

20. Juni 2022

Planen und Bauen

Bezahlbarer Mietwohnraum: Stadt Bocholt bereits gut aufgestellt

Forschungsinstitut stellt Ergebnisse vor // Verbleibender Handlungsbedarf "nicht sehr hoch"

Bezahlbarer Wohnraum ist seit einigen Jahren immer wieder Thema in Politik und Verwaltung. Die Stadt Bocholt hat das Forschungsinstitut InWIS Forschung & Beratung GmbH aus Bochum mit einer Kurzstudie zu dieser Thematik beauftragt, mit dem Ziel, sich vertiefend mit der Versorgungssituation einkommensschwacher Haushalte und den kommunalen Handlungs- und Einflussmöglichkeiten zu befassen.

In einem ersten Schritt hat das Institut einen Faktencheck durchgeführt und auf dieser Grundlage eine Vorausschätzung des Bedarfs an öffentlich geförderten Mietwohnungen abgeleitet. Bis zum Jahr 2035 ist nach gutachterlicher Einschätzung ein Bedarf von rund 430 öffentlich geförderten Mietwohnungen vorhanden. Dieser Bedarf setzt sich aus dem derzeitigen Nachholbedarf, dem Ersatz für Wohnungen die voraussichtlich aus der Mietbindung gehen sowie dem Wohnbedarf für Flüchtlinge zusammen.

Es gibt verschiedene Instrumente, die zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums geeignet sind. Haupthandlungsfelder dabei sind die kommunale Grundstückspolitik, die Schaffung von Anreizen für Investoren, die Gewinnung von Preisbindungen im vorhandenen Wohnungsbestand sowie die Schaffung von effektiven Umsetzungsstrukturen.

Die Stadt Bocholt nutzt seit je her zahlreiche Instrumente aus den verschiedenen Handlungsfeldern erfolgreich und hat so in den letzten Jahren wesentlich zur Schaffung neu geförderter Mietwohneinheiten beigetragen. Durch kommunale Steuerung sind seit 2010 rund 50 Prozent der neuen Mietwohnungen im geförderten Segment entstanden. Stadtbaurat Daniel Zöhler sagt: "Die Stadt Bocholt war und ist sehr aktiv, um derzeitige und zukünftige Bedarfe decken zu können."

"Es ist schon viel vorgesorgt worden"

Zu den eingesetzten Instrumenten gehören unter anderem das Bodenmanagement, der kommunale Zwischenerwerb, das Wohnungsbauprogramm sowie der Abschluss von städtebaulichen Verträgen. Die Instrumente werden regelmäßig miteinander kombiniert. Die Stadt Bocholt hat es bereits geschafft, etwa 330 Wohnungen in projektierten Vorhaben vertraglich abzusichern und so den zukünftigen Bedarf von rund 430 Wohneinheiten in erheblichem Maße zu decken. Frau Höbel vom Institut InWIS sagt: "Das ist schon ein außergewöhnlicher Beitrag. Es ist schon viel vorgesorgt worden, der verbleibende Handlungsbedarf ist nicht mehr hoch."

In einem Politikworkshop im Europahaus am 7. Juni wurden die Ergebnisse von InWIS ausführlich vorgestellt und mit Verwaltung und Politik diskutiert. Die anwesenden Politikerinnen und Politiker zeigten sich zufrieden mit der Arbeit der Verwaltung und den Ergebnissen.

In dem Workshop wurde zudem besprochen, wie man den bis 2035 verbleibenden Bedarf von rd. 100 Mietwohnungen im öffentlich geförderten Segment decken kann. Die Kurzstudie von InWIS hat deutlich gezeigt, dass sich die bisher eingesetzten Instrumente bewährt haben und sich auf den Neubau von Wohnungen konzentrieren.

"Durch auslaufende Förderdarlehen werden bis 2035 etwa 600 Wohnungen ganz regulär ihre Mietbindung verlieren. Hier steckt ein enormes Potential, zumindest einen größeren Teil dieser Wohnungen wieder zurückzugewinnen und erneut mit einer Mietbindung zu versehen. Die Vorteile: die Wohnungen müssen nicht erst neu gebaut werden, sie sind in Quartiere mit bestehender Infrastruktur eingebunden", sagt Frau Höbel vom Institut InWIS.

Die Möglichkeit bestehende Mietwohnungen zur Bedarfsdeckung zu nutzen, wurde bei dem Politikworkshop einhellig begrüßt. Hierzu gibt es beispielsweise das Instrument der

mittelbaren Belegung, bei der ein Investor mittels Förderung eine neue Wohnung bindungsfrei errichtet und vermietet und im Gegenzug zwei Bestandswohnungen in die Mietpreisbindung gibt. Außerdem kommt das Instrument der Modernisierungsförderung in Betracht. Frau Ludwig (B90/ Die Grünen) lobte dieses Instrument "im Sinne der Ressourcenschonung".

In Bocholt sind von den derzeit 1.630 öffentlich geförderten Wohnungen etwa 60 Prozent in Hand von vier größeren Wohnungsunternehmen. Dies wurde seitens InWIS als besonderes Plus gewertet, weil man mit einer überschaubaren Anzahl an Eigentümern über viele Wohnungen reden und "gewinnbringende Joint-Ventures" eingehen kann. Dieses Instrument wurde sowohl von Gutachterseite als auch von Seiten der Politik und Verwaltung als effizientes Instrument zur Schaffung öffentlich geförderter Mietwohnungen gesehen. Je nach Ausgestaltung könnten Win-Win-Effekte erzielt werden.

Als Ergebnis des Politikworkshops lässt sich festhalten, dass die bisher eingesetzten Instrumente große Effekte, insbesondere im Neubausegment erzielen konnten. Im Neubau lassen sich Qualitäten schaffen, die im Bestand nur schwer umzusetzen sind, wie beispielsweise Barrierefreiheit. Ergänzend dazu bietet der vorhandene Bestand enormes Potential, bestehende Strukturen zu nutzen. Dieses soll im Sinne eines schonenden Umgangs mit Ressourcen zukünftig verstärkt in den Fokus rücken.



*Bei den bezahlbaren Mietwohnungen ist die Stadt Bocholt bereits gut aufgestellt
© Stadt Bocholt*