

11. November 2022

Planen und Bauen

Bocholt benötigt 430 öffentlich geförderte Wohnungen bis 2035

Gutachterin stellt Untersuchung zum bezahlbaren Wohnen vor und sieht Stadt auf gutem Weg, Zielmarke zu erreichen

Mehr bezahlbarer Wohnraum: Bis zum Jahr 2035 werden in Bocholt rund 430 öffentlich geförderte Wohnungen benötigt. Zu diesem Ergebnis kommt ein Gutachten eines renommierten Forschungsinstituts. Die Stadt werde diese Zielmarke auch erreichen können, heißt es darin. So seien 330 Wohnungen im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in den nächsten fünf Jahren zu erwarten.

Das angesehene Forschungsinstitut InWIS Forschung & Beratung GmbH aus Bochum hat sich im Auftrag der Stadt Bocholt mit der Frage beschäftigt, wie sich die Versorgungssituation einkommensschwacher Haushalte in Bocholt darstellt und welche örtlichen Handlungs- bzw. Einflussmöglichkeiten bestehen. Bis zum Jahr 2035 würden rund 430 zusätzliche Wohnungen benötigt, heißt es darin.

In einem ersten Schritt hatte das Institut die Entwicklung der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen im bezahlbaren Wohnen in Bocholt untersucht und bewertet. Ergebnis: Der Bedarf an Wohnraum ist in Bocholt nach wie vor gestiegen. Durch vorerst noch wachsende Haushaltszahlen, Mietpreissteigerungen, steigende Energiepreise und Bindungsverluste öffentlich geförderter Wohnungen werde die Versorgungssituation für einkommensschwache Haushalte gleichwohl schwieriger.

Bis zum Jahre 2035 sei in Bocholt nach gutachterlicher Einschätzung ein Bedarf von rd. 430 öffentlich geförderten Mietwohnungen vorhanden. Dieser Bedarf setze sich aus dem derzeitigen Nachholbedarf, dem Ersatz für Wohnungen die voraussichtlich aus der Mietbindung gehen sowie dem Wohnbedarf für Flüchtlinge zusammen.

Wie die Stadt bezahlbaren Wohnraum schafft

Die Kommune hat verschiedene Möglichkeiten, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. "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", erklärt Katrin Rüther, Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt. Zu den eingesetzten Instrumenten gehören in Bocholt insbesondere das Bodenmanagement, der kommunale Zwischenerwerb, das Wohnungsbauprogramm sowie der Abschluss von städtebaulichen Verträgen.

Gutachterin Höbel vom InWIS-Institut lobte, dass diese Instrumente in Bocholt regelmäßig miteinander kombiniert würden. Im Zeitraum 2010 bis 2021 seien so insgesamt 283 neue Mietpreis- und Belegungsbindungen entstanden. 147 Wohnungen davon, das entspricht 52 Prozent der "Bindungen", seien durch kommunale Steuerung entstanden.

Höbel: "Die Stadt Bocholt hat bislang beachtliche Erfolge in der Schaffung geförderter Mietwohnungen durch den Einsatz kommunaler Steuerungsinstrumente erzielt". Dies gelte nicht nur für die bereits geschaffenen geförderten Mietwohnungen, sondern auch die zukünftig benötigten Mietwohnungen.

330 Wohnungen sind in Planung

Die Stadt Bocholt hat aktuell rd. 330 Wohnungen in projektierten Vorhaben vertraglich abgesichert und so den zukünftigen Bedarf von rd. 430 Wohneinheiten in erheblichem Maße bereits decken können. Die Fertigstellung dieser Wohnungen ist in den nächsten fünf Jahren zu erwarten. Bocholts Stadtbaurat Daniel Zöhler sagt: "Die Stadt Bocholt war und ist sehr aktiv, um derzeitige und zukünftige Bedarfe decken zu können."

Wie der verbleibende Bedarf von rd. 100 öffentlich geförderten Wohnungen bis 2035 sichergestellt werden kann, diskutierte InWIS-Gutachterin Regina Höbel in einem Politikworkshop im Juni 2022 mit Vertreterinnen und Vertretern aus Politik und Verwaltung. Sie stellte ihre Erkenntnisse und Empfehlungen im Ausschuss für Planung und Bau Ende September 2022 vor.

Demnach kämen für die Deckung des verbleibenden Bedarfs zum einen der weitere Neubau geförderter Wohnungen sowie zum anderen die "Gewinnung von Bindungen im Wohnungsbestand" in Betracht.

Für den zusätzlich geförderten Neubau spreche, dass hier nachhaltige Wohnungsqualitäten wie etwa beim Thema Energieeffizienz oder in der Barrierefreiheit geschaffen werden könnten.

Angesichts der hohen Zahl gesicherter Wohnungen im geförderten Neubau, der hohen Anzahl an auslaufenden Bindungen und im Sinne der Ressourcenschonung, wurde im Politikworkshop die Möglichkeit, bestehende Mietwohnungen zur Bedarfsdeckung zu nutzen, einhellig begrüßt. Hierzu gibt es etwa das Instrument der "mittelbaren Belegung". Das bedeutet, dass ein Investor mittels Förderung eine neue Wohnung bindungsfrei errichtet und vermietet und im Gegenzug zwei Bestandswohnungen in die Mietpreisbindung gibt. Der Einsatz von Fördermitteln zur Modernisierung kann dazu begleitend genutzt werden.

Derzeit 1.630 öffentlich geförderte Wohnungen

In Bocholt sind von derzeit 1.630 öffentlich geförderten Wohnungen rd. 60 Prozent in der Hand von vier größeren Wohnungsunternehmen. InWIS-Expertin Höbel bewertet dies als "besonderes Plus", da man mit einer überschaubaren Anzahl an Eigentümerinnen und Eigentümern über viele Wohnungen reden und "gewinnbringende Joint-Ventures" eingehen könne. Dies wurde sowohl von Gutachterseite als auch von Seiten der Politik und Verwaltung als effizientes Instrument zur Schaffung öffentlich geförderter Mietwohnungen gesehen.

Höbel empfiehlt, dass die in den Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW verankerten Möglichkeiten der mittelbaren Belegung und der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln für die Wohnungsmodernisierung in den Mittelpunkt gestellt und hierzu "die Kooperation mit den in Bocholt agierenden Wohnungsunternehmen weiter intensiviert" werden sollten.

Die Wohnungsunternehmen würden dazu beitragen, den kommunalen Versorgungsauftrag des gesicherten Zugangs zu bezahlbaren Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten zu erfüllen und die Stadt Bocholt unterstütze sie, um eine nachhaltige Bestands- und Quartiersentwicklung zu erzielen und den Bestand um gezielte Neubauvorhaben abzurunden.

Gutachten zum Download

Die gutachterliche Expertise vom Institut InWIS GmbH Bochum ist auf der Internetseite der Stadt Bocholt unter www.bocholt.de/rathaus/planen-bauen-verkehr/fachaustausch-bezahlbares-wohnen-in-bocholt veröffentlicht.



© Shutterstock / sommart somutwanitkul