

7. Bestandsentwicklung

"Fragestellung: Welche Modernisierungsbedarfe sehen Sie bezogen auf Ihre eigene Wohnsituation (Wohnung/Gebäude)? Zu welchen Maßnahmen rund ums Thema Modernisierung würden Sie mehr Beratungsangebote für sinnvoll halten (für Sie selbst oder Ihre/n Vermieter/in)?"

Kurzfassung	Stellungnahmen	Kommentar Stadtverwaltung Bochum
Altersgerechter Umbau	<p>Altersgerechte Umbau und energetische Sanierung gehen oft Hand in Hand. Es gibt zu wenig Beratungsangebote und Experten, die Hilfestellung bieten. Ein Einfamilienhaus ist nicht attraktiv. Und die Förderquoten sind einfach gering. Beispiel: Einfamilienhaus: Neues Dach, neue Fenster und Türen, Böden, neue Elektrik und neue Sanitäranlagen. Zuschuss aus 2 Fördertöpfen -kein verbilligter Kredit - gut 10 Prozent der Kosten inkl. Architekt und Energieberater. 2023 würde ich das Projekt wegen der gestiegenen Baukosten nicht mehr angehen.</p> <p>Einbau von (Treppen)Liften, langjährige Mieter*innen lieben ihr "Nest" und ziehen ungern um, können aber nicht mehr Treppen hochasten ! Umbau von Bädern mit altengerechter Ausstattung</p>	<p>Der Themenkomplex wird im Handlungskonzept Wohnen in folgenden Kapiteln behandelt:</p> <p>5.2 Seniorengerechtes und inklusives Wohnen</p> <p>6.7.1 Fortführung des Modernisierungsprogramms</p> <p>Der Abbau von Barrieren wird im Rahmen des städtischen Modernisierungsprogramms für eine vom Rat der Stadt Bochum beschlossene Gebietskulisse, der Wohnraumförderung des Landes sowie von der NRW.Bank gefördert.</p>
<p>Energetische Modernisierung</p> <p>Ausweitung der Beratungsangebote und Förderung</p> <p>Photovoltaik auf Flachdächern, Balkonkraftwerke</p> <p>Fassaden-/Dachbegrünung</p> <p>Fernwärme</p>	<p>Abbau von Leerstand durch geeignete Maßnahmen, sehr wichtiges Thema. Mehr Beratung zur Heizungssanierung Bereich Wärmetauscher!</p> <p>Aktuell wohnen wir im 70er Jahre Bestand (7-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus) der VBW. Eine energetische Sanierung wäre dringend notwendig, um Nebenkosten zu senken und die Klimabilanz der Wohngebäude zu verbessern. Da die Gebäude im Eigentum einer städt. Tochter sind müsste hier Handlungsfähigkeit gegeben sein, wenn der Wille da ist. Es ist eine ganze 70er Jahre Wohnsiedlung (Hustadt).</p> <p>Auf den großen ungenutzten Flachdächern könnte mit einem Gemeinschaftsprojekt von VBW und Stadtwerken Fotovoltaikanlagen installiert werden und über einen eigenen Tarif als z. B. "Bürgerstrom" o. ä. in das Netz der Mieterinnen der Häuser mit eingespeist werden. Die Nebenkosten könnten damit erheblich gesenkt und die Dachflächen sinnvoll genutzt werden oder mögliche Renditen in die energetische Sanierung der Wohngebäude investiert werden. Für die VBW wäre es eine deutliche Aufwertungschance der Immobilie und für alle ein Gewinn.</p>	<p>Der Themenkomplex wird im Handlungskonzept Wohnen in folgenden Kapiteln behandelt:</p> <p>5.7 Bestandsentwicklung</p> <p>6.7.1 Fortführung des Modernisierungsprogramms</p> <p>6.7.3 Sonstige Maßnahmen: Integrierte Quartierskonzepte mit Sanierungsmanagement</p> <p>Eine Energieberatung für Wohngebäude wird von mehreren Stellen angeboten:</p>

Evaluierung und Fortschreibung Handlungskonzept Wohnen
 Dokumentation der Anregungen der Onlinebeteiligung und des Dialogforums

Ausbau von E-Ladestationen	Modernisierung eines Hauses aus den 60ern. Mehr individuelle Beratung zu dem Thema wäre wünschenswert.	- städtisches Modernisierungsprogramm - Stadtteilarchitekten der Stadterneuerungsgebiete
Geothermie	Zentrale Beratungsstelle rund ums Thema energetische Sanierung durch Experten. Output sollte ein individueller Maßnahmenvorschlag sein mit Hinweis auf Förderungsmöglichkeiten	- Energieberatung für Wohngebäude (Bafa) - Verbraucherzentrale NRW - https://www.alt-bau-neu.de/Bochum/ (lokale Infoseite zum Thema Modernisierung / Sanierung) - private Energieberater
	Viele der Reihenhäuser/ Blockbauten aus der Vor- und Nachkriegszeit müssen energetisch saniert werden. Dafür braucht es eine Förderung der öffentlichen Hand und eine städtische Unterstützung von Vermietern wie den Genossenschaften, damit diese vorbildhaft energetisch sanieren und dabei so etwas wie Solarpanels, Balkonkraftwerke, Fassaden- und Dachbegrünung als Vorbild umsetzen können, ohne dass die Mieter*innen oder die Genossenschaft belastet werden. Vorzeige-Projekte finanzieren! Anfangend da, wo viel Verkehr ist (inkl. Schallisolierung), ausbreitend in die ganze Stadt!	Die aktuell geltenden rechtlichen Grundlagen der Sanierungspflicht in Deutschland ergeben sich aus dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).
	Wir wären bereit (mit Zuschüssen) unser Haus altersgerecht um- und auszubauen und energisch anzupassen. Bei einem Altbau (Baujahr 1929) ist das kostenintensiv und technisch nicht leicht. Der Ausbau würde eine zusätzliche Familie aufnehmen können und schafft Wohnraum und uns die Möglichkeit das Viertel und die Nachbarschaft nicht verlassen zu müssen. Finanziell bräuchten wir gute Konditionen. Eine kompetente Beratungsstelle wäre gut.	Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden energetische Anforderungen für Neu- und Bestandsbauten geregelt. Das Gesetz soll dazu beitragen, die Klimaziele zu erreichen und den Energieverbrauch und damit die Energiekosten sowie die CO2-Emissionen im Gebäudesektor zu reduzieren.
	Unser Vermieter (eine Wohnungsverwaltung!) versäumt es seit Jahren das Dach zu sanieren.	
	Wie können Mieter*innen bei der energetischen und ökologischen Sanierung mit an Bord genommen werden? Welche Möglichkeiten haben Mieter*innen, Einfluss zu nehmen?	Das GEG fasst verschiedene Gesetze und Verordnungen zum Thema Energieeffizienz für alle Wohngebäude und Nichtwohngebäude zusammen. Es liefert die gesetzliche Grundlage für energetische Sanierungen und Maßnahmen zur Einsparung von Energie in Deutschland.
	Es sollten keine Neubauten genehmigt werden, die nicht Solar auf dem Dach haben. Gerade weil Wohnungsbaugenossenschaften sollte das Pflicht sein. Ich wohne in einem Haus der Bochumer Wohnstätten. Wie kann es sein, dass dort wieder Solar auf dem Dach geplant war, noch E Lade Steckdosen in der Tiefgarage?	Eine umfangreiche Anpassung des Gebäudeenergiegesetzes tritt am 1. Januar 2024 in Kraft.
	Fernwärmenetz-Anschlüsse wären am besten Balkonkraftwerk Wallbox für Miethäuser Fahrradgarage für E-Bikes für Mietwohnungen Boxen für Rollatoren und Kinderwagen	

	<p>Ausbau von Fernwärme Richtung Stiepel/Weitmar. Alles andere unbezahlbar. Mehr Energieberater</p> <p>Uns würde die Nutzung von oberflächennaher Geothermie interessieren. Wir haben derzeit eine ca. 25 Jahre alte Gasheizung und ein großes Gartengrundstück.</p> <p>Sanierung vor Neubau</p> <p>Beratung für Privateigentümer massiv ausbauen, um Bestandssanierung zu steigern</p> <p>zu hohe Kosten nach Sanierung (genossenschaftliches wohnen), Preiserhöhung, Verdrängung (VBW, Vonovia)</p> <p>eine Programme erstatten um die Solar Panels zu installieren, wahrscheinlich auch die Kosten teilweise mit den Einwohnern, bei der Stadt oder Stadtwerke mitzuteilen</p> <p>bessere Übersicht über Fördermöglichkeiten</p> <p>gebündelte Information über Fördermöglichkeiten</p> <p>Niederschwellige Angebote als Zugang zu Förderangeboten/ Beratung</p> <p>keine! KW Verbrauch pro qm, emmissionen wurden um 50% reduziert</p>	<p>Die Novelle des GEG sieht vor, dass neu eingebaute Heizungen zu 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen müssen. Als mögliche Optionen für erneuerbare Energien gelten neben der Wärmepumpe auch Stromdirektheizungen, Pellet- oder Holzheizungen. Darüber hinaus gilt auch der Anschluss an ein kommunales Wärmenetz als nachhaltige Heizoption. Selbst Gasheizungen sind möglich, wenn ein Wasserstoffnetz geplant ist und die Gasheizung „H2-ready“ oder mit mindestens 65 Prozent Biogas betrieben wird.</p> <p>Es dürfen auch Hybridheizungen neu eingebaut werden, wenn z. B. eine Wärmepumpe allein nicht ausreicht, um im Winter Heizlastspitzen zu erfüllen.</p> <p>Viele Aspekte werden im Rahmen der Bochumer Nachhaltigkeitsstrategie thematisiert. Ein enger Bezug besteht auch zur ‚Bochumer Wärmewende‘, mit der Ausarbeitung einer kommunalen Wärmeplanung als Kernbestandteil.</p>
<p>Leerstand Wiedernutzung von Wohnraum, der schon länger leer steht und/oder Schaffung zusätzlichen Wohnraums</p>	<p>Leerstände sind heutzutage nicht begründbar.</p> <p>Alte öffentliche Gebäude müssen zu Wohnungen umgebaut werden. Nicht zu Prestige- und Anlage-Objekten, sondern für Genossenschaften und private Mehrgenerationen-Initiativen. Ein Beispiel ist die ehemalige Schule in Altenbochum (wobei da die Gebäude einen Aufzug hätten bekommen sollen, wenn man an altersgerechten Umbau denkt). Leerstehendes Privateigentum, das verfällt, und als Wohnraum genutzt werden könnte, muss an die Stadt oder mit finanzieller Unterstützung für die Instandsetzung an nicht-kommerzielle Anbieter gehen!</p>	<p>Mit dem Erlass einer Wohnraumschutzsatzung (Kapitel 6.7.2) bedarf die Zweckentfremdung von Wohnraum einer Genehmigung. Als Zweckentfremdung ist die Nutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken als einer regulären Vermietung zu verstehen. Dies schließt eine Kurzzeitvermietung an Touristen ebenso ein wie beispielsweise eine gewerbliche Umnutzung (Praxis, Büro o.ä.)</p>

<p>Umbau leer stehender öffentlicher Gebäude</p> <p>Plattform zur Meldung von Leerständen</p> <p>Schrottimmobilien</p>	<p>Die Fragen sind verwirrend. Alles was da steht muss passieren. Vor Allem braucht es mehr Vermieter, die weniger Gewinn maximierend denken. Und eine Stadt, die mehr über ihre Bochumer weiss und das auch offen kommuniziert. Wenn die Kommune nur Luxusbauten in einer Stadt realisiert, hat sie den Blick für die Realitäten verloren und nimmt vielleicht bewusst in Kauf, dass immer mehr hier Geborene die Stadt verlassen (müssen) . Wohnen ist ein Menschenrecht. Es braucht mehr Gemeinwesenorientiertes Handeln - und endlich ein Abbau und mehr Tempo in der Bürokratie.</p>	<p>oder auch einen längerfristigen Wohnungsleerstand ohne triftigen Grund.</p>
	<p>Leider stehen immer wieder sehr viele Häuser leer und Besitzer kümmern sich nicht darum. Gleichzeitig wird der Wohnraum knapp. Schön wäre es, wenn es ein Konzept gäbe, wo man verlassenen Wohnraum melden könnte, um ihn in der Zukunft wieder aktivieren zu können.</p>	<p>Es gibt verschiedene Quellen für die Zahl leerstehender Wohnungen in Bochum, die ein Niveau von rund 3 bis 4 % Leerstand (gemessen am Wohnungsbestand) in Bochum anzeigen. Aufgrund unterschiedlicher Erfassungsmethoden und tlw. unterschiedlicher Zeitbezüge sind die Ergebnisse nur sehr eingeschränkt miteinander vergleichbar.</p>
	<p>Abbau von Leerstand durch geeignete Maßnahmen, sehr wichtiges Thema. Mehr Beratung zur Heizungssanierung Bereich Wärmetauscher!</p>	<p>Nach Angabe der im Wohnungsmarktbarometer Bochum befragten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften stehen Wohnungen im Bestand in Bochum vor allem aufgrund von Wohnungsmängeln,</p>
	<p>Umnutzung von Gebäuden, z. B. Kirchen, Gewerbegebäuden, zu Wohnzwecken (z. B. ehemalige Lutherkirche in Langendreer)</p>	<p>Instandsetzung/Modernisierung und Verkauf/Abriss/Rückbau leer. Bei diesem Leerstand handelt es sich um strukturellen Leerstand. Es gibt aber auch leere Wohnungen, die unmittelbar wieder zur Vermietung anstehen und nur für einen sehr kurzen Zeitraum leer stehen (Fluktuationsleerstand).</p>
	<p>Erfassung von Stromzählern die in Wohnungen ausgebaut wurden --> nicht erfasster Leerstand</p>	
	<p>Leerstände reaktivieren</p>	
	<p>Umnutzung von z.B. alten Schulen zum Wohnen</p>	
	<p>Leerstehende Wohngebäude Historie und Entwicklung der Stadt berücksichtigen Eigene Gesellschaft für Schrottimmobilien wie in Gelsenkirchen? Einsatz von Ressourcen bei der Stadtverwaltung</p>	<p>Schrottimmobilien: In Bochum gibt es ein Verdachtsimmobilienkataster. Hier werden sowohl Verdachts- als auch Problemimmobilien erfasst. Im Kataster sind insgesamt 174 Objekte enthalten. Diese sind entweder „grün“ (eine Intervention ist nicht erforderlich) oder „gelb“ kategorisiert (Beobachtungsobjekte, die sowohl weiter abkippen als auch in ihrem Zustand</p>

Evaluierung und Fortschreibung Handlungskonzept Wohnen
 Dokumentation der Anregungen der Onlinebeteiligung und des Dialogforums

		<p>verbessert werden könnten). Als „Problemimmobilien“ („rote“ Kategorie) sind lediglich 13 Objekte definiert. Die bisherigen Aktivitäten der Stadt Bochum, Problemimmobilien zu aktivieren – u.a. durch direkten Kontakt zu Eigentümerinnen und Eigentümern, durch Beratungsgespräche und Aufzeigen von Fördermöglichkeiten bis hin zu weiteren Maßnahmen, um Druck auszuüben und eventuell sogar einen Besitzwechsel einzuleiten – sind angesichts der geringen Zahl von Problemimmobilien auf Bochumer Stadtgebiet sowie der in den letzten Jahren mit dieser Strategie erzielten Erfolgen als ausreichend zu betrachten. Die Problemlage stellt sich auch im Vergleich zu Nachbarkommunen deutlich entspannter dar.</p>
Hinweise zum Umfeld	<p>schlüssige Gesamtkonzepte: Wohnen/ Mobilität/Klimaschutz</p> <p>Beruhigung von Straßenverkehr, Begrünung öffentlichen Raums</p> <p>zum Wohnen gehört auch die Umgebung/Umfeld, sachgerechte Entwicklung von Schulen --> hoher Sanierungsbedarf, zusätzliche Brandschutzmaßnahmen</p> <p>"Little Istanbul", Identitätsstiftende Orte für andere Kulturen</p> <p>mehr Fahrradständer/Aufstockung von bestandimmobilien (eingeschossig), bessere Verkehrsplanung, klima-Umweltschutz in der Stadt</p>	<p>Quartiersentwicklung in einem umfassenderen Sinn schließt alle Aspekte der Stadtentwicklung mit ein, die mit zu berücksichtigen sind. Ebenso wie auf der gesamtstädtischen Ebene, so müssen im Rahmen der Quartiersentwicklung Themen wie Verkehr, Soziales, Umwelt etc. berücksichtigt werden.</p> <p>Die erfolgreiche Weiterentwicklung der Bochumer Stadterneuerungsgebiete zeigt, dass es integrierter teilräumlicher Analysen bedarf, die das Wohnen als eines von mehreren miteinander verzahnten Handlungsfeldern begreifen. Auf diese Weise kann weiter ganzheitlich daran gearbeitet werden, die Bochumer Stadtteile und Wohnquartiere lebenswert zu gestalten.</p>