

# „GEHT NICHT GIBT'S NICHT!“

POSITIONEN DES NETZWERKS »STADT FÜR ALLE« ZUM »HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN« DER STADT BOCHUM

---

Die Anzahl der Bewohner\*innen in Bochum sinkt seit zwei Jahren nicht mehr. Mit dem Ende der Schrumpfung kehrt die Wohnungsfrage zurück ins Ruhrgebiet. Das hat inzwischen auch die Stadt Bochum erkannt und arbeitet an einem »Handlungskonzept Wohnen«.

Dabei wird jetzt schon deutlich, dass die Bedürfnisse einer großen Bevölkerungsgruppe im »Handlungskonzept Wohnen« offensichtlich nicht berücksichtigt werden sollen. Ein Konzept, das im Kern auf eine weitere Privatisierung öffentlicher Flächen und Anreize für Privatinvestoren setzen soll, wird nicht in der Lage sein, die Situation für Geflüchtete, Menschen mit geringen Einkommen und Bezieher\*innen von Transferleistungen zu verbessern. Immerhin haben rund 50 Prozent aller Bochumer Haushalte formal Anspruch auf eine Sozialwohnung.

## „SOZIALER WOHNUNGSBAU“ FUNKTIONIERT NICHT MEHR

Das Konzept „Sozialer Wohnungsbau“ funktioniert schon lange nicht mehr. Jährlich fällt eine Vielzahl von Sozialwohnungen aus der Mietpreisbindung, deren Verschwinden durch geförderten Neubau nicht ausgeglichen wird. Der Sozialwohnungsbestand ist in den vergangenen 15 Jahren um über die Hälfte abgeschmolzen. Nun sind es nur noch knapp 14.000 – nur noch etwa 7 Prozent des Gesamtbestandes.

Der „Soziale Wohnungsbau“ ist ein Fördersystem, das privaten Immobilienbesitz mit öffentlichen Mitteln subventioniert. Sind die billigen Förderkredite abbezahlt und die Steuervorteile abgegriffen, können die Immobilienbesitzer\*innen die Wohnungen frei vermarkten. Die an die Förderung gekoppelte Zweck- und Preisbindung der Wohnungen ist nur ein befristeter Nebeneffekt und nicht nachhaltig.

Wenn Politik und Verwaltung nicht grundsätzlich umsteuern, wird das »Handlungskonzept Wohnen« in dieser dysfunktionalen Logik gefangen bleiben. Es setzt in erster Linie auf neue Investoren, die mit Wohnraum Geld verdienen wollen. Städtische Ressourcen in Form von Grundstücken werden dafür privatisiert.

Hohe Renditeerwartungen lassen sich mit dem Neubau von preisgünstigem Wohnraum nicht erfüllen – auch wenn er nachgefragt wird. Deshalb hat das Land NRW die aktuellen Förderbedingungen verändert: Bis zu 30 Prozent der Förderkredite werden Investoren erlassen, wenn sie Sozialwohnungen bauen. Erst diese Geldgeschenke haben dazu geführt, dass Investoren überhaupt wieder Förderungen in Anspruch nehmen.

## WEG VOM MARKT

Bleibt es bei den bisherigen Vorschlägen, wird die Anzahl der Sozialwohnungen, die neu gebaut werden, auch weiterhin nicht in einem sinnvollen Verhältnis zur Zahl derer stehen, die gebraucht werden. Der Wohnungsmarkt versagt hier, und dieses Marktversagen ist durch markt-konforme Maßnahmen nicht zu lösen. Politik und Verwaltung wissen das. Mit ihrer Wohnungspolitik ignorieren sie die Interessen und Bedürfnisse einer Vielzahl von Bürgerinnen und Bürgern, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.

In den aktuellen Überlegungen zum »Handlungskonzept Wohnen« spielt der Aufbau eines kommunalen Wohnungswesens bisher keine Rolle. Wir fordern, dass sich das ändert. Denn um Wohnraum dauerhaft

preisgebunden anbieten zu können, muss er dem Markt entzogen werden. Die Stadt Bochum könnte selbst als Akteurin auftreten und mit Hilfe von Fördermitteln städtischen Wohnungsbau betreiben, der dauerhaft im öffentlichen Besitz und zweckgebunden bleibt. Eine weitere Möglichkeit wäre, die zur Hälfte städtische Wohnungsgesellschaft VBW zu kommunalisieren und auf gemeinnützige Ziele statt auf Dividenden zu verpflichten. Die Stadt Bochum könnte ein Programm zum Aufkauf, Umbau und zur Instandsetzung von Leerstand auflegen. In dessen Rahmen könnten auch leerstehende Bürogebäude in kommunalen Wohnraum umgewandelt oder für soziale Initiativen zur Verfügung gestellt werden. Eine Zweckentfremdungssatzung, deren Einführung die Stadt Bochum beharrlich verweigert, könnte ein Instrument sein, um die zahlreichen Leerstände zu aktivieren.

Dass es diese funktionierenden Alternativen in der Praxis gibt, zeigt z.B. die über hundertjährige Tradition des Wiener Gemeindebaus. Nicht nur Geflüchtete, die bei der Suche nach Wohnungen auf dem privaten Wohnungsmarkt immer wieder von rassistischer Diskriminierung betroffen sind, würden von einem öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungsangebot profitieren. Eine diskriminierungsfreie Vermietung kann hier als Grundsatz verankert und besser kontrolliert werden.

Aber wir wissen auch: Alleine dadurch, dass sich Wohnungen in öffentlichem Besitz befinden, sind sie nicht dauerhaft davor geschützt, zum Spielball politischer Konjunkturen und ökonomischer Interessen zu werden. Die Privatisierung öffentlicher Wohnungen, wie z.B. der Verkauf der LEG NRW, zeigt das. Hier stellt sich nicht nur die Frage, wie wohnungspolitische Entscheidungen und die jeweiligen Institutionen tatsächlich demokratisch verfasst sein können, sondern auch, wie sich das Immobilienkapital neutralisieren lässt. Genossenschaften wären z.B. ein Modell, in dem nur die Mieter\*innen entscheiden, die zugleich Genossenschaftler\*innen sind. Das genossenschaftliche Immobilienkapital ist damit Einzelinteressen entzogen.

Die Stadt Bochum hat mit dem »Handlungskonzept Wohnen« die Chance, sich von der ideenlosen Ideologie der „unternehmerischen Stadt“ abzuwenden und als Gemeinwesen die oben skizzierten Ansätze einer gemeinwohlorientierten und innovativen Wohnungspolitik zu ermöglichen und zu fördern. Ein solcher strategischer Wandel ist nicht nur eine Utopie, sondern eine realistische Möglichkeit – wenn der politische Wille dafür vorhanden ist.

Netzwerk Stadt für Alle, Februar 2017



**STADT FÜR ALLE**

---

[www.stadt-fuer-alle-bochum.net](http://www.stadt-fuer-alle-bochum.net) / [stadt-fuer-alle-bochum@riseup.net](mailto:stadt-fuer-alle-bochum@riseup.net)

V.i.S.d.P.: Klaus Hermann, c/o Soziales Zentrum Bochum, Josephstraße 2, 44791 Bochum