

Mitteilung der Verwaltung  
- Seite 1 -

Vorlage Nr. 20132875

Stadtamt 50 03 (2716)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Sicht- und Eingangsvermerk der Schriftführung	öffentlich/nichtöffentlich öffentlich	nichtöffentlich gemäß
---	--	-----------------------

Bezug (Beschluss, Anfrage Niederschrift Nr. ... vom ... ) Anfrage in der Sitzung des Rates vom 26.09.2013, TOP 4.5
Bezeichnung der Vorlage Wohnen und Sozialer Wohnungsbau in Bochum

Beratungsfolge	Sitzungstermin	akt. Beratung
Rat	19.12.2013	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Anlagen
---------

Wortlaut

In der Sitzung des Rates vom 26.09.2013 hat die Soziale Liste im Rat folgende Anfrage gestellt:

„Je niedriger die Einkommen sind, desto höher fällt die relative Wohnkostenbelastung aus und desto kleiner oder schlechter sind Wohnungen ausgestattet“, zu dieser Schlussfolgerung kommt die Studie „Wohnungsangebote für arme Familien in Großstädten“ der Bertelsmann-Stiftung, die im Juli veröffentlicht wurde.

Vor allem Geringverdiener\_innen, alleinstehende Rentner\_innen und Familien mit mehreren Kindern haben auch in Bochum immer größere Schwierigkeiten eine bezahlbare Wohnung zu finden. Laut Studie der Bertelsmann-Stiftung sind nur 14 % der Wohnungen in Bochum für arme Familien finanzierbar. Zahlreiche Familien sinken nach Abzug der Miete auf ein finanzielles Niveau im Armutsbereich.

Bei den durchschnittlichen Wohnungsgrößen liegt Bochum mit 78 Quadratmetern fast 10 Quadratmeter unter dem Größendurchschnitt in NRW. 32 % aller Bochumer Wohnungen haben eine Größe unter 60 Quadratmetern.

Mitteilung der Verwaltung  
- Seite 2 -

Vorlage Nr. 20132875

Stadtamt 50 03 (2716)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

In der Stadt Bochum steht seit Jahren die Unterstützung der Schaffung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen im Mittelpunkt (z. B. Wohnbauland-Konzept, „Entmietungen“ zum Eigentumswohnungsbau). Aus Sicht der Sozialen Liste wurde die Schaffung von Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit niedrigen und geringen Einkommen vernachlässigt.

Vor diesem Hintergrund fragen wir an:

1. Welche Möglichkeiten sieht die Stadt Bochum den sozialen Wohnungsbau in Bochum wieder zu beleben?
2. Hat die Stadt Bochum alle Möglichkeiten von entsprechenden Fördertöpfen bei Bund und Land ausgeschöpft?
3. Welche Möglichkeiten sieht die Stadt Bochum (z. B. auch über die VBW) beim Wohnungsbau von Wohnanlagen eine Verpflichtung zu schaffen, einen gewissen Anteil (20 %) von Sozialwohnungen zu bauen.
4. Wie hat sich in Bochum die Anzahl der Wohngeldempfänger\_innen und die Höhe des Wohngelds entwickelt, seitdem keine Anpassung der Einkommensgrenzen erfolgt sind?
5. Welche Probleme ergeben sich aus dem demographischen Wandel und für den Bedarf von bezahlbaren seniorengerechten Wohnungen?
6. Gibt es ein Programm der Stadt Bochum zur Förderung des Umbaus/Baus von seniorengerechten Wohnungen?
7. Wie groß ist in Bochum das Problem der zur Verfügungsstellung von bezahlbaren behindertengerechten Wohnungen (Rollstuhlfahrer\_innen)? Gibt es hierfür eine öffentliche Förderung bzw. welche Möglichkeiten hat die Stadt die Schaffung solchen Wohnraums zu unterstützen?“

Die Anfrage wird vom Amt für Soziales und Wohnen wie folgt beantwortet, wobei zu Frage 3 eine Stellungnahme vom Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eingearbeitet wurde:

1. Da die soziale Wohnraumförderung auch auf die Förderung des Erwerbs von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung gerichtet ist, wird die Frage dahingehend interpretiert, dass sie auf die Förderung des Mietwohnungsbaues gerichtet ist.  
Hier ist zunächst festzustellen, dass der geförderte Mietwohnungsbau nicht zum Erliegen gekommen ist. Lediglich im Jahre 2012 konnte in Bochum keine Mietwohnung gefördert werden. Jedoch ist in den Vorjahren teilweise sogar über das Bochum zugewiesene Kontingent hinaus neuer Mietwohnungsbau entstanden.

Nach Verbesserung der Konditionen öffentlicher Förderung durch das Landesbauministerium werden in diesem Jahr auch wieder Förderzusagen im Mietwohnungsbaubau erteilt werden. Ob das Förderbudget ausgeschöpft werden kann, ist jedoch nicht absehbar.

Trotz dieser Trendverbesserung beim geförderten Mietwohnungsneubau muss festgestellt werden, dass Investoren zunehmend keine hinreichenden Anreize zur Errichtung von Mietwohnungsbauten mit öffentlicher Förderung sehen. Dies wird darauf zurückgeführt, dass keine hinreichende Rentabilität gegeben sei.

Mitteilung der Verwaltung  
- Seite 3 -

Vorlage Nr. 20132875

Stadtamt 50 03 (2716)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Die Rahmenbedingungen der öffentlichen Förderung von Mietwohnungen sehen eine Mietpreisbindung auf 5,10 EUR/qm (bei Bezugsfertigkeit) und Darlehenskonditionen von völliger Zinsfreiheit in den ersten 10 Jahren (bei 0,5 % Verwaltungskostenbeitrag) vor. Dies macht deutlich, dass hier kaum noch Möglichkeiten einer Verbesserung der Konditionen gegeben sind und der aktuell historisch niedrige Darlehenszins in der freien Baufinanzierung für die aktuelle Lage verantwortlich gemacht werden muss.

Veränderungen, die sich positiv auf eine Rentabilität solcher Bauvorhaben auswirken und gleichzeitig ohne schädliche Nebenwirkungen blieben, sind nicht ersichtlich. Da die Darlehen bereits zinslos sind, kann kein Zins mehr gesenkt werden. Eine Anhebung der Mietpreisbindung über 5,10 EUR/qm würde den begünstigten Personenkreis der Mieter mit Wohnberechtigung (Einhaltung der Einkommensgrenzen des soz. Wohnungsbaues) über Gebühr belasten und eben auch nicht zur Schaffung "bezahlbarer Wohnungen" beitragen.

Da die Stadt Bochum nicht selbst sozialen Wohnraum errichtet, kann eine Belegung der Bautätigkeit im sozialen Mietwohnungsbau nur erreicht werden, wenn das Landesbauministerium noch Verbesserungsmöglichkeiten in den Rahmenbedingungen vornimmt und die Investoren wieder eine Rentabilität erkennt. Der Rolle der Stadt Bochum als Bewilligungsbehörde ist an dieser Stelle darauf beschränkt, in Beratungsgesprächen darauf hinzuwirken.

2. Der soziale Wohnungsbau wurde im Rahmen der Föderalismusreform zu Aufgaben der Länder. Der Bund stellt lediglich den Ländern Finanzmittel hierfür zur Verfügung, über die das Land zusammen mit dem eigenen Wohnungsbauvermögen verfügt und jährlich das Wohnungsbauprogramm aufstellt.

Im Rahmen des Wohnungsbauprogramms mit seinen jeweiligen Schwerpunkten werden die zur Verfügung stehenden Mittel (2013 800 Mio EUR) nach einem speziellen Schlüssel auf die Kommunen des Landes verteilt. So stehen 2013 für Bochum folgende Budgets zur Verfügung:

- Mietwohnungsbau 3.200.000 EUR
- Eigentumsförderung 2.760.000 EUR
- Modernisierung von Wohnraum 1.791.000 EUR

Dieser Mittelzuteilung liegt die Einstufung der Stadt Bochum als ein Gebiet mit überdurchschnittlichem Bedarfsniveau zugrunde.

Neben diesen Budgets besteht grundsätzlich die Möglichkeit, für Projekte im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaues bzw. für spezielle, besonders förderungswürdige Vorhaben oder der Quartiersentwicklung aufgrund kommunaler Handlungskonzepte zusätzliche Landesmittel beim Landesbauministerium zu beantragen. Bisher wurde von dieser Möglichkeit immer Gebrauch gemacht und derartigen Anträgen auch in großem Maße entsprochen, so z. B. für die Förderung der Claudius-Höfe im innenstadtnahen Bereich auf dem Gelände des ehemaligen USB-Betriebshofes zwischen Universitäts-, Ferdinand- und Düppelstraße.

Mitteilung der Verwaltung  
- Seite 4 -

Vorlage Nr. 20132875

Stadtamt 50 03 (2716)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Inwieweit die vorbezeichneten Budgets im Jahre 2013 ausgeschöpft werden können ist noch nicht absehbar.  
Weitere "Fördertöpfe" des sozialen Wohnungsbaues sind nicht ersichtlich.

- Einflussmöglichkeiten auf die Errichtung von Sozialwohnungen bei der Genehmigung von Mietwohnungsbauten besteht nur innerhalb der Festsetzungen eines Bebauungsplanes einschließlich des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB kann der Plangeber im Bebauungsplan Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden bestimmen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden *können*. Die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel und einhergehender Wohnungsbindung ist jedoch nicht verpflichtend, d. h. die Wohnungen müssen den Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung entsprechen, müssen aber diese Förderung nicht in Anspruch nehmen, so dass dann trotzdem auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden können.

Eine tatsächliche soziale Bindung lässt sich daher nur parallel zum Bebauungsplan durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen Vorhabenträger/Investor/Eigentümer und der Stadt Bochum herstellen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der Flächen verschiedener Eigentümer umfasst, wird i. d. Regel kein städtebaulicher Vertrag geschlossen, sondern eine Umlegung (Grundstücksneuordnungsmaßnahme) vorgenommen. Die Grundstücksneuordnung wird jedoch bei "beschränkten Flächen" (sozialer Wohnungsbau) erschwert, wodurch ggf. das gesamte Planverfahren scheitert.

Aus der Sicht der Planungsverwaltung wird darüber hinaus keine Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen gesehen, die Auswirkungen auf Vorhaben der VBW entfalten würde.

Eine weitere Förderung des sozialen Wohnungsbaues könnte noch darin bestehen, beim Verkauf städtischer Flächen den Interessenten zu verpflichten, auf dem Grundstück einen Anteil von sozial geförderten Mietwohnungen zu errichten. Es besteht jedoch eine gewisse Wahrscheinlichkeit dafür, dass diese Verpflichtung mit einem Preisnachlass erkaufte werden muss. Es ist fraglich, ob dies im Rahmen von HSK-Maßnahmen machbar ist.

- Die letzte Änderung des Wohngeldgesetzes mit einer Anhebung des Wohngeldes hat zum 01. 09. 2009 stattgefunden. Nachstehend ist angegeben, wie sich die Zahl der Wohngeldempfänger - jeweils zum 31. 12. des Jahres - entwickelt hat und in welcher Wohngeldzahlungen erfolgt sind. Durchschnittszahlungen für den einzelnen Haushalt können nicht angegeben werden; es ist vermerkt, wie hoch die Zahlungen im abgelaufenen Jahr insgesamt waren

Mitteilung der Verwaltung  
- Seite 5 -

Vorlage Nr. 20132875

Stadtamt 50 03 (2716)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Jahr	Haushalte	Zahlungen
2009	5.394	6,6 Mio. EUR
2010	5.804	6,8 Mio. EUR
2011	5.431	6,2 Mio. EUR
2012	4.959	5,0 Mio. EUR

Die Angaben beinhalten die Ergebnisse von Bochum und dem Stadtteil Wattenscheid.

5. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass der demografische Wandel ein dynamischer Prozess ist, an den es sich kontinuierlich anzupassen gilt. Zum jetzigen Zeitpunkt reicht der Bestand an Wohnraum im Hinblick auf zunehmende Anforderungen an den Wohnraum im Hinblick auf Barrieren aus hiesiger Sicht aus. Dabei ist die Wohnungswirtschaft aufgerufen, sich und ihren Wohnungsbestand den steigenden Bedarfen an seniorengerechte Wohnungen anzupassen. Dabei geht es nicht um die Schaffung neuer seniorengerechter Wohnungen, sondern in erster Linie um den Umbau der bestehenden Wohnungen. Nach Berechnungen des Kuratoriums Deutsche Altershilfe sind bislang nur fünf Prozent der Bestandsgebäude altersgerecht umgebaut.

6. Ein Förderprogramm der Stadt Bochum zum Neubau oder zum Umbau vorhandenen Wohnraums von/zu seniorengerechten Wohnungen existiert nicht. Aus dem Landesprogramm BestandsInvest stehen aber Landesmittel für den Abbau von Barrieren im Bestand zur Verfügung. Diese Mittel führen, wenn sie allein zu diesem Zweck gewährt werden, weder zu einer Belegungs-, noch einer Mietpreisbindung.

Daneben ist auch die Inanspruchnahme von Mitteln der KfW z. B. des Förderprogramms 159 "Altersgerecht umbauen" möglich.

Bei beiden Programmen handelt es sich um Kreditförderungen.

7. Insgesamt existieren derzeit in Bochum 112 öffentlich geförderte Wohnungen mit Zweckbindung für Rollstuhlfahrer. Die Vergabe dieser Wohnungen erfolgt über das Sachgebiet Eingliederungshilfe für Menschen mit Behinderung des Amtes für Soziales und Wohnen. Seit einiger Zeit ist die Zahl der Bewerber für diese Wohnungen leicht rückläufig. Während 2009 143 Personen für eine dieser Wohnungen vorgemerkt waren, ist diese Zahl bis 2011 auf 138 und bis heute 117 zurückgegangen.

Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass diese vorliegenden Wohnungsbewerbungen nicht den tatsächlichen Bedarf widerspiegeln. Vielmehr muss aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre der Schluss gezogen werden, dass aktueller,

Mitteilung der Verwaltung  
- Seite 6 -

Vorlage Nr. 20132875

Stadtamt 50 03 (2716)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

konkreter Bedarf nur bei etwa einem Drittel der Bewerber besteht. Es kommt regelmäßig und in nicht unerheblichem Umfang vor, dass den Bewerbern angebotene, freiwerdende Behindertenwohnungen nicht akzeptiert werden und dies nicht auf den Stadtteil und die Lage bzw. die Wohnungsgröße zurückzuführen ist.

In den letzten fünf Jahren konnten insgesamt 46 Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrern eine geeignete Wohnung vermittelt werden. Dabei handelte es sich in 37 Fällen um öffentlich geförderten Wohnraum.

Aus diesen Fakten ist ersichtlich, dass bei der Errichtung von öffentlich gefördertem Mietwohnraum auch solcher für Rollstuhlfahrer geschaffen werden kann. Dies wird noch einmal speziell gefördert, in dem der zur Errichtung solcher Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2 erforderliche Mehraufwand gegenüber einer normalen Sozialwohnung über ein Zusatzdarlehen aufgefangen wird.

In der Regel wird bei geförderten Neubauvorhaben des sozialen Wohnungsbaues darauf hingewirkt, dass ein kleiner Anteil der neu zu errichtenden Wohnungen rollstuhlgängig gebaut und mit der entsprechenden Zweckbindung gefördert wird. Dies setzt jedoch die geeignete Lage des Bauvorhabens voraus. So muss die notwendige Infrastruktur auch mit einem Rollstuhl erreichbar sein, so dass zwischen dieser und dem Förderobjekt keine Hindernisse wie Steigungen bzw. Gefällstrecken vorhanden sein dürfen und die Entfernung insgesamt nicht zu groß sein darf. Auf diese Weise konnten in den letzten 15 Jahren viele der eingangs erwähnten öffentlich geförderten Wohnungen geschaffen werden. An dieser Praxis wird festgehalten.