



Mieterverein

Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Positionen zur Kommunalen Wohnungspolitik

1 Einschätzung

Die aktuelle Entwicklung des Bochumer Wohnungsmarktes ist unter den verschiedenen Akteuren weitgehend unumstritten. Nach Jahren des entspannten Marktes zeigen alle Anzeichen auf eine Angebotsverknappung hin. Schon der Wohnungsmarktbericht 2015 zeigte Engpässe bei kleinen und preiswerten Wohnungen auf. Seither gibt es zwar keine neuen Zahlen, aber verschiedene Hinweise auf eine Marktanspannung.

Die Schrumpfung der Stadt ist gestoppt, und mit der verstärkten Flüchtlingszuwanderung steigt die Einwohnerzahl. Entsprechend sinkt die Leerstandsquote kontinuierlich. Mieter artikulieren zunehmende Probleme bei der Wohnungssuche, die Fluktuation wird geringer. Es gibt begründete Zweifel an der per Stromzählermethode ermittelten Leerstandsquote. Zudem geht die NRW-Bank davon aus, dass nur die Hälfte der leer stehenden Wohnungen, die über 3 % des Marktes hinausgehen, zeitnah aktivierbar ist. Danach wäre das im Sommer 2015 ermittelte Potential bereits nahezu ausgeschöpft. Weitere Potentiale bedürften weiterer Maßnahmen.

Es ist höchste Zeit, der Wohnungspolitik wieder eine höhere Bedeutung in der Stadt zu geben. In dieser Hinsicht begrüßen wir die Initiative der Stadt für mehr sozialen Wohnungsbau und die Erstellung eines Handlungskonzepts Wohnen.

Für den Mieterverein Bochum stellen sich an einigen Punkten allerdings zusätzliche Prioritäten. Die neue Wohnungsnot betrifft in vor allem das preiswerte Marktsegment. Deshalb hat der **Soziale Wohnungsbau** für uns oberste Priorität.

Allerdings sorgt der Neubau erst in einigen Jahren für eine Entspannung. Um schneller den enger werdenden Wohnungsmarkt zu entlasten, braucht es weitere Maßnahmen. Wir erwarten von der Stadt Engagement, um **Leerstände** von Wohnungen für den Markt zu aktivieren. Zudem wären stärkere Bemühungen um eine **Umwandlung von leer stehenden Gewerberäumen** in Wohnraum geboten.

Es stellen sich zudem wohnungspolitische Aufgaben in Bezug auf die Unterbringung **Geflüchteter**, die **Wohnungsaufsicht** und die **Kosten der Unterkunft**. Die wohnungspolitischen Aufgaben sind eine Herausforderung für alle Akteure in der Stadt. Daher empfehlen wir zeitnah die Einrichtung eines **Bündnisses für Wohnen**.

2 Sozialer Wohnungsneubau

Die neue **Enge auf dem Bochumer Wohnungsmarkt** erfordert eine Ankurbelung des Neubaus. Laut Zahlen der NRW Bank werden in den kommenden Jahren 3.500 neue Wohnungen in Bochum benötigt. Dabei sieht der Mieterverein den Bau bezahlbarer Wohnungen für weniger wohlhabende Mieter als eine zentrale Herausforderung. Der Wohnungsengpass besteht hier schon seit einigen Jahren, wie aus dem Wohnungsmarktbericht 2014 hervorgeht. Die Armutsquote ist seit Jahren eher leicht steigend und wird durch die Zuwanderung von Geflüchteten noch verstärkt.

Bezahlbarer Wohnraum auf Dauer zu sichern, funktioniert in angespannten Märkten nur mit geförderten Sozialwohnungen.

Aufgrund der aktuellen Bauland- und Baupreise ist preiswerter Wohnungsbau nur durch staatliche Förderung möglich. Für alle Neubauprojekte fordern wir daher eine **30-prozentige Sozialwohnungsquote**. Außerdem ist eine verbilligte Abgabe städtischer Grundstücke für den Bau von geförderten Wohnungen erforderlich, um Wohnraum zu bezahlbaren Mieten anbieten zu können.

3 Bauweisen

Beim Thema Neubau tauchen derzeit viele Ideen auf: verstärkt wieder Hochhäuser zu bauen, bestehende Häuser aufzustocken, Baulücken zu schließen, preiswerter zu bauen durch Modulbauweise bzw. seriellen Wohnungsbau. Eine pauschale Antwort lässt sich auf diese Fragen nicht geben. In einer bereits dicht bebauten Stadt wie Bochum kann es nicht richtig sein, auf der grünen Wiese zu bauen, sondern in bestehenden Quartieren zu agieren.

Baulücken zu schließen kann eine Möglichkeit sein, wenn dadurch nicht Freiräume der Bewohner abhanden kommen. Eine Aufstockung von Wohnungen kann sinnvoll sein, weil solche Maßnahmen schnell realisiert werden können. Dabei dürfen aber die bereits dort lebenden Mieter nicht zu sehr belastet werden.

Modulbauweise und serieller Wohnungsbau kann helfen, Bauen billiger zu machen. Für Mieter sinnvoll ist so etwas aber nur, wenn die preisgünstigere Erstellung sich auch in den Mieten wiederfindet und nicht zu Lasten der Qualität geht. Hochhäuser zu bauen muss sehr genau durchdacht werden, um nicht die gleichen Probleme wie mit den Bauten der 60er und 70er Jahre zu erzeugen.

4 Leerstände aktivieren

In der aktuellen Situation muss die **Aktivierung von Wohnungsleerständen** eine absolute Priorität genießen. Keine andere Maßnahme kann so schnell das Wohnungsangebot vergrößern. Hier erwartet der Mieterverein verstärktes Engagement, ohne zu verkennen, das in den letzten Monaten bereits spürbare Erfolge verzeichnet werden konnten.

Das Ausmaß des Leerstandes ist umstritten. Die Stromzählermethode erfasst faktisch Wohnraum, der nicht genutzt wird, wobei unklar bleibt, ob dieser Wohnraum auch tatsächlich nicht vermietet ist und warum. Zustand der Wohnungen und Gründe der Leerstände sind so nicht ermittelbar. Recherchen des Mietervereins haben ergeben, dass zumindest ein Teil des leer stehenden Wohnraums ohne erhebliche Sanierungsmaßnahmen nicht wieder vermietbar sein wird. Dies zu bewerkstelligen wird einige Vermieter aus organisatorischen und finanziellen Gründen überfordern. Andere Vermieter werden aus persönlichen Gründen unwillig sein, Leerstand wieder zu vermieten.

Um leere Wohnungen wieder dem Markt zur Verfügung zu stellen, bedarf es daher verschiedener Maßnahmen. Wir halten dafür eine **Mischung aus positiven Angebotsreizen und Druck / Sanktionen** für richtig.

Eine besondere Herausforderung besteht im Auffinden von Leerständen. Ein aktives Handeln der Kommune durch **kleinteilige Wohnungsmarktbeobachtung** in einzelnen Stadtteilen hält der Mieterverein daher für unumgänglich. Solches Handeln erfordert eine entsprechende Personalausstattung. Dies wird nicht sofort stadtweit funktionieren. Mit Pilotprojekten in einem Stadtteil zu beginnen wäre aber im Bereich des finanziell leistbaren. Es erscheint sinnvoll, damit zunächst in Ortsteilen zu beginnen, die laut Stromzähleranalyse eine besonders hohe Leerstandsquote haben. Da die Daten kleinräumig vorliegen, ist deren Ermittlung möglich..

Sinnvoll ist eine aktive Leerstandspolitik jedoch nur, wenn mit einer **Zweckentfremdungssatzung** im Bedarfsfall auch ein geeignetes Sanktionsmittel zur Verfügung steht. Auch wenn Leerstände nicht selten durch überforderte Vermieter bedingt sind, die eher der Hilfe als der Strafe bedürfen,

braucht die Stadt auch ein Signal, dass Leerstand nicht einfach hinnehmbar ist, und für hartnäckige Verweigerer auch angemessene Sanktionen.

Ebenfalls erforderlich ist aber auch eine **Anlaufstelle**, die alle verfügbaren Hilfen und Förderungen für Sanierung und Instandhaltung schnell und unbürokratisch vermittelt.

5 Umwandlung von leerstehenden Gewerberäumen

In Bochum steht über 90.000 Quadratmeter vermietbarer Gewerberaum leer (Stand 2013). Der Leerstand sanierungsbedürftiger Gebäude ist damit noch nicht erfasst. Viel davon wird nicht mehr als Gewerbe gebraucht und könnte in Wohnraum umgewandelt werden. In manchen Fällen gelingt so etwas mit Unterstützung der Kommune in wenigen Monaten. Der Mieterverein fordert in Bezug auf dieses Thema ein größeres Engagement. Ähnlich wie bei Wohnungsleerstand erwarten wir von der Stadt den Beginn der **Erfassung dieses Leerstandes**. Eigentümer sollten daraufhin angesprochen werden und ggf. Angebote zur Umwandlung in Wohnungen erhalten.

6 Wohnungsaufsicht

Das seit 2015 geltende **Wohnungsaufsichtsgesetz** ermöglicht es Kommunen, stärker gegen Vermieter von Wohnhäusern mit Instandhaltungsstau einzugreifen. Dieses sieht der Mieterverein als Möglichkeit, Mieter vor unhaltbaren Wohnbedingungen zu schützen. Leider wird das Gesetz in Bochum unserem Eindruck nach nicht pro-aktiv angewendet. Selbst städtischen und anderen offiziellen Institutionen, denen Baumängel und Gefahrenstellen in Wohnungen auffallen, ist das Gesetz anscheinend nicht immer bekannt.

Das Wohnungsaufsichtsgesetz bietet zudem Handhabe, Lieferstopps von Strom, Gas oder Wasser infolge von Vermieterschulden zu verhindern. Die Stadtwerke bieten hier nur die Möglichkeit, dass sich die Mieter zu einer Gemeinschaft zusammenschließen, die eine Direktzahlungsvereinbarung mit ihnen trifft. Hiervon sind viele Mietergemeinschaften – z. B. aufgrund hoher Fluktuation im Haus – aber überfordert. Das Wohnungsaufsichtsgesetz verlangt aber, dass Wohnraum mit Strom, Wasser und Heizenergie versorgt sein muss und bietet den Kommunen auch die Möglichkeit, dies sicherzustellen. Soweit dabei Kosten entstehen, können diese vorrangig im Grundbuch eingetragen werden.

7 Kosten der Unterkunft

Bei den Kosten der Unterkunft strebt die Stadt eine Novelle an mit dem Ziel der Einsparung. Es wird unsere Aufgabe sein, die Entwicklung genau zu beobachten. Es muss sichergestellt werden, dass jede neu errichtete Sozialwohnungen für Hartz-IV-Empfänger beziehbar bleiben. Zudem muss eine Lösung für das Problem gefunden werden, dass die Miete in energetisch sanierten Wohnungen in aller Regel die Angemessenheitsgrenzen übersteigen, so dass Transferleistungsempfänger stets hohe Energiekosten haben.

8 Wohnraum für Geflüchtete

Der verstärkte Zuzug von Geflüchteten und Zuwandern hat die 2014 begonnene Trendwende bei der Bevölkerungsentwicklung verstärkt. Die Neubürger brauchen eine gute **Ankommenskultur**. Die Kommune und zahllose Initiativen sowie ehrenamtliche Helfer haben bereits viel geleistet. Gerade im Bereich des Wohnens sieht der Mieterverein noch Defizite. Sammelunterkünfte sind nur kurzfristig zum Wohnen geeignet. **Die dezentrale Unterbringung in Wohnungen ist definitiv die beste Form der Unterbringung**. Sie schafft menschenwürdige Lebensverhältnisse, fördert die Integration und kostet die Stadt weniger.

Die Stadt hat erfreulicherweise die Turnhallenunterbringung beendet. Doch auch Leichtbauhallen und Containerdörfer sind keine Alternative. Es ist sogar schon zu Protesten Geflüchteter gekommen, die lieber in einer Turnhalle bleiben wollten, als ihre Umsiedlung in Industriezelte hinzunehmen. Solche öffentlichkeitswirksamen Aktionen sind auch für das Image der Stadt nicht hilfreich. In Normalwohnungen konnten bisher erst 40 % der Geflüchteten untergebracht werden (Stand 7/2016).

In benachbarten Städten wie Dortmund sieht die Situation weit besser aus. Um mehr Menschen in Wohnungen unterzubringen ist das Engagement zur Aktivierung von leer stehenden Wohnungen und Gewerberäumen besonders wichtig. Neubauten sind für die akuten Probleme keine Lösung.

Die **Informationslage für Geflüchtete** muss verbessert werden. Wann sind Geflüchtete berechtigt sich selber eine Wohnungen zu suchen? Häufig werden diese zwischen Wohnungsunternehmen wie der VBW und dem Sozialamt hin und her geschickt. Die Vergabep Praxis scheint bis heute nicht allen Akteuren bekannt zu sein.

Probleme gibt es darüber hinaus mit der Erstausrüstung der Wohnungen. Immer wieder werden in diesem Bereich Defizite in der öffentlichen Versorgung durch das ehrenamtliche Engagement freiwilliger Helfer aufgefangen. Dies kann aber keine Dauerlösung sein.

9 Ansprechstelle Wohnprojekte

Es ist auffällig, dass in Bochum Wohnprojekte eine viel geringere Rolle als in anderen Großstadtregionen spielen. Selbstorganisierte Projekte können eine gute Antwort auf Fragen des Zusammenlebens sein (z. B. Mehrgenerationen Wohnen als Reaktion auf den demographischen Wandel). Daher ist eine verstärkte Förderung solcher Projekte wichtig. Als eine Möglichkeit wäre anzudenken, bei der Stadt eine **Ansprechstelle für Wohnprojekte** einzurichten.

10 Bündnis Wohnen

Bisher existiert als übergreifende Einrichtung in Bochum lediglich der halbjährlich tagende Runde Tisch der Wohnungsmarktakteure. Dieser hat keine handelnde Funktion. Aufgrund der sich zuspitzenden Lage auf dem Wohnungsmarkt und den großen nötigen Anstrengungen auf verschiedenen Feldern der Wohnungspolitik halten wir ein handlungsfähiges Gremium aber für dringend geboten. Daher fänden wir die Einrichtung eines **Bündnisses für Wohnen**, ähnlich dem auf Bundesebene, richtig.

Die Ankündigung eines Handlungskonzepts Wohnen begrüßen wir, insbesondere auch die Aussage, mit einzelnen Schritten nicht bis 2017 zu warten. Wir empfinden eine Einbeziehung des Mietervereins sowie weiterer sozialer Institutionen wie den Flüchtlingsrat und Gewerkschaften als unumgänglich. Auch halten wir es für geboten, den Prozess zu verstetigen.

Bochum, im Sommer 2016

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.

Brückstraße 58

44787 Bochum

0234 / 96 11 40

info@mvbo.de

www.mieterverein-bochum.de