

An den Ausschussvorsitzenden  
Herrn Dr. Peter Reinirkens

Bochum, 26.07.2019

## **Anfrage**

Ausschuss für Strukturentwicklung am 20.09.2019

### **Wohnungsbaubedarf in Bochum**

Das arbeitgebernahe Institut für Wirtschaftsforschung (IW) hat in einem Mitte Juli veröffentlichten Gutachten die Entwicklung der Bedarfe am Wohnungsmarkt in verschiedenen deutschen Städten errechnet. Für Bochum hätte demnach von 2016 bis 2020 ein Bedarf von 372 neu zu erstellenden Wohneinheiten bestanden. Fertiggestellt worden seien 2016 bis 2018 tatsächlich 476 Wohneinheiten. Demnach seien Wohnungen weit über dem Bedarf erstellt worden.

Das IW geht bei seinen Berechnungen von kaufkraft hinterlegten, sogenannten effektiven Bedarfen aus. Unabhängig davon dürfte zudem ein Bedarf nach Wohnraum existieren, der von vielen Betroffenen nicht bezahlt werden kann. Dies könnten dann insbesondere Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern oder barrierefreier Wohnraum sein.

Noch vor 2,5 Jahren hat das IW in seinem Gutachten einen Bedarf von 836 zusätzlichen Wohnungen für Bochum errechnet. Man hat damals - aufgrund der hohen Flüchtlingszahlen - Annahmen über den weiteren Zuzug von Flüchtlingen getroffen und daraus eine Zuzugszahl für Bochum nach dem Königssteiner Schlüssel errechnet. In der Entwicklung hat sich allerdings gezeigt, dass seitdem nur noch 17% der Zuwanderer nach Deutschland Geflüchtete sind. Tatsächlich hat die unterschiedliche wirtschaftliche Entwicklung in Europa und die bisher gute konjunkturelle Situation in Deutschland zu einer steigenden Arbeitsmigration aus anderen europäischen Ländern geführt.

Wir haben schon in unserer Kommentierung des Berichts zum Wohnbauflächenprogramm im letzten Strukturausschuss am 26. Juni deutlich gemacht, dass die regelmäßige Überprüfung der Bedarfszahlen selbstverständlich auch eine Nachjustierung des Wohnbauflächenbedarfs nach sich ziehen kann. Denn die ökologische Belastung durch neu ausgewiesene Wohngebiete kann nur hingenommen werden, wenn wirklich Bedarf an neuen Wohnungen existiert. Es stellt sich also nach Veröffentlichung des IW Gutachtens erneut die Frage, ob der dem Handlungskonzept Wohnen zugrunde gelegte Bedarf von jährlich 800 Wohneinheiten für Bochum wirklich noch existiert.

Bereits 2018 wurden in Bochum fast 1400 weniger Geburten als Sterbefälle registriert. Für 2019 ist nach den bis Mai vorliegenden Zahlen eine ähnliche Entwicklung zu erwarten. Dies kann der Wanderungssaldo 2018 mit einem positiven Saldo von ca. 850 nicht ausgleichen. Wenn sich die Tendenz der Wanderungen zu Beginn 2019 fortsetzt (bis Juni ein positiver Wanderungssaldo von 685), könnte die Bevölkerungszahl in 2019 konstant bleiben.

Allerdings ist die Bevölkerungszahl Bochums von 2012 bis 2017 um 6730 Personen gestiegen.<sup>[MOU1]</sup>

Das IW geht davon aus, dass es keinen demografiebedingten Mehrbedarf an Wohnungen in Bochum gibt. Auch bei dem sogenannten „Nachholbedarf von Wohnfläche pro Kopf“ ergibt sich für Bochum kein Mehrbedarf an neuen Wohnungen. Einzig aus dem Ersatzbedarf ergibt sich nach diesem Gutachten ein Mehrbedarf für Bochum. Das IW geht dabei von einer Quote von 0,17% des Wohnungsbestandes aus.

Nach den Zahlen des BBSR (Institut des Bauministeriums) gibt es in Bochum einen Leerstand von 4%. Dies beinhaltet allerdings die Wohnungen die sehr sanierungsbedürftig sind. Diese Wohnungen liegen oft in gut integrierten Lagen, in der Nähe von vorhandener Infrastruktur (Stadtteilzentren). Hier besteht ganz klar vordringlicher Handlungsbedarf.

Außerdem spielt der Bedarf an barrierefreien Wohnungen eine wichtige Rolle. Dieser kann in Bochum in den allermeisten Fällen nicht im sanierten Bestand gedeckt werden. Hier muss im geförderten Wohnungssegment gehandelt werden, denn als frei finanzierte Wohnungen gibt es kontinuierlich ein kleines Angebot, welches teuer ist und trotzdem sehr stark nachgefragt ist.

Vor diesem Hintergrund fragen wir an:

- 1. Wie ist die große Diskrepanz zwischen dem von IW errechneten Überangebot zu den Bedarfszahlen im Bericht zum Wohnbauflächenprogramm (Vorlage 20191481) zu erklären?**
- 2. Welcher nicht-effektive Bedarf an neuen Wohnungen besteht für Haushalte mit mehreren Kindern?**
- 3. Muss die Wohnungsbedarfsprognose nicht angepasst werden, wenn sich zeigen sollte, dass der bis 2017 herrschende Wachstumstrend sich nicht fortsetzt?**
- 4. Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung, das Potential sanierungsbedürftiger leerstehender Wohnungen - auch außerhalb der Gebietskulissen von Stadtumbaugebieten und dem kommunalen Modernisierungsprogramm - verstärkt zu nutzen?**
- 5. Wie hoch schätzt die Verwaltung den Bedarf an barrierefreien Wohnungen im geförderten Segment ein?**

Martina Foltys-Banning