



Wohnprojektbörse

05.05.2026

Agenda

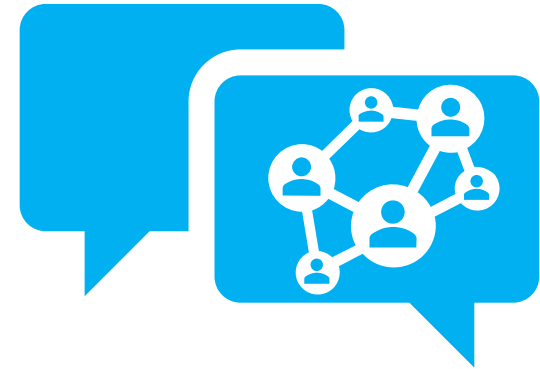
- Warum gemeinschaftlich Wohnen und was bietet die Stadt Bochum?
- Gemeinschaftliches Wohnen und öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Goerdtsstraße 45 – Ein Standort für gemeinschaftliches Wohnen
- Projektmarkt

Ziel ist die „Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen als Beitrag zu einer sich ausdifferenzierenden Wohnungsnachfrage und zur Stärkung der Nachbarschaften im Quartier.“

Handlungskonzept Wohnen 2024

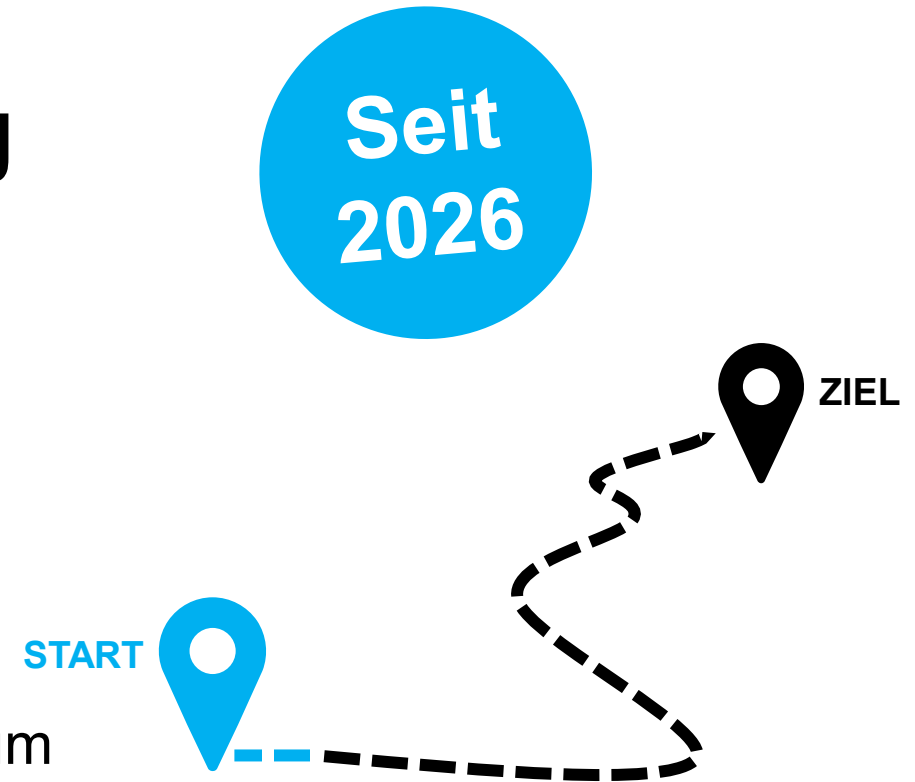
Maßnahmenpaket Gemeinschaftliche Wohnformen

- Beratungsangebot für Wohnprojekte und Baugruppen
- Unterstützung bei der Initiierung und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen
- Vorhaltung geeigneter Flächen für gemeinschaftliche Wohnformen



Gutschein für eine Erstberatung

- Niederschwelliges Angebot für den Start eines Wohnprojektes
- Workshops für Projektinitiativen
- Pool von Wohnprojektberater*innen
- Kostenübernahme von 1.000 € durch die Stadt Bochum plus Eigenanteil von 250 € der Projektinitiative
- Zehn Gutscheine pro Jahr



Checkliste – Ist der Gutschein etwas für uns?

✓ Wir haben bereits ein Grundstück / ein Haus in Bochum in Aussicht.

Oder

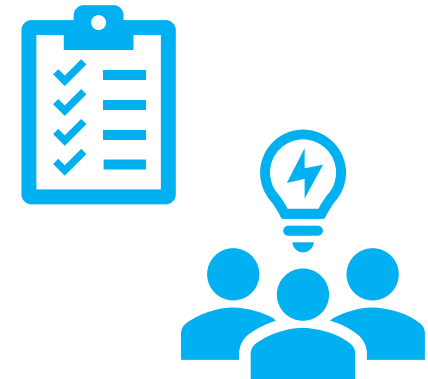
✓ Wir suchen gerade ein Grundstück / ein Haus in Bochum.

✓ Wir stehen ganz am Anfang als Projektinitiative für gemeinschaftliches Wohnen.

✓ Wir sind mindestens fünf erwachsene Personen oder wir kommen aus mindestens drei Haushalten.

✓ Die Mehrzahl von uns wurde noch nicht durch den Beratungsgutschein unterstützt.

✓ Die geplanten Veranstaltungen liegen in der Zukunft.



Was wird gefördert?

Die Stadt Bochum fördert die Durchführung von Workshops zu den drei Themenfeldern:

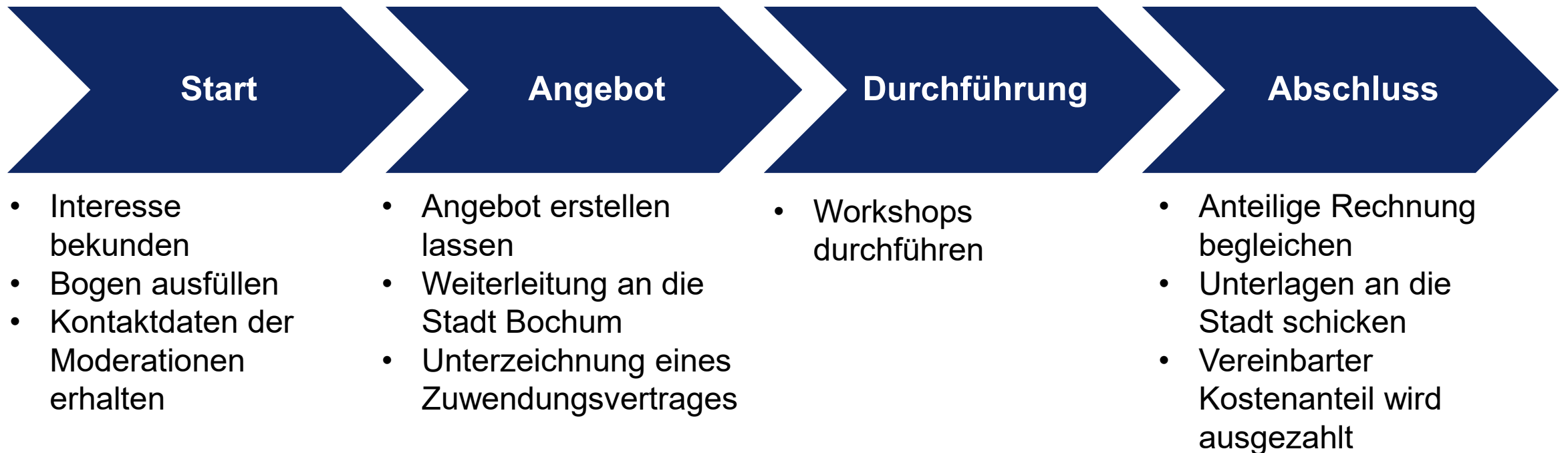
- Leitbild und Konzeptionierung
- Rechtsformen
- Finanzierung und Förderung

Für die Workshops können je nach Unternehmen ca. 7-10 Stunden genutzt werden.

Die Details sind mit den Berater*innen abzustimmen.



Wie funktioniert es?



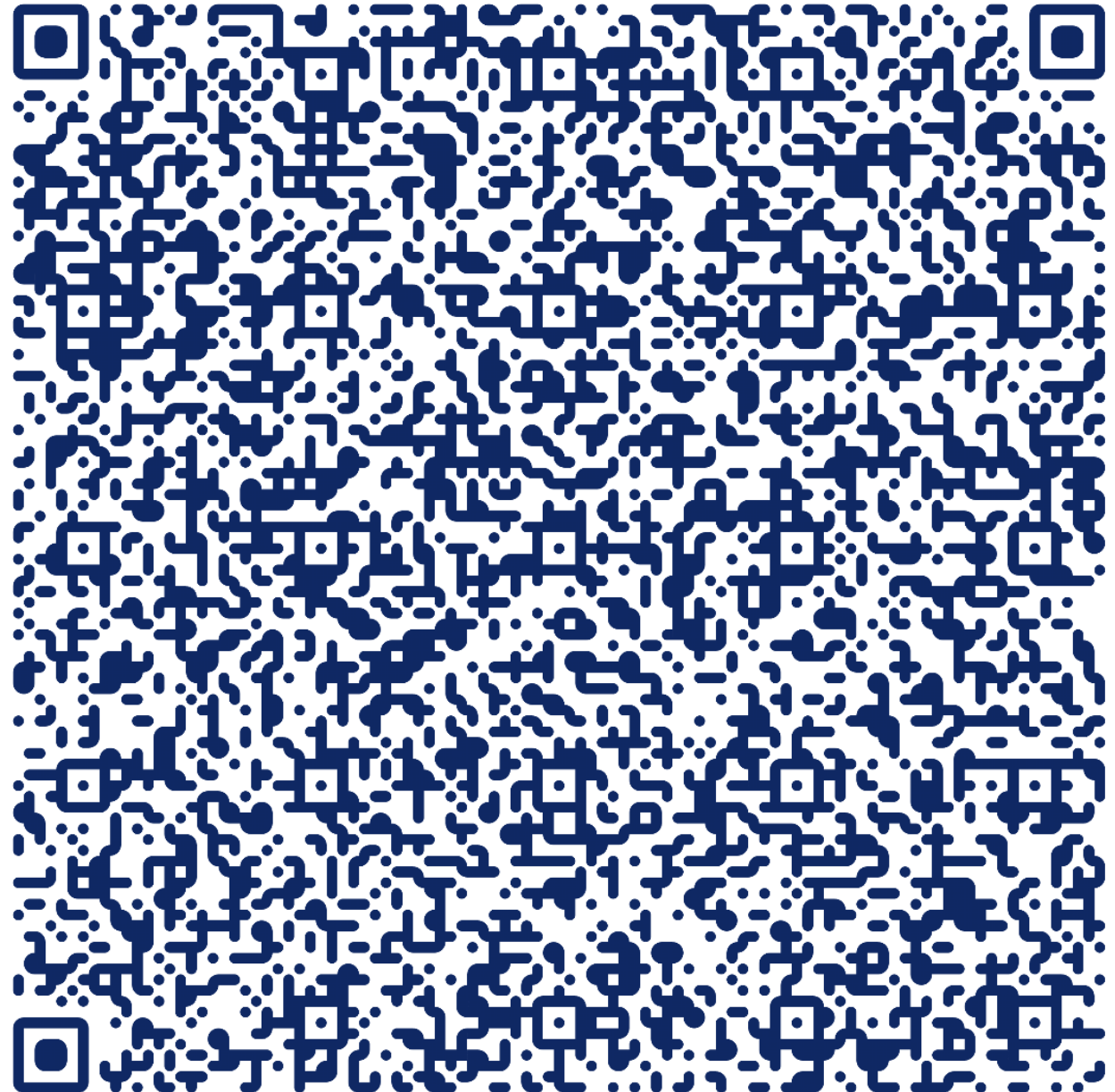
Ansprechperson

Leonie Mesch

Tel: 0234 910 3756

LMesch@bochum.de

www.bochum.de/gemeinschaftlicheswohnen



Öffentlich gefördertes Wohnen

Wohnraumförderung

Öffentlich gefördertes Wohnen

- Ziel: Versorgung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen versorgen können
- wird erreicht durch zinsverbilligte Landesdarlehen + Tilgungsnachlässe
- Gegenleistung: Mietpreis- und Belegungsbindungen
- Förderbausteine:
 - Mietwohnungsneubau
 - Modernisierung
 - usw.

Was bedeutet „öffentlich gefördert“?

- Förderdarlehen mit sehr niedrigen Zinssätzen (1,00 %)
- Lange Zinsbindungen (25–30 Jahre)
- Tilgungsnachlässe (bis zu 50 %)
- Bindungen:
 - Mietobergrenzen
 - Belegung nur durch berechnigte Haushalte
 - Zweckbindung über die gesamte Bindungsdauer

Was bedeutet „frei finanziert“?

- Zinssätze am Kapitalmarkt (~ 4,00 %)
- Keine Miet- oder Belegungsbindung
- Vollständige Markt- und Gestaltungsfreiheit
- Höheres Finanzierungsrisiko

Förderfähige Zielgruppen

- Natürliche Personen (Privatpersonen)
- Bau- und Wohngruppen
- Genossenschaften
- Juristische Personen
- Haushalte mit bestimmten Einkommensgrenzen

Berechtigte Haushalte / Wohnberechtigungsschein (WBS)

- Haushalte, die ein bestimmtes Einkommen nicht überschreiten
- Einkommensgrenze ist von Haushaltsgröße abhängig
- Es gibt folgende Einkommensgruppen
 - Einkommensgruppe A
 - Einkommensgruppe B (darf 40,00 % mehr als A verdienen)
- Dürfen in öffentlich geförderte Wohneinheiten einziehen

Förderkonditionen

Grunddarlehn

Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
3.350 EUR je qm Wohnfläche	2.290 EUR je qm Wohnfläche

Zusatzdarlehen für

- Standortbedingte Mehrkosten
- Klimaanpassung
- usw.

Förderkonditionen

Zinsen & Verwaltungskostenbeitrag

5 Jahre ab Leistungsbeginn	0 %
5 Jahre nach Leistungsbeginn bis zum Ablauf der Zweckbindung	0,5 %
Nach Ablauf der Zweckbindung	marktübliche Verzinsung

Nach Leistungsbeginn wird ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,5 Prozent, berechnet vom jeweiligen Restkapital, erhoben

Förderkonditionen

Tilgungsnachlass

auf das Grunddarlehen	auf das / die Zusatzdarlehen
35 % bei 25 Jahren Zweckbindung	50 %
40 % bei 30 Jahren Zweckbindung	50 %

Tilgung

- 1,00 %
- 2,00 %
- Fünf Tilgungsfreie Anlaufjahre

Antragstellung vorbereiten

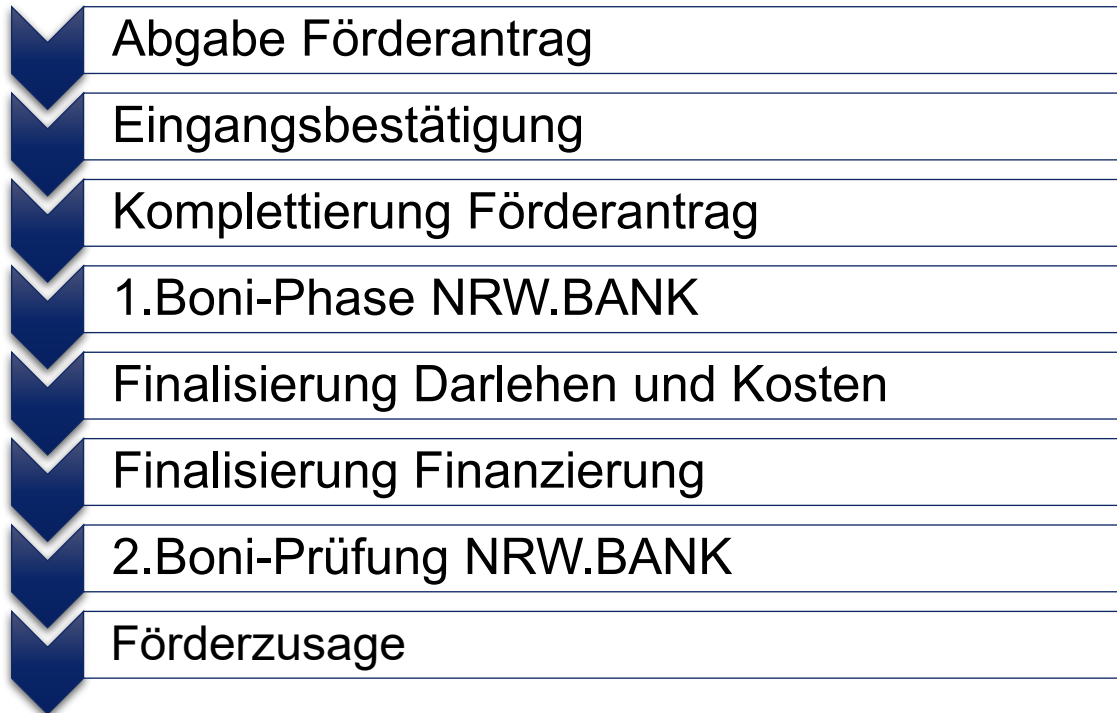
- Beratungstermin Wohnraumförderung, wenn:
 - konkretere Herleitung des künftigen Nutzungskonzepts
 - ein räumliches Konzept, das auf belastbaren Grundlagen basiert (z. B. Skizzen)
 - Aussicht auf ein Grundstück
- Vorprüfung
 - Abstimmung Grundrisse
 - Hinweis zu erforderlichen Unterlagen
 - ggf. Vorbereitung Vorstellung Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

Förderantrag stellen

Zeitpunkt, wenn folgendes vorliegt:

- Projektbeschreibung
- Kosten- und Finanzierungsplan
- Bauunterlagen (Grundrisse, Lageplan, Wohnflächen,...)
- Nachweise zum Erwerb / Besitz Grundstück
- Nachweise Eigenleistungen

Verfahrensablauf



Wichtige Hinweise

- Fördertöpfe sind überzeichnet ==> Wartezeiten
- Ggf. Zugriff auf den Sondertopf "Experimenteller Wohnungsbau"
- Kreditwürdigkeit muss durch NRW.BANK festgestellt worden sein
- Baugenehmigung muss vorliegen

Ansprechperson & Infomaterial

Ansprechperson:

Marc Bolesta

Tel: 0234 910 3714

MBolesta@bochum.de



Goerdtstraße 45

Ehemaliger Betriebshof in Altenbochum

Goerdtstraße 45

- Ca. 4.000 m² Grundstücksfläche
- Ehemaliges Wohngebäude des Hofs & Anbau des Betriebshofs
 - Umgang mit dem Gebäude obliegt den Gruppen
- Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB
- Vergabekondition: Erbbaurecht





Innenstadt

Goerdtstraße 45

Hauptbahnhof

Lohring

Springorum Radweg

Altenbochum



Ca. 4.000 m²
Grundstücksfläche

Anbau
Betriebshof

Hof-
Wohngebäude



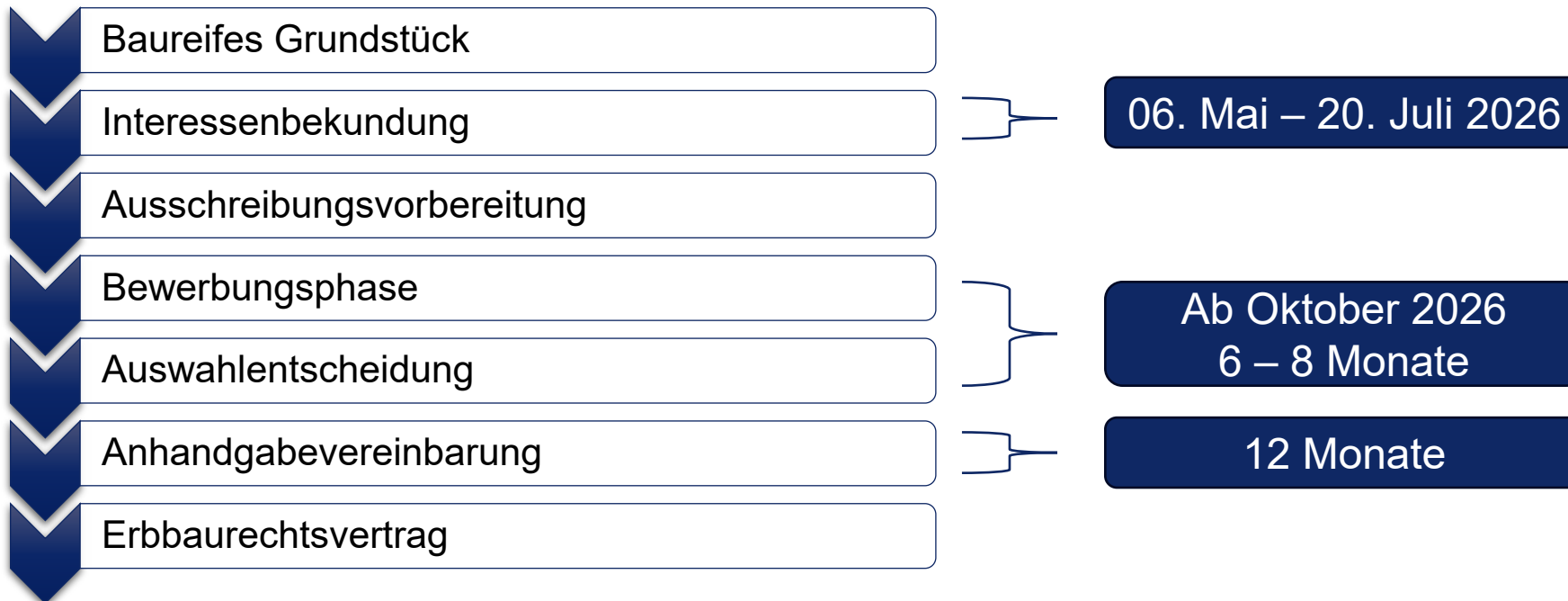
5. Mai 2026 27







Vermarktungsverfahren

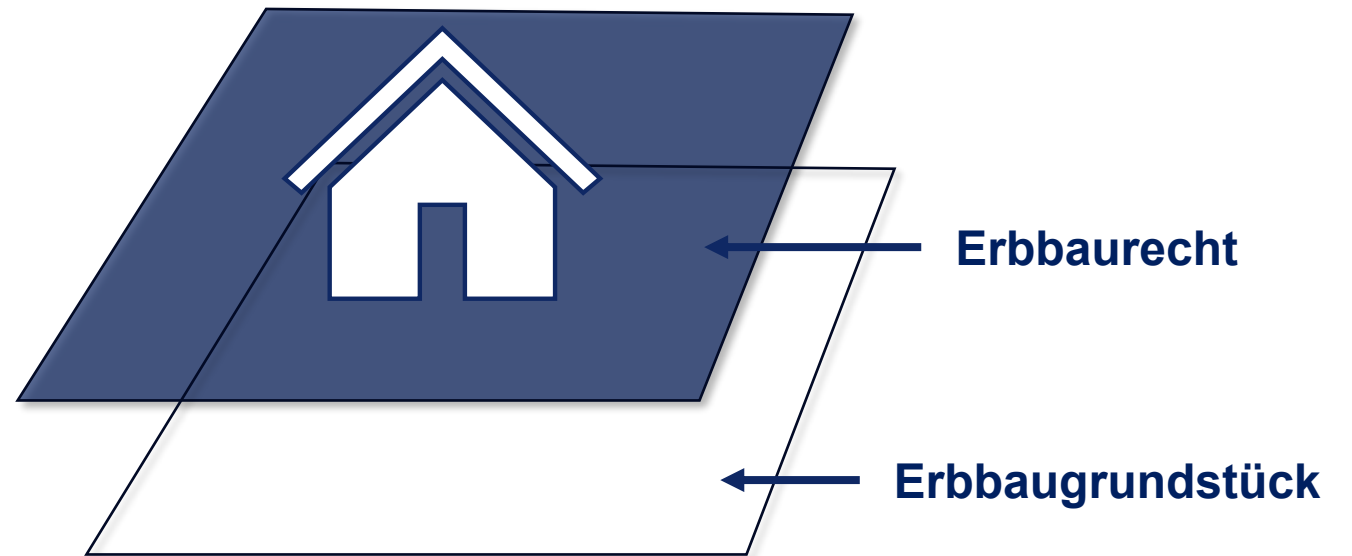


Erbbaurecht

Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht, das es ermöglicht, auf einem fremden Grundstück langfristig ein Gebäude zu errichten und zu nutzen, ohne Eigentümer des Grundstücks zu sein, gegen Zahlung eines regelmäßigen Erbbauzinses.

Laufzeit: 75 Jahre

Erbbauzins: freifinanziert = 2 %
gefördert = 1 %



Erbbauzins (*Beispielrechnung*)

Grundstücksgröße: 4.000 m²

Bodenrichtwert: 350 €/m²

Verkehrswert: 1.400.000 €

Nutzung: freifinanziertes (60 %) und gefördertes (40 %) Wohnen

Erbbauzins: freifinanziert = 2 %, gefördert = 1 %

Erbbauzins

Grundstücksgröße: 4.000 m²

Bodenrichtwert: 350 €/m²

Verkehrswert: 1.400.000 €

Nutzung: freifinanziertes (60 %) und gefördertes (40 %) Wohnen

Erbbauzins: freifinanziert = 2 %, gefördert = 1 %

$$€ \times \text{Haus} \times \% =$$

Erbbauzins für den freifinanzierten Anteil (2 %):

$$1.400.000 € \times 0,6 \times 0,02 = 16.800 €$$

Erbbauzins für den geförderten Anteil (1 %):

$$1.400.000 € \times 0,4 \times 0,01 = 5.600 €$$

Anfänglicher Erbbauzins pro Jahr: **22.400 €**

Ansprechperson

Melissa Jahnke

Tel: 0234 910 5325

MeJahnke@bochum.de



Projektmarkt

Projektmarkt

- Gemeinschaftliches Wohnen und Wohnbauflächenprogramm
- Goerdtsstraße 45
- Stiftung trias
- Alte Feuerwache Laer
- Alte Uhle
- Glockenhof
- Langendream
- Vielsam

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Stadt Bochum

Willy-Brandt-Platz 2–6
44777 Bochum

Leonie Mesch

Amt für Stadtplanung und Wohnen
T +49 234 910-3756
lmesch@bochum.de

Melissa Jahnke

Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster
T +49 234 910-5325
mjahnke@bochum.de