

**Leitlinien und Handlungsempfehlungen
für die kommunale Wohnungspolitik
in Bochum bis 2020**

Bochum

Auftraggeber:

Stadt Bochum, Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen



Erstellt vom:

Pestel Institut für Systemforschung e.V.

Bochum, im März 2006

Auftraggeber:

Stadt Bochum, Die Oberbürgermeisterin
Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen
Willy-Brandt-Platz 2-8
44777 Bochum
Telefon: 0234/910-3795
Telefax : 0234/910-1587
e-mail: amt60@bochum.de
www.bochum.de

verantwortlich für den Inhalt:

Dr. Klaus Peter Möller
Dipl.-Ök. Matthias Günther
Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V.
Königstr. 50A
30175 Hannover
Telefon: 0511/990 94-0
Telefax 0511/990 94-30
e-mail: info@pestel-institut.de

Inhalt

	Seite
Inhaltsverzeichnis	III
Abbildungsverzeichnis	IV
1. Einleitung	1
2. Ausgangslage: Wohnungsmarktsituation 2004 und Prognose bis 2020	2
3. Ergebnisse der Workshops mit den Wohnungsmarktakeuren	7
3.1 Arbeitsgruppe "Wohnungsneubau und städtebauliche Entwicklung"	7
3.1.1 Grundsätzliche Probleme	7
3.1.2 Gründe für den Rückgang des Wohnungsneubaus	8
3.1.3 Lösungsvorschläge (Diskussion)	11
3.2 Arbeitsgruppe "Wohnungspolitik für den Bestand"	12
3.2.1 Grundsätzliche Probleme	13
3.2.2 Lösungsvorschläge (Diskussion)	14
4. Leitlinien für die kommunale Wohnungspolitik	17
4.1 Präambel: Grundlage der Formulierung von Leitlinien	17
4.2 Die Attraktivität des Wohnstandortes stärken	17
4.3 Den Strukturwandel stützen	21
4.4 Qualität vor Quantität = Zukunftsfähigkeit	21
4.5 Bestandspolitik als zentrale Herausforderung	23
5. Handlungsempfehlungen	26
5.1 Baulandausweisung und Wohnungsneubau	27
5.1.1 Baulücken	28
5.1.2 Überplanen von Freiflächen	29
5.1.3 Konversionsflächen durch abgängige Altbebauung	30
5.1.4 Konversionsflächen der Industrie	30
5.1.5 Baulandpreispolitik	31
5.1.6 Eigene Baulandgesellschaft	32
5.2 Steigerung der Attraktivität im Bestand	32
5.2.1 Modernisierung	32
5.2.2 Abriss und Wiederaufbau	33
5.2.3 Quartiersmanagement	34

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Bochum im Jahr 2020 im Vergleich zur Alterstruktur des Jahres 2004	2
Abbildung 2: Bevölkerungsstand nach Altersgruppen 2020 gegenüber 2004 (in v. H.) in Bochum	3
Abbildung 3: Wanderungssalden der Stadt Bochum gegenüber verschiedenen Regionen nach Altersgruppen (Summe der Jahre 1996 bis 2004)	4
Abbildung 4: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie Wohnungsbedarf/-nachfrage 2004 bis 2020 in Bochum	5
Abbildung 5: Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke (Index 1980 = 100)	9
Abbildung 6: Flächennutzung in der Stadt Bochum	28

1. Einleitung

Das Pestel Institut hat im Dezember 2004 zunächst eine Untersuchung zu

- der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung
- dem daraus abgeleiteten Wohnungsbedarf und
- der Wohnungsnachfrage (unter Marktbedingungen)

vorgelegt.¹ Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind Grundlage für einen moderierten Prozess zur Formulierung von "Leitlinien und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Bochumer Wohnungspolitik bis 2020". Über den Verlauf und die Ergebnisse dieses Prozesses informiert der vorliegende Bericht. Da inzwischen die Daten für das Jahr 2004 vorliegen, wurde die Untersuchung im Februar 2006 aktualisiert. Die Ergebnisse dieser aktualisierten Fassung fließen in diesen Bericht ein.

Die Stadt hatte zu einem 1. Workshop am 24.02.05 in die Räume der Sparkasse rd. 50 Akteure des Bochumer Wohnungsmarktes eingeladen. Die Teilnehmer setzten sich aus folgenden Wirtschaftsbereichen und der Stadtverwaltung zusammen:

1. Bauträger
2. Architekten
3. Wohnungsgesellschaften (als Vermieter und teilweise als Bauträger)
4. Bausparkasse (LBS)
5. Geschäftsbanken und Sparkasse
6. Team Statistik und Stadtforschung, Liegenschaftsamt, Stabsstelle Sozialplanung, Planungsamt und Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen.

Den über 40 anwesenden Teilnehmern wurden die Ergebnisse der oben genannten Untersuchung vorgestellt. Anschließend erfolgte eine Diskussion mit Schwerpunktbildung auf zwei Themen mit grundsätzlicher Bedeutung für die Zusammenhänge zwischen Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt in der Stadt:

- Wohnungsbestandspolitik und
- Wohnungsneubaupolitik.

Es wurde vereinbart, dass in einem 2. Workshop - mit reduzierter Teilnehmerzahl - die beiden genannten Themen in jeweils einer Arbeitsgruppe vertieft werden sollten.

¹ Beschäftigung, Bevölkerung und Wohnungsmarkt – Die Entwicklung in der Stadt Bochum bis 2020; Kapitel 1 bis 3 (Pestel Institut, Dezember 2004).

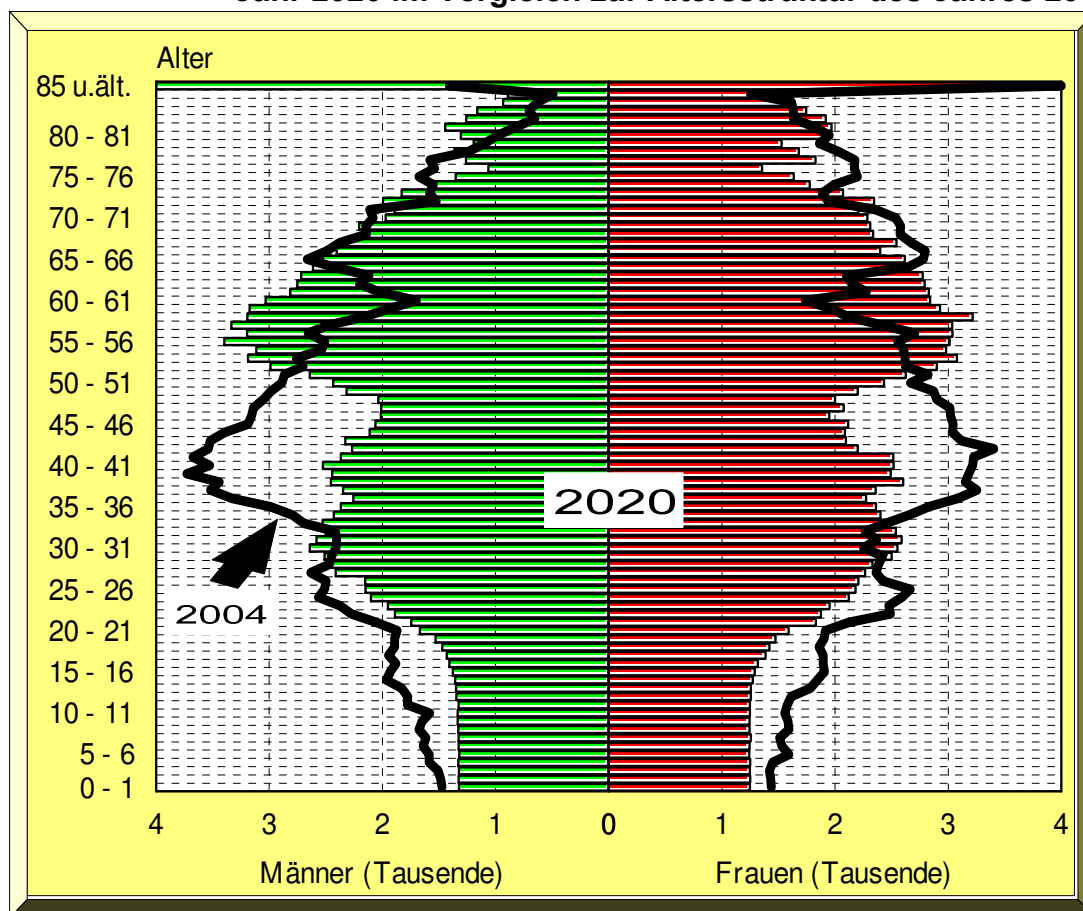
2. Ausgangslage: Wohnungsmarktsituation 2004 und Prognose bis 2020

Im Rahmen der Untersuchung des Pestel Institutes wurde der Status quo der Wohnungsversorgung für Ende 2004 festgestellt, eine Prognose bis zum Jahr 2020 durchgeführt und einige über dieses Jahr hinausgehende Hinweise gegeben.²

Die Bevölkerung Bochums schrumpft seit Mitte der 90er-Jahre von der Basis her durch immer weniger Geburten und den hierdurch entstehenden Sterbeüberschuss.

Der Bevölkerungsverlust zwischen 1994 und 2004 (von 401.100 auf 388.200, d. h. minus 3,2% in zehn Jahren) wird sich bei leicht positivem Wanderungssaldo bis 2020 auf 361.100, d. h. minus 7,0% in 16 Jahren, beschleunigen. Die Altersstruktur der 361.100 Einwohner Bochums im Jahr 2020 zeigt **Abbildung 1** im Vergleich mit der Altersstruktur 2004.

Abbildung 1: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Bochum im Jahr 2020 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2004



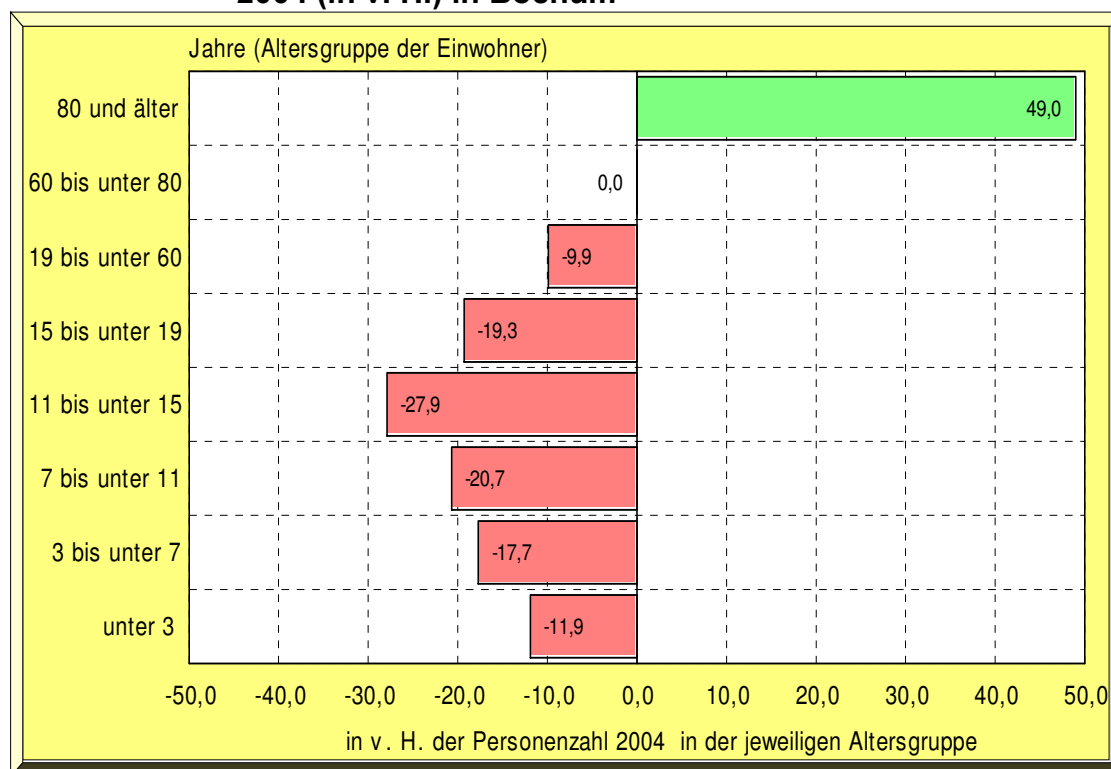
Quelle: LDS und eigene Modellrechnung

² Siehe Fußnote 1.

Da die Anzahl der Haushalte bildenden Erwachsenen weniger stark zurückgehen wird (-10.200 Personen) als die Zahl der Einwohner insgesamt und die Erwachsenen-Haushaltsgröße weiter sinken wird, wird die Zahl der Haushalte in dieser Zeit aber nur um rd. 1.600 (-0,8%) abnehmen.

Hinweise auf die Jahrgangsstärke der 30- bis 45-Jährigen nach 2020 gibt die heute erkennbare starke Einschnürung der Jahrgangszahlen bei den unter 20-jährigen (2004 noch 2.600 Personen je Jahrgang gegenüber rund 4.400 Personen je Jahrgang bei den heute über 40-jährigen Personen). Die Modellrechnung gibt damit den Hinweis, dass nach dem Jahr 2020 ein nochmals beschleunigter Rückgang der Zahl der Haushalte in Bochum eintreten wird. Die Veränderung der Jahrgangsstärken der Bevölkerung in Bochum bis 2020 zeigt **Abbildung 2**.

Abbildung 2: Bevölkerungsstand nach Altersgruppen 2020 gegenüber 2004 (in v. H.) in Bochum



Quelle: Eigene Modellrechnung

Der prognostizierte Rückgang der Bevölkerungszahl auf 361.100 Personen ist ausschließlich auf den Sterbeüberschuss (-31.500) zurückzuführen und setzt einen leicht positiven Wanderungssaldo (+4.400) voraus.³

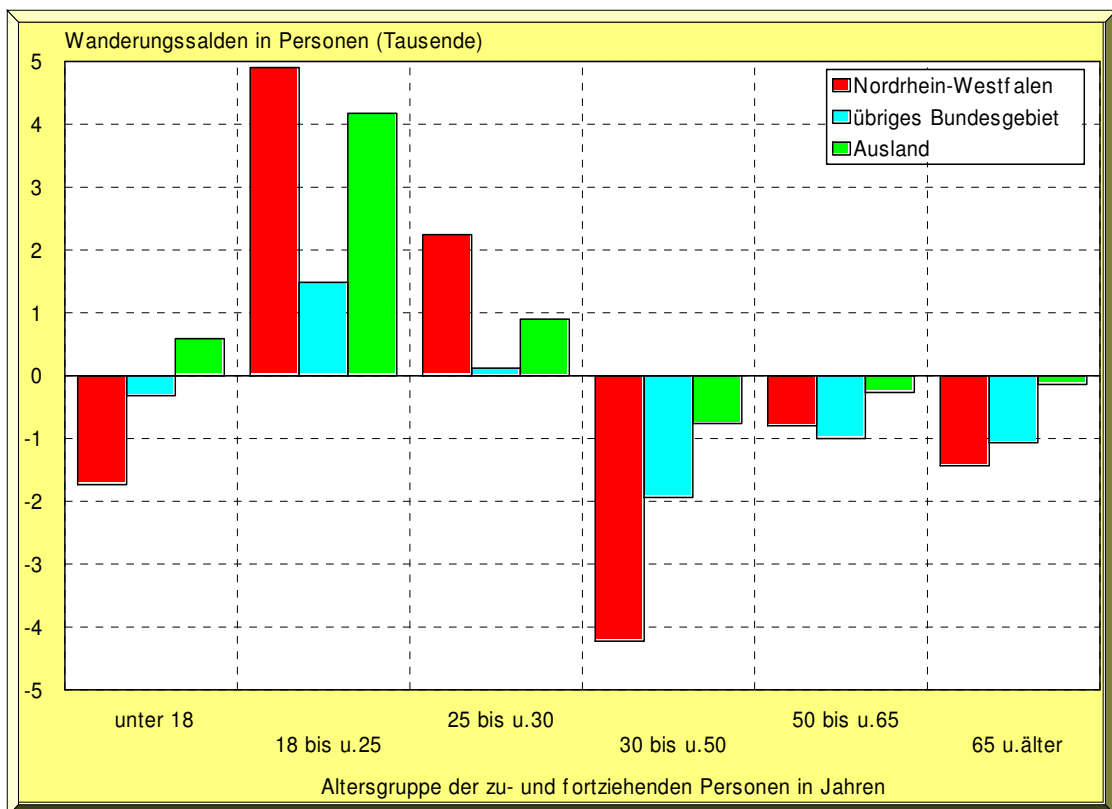
³ Die Modellrechnung geht bis 2020 von einem in der Summe leicht positiven Wanderungssaldo aus, obwohl schon heute feststeht, dass sich der Zuzug von Ostdeutschen und Spätaussiedlern bis 2010 gegen Null bewegen wird. Wird dann der Wanderungssaldo negativ, so erreicht der jährliche Bevölkerungsschwund schnell eine Größenordnung von 3.000 bis 5.000 Personen.

Ein leicht positiver Wanderungssaldo wird aber nur eintreten, wenn

- die Erwerbsmöglichkeiten bis 2020 zumindest gleich bleiben wie bisher und
- sich das Wohnungsangebot gegenüber dem Status quo qualitativ deutlich verbessert.

Derzeit hat Bochum in den Altersgruppen bis 30 Jahre (bis auf die Altersgruppe 0 bis 18 Jahre) überwiegend Zuzüge. Die Zuzügler aus Nordrhein-Westfalen kommen zum Studium bzw. zur Berufsausbildung in das Zentrum. Der Auslandszuzug ist im Wesentlichen Familienzuzug. Oberhalb von 30 Jahren überwiegt die siedlungsbedingte Abwanderung. Die Aufgliederung der Wanderungssalden auf die verschiedenen Altersgruppen sowie Herkunfts- und Zielgebiete zeigt **Abbildung 3**:

Abbildung 3: Wanderungssalden der Stadt Bochum gegenüber verschiedenen Regionen nach Altersgruppen (Summe der Jahre 1996 bis 2004)



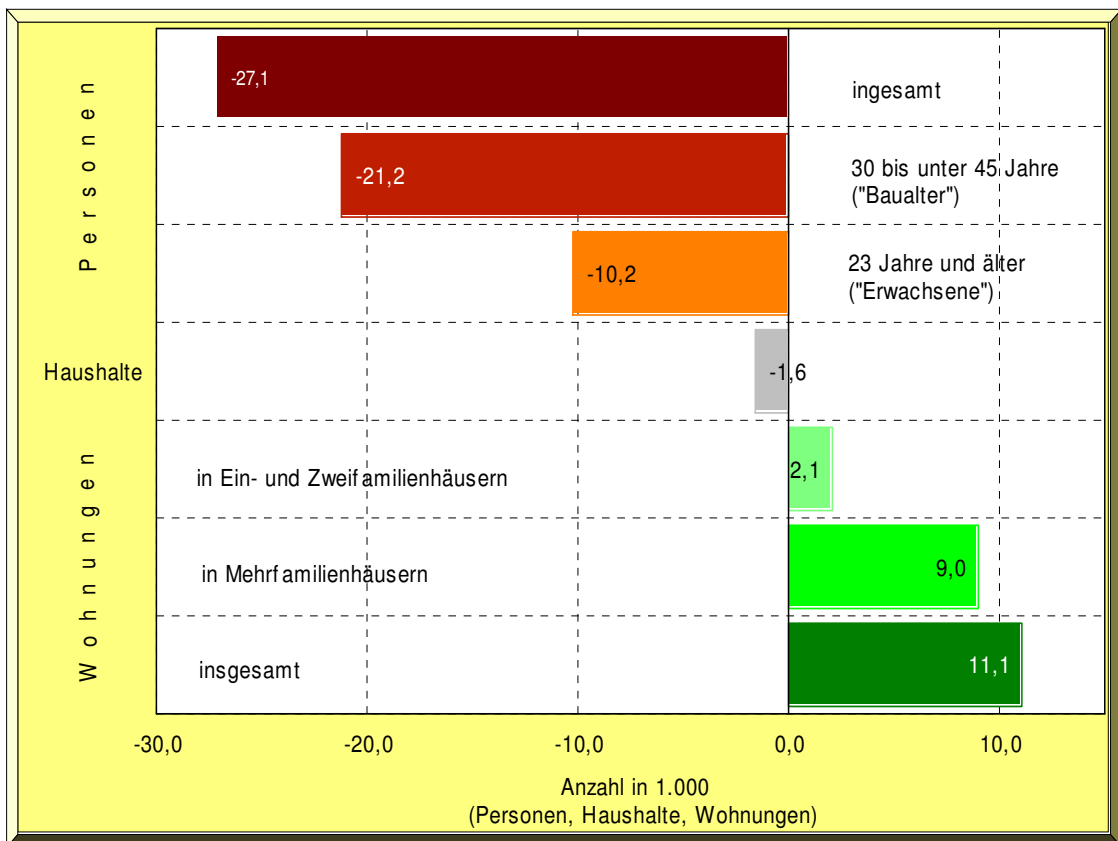
Quelle: LDS und eigene Berechnungen

Bei einem Wohnungsbestand von 77% in Geschossgebäuden, hiervon rund die Hälfte in der Baualterklasse 1949 bis 1968, wird Bochum keine Zuzüge wegen der Qualität seines Wohnungsbestandes haben (nur 20% der Haus-

halte in Zentren bis 500.000 Einwohner äußern als Wohnwunsch das Geschossgebäude⁴). Die Wahrscheinlichkeit eines negativen Wanderungssaldos ist daher relativ groß.

Die Prognoseergebnisse sind in **Abbildung 4** zusammengefasst:

Abbildung 4: Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung sowie Wohnungsbedarf/-nachfrage 2004 bis 2020 in Bochum



Quelle: Eigene Modellrechnung

Die Ergebnisse im Einzelnen:

- Die Gesamtbevölkerung nimmt (ausschließlich wegen des Sterbeüberschusses) um 27.100 Personen (-7,0%) ab,
- die Zahl der „Erwachsenen“ (23 Jahre und älter) als Nachfrager von Wohnungen allgemein schrumpft um 10.200 Personen, d. h. um 3,3%.

⁴ LBS Westdeutsche Landesbausparkasse (Hg.): Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2015 - Wohnungsbedarf, Wohnungsnachfrage, wohnungspolitische Implikationen (2003).

- die Altersgruppe 30 bis 45 Jahre, die die höchsten Anteile von Wohneigentumsbildnern aufweist, nimmt um 21.200 Personen ab, bezogen auf die Altersgruppestärke 2004 sind dies 23,0%,
- wegen des Singularisierungseffekts sinkt die Anzahl der Haushalte nur um 1.600, d. h. um 0,8%,
- trotz dieser Abnahme der Zahl der Haushalte wird der Wohnungsbestand durch Neubauten um 11.100 WE steigen, wenn durchschnittlich 690 Wohneinheiten (WE) pro Jahr gebaut werden (Durchschnitt der Jahre 2001 bis 2004: 464 WE) sollten.

Aus aktueller Sicht sehen sich die Akteure am Wohnungsmarkt daher im Ausblick bis 2020 mit folgenden wohnungswirtschaftlichen Wirkungen der Prognoseergebnisse konfrontiert:

- Der hohe Wanderungsgewinn bei der Bevölkerung mit 1. Wohnsitz im Jahr 2004 ist durch Ummeldungen aufgrund der eingeführten Zweitwohnungssteuer ausgelöst. Es handelt sich im Wesentlichen um einen Einmaleffekt.
- Der Wanderungssaldo wird gegenwärtig nur durch hohe Zuzüge von Ausländern, Spätaussiedlern und jungen Personen aus den neuen Bundesländern gestützt. Die Zuzüge von Aussiedlern und „Ostdeutschen“ werden zwischen 2008 und 2010 auf Null zurückgehen. Derzeit sinkt auch der Zuzugssaldo der Ausländer, ein Wiederanstieg ist zumindest unsicher.
- Schon bei ausgeglichenem Wanderungssaldo werden bis 2020 etwa 8.000 WE über die Mobilitätsreserve (2% = 3.700 WE) hinaus leer stehen. Bei negativem Wanderungssaldo steigt der potenzielle Leerstand auf 10.000 bis 14.000 WE (5,4% bis 7,5% des Bestandes).
- Die prognostizierte Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 2020 zeigt, dass sich der Rückgang der Zahl der Haushalte nach diesem Jahr noch beschleunigt. Da dies bereits vor dem Jahr 2020 von den Wohnungsmarktakteuren (auch den Banken) deutlich zu erkennen ist, werden zwischen 10% und 15% des Wohnungsbestandes (ca. 20.000 WE) im Wert deutlich sinken.

Vor diesem Hintergrund wurden in einem 2. Workshop am 15.03.05 Handlungsnotwendigkeiten diskutiert und formuliert, die zu antizipatorischen Maßnahmen führen, die wiederum die aufgezeigten Prognoseergebnisse verhindern .

3. Ergebnisse der Workshops mit den Wohnungsmarktakeuren

3.1 Arbeitsgruppe “Wohnungsneubau und städtebauliche Entwicklung”

Aufgrund der Untersuchung des Pestel Instituts wurden als Prämissen vorgegeben, dass

- der Wohnungsmarkt rein zahlenmäßig (Vergleich von Haushalten und Wohnungsbestand) ausgeglichen ist,
- dies auch bis zum Jahr 2020 so bleibt, wenn alle bis dahin entstehenden Überhänge (Leerstände) im Bestand abgerissen oder aus dem Angebot genommen werden. Hierbei handelt es sich um 8.000 bis 15.000 WE.

Trotz einer damit erfolgenden „Aussortierung“ der qualitativ schlechtesten Wohnungen im Bestand bis 2020 wird hiermit die Qualität des Wohnungsangebotes grundsätzlich aber noch nicht verbessert. Darüber hinaus ist zu befürchten, dass durch die Wohnungsüberhänge künftig noch weniger Neubau als derzeit entsteht, weil Wohnungsneubau nur schwer zu finanzieren sein dürfte.

Da aber ohne eine laufende qualitative Verbesserung des Wohnungsbestandes keine positive Wirkung auf die Bevölkerungsentwicklung zu erzielen ist, bestand bei den Teilnehmern Einigkeit, dass trotz der sich abzeichnenden Überhänge Neubau erfolgen muss. Das wesentliche Ziel der Neubautätigkeit ist die Anhebung der durchschnittlichen Bestandsqualität und damit die Erhöhung der Zuzugsattraktivität.

3.1.1 Grundsätzliche Probleme

Die zehn Teilnehmer (Wohnungsunternehmen, Architekt, Sparkasse, Mieterverein und Stadtverwaltung) stellten zunächst klar, dass sie primär einzelwirtschaftliche Interessen verfolgen müssen. Sie würden es allerdings begrüßen, wenn das Erreichen ihrer privatwirtschaftlichen Ziele parallel mit einer verbesserten Stadtentwicklung und einer positiven Bevölkerungsentwicklung einherginge.

In der Diskussion wurde die Kollision von betriebswirtschaftlichen Einzelproblemen der Bauherren und Investoren mit den langfristigen Interessen der Stadt bei einzelnen Themen deutlich. Die Interessengegensätze im privatwirt-

schaftlich organisierten System von Anbietern (Bauträger, Architekt), Finanzierungsinstituten (Banken und Bausparkassen), Grundstücksverkäufern (Stadt und Private), Kontrollinstanzen (Baubehörden) und letztendlich den Kunden (Erwerber von Wohneigentum, Mieter) sind systemimmanent, müssen und können aber überwunden werden.

Folgende - von den Teilnehmern genannte - Hindernisse haben zum starken Absinken der Bautätigkeit nach dem Jahr 2000 geführt und stehen einem schnellen Wiederanstieg der Fertigstellungszahlen entgegen.

3.1.2 Gründe für den Rückgang des Wohnungsneubaus

Baulandverfügbarkeit und -preise

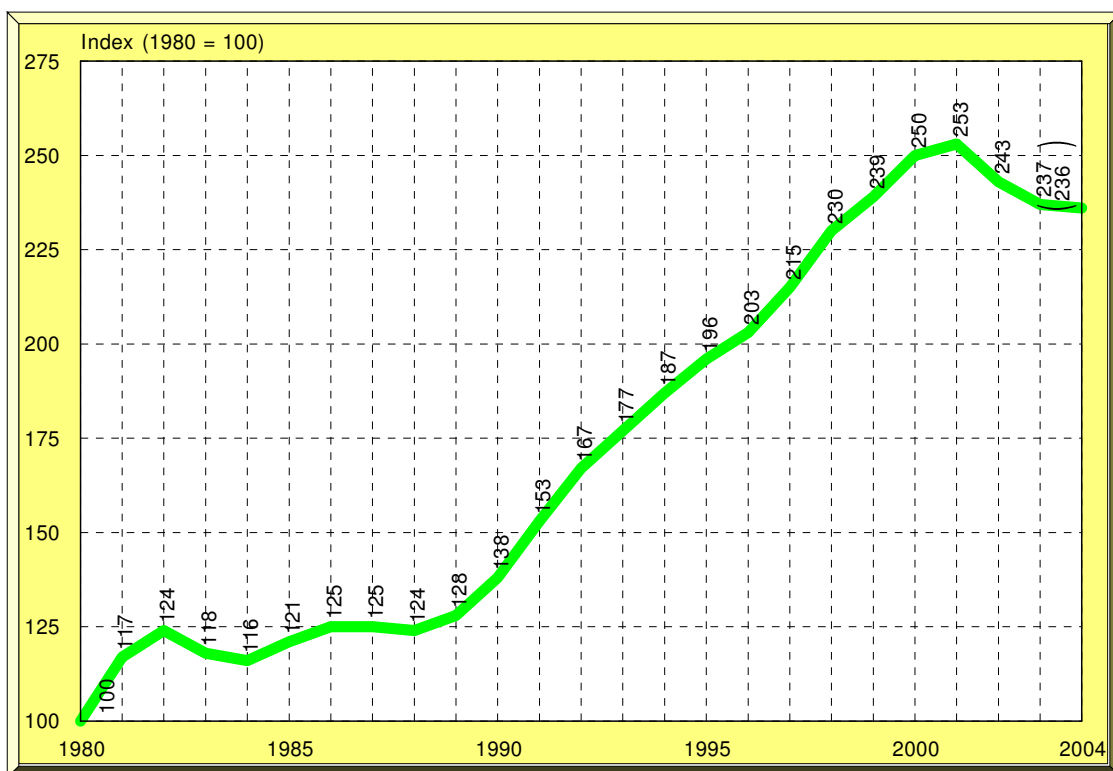
Von den Teilnehmern wurden sowohl die Quantität des verfügbaren Baulandes als auch die trotzdem verlangten hohen Baulandpreise beklagt.

Es bestand Einigkeit in der Beurteilung der grundsätzlichen Schwierigkeit, in einer von anderen Oberzentren umgebenen und zu zwei Dritteln bebauten Stadt zusätzliches Bauland auszuweisen. Baulandpreise zwischen 175 und 335 EUR/m² (beim Geschosswohnungsbau zwischen 165 und 245 EUR/ m²) werden aber als zu hoch empfunden.

Zwar seien in der zweiten Hälfte der 90er-Jahre die Preise bereits ähnlich hoch gewesen wie derzeit, die seinerzeit höhere Nachfrage (aus Gründen, die in der Analyse des Pestel Instituts näher erläutert werden) habe das Problem aber überspielt. Die gegenwärtige Nachfrageschwäche (aus konjunkturellen und aus Gründen des Bevölkerungsrückgangs) lasse dieses hohe Baulandpreinsniveau nicht mehr zu. Die Preise sinken aber wegen des geringen Angebotes nicht.

Die Baulandpreisentwicklung seit 1980 (Durchschnitt über alle Lagen in Bochum) zeigt **Abbildung 5**:

**Abbildung 5: Baulandpreis für Wohnbaugrundstücke
(Index 1980 = 100)**



Quelle: Gutachterausschusses für Grundstückswerte: Grundstücksmarktbericht 2005

Unattraktive Einfamilienhausangebote

Das hohe Baulandpreisniveau zwingt die Anbieter überwiegend zur Konzeption von Reihenhäusern. Diese werden auf extrem kleinen Grundstücken errichtet. Bei den Kunden ist das Reihenhaus unbeliebt (siehe LBS-Umfragen).⁵ Es wird aber in hoch verdichteten Städten wie Bochum als Ersatz für ein „normales“ (frei stehendes) Einfamilienhaus gern akzeptiert. Für die Zukunft ist jedoch zu beachten, dass in Zeiten allgemein rückläufiger Nachfrage und drohender (bzw. bereits erlebter) Wertverluste von Neubauten die Akzeptanz gegenüber den angebotenen „Notlösungen“ sinkt. Derzeit liegen diese zwar absolut noch in einem erträglichen Preisrahmen (z. B. 180.000 EUR für Reihenhäuser), spezifisch, d. h. unter Berücksichtigung der Bauland sparenden Architektur, sind sie aber teuer. Daher werden die „schlanken Reihenhäuser“ nur einen kleinen Teil der Nachfrage nach qualitativ besseren Wohnungen befriedigen können.

⁵ LBS Westdeutsche Landesbausparkasse (Hg.): Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2015 - Wohnungsbedarf, Wohnungsnachfrage, wohnungspolitische Implikationen (2003), S. 52.

Finanzierungsinstitute

Da in Bochum - aufgrund der hohen Baulandpreise - nahezu ausschließlich verdichteter Wohnungsneubau in Form von Reihenhäusern oder Geschosswohnungen angeboten werden kann, sind Bauträger zur Organisation der Maßnahmen notwendig. Diese haben derzeit bei den Banken ein äußerst schlechtes Kreditrating. Es wurde darüber geklagt, dass sogar Projekte mit Vorverkäufen von 50% von den Banken zur Finanzierung nicht mehr angenommen werden. Dies sei einer der Hauptgründe für die stark rückläufige Neubautätigkeit.

Kommunales Planungs- und Bauordnungsrecht

Durch den anwesenden Architekten wurden Einzelbeispiele für die Verhinderung von innovativen Wohnungsbaukonzepten durch kommunales Planungsrecht bzw. die Anwendung der Landesbauordnung angeführt. Die rückläufige Neubautätigkeit und die rückläufige Zahl der Bauanträge hätten dazu geführt, dass die einzelnen Bauanträge sehr viel akribischer und damit restriktiver bearbeitet würden. Insbesondere wurde darüber geklagt, dass auch Bauanzeigen - trotz Vollständigkeit der Unterlagen - nicht problemlos zur gewünschten Eingangsbestätigung führen.

Baulandausweisung

Das zu hohe Baulandpreisniveau wurde u. a. auch darauf zurückgeführt, dass nicht genügend Bauland in neuen Bebauungsplänen ausgewiesen wird.

Von der Stadtverwaltung wurde entgegen gehalten, dass Baurecht für ca. 3.500 WE aktuell vorhanden sei. Zu beklagen sei zwar, dass aufgrund nicht stattgefundener Bodenvorratspolitik keine großen städtischen Flächen zur Verfügung stehen. Die wenigen angebotenen Grundstücke mussten aber schon mehrfach inseriert werden und fanden trotzdem kaum Abnehmer. Von Seiten der anwesenden Bauträger und auch der Sparkasse wurde der - trotz teilweise problematischer Lagen und Nachbarschaften - von der Stadt geforderte Preis dafür verantwortlich gemacht.

Die von Privaten gehaltenen Baulandflächen werden in der Regel ebenfalls nur schleppend verkauft. Auf die von ihnen geforderten Preise hat die Stadt keinen Einfluss. Die Privaten orientieren sich an den zu hohen Bodenrichtwerten und hoffen, durch Abwarten noch höhere Preise erzielen zu können.

3.1.3 Lösungsvorschläge (Diskussion)

Baulückenmanagement

Von den Teilnehmern wurde zur Erhöhung des Angebots ein „aktives Baulückenmanagement“ gefordert. Dieses soll in der Erstellung eines Baulückenkatasters und dem aktiven Bemühen, die Baulücken zur Bebauung zu bringen, bestehen.

Als problematisch angesehen wurde von der Stadtverwaltung die als Vorschlag eingebrachte „Hinterliegerbebauung“, die als Nachverdichtung in anderen Kommunen durchaus angewendet wird.

Vom Moderator wurde eine Nachverdichtung über die Bebauung von Baulücken in Straßenzeilen mit „Stadthäusern“ vorgeschlagen (zurzeit wird z. B. in der Stadt Osnabrück ein Stadthausprojekt verwirklicht, das aus überbreiten Reihenhäusern mit besonderer architektonischer Gestaltung besteht).

Konversionsflächen

Von der Stadtverwaltung wurde vorgetragen, dass im Stadtgebiet keine ehemals von militärischen Einrichtungen (Bundeswehr, Alliierte) genutzten Flächen vorhanden sind.

Dagegen gibt es Industriebrachen, deren Nutzung für Wohnzwecke auf den ersten Blick aber verneint wird, weil diese meist kontaminiert sind, das Abräumen der noch darauf stehenden Industrieanlagen teuer ist und die Alteiligentümer hohe Preise realisieren wollen.

Vom Moderator wurde eingewendet, dass - beim vorherrschenden Bodenpreisniveau - auch unter Berücksichtigung von aufwändigen Sanierungsarbeiten eine kostendeckende Umwandlung der Industriebrachen in Wohnbauland möglich sein müsste. Die Stadt sollte alle Möglichkeiten prüfen und ein erstes Projekt mit Hilfe der örtlichen Banken sowie der Eigentümer in Angriff nehmen.

Städtisches Bauland im Rahmen eines Sondervermögens

Vom Moderator wurde vorgeschlagen, die bisher fehlende aktive städtische Baulandpolitik durch Gründung eines Sondervermögens (z. B. Bochum-Grund) aus dem kommunalen Haushalt auszugliedern und den Ausweis zusätzlicher Baulandes hierdurch finanziell und organisatorisch zu erleichtern.

Resümee und Gesamteindruck (Arbeitsgruppe "Neubau/Stadtentwicklung")

Der Moderator beurteilt die gegenwärtige Situation aufgrund der vorgetragenen Probleme wie folgt:

- Die Stadt Bochum kann bisher selbst kaum Beiträge zum Baulandangebot leisten, weil sie über zu wenig geeignete Flächen verfügt.
- Die privaten Anbieter überschätzen die erzielbaren Preise, weil sie - in den 90er-Jahren durch Übernachfrage verwöhnt - verkennen, dass aufgrund des Nachfragerückgangs die Preise für Bauland bundesweit sinken.
- Das hohe Preisniveau hat wiederum zur Folge, dass von den Architekten und vor allem den Bauträgern nur an dieses Preisniveau angepasste Reihenhäuser mit extrem geringer Breite und minimalisierten Grundstücken konzipiert werden. Diese Häuser lehnen die Kunden im Prinzip ab oder akzeptieren sie nur als "Notlösung".
- Wegen der zögerlichen Haltung der Kunden läuft der Abverkauf der Bauträger schlecht, was wieder zur Zurückhaltung bei den finanzierenden Banken gegenüber Neubauprojekten führt.
- Das Neubauangebot in der Stadt steckt daher in einem "Teufelskreis", dessen Ursprung im zu geringen Flächenangebot und den damit zu hohen Baulandpreisen zu suchen ist.

Als Quintessenz kann gelten: Bei der Abwägung zwischen dem Leidensdruck beim Pendeln und der gesteigerten Lebensqualität durch das individuelle Wohnen gewinnt in der Regel das Wohnen im Umland. Dabei ist zu berücksichtigen, dass über die Hälfte der Fortzügler im Umland wieder zur Miete wohnt.

3.2 Arbeitsgruppe "Wohnungspolitik für den Bestand"

Aufgrund der Untersuchung des Pestel Instituts wurde festgestellt, dass

- der Bochumer Wohnungsbestand zu 42% in der Wiederaufbauphase (1949 bis 1968) errichtet wurde,

- weit über 90% des älteren Wohnungsbestandes nicht barrierefrei sind,
- von den Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen der überwiegende Teil keinen Aufzug hat,
- der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser mit 23% des Bestandes gering ist,
- vom Mietwohnungsbestand 35% den Wohnungsunternehmen gehören,
- trotzdem im Vergleich zu angrenzenden Städten wie Essen oder Gelsenkirchen die Leerstände auf einem sehr niedrigen Niveau liegen und
- deshalb bei den vermietenden Wohnungseigentümern kein unmittelbarer Handlungsbedarf zur Erhöhung der Wohnattraktivität durch Modernisierung gesehen wird.

Der Bestand von 188.000 Wohnungen sollte durch Modernisierung und Zusammenlegung in seiner Attraktivität so gesteigert werden, dass er als aktives wohnungspolitisches Instrument gegen die Bevölkerungsabwanderung eingesetzt werden kann. Denn auch 2020 werden noch rund 95% des derzeitigen Wohnungsbestandes, die dann (Neubauten bis dahin gegengerechnet) über 90% des Gesamtangebots an Wohnungen ausmachen, genutzt.

Der geringe Leerstand und das vergleichsweise hohe Preisniveau signalisieren gegenwärtig einen Attraktivitätsvorsprung Bochums innerhalb der Region. Um diesen Vorsprung zu halten oder auszubauen, müssen der Wohnungsbestand in einem nachfragegerechten Zustand gehalten und vorhandene Defizite beseitigt werden.

3.2.1 Grundsätzliche Probleme

Von den Teilnehmern (Banken, Bauträger, Wohnungsunternehmen, Stadtverwaltung) wurden folgende grundsätzlichen Probleme bei einer durch die Anbieter durchzuführenden Attraktivitätserhöhung gesehen:

- Ältere Bestände werden von Mietern nur zögerlich und zu niedrigen Mieten, von Käufern - auch bei niedrigen Preisen - kaum noch angenommen.
- Diese Zurückhaltung (vor allem von Käufern) gilt gegenüber der Baualtersklasse 1949 bis 1968, aber auch für Teile des Altbestandes aus der Vorkriegszeit.
- Störende Details sind kleine Wohnungszuschnitte (3 Zimmer, aber nur 55 m² bis 60 m²), gefangene Räume (vor allem in Vorkriegsbauten), keine Balkone und fehlende Fahrstühle (ab 3. OG).

- Besonders schwer vermarktbar sind schon heute Wohnungen dieser Baualtersklassen mit den zusätzlich genannten Mängeln, wenn sie aus bestimmten Bochumer Lagen stammen.

Das Pestel Institut hat eine Liste mit Wohnungsmängeln aufgestellt. Viele Mängel kumulieren bei einzelnen Wohnungen. Es wird geschätzt, dass mehr als 30% des Wohnungsbestandes qualitative Mängel durch Kumulation mehrerer "Maluskriterien" aufweisen.

Malusattribute für Geschosswohnungen im Bestand: Welchen Merkmalen weichen die Nachfrager aus?
<p>Wohnungskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> Erdgeschoss allgemein Erdgeschosse mit verschatteten Fenstern im Besonderen 3. OG und höher ohne Lift Hauptblickrichtung Nord allgemein kein Balkon oder Garten
<ul style="list-style-type: none"> unattraktiver Grundriss kein ausreichender Trittschallschutz <p>Gebäudekriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> mehr als 9 WE Baujahr 1949 bis 1957 Baujahr 1968 bis 1968 (eingeschränkt) unattraktive Hausfassade
<ul style="list-style-type: none"> kein ausreichender Wärmeschutz keine ausreichenden Parkmöglichkeiten für Pkw unattraktives Treppenhaus <p>Lagekriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> benachteiligtes Wohnquartier
<ul style="list-style-type: none"> städtische Durchgangsstraße oder Bahnlinie Stadtrand ohne ÖPNV ohne Umgebungsgrün

3.2.2 Lösungsvorschläge (Diskussion)

Mit den Teilnehmern wurden verschiedene Handlungsansätze zur Erhöhung der Attraktivität des Wohnens im Bestand erörtert. In vielen Fällen wurde über bestehende und zu erwartende Schwierigkeiten bei deren Umsetzung diskutiert.

Zusammenlegungen von zu kleinen Wohnungen

Zusammenlegungen sind nur in einem geringen Teil des Bestandes möglich und zudem mit erheblichen Investitionen verbunden. Diese Investitionen werden durch die zusätzlich erzielbare Miete nicht erwirtschaftet. Zusammenlegungen werden daher von den Vermietern nur selten durchgeführt.

Sie wären nach Ansicht der Teilnehmer nur sinnvoll, wenn die Wohnungen andernfalls überhaupt nicht mehr (auch nicht über den Preis) vermietet werden könnten.

Modernisierung von Alt- und Problembeständen

Hier gilt das gleiche wie bei den Zusammenlegungen. Eine Vollmodernisierung erfordert etwa 600 EUR/m². Dieser Aufwand steht in keinem angemessenen Verhältnis zu der zusätzlich zu erwirtschaftenden Miete.

Derzeit werden daher überwiegend Erhaltungsmaßnahmen / Instandhaltungen durchgeführt, da sich auch problematische Wohnungen mit Lagemängeln noch vermieten lassen.

Modernisierung mit Fördermitteln

Die Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Modernisierungsprogramm des Landes könnte das Problem der Mietrendite entschärfen. Aufgrund der einzugehenden Belegungsbindungen über 15 Jahre, den derzeitigen Finanzierungskosten sowie alternativer Förderangebote (z. B. KfW-Programme des Bundes) sind die Landesmittel für die Vermieter oftmals uninteressant.

Die Vermieter scheuen vor allem Probleme mit den potenziellen Mieter von Sozialwohnungen (schlechte Zahlungsmoral, Vandalismus, Störmieter usw.).

Könnte die „Ablehnung der Fördermitteln“ durch die Investoren aufgelöst werden, ließen sich erhebliche (vorhandene) Fördermittel in den Bestand leiten.

Aktivierung der Bewohner in benachteiligten Quartieren

Bereits lange vor dem Programm „Soziale Stadt“ wurden in verschiedenen Städten Maßnahmen zur Aktivierung der Bewohner durchgeführt und über ein „Quartiersmanagement“ ein Forum geschaffen. Gerade in Quartieren mit sehr heterogener Bewohnerstruktur konnten beachtliche Erfolge hinsichtlich des Innen- und Außenimages erzielt werden.

Resümee und Gesamteindruck (Arbeitsgruppe "Bestand")

Alle diskutierten baulichen Maßnahmen zur Anhebung der Attraktivität der Bestände wurden letztlich von den Teilnehmern nicht akzeptiert, weil am Wohnungsmarkt die Nachfrage nach Geschosswohnungen noch immer so groß ist, dass auch Problemwohnungen mit Reparaturstaus vermietet werden können. Die Mietdifferenzen zwischen nicht modernisierten und modernisierten Altbeständen sind im Verhältnis zu den Aufwendungen zu gering.

Der Moderator beurteilt die gegenwärtige Situation aufgrund der vorgetragenen Probleme wie folgt:

- Der gegenwärtige Wohnungsbestand kann noch vermietet bzw. verkauft werden. Die Zuzugsattraktivität ist jedoch nicht so groß, dass ein dauerhaft positiver Wanderungssaldo zum Ausgleich des Sterbeüberschusses zu erwarten wäre.
- Einen generellen „Königsweg“ zur Erhöhung der Attraktivität des Wohnungsbestandes wird man auch in Bochum kaum finden. Da Probleme im Bestand vor allem lokal auftreten, muss die Bestandspolitik kleinteilig reagieren.
- Durch eine Kombination von Quartiersmanagement und einem "lokalen Verzicht auf die Belegungsbindung" sollte es gelingen, gezielt Fördermittel in einzelne Wohnviertel zu lenken.
- Die Anbieter haben die Differenzen zwischen der oft schlechten Gebäudequalität und den in vielen Fällen erheblichen Lagewerten der Grundstücke, auf denen die Gebäude stehen, noch nicht erkannt. Die Realisierung dieser Lagewerte durch Abriss und Wiederaufbau ist bisher kaum praktiziert.

4. Leitlinien für die kommunale Wohnungspolitik

4.1 Präambel: Grundlage der Formulierung von Leitlinien

Das Pestel Institut hat zusammen mit der Stadt Bochum aufgrund der Diskussionsbeiträge auf den ersten beiden Workshops

- Leitlinien sowie daraus abgeleitete
- Handlungsempfehlungen

für die kommunale Wohnungspolitik formuliert. Bei den in diesem Kapitel aufgeführten Handlungsempfehlungen ist zunächst die rechtlich-organisatorische Durchsetzung nicht geprüft worden. Es handelt sich aber nicht um Visionen für eine neue Bochumer Wohnungspolitik, sondern um konkrete Leitlinien, die in der späteren Anwendung nur noch „alltagstauglich“ gemacht werden müssen. Dies gilt insbesondere für die Abstimmung mit möglicherweise entgegenstehenden Rechtsnormen (z.B. Mietspiegel).

Die hier formulierten Leitlinien verzichten bewusst auf die Darstellung der Einzelprobleme in den verschiedenen Stadtteilen Bochums. Die großen Differenzen bei den Lagepräferenzen und den dadurch ausgelösten unterschiedlichen Miet- und Immobilienpreisen sollen im Rahmen einer späteren Stadtteilanalyse untersucht werden.

Die Leitlinien wurden auf einem 3. Workshop am 8.11.05 mit den Wohnungsmarktakteuren diskutiert und überarbeitet. Das Abschlussergebnis fließt in die weitergehenden wohnungspolitischen Diskussionen und Arbeiten ein.

4.2 Die Attraktivität des Wohnstandortes stärken

Oberstes Ziel der städtischen Wohnungspolitik bleibt, eine angemessene Wohnungsversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. In Bochum sollen Menschen aus allen sozialen Gruppen wohnen und sich wohl fühlen. Dazu zählen Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht selbst mit einer Wohnung versorgen können ebenso wie Haushalte, die exklusive Lagen und hochwertige Wohngebäude suchen.

Der demographische Wandel ist kein Anlass für Pessimismus - gleichwohl stellt sich als große Herausforderung für die Zukunft der Stadt Bochum die Stabilisierung der Bevölkerungszahl dar. Ein niedrigerer Bevölkerungsstand muss aber zunächst hingenommen werden, da nicht alle in Kapitel 5 vorgeschlagene Maßnahmen sofort greifen.

Angesichts des Umfangs und der Differenziertheit der Situationen und Probleme muss die Anpassung an die sich aus dem demographischen Wandel ergebenden Anforderungen vor allem vom "Markt" bewältigt werden. Allerdings kann die städtische Wohnungspolitik diesen Prozess z. B. durch bessere Informationen über die Ursachen und Auslöser der jeweils aktuell beobachteten Marktentwicklungen, gezielte Hilfen beim Wohnungsbau für "Problemhaushalte" und andere Nachfragegruppen sowie bedarfsorientierte Flächenpolitik unterstützen und fördern.

Der städtische Wohnungsmarkt folgt einerseits im Wesentlichen den Trends der allgemeinen Wohnungsmarktentwicklung und nimmt insoweit gegenüber anderen Räumen keine Sonderstellung ein. Andererseits ist das Wohnen in der Stadt außerordentlich vielfältig - sie dient den verschiedenen Bevölkerungsgruppen und Haushalten in allen Lebensphasen und allen Formen des Zusammenlebens als Wohnstandort.

Die Entwicklung Bochums bis zum zweiten Weltkrieg, schwere Kriegszerstörungen und der folgende Wiederaufbau haben die Strukturen des Wohnungsbestandes maßgeblich beeinflusst. Sie sind daher stark vom Geschosswohnungsbau und vom Wohnen zur Miete geprägt. Räumlich bestimmen dicht bebaute Bereiche, große Wiederaufbaugelände und Siedlungen der 50er-Jahre, die Stadterweiterungen der 60er-Jahre und die Großsiedlungen der 70er-Jahre das Bild und den Wohnungsmarkt. Der Wohnungsbestand ist von einer großen Vielfalt von Bauformen sowie Wohnquartieren unterschiedlicher Lage, Funktionsmischung und Qualität charakterisiert.

Als Zukunftsaufgabe gilt es, den steigenden Ansprüchen sowohl hinsichtlich der Wohnungsgrößen und -standards als auch der Vielfalt des Angebotes zu entsprechen. Große und familiene geeignete Wohnungen sind nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Es ist zu erwarten, dass umfangreiche Wohnungsbestände aufgrund ihrer Architektur, ihrer Lagemerkmale und ihres Wohnumfeldes von wichtigen Nachfragegruppen zunehmend abgelehnt werden und dadurch in die Gefahr der Entwicklung einseitiger Sozialstrukturen geraten.

Ein auf unterschiedliche Angebotssegmente verteilter Neubau ist sowohl für den Erhalt eines funktionierenden Wohnungsmarktes als auch für die Erreichung stadtstruktureller Ziele von großer Bedeutung. Baulückenschließungen, die Weiterentwicklung von Quartieren und die Arrondierung bestehender Siedlungsschwerpunkte erfordern Wohnungsneubau. Dieser dient überwiegend dem langfristigen Stadtumbau und dem Ersatz von Wohnungsabgän-

gen, damit das Angebot den sich ändernden Wünschen der Bewohner angepasst werden kann.

Für folgende Haushaltstypen⁶ müssen angemessene Wohnmöglichkeiten bereitgehalten werden:

① **Nachfrageschwache Haushalte**

Hierzu gehören z. B.

- Haushalte mit geringem Einkommen,
- Studenten und Auszubildende,
- Alleinerziehende und Singlehaushalte,
- ausländische Mitbürger / Personen mit Migrationshintergrund.

Für diese Gruppen verfügt die Stadt zurzeit noch über rd. 26.000 Sozialwohnungen, deren Zahl bis 2015 allerdings auf unter 15.000 zurückgehen wird. Da preiswerte Wohnungen vom unteren Ende der Qualitätsskala des Bestandes als "Ersatz für auslaufende Sozialwohnungen" nicht immer geeignet sind, ist der Bau zusätzlicher Sozialwohnungen notwendig. Dies gilt auch, obwohl die Verhinderung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit nicht mehr zu den Schwerpunkten der Bochumer Wohnungspolitik gehören muss, da die Zahl der gemeldeten wohnungssuchenden Haushalte auf rd. 1.600 (unter 1% des Wohnungsbestandes) zurückgegangen ist und seit Jahren eine sinkende Tendenz hat.

Das Wohnquartier gewinnt als Ort, an denen z. B. Zuwanderer einen großen Teil ihrer Zeit verbringen, wachsende Bedeutung für die Integration. Wohnung und Wohnumfeld bilden einen sozialräumlichen Hintergrund für Integrationsprozesse wie Spracherwerb, Bildung, Ausbildung und Beruf, Sozialkontakte oder Teilnahme am städtischen Leben.

② **Familiengründer und größere Haushalte mit Kindern**

Die größten qualitativen Defizite bietet der Wohnungsbestand für die Nachfragewünsche junger Familien. Weil der Anteil von Geschosswohnungen weit überwiegt, ziehen gut verdienende Haushalte mit Kindern oft in das Umland, um dort ihre Vorstellungen vom individuellen Wohnen (z. B. im Grünen oder in der eigenen Immobilie) zu verwirklichen. Dabei nehmen sie die Nachteile

⁶ Die Zuordnung von Nachfragergruppen zu den angeführten Haushaltstypen fällt nicht immer eindeutig aus, teilweise sind Überschneidungen möglich.

durch das Berufs- und Ausbildungspendeln bewusst in Kauf und wägen diese gegen die Vorteile des individuellen Wohnens ab.

Mit Neubauten im Einfamilienhaus- und im Geschosswohnungsbereich einschl. kinderfreundlicher Wohnumfeldgestaltung ist es möglich, die Miet- und Eigentumswohnnachfrage von Haushalten mit Kindern durch entsprechende Angebote zu befriedigen.

Da Bochum nur begrenzt über geeignete Flächen verfügt, ist es nicht möglich, das Angebot nur in Richtung auf die präferierten Einfamilienhäuser zu verändern. Daher muss ein wesentlicher Akzent kommunaler Wohnungspolitik für junge Haushalte und Familien in einer Erhöhung der Attraktivität im Wohnungsbestand liegen. Hier sind sowohl Modernisierungen als auch Nachverdichtungen erforderlich.

③ **Haushalte mit hohen Wohnansprüchen**

Angebote im höherpreisigen Segment mit Grundriss-, architektonischen und urbanen Qualitäten sowie generell Wohnungen in kleineren Anlagen werden gebraucht, um die bestehende Nachfrage dieses Personenkreises erfüllen zu können. Hierzu ist die Ausweisung lagebegünstigter unbebauter Grundstücke von besonderer Bedeutung.

④ **Senioren und Hochbetagte**

Neben einem Rückgang der Bevölkerung muss sich Bochum auf eine zunehmend alternde Gesellschaft einstellen. Diese altersstrukturellen Verschiebungen verbunden mit veränderten Lebensstilen und einer zunehmenden Individualisierung haben weit reichende Auswirkungen auf die Entwicklungen in den Stadtquartieren. Hilfe- und Pflegebedürftigkeit auf der einen sowie ein hohes Aktivitätsniveau auf der anderen Seite werden prägende Merkmale sein.

Die Wohnwünsche älterer Menschen und vor allem die der Hochbetagten müssen zunehmende Beachtung und Aufmerksamkeit in der städtischen Wohnungspolitik finden, da sonst auch in den Altersgruppen ab 60 Jahre eine bereits erkennbare Abwanderungstendenz verstärkt wird. Sie sind aber auch neue Nachfrager nach hochwertigen Wohnungen, die z. T. aus dem Umland in Geschosswohnungen im Zentrum zurückkehren möchten.

Wesentliche Anforderungen älterer Menschen an den Wohnraum sind angepasste Ausstattungen sowie eine barrierefreie Erschließung. Alternativen zur Normalwohnung oder zum Altenheim bestehen in integrativen Wohnformen,

die vielfältige und veränderbare Wohnungstypen und Gemeinschaftsräume verlangen oder in Modellen von Wohngemeinschaften älterer Menschen.

Zwar hat das Angebot im Bereich der Betreuung älterer Menschen in letzter Zeit zugenommen, Wohnungen mit integriertem Serviceangebot sind aber bisher seltene Ausnahmen.

4.3 Den Strukturwandel stützen

Der Strukturwandel und die in der Stadt vorhandenen Arbeitsplätze waren bisher der Grund für den ausgeglichenen Wanderungssaldo und die Akzeptanz des überwiegend aus Geschosswohnungen bestehenden Angebotes. Nur durch weitere erfolgreiche Ansätze z. B. in der Dienstleistungsbranche und verwandten Bereichen kann die Wohnbevölkerung in etwa auf dem derzeitigen Niveau gehalten werden.

Die Stadt Bochum hat mit 32 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen je 100 Einwohner nahe am Bundesdurchschnitt liegenden Arbeitsplatzbesatz. Obwohl Bochum Oberzentrum ist, gibt es nur einen geringen Einpendlerüberschuss von knapp 10% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, der auf die sinkende Attraktivität der heimischen Arbeitsplätze hinweist. Bei abnehmender Zahl der Arbeitsplätze droht ein negativer Wanderungssaldo.

Die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze ist häufig von der Qualität des Wohnungsangebotes abhängig. Wohnungspolitik muss daher auch ein Teil der Standortpolitik der Stadt sein. Der überwiegende Bestand an vermietbaren Geschosswohnungen entspricht nicht mehr den Vorstellungen, die ansiedlungswillige Unternehmen für die Unterbringung ihrer Mitarbeiter haben. Auch aus diesem Grunde muss die Attraktivität des Wohnungsangebotes erhöht werden.

4.4 Qualität vor Quantität = Zukunftsfähigkeit

Quantitativ ist der Wohnungsbedarf in Bochum weitgehend gedeckt. Allerdings sagt die Entwicklung des quantitativen Bedarfs noch nichts über die Entwicklung der tatsächlichen Nachfrage aus. Diese orientiert sich an den wirtschaftlichen Möglichkeiten, aber auch den individuellen Wünschen und Vorstellungen der Nachfrager. Letztlich wird nur die Stadt ihre Einwohner halten können, die diesen Wünschen ein passendes Angebot gegenüberstellen kann.

Eine wichtige Aufgabe der Zukunft ist es daher, die "Qualität" zu erhöhen, da sie in der regionalen Konkurrenzsituation Bochums im Städte- und Wohnungsbau eine unverzichtbare Rolle spielt. Zwar ist der Begriff "Qualität" nur schwer zu definieren - umfasst aber letztlich den Übereinstimmungsgrad der tatsächlichen mit den erwarteten Eigenschaften des Gutes Wohnen. Wohnqualität zu erzeugen bzw. anzupassen bleibt ein dauerhafter Prozess, der immer wieder neu angestoßen werden muss.

Die Qualitätsansprüche stellen sich dabei sowohl für den Neubau als auch für den Wohnungsbestand und können auf mehreren Ebenen definiert werden (Grundrisse, äußeres Erscheinungsbild, energetischer Zustand und technische Ausstattung des Gebäudes sowie Wohnumfeld, Verkehrsanbindung usw.).

Beim Wohnungsbestand fokussieren sich die Anforderungen zur Verbesserung der Qualität vor allem auf die Wohnungen, die zur Beseitigung der großen Wohnungsnot nach dem 2. Weltkrieg errichtet wurden. Im Mittelpunkt stand die Lösung eines Mengenproblems und weniger die Frage nach Wohnqualität, des architektonischen Erscheinungsbildes oder einer nachhaltigen Bauweise. Aber auch diese Wohnbereiche haben ihre Vorzüge (z. B. große begrünte Freiflächen). Ihre Weiterentwicklung in wohnungswirtschaftlicher, städtebaulicher und infrastruktureller Hinsicht bietet - durch Ersatzneubau, Modernisierung, Nachverdichtung, An- und Umbau - Chancen zur Schaffung attraktiver Wohnstandorte.

Durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 20.04.04 wurde der Verwaltung u. a. die Erarbeitung von Konzepten aufgegeben, die bei einer Veräußerung städtischer Grundstücke an Bauträger / Wohnungsbaugesellschaften den Schwerpunkt auf Qualitäts- statt Preiswettbewerb legen.

Damit hat die Kommunalpolitik auch anerkannt, dass sich durch die Lage Bochums innerhalb der Ruhrschiene und in Nachbarschaft zu weiteren Oberzentren sowie durch die dichte Besiedlung des Stadtgebietes ein sehr hohes Baulandpreisniveau entwickelt hat, das den Neubau nachfragegerechter, individueller Wohnungen verhindert.

Um auch zukünftig gestaltend mitwirken zu können, muss die Stadt in der Baulandausweisung aktiv werden und eine eigene Flächenbevorratung, deren Entwicklung und Vermarktung unter Abschöpfung des Planungsgewinns betreiben. Präferenz vor der Entwicklung neuer Wohnbauflächen hat aber die Aktivierung von

- Baulücken,
- Grundstücken mit nicht mehr marktgängiger Bausubstanz und
- Arrondierungsflächen in Siedlungsbereichen.

Gleichwohl darf die Überplanung von Freiräumen nicht tabuisiert werden, damit das Flächenangebot insgesamt erhöht werden kann.

4.5 Bestandspolitik als zentrale Herausforderung

Da Bochum nur über ein begrenztes Flächenpotenzial verfügt, kann es weder eine nennenswerte, die Bevölkerungszahl beeinflussende Erhöhung des Angebotes an individuellen Häusern geben noch kann allein durch den Bau von Einfamilienhäusern die Trendwende bei der Wohnattraktivität herbeigeführt werden. Deshalb müssen die qualitätssteigernden wohnungspolitischen Bemühungen vor allem auf den Bestand gerichtet werden, in dem die bautechnischen und attraktivitätssteigernden Möglichkeiten bisher oftmals noch nicht ausgeschöpft sind.

Bochum wird nach den Berechnungen des Pestel Institutes ab 2010 durch einen Rückgang der Zahl der Haushalte und - auch bei weiter schwacher Neubautätigkeit - eine deutliche Zunahme der Leerstände (über die Mobilitätsreserve hinaus) zu erwarten haben. Ein Großteil der zukünftigen Problembestände wird in mehrgeschossigen Gebäuden liegen. Allerdings werden das Ausmaß der Leerstandsentwicklung und die betroffenen Standorte durch die jüngsten Nachfragesteigerungen im Bereich niedrigpreisiger Wohnungen (Hartz IV) abgemildert, der Leerstand verschiebt sich in das mittlere Qualitätssegment.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen treten Leerstände geballt in einzelnen Stadtquartieren und am untersten Ende der Qualitätsskala von Wohnungen auf. Sie können das Image ganzer Bereiche erheblich beeinflussen und sind, ohne grundlegende Veränderung ihrer Qualität, auch über Mietpreissenkungen nicht mehr im Markt unterzubringen.

Da die Nachfrager zunehmend neue und höhere Qualitätsanforderungen an ihre Wohnung stellen und diese auf einem entspannten Markt auch durchsetzen können, gibt es für einzelne Objekte oder auch größere Wohnbereiche keine Bestandsgarantie mehr. Die überwiegend privaten Anbieter von Mietwohnungen sind schon aufgrund ihrer wirtschaftlichen Interessen gehalten, ihren Bestand qualitativ zu entwickeln. Sie versuchen, ihn der Nachfrage anzupassen und damit langfristig zu sichern. Dies gilt auch für Wohnungsunternehmen, die zusammen etwa 25% des Bestandes verwalten.

Die erforderlichen Anpassungsprozesse müssen vor allem vom "Markt" bewältigt werden. Erzielbare Mieten reichen jedoch nicht immer aus, grundlegende Modernisierungen durchzuführen. Daher müssen die Bemühungen durch die städtische Wohnungspolitik und mit öffentlichen Mitteln unterstützt werden. Ziel ist es, die Differenz zwischen Aufwand und zusätzlichem Mietertrag zu verkleinern.

Zurzeit werden die vom Land angebotenen Modernisierungsmittel nicht angenommen, weil die Bedingungen - u. a. vor dem Hintergrund des gegenwärtig niedrigen Zinsniveaus - nicht akzeptiert werden. Eine höhere Akzeptanz der Fördermittel durch die Wohnungsunternehmen würde die Modernisierungsrate beschleunigen. Die Umsetzung großer Modernisierungsmaßnahmen wird durch die zu erwartenden Leerstände erleichtert, weil komplette Gebäude leer gezogen und danach saniert werden können.

Um Mietpreissteigerungen am Wohnungsmarkt rechtzeitig erkennen zu können, ist es wichtig, den Mietspiegel fortzuschreiben. Dabei sollten nach Auffassung des Pestel Institutes die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter für durchgeführte Modernisierungen angemessene Mietaufschläge zulassen.

Zusammenfassung der Leitlinien für die zukünftige Wohnungspolitik in Bochum

Künftig sollen somit folgende vier Leitlinien die Bochumer Wohnungspolitik bestimmen:

1. Die Attraktivität des Wohnstandortes stärken

Eine Kommune erlangt Zuzugsattraktivität nicht nur durch Erwerbsmöglichkeiten, sondern auch durch die erreichbare Qualität des Wohnens. Für alle Altersjahrgänge, Einkommensgruppen und sozialen Verhältnisse müssen attraktive Wohnformen angeboten werden, um zukünftig mindestens einen ausgeglichenen Wanderungssaldo zu erreichen.

2. Den Strukturwandel stützen

Die Anzahl der Arbeitsplätze in Bochum ist seit dem Jahr 2000 gesunken, die Arbeitsplatzverluste im produzierenden Gewerbe sind erheblich, bei gleichzeitigen Arbeitsplatzgewinnen im Dienstleistungsbereich. Diesem Strukturwandel muss das zukünftige Wohnungsangebot angepasst werden.

3. Qualität vor Quantität

Der Wohnungsmarkt in Bochum ist quantitativ ausgeglichen und wird auch zukünftig entspannt sein. In dieser Situation werden die qualitativen Ansprüche der Nachfrager wichtiger und entscheiden über die Zuzugsattraktivität Bochums. Da bis 2020 maximal 6% des Bestands durch qualitativ hochwertige Neubauten ersetzt wird, muss die Qualitätssteigerung im Bestand Vorrang vor dem Neubau haben.

4. Bestandspolitik als zentrale Herausforderung

Durch den berechneten Rückgang der Zahl der Haushalte bei anhaltendem Neubau werden Wohnungsbestände leer fallen. Das frühzeitige Erkennen dieser von Leerstand bedrohten Gebäude und das Ergreifen entsprechender gegensteuernder Maßnahmen wird eine der zentralen Herausforderungen der zukünftigen Wohnungspolitik sein.

5. Handlungsempfehlungen

Die im vorangegangenen Kapitel beschriebenen "Leitlinien für die kommunale Wohnungspolitik" müssen im Wesentlichen von den Akteuren am Wohnungsmarkt und der Stadt umgesetzt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ca. 25% des Bochumer Wohnungsbestandes von den ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften / -genossenschaften vermietet werden, etwa 25% selbst genutzte Eigentümerwohnungen sind und 50% von privaten Vermietern gehalten werden. Die Stadt kann bei der Umsetzung

- auf Neubau und Modernisierung Einfluss nehmen,
- baurechtliche Instrumente nutzen,
- Einfluss auf kommunal verbundene Wohnungsunternehmen ausüben,
- mit den Umlandgemeinden verhandeln,
- den gesamten Prozess durch Öffentlichkeitsarbeit positiv begleiten
- und damit die Realisierung fördern und unterstützen.

Da viele Vermieter nach privatwirtschaftlichen Kriterien handeln und aufgrund der derzeit noch guten Vermietungssituation im Sinne der hier vorgeschlagenen Ziele nicht immer die richtigen Entscheidungen treffen, muss die Stadt initiativ werden. Hierzu gehört es, die Ziele der neuen Wohnungspolitik einvernehmlich mit den Wohnungsmarktakteuren zu vereinbaren und umzusetzen.

Das seit 2002 aufgebaute Wohnungsmarktbeobachtungssystem bildet eine hervorragende Basis für die Erfolgskontrolle der wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen. Es stellt ein Informations- aber auch ein "Frühwarnsystem" für Investoren und Wohnungspolitik dar. Grundlage sind Indikatoren, deren Veränderungen jährlich erfasst und bewertet werden.

Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem ist deshalb kontinuierlich fortzuführen und weiter zu entwickeln. Denkbar wäre z. B., die Wohnungsmarktbeobachtung nicht nur auf gesamtstädtischer Ebene, sondern auch kleinräumig durchzuführen.

Für die nachfolgend beschriebenen Handlungsempfehlungen empfiehlt das Pestel Institut in einer Modellrechnung quantitative Zielvorgaben bis 2020.

Modellrechnung mit quantitativen Zielvorgaben bis 2020

	Anzahl Wohnungen
Wohnungsbestand aktuell	188.000
Abriss nicht mehr nachgefragter Wohnungen	- 8.500
Zusammenlegung, Umwidmung	- 3.600
Neubau insgesamt	+ 11.100
davon auf Abbruchflächen	4.900
in Baulücken	4.200
auf Freiflächen	2.000
Vollmodernisierung	67.500
Wohnungsbestand in 2020	187.000
hiervon neu oder voll modernisiert	78.600

Im Jahre 2020 gäbe es danach in Bochum noch 187.000 Wohnungen, von denen 11.100 neu errichtet und 67.500 voll modernisiert sind. Damit könnte eine nachhaltige Attraktivitätssteigerung erreicht werden, zumal die "nicht modernisierten" überwiegend aus den Baualterklassen nach 1968 stammen.

Während die Zahl der Wohnungen um 1.000 und die Zahl der Haushalte um 1.600 abnimmt, werden im Jahre 2020 - wegen der unterstellten Abbruchzahlen - nur 600 Wohnungen über die Fluktuationsreserve von 2% hinaus leer stehen.

5.1 Baulandausweisung und Wohnungsneubau

Grundsätzlich sollte angesichts der momentan geringen Neubautätigkeit (jährlich ca. 420 Wohnungen einschl. Bestandsmaßnahmen und Nichtwohnbau im Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2005) eine deutliche Steigerung auf jährlich ca. 690 Wohnungen - auch im sozialen Wohnungsbau - angestrebt werden. Dabei könnten fast 50% der Neubauten auf Flächen entstehen, die nach vorangegangenem Abbruch von nicht mehr marktfähigen Altbeständen frei geworden sind.

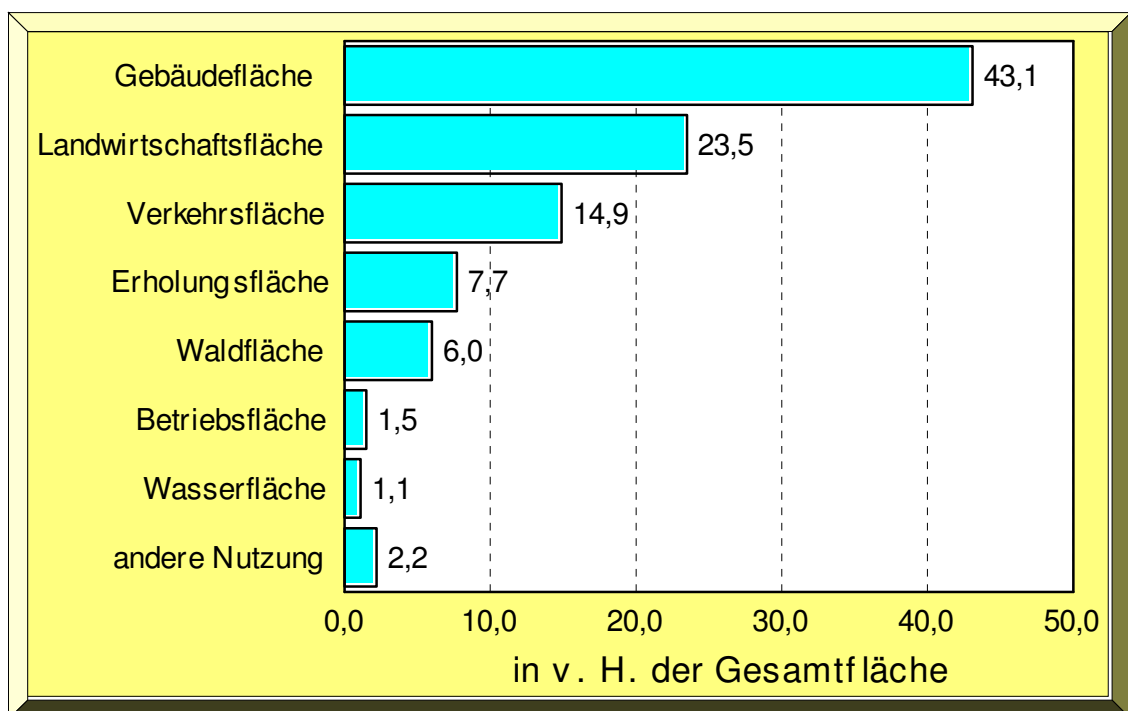
Durch die allgemein rückläufige Nachfrage sinkt die Akzeptanz gegenüber "schlichten Lösungen". Daher müssen neben quantitativen Zielen auch qualitative, zukunftsfähige Standards sowie Anreize für eine Stimulierung des Wohnungsneubaus definiert werden:

- Vorgabe von qualitativen Mindestkriterien für neue Reihen- und Doppelhäuser hinsichtlich Ästhetik und Architektur, Anzahl der Geschosse, nicht einsehbare Balkon- und Terrassenflächen, Unterbringung von PKW, Schall- und Wärmeschutzstandards. Die qualitativen Vorgaben werden unter dem Titel „Bochumer Reihenhausstandards“ geführt.
- Vorgabe von Mindestkriterien für neue Geschosswohnungen hinsichtlich architektonischer und Grundrissqualitäten, Flexibilität der Wohnstrukturen, Größe der Wohnanlagen, Nichteinsehbarkeit von Balkon- und Terrassenflächen, Gestaltung wohnungsbezogener Freiräume und Anordnung von PKW-Abstellanlagen, Schall- und Wärmeschutzstandards sowie Aufzugsanlagen. Die qualitativen Vorgaben werden unter dem Titel „Bochumer Geschosswohnungsstandards“ geführt.
- Einführung eines Prämiensystems für die Einhaltung der qualitativen Standards.
- Förderung von Pilotprojekten.

5.1.1 Baulücken

Das Stadtgebiet ist dicht besiedelt und wird vielfältig genutzt. Die Nutzungsstruktur in v. H. der Gesamtfläche zeigt **Abbildung 6**:

Abbildung 6: Flächennutzung in der Stadt Bochum



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2005 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Gleichwohl dürften aufgrund der Größe des Stadtgebietes mindestens 1.500 "Baulücken nach § 34 Baugesetzbuch" existieren, auf denen die Errichtung neuer Wohnungen möglich ist. Die Zielgröße von 4.200 neu errichteten WE in Baulücken bis 2020 erfordert bei einem Mix von Geschoss- und Individualgebäuden Flächen in einer Größenordnung von rd. 130 ha.

Diese Baulücken sind in einem "Kataster" zu erfassen. Es sollte mindestens Angaben zu der Größe, den örtlichen Verhältnissen und Lagequalitäten, möglichen Beeinträchtigungen durch Emissionen (Lärm, Abgase), Eigentümern und deren Verkaufsbereitschaft/Kaufpreisvorstellungen, evtl. vorhandenen Nutzungen bzw. Bodenkontaminationen und den realisierbaren Bebaumöglichkeiten enthalten.

Die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer muss durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit gesteigert werden. Dabei ist deutlich zu machen, dass - wegen der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung - die realen Bodenpreise mit großer Wahrscheinlichkeit im Jahr 2001 ihren Höhepunkt überschritten haben und eher sinken.

Es empfiehlt sich, ein Amt innerhalb der Stadtverwaltung mit der Aufgabe eines "Baulückenmanagers" zu betrauen.

5.1.2 Überplanen von Freiflächen

Trotz der dichten Bebauung und anderen Flächennutzungen werden in Bochum rund 24% der Fläche (3.400 ha) landwirtschaftlich genutzt. Da die Ausweisung von neuem Bauland für die Realisierung von weiteren Neubauwohnungen notwendig ist, sollte durch ökologische Gutachten geprüft werden, wie und wo ein Bruchteil der landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne Beeinträchtigung des Stadtklimas und der Erholungsmöglichkeiten der Bewohner zur Besiedlung genutzt werden kann. Nach den Vorstellungen des Pestel Instituts müssten rd. 85 der 3.400 ha Landwirtschaftsfläche als Bauland ausgewiesen werden. Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen durch Recycling / Entsiegelung ehemals gewerbliche Brachflächen wieder zu Freiflächen werden.

Diese Flächen sollten weit überwiegend mit individuellen Wohnhäusern bebaut werden. Anteile von 30% für Reihenhäuser, 40% für Doppelhäuser und 30% für freistehende Einfamilienhäuser ergeben eine ideale Mischung.

Die Anzahl und Verteilung neu zu schaffender Baurechte sollte in einem "Entwicklungsplan Wohnbauflächen 2020" beschrieben werden.

5.1.3 Konversionsflächen durch abgängige Altbebauung

Die Modellrechnungen des Pestel Instituts zeigen, dass - auf der Basis der durchschnittlichen Abgänge nach Baualtersklassen - bis 2020 durch

- Abbruch von Gebäuden,
- Zusammenlegung von kleinen Wohnungen und
- Umwidmung zu anderen als Wohnzwecken

eine hohe Zahl von Wohnungen des aktuellen Bestandes vom Markt genommen werden.

Die Auswahl dieser Bestände trifft der Markt:

- Unattraktive Gebäude, die mit hoher Wahrscheinlichkeit aus qualitativen Gründen von den privaten Haushalten nicht mehr angenommen werden, finden sich in der Baualtersklasse 1948 bis 1968 sowie in den vor 1980 errichteten großen Wohnsiedlungen.
- Eine Chance auf anschließende Neubebauung haben Grundstücke in attraktiven Lagen.
- Grundstücke in großen Wohnsiedlungen mit hoher Gebäudedichte sowie mit lagebedingten Nachteilen (z. B. an Hauptverkehrsstraßen) haben dagegen kaum Konversionschancen.

Ob die durch Abbruch frei werdenden Flächen mit individuellen Häusern oder Geschosswohnungen bebaut werden, entscheidet der Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt, wobei die genannten Qualitätskriterien (vgl. Abschnitt 5.1) möglichst einzuhalten sind.

5.1.4 Konversionsflächen der Industrie

Im Stadtgebiet gibt es größere Flächen, die von Industriebetrieben aufgegeben wurden und häufig - nach städtischer Planung - einer erneuten gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Bei aufgegebenen Flächen, die nicht für eine Neuansiedlung von Betrieben genutzt werden können (z. B. wegen Umweltbeschränkungen) oder erkennbar nicht gewerblich vermarktbar sind, sollte eine Überplanung für Wohnungsbau geprüft werden. Neubauten auf diesen Flächen sind in den Be-

rechnungen des Pestel Institutes nicht enthalten und wären ggf. den genannten Zahlen hinzuzufügen.

Diese Flächen sind in den "Entwicklungsplan Wohnbauflächen 2020" aufzunehmen und in den nächsten Jahren in einen baureifen Zustand zu versetzen. Das auf den Flächen entstehende zusätzliche Angebot von z. B. individuellen Häusern würde vom Wohnungsmarkt problemlos aufgenommen, wenn der Preis unterhalb der jeweils aktuellen Bodenrichtwerte festgesetzt wird.

5.1.5 Baulandpreispolitik

Durch das geringe Flächenangebot im Stadtgebiet haben sich von 1985 (127 EUR / m²) bis Ende 2001 (272 EUR / m²) die Baulandpreise mehr als verdoppelt. Seither sind sie auf durchschnittlich 247 EUR / m² zurückgegangen.

Die Modellrechnung zeigt bis 2020 einen sich weiter entspannenden Wohnungsmarkt mit Überhangtendenzen und weiter abnehmende Bevölkerungszahlen. Diese langfristigen Entwicklungen lassen den Schluss zu, dass der Baulandpreis 2001 seinen höchsten Wert überschritten hat. Real, aber wahrscheinlich auch nominal, werden weder öffentliche noch private Anbieter zukünftig höhere Preise für Bauland erzielen können.

Diese Schlussfolgerung sollte die Stadt dazu bewegen, die gegenwärtig vorhandenen bebaubaren Grundstücke schnellstmöglich am Markt umzusetzen. Abwarten oder auf einen Wiederanstieg des gegenwärtig niedrigeren Preisniveaus zu setzen, ist angesichts der Bevölkerungsentwicklung wenig Erfolg versprechend.

Analog den Regelungen für Grundstücke zur Wirtschaftsförderung sollte die Stadt auch Preisabschläge für Wohnbaugrundstücke unterschiedlicher Nutzergruppen (z. B. sozialer Wohnungsbau, Eigentumsmaßnahmen für kinderreiche Haushalte) diskutieren und formulieren.

Die Erkenntnis, dass eine an den gegenwärtigen Bodenrichtwerten orientierte Verkaufspolitik nicht mehr realistisch ist, und die daraus abgeleitete Haltung der Stadt muss über gezielte Öffentlichkeitsarbeit auch den privaten Flächenanbietern verdeutlicht werden, um so zu erreichen, dass das - für eine nachhaltige Steigerung der Wohnattraktivität hinderliche - hohe Baulandpreisniveau sinkt. Diese Wertminderung gegenüber dem Niveau von 2001 gilt auch für denkbare Konversionsflächen der Industrie.

5.1.6 Eigene Baulandgesellschaft

Die in den vorangegangenen Abschnitten genannten Maßnahmen im Baulandbereich könnten in einer - nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen organisierten - stadteigenen Grundstücksgesellschaft am problemlosesten verwirklicht werden. Diese Gesellschaft würde Flächen der Stadt und Privater kaufen, entwickeln und verkaufen. Sie unterläge nicht den Restriktionen des Hausrechts und könnte sich am Grundstücksmarkt "freier" bewegen.

Daher ist zu prüfen, ob eine solche Gesellschaft gegründet wird, die zu einer Optimierung der städtischen Grundstückspolitik beitragen kann.

5.2 Steigerung der Attraktivität im Bestand

Der Wohnungsbestand muss in einem erheblichen Umfang nach festzulegenden Qualitätsanforderungen modernisiert werden. Um die notwendigerweise anspruchsvollen Ziele zu erreichen, müssen kurzfristig qualitative Standards und Anreize für Eigentümer / Investoren definiert werden.

Als Anreiz wäre an die in Abschnitt 5.1 vorgeschlagene Einführung eines Prämiensystems für die Einhaltung von qualitativen Standards bei Vollmodernisierung zu denken. Bei Erfüllung bestimmter qualitativer Modernisierungsstandards wird ein städtisches Gütesiegel verliehen („Modernisiert nach Bochumer Qualitätsstandards“).

Nachfolgend werden Maßnahmen vorgeschlagen, durch die die vorgegebenen quantitativen und qualitativen Ziele erfüllt werden können.

5.2.1 Modernisierung

Wohnungsbestände müssen im Durchschnitt alle 40 Jahre grundlegend modernisiert werden. Hierzu gehört die Erneuerung der Fenster und Innentüren sowie aller Sanitärobjekte und der Heizungen. Bei älteren Beständen kommt die Verbesserung der Wärme- und Schallisolierung hinzu.

Insgesamt werden für Vollmodernisierungen einschließlich der Sanierung der Treppenhäuser (jedoch ohne Einbau von Fahrstühlen) Investitionen von 600 EUR / m² Wohnfläche veranschlagt. Hierin sind Veränderungen der Grundrisse nicht enthalten. Kommen diese hinzu und soll auch ein Fahrstuhl eingebaut werden, so liegen die anzusetzenden Investitionen bei 900 EUR / m² Wohnfläche.

Von den Eigentümern werden nach den Erkenntnissen des 2. Workshops umfassende Modernisierungen nur dann vorgenommen, wenn die Wohnungen im aktuellen Zustand nicht mehr vermietbar sind oder die Renditen so weit absinken, dass sich eine Sanierung in der genannten Größenordnung "lohnt". Da die ökonomische Rentabilität einer Vollmodernisierung beim gegenwärtig möglichen Mietaufschlag von 11% der Aufwendungen und der Begrenzung durch das Wirtschaftsstrafgesetz nicht immer gegeben ist, werden derzeit meist nur die notwendigen Erhaltungsaufwendungen durchgeführt.

Diese Situation könnte durch Inanspruchnahme von Fördermitteln gelöst werden. Allerdings sind derzeit nur wenige Eigentümer wegen der Mietpreis- und Belegungsbindungen bereit, die Fördermittel des Landes in Anspruch zu nehmen. Eingesetzt werden in beschränktem Umfang vor allem KfW-Mittel zur Verbesserung des energetischen Standards.

Die Inanspruchnahme von Fördermitteln könnte verbessert werden, wenn im Mietspiegel besondere Modernisierungsklassen eingeführt werden, nach denen der Vermieter - unter Vermeidung sozialer Härten - höhere Mieten fordern und der Mieter diese nicht durch Hinweis auf die Altersklasse verhindern kann.

5.2.2 Abriss und Wiederaufbau

Der Prozess eines Wohnungsüberhangs wird in den nächsten Jahren zunächst langsam einsetzen und dazu führen, dass in den bisher schon nicht bevorzugten Quartieren die Konzentration sozial schwächerer Haushalte wegen der dort absinkenden Mieten zunimmt. In der nächsten Phase werden dann die Leerstände in diesen Quartieren ansteigen bis die Unwirtschaftlichkeit der Wohngebäude die Eigentümer zwingt, eine Entscheidung über Abriss oder Totalsanierung zu treffen.

Wie in **Abschnitt 5.1.3** dargestellt, müsste aufgrund der Ergebnisse der Modellrechnung bis 2020 schon kurzfristig eine signifikante Zahl von Wohnungen identifiziert, ausgewählt, freigezogen und abgerissen oder voll modernisiert werden. Zusätzlich müssten die Bestände, die mit mehreren Maluskriterien belastet sind (bis zu 30%, vgl. **Abschnitt 3.2.1**) unter Ausnutzung vorhandener Daten kostengünstig erfasst werden. Dabei ist auch die Modernisierungsfähigkeit aufgrund von Gebäude-, Ausstattungs- und Lagekriterien festzustellen. Dazu kann die Wohnungsmarktbeobachtung - z. B. durch Leerstandsanalysen und Expertenbefragungen - wichtige Informationen liefern.

Die Auswahl der abzureißenden Bestände wird letztendlich durch einen Mix von Marktsignalen und gesteuertem Freizug erreicht. Hier kommt es darauf an, in enger Kooperation zwischen Stadt, Wohnungswirtschaft und Bewohnern Konsens über Rückbau- und Nachnutzungsmaßnahmen zu erzielen.

Durch die genannten Maßnahmen wird zweifelsfrei die Attraktivität des Wohnungsbestandes - Rückbau sehr schlechter Bausubstanz und Ersatz durch hochwertige Bauten - gestärkt. Die dabei vom Markt genommene Wohnungsmenge dürfte groß genug sein, um einen deutlich steigenden Einfluss auf die Attraktivität der Quartiere und der Stadt insgesamt zu haben.

Die Privateigentümer / Wohnungswirtschaft müssen aber durch die Förderprogramme (z. B. Stadtumbau West) ökonomisch in die Lage versetzt werden, den Rückbau vornehmen zu können.

5.2.3 Quartiersmanagement

Wohnwünsche sind Standortwünsche und Wohnlagen sind Adressen, die u. a. durch wohnungsbezogene Freiräume und das Wohnumfeld geschaffen werden. Wo mehrere 100 Wohnungen ein Quartier prägen, kann der Eigentümer die Bedingungen eines Standortes gestalten, in dem er - nach Bewertung der Standort- und Objektfaktoren - sich auf entwicklungsfähige Quartiere konzentriert. Andere Quartiere werden im Wettbewerb zwischen schrumpfenden und wachsenden Standorten innerhalb der Stadt "auf der Strecke" bleiben.

Dieser Prozess wird sich nicht auf die heute bereits erkannten Problemgebiete und die Großsiedlungen beschränken, sondern auch andere bislang nicht auffällige Stadtteile treffen. Da nicht überall öffentliche Maßnahmen initiiert werden können, sollte versucht werden, durch ein soziales Engagement die Bereiche zumindest sozial zu stabilisieren.

Im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung werden für die erkannten Problemquartiere investive und konsumtive Mittel benötigt, um notwendige Maßnahmen durchführen zu können. Zuschüsse stehen z. B. im Bund-Länder-Programm "Stadtumbau West" zur Verfügung. Entsprechende Anträge wurden für drei Quartiere bereits gestellt.

Basis für die Entwicklung von Konzepten und deren Umsetzung ist ein lokales Forum, d. h. eine "Stadtteilgruppe" mit Vertretern aller Interessierten. Teilnehmen sollten

- die im Quartier wohnenden Bürger und Eigentümer,
- die Wohnungsunternehmen als Eigentümer der Gebäude,
- die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter,
- die lokalen Gewerbetreibenden,
- soziale-, kulturelle-, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen,
- die Kommunalpolitik sowie
- die Verwaltung.

Maßnahmen zur Stärkung der Integrationskraft im Quartier haben sich bewährt. Dadurch ist es gelungen, gefährdete Problemviertel in den Status normaler, unauffälliger Wohnbereiche zurückzuführen.

Resümee

Die durchgeführten Modellrechnungen zeigen eine deutliche Tendenz zur Bevölkerungsabnahme und in vielen Sektoren einen zunehmend entspannten Wohnungsmarkt bis 2020. Die von diesen Erkenntnissen schon heute ausgehenden Marktsignale haben dazu geführt, dass der derzeitige Wohnungsneubau auf eine geringe Restgröße geschrumpft ist.

Durch den Rückgang der Neubautätigkeit wird zwar einerseits aufkommender Leerstand vermieden, andererseits jedoch die notwendige laufende Erneuerung des Wohnungsbestandes behindert. Die mangelnde Attraktivität der angebotenen Wohnungen verhindert Zuwanderungen bzw. führt zur Abwanderung deutscher Bevölkerung. Der Wanderungssaldo konnte bisher nur durch hohe Zuzüge aus dem Ausland / von Spätaussiedlern ausgeglichen werden.

Um die Attraktivität des Wohnungsbestandes zu erhöhen, müssen umgehend Maßnahmen im Bestand und zur Steigerung der Neubautätigkeit - auch im sozialen Wohnungsbau - getroffen werden. Der dadurch evtl. entstehende Leerstand sollte nicht als Nachteil, sondern als Chance für eine schnellere Erneuerung des Wohnungsbestandes gesehen werden.