

Ablauf

Begrüßung Dr. Markus Bradtke

Impulsvorträge

- > Nachhaltige Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum, Oliver Krudewig
- > Was ist eine bezahlbare Miete?, Michael Wenzel
- > Sachstand Wohnraumförderung, Ausblick & Umsetzung der Quotierung, Mirco Agethen

Diskussion – Wie steht es um das kostengünstige Wohnen in Bochum?

Zusammenfassung und Ausblick

Moderation: Jens Stachowitz

Kurzbericht - Wohnungsmarktbarometer 2021, Wolfgang Loke, Stadt Bochum

Aktuelle Veröffentlichungen der Wohnungsmarktbeobachtung

BOCHUM

Wohnungsmarktbarometer 2021
Befragung von Wohnungsmarktspezialistinnen und -experten
Angebotspreise für Miete und Kauf Eigentum in Bochum

WohnungsMarkt RUHR
RUBINER REGIONALER
WOHNUNGSMarktBERICHT
2021

STADT BOCHUM | Allianz für Wohnen „Kostengünstiges Wohnen“ | 23.11.2021 | Seite 1

Probleme auf dem Wohnungsmarkt

Mietwohnungsmarkt	Eigentumsmarkt
zu wenig geeignetes Bauland	
Kosten (Bau, Planung, Vertrieb, etc)	
Bauland zu teuer	
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen	

STADT BOCHUM | Allianz für Wohnen „Kostengünstiges Wohnen“ | 23.11.2021 | Seite 2

Beurteilung der Marktlage

sehr angespannt
angespannt
ausgewogen
entspannt
sehr entspannt

Stetige Anspannungstendenz in allen Marktsegmenten

2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021

- ETW oberes Segment
- ETW normales Segment
- EFH oberes Segment
- EFH normales Segment
- MW oberes Segment
- MW normales Segment
- Preisgebund. kleine WE
- Preisgebund. große WE

STADT BOCHUM | Allianz für Wohnen „Kostengünstiges Wohnen“ | 23.11.2021 | Seite 3

Angebotsmietpreise (nettokalt) in Bochum

Jahr	Bestand	Neubau	10% Perzentil	90% Perzentil
2013	5,61	8,55	4,72	7,33
2014	5,64	9,28	4,76	7,33
2015	5,79	8,88	4,84	7,50
2016	6,00	8,50	4,95	7,77
2017	6,38	9,55	5,05	8,12
2018	6,57	9,70	5,18	8,40
2019	6,81	10,30	5,30	8,80
2020	7,00	11,00	5,46	9,01
2021	7,28	11,00	5,65	9,56

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

STADT BOCHUM | Allianz für Wohnen „Kostengünstiges Wohnen“ | 23.11.2021 | Seite 4

Angebotsmietpreise im Umlandvergleich

Mietwohnungen
Medianmiete

- ≤ 6,50 €/m²
- 6,61- 7,00 €/m²
- 7,01- 7,50 €/m²
- > 7,50 €/m²

Veränderung zum Vorjahr

- ≤ 3,0%
- 3,1- 4,0%
- > 4,0%

Municipality	Medianmiete (€/m ²)
Gelsenkirchen	6,00 €
Herrne	6,45 €
Castrop-Rauxel	6,50 €
Essen	7,55 €
Bochum	7,33 €
Witten	6,65 €
Hattingen	7,03 €
Dortmund	7,75 €

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

STADT BOCHUM | Allianz für Wohnen „Kostengünstiges Wohnen“ | 23.11.2021 | Seite 5

Weitere Informationen unter:

www.bochum.de/wohnungsmarktbericht

www.staedteregion-ruhr-2030.de

Wolfgang Loke
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Mail: wloke@bochum.de
Tel.: 0234/ 910-3795


STADT BOCHUM | Allianz für Wohnen „Kostengünstiges Wohnen“ | 23.11.2021 | Seite 6

 Mieterverein
Bochum, Hattgen und Elmgegend e.V.

Ein paar Gedanken zum Stichwort

„Bezahlbare Mieten“


www.mieterverein-bochum.de

 Mieterverein
Bochum, Hattgen und Elmgegend e.V.

Gedanke 1


Bezahlbarkeit
sollte nicht mit
Angemessenheit
verwechselt werden.

www.mieterverein-bochum.de

 Mieterverein
Bochum, Hattgen und Elmgegend e.V.

Gedanke 2

Die Idee der **Nachhaltigkeit**
gilt auch für die **Wohnungswirtschaft**




Ökonomie Ökologie

Nachhaltigkeit

Soziales


www.mieterverein-bochum.de

 Mieterverein
Bochum, Hattgen und Elmgegend e.V.

Gedanke 3

Die **Wohnkosten**
sollten **30 Prozent**
des verfügbaren **Einkommens**
nicht überschreiten


www.mieterverein-bochum.de

 Mieterverein
Bochum, Hattgen und Elmgegend e.V.

Gedanke 4

Wir brauchen innerhalb der
Wohnungswirtschaft
einen starken
gemeinwohlorientierten Sektor

www.mieterverein-bochum.de


 Mieterverein
Bochum, Hattgen und Elmgegend e.V.

Gedanke 5:

Viele Menschen haben ziemlich wenig!

- ca. 198 Tsd. Haushalte in Bochum
- > 50 Prozent Anspruch auf Sozialwohnung
- Knapp 100 Tsd. Haushalte haben ein Einkommen, das sich maximal in den Grenzen bewegt, die zum Bezug eines WBS berechtigen.

www.mieterverein-bochum.de

 Mieterverein
Bochum, Hattgen und Elmgegend e.V.

Gedanke 6


WBS-Grenzen als Grundlage

1 Person = 1.605,00 € → 30 % = 483,70 €	denkbare Kaltmiete = 6,67 €/qm
2 Personen = 1.942,50 € → 30 % = 582,75 €	denkbare Kaltmiete = 5,81 €/qm
3 Personen = 2.447,50 € → 30 % = 734,25 €	denkbare Kaltmiete = 6,18 €/qm
4 Personen = 2.952,50 € → 30 % = 885,75 €	denkbare Kaltmiete = 6,32 €/qm

Wie gerechnet wurde:

*Maximaleinkommen nach Personenzahl
davon 30 Prozent für Wohnkosten
abzgl. 3,00€/qm für Betriebs- und Heizkosten
geteilt durch maximale Wohnungsgröße gemäß Wohnraumnutzungsbestimmung NRW
Ergebnis rechnerische Kaltmiete pro Quadratmeter*

www.mieterverein-bochum.de

 Mieterverein
Bochum, Hattgen und Elmgegend e.V.

Exkurs: Angemessenheitsgrenzen KdU

Personen im Haushalt	Bruttokaltmiete monatlich		
	bisher	neu	Veränderung
1	388,48	392,85 €	+ 4,37 €
2	485,65	492,44 €	+ 6,79 €
3	575,94	578,64 €	+ 2,70 €
4	661,92	685,14 €	+ 23,22 €

- 1 Person** = 388,48 € abzgl. 100 € kalte BK / 50 qm = **5,77 €**
- 2 Personen** = 485,65 € abzgl. 130 € kalte BK / 65 qm = **5,47 €**
- 3 Personen** = 575,94 € abzgl. 160 € kalte BK / 80 qm = **5,20 €**
- 4 Personen** = 661,92 € abzgl. 190 € kalte BK / 95 qm = **4,97 €**

www.mieterverein-bochum.de

Nachhaltige Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum, Oliver Krudewig

Herr Krudewig erläutert in seinem Impulsvortrag das Modell des genossenschaftlichen Wohnens und stellt dabei die positiven Merkmale für die Mieterinnen und Mieter hervor.

Mieterinnen und Mieter erwerben Genossenschaftsanteile anstelle einer Kautions und werden somit Anteilseigner der Genossenschaft. Dadurch entsteht die Möglichkeit zur Mitbestimmung in der Genossenschaft. Ziel der Genossenschaften ist es nicht, eine Gewinnmaximierung des Unternehmens herbeizuführen, sondern die eingenommenen Mieten möglichst in die Genossenschaft zu reinvestieren.

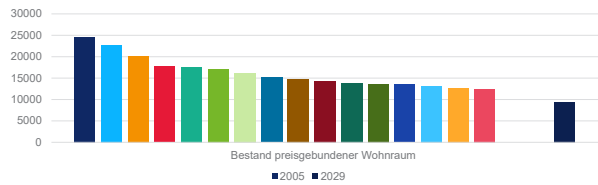
In den allermeisten Fällen bieten Genossenschaften sozialverträglichere Mieten gemessen an den ortsüblichen Vergleichsmieten.

Er sieht in dem genossenschaftlichen Modell eine sehr gute Möglichkeit, dauerhaft und nachhaltig kostengünstigen Wohnraum einer breiten Bevölkerungsschicht zur Verfügung stellen zu können.

Workshop: Allianz für Wohnen am 23.11.2021
 Thema: Sachstand Wohnraumförderung, Ausblick
 & Umsetzung der Quotierung

Amt für Stadtplanung und Wohnen
 Wohnraumförderung

Entwicklungen der Bochumer Wohnraumförderung



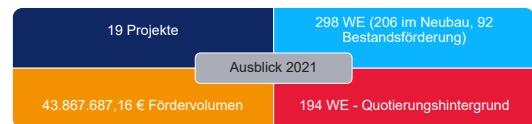
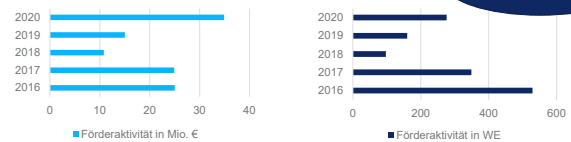
Aktuelles

Übernahme für
 Transferleistungsbezieher*innen
 gesichert

- Bewilligungsmiete = 6,40 € / qm Wohnfläche
- 1,5 % jährliche Erhöhung (Bezug: Ausgangsmiete) möglich
- Ab 01.01.2022 neue Einkommensgrenzen → Steigerung um 5,5 % → Folge?



Fördergeschäft



Merkposten

Öffentlich geförderter Wohnungsbau - Stadt Bochum

Backup: Vielzahl von weiteren öffentlich geförderten Vorhaben für die kommenden Jahre	✓
Umsetzung der großen Baugebiete	✓
Bestandsförderung vorantreiben	✓



„Es gibt noch eine Menge zu tun“

Kleingruppendiskussion

Im Anschluss an die Impulsvorträge werden alle Teilnehmenden zufällig in fünf Kleingruppen zugeordnet. Mithilfe eines digitalen Whiteboards sollen in allen Kleingruppen die gleichen Fragestellungen bearbeitet werden. Dafür stehen die Impulsgeber ebenso wie städtische Mitarbeiter*innen zur Verfügung. Schwerpunkte und Fokussierungen können in allen Gruppen eigenständig gesetzt werden.

Zu Beginn wurde in einer kurzen Stillarbeit Frage thematisiert „Welcher Aspekt ist mir am wichtigsten? Und warum?“

Die anschließenden Fragestellungen lauteten:

- > Wie steht es um das kostengünstige Wohnen in Bochum?
- > Was ist eine bezahlbare Miete?
- > Wie kann Wohnraum dauerhaft kostengünstig bereitgestellt werden?

Kleingruppe 1

- Bestimmen Sie, was auf der Karte hervorgehoben ist, kann dokumentiert werden und geht nicht verloren
- Bestimmen Sie eine Person, die auf die Zeit schaut
- Bestimmen Sie zu Beginn die Person, die die Ergebnisse der Gruppe notiert
- Zum Start 2 Min. "Stillarbeit": Welche Aspekte sind mir am wichtigsten? Und warum?



Die Ergebnisse der jeweiligen Kleingruppe werden hier abgebildet und die unterschiedlichen Aspekte im Folgenden thematisch sortiert und aufbereitet. Wichtig hierbei ist zu beachten, dass nicht zwingend Konsens über die getätigten Aussagen bestand. Zum Teil handelt es sich um Einzelmeinungen. Um die Diskussion möglichst vollständig wiederzugeben, werden keine Aspekte ausgelassen.

Kleingruppe 2

- Bestimmen Sie, was auf der Karte hervorgehoben ist, kann dokumentiert werden und geht nicht verloren
- Bestimmen Sie eine Person, die auf die Zeit schaut
- Bestimmen Sie zu Beginn die Person, die die Ergebnisse der Gruppe notiert
- Zum Start 2 Min. "Stillarbeit": Welche Aspekte sind mir am wichtigsten? Und warum?



Diskussion - Wie steht es um das kostengünstige Wohnen in Bochum?

Was ist eine bezahlbare Miete? / Wie kann Wohnraum dauerhaft kostengünstig bereitgestellt werden?

Mietbelastung

Im Fokus der Diskussion muss das Thema der Mietbelastung stehen und nicht die Kaltmiete pro Quadratmeter. Ein Aspekt ist beispielsweise, dass von der Kaltmiete hin zu einer Brutto-Warmmiete ein nicht bezifferbarer Unterschied besteht, da preisgünstige Kaltmieten häufig in Wohnungen angeboten werden, die nicht den neusten energetischen Standards entsprechen und somit die Nebenkosten einen großen Anteil ausmachen. Zudem kann ein passgenau geschnittener Grundriss mit weniger Zimmern aufgrund der Quadratmetergröße günstiger sein, als eine größere Wohnung, die vielleicht pro Quadratmeter preisgünstiger ist, aber nicht absolut. Gute kompakte Grundrisse helfen, die absolute Miete zu senken.

Bezahlbarkeit muss auch in Relation zum jeweiligen Marktsegment gesehen werden. Ein Ansatz ist, dass eine Miete nur als bezahlbar eingestuft werden sollte, wenn nicht mehr als 30 % des Netto-Einkommens bezahlt werden.

Die Stadt Bochum muss gemeinsam mit den Partner*innen der Allianz der Verantwortung nachkommen und die Menschen mit Wohnraum versorgen. Ein Mietendeckel mit einem maximalen Preis pro Quadratmeter stellt eine Möglichkeit dar. Eine Prüfung für Bochum ist noch nicht erfolgt. Der Mietendeckel wird durchaus kritisch gesehen: Eine Gegenmeinung ist, dass er dafür sorgt, dass Wohnungen verkauft werden und nicht günstiger angeboten werden.

Öffentlich geförderter Wohnraum

Im Grundsatz sorgen öffentlich geförderte Mietwohnungen dafür, dass Personengruppen, die sich nicht selbst mit ausreichendem Wohnraum versorgen können, preisgünstige Mietwohnungen bewohnen können. Problematisch sind die auslaufenden Preis- und Belegungsbindungen, deren Anzahl pro Jahr derzeit höher ist als neue öffentlich geförderte Wohnungen. Es sollten Anreize geschaffen werden, diese zu verlängern. Die Verantwortung liegt hier derzeit allein bei den Vermieter*innen.

Mit der Quotierung für den öffentlich geförderten Wohnraum ist in Bochum ein wichtiger Grundstein gelegt worden. Derzeit beginnt die Quote zu greifen, sodass für die kommenden Jahre erwartet wird, dass die Zielzahl von 200 Wohnungen pro Jahr erreicht wird. Jedoch sind die weiterhin auslaufenden Bindungen ein großes Problem, sodass fortwährend neue Wohnungen gefördert werden müssen, um den Bestand nur zu halten. Eine Anpassung der Quotierung ist diskussionswürdig.

Das Antragsverfahren steht in der Kritik. Trotz Betreuung durch die Stadt Bochum ist die Inanspruchnahme von Fördermitteln kompliziert. Die Mittelvergabe durch das Land Nordrhein-Westfalen sollte vereinfacht werden.

Bislang erfolgt eine Unterteilung in Bochum in die Kategorien „freifinanziert“ und „öffentlich gefördert“. Über eine Ergänzung der Kategorie „kostengedämpft“ könnte in Bochum nachgedacht werden. Hierbei geht es um Personengruppen, die auf der einen Seite zu viel verdienen, um einen Wohnberechtigungsschein für eine öffentlich geförderte Wohnung zu bekommen, sich jedoch auf der anderen Seite trotzdem nicht mit Wohnraum versorgen können, weil das Einkommen zu gering ist, um mit den Mietbelastungen zurecht zu kommen.

Akzeptanz von Bauvorhaben

In Bochum gibt es vermehrt Widerstände gegen Neubauvorhaben. Diese sind jedoch maßgeblich dafür verantwortlich, dass der Wohnungsmarkt entspannt wird und noch höhere Mieten bzw. eine Mietenexplosion vermieden werden kann. Zudem kann der Neubau öffentlich geförderten Wohnraums nur bei denjenigen Flächen, auf denen Planungsrecht durch einen Bebauungsplan geschaffen wird, verbindlich eingefordert werden. Diese Flächenentwicklungen sind somit maßgeblich dafür verantwortlich, dass sich die Zahlen im öffentlich geförderten Wohnungsneubau positiv entwickeln. Die Anteile von öffentlich geförderten zu freifinanzierten Wohnungen sollten in jedem neuen Baugebiet in einem gesunden Verhältnis stehen.

Potenziale im Bestand

Die Sanierung und Modernisierung im Bestand muss in Bochum vorangetrieben werden. Angesichts teils hoher Kosten für energetische Sanierungen ist die Warmmietenneutralität jedoch längst nicht immer herstellbar. Des Weiteren gibt es eine Vielzahl an Erneuerungsmaßnahmen, die keine Energieeinsparung zur Folge haben, aber trotzdem sinnvoll sind (z.B. zum Abbau von Barrieren). Insbesondere der Austausch für private Vermieter*innen ist notwendig, um in Erfahrung zu bringen, was für Möglichkeiten bestehen, Bestände unter Berücksichtigung von Fördermöglichkeiten zu modernisieren.

Zu wichtigen Potenzialen im Bestand zählt jedoch auch, dass bei Sanierungen eine Aufstockung bzw. ein Ausbau des Dachgeschosses geprüft werden (vertikale Nachverdichtung). Bei Quartiersentwicklungen sind ebenfalls horizontale Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen.

Genossenschaftliches Wohnen

Mit Bezug auf den Vortrag von Herrn Krudewig werden auch in der Diskussion die Vorteile von genossenschaftlichen Wohnmodellen hervorgehoben. Es sollten Angebote für gemeinwohlorientierte Vermieter geschaffen werden. Gezielte Ausschreibungen, die sich an Genossenschaften richten, tragen dazu bei, dass das Angebot steigt.

Planen und Bauen mit Standardisierung

Um kostengünstige Mieten anbieten zu können, sind verschiedene Stellschrauben zu bewegen. Eine davon sind die Baukosten. Diese können gesenkt werden, indem sowohl beim Planen als auch beim Bauen auf Effizienz geachtet wird. Standardisierte Planungen und vorgefertigte Module beim Bauen tragen zu einer kostengünstigeren Realisierung von Bauprojekten bei. Wichtig ist, dass diese Kosteneinsparung an die Mieter*innen weitergegeben wird.

Erbbaurecht

Eine weitere Stellschraube zum kostengünstigen Wohnen sind die Grundstückskosten. Mit der Neuausrichtung der Bodenpolitik wird die Stadt Bochum zukünftig Grundstücke verstärkt im Erbbaurecht vergeben. Ein entsprechender Beschluss ist bereits von der Politik gefasst worden.

Zusammenfassung und Ausblick

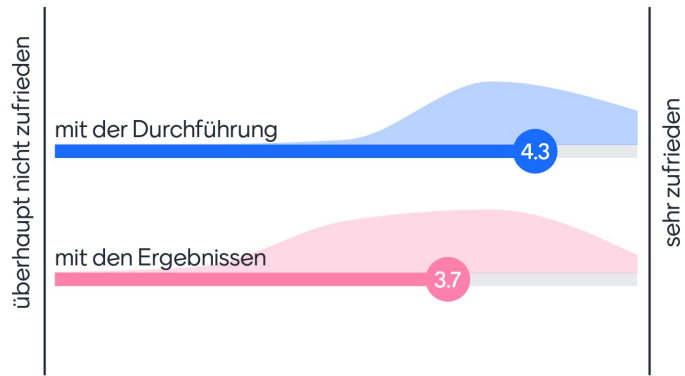
Die Diskussion zeigt deutlich, dass sich das kostengünstige Wohnen in Bochum vielschichtig gestaltet und je nach Perspektive unterschiedliche Schwerpunkte setzt. Es gibt Ansätze, die durch die Allianzpartner*innen umgesetzt werden können und solche, die veränderte Regularien auf Landesebene braucht.

Mit Bezug auf die digitale Durchführung sind zum Ende des Workshops zwei Umfragen durchgeführt worden. In einer ersten Frage ist die Zufriedenheit mit der Durchführung sowie mit den Ergebnissen eruiert worden.

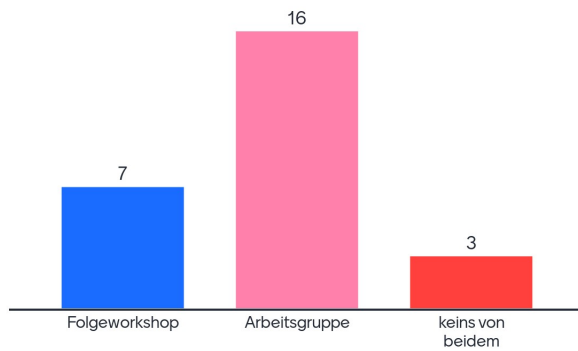
Während die Durchführung auf einer Skala von 1 bis 5 im Durchschnitt mit 4,3 einen sehr hohen Wert erlangt hat, ist die Zufriedenheit mit den Ergebnissen mit 3,7 leicht geringer. Über die Gründe ist im Plenum nicht weiter gesprochen worden.

Zur weiteren Bearbeitung ist eine Arbeitsgruppe favorisiert worden. Mit Versand des Protokolls wird erneut auf die Einrichtung einer Arbeitsgruppe hingewiesen, die - sofern weiterhin Interesse besteht - sodann ihre Arbeit aufnehmen kann. Unabhängig davon wird das Thema bei der Fortschreibung und Evaluation des Handlungskonzeptes Wohnen berücksichtigt.

Wie zufrieden sind Sie mit diesem Workshop?



Brauchen wir einen Folgeworkshop oder eine Arbeitsgruppe zu dem Thema "Kostengünstiges Wohnen"?



Teilnehmende

AkaFö A.ö.R.	Knapp	Michaela
Baugenossenschaft Bochum eG	Krudewig	Oliver
BDA Bochum	Wüllner	Markus
beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH	Salewski	Dirk
BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen	Schirmer	Maurice
blueorange Development West GmbH	Eickenbusch	Ludwig
Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG	Finken	Jürgen
Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG	Dovern	Thomas
Der Paritätische NRW - Kreisgruppe Bochum	Becker	Oliver
DRK Kreisverband Bochum e.V.	Engel	Kathrin
Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH	Humpe	Lydia
Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH	Adams	Stefanie
Gem. Wohnungsverein zu Bochum eG	Heimbucher	Micha
Gewerkschaft ver.di	Arndt	Katja
GLS Gemeinschaftsbank eG	Meyer	Andre
GLS Gemeinschaftsbank eG	Möller	Stefan
GOLDBECK West GmbH	Jendrusch	Fabian
GOLDBECK West GmbH	Weiser	Tim
Hackert-Bau- und Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Hackert	Ernst-August
Hackert-Bau- und Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG	Hackert	Maximilian
Haus & Grund Bochum-Wattenscheid e.V.	Siekhaus	Britta
Haus + Grundeigentümer Bochum e.V.	Dr. Vornholz	Stephanie
Immobilien dienst Sparkasse Bochum GmbH	Martin	Andreas
Immobilien dienst Sparkasse Bochum GmbH	Schulz	Hermann
Immobilien dienst Sparkasse Bochum GmbH	Gehrmann	Kirsten
INTERBODEN Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG	Tewari	Sandhia
Jan Snel	Göbel	Andreas
Jens Stachowitz Kommunalberatung	Stachowitz	Jens
Kreishandwerkerschaft Ruhr	Mauer	Michael
Landmarken AG	Friederich	Sylvia
LBS Immobilien GmbH NordWest	Brandenburg	Bernadetta
LEG Wohnen NRW GmbH	Kisters	Andrea
Leicher Immobilien GmbH & Co. KG	Rieder	Jens
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.	Krämer	Martin
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.	Wenzel	Michael

Stadt Bochum - Dez. VI	Dr. Bradtke	Markus
Stadt Bochum - StA 50	Korte	Frank
Stadt Bochum - StA 61	Klimm	Christian
Stadt Bochum - StA 61	Müller	Kai
Stadt Bochum - StA 61	Mesch	Leonie
Stadt Bochum - StA 61	Wilker	Lisa
Stadt Bochum - StA 61	Agethen	Mirco
Stadt Bochum - StA 61	Loke	Wolfgang
Stadt Bochum - StA 62	Ridder	Ingbert
Stadt Bochum - StA 63	Kelling	Lutz
Stadt Bochum - StA 63	Celik	Habibe
Stadt Bochum - StA 67	Hartwig	Dieter
Umweltservice Bochum	Sturath	Rainer
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Frings	Daniel
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Riffel	Norbert
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rhein- land Westfalen	Rychter	Alexander
Vivawest Wohnen GmbH	Butermann	Tilo
VONOVIA SE	Freytag	Björn

Kontakt

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Hans-Böckler-Str. 19
44777 Bochum
www.bochum.de

