortgeschriebenen Konzeptes ein und werden den relevanten Ausschüssen sowie dem Rat zum Beschluss vorgelegt (siehe auch Vorlage Nr. 20223511). Selbstverständlich werden bei der Ausarbeitung der Maßnahmenvorschläge auch die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen sein.

Zu 5.

Plant die Verwaltung die Einführung einer Zweckentfremdungssatzung für die Aktivierung von Leerstand? Wenn ja, wie ist der Zeitplan? Wenn nein, warum nicht?

Eine Beschlussvorlage (Nr. 20172104) zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung wurde bereits in der Sitzung am 16.11.2017 mehrheitlich durch den Rat abgelehnt. Im Nachgang wurde die Thematik nicht weiter durch die Verwaltung bearbeitet / verfolgt.