



Wohnungsmarktbericht 2018

Ergebnisse der Bochumer Wohnungsmarktbeobachtung

Impressum



Herausgeber: Stadt Bochum
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Abteilung Stadtentwicklung
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum

Rückfragen: Wolfgang Loke
Fon: 0234/910-3795
Fax: 0234/910-2343
E-mail: stadtplanung@bochum.de
Internet: www.bochum.de/wohnungsmarktbericht

Konzept: Julia Hagemann, Uwe Langer, Wolfgang Loke, Iris Stendera

Layout: Renate Foja

Titelbild: Bernsteinweg © Wolfgang Loke, Stadt Bochum

Besonderer Dank für die Mitwirkung geht an die Kolleginnen und Kollegen der Stadtverwaltung insbesondere aus dem Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling, der Stabsstelle Sozialplanung, dem Amt für Soziales, dem Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster sowie dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte.

Nachdruck (auch auszugsweise) mit Quellenangabe gestattet.

Der leichten Lesbarkeit halber wurde, soweit die Verwendung geschlechtsneutraler Formulierungen nicht möglich war, im Text nur eine geschlechtsbezogene Ausdrucksform verwendet (z.B. Einwohner, Mieter, Eigentümer, Investor), welche die andere sprachliche Form mit umfasst.

ISBN: 978-3-8093-0318-3
Bochum, Dezember 2018

Inhalt

Vorwort	4
Für den eiligen Leser	5
1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	11
2 Grundstücks- und Immobilienmarkt	15
2.1 Entwicklung des Grundstücksmarktes	16
2.1.1 Unbebaute Grundstücke	19
2.1.2 Bebaute Grundstücke	21
2.2 Wohnbaulandpotenziale und Baulandmanagement	28
3 Wohnungsangebot	35
3.1 Wohnungsneubau (Bautätigkeit)	36
3.2 Wohnungsbestand	40
3.3 Geförderter Wohnungsbau	50
4 Wohnungsbedarf und -nachfrage	55
4.1 Demografische Entwicklung	56
4.2 Wanderungsbewegungen	59
4.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	62
4.3.1 Sozial- und Transferleistungsempfänger	62
4.3.2 Flüchtlinge und Asylbewerber	64
4.3.3 Wohnen im Alter	66
4.3.4 Starterhaushalte	68
5 Entwicklung der Wohnungsmieten	71
5.1 Wohnnebenkosten	72
5.2 Daten auf kommunaler Ebene	73
5.3 Regionaler Vergleich	78
5.4 Mietwohnungsangebot für Bedarfsgemeinschaften	80
6 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung	83
7 Expertenbefragung 2018 (Wohnungsmarktbarometer)	87
Anhang	99
Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen	100
Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktexperten	102
Auswertung / Wohnungsmarktbarometer 2018	103
Glossar	112
Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile	114
Karte: Statistisches Gliederungssystem der Stadt Bochum	117

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

die Lage auf dem Bochumer Wohnungsmarkt ist weiterhin als angespannt zu bezeichnen, dies gilt insbesondere auch für das untere und mittlere Preissegment. Entsprechend zeigen die im vorliegenden Wohnungsmarktbericht dargestellten Daten und Entwicklungen weiterhin die Notwendigkeit einer Steigerung der Wohnungsbauaktivitäten in Neubau und Bestand auf. Gleichwohl möchte ich die vielfältigen Bemühungen der Stadt Bochum und vieler engagierter Wohnungsmarktakteure, mit der angespannten Wohnungsmarktsituation umzugehen, an dieser Stelle ausdrücklich positiv anmerken!

Das Thema Wohnen ist ein ganz zentraler Baustein der Bochum Strategie, die neue Antworten auf die Zukunftsgestaltung unserer Stadt geben soll. Der Ratsbeschluss zum Handlungskonzept Wohnen hat mit der Quotierung des geförderten Wohnungsbaus ein zentrales Instrument festgelegt, um einer weiteren Anspannung im preisgünstigen Marktsegment entgegenzuwirken und auch bei der Entwicklung neuer Wohngebiete eine soziale Mischung zu befördern. Erklärtes Ziel ist es, in kurzfristiger Perspektive jährlich 800 neue Wohneinheiten zu schaffen, wovon 200 mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen entstehen sollen.

Wesentlicher Treiber der Grundstücks- und Immobilienpreise ist knappes Bauland. Damit auch in mittelfristiger Perspektive ausreichend Wohnbauland zur Verfügung steht, hat der Rat im September 2018 mögliche Wohnbauflächen beschlossen, für die ein mittelfristiger Baubeginn in den Jahren 2021-2025 möglich erscheint. In Summe belaufen sich die Flächen auf ca. 90 Hektar und bieten nach jetzigem Stand Potenzial für bis zu 5.000 neue Wohneinheiten in Bochum.

Es gibt also noch genug Arbeit, um das gemeinsame Ziel „Wohnen für alle“ in Bochum zu erreichen. Die Stadt kann dabei nur Anreize setzen und unterstützen. Der eigentliche Bau von neuen Wohnungen sowie die ebenfalls wichtigen Modernisierungen im Bestand müssen letztlich durch die Wohnungswirtschaft erfolgen.

Die Stadt Bochum führt mittlerweile seit 2002 eine Wohnungsmarktbeobachtung durch und leistet damit einen wichtigen Beitrag, um Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt transparent zu machen. Der jetzt vorgelegte Bericht bietet mit seinen umfassenden Daten und Erläuterungen eine Grundlage, die vor uns liegenden Aufgaben gemeinsam erfolgreich anzugehen.

Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern, den Entscheidungsträgern aus Politik und Verwaltung sowie unseren Wohnungsmarktakteuren eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Markus Bradtke". The signature is fluid and cursive.

Dr. Markus Bradtke
Stadtbourat

Für den eiligen Leser

Für den eiligen Leser

Wohnungsmarktlage

Die Bochumer Wohnungsmarktentwicklung ist seit etwa vier Jahren als angespannt zu bezeichnen. Dies ist die Einschätzung von Bochumer Wohnungsmarktexperten, die sich auch aus verschiedenen Kennzahlen der Wohnungsmarktbeobachtung ablesen lässt.

Zwar nehmen die Experten in einigen Segmenten aktuell wieder leichte Entspannungssignale wahr, gleichwohl besteht weiterhin in vielen Segmenten des Wohnungsmarktes ein Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage. Vor allem preisgünstige bzw. preisgebundene Wohnungen werden deutlich häufiger nachgefragt als sie angeboten werden. Differenziert nach Personengruppen stellt sich die Marktlage vor allem für Familien, Senioren und Einkommensschwache als angespannt dar.

Trends auf dem Grundstücksmarkt und Immobilienmarkt

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnbauland lag 2017 erstmals über 300 €/m², vor allem im Geschosswohnungsbau sind die Preise im Vorjahresvergleich deutlich angestiegen. Damit ist der Wohnbaulanderwerb in Bochum im Vergleich mit den Umlandgemeinden überdurchschnittlich teuer.

Aber auch im Segment der bebauten Grundstücke wirkt sich die Flucht in „Betongold“ weiterhin durch teilweise deutlich steigende Preise aus. Beim Erwerb von Eigentumswohnungen sind Preissteigerungen vor allem auf eine hohe Dynamik im Neubaubereich zurückzuführen, hier fallen die Preisunterschiede zwischen Neubau- und Bestandsangeboten zunehmend größer aus. Im regionalen Vergleich bewegen sich die Preise für Eigentumswohnungen in Bochum eher im mittleren Bereich. Dagegen liegen die

Angebotskaufpreise für ein Einfamilienhaus in Bochum als Folge der Preissteigerungen mit knapp 350.000 Euro höher als in fast allen anderen Umlandgemeinden.

Zur Aktivierung der vorhandenen Wohnbaupotenziale wurden diese im Hinblick auf ihre Eignung und Verfügbarkeit erfasst, kategorisiert und priorisiert. Das Wohnbauflächenprogramm umfasst kurz- und mittelfristige Wohnbauflächen, bei denen ein Baubeginn perspektivisch bis zum Jahr 2025 erfolgen kann. In Summe bieten die ca. 90 Hektar nach jetzigem Stand Potenzial für bis zu 5.000 neue Wohneinheiten in Bochum.

Merkmale des Wohnungsangebotes

Im Vergleich mit den Nachbarkommunen zeigt sich, dass die Bauintensität der letzten drei Jahre in Bochum – trotz einer zuletzt positiven Entwicklung – noch unterdurchschnittlich verlaufen ist. Im Jahr 2017 hat sich die Bautätigkeit in Bochum ähnlich ambivalent entwickelt wie in Land und Bund. So hat sich einerseits die Zahl der Baufertigstellungen in Bochum im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt. Andererseits ist die Zahl der Baugenehmigungen gesunken. Es bleibt daher abzuwarten, inwieweit sich die vielfältigen Bemühungen zur Ankurbelung des Wohnungsbaus in Bochum künftig in der Bautätigkeitsstatistik bemerkbar machen.

Das Verhältnis zwischen Wohnungsneubau und Wohnungsbestand legt nahe, dass eine „Auffrischung“ des Wohnungsangebotes nicht nur durch Neubau zu erreichen ist, sondern auch durch Maßnahmen im vorhandenen Wohnungsbestand. Diese werden ohnehin erforderlich sein, da die Bestände in

Bochum vergleichsweise alt sind. Etwa zwei Drittel der Wohngebäude sind älter als 50 Jahre. Insgesamt sind Bestandsmaßnahmen unerlässlich, um die Attraktivität des Wohnstandorts Bochum weiter zu steigern. Allerdings besteht bei der Modernisierung häufig ein großes Spannungsfeld zwischen Notwendigkeit, Wirtschaftlichkeit und sozialer Tragbarkeit der Maßnahmen.

Ende 2017 umfasste der geförderte Wohnungsbestand in Bochum 13.494 Wohnungen, der Anteil am Gesamtwohnungsbestand liegt nur noch bei 6,8 %. In den letzten 10 Jahren ist der Bestand damit um 34,8 % geschrumpft. In Zukunft wird sich der rückläufige Trend des Marktsegments - wenn auch abgeschwächt - weiter fortsetzen, da die Bindung vieler Wohnungen ausläuft und öffentliche Darlehen vorzeitig abgelöst werden. Vor dem Hintergrund steigender Mieten und der anhaltend hohen Nachfrage nach preiswertem Wohnraum muss die Fördertätigkeit weiter angekurbelt werden.

Auf Basis einer gutachterlichen Wohnungsmarktanalyse und Wohnraumbedarfsprognose attestiert das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Bochum die Notwendigkeit einer deutlichen Steigerung der Wohnungsbauaktivitäten. So sind in kurzfristiger Perspektive 800 Wohneinheiten jährlich neu zu schaffen, davon 200 im geförderten Segment. Mit der Quotierung des geförderten Wohnungsbaus hat der Rat ein zentrales Instrument beschlossen, um einer weiteren Anspannung im preisgünstigen Marktsegment entgegenzuwirken und auch bei der Entwicklung neuer Wohngebiete eine soziale Mischung zu befördern.

Mitte 2018 standen nur noch rund 5.450 Wohnungen (2,8 %) in Bochum leer – rechnerisch ungefähr soviel wie man für einen funktionierenden Wohnungsmarkt nach herrschender Meinung als Fluktuationsreserve benötigt. Zuletzt hat sich der Rückgang abgeschwächt, insofern bleibt die weitere Entwicklung im Blick zu behalten.

Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte

Die Bochumer Bevölkerungszahl befindet sich seit 2014 auf einem moderaten Wachstumspfad, wenngleich die Dynamik zuletzt nachgelassen hat. Ende 2017 wohnten laut der kommunalen Statistik 371.582 Personen im Stadtgebiet und damit knapp 500 Menschen mehr als im Vorjahr.

Die Zahl der Haushalte ist 2017 ebenfalls gestiegen, und zwar um 1.400 auf rund 195.200 Haushalte. Die wohnungspolitischen Strategien im Handlungskonzept Wohnen gehen von einer weiteren Zunahme der Bevölkerung und wohnungsnachfragenden Haushalte bis 2030 aus.

Das Bevölkerungswachstum resultiert dabei ausschließlich und seit vielen Jahren aus Wanderungsgewinnen. Mehr als jeder fünfte Einwohner Bochums hat mittlerweile einen Migrationshintergrund. Wachsende Zahlen gibt es bei den älteren Bevölkerungsgruppen sowie in der Gruppe der Studierenden und Berufseinsteiger. Mehr als ein Viertel der wohnberechtigten Bevölkerung lebt allein.

Die Nachfragegruppe der Personen, die auf preiswerten bzw. bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, ist anhaltend groß und sehr heterogen. Aufgrund der

Für den eiligen Leser

vielfältigen Konkurrenz und angesichts des geringen Angebots stellt sich die Situation bei den preiswerten kleinen sowie großen familiengerechten Wohnungen besonders angespannt dar.

Entwicklung der Mieten

Die Angebotsmieten sind in Bochum seit 2010 zunächst moderat, seit 2014 jedoch dynamisch angestiegen. Im abgelaufenen Betrachtungszeitraum sind die Nettokaltmieten um 3 % auf 6,59 €/m² gestiegen. Dabei fallen die Angebotspreise sowohl für besonders kleine als auch für besonders große Wohnungen deutlich überdurchschnittlich aus.

Damit weist Bochum im Umlandvergleich ein überdurchschnittliches Preisniveau auf.

Innerhalb des Stadtgebietes fällt kleinräumig eine hohe preisliche Differenzierung auf. Die große Spannweite der Mieten erhöht die Attraktivität der Wohnungsangebote im Stadtgebiet für verschiedene Nachfragegruppen.

Tab. 1: Bochum im Städtevergleich

	Fläche qkm	Bevölkerung ¹⁾	Baulandpreise ²⁾ (€/qm)	Wohnungsbestand ³⁾	Fertigstellungen ³⁾	Bauintensität ⁴⁾ (EFH/ZFH)	Miete ⁵⁾ (in €/m ²)	Kaufpreis ⁵⁾ (EFH in €)	Kaufpreis ⁵⁾ (ETW in €)
Bochum	145,7	365.529	305	198.396	568	3,2	6,59	349.000	1.462
Castrop-Rauxel	51,7	73.989	240	38.961	142	3,8	6,00	251.000	1.264
Dortmund	280,7	586.600	290	315.349	1.475	5,8	6,82	304.900	1.507
Duisburg	232,8	498.110	280	257.109	579	3,1	5,89	259.000	1.132
Essen	210,3	583.393	270	313.688	1.186	4,3	6,79	345.000	1.533
Gelsenkirchen	104,9	260.305	240	138.979	704	5,1	5,50	240.000	993
Hagen	160,4	187.730	185	102.630	126	2,7	5,31	298.000	1.158
Hattingen	71,7	54.628	245	28.859	53	1,6	6,46	344.105	1.898
Herne	51,4	156.490	210	83.610	120	2,1	5,82	249.900	1.121
Witten	72,4	96.565	195	51.983	125	4,3	6,00	359.000	1.635

¹⁾ Bevölkerungsfortschreibung Basis Zensus 2011, Stand 31.12.2017 (Quelle: IT.NRW)

²⁾ Individueller Wohnungsbau (mittlere Lage), 01.01.2018 (Quelle: Oberer Gutachterausschuss)

³⁾ Quelle IT.NRW, Stand 31.12.2017

⁴⁾ Bauintensität = Zahl der fertig gestellten Wohnungen 2015-2017 p.a. je 1.000 Bestandswohnungen des Jahres 2014 (Quelle: IT.NRW)

⁵⁾ Angebotspreise (Median); Juli 2017 - Juni 2018, Quelle: empirica-Preisdatenbank

Tab. 2: Bochumer Wohnungsmarktdaten kompakt

		2016	2017			
Wohnungsangebot	Wohngebäude	Wohngebäude	57.896	Daten aus der kommunalen Gebäudedatei für 2017 noch nicht vorliegend		
		EFH/ ZFH (Anzahl Gebäude)	32.691			
		Mehrfamilienhäuser (Anzahl Gebäude)	25.205			
		MFH > 10 WE (Anzahl Gebäude)	2.127			
		Anteil EFH/ ZFH an Gesamtgebäude	56%			
	Wohngebäude älter als Baujahr 1970	67%				
	Wohnungen	Wohnungsbestand (Wohneinheiten)	197.503		568	
		Baufertigstellungen (inkl. Nichtwohngebäude und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden)	289			
		Baugenehmigungen (inkl. Nichtwohngebäude und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden)	616			490
		Sozialwohnungsbestand (Anzahl/ Quote)	13.645 6,9%			13.494 6,8%
Seniorenwohnungen (öffentl.-gefördert)		2.777	2.915			
Wohnungsnachfrage	Einwohner (EW)	371.097	371.582			
	Bevölkerungsdichte (EW /qkm)	2.552	2.551			
	Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	-1.313	-1.253			
	Wanderungssaldo	3.048	1.188			
	Ausländeranteil	12,9%	13,4%			
	EW mit Migrationshintergrund (absolut/ in %)	76.665 20,7%	79.764 21,5%			
	Bedarfsgemeinschaften im SGB II-Leistungsbezug (Stand Sept. d.J.)	23.314	23.389			
	Arbeitslosenquotient (Stand: Sept. d. J.)	9,3	8,9			
	Altenquotient	48,2	48,6			
	Jugendquotient	25,1	25,2			
	Haushalte (Gesamt/ durchschnittliche Haushaltsgröße)	193.800 1,88	195.200 1,87			
Preise/ Marktspannung	Leerstände gem. Stromzählerauswertung Daten jeweils zum 30.06.2017 bzw. 30.06.2018 (absolut/ in %)	~5.700 ~2,9%	~5.450 ~2,8%			
	Wohnraumfördermittel des Landes	25 Mio. €/ 271 WE u. 258 Wohnheimplätze	24,9 Mio. €/ 348 WE			
	Hof- u. Fassadenprogramm (vereinbarte Zuschüsse in €)	209.725	270.619			
	Angebots-Kaufpreis für Eigentumswohnungen (€/qm), Daten jeweils zum 30.06.2017 bzw. 30.06.2018	1.356	1.462			
	Angebotsmiete (€/qm), Daten jeweils zum 30.06.2017 bzw. 30.06.2018	6,40	6,59			
	Baulandpreis individuell (€/qm)	301	301			
	Baulandpreis Geschoss (€/qm)	239	314			



1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

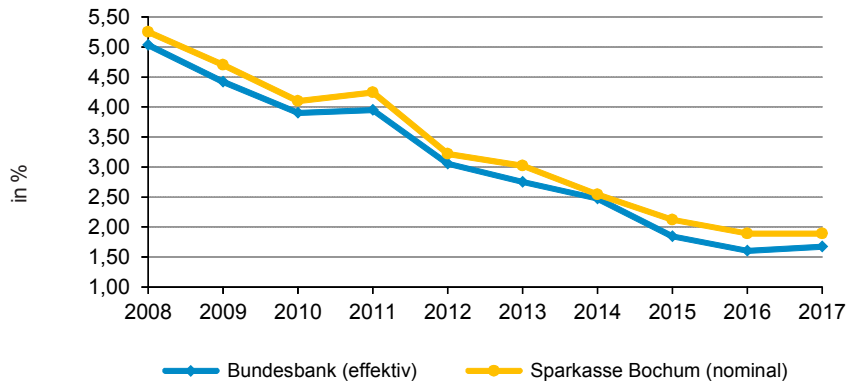
Die Entwicklung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage wird maßgeblich durch die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die ökonomische Situation der privaten Haushalte beeinflusst.

Seit der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 war das Wirtschaftswachstum in Nordrhein-Westfalen zunächst deutlich hinter dem bundesdeutschen Durchschnitt zurückgeblieben, erst seit 2016 verläuft die Entwicklung im Land ungefähr auf dem Niveau der bundesweiten Wachstumsrate. Entsprechend positiv hat sich auch der Arbeitsmarkt entwickelt mit nachfol-

genden Impulsen für Kaufkraft und Wohnungsnachfrage. Allerdings darf nicht vergessen werden, dass von dieser Entwicklung weder alle Personengruppen noch alle Regionen im Land gleichermaßen profitieren.

Kapitalmarkt | Der Effektivzinssatz für längerfristige Hypotheken (5 bis 10 Jahre) bewegt sich weiterhin auf einem ungewöhnlich niedrigen Niveau und lag Ende 2017 deutlich unter der 2-Prozent-Marke. Allerdings ist perspektivisch wieder mit steigenden Zinsen zu rechnen. Darlehensnehmer sichern sich die niedrigen Zinsen oftmals mit sehr langfristigen Zinsbindungsfristen.

Abb. 1: Entwicklung der Hypothekenzinsen (Laufzeit 10 Jahre)



Quelle: LBS bzw. Sparkasse Bochum

Wohnungsbauinvestitionen | Die Baukonjunktur verläuft weiterhin positiv. Trotz nachlassender Dynamik gehen die Prognosen einhellig von einer Zunahme der Bauinvestitionen aus. Allerdings sorgt der mittlerweile hohe Auslastungsgrad im Baugewerbe für eine deutliche Zunahme der Baupreise, da

sowohl Arbeitskosten als auch Materialpreise gestiegen sind.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Baupreise 2017 für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart um 3,0 % gestiegen. Die Verbraucherpreise sind

jedoch im gleichen Zeitraum mit 1,8 % deutlich weniger stark gestiegen¹⁾.

Erschwert wird die zügige Umsetzung von Baumaßnahmen auch durch einen Fachkräftemangel sowie einen oftmals vorhandenen Mangel an qualifiziertem Personal zur Bearbeitung der Bauanträge in den Verwaltungen – so das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Diese Anspannungssignale könnten nach Ansicht der Experten zukünftig eine dämpfende Wirkung auf die Baukonjunktur haben²⁾.

Der größte Treiber der Nachfrage im Baugewerbe bleibt der Wohnungsbau, zumal die Rahmenbedingungen – trotz steigender Baukosten – unverändert günstig sind. Eine gute Arbeitsmarktlage, höhere verfügbare Einkommen, ein derzeit noch niedriges Zinsniveau und eine hohe Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten lassen weiterhin Zuwächse erwarten. Entsprechend wird auch in Bochum das Investitionsklima von den lokal tätigen Wohnungsmarktakteuren überwiegend positiv eingeschätzt (vgl. Kapitel 7 – Wohnungsmarktbarometer).

Verbraucherpreise | Der Verbraucherpreisindex für Deutschland misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen. Die Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahr wird umgangssprachlich auch als Inflationsrate bezeichnet.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich 2017 um durchschnittlich 1,8 % gegenüber dem Vorjahr. In Nordrhein-Westfalen verlief der Preisanstieg auf gleichem Niveau. Das ist die höchste Teuerungsrate seit 2012. Insbesondere in den beiden Vorjahren 2016 (+0,5 %) und 2015 (+0,3 %) lag die Verteuerung deutlich niedriger.

Der deutliche Preisanstieg war 2017 vor allem durch die Preisentwicklungen bei Energieprodukten und Nahrungsmitteln bedingt (+3,1 bzw. +3,0 %), allerdings haben auch andere Güterbereiche spürbar zur Teuerung beigetragen. Zur Entwicklung der Wohnnebenkosten in Nordrhein-Westfalen vergleiche auch Kapitel 5.1.

Verfügbares Einkommen | Unter dem verfügbaren Einkommen verstehen Statistiker die Summe aus Einkommen und Vermögen, die den Haushalten - nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben und zuzüglich erhaltener Sozialleistungen - im Durchschnitt für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht.

Bundesweit erhöhte sich das verfügbare Einkommen 2017 nominal um 3,9 % bzw. real um 2,1 %³⁾. Üblicherweise regen steigende Einkommen die Wohnungsnachfrage an und führen oftmals sogar zu überproportional steigenden Ausgaben für das Wohnen. Trotz niedriger Zinsen stieg die Sparquote auf 9,9 %⁴⁾, liegt damit aber weit unter dem Niveau der Zeit vor der Finanzkrise 2008.

¹⁾ Quelle: Statistisches Bundesamt

²⁾ Vgl. BBSR-Analysen KOMPAKT 01/2018; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

³⁾ Quelle: Statistisches Bundesamt

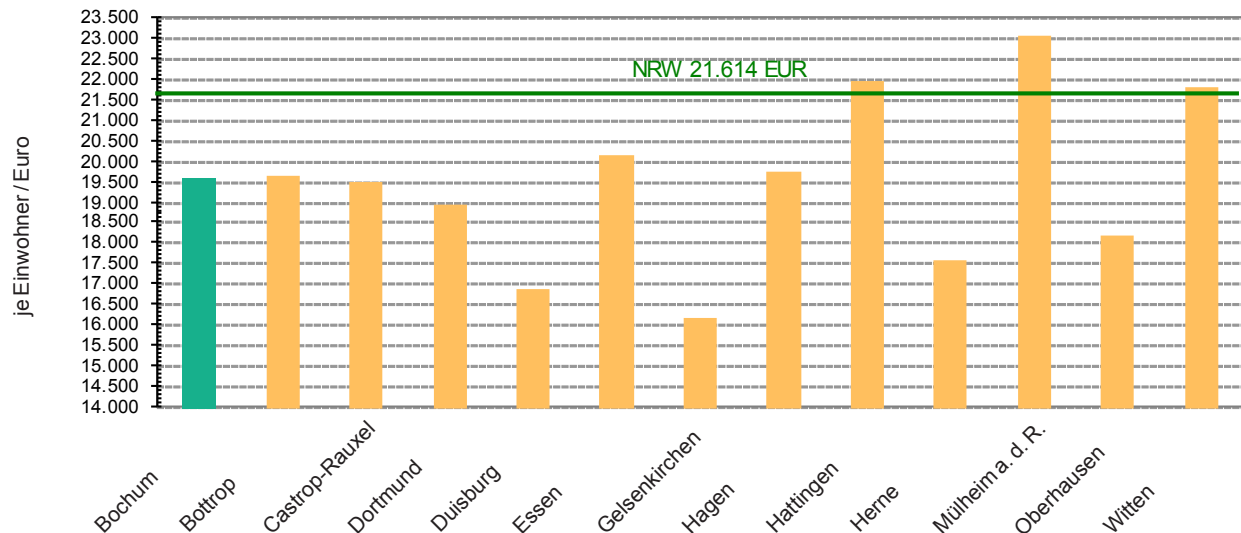
⁴⁾ Quelle: vorläufiger Wert der Deutschen Bundesbank (aus: LBS-Broschüre „2018 – Markt für Wohnimmobilien“)

1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Dabei sind allerdings regionale Unterschiede nicht nur innerhalb des Bundes und innerhalb des Landes, sondern auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr vorhanden. Für Nordrhein-Westfalen liegen Berechnungen des Statistischen Landesamtes (IT.NRW) zuletzt für das Jahr 2016 vor. Danach verfügte jeder Einwohner in Nordrhein-Westfalen über ein durchschnittliches Jahreseinkommen von 21.614 Euro und damit rein rechnerisch über 278 Euro mehr als im Vorjahr (+1,3%). Auch in Bochum stieg das verfügbare Einkommen im

Vorjahresvergleich um 1,3 %. Bochumer Haushalte verfügten 2016 über durchschnittlich 19.620 € und damit über 248 € mehr als ein Jahr zuvor. Damit liegt Bochum im Land zwar nur auf einem der hinteren Plätze, aber vor den meisten anderen Kommunen des Ruhrgebietes. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass geringere Lebenshaltungskosten (z.B. Mieten) ein geringeres verfügbares Einkommen zumindest teilweise ausgleichen können.

Abb. 2: Verfügbares Einkommen privater Haushalte (Regionalvergleich)



Quelle: IT.NRW, Berechnungsjahr 2016

2 Grundstücks- und Immobilienmarkt

2 Grundstücks- und Immobilienmarkt

Für den Wohnungsneubau fällt dem Bodenmarkt eine Schlüsselrolle zu, weshalb nachfolgend die Entwicklungen der Umsätze und Preise als wichtige Indikatoren herangezogen werden. Die wichtigsten Trends werden dem Grundstücksmarktbericht entnommen, der jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstücks-

werte in der Stadt Bochum veröffentlicht wird.

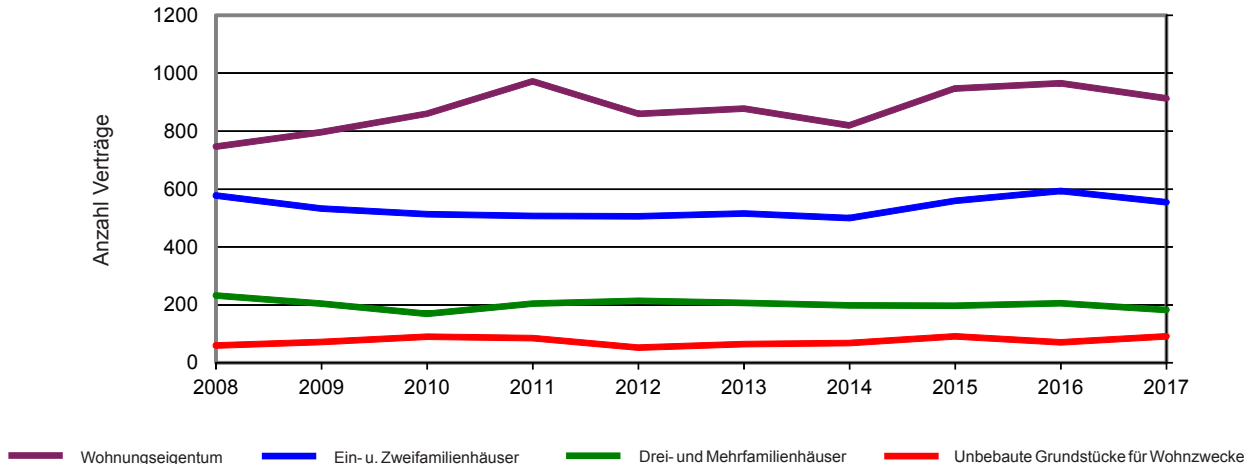
Für die Einschätzung der Lage auf dem Markt der bebauten Grundstücke wird die Entwicklung der Angebotspreise für Wohnimmobilien auf Basis der empirica-Preisdatenbank dargestellt.

2.1 Entwicklung des Grundstücksmarktes

Kauffälle | Dem Bochumer Gutachterausschuss sind im Jahr 2017 insgesamt 2.596 Kaufverträge von den Notaren über Eigentümerwechsel im Stadtgebiet übersandt worden, dies entspricht einem Rückgang um knapp 6 % gegenüber dem Vorjahr (2.745 Verträge). Trotz der gesunkenen Zahl der Kauffälle konnte der Gutachterausschuss eine Steigerung sowohl bei

den veräußerten Flächen (+62 %) als auch beim Umsatz (+22 %) verzeichnen. Der starke Anstieg des Flächenumsatzes ist vor allem auf den Verkauf großer Landwirtschafts- und Gewerbeflächen zurückzuführen.

Abb. 3: Verteilung der Kaufverträge 2008-2017



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

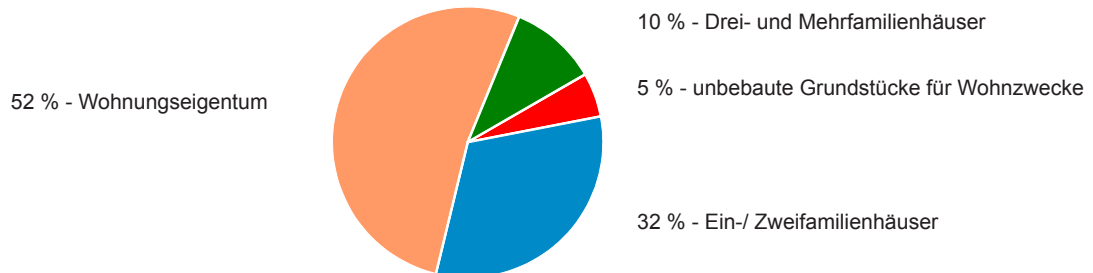
Bei den für eine Auswertung geeigneten Kaufverträgen (insgesamt 2.117 Verträge) handelt es sich ganz überwiegend um Kauffälle für bebaute Grundstücke. Kauffälle für unbebaute Grundstücke sind im Vergleich zum Vorjahr mit 170 eingegangenen Kaufverträgen konstant geblieben. Allerdings ist die Zahl der auswertungsgerechten Kaufverträge über Wohnbau-land mit 92 Kauffällen (im Vorjahr 71) deutlich ange- stiegen. Dabei konnte ein leichter Anstieg beim Flächenumsatz und ein deutlicher Anstieg beim Geldumsatz festgestellt werden.

Bei mehr als der Hälfte aller Kauffälle (bezogen auf die für eine Auswertung geeigneten Kaufverträge für

Wohnzwecke) handelt es sich um Eigentumswohnun- gen und bei einem knappen Drittel um Ein- und Zweifamilienhäuser. Drei- und Mehrfamilienhäuser kommen auf einen Anteil von zusammen etwa 10 %, hier wurden deutlich weniger Kauffälle registriert als in Vorjahren.

Der Großteil der Immobilienverkäufe findet im Privatbereich statt. Die Verträge von Privat an Privat machen fast drei Viertel der gesamten Verkäufe aus.

Abb. 4: Verteilung der Kaufverträge nach Teilmärkten 2017



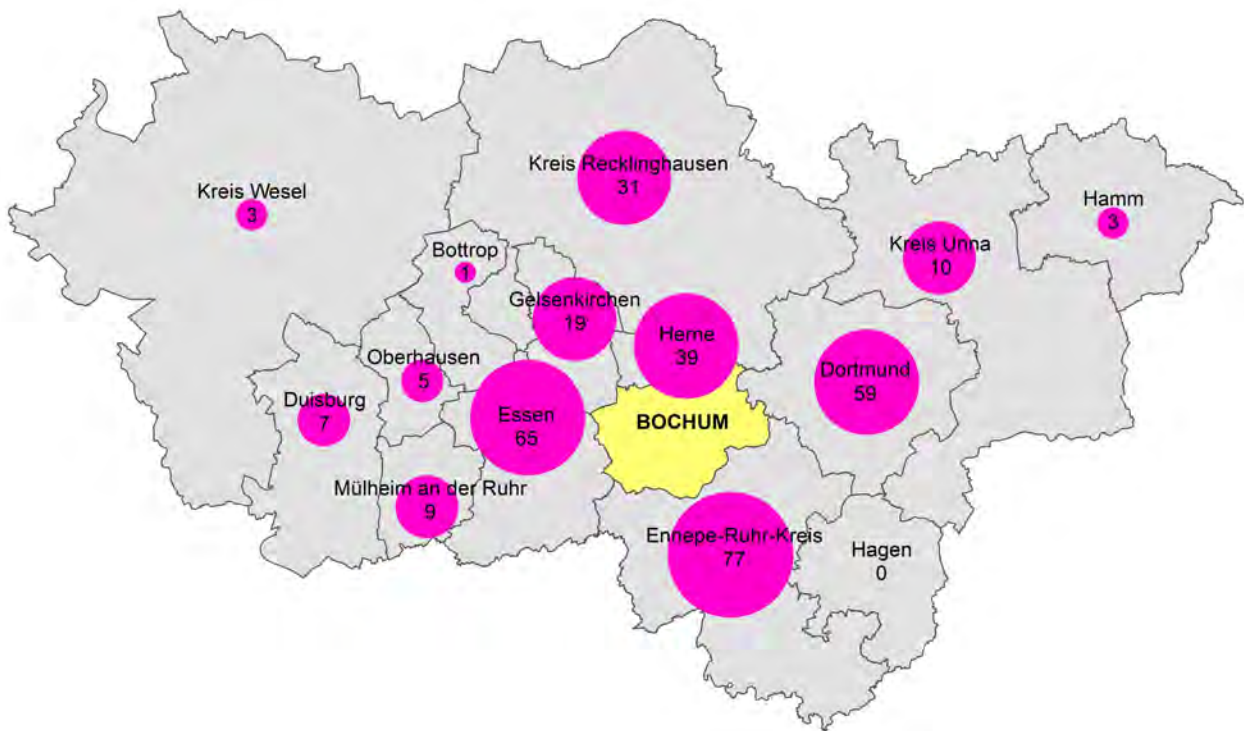
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

2 Grundstücks- und Immobilienmarkt

Im Wesentlichen kommen die Käufer aus Nordrhein-Westfalen (ca. 96 %), zumeist handelt es sich um Bochumer (74 %).

Generell gilt, je näher die kommunale Nachbarschaft, desto größer die Zahl der Käufer.

Abb. 5: Anzahl der Kauffälle in der Metropole Ruhr



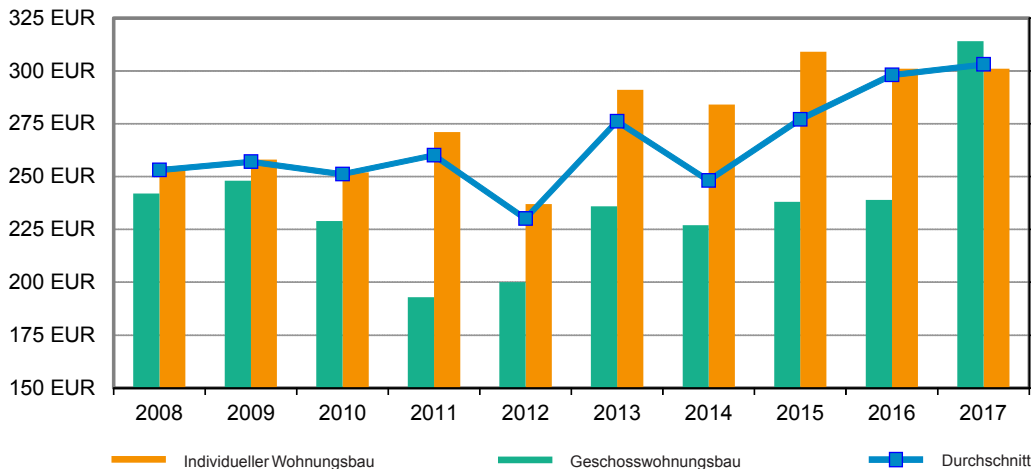
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

2.1.1 Unbebaute Grundstücke

Baulandpreise | Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnbauland lag 2017 erstmals über 300 €/m². Mit 303 €/m² ist der Preis (im Vorjahr (298 €/m²) zwar nur leicht gestiegen, allerdings sind die Preise vor allem im Geschosswohnungsbau (Vorjahr 239 €/m²) deutlich

angestiegen (314 €/m²). Die Bauland-Preisspanne bewegte sich zwischen 115 bis 724 €/m². Im langjährigen Mittel der letzten zehn Jahre liegt der Wert heute bei 265 €/m².

Abb. 6: Baulandpreise



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

Bodenrichtwerte | Der Bochumer Gutachterausschuss beschließt jährlich Übersichten über die Bodenrichtwerte, die der Erstellung von landesweiten Übersichten dienen. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte des Bodens innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweisen.

Die Bodenrichtwerte einzelner Zonen im Stadtgebiet sind über digitale Karten verfügbar. Die Bodenrichtwerte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kostenfrei erfragt werden.

Weitere Informationen sind auch im Internet unter www.gars.nrw.de/ga-bochum sowie landesweit unter www.boris.nrw.de zu finden.

2 Grundstücks- und Immobilienmarkt

In der Tabelle 3 sind die durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte für die Stadt Bochum aufgeführt.

Tab. 3: Übersicht der Bodenrichtwerte

Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	gute Lage (Euro/m ²)	mittlere Lage (Euro/m ²)	einfache Lage (Euro/m ²)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche 350 - 800 m ²)	385	305	245
Doppelhaushälften und Reihendhäuser (Grundstücksfläche 250 - 500 m ²)	385	305	245
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche 150 - 300 m ²)	420	330	265
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages (GFZ ca. 1,2; Geschosse III - V)	385	300	230

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und stellen das gebietstypische Mittel aus den Bodenrichtwerten dar.

(Auswertungsstand 01. Januar 2018)

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum (Grundstücksmarktbericht 2018)

Regionaler Vergleich | Wohnungsmärkte enden selbstverständlich nicht an der Ortsgrenze. Daher spielt bei der Suche nach einem geeigneten Baugrundstück der Baulandpreis auch im regionalen Vergleich eine entscheidende Rolle. Entsprechende Preise werden jährlich vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Die aufgeführten Werte beziehen sich auf den Berichtszeitraum 01.01.2017 bis 01.01.2018.

Die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau sind zuletzt in einigen Kommunen gestiegen (vgl. ausgewählte Vergleichsstädte in Tabelle 4). Bochum weist im regionalen Vergleich bei den einfachen und mittleren Lagen die höchsten Baulandpreise aus, lediglich in Dortmund werden in guter Lage deutlich höhere Preise verlangt. Insofern liegen in Bochum mittlerweile nicht nur die „Einstiegspreise“ für den Wohnbaulanderwerb deutlich höher als im Umland, sondern auch gehobene Lageansprüche können in den Nachbarkommunen oftmals günstiger bedient werden.

Im Geschosswohnungsbau konnten im letzten Jahr ebenfalls Preissteigerungen festgestellt werden. Auch im Geschosswohnungsbau weist Bochum – vor allem

in einfachen Lagen – überdurchschnittliche Werte aus. Lediglich Dortmund und Essen weisen insbesondere in guten Lagen höhere Baulandpreise aus.

Tab. 4: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke

Stadt	Individueller Wohnungsbau						Geschosswohnungsbau					
	Doppelhaushälften und Reihenhäuser						Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages					
	01.01.2018			01.01.2018			01.01.2018			01.01.2018		
	gute Lage €/m ²	Tendenz	mittlere Lage €/m ²	Tendenz	einfache Lage €/m ²	Tendenz	gute Lage €/m ²	Tendenz	mittlere Lage €/m ²	Tendenz	einfache Lage €/m ²	Tendenz
Bochum	385	↗	305	↗	245	↔	385	↗	300	↗	230	↔
Castrop-Rauxel	280	↗	240	↗	180	↗	280	↗	240	↗	180	↗
Dortmund	460	↔	290	↗	200	↗	450	↔	270	↔	185	↔
Duisburg	370	↗	280	↔	175	↔	320	↗	210	↗	115	↔
Essen	380	↗	270	↔	195	↗	410	↗	330	↗	215	↗
Gelsenkirchen	360	↔	240	↗	180	↗	270	↔	185	↔	155	↔
Hagen	250	↔	185	↗	125	↔	190	↗	170	↗	115	↔
Hattingen	280	↔	245	↔	–	–	260	↔	240	↔	185	↔
Herne	250	↔	210	↔	190	↔	245	↔	205	↔	170	↔
Witten	215	↔	195	↔	170	↔	190	↔	175	↔	145	↔
Wuppertal	370	↔	280	↔	–	–	250	↔	205	↔	145	↔

Quelle: www.boris.nrw.de (Übersicht der Bodenrichtwerte aus den jeweiligen Grundstücksmarktberichten), eigene Darstellung

2.1.2 Bebaute Grundstücke

Nachfolgend werden die Entwicklungen der Immobilienpreise auf Grundlage der empirica-Preisdatenbank dargestellt. Diese bildet allerdings nicht tatsächlich bzw. notariell vereinbarte Kaufpreise ab, sondern Angebotskaufpreise für Wohnimmobilien, die im Internet oder weiteren Printmedien inseriert wurden. Für den Zeitraum Juli 2017 bis Juni 2018 wurden für den Bochumer Wohnungsmarkt 1.774 Angebote ausgewertet, darunter 215 Neubauprojekte – quantita-

tiv bewegt sich das Angebot damit unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die angebotenen Preise für freistehende Einfamilienhäuser sind mit 450.000 € gegenüber dem Vorjahr um 31.000 € (+7,4 %) gestiegen. Aber auch die Medianwerte für Reihenhäuser mit 283.000 € (+24.000 €, +9,3 %) und für Doppelhaushälften mit

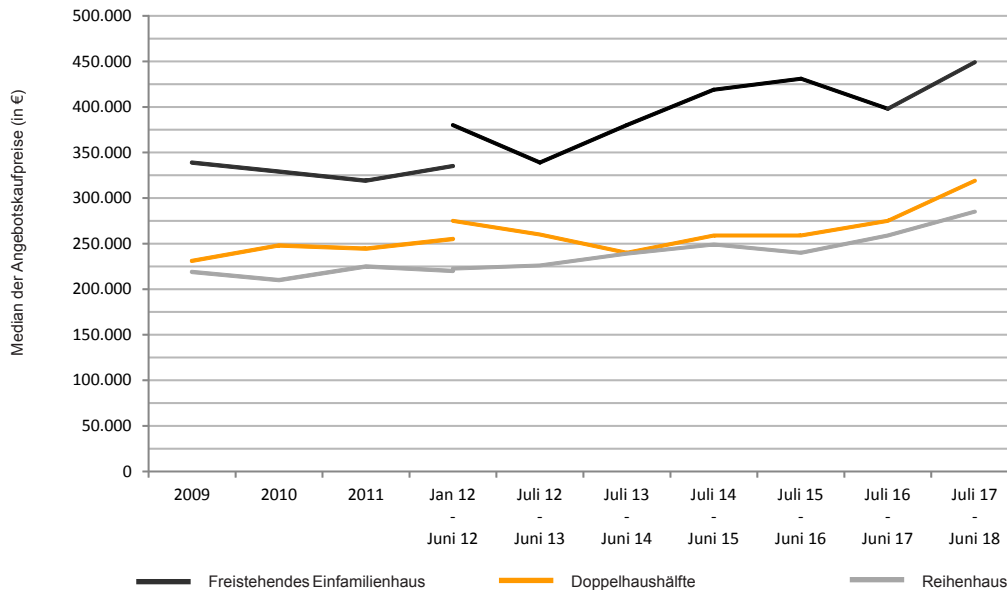
2 Grundstücks- und Immobilienmarkt

320.950 € (+21.950 €, +7,3 %) haben deutlich steigende Preise zu verzeichnen.

Das Baualter der Objekte wirkt sich auf die Angebotspreise eher uneinheitlich aus. Zwar liegen die Angebotspreise für ältere Baujahre (bis 1950) mit 237.500 € mit Abstand am niedrigsten und neuere Baujahre ab

2010 erzielen erwartungsgemäß die höchsten Angebotspreise (Median rd. 391.500 €). Allerdings wurden für Objekte der 60er-Jahre ebenfalls überdurchschnittliche Kaufpreise im Mittel von fast 380.000 € aufgerufen.

Abb. 7: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in Bochum nach Angebotsjahr (Bestand)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH)

Mehrfamilienhäuser zum Kauf | Im Betrachtungszeitraum konnten in der empirica-Preisdatenbank außerdem 229 Verkaufsangebote für Mehrfamilienhäuser sowie 69 Angebote für Wohn-/Geschäftshäuser ausgewertet werden. Mehrfamilienhäuser wurden im

Mittel zu 415.000 € angeboten, umgerechnet auf die Wohnfläche entspricht dies 1.182 €/m². Für Wohn- und Geschäftshäuser lagen die Angebots-Kaufpreise mit 519.000 € deutlich höher, allerdings fällt hier der Quadratmeterpreis mit 907 € niedriger aus.

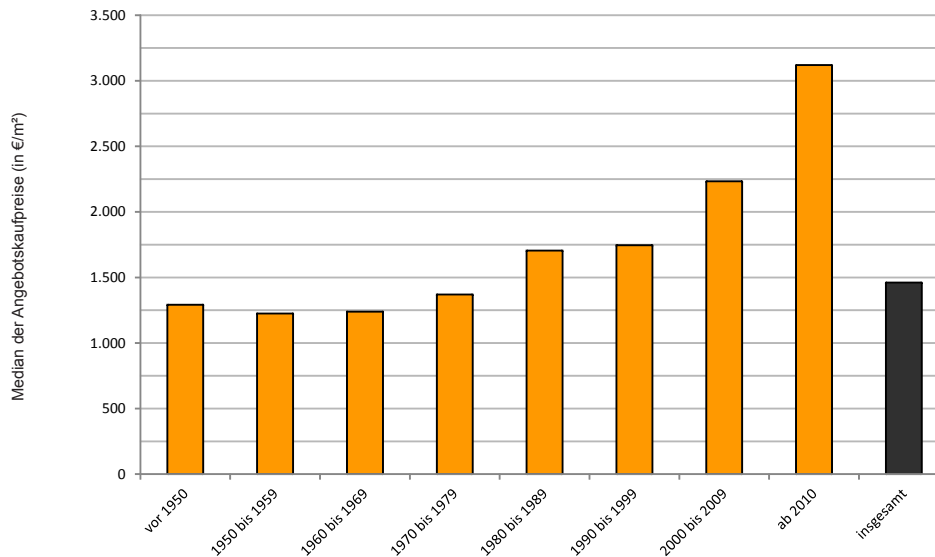
Eigentumswohnungen | Im Mittel wird für eine Eigentumswohnung ein Preis von 1.462 € je m² Wohnfläche aufgerufen. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen steigen seit Jahren moderat, aber stetig an. Zuletzt hat sich auch hier die Preisdynamik erhöht - gegenüber dem Vorjahr ist ein Preisanstieg um 105 €/m² (+7,7 %) festzustellen. Ursächlich hierfür ist allerdings vor allem eine vergleichsweise hohe Dynamik bei den Neubaupreisen. Die Preisunterschiede zwischen Neubau- und Bestandsangeboten werden zunehmend größer und fallen erheblich größer aus als im Eigenheimbereich.

Ein gutes Drittel der Wohnungsangebote bewegt sich

bis maximal 1.250 €/m² in eher günstigeren Preisregionen. Auf der anderen Seite wird bei immerhin 8,6 % der Angebote ein Preis von über 3.000 €/m² verlangt.

Die Preise korrespondieren – anders als im Eigenheimbereich – sehr stark mit dem Baualter und steigen mit abnehmendem Alter des Objektes kontinuierlich an. Altbauwohnungen der 1950er-Jahre werden im Mittel für rd. 1.225 €/m² angeboten. Wohnungen aus den 90er-Jahren liegen bereits bei rd. 1.750 €/m² und Wohnungen ab Baujahr 2000 erreichen im Mittel bereits Wiederverkaufswerte von rd. 2.230 €/m². Der Medianpreis für noch jüngere Baujahre (ab 2010) liegt bereits über 3.100 €/m².

Abb. 8: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Bochum nach Baujahr



Beobachtungszeitraum: 01.07.2017 - 30.06.2018

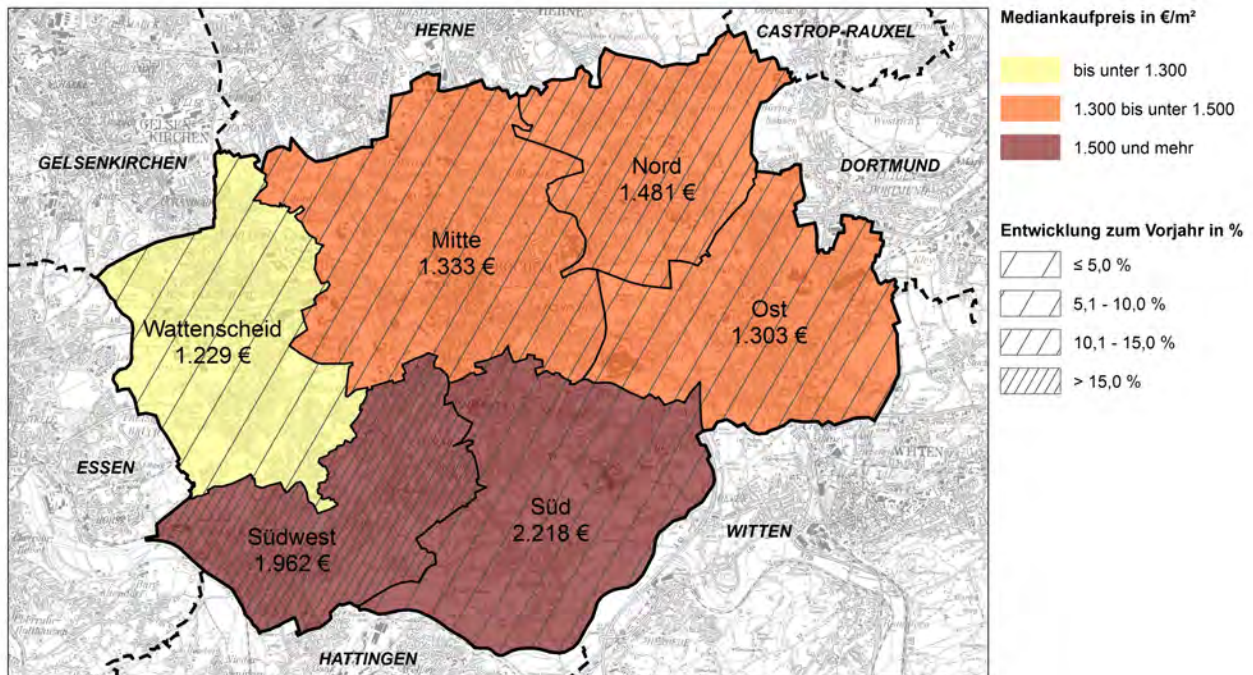
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH)

2 Grundstücks- und Immobilienmarkt

Das Angebot an kleinen (bis 45 m²) Eigentumswohnungen fällt mit gut 8 % eher gering aus, wogegen 18 % der Angebote Wohnungsgrößen über 105 m² aufweisen. Es fällt auf, dass der Quadratmeterpreis bei größeren Wohnungen deutlich ansteigt. Bei den großen Eigentumswohnungen (ab 105 m²) liegt er mit durchschnittlich über 2.400 Euro €/m² am höchsten – was nahelegt, dass in diesem Bereich ein großer Teil der Neubautätigkeit stattfindet.

Im innerstädtischen Vergleich werden – auf Ebene der sechs Stadtbezirke – die mit Abstand höchsten Preise für Eigentumswohnungen im Bezirk Süd verlangt. Hier liegt der Mediankaufpreis mit über 2.200 €/m² mehr als 50 % über dem gesamtstädtischen Wert. Ebenfalls deutlich überdurchschnittliche Werte werden auch im Bezirk Südwest erreicht, wo die Angebotspreise im Vergleich zum Vorjahr mit +24,4 % auch am stärksten gestiegen sind. Weiterhin mit Abstand am günstigsten

Abb. 9: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen auf Ebene der Stadtbezirke



Beobachtungszeitraum: 01.07.2017 - 30.06.2018

Quelle: empirica-Preisdatenbank, eigene Darstellung

werden Eigentumswohnungen in Wattenscheid angeboten (1.229 €/m²), wo die Preise im Vorjahresvergleich mit +4,5 % auch am geringsten gestiegen sind. Gleichwohl gibt es auch in Wattenscheid überdurchschnittlich teure Lagen. Eine kleinräumige Auswertung auf Ebene der 30 statistischen Bezirke (Ortsteile) ist wegen geringer Fallzahlen allerdings nur bei Betrachtung eines Mehrjahres-Zeitraumes sinnvoll, zumal sich hier Neubauprojekte verstärkt auf kleinräumige Preisentwicklungen auswirken.

Danach wurden im Mittel der Jahre 2015 bis 2018 mit rd. 2.850 €/m² die höchsten Angebotspreise in Stiepel im Stadtbezirk Süd aufgerufen. Hier liegt der Wert fast drei Mal höher als im günstigsten Ortsteil „Kruppwer-

ke“ im Stadtbezirk Mitte (rd. 1.020 €/m²). Drei weitere Ortsteile mit besonders günstigen Angebotspreisen – unter rd. 1.100 €/m² – liegen im Bezirk Wattenscheid (Günnigfeld, Wat.-Mitte und Westenfeld). In Wattenscheid liegt mit Eppendorf aber auch ein Ortsteil, in dem mit rd. 1.850 €/m² ein deutlich überdurchschnittlicher Angebotspreis veranschlagt wurde. Den größten Preisanstieg konnte man in den Ortsteilen Weitmark und Weitmar-Mitte feststellen. Hier ist zu vermuten, dass dies Folge der überdurchschnittlichen Neubauaktivität der letzten Jahre ist.



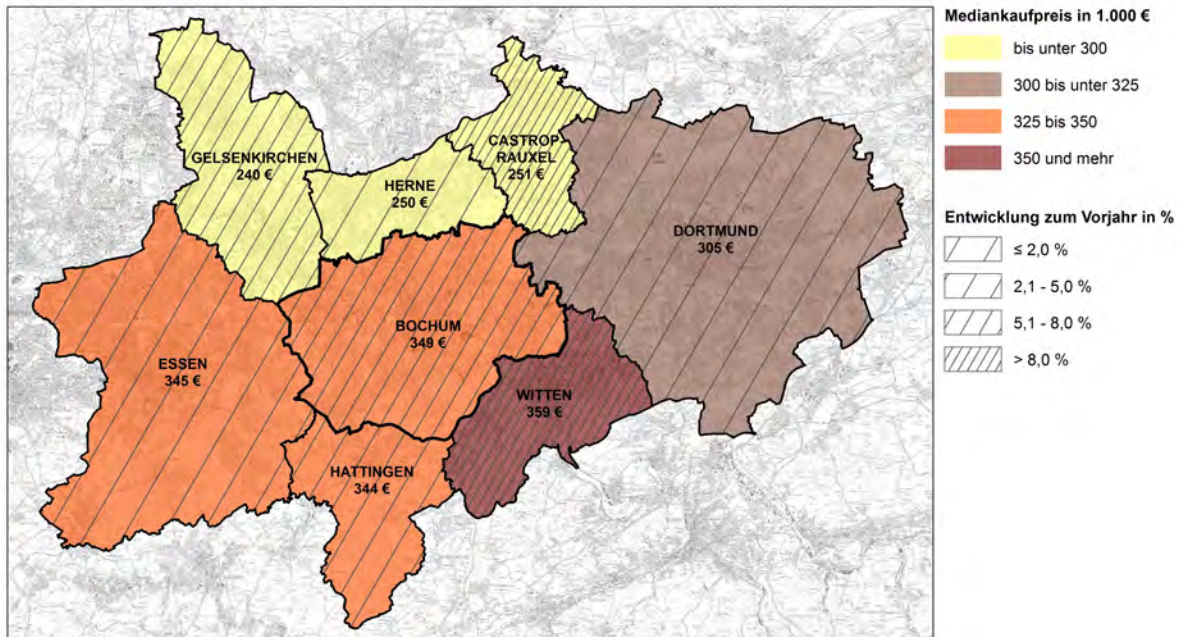
2 Grundstücks- und Immobilienmarkt

Regionaler Vergleich | Für eine regionale Einordnung des Bochumer Preisniveaus liefert die empirica-Preisdatenbank Vergleichsdaten der umliegenden Kommunen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

Ein **Einfamilienhaus** ist in Bochum mit knapp 350.000 Euro teurer als in fast allen anderen angrenzenden Kommunen. Lediglich in Witten wurden höhere Preise verlangt, allerdings bei einem deutlich geringeren Angebot. Insbesondere in den nördlich

angrenzenden Städten Gelsenkirchen, Herne und Castrop-Rauxel lagen die durchschnittlichen Angebotskaufpreise etwa 100.000 Euro niedriger. Im Vorjahresvergleich haben sich die Preise in der Region unterschiedlich entwickelt. Während sie in Dortmund und Essen sogar leicht gefallen sind, haben sie in Castrop-Rauxel – wenn auch auf niedrigem Niveau – deutlich angezogen (+13,6%). Auch in Bochum hat der mittlere Angebotspreis für ein Einfamilienhaus mit +7,4% erneut überdurchschnittlich zugelegt.

Abb. 10: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umland-Vergleich



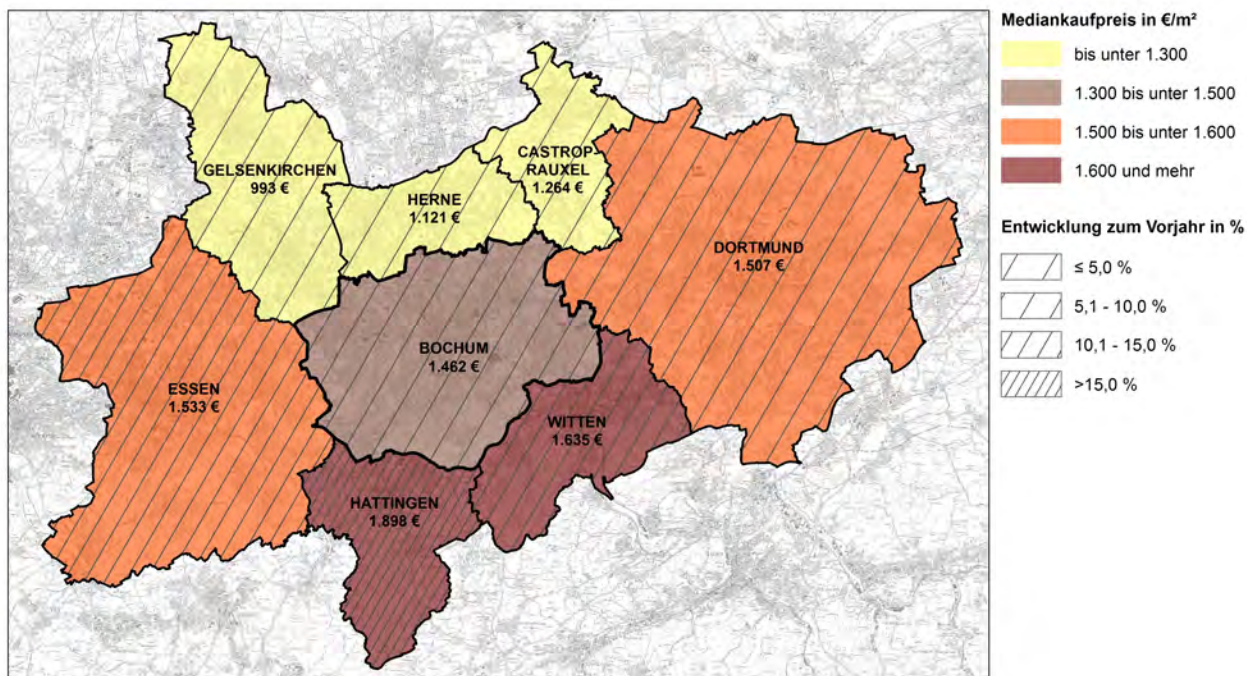
Beobachtungszeitraum: 01.07.2017 - 30.06.2018

Quelle: empirica-Preisdatenbank, eigene Darstellung

Die Preise für **Eigentumswohnungen** in Bochum bewegen sich im Vergleich zu den Umlandkommunen eher im mittleren Bereich. Insbesondere in Witten und Hattingen wurden deutlich höhere Kaufpreis aufgerufen. Deutlich günstiger werden Eigentumswohnungen wiederum bei den nördlich angrenzenden Nachbarkommunen angeboten, dies gilt vor allem für Gelsen-

kirchen (993 €/m²). In diesen Kommunen sind die Preise im Vorjahresvergleich auch nur moderat gestiegen (+1,5 bis +2,3 %), während der Preisanstieg in Bochum mit +7,8 % deutlich ausfällt. Erhebliche Preissteigerungen im zweistelligen Bereich verzeichnen Essen, Witten und vor allem Hattingen (+20,1%).

Abb. 11: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umland-Vergleich



Beobachtungszeitraum: 01.07.2017 - 30.06.2018

Quelle: empirica-Preisdatenbank, eigene Darstellung

2 Grundstücks- und Immobilienmarkt

2.2 Wohnbaulandpotenziale und Baulandmanagement

Die Ressource Fläche ist eine knappes Gut. Gerade im dicht besiedelten Kern des Ruhrgebiets konkurrieren viele Nutzungen miteinander. Dem Wunsch nach attraktivem, neuem Wohnraum stehen ökologische Anforderungen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung gegenüber. Auch die positive wirtschaftliche Entwicklung erfordert es, über neue Handlungsoptionen nachzudenken.

Regionalplan Ruhr | Während über die Bebauungspläne konkrete Einzelprojekte ermöglicht werden, koordiniert der Regionale Flächennutzungsplan die Nutzungsverteilung im Stadtgebiet. Mit dem Entwurf des Regionalplanes Ruhr rückt aktuell ein weiteres Instrument in den Vordergrund. Im Juli 2018 hat die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) die Einleitung eines formalen Verfahrens zu Erarbeitung des ersten einheitlichen Regionalplanes für das ganze Ruhrgebiet seit 1975 beschlossen.

Der Regionalplan Ruhr hat dabei die Aufgabe, die unterschiedlichen Anforderungen an den Raum städteübergreifend nach einheitlichen Methoden und Kriterien festzulegen. Damit stellt der Regionalplan Ruhr einen zukünftigen Handlungsrahmen dar, innerhalb dessen die Stadt Bochum ihre städtebauliche Entwicklung eigenverantwortlich vollziehen kann.

Aus der Perspektive des Wohnungsmarktes eröffnen sich durch den Regionalplan Ruhr potenziell neue Handlungsoptionen. Der beschlossene Entwurf legt gegenüber dem aktuell geltenden Regionalen Flächennutzungsplan für das Bochumer Stadtgebiet 50,3 ha an neuen Reserven für Wohnen fest. Hinzu kommen weitere 112,3 ha an bislang nicht realisierten Wohnreserven, die bereits heute im Regionalen

Flächennutzungsplan dargestellt sind sowie 29,0 ha an „Baulücken“. Beiden Kategorien wurden zum Stichtag 01.01.2017 über eine neue Erhebung der Siedlungsflächenreserven im Rahmen des Flächeninformationssystems Ruhr (ruhrFIS) erfasst. Beim ruhrFIS handelt es sich um ein Instrument, das im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Siedlungsflächenmonitorings den Bestand der planungsrechtlich gesicherten Flächenreserven alle 3 Jahre erfasst und fortschreibt.

Addiert man die bestehenden Siedlungsflächenreserven und die im Entwurf des Regionalplanes Ruhr ergänzend festgelegten Reserven, dann ergibt sich für die Stadt Bochum im Abgleich mit dem ebenfalls vom Regionalverband Ruhr rechnerisch ermittelten Flächenbedarf ein positives Saldo. D.h. der Stadt Bochum werden 26,0 ha mehr an Regionalplanreserven zugestanden als ihr rein rechnerisch zustehen. Dies ist möglich, weil die Stadt Bochum Teil der „Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr“ ist. In dieser Planungsgemeinschaft haben sich die Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen bereits 2005 zusammen gefunden, um gemeinsam den Regionalen Flächennutzungsplan als übergeordnetes Planwerk zu erarbeiten. Im Rahmen des Verfahrens zur Erarbeitung des Regionalplanes Ruhr werden die sechs Städte rechnerisch gemeinsam veranlagt. Im Abgleich zwischen den in allen Städten vorhandenen Siedlungsflächenreserven, den vom RVR angedachten ergänzenden Regionalplanreserven sowie dem rechnerisch ermittelten Bedarf an Bauflächen kommt die Planungsgemeinschaft insgesamt auf ein Defizit von 215,5 ha. D.h. den Städten fehlen zusammengenommen mehr als 400 Fußballfelder an Fläche, um

dem Bedarf entsprechend ausgestattet zu sein. In dieser Situation können die 26 zusätzlichen Hektar der Stadt Bochum den rechnerischen Flächenmangel in der Planungsgemeinschaft nur sehr eingeschränkt ausgleichen. Aus rein kommunaler Perspektive kann die Ausstattung jedoch als gut bezeichnet werden.

In den kommenden Jahren wird es darum gehen, die aufgezeigten Handlungsoptionen in den nachgelagerten Planungsprozessen weiter zu qualifizieren, sowohl in der Stadtgesellschaft als auch politisch zu diskutieren, um sie anschließend zu entwickeln und auf den Markt zu bringen.

Wohnbauflächenprogramm | Angesichts des steigenden Drucks auf den Wohnungsmarkt besteht das Ziel, die vorhandenen Wohnbaupotenziale in der Stadt Bochum bedarfsgerecht zu entwickeln und zu steuern. Das im November 2017 beschlossene Handlungskonzept Wohnen Bochum formuliert als zentrale Zielvorgabe, jährlich 800 neue Wohneinheiten zu schaffen. Von diesen sollen 200 mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen entstehen, um den Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestandes zu kompensieren.

Als eine der ersten Maßnahmen des Konzeptes wurde daher ein Wohnbauflächenprogramm aufgestellt. Die im Regionalen Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbaureserven sowie die zur Aufnahme in den Regionalplan Ruhr benannten Wohnbaupotenziale wurden im Hinblick auf ihre Eignung und Verfügbarkeit im Wohnbauflächenprogramm erfasst, kategorisiert und priorisiert. Als strategisches Steuerungsinstrument für die beschleunigte Entwicklung der Wohnbaupotenziale wurde aus dem Wohnbauflächenpro-

gramm ein "Rahmenablaufplan Wohnen" abgeleitet, der die Prozesse und Abläufe der erfassten Wohnbauflächen von der Planung bis zur Baureifmachung steuern und optimieren soll.

Das Wohnbauflächenprogramm stellt somit einerseits die kurzfristigen Projekte mit einem Baubeginn des Hochbaus bis 2020 dar, welches sich auf die laufenden bzw. die im Bau befindlichen Projekte bezieht. Derzeit sind 63 kurzfristige Wohnungsbauprojekte erfasst, bei welchen entweder ein Bebauungsplanerfordernis besteht oder bei welchen es sich um Projekte handelt, die mit mehr als 20 Wohneinheiten und nach § 34 BauGB entwickelt werden. Außerdem werden die mittelfristigen Wohnbauflächen, bei denen ein Baubeginn perspektivisch bis zum Jahr 2025 erfolgen kann, abgebildet. Die Projekte verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und werden in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes Angebote schaffen.

Im September 2018 wurden vom Rat der Stadt Bochum 26 Flächen beschlossen, für die ein mittelfristiger Baubeginn in den Jahren 2021-2025 nach Betrachtung der Projektabläufe möglich ist (vgl. Abb. 12). In Summe belaufen sich die Flächen auf ca. 90 Hektar und bieten nach jetzigem Stand Potenzial für bis zu 5.000 neue Wohneinheiten in Bochum.

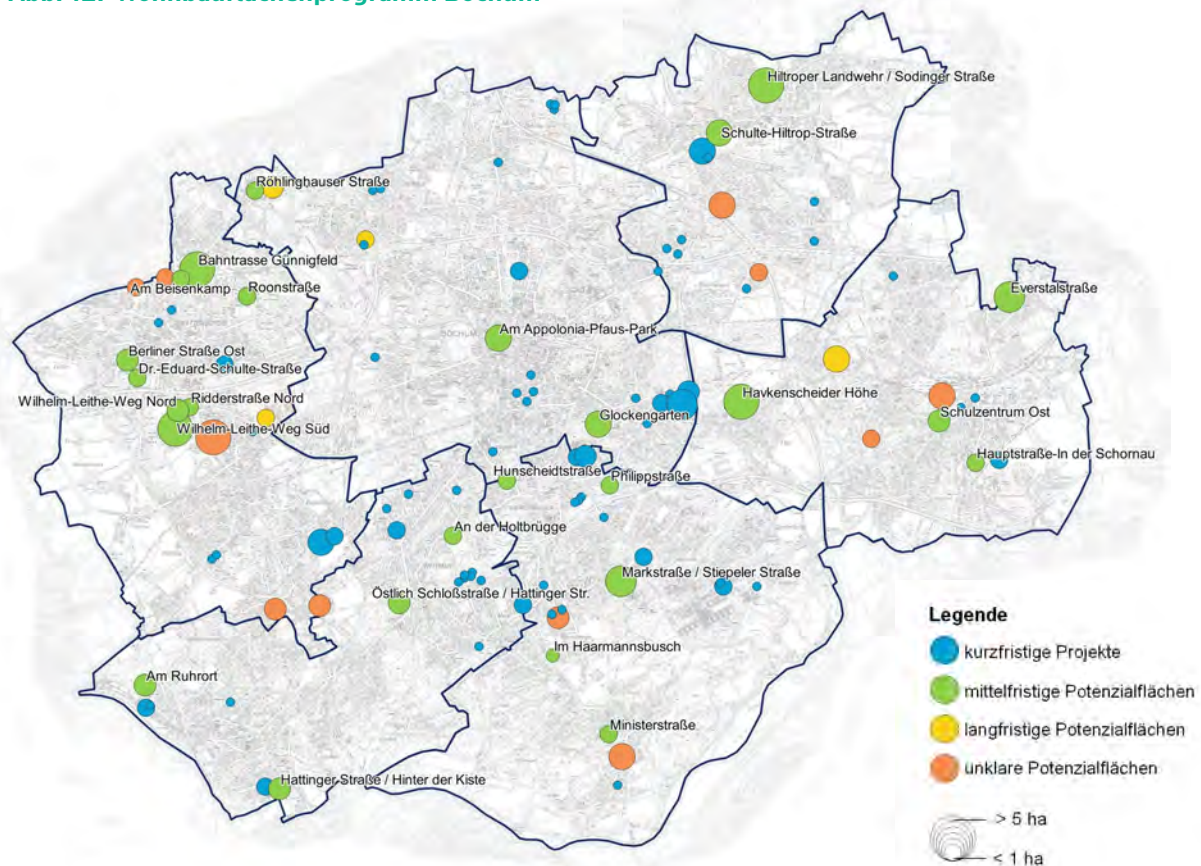
Nachfolgend werden je ein Beispiel für ein kurzfristiges Projekt und eine mittelfristige Potenzialfläche vorgestellt.

2 Grundstücks- und Immobilienmarkt

Die konkrete Entwicklung und Vermarktung eines Standortes kann auf unterschiedlichen Wegen erfolgen. Bei Flächen im Eigentum der Stadt tritt diese auch selbst als Anbieter auf. Informationen über entsprechende Grundstücke können im Internet unter www.bochum.de/grundstuecke abgerufen werden.

Daneben sind es aber auch private Investoren, die Flächen entwickeln und baureife Grundstücke zum Kauf anbieten. Informationen hierzu finden Sie in den einschlägigen Immobilienportalen.

Abb. 12: Wohnbauflächenprogramm Bochum



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Dichterviertel - Stilvoll leben am Stadtpark | Als Beispiel für ein kurzfristiges Projekt ist das Quartier Dichterviertel (Wielandstraße) ein herausragendes städtebauliches Entwicklungsprojekt Bochums. In zentraler Lage zwischen dem Stadtpark Bochum und dem Schmechtings Wiesental sollen hier ab 2019 etwa 140 hochwertige Wohneinheiten auf dem Grundstück der ehemaligen RWE-Verwaltungsniederlassung entstehen.

Das Grundstück wurde durch das Frankfurter Architekturbüro Christoph Mäckler konzipiert und wird von der Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH aus Essen entwickelt.

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartiers vor. Es ist in drei offene Baublöcke unterteilt, die mit größtenteils

viergeschossiger Bauweise eine angemessene städtebauliche Dichte vorweisen. Neben dem Geschosswohnungsbau ist auch die Errichtung von sogenannten "Townhouses" vorgesehen.

Aufgrund seiner Lage im Stadtparkviertel ist die gestalterische Qualität des neuen Quartiers von besonderer Wichtigkeit. Zu diesem Zweck wurde eine detaillierte Gestaltungssatzung erarbeitet, in der wesentliche gestalterische Grundsätze von Architektur und Freiraum des Quartiers festgelegt werden. Eine weitere Herausforderung stellt der Umgang mit dem historischen Verwaltungsgebäude dar: Die historische bauzeitliche Fassade entlang der Freiligrathstraße wird erhalten und in einen Neubau integriert, der die Kubatur und die bauliche Struktur des Vorkriegsgebäudes sowie dessen Materialität aufgreift.

Abb. 13: Das Quartier Dichterviertel



Quelle: Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH

2 Grundstücks- und Immobilienmarkt

Markstraße/Stiepeler Straße – Wohnen und Arbeiten in einem gesunden Quartier |

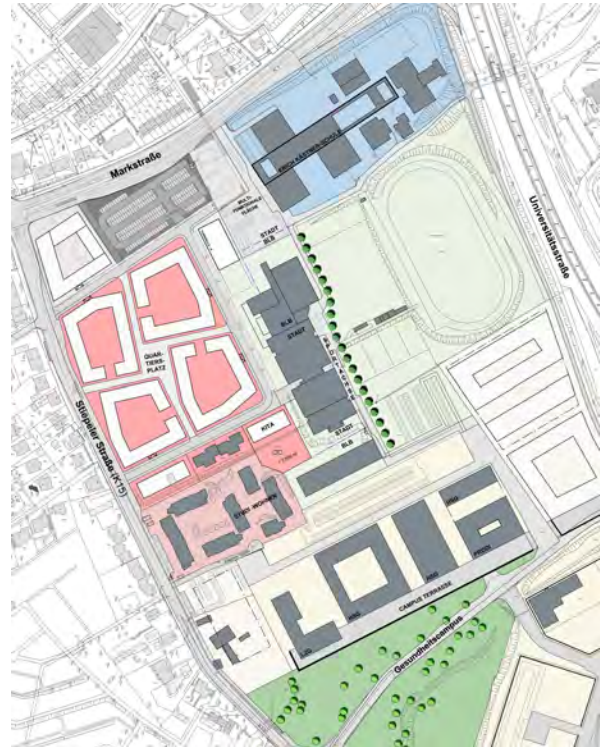
Bei dem Gelände der ehemaligen Erich-Kästner-Gesamtschule handelt es sich um eine Potenzialfläche des Wohnbauflächenprogramms, bei dem ein mittelfristiger Baubeginn perspektivisch bis 2025 erfolgen kann. Für das Gelände wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches das ehemalige Schulgelände zu einem integralen Bestandteil des Campus Bochum im Bereich des westlich liegenden Gesundheitscampus entwickeln soll.

Ziel ist die Schaffung eines urbanen Stadtquartiers, welches sich städtebaulich und funktional in den Gesundheitscampus Bochum einfügt. Unter dem Motto “Wohnen und Arbeiten in einem gesunden Quartier” soll eine enge Verflechtung von Angeboten zum Wohnen und Arbeiten mit gesundheitsorientierten Dienstleistungen erfolgen. Die Erschließung der bestehenden und geplanten Sporthallen soll neu geordnet werden, um den Anforderungen der Schul- und Sportnutzung genauso gerecht zu werden, wie den Anforderungen des neuen Stadtquartiers.

Die aktuelle Planungs idee für das Wohnquartier am Gesundheitscampus (in der Abbildung rötlich hinterlegt) beruht auf der städtebaulichen Idee von “Kontinentalplatten“, die durch unterschiedlich enge, geschlossene und großzügige, offene Räume im Kontext zueinander und zur Umgebung stehen. Eine Mischung unterschiedlicher Bautypen aus Geschosswohnungen, Townhouses, Wohngruppen, Appartements, Geschäftsgebäude mit vertikaler und horizontaler Nutzungsmischung ermöglicht es, unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen und das Quartier zu beleben. Die Gebäude sollen barrierefrei zugänglich

sein und drei bis fünf Geschosse aufweisen. Die verkehrsberuhigten Erschließungsflächen im Inneren des Quartiers kreuzen sich in der Mitte und bilden einen zentralen Platz für Begegnung und Austausch.

Abb. 14: Städtebauliche Entwurfs idee



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Ergebnis Grundstücks- und Immobilienmarkt

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnbauland lag 2017 erstmals über 300 EUR/qm, vor allem im Geschosswohnungsbau sind die Preise im Vorjahresvergleich deutlich angestiegen.

Der Wohnbaulanderwerb ist in Bochum im Vergleich mit den Umlandgemeinden überdurchschnittlich teuer. Mittlerweile fällt das Baulandpreisniveau in Bochum auch im regionalen Vergleich zumeist am höchsten aus.

Aber auch im Segment der bebauten Grundstücke wirkt sich die Flucht in „Betongold“ weiterhin durch - teilweise deutlich - steigende Preise aus. Beim Erwerb von Eigentumswohnungen sind Preissteigerungen vor allem auf eine hohe Dynamik im Neubaubereich zurückzuführen, hier fallen die Preisunterschiede zwischen Neubau- und Bestandsangeboten zunehmend größer aus. Die Preise korrespondieren - anders als im Eigenheimbereich - sehr stark mit dem Baualter und steigen mit abnehmendem Alter des Objektes kontinuierlich an.

Als Folge der Preissteigerungen liegen die Angebotskaufpreise für ein Einfamilienhaus in Bochum mit knapp 350.000 Euro höher als in fast allen anderen Umlandgemeinden. Insbesondere in den nördlich angrenzenden Städten Gelsenkirchen, Herne und Castrop-Rauxel lagen die durchschnittlichen Angebotskaufpreise etwa 100.000 Euro niedriger. Die Preise für Eigentumswohnungen bewegen sich in Bochum im regionalen Vergleich eher im mittleren Bereich.

Aus der Perspektive des Wohnungsmarktes eröffnen sich durch den Regionalplan Ruhr potenziell neue Handlungsoptionen. Der beschlossene Entwurf legt für das Bochumer Stadtgebiet 50,3 ha an neuen Reserven für Wohnen fest. Hinzu kommen weitere 112,3 ha an Wohnreserven, die bereits heute im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellt sind sowie 29,0 ha an „Baulücken“. Aus kommunaler Sicht kann die aktuelle Ausstattung mit Wohnbauflächenreserven als gut bezeichnet werden. Nunmehr wird es darum gehen, die Handlungsoptionen des Regionalplans in den kommenden Jahren durch die Bauleitplanung weiter zu qualifizieren, um sie anschließend zu entwickeln und auf den Markt zu bringen.

Die Wohnbaupotenziale wurden im Hinblick auf ihre Eignung und Verfügbarkeit in einem Wohnbauflächenprogramm erfasst, kategorisiert und priorisiert. Als strategisches Steuerungsinstrument für die beschleunigte Entwicklung der Wohnbaupotenziale wurde aus dem Wohnbauflächenprogramm ein „Rahmenablaufplan Wohnen“ abgeleitet, der die Prozesse und Abläufe der erfassten Wohnbauflächen von der Planung bis zur Baureifmachung steuern und optimieren soll. Das Wohnbauflächenprogramm stellt einerseits die kurzfristigen Projekte mit einem Baubeginn des Hochbaus bis 2020 dar, welches sich auf die laufenden bzw. die im Bau befindlichen Projekte bezieht sowie mittelfristige Wohnbauflächen, bei denen ein Baubeginn perspektivisch bis zum Jahr 2025 erfolgen kann. Die Projekte verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und werden in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes Angebote schaffen. In Summe belaufen sich die Flächen auf ca. 90 Hektar und bieten nach jetzigem Stand Potenzial für bis zu 5.000 neue Wohneinheiten in Bochum.



Claudius-Höfe © Stadt Bochum

3 Wohnungsangebot

3 Wohnungsangebot

3.1 Wohnungsneubau (Bautätigkeit)

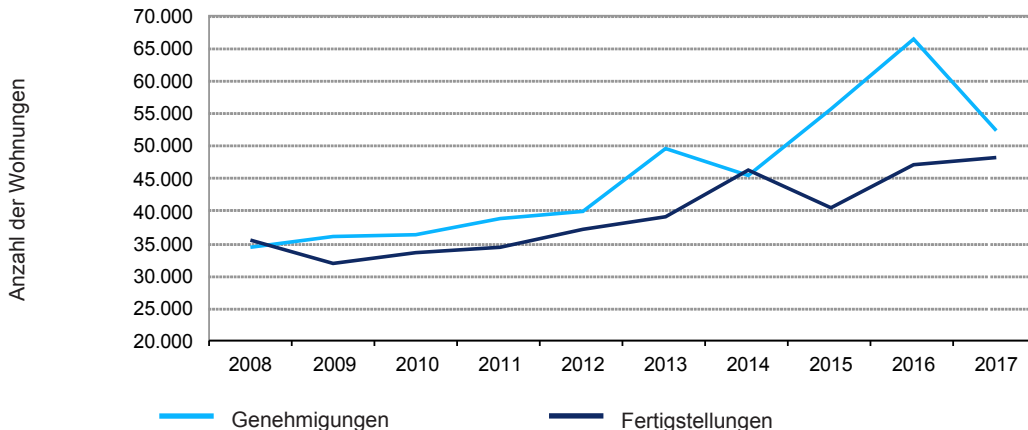
Die Neubautätigkeit wird maßgeblich durch Baukosten, verfügbare Einkommen, Hypothekenzinssätze, Abschreibungsmöglichkeiten, Subventionen sowie letztendlich die Wünsche der Nachfrager beeinflusst. Trotz steigender Baukosten bleiben die Rahmenbedingungen für Wohnungsneubau vergleichsweise günstig. Eine gute Arbeitsmarktlage, höhere verfügbare Einkommen, ein derzeit noch niedriges Zinsniveau und eine hohe Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten lassen weiterhin Zuwächse erwarten (bzw. notwendig erscheinen). Entsprechend wird auch für Bochum das Investitionsklima von den lokal tätigen Wohnungsmarktakeuren überwiegend positiv eingeschätzt (vgl. auch Kapitel 7 – Wohnungsmarktbarometer).

Bundes- und landesweiter Trend | Baugenehmigungszahlen sind als Ausblick auf in Zukunft fertig

gestellte Neubauten zu verstehen und liefern Hinweise für die zu erwartende Nachfrage in der Baubranche. Insgesamt wurden in Deutschland 2017 rund 348.000 Wohnungen genehmigt. Das ist zwar in der Zeitreihe ein überdurchschnittliches Ergebnis, bleibt aber hinter den Erwartungen zurück und entspricht einem Rückgang von rund 27.500 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr (-7,3 %). Hauptverantwortlich für die Unterbrechung eines seit 2008 zu beobachtenden Aufwärtstrends bei den Baugenehmigungszahlen ist die stark gesunkene Zahl an Genehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen, zu denen auch Flüchtlingsunterkünfte zählen. Die Zahl der Baufertigstellungen stieg dagegen bundesweit weiter an, und zwar um 2,6% auf rund 284.800 Wohnungen.

In Nordrhein-Westfalen fiel die Entwicklung noch deutlicher aus als im Bund, hier ist die Zahl der

Abb. 15: Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in NRW



Quelle: IT.NRW

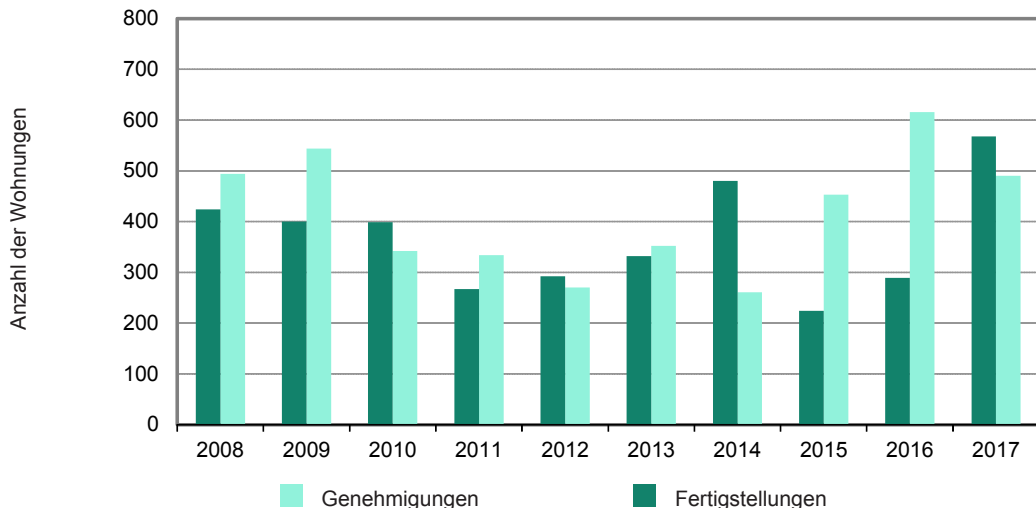
erteilten Baugenehmigungen sogar um -21,1 % auf rd. 52.500 Wohnungen gefallen. Auch im Land war hierfür vor allem die erheblich gesunkene Zahl an Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen verantwortlich. Die Fertigstellungszahlen stiegen in Nordrhein-Westfalen dagegen auf den höchsten Wert seit 2005 an. 2017 wurden rund 48.300 Wohnungen fertiggestellt und damit 2,4 % mehr als ein Jahr zuvor.

Bautätigkeit in Bochum | Ähnlich wie in Land und Bund fällt auch in Bochum die Bautätigkeitsentwicklung ambivalent aus: So hat sich einerseits die Zahl der **Baufertigstellungen**⁵⁾ im Vorjahresvergleich fast verdoppelt. Die 568 fertiggestellten Wohnungen in 2017 entsprechen dem besten Ergebnis in der Bautätigkeitsstatistik seit 2004. Dabei liegen etwa zwei

Drittel der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Bochum nähert sich damit dem im Handlungskonzept Wohnen angestrebten Ziel von jährlich 800 neu zu bauenden Wohnungen (Ratsbeschluss November 2017). Die Entwicklung bei den **Baugenehmigungen** ist allerdings - ähnlich wie im Land - deutlich um 20,5 % auf 490 Wohnungen gefallen. Gleichwohl entspricht dieser Wert für Bochum – nach 2016 – dem zweitbesten Ergebnis seit 2009. Es bleibt abzuwarten, inwieweit sich die vielfältigen Bemühungen zur Ankurbelung des Wohnungsbaus in Bochum künftig auch in den Zahlen der Bautätigkeitsstatistik des Landes NRW bemerkbar machen.

Abb. 16: Baugenehmigungen/ Fertigstellungen in Bochum



Quelle: IT.NRW

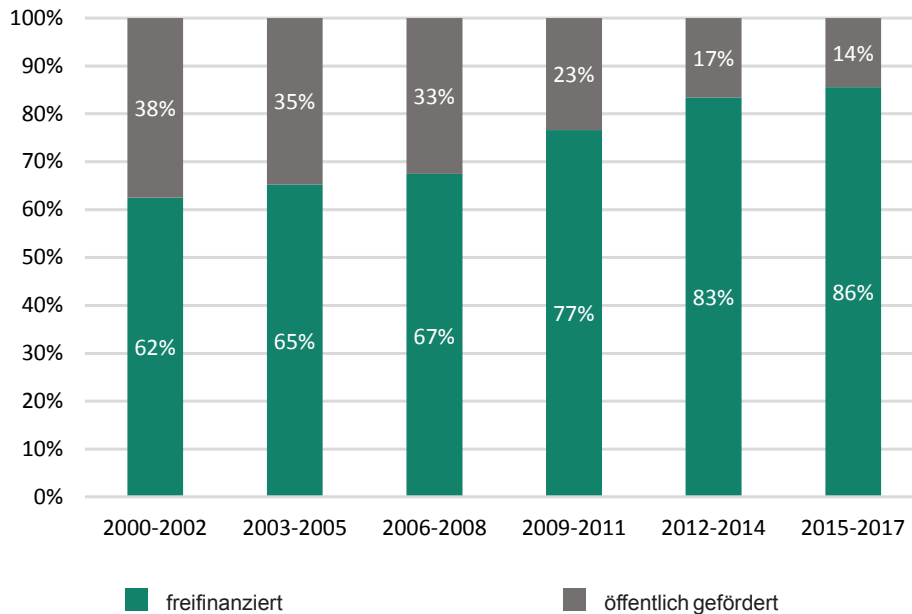
⁵⁾ Baugenehmigungen einschl. Nichtwohngebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

3 Wohnungsangebot

Finanzierungsart | Im Durchschnitt der letzten Jahre wurden etwa 14 % der Neubauten mit öffentlichen Mitteln finanziert. In früheren Jahren waren sowohl die Förderzahlen als auch die relativen Anteile teilweise

deutlich höher. Vom erklärten Ziel, etwa jede vierte Wohnung mit Förderung zu bauen (200 von 800 Wohnungen), blieb man bislang noch entfernt.

Abb. 17: Baufertigstellung nach Finanzierungsart



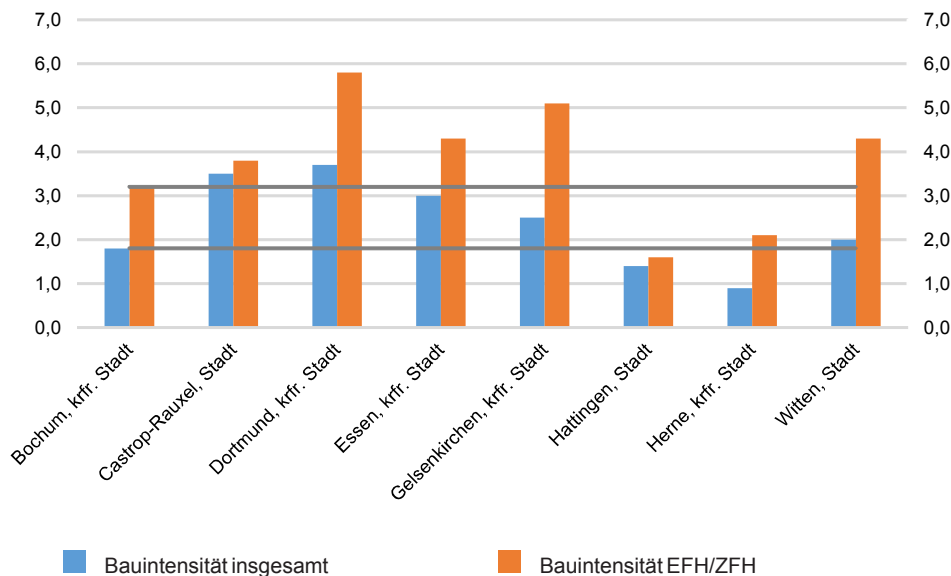
Quelle: IT.NRW, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Bauintensität | Die Bauintensität bildet die relative Bautätigkeit ab und setzt die Zahl der jährlich fertig gestellten Wohnungen in das Verhältnis zu je 1.000 Bestandswohnungen.

Im Vergleich mit den Nachbarkommunen zeigt sich, dass die Bauintensität der letzten drei Jahre in Bochum – trotz einer zuletzt positiven Entwicklung – noch

unterdurchschnittlich verlaufen ist. Während in Bochum auf 1.000 Bestandswohnungen des Jahres 2014 pro Jahr etwa 1,8 neue Wohnungen fertiggestellt wurden, liegen die Werte mit Ausnahme von Herne und Hattingen in den anderen fünf Nachbargemeinden zum Teil deutlich höher. Gleiches gilt für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, auch wenn das Niveau hier insgesamt höher ausfällt.

Abb. 18: Städtevergleich Bauintensität



Bauintensität: Zahl der fertig gestellten Wohnungen 2015-2017 je 1.000 Bestandswohnungen des Jahres 2014 (in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden, mit Wohnheimen)

Quelle: IT.NRW

3 Wohnungsangebot

3.2 Wohnungsbestand

Zum Stichtag 31.12.2017 weist die Landesstatistik von IT.NRW für Bochum rund 198.400 Wohnungen aus⁶⁾. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Bestand um 320 Wohnungen.

Eine „Auffrischung“ des Wohnungsangebotes ist nicht nur durch Neubau zu erreichen, sondern auch durch Modernisierungen im vorhandenen Wohnungsbestand. Diese werden ohnehin erforderlich sein, da der Wohnungsbestand in Bochum vergleichsweise alt und „in die Jahre gekommen“ ist. Der große Anteil an alter

Bausubstanz zwingt zusammen mit Klimaschutzziele und dem demographischen Wandel zum Handeln. Die energetische und altengerechte Ertüchtigung der bestehenden Bauten ist aber nur ein Teil der Aufgabenstellung. Auch bei der Quartiersentwicklung bzw. bei der nachhaltigen Sicherung von Lebensqualität in vorhandenen Wohnquartieren mit gewachsenen Bewohnerstrukturen ist die Entwicklung der Wohnungsbestände von zentraler Bedeutung.

Tab. 5: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen (ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden u. ohne Wohnheime)			Wohnungen (inkl. Nichtwohngebäude und Wohnheime)
		Gesamt	in Ein-/Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern	
2017	57.370	188.636	42.126	146.510	198.396
2016	57.216	188.386	41.975	146.411	198.076
2015	57.053	188.139	41.821	146.318	197.824
2014	57.018	188.026	41.804	146.222	197.715
2013	56.940	187.641	41.761	145.880	197.372

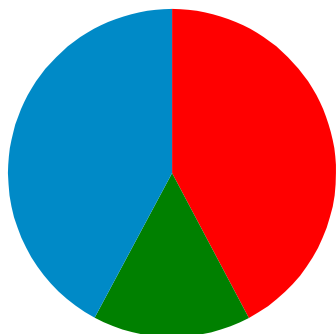
Quelle: IT.NRW

⁶⁾ Der Wert beinhaltet Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen. Als Ergänzung zur Landesstatistik kann – insbesondere für kleinräumige Betrachtungen – auch die Gebäudedatei der Stadt Bochum herangezogen werden (zum Redaktionsschluss lagen kommunale Wohnungsbestandsdaten für 2017 jedoch noch nicht vor). Die im Anhang dargestellten Werte können von den hier verwendeten Daten der offiziellen IT.NRW-Statistik abweichen.

Abb. 19: Wohngebäude nach Bauform

Wohngebäude

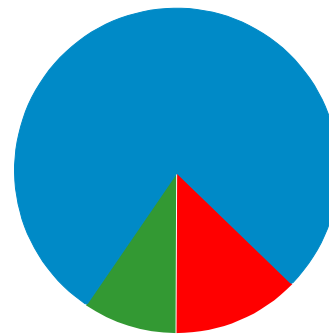
Mehrfamilienhäuser 42,2 % Einfamilienhäuser 42,2 %



Zweifamilienhäuser 15,6 %

Wohnungen

Mehrfamilienhäuser 77,7 %



Zweifamilienhäuser 9,5 %

Einfamilienhäuser 12,8 %

Quelle: IT.NRW (Stand 2017)

Bauform | In Bochum gibt es etwa 33.200 Ein- und Zweifamilienhäuser mit rund 42.100 Wohnungen. Demgegenüber gibt es „nur“ knapp 24.200 Mehrfamilienhäuser (Wohngebäude mit mindestens drei Wohnungen). Gleichwohl wird der Wohnungsbestand in Bochum großstadttypisch vom Geschosswohnungsbau geprägt – so befinden sich rund drei Viertel aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Etwa 15 % des gesamten Wohnungsangebotes befinden sich in größeren Mehrfamilienhäusern mit zehn und mehr Wohneinheiten.

Wohnfläche | In Bochum beläuft sich die durchschnittliche Größe einer Wohnung Ende 2017 auf 77,8 m². Damit steigen die Werte entsprechend dem langfristi-

gen Trend weiter an. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner liegt bei 42,3 m². Dieser rechnerische Wert hat sich zuletzt recht stabil entwickelt, da Wanderungsgewinne und rückläufige Wohnungsleerstände statistisch automatisch zu einem reduzierten Wohnraumverbrauch je Einwohner führen.

Damit liegen die Bochumer Wohnflächen-Werte deutlich unter dem Landesdurchschnitt (90,4 m² je Wohnung bzw. 45,3 m² je Einwohner), allerdings lässt die Wohnfläche einer Wohnung ohnehin nicht unbedingt auf deren Funktionalität und Zuschnitt schließen.

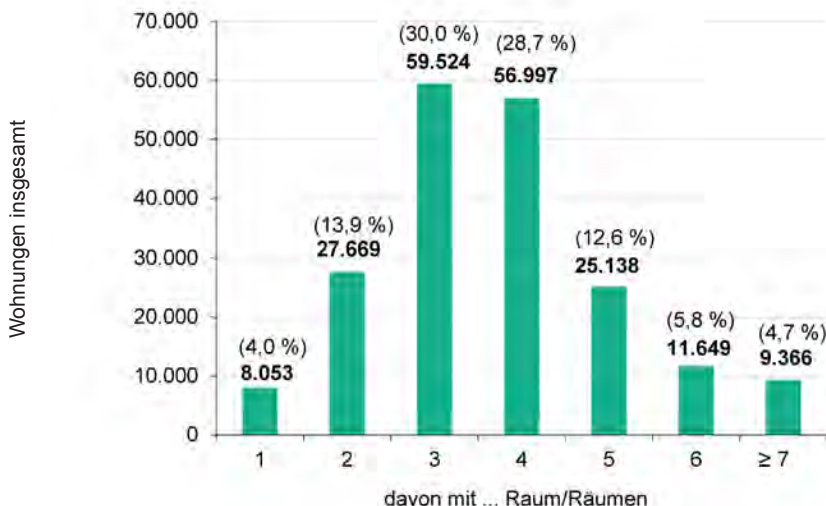
3 Wohnungsangebot

Raumanzahl | Der Großteil der Wohnungen in Bochum verfügt über drei oder vier Räume (58,9 %)⁷. Verglichen mit Werten aus dem Jahr 2010 fallen die Zuwachsraten in dieser Kategorie allerdings am niedrigsten aus.

Im Vergleich zu 2010 sowohl in absoluten als auch in relativen Zahlen am stärksten zugenommen haben

Wohnungen mit fünf und mehr Räumen. Aktuell verfügt bereits fast jede vierte Wohnung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt über fünf oder mehr Räume. Kleinere Wohnungen mit höchstens zwei Räumen machen rund 18 % am Gesamtmarkt aus.

Abb. 20: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume



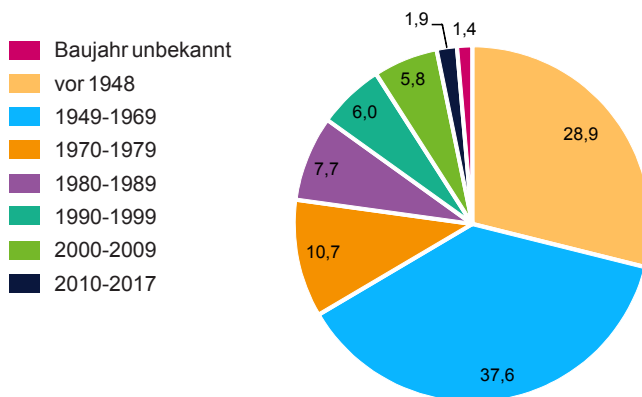
Quelle: IT.NRW

Baualter | Die Bausubstanz in Bochum ist „in die Jahre gekommen“. Etwa zwei Drittel der Wohngebäude sind älter als 50 Jahre. Ein Großteil der Gebäude wurde zwischen 1949 und 1969 gebaut bzw. wiederaufgebaut,

etwa 29 % der Gebäude sind noch älter. Auf die neueren Baujahre ab 2010 entfallen keine 2 % des Gesamtbestandes (eigene Berechnung zum Stichtag 31.12.2017).

⁷ Gemäß Begriffserläuterung von IT.NRW zählen zu den Wohnräumen alle Zimmer (Wohn- und Schlafräume mit sechs und mehr qm Wohnfläche) und Küchen. Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten.

Abb. 21: Gebäudebestand Baualtersklassen



Quelle: Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling; IT.NRW; eigene Berechnung

Der hohe Anteil älterer Gebäude und Wohnungen lässt auf einen erhöhten Handlungsbedarf schließen, auch wenn der Umfang – abhängig von der Gebäudesubstanz und bereits durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen – natürlich sehr unterschiedlich ausfallen kann. Zunächst ist die Baualtersstruktur aber auch ein Indiz für zu erwartende Wohnungsabgänge auf dem Markt.

Generell muss der Wohnungsbestand zukunftsfähig gestaltet werden, um aktuellen Anforderungen gerecht zu werden. Dazu zählt einerseits im Hinblick auf eine alternde Gesellschaft und die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung der Abbau von Barrieren. Andererseits ist die energetische Ertüchtigung zur Reduzierung der CO₂-Emissionen und zur Energieein-

sparung eine unverzichtbare Maßnahme. Insgesamt sind Bestandsmaßnahmen unerlässlich, um die Attraktivität des Wohnstandorts Bochum weiter zu steigern.

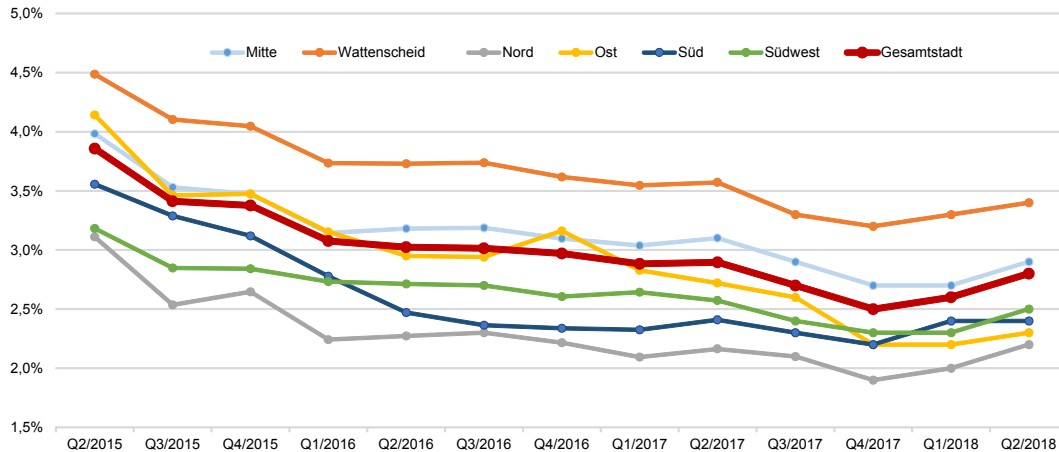
Allerdings besteht bei der Modernisierung – vor allem im Mietwohnungsbestand – häufig ein großes Spannungsfeld zwischen Notwendigkeit, Wirtschaftlichkeit und sozialer Tragbarkeit der Maßnahmen. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen sind gesetzlich geregelt (und befinden sich derzeit verstärkt in der politischen Diskussion) – wobei wirtschaftliche Interessen nicht zu Lasten der Sozialverträglichkeit erfolgen dürfen. Die finanzielle Überforderung oder gar Verdrängung von Mietern, womöglich zulasten funktionierender Quartiere, ist zu vermeiden.

Wohnungsleerstände | Die Leerstandsquote ist ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage und -entwicklung. Einerseits können vor allem langfristige Wohnungsleerstände auf strukturelle Probleme hinweisen, andererseits erhält der Indikator in Zeiten wachsender Marktanspannung eine völlig andere Bedeutung. Angesichts des deutlichen Rückgangs der Leerstandsquote in den letzten Jahren (vgl. Abb. 23) geht es mittlerweile weniger um eine weitere Reduzierung des Leerstandes. Vielmehr deuten die niedrigen Leerstandszahlen auf geringere Wahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden sowie

zunehmende Engpässe in der Wohnraumversorgung hin. Diese Engpässe begünstigen die bereits festzustellenden Preis- bzw. Mietsteigerungen, was die Marktanspannung weiter steigen lässt, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment.

In Bochum wird der Wohnungsleerstand seit einigen Jahren nach der Stromzählermethode ermittelt. Dazu werden Stromzählerdaten der Stadtwerke Bochum seit 2015 quartalsweise mit der städtischen Gebäude-datei abgeglichen⁸.

Abb. 23: Entwicklung des Wohnungsleerstandes auf Ebene der Stadtbezirke seit 2015



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen auf Grundlage von Stromzählerdaten von evu zählwerk / Stadtwerke Bochum

⁸⁾ Trotz gewisser methodenbedingter Einschränkungen ist davon auszugehen, dass es sich bei den ermittelten „Leerstandsverdachtsfällen“ in einem hohen Maße um strukturelle Leerstände handelt. Im Hinblick auf zunehmende Engpässe auf dem Wohnungsmarkt stellt sich die Frage nach der Höhe des tatsächlich verfügbaren, marktaktiven Leerstandes. Hierzu liefert die Stromzähleranalyse jedoch keine Erkenntnisse, da die Verwaltung aus Datenschutzgründen keine Einzeldatensätze erhält, sodass eine Identifizierung der einzelnen leerstehenden Wohnung und entsprechender Eigentumsverhältnisse nicht möglich ist.

3 Wohnungsangebot

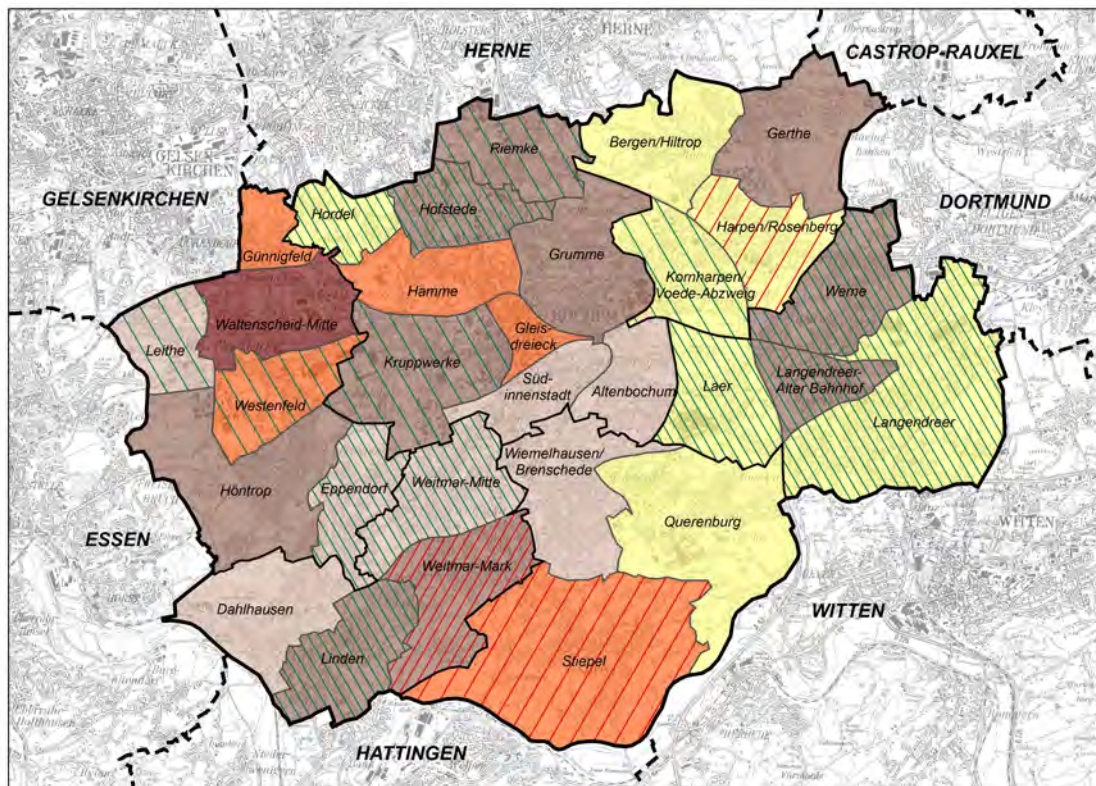
In Bochum waren nach Stromzählerauswertung zum Stichtag 30.06.2018 rund 5.450 Wohnungen leerstehend, was einer Leerstandsquote von 2,8 %⁹⁾ entspricht. Vor drei Jahren lag diese Zahl noch bei 7.600 Leerständen (3,9 %). Seit Mitte 2016 sind die Leerstände weniger stark gesunken und haben Ende 2017 mit rund 5.000 Leerständen (2,5 %) ihren vorläufigen Tiefstand erreicht. Im Laufe des Jahres 2018 sind leicht steigende Leerstandszahlen festzustellen, insofern bleibt die weitere Entwicklung genau zu beobachten.

Dabei verteilt sich der Leerstand im Stadtgebiet unterschiedlich (vgl. Abb. 24). Die höchste Leerstandsquote von 4,7 % und gleichzeitig auch die höchste absolute Anzahl weist mit rd. 600 leerstehenden Wohneinheiten der Bereich Wattenscheid-Mitte auf. Aber auch weitere Teile der Stadtbezirke Wattenscheid (Günnigfeld, Westenfeld) und Mitte (Hamme, Gleisdreieck) weisen überdurchschnittliche Werte auf. Dies gilt mit 3,2 % aber auch für den Ortsteil Stiepel, wo die Quote immerhin 0,4-Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Umgekehrt weisen die Stadtbezirke Nord, Ost, Süd und Südwest unterdurchschnittliche bis allenfalls durchschnittliche Leerstandsquoten auf. Der niedrigste Wert wurde dagegen mit 1,8 % in Hordel im Bezirk Mitte ermittelt. Es wird deutlich, dass sich auch die Anspannungstendenzen des Wohnungsmarktes in einigen Teilen des Stadtgebietes deutlicher abzeichnen als in anderen. Das kann dazu führen, dass trotz allgemeiner Anspannung kleinräumig weiterhin Probleme bestehen durch massierten Leerstand, der auf nachteilige Wohnqualität in Gebäuden und Wohnumfeld schließen lässt.

Da die Stromzähleranalyse keine Hinweise auf (qualitative) Leerstandsgründe liefert, wurden die Wohnungsunternehmen im Rahmen der jährlichen Expertenbefragung zum Leerstand im jeweiligen Wohnungsbestand befragt (vgl. Kapitel 7). Es haben 11 Eigentümer, die mit rd. 33.200 Wohnungen mehr als ein Fünftel des Bochumer Mietwohnungsbestandes repräsentieren, teilgenommen und Auskünfte zu ihren Leerständen erteilt. Demnach waren bei den „professionell tätigen Vermietern“ nach eigenen Angaben rd. 700 Wohnungen leerstehend, was rechnerisch einer Leerstandsquote von etwa 2,1 % entspricht. Die Vorjahresbefragung hatte mit 1,9 % eine geringfügig niedrigere Leerstandsquote ergeben. Im Vergleich zur höheren Quote gemäß Stromzählerauswertung wird die Vermutung gestützt, dass Wohnungsleerstände überproportional im Eigentum der privaten Vermieter auftreten.

⁹⁾ Bezogen auf den Wohnungsbestand 31.12.2016 gemäß kleinräumiger Gebäudedatei der Stadt Bochum.

Abb. 24: Leerstand auf Ebene der Statistischen Bezirke der Stadt Bochum



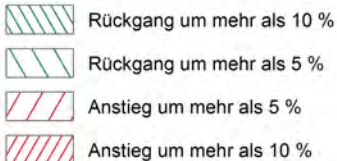
Leerstandsquote 30.06.2018

(Wert Gesamtstadt 2,8 %)



Veränderung der Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr

(Wert Gesamtstadt -4,9 %)



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen auf Grundlage von Stromzählerdaten von evu zählwerk / Stadtwerke Bochum

3 Wohnungsangebot

Problemimmobilien | Bei leer stehenden Immobilien handelt es sich nicht zwangsläufig um verwahrloste Gebäude¹⁰⁾. Umgekehrt müssen verwahrloste Gebäude nicht zwangsläufig leer stehen, sondern können sogar von massiver Überbelegung betroffen sein. Allerdings besteht mit zunehmender Leerstandsdauer die Gefahr, dass bei einem betroffenen Gebäude der Verfall einsetzt und am Ende eine verwahrloste oder sogenannte „Problem- oder Schrottimmoblie“ entsteht, die ein Problem für das ganze Quartier darstellt.

Viele Gemeinden sehen sich mit dieser Situation konfrontiert und stehen daher vor der Herausforderung, Handlungskonzepte für einen individuellen Umgang mit diesem Thema zu erarbeiten. In Bochum werden seit 2013 auffällige und augenscheinlich verwahrloste Immobilien in einem Verdachtsimmobilien-Kataster erfasst, ihre „Qualität“ bewertet und zusammen mit weiteren Informationen (Eigentümer, Grundstücksfläche, Art des Gebäudes etc.) vorgehalten. Bei der systematischen Erfassung von Verdachtsimmobilien in einem Kataster handelt es sich um einen fortlaufenden Prozess. Die verschiedenen Handlungsmöglichkeiten und Strategien sind so vielfältig wie die unterschiedlichen Problemlagen und erfordern individuelle Lösungen. Dazu wurde eine fachbereichsübergreifende Arbeitsgruppe eingesetzt.

Im städtischen Verdachtsimmobilien-Kataster sind im Herbst 2018 insgesamt 164 Gebäude erfasst und mit unterschiedlichen Handlungsbedarfen bewertet. Der Handlungsbedarf wird mit Hilfe einer „Ampel“ in drei verschiedenen Stufen angezeigt. Bei den 89 in der grünen Stufe erfassten Objekten ist eine Intervention zurzeit nicht notwendig. Bei den in der gelben Stufe erfassten 54 Gebäuden ist einerseits eine Zustandsverbesserung auch ohne Intervention der Kommune möglich, andererseits ist eine Verfestigung oder Verschlechterung des Zustandes nicht auszuschließen. Bei diesen Objekten ist daher die weitere Entwicklung besonders genau zu beobachten bzw. ggf. eine Präventions-Strategie einzuleiten. Bei den in der roten Stufe erfassten Immobilien kann dagegen von Problem- bzw. Schrottimmoblie gesprochen werden. Bei diesen - derzeit 21 - Gebäuden ist ein Eingreifen durch die Bauordnungsbehörde bereits erfolgt um einer negativen Auswirkung auf das Umfeld entgegen zu wirken. Durch das Bauordnungsamt wurden bauordnungsbehördliche Verfahren eingeleitet sowie Sicherungsmaßnahmen angeordnet oder als Sofortmaßnahme vollzogen. In einigen Fällen wurden Gebäudeabbrüche als Ersatzvornahme durchgeführt oder gegenüber dem Eigentümer angeordnet. Aufgrund von Abbrüchen, Verkäufen sowie Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durch die Eigentümer konnten seit dem Bestehen des Verdachtsimmobilien-Katasters 50 Gebäude wieder aus dem Kataster entfernt werden.

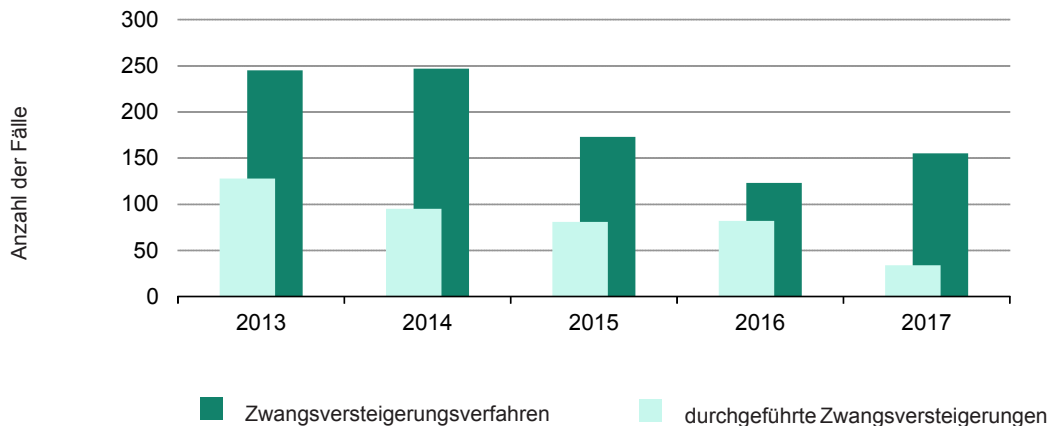
¹⁰⁾ Die verschiedenen Begrifflichkeiten zu diesem Themenfeld werden nicht immer einheitlich genutzt. In der Untersuchung des BMVB/BBSR zu "verwahrlosten Immobilien" von 2009 heißt es: "Mit dem Begriff verwahrloste Immobilien werden einzelne, nicht angemessen genutzte und z. T. stark verfallene Liegenschaften bezeichnet, die insbesondere die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung behindern können. Die Eigentümer dieser Immobilien sind aus unterschiedlichsten Gründen nicht willens oder in der Lage, die an ihre Immobilien gerichteten Anforderungen zu erfüllen."

Zwangsversteigerungen | In Bochum kam es 2017 zu 155 Zwangsversteigerungsverfahren, wovon lediglich 34 Zwangsversteigerungen durchgeführt wurden.

Weitere Informationen und aktuell zur Versteigerung anstehende Objekte sind im Internet zu finden unter www.ag-bochum.nrw.de.

Diese im Zeitvergleich geringen Zahlen sind insofern erfreulich, weil Zwangsversteigerungen ein Indiz für (entstehende) Verdachtsimmobilien sein können und in einem engen Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung stehen. Zwangsversteigerungen folgen oftmals zeitversetzt der konjunkturellen Entwicklung und den Daten des Arbeitsmarktes.

Abb. 25: Entwicklung der Zwangsversteigerungen in Bochum



Quellen: Amtsgericht Bochum; Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

3 Wohnungsangebot

3.3 Geförderter Wohnungsbau

Rahmenbedingungen | Die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen ist das zentrale Steuerungselement der kommunalen Wohnraumversorgung und leistet einen maßgeblichen Beitrag zur Sicherung von Wohnqualitäten zu bezahlbaren Mieten für unterschiedliche Nachfragegruppen.

Durch Gewährung zinsgünstiger Darlehen werden preiswerte Mietwohnungen für Haushalte geschaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind (z. B. Familien, Alleinerziehende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung). Daneben gibt es Fördermöglichkeiten, die insbesondere Familien bei der Wohneigentumsbildung unterstützen, sofern bestimmte Einkommensgrenzen eingehalten werden. Außerdem gibt es Förderangebote für Maßnahmen im Wohnungsbestand, um diesen an die Erfordernisse des demografischen Wandels anzupassen bzw. energetisch nachzurüsten.

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen hat sich im gesamten Land erheblich verringert. Durch planmäßige bzw. außerplanmäßige Tilgungen von öffentlichen Darlehen sind große Wohnungsbestände nicht mehr in der Bindung. Der Ausfall von Belegungsbindungen konnte schon seit einigen Jahren durch Neuförderungen nicht ausgeglichen werden.

Wohnraumförderung | Das Land NRW hatte das Fördervolumen im Jahre 2017 erneut um 300 Mio. € aufgestockt und somit 1,1 Mrd. € für die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt. Mit der Förderung von Mietwohnungen waren auch Tilgungsnachlässe auf die gewährten Förderdarlehen verbunden. Diese indirekten Zuschüsse tragen

erheblich dazu bei, dass die Errichtung von gefördertem Wohnraum für Investorinnen und Investoren auch wirtschaftlich wieder interessant geworden ist.

In Bochum konnte das gute Förderergebnis des Vorjahres auch 2017 fast wiederholt werden. Von den zugeteilten Fördermitteln konnten rd. 24,9 Mio. Euro an Investoren und Bauherren weitergereicht werden. Damit konnten der Neubau bzw. die Modernisierung von insgesamt 348 Wohnungen gefördert werden (vgl. Tab. 6). Allerdings deuten bislang einige Anzeichen darauf hin, dass ein vergleichbar gutes Förderergebnis 2018 nicht erreicht werden kann (Stichtag: 30.09.2018).

Ein großer Teil der bewilligten Fördermittel entfiel 2017 auf den Neubau von 122 Mietwohnungen. Die Anzahl konnte im Vergleich zu früheren Jahren deutlich gesteigert und mit einer Bewilligungs-Nettokaltmiete in Höhe von 5,25 €/m² ein zusätzliches Angebot an preiswerterem und qualitativem Wohnraum geschaffen werden.

Auf Basis einer gutachterlichen Wohnungsmarktanalyse und Wohnraumbedarfsprognose attestiert das Handlungskonzept der Stadt Bochum (Ratsbeschluss November 2017) die Notwendigkeit einer deutlichen Steigerung der Wohnungsbauaktivitäten. So sind in kurzfristiger Perspektive 800 Wohneinheiten jährlich neu zu schaffen, davon 200 im geförderten Segment. Mit der Quotierung des geförderten Wohnungsbaus hat der Rat ein zentrales Instrument beschlossen, um einer weiteren Anspannung im preisgünstigen Marktsegment entgegenzuwirken und auch bei der Entwicklung neuer Wohngebiete eine soziale Mischung zu befördern. Bei Neubauvorhaben soll auf

städtischen Flächen mindestens 30 % geförderter Wohnungsbau entstehen, auf nichtstädtischen Flächen, für die seitens der Stadt Baurecht geschaffen wird, mindestens 20 %. Die Quotierung ist ein wichtiges Steuerungsinstrument, um die Schaffung von dringend benötigten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen im gesamten Stadtgebiet sicherzustellen.

Neben der Neubauförderung kommt der Förderung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen (BestandsInvest) große Bedeutung zu. Durch die Bewilligung dieser Fördermittel konnten in den letzten sieben Jahren für über 1.000 Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen geschaffen bzw. bereits bestehende Bindungen verlängert werden.

Tab. 6: Bewilligte Wohnraumfördermittel

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bestandsinvest	2,5 Mio. € 216 WE	1,9 Mio. € 94 WE	3,6 Mio. € 134 WE	2,4 Mio. € 104 WE	2,5 Mio. € 87 WE	3,8 Mio € 204 WE	10,4 Mio. € 224 WE
Mietwohnungen	2,4 Mio € 30 WE	0 €	1,2 Mio. € 15 WE	7,0 Mio. € 69 WE	6,2 Mio. € 55 WE	7,5 Mio € 67 WE	14,3 Mio. € 122 WE
Wohnheime		0 €	1,7 Mio € 45 Wohnheimplätze	0 €	0 €	0 €	0 €
neu: Wohnheime für Studierende						13,7 Mio. € 258 Wohnheimplätze	0 € 0 WE
Eigentum	4,6 Mio. € 45 WE	1,2 Mio. € 12 WE	0,9 Mio. € 11 WE	0,5 Mio. € 5 WE	0 €	0 €	0,2 Mio. € 2 WE
Summe	9,5 Mio. € 291 WE	3,1 Mio. € 106 WE	7,4 Mio. € 160 WE 45 Wohnheimplätze	9,9 Mio. € 178 WE	8,7 Mio. € 142 WE	25,0 Mio. € 271 WE 258 Wohnheimplätze	24,9 Mio. € 348 WE

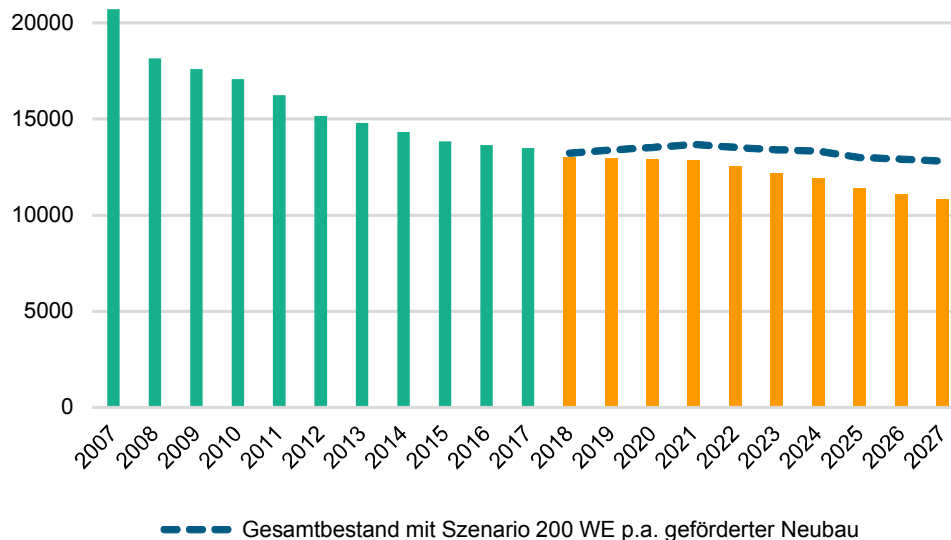
Quelle: Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnraumförderung)

3 Wohnungsangebot

Geförderter Wohnungsbestand in Bochum | Ende 2017 umfasste der geförderte Wohnungsbestand in Bochum 13.494 Wohnungen, davon 12.704 Mietwohnungen. Damit liegt der Anteil am Gesamtwohnungs-

bestand bei 6,8 %. In den letzten 10 Jahren ist der Bestand damit um 34,8 % geschrumpft, zuletzt haben sich die jährlichen Verluste aber reduziert.

Abb. 26: Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes



Ab 2018 wird der geförderte Wohnungsbestand dargestellt, der sich durch Bindungswegfall der zum 31.12.2017 in der Nachwirkungsfrist befindlichen Wohnungen ergeben wird!

Quelle: Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnraumförderung)

In Zukunft wird sich der rückläufige Trend des Marktsegments - wenn auch abgeschwächt - weiter fortsetzen, da die Bindung vieler Wohnungen ausläuft und öffentliche Darlehen zum Teil vorzeitig abgelöst werden, sodass nur noch die gesetzliche Nachwirkungsfrist läuft (vgl. Abb. 26). Dadurch würde die Zahl

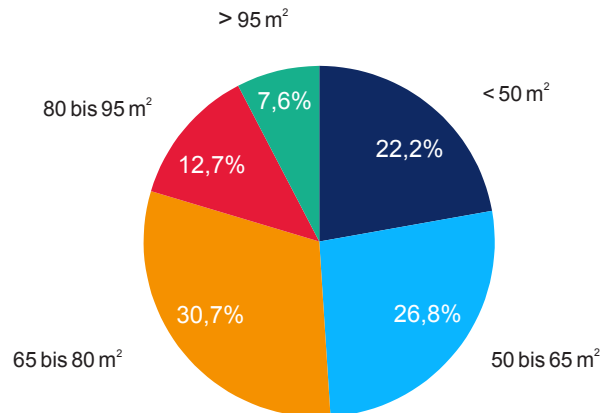
bis 2027 voraussichtlich um knapp 20 % auf rund 10.805 Wohnungen sinken, sofern nicht durch Wohnraumförderung ein entsprechend neues Angebot entsteht. Vor dem Hintergrund steigender Mieten und der anhaltend hohen Nachfrage nach preiswertem Wohnraum muss die Fördertätigkeit -

und in diesem Sinn das soziale Engagement von Investoren – weiter angekurbelt werden. Wie die Abbildung zeigt, würde eine Erhöhung des Fördervolumens auf jährlich 200 fertig gestellte Wohnungen die aktuellen Bestandszahlen annähernd stabilisieren.

Der derzeitige Bestand des preis- und belegungsgebundenen Wohnraums verteilt sich ungleichmäßig auf die Bochumer Ortsteile: Während der Anteil der geförderten Wohnungen an allen Wohnungen in Stiepel und Langendreer-Alter Bahnhof unter 3 % liegt, beträgt der Anteil in einigen Ortsteilen mehr als 10 % (kleinräumige Verteilung vgl. Tabelle im Anhang).

Mehr als zwei Drittel der geförderten Wohnungen verfügen über zwei oder drei Räume. Der Anteil größerer Wohnungen mit vier oder mehr Räumen ist weiter auf 15,2 % gesunken. Gestaffelt nach Wohnflächen sind lediglich 7,6 % der geförderten Wohnungen größer als 95 Quadratmeter. Kleine Wohnungen bis 50 Quadratmeter Wohnfläche machen 22,2 % aus. Bei mehr als der Hälfte der Wohnungen liegt der Wert zwischen 50 und 80 Quadratmetern.

Abb. 27: Geförderter Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße (in m²)



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Ergebnis Wohnungsangebot

Die Bautätigkeit hat sich zuletzt in Bochum ähnlich ambivalent entwickelt wie in Land und Bund. So hat sich einerseits die Zahl der Baufertigstellungen 2017 in Bochum im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt. Andererseits lässt die Entwicklung bei den Baugenehmigungen nicht unbedingt auf eine wachsende Bautätigkeit in naher Zukunft schließen. Es bleibt daher abzuwarten, inwieweit sich die vielfältigen Bemühungen zur Ankurbelung des Wohnungsbaus in Bochum künftig in der Bautätigkeitsstatistik bemerkbar machen. Im Vergleich mit den Nachbarkommunen zeigt sich, dass die Bauintensität der letzten drei Jahre in Bochum – trotz einer zuletzt positiven Entwicklung – noch unterdurchschnittlich verlaufen ist.

Das Verhältnis zwischen Wohnungsneubau und Wohnungsbestand legt nahe, dass eine „Auffrischung“ des Wohnungsangebotes nicht nur durch Neubau zu erreichen ist, sondern auch durch Maßnahmen im vorhandenen Wohnungsbestand. Diese werden ohnehin erforderlich sein, da die Bestände in Bochum vergleichsweise alt sind. Etwa zwei Drittel der Wohngebäude sind älter als 50 Jahre. Insgesamt sind Bestandsmaßnahmen unerlässlich, um die Attraktivität des Wohnstandorts Bochum weiter zu steigern. Allerdings besteht bei der Modernisierung häufig ein großes Spannungsfeld zwischen Notwendigkeit, Wirtschaftlichkeit und sozialer Tragbarkeit der Maßnahmen.

Zum Stichtag 30.06.2018 betrug der mittels der Stromzählermethode erhobene Leerstand in Bochum 2,8 % bzw. rund 5.450 Wohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Leerstände im Stadtgebiet um knapp 300 Wohnungen nur leicht gesunken. Zuletzt hat sich der Rückgang weiter abgeschwächt, insofern bleibt die weitere Entwicklung genau im Blick zu behalten. Insgesamt sind das Angebot und damit die Wahlmöglichkeiten für Wohnungssuchende aber zu gering – damit einhergehende (Miet-)Preissteigerungen tragen zu einer weiterhin angespannten Situation, insbesondere im unteren und mittleren Marktsegment, bei.

Ende 2017 umfasste der geförderte Wohnungsbestand in Bochum 13.494 Wohnungen, der Anteil am Gesamtwohnungsbestand liegt nur noch bei 6,8%. In den letzten 10 Jahren ist der Bestand damit um 34,8% geschrumpft. In Zukunft wird sich der rückläufige Trend des Marktsegments – wenn auch abgeschwächt – weiter fortsetzen, da die Bindung vieler Wohnungen ausläuft und öffentliche Darlehen vorzeitig abgelöst werden. Vor dem Hintergrund steigender Mieten und der anhaltend hohen Nachfrage nach preiswerterem Wohnraum muss die Fördertätigkeit – und in diesem Sinn das soziale Engagement von Investoren – weiter angekurbelt werden.

Auf Basis einer gutachterlichen Wohnungsmarktanalyse und Wohnraumbedarfsprognose attestiert das Handlungskonzept der Stadt Bochum (Ratsbeschluss November 2017) die Notwendigkeit einer deutlichen Steigerung der Wohnungsbauaktivitäten. So sind in kurzfristiger Perspektive 800 Wohneinheiten jährlich neu zu schaffen, davon 200 im geförderten Segment. Mit der Quotierung des geförderten Wohnungsbaus hat der Rat ein zentrales Instrument beschlossen, um einer weiteren Anspannung im preisgünstigen Marktsegment entgegenzuwirken und auch bei der Entwicklung neuer Wohngebiete eine soziale Mischung zu befördern.

4 Wohnungsbedarf und -nachfrage

4 Wohnungsbedarf und -nachfrage

Der Wohnungsbedarf wird maßgeblich von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie der Wanderungsbilanz bestimmt. Quantitativ hängt der Wohnungsbedarf von der Zahl und Entwicklung der Haushalte ab. Qualitativ wird die Nachfrage nach Wohnraum durch die Bevölkerungszusammensetzung - nach Alter, Geschlecht, Nationalität, Einkommen, Lebensstil und anderen Faktoren - beeinflusst.

4.1 Demografische Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung | Die Bochumer Bevölkerungszahl befindet sich seit 2014 auf einem moderaten Wachstumspfad, wenngleich die Dynamik zuletzt nachgelassen hat. Aber auch nachdem der große Flüchtlingszuzug seit der ersten Jahreshälfte 2016 deutlich nachließ, entwickelt sich die Bochumer Bevölkerungszahl leicht wachsend bis stabil. Da im Jahr 2018 (Stand Juli) erstmals wieder leicht rückläufige Zahlen erkennbar sind, bleibt die weitere Entwicklung zu beobachten - zumal Flüchtlingszuwanderungen nicht bzw. kaum prognostiziert werden können.

Ende 2017 wohnten laut der kommunalen Statistik 371.582 Personen (wohnberechtigte Bevölkerung mit Erst- und Zweitwohnsitz) im Stadtgebiet und damit knapp 500 Menschen mehr als im Vorjahr, rund 6.750 Menschen mehr als vier Jahre zuvor.

Das Bevölkerungswachstum resultiert dabei ausschließlich aus Wanderungsgewinnen (vgl. auch Kap. 4.2) - diese erzielt die Stadt bereits seit vielen Jahren. Allerdings erst durch die einsetzende Flüchtlingszuwanderung auf einem Niveau, mit dem die Sterbefallüberschüsse ausgeglichen bzw. vor allem in den Jahren 2015 und 2016 deutlich übertroffen wurden. Auch wenn sich die Zahl der Geburten aktuell erhöht,

¹⁾ www.bochum.de/handlungskonzept-wohnen

Mit dem Handlungskonzept Wohnen liegt die strategische Grundlage zur zukünftigen Ausgestaltung der Bochumer Wohnungspolitik vor¹⁾. Ein zentrales Ziel ist, das Wohnungsangebot für die verschiedenen Zielgruppen durch eine intensivierete Neubau- und Sanierungstätigkeit quantitativ und qualitativ zu verbessern.

lässt sich eine zuverlässige Trendwende im Geburtenverhalten der Bochumerinnen daraus noch nicht ableiten. Eine Ursache für den Geburtenanstieg könnte in der Altersstruktur der weiblichen Bevölkerung und dem gestiegenen Anteil ausländischer Frauen im gebärfähigen Alter liegen.

Der Ausländeranteil hat sich in den vergangenen Jahren deutlich erhöht und liegt Ende 2017 in Bochum bei 13,4 %, die meisten stammen aus der Türkei, aus Syrien und aus Polen. Neben rund 49.800 Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit leben Menschen im Stadtgebiet, die über die deutsche Staatsangehörigkeit verfügen, aber durch eine Zuwanderungsgeschichte geprägt sind. Insgesamt wohnen und leben fast 80.000 Menschen mit Migrationshintergrund in Bochum (21,5 %).

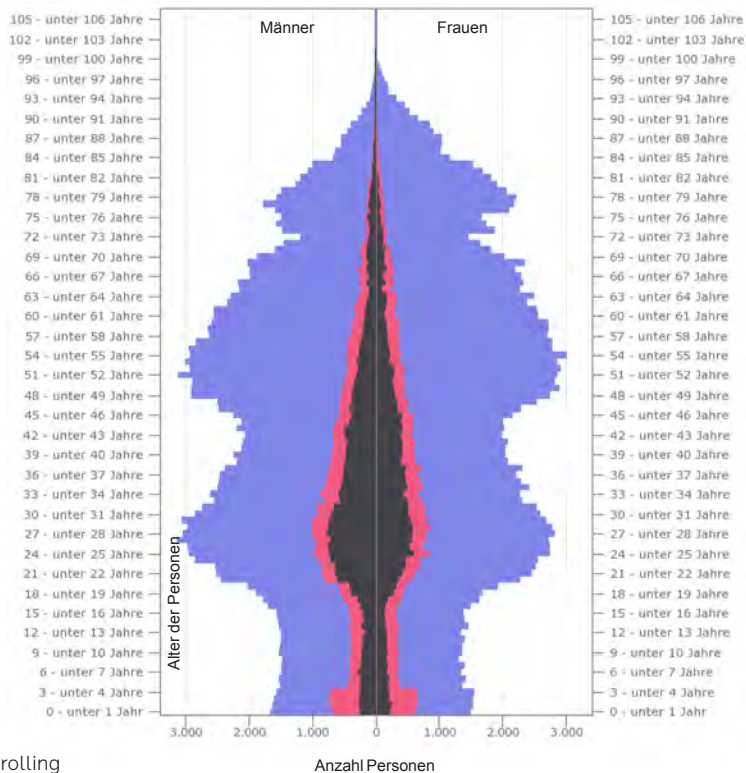
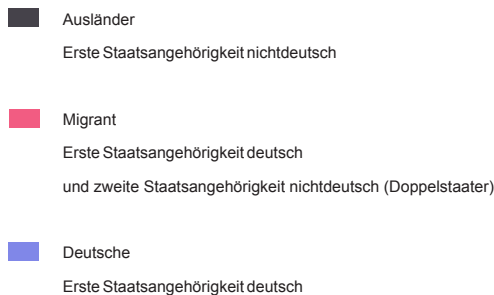
Die Altersstruktur und der demografische Wandel der Bochumer Bevölkerung lassen sich auch anhand der Bevölkerungspyramide ablesen. Die Besetzungstärke der einzelnen Altersgruppen wird in naher Zukunft eine besondere Herausforderung an die Planung und Ausgestaltung des qualitativen Wohnraumbedarfes, aber z. B. auch der kommunalen Infrastruktur, darstellen.

Tab. 7: Bevölkerungsstruktur 2008-2017

Jahr	Einwohner			Deutsche	Ausländer
	gesamt	weiblich	männlich	gesamt	gesamt
2017	371.582	188.649	182.933	321.801	49.781
2016	371.097	188.643	182.454	323.114	47.983
2015	369.314	188.066	181.248	325.542	43.772
2014	365.406	187.434	177.972	327.667	37.739
2013	364.852	187.597	177.255	329.212	35.640
2012	365.487	188.358	177.129	331.124	34.363
2011	366.054	189.015	177.039	332.857	33.197
2010	366.545	189.351	177.194	334.166	32.379
2009	368.179	190.203	177.976	335.858	32.321
2008	370.149	191.390	178.759	337.615	32.534

Quelle: Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling (Einwohnerstatistikdatei), Stand 31.12. des jeweiligen Jahres

Abb. 28: Bevölkerungspyramide 2017



Quelle:
Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling

4 Wohnungsbedarf und -nachfrage

Die größte Altersgruppe bildet mittlerweile die Gruppe der 18- bis 29-jährigen, also Studienanfänger/Berufseinsteiger. Dies ist zwar auch auf eine flüchtlingsbedingte Zuwanderung insbesondere in dieser Altersgruppe zurückzuführen – aber auch Beleg für eine zunehmende Bedeutung des Hochschul- und Ausbildungsstandortes Bochum. In jedem Fall ist es ein Indiz für einen weiterhin hohen Bedarf an kleineren preisgünstigen Wohnungen.

Die Jahrgänge der noch jüngeren Menschen sind deutlich schwächer besetzt, allerdings dürfte diese Altersgruppe überwiegend noch einem Familienhaushalt zuzuordnen sein und keine eigene Wohnung nachfragen.

Die Altersgruppe der typischen „Häuslebauer“ (30- bis 39-Jährige) bildet die drittgrößte Altersgruppe. Eine größere Altersgruppe bilden die Jahrgänge der „Baby-Boomer-Zeit“, also die heute 50- bis 59-Jährigen. Das sind überwiegend Personen, die ihre Wohneigentums-wünsche zwar bereits erfüllt haben dürften, sich aber womöglich nochmal neu am Wohnungsmarkt orientieren wollen (Haushaltsverkleinerung durch Auszug der Kinder, etc.).

Aufgrund der aktuellen Bevölkerungsstruktur ist abzusehen, dass es in 10 bis 20 Jahren starke Rentnerinnen/Rentner-Jahrgänge geben wird. Neben der sich daraus ergebenden sozialpolitischen Herausforderungen wird der sich fortsetzende demografische Wandel auch die quantitative und qualitative Wohnraumnachfrage beeinflussen. Die Mehrheit der älteren Haushalte möchte so lange wie möglich selbständig in der eigenen Wohnung im bekannten Wohnumfeld leben. Selbst wenn sich der quantitative Wohnraumbedarf

nicht weiter erhöhen sollte, werden zunehmend bauliche Anpassungen (z. B. Barrierefreiheit) und Serviceleistungen erforderlich, um vor allem den Anforderungen und Ansprüchen der älteren Personengruppen gerecht zu werden.

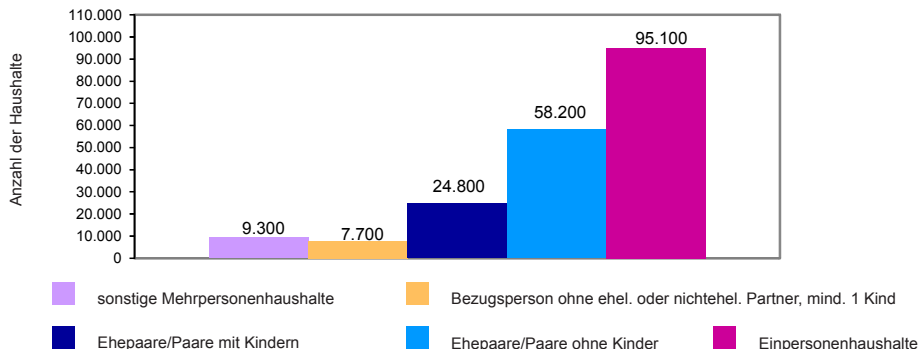
Haushaltsentwicklung | Der quantitative Wohnungsbedarf berechnet sich nicht nach der Einwohnerzahl, sondern nach der Zahl der Haushalte. Aber auch unterschiedliche Lebensformen der Bochumer Bevölkerung spiegeln sich in der Struktur der Haushalte und räumlichen Verteilung im Stadtgebiet wider. Für Ende 2017 weist das Bochumer Haushaltegenerierungsverfahren einen Wert von rund 195.200 Haushalten aus, das sind 1.400 Haushalte mehr als ein Jahr zuvor. Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich weiter verringert und beträgt 1,87 Personen (je Haushalt). Kleinere Haushaltsgrößen sind insbesondere in den Ortsteilen Gleisdreieck und Süddinnenstadt (1,53 bzw. 1,58 Personen je Haushalt) zu finden. Demgegenüber steht vor allem der Ortsteil Hordel mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,10 Personen je Haushalt (siehe auch Tabelle im Anhang).

In Bochum lebte Ende 2017 mehr als ein Viertel der wohnberechtigten Bevölkerung allein, fast jeder zweite Haushalt besteht aus nur einer Person.

In 32.500 Haushalten (17 %) leben ein oder mehrere minderjährige Kinder, davon waren etwa 7.700 Haushalte alleinerziehend. In 3.900 Haushalten leben drei und mehr Kinder.

Ein erhöhter Bedarf sowohl an kleinen als auch an großen familiengerechten Wohnungen bleibt also weiterhin bestehen.

Abb. 29: Aktuelle Struktur der Haushalte



Quelle: Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling, EWO-Datei, Haushaltgenerierungsverfahren

Künftige Entwicklungen | Bevölkerungs- und Haushaltevorausberechnungen sind ein wichtiger Indikator zur Abschätzung und Planung künftiger Wohnungs- und Infrastrukturbedarfe. Die zum Redaktionsschluss weiterhin aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2015 betrachtet einen Prognosezeitraum von 2014 bis 2040. Eine Modellrechnung zur zukünftigen

Entwicklung der Haushalte baut auf diesen – in Teilen überholten – Ergebnissen auf. Neue Modellrechnungen von IT.NRW werden voraussichtlich Ende 2018 erwartet. Die im Handlungskonzept Wohnen festgelegten aktiven wohnungspolitischen Strategien gehen von einer Zunahme der Bevölkerung und wohnungsnachfragenden Haushalte bis 2030 aus.

4.2 Wanderungsbewegungen

Angesichts der anhaltenden Sterbefallüberschüsse sind Wanderungsgewinne für die weitere Entwicklung der Einwohnerzahl für Bochum von großer Bedeutung.

Wanderungsbewegungen stellen somit einen wesentlichen Faktor der Bevölkerungsentwicklung dar, allerdings sind sie im Vergleich zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung nur sehr schwer prognostizierbar.

Außenwanderung | Mit Außenwanderung sind alle Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen Bochums

gemeint. Bereits seit 2010 fallen die Wanderungssalden für Bochum durchgängig positiv aus. Diese konnten dadurch erzielt werden, weil Wanderungsverluste der deutschen Bevölkerung regelmäßig durch Zuwanderung der ausländischen Bevölkerung kompensiert bzw. übertroffen werden.

In Bezug auf das Wanderungsvolumen sind 2017 insgesamt rund 18.650 Personen nach Bochum gezogen und rd. 17.450 Menschen haben die Stadt verlassen - die Wanderungsbilanz fiel also mit einem Plus von rund 1.200 Personen positiv aus. Jedoch war

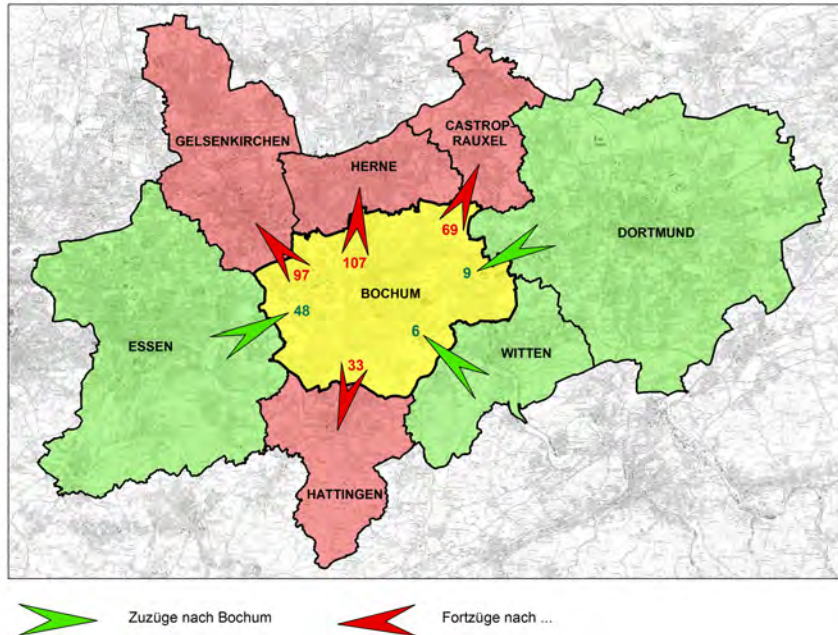
4 Wohnungsbedarf und -nachfrage

dieser Saldo deutlich niedriger als in den drei Vorjahren und nähert sich somit wieder dem Niveau der Jahre vor dem verstärkten Flüchtlingszustrom.

Die Entwicklung der Zuzüge wurde zu Jahresanfang 2016 noch deutlich geprägt durch die Personengruppe der Schutzsuchenden, die vorrangig in der zweiten Jahreshälfte 2015 und in den ersten Monaten 2016 nach Bochum gekommen sind. Diese Entwicklung hat im Jahr 2017 nicht mehr in diesem Umfang stattgefunden. Die Zahl der Zuzüge des Jahres 2017 nähert sich somit wieder der Entwicklung vor dem Jahr 2015 an. Der Wanderungsverlust bei der deutschen Bevölkerung liegt erstmalig seit 2011 wieder unter 1.000.

Betrachtet man das Wanderungsverhalten der Bochumer Bevölkerung nach ausgesuchten Altersgruppen, so zeigt sich, dass die Zu- und Fortzüge nicht in allen Altersgruppen gleich stark sind. Die stärksten Veränderungen des Wohnstandortes sind bei der Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 45 Jahren festzustellen. Als Universitäts- und Hochschulstadt liegt der Anteil der Zuzüge bei den 18 bis unter 25-Jährigen erheblich über dem der Fortzüge. In den meisten anderen Altersklassen sind dagegen negative Wanderungssalden festzustellen.

Abb. 30: Stadt-Umland-Wanderung



Quelle: Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling (Einwohnerstatistik), eigene Darstellung (Stand: 31.12.2017)

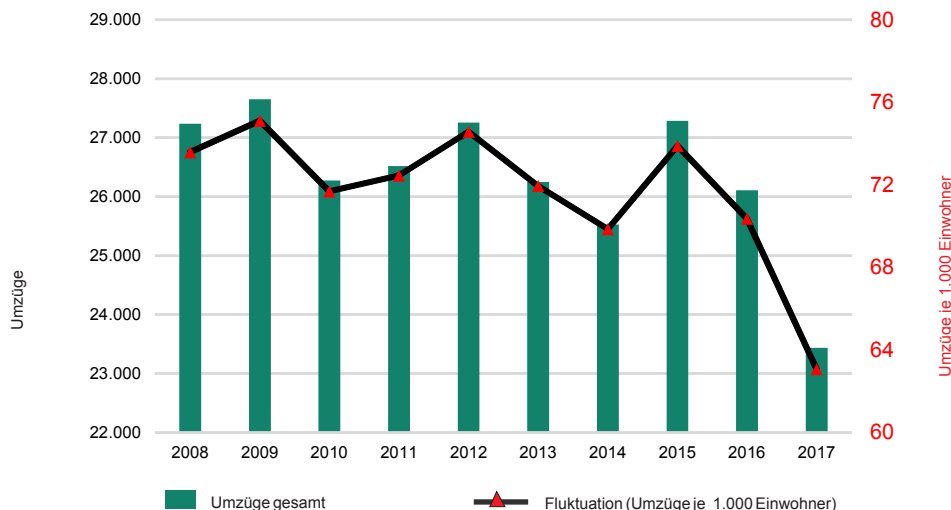
Stadt-Umlandwanderung | Die Stadt-Umlandwanderung ist rechnerisch gesehen Teil der Außenwanderung. Trotz der o. a. Außenwanderungsgewinne im letzten Jahr verlor Bochum insgesamt 243 Personen an die Nachbarkommunen. Aus Essen, Dortmund und Witten konnten jedoch in moderatem Umfang mehr Zu- als Fortzüge registriert werden. Über die Gründe dieser Entwicklung geben die vorliegenden Daten zwar keine Auskunft, grundsätzlich deuten Wanderungsverluste im Nahbereich aber auf Defizite im Wohnungsangebot hin (Qualitäten, Preis-Leistungsverhältnis von Mieten und Kaufpreisen) und signalisieren Handlungsbedarf.

Innerstädtische Umzugshäufigkeit | Die Lage am Wohnungsmarkt wird auch durch die Anzahl innerstädtischer Umzüge angezeigt. Bei einer Verknappung des

Angebotes sinkt gewöhnlich die Zahl der Wanderungsbewegungen im Stadtgebiet. Die Fluktuation setzt die erfolgten Umzüge innerhalb des Stadtgebiets ins Verhältnis zur Gesamtbevölkerung (relative Umzugshäufigkeit).

Zuletzt ist die absolute Zahl mit knapp 23.450 innerstädtischen Umzügen (und damit auch der relative Anteil mit 63 Umzügen je 1.000 Einwohner) auf einen neuen Tiefstand gesunken. Vor zehn Jahren betrug die innerstädtische Umzugshäufigkeit noch 80 Umzüge je 1.000 Einwohner. Diese Zahlen sind ein weiterer Beleg für die zunehmende Anspannung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt, die mit geringeren Wahlmöglichkeiten der Einwohnerinnen und Einwohner bei der Wohnungssuche und somit in der Folge geringerer Umzugshäufigkeit einhergeht.

Abb. 31: Innerstädtische Umzüge



Quelle: Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling

4 Wohnungsbedarf und -nachfrage

4.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Auf dem Bochumer Wohnungsmarkt werden auch in Zukunft sehr unterschiedliche Gruppen mit individuellen Ansprüchen nach Wohnraum suchen. Die Sicherung von preiswertem Wohnraum im Rahmen der kommunalen Wohnraumversorgung stellt dabei eine wichtige Aufgabe der örtlichen Wohnungspolitik dar. Schätzungsweise würde ungefähr die Hälfte der Bochumer Haushalte (und ca. 80 % der Rentner) die Einkommensgrenzen für den öffentlich geförderten

Wohnungsbau („Sozialwohnungen“) erfüllen und hätte theoretisch Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Im preiswerten Segment besteht somit eine vielfältige Konkurrenzsituation von Haushalten mit niedrigen Einkommen, auch wenn die Flüchtlingszuwanderung zuletzt deutlich nachgelassen hat. Daher muss insbesondere die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnungen vor allem im unteren Preissegment genau beobachtet werden.

4.3.1 Sozial- und Transferleistungsempfänger

Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen lässt sich anhand unterschiedlicher Sozialdaten einschätzen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über ausgewählte Sozialstrukturdaten bzw. verschiedene

staatliche Transferleistungen an Personen in Bochum, die ihren Lebensunterhalt nicht (vollständig) aus eigenen Mitteln sicherstellen können¹²⁾.

Tab. 8: Ausgewählte Sozialstrukturdaten

	Arbeitslosenquote in %	SGB II (Personen bis unter 65 Jahre)	SGB II (Bedarfgemeinschaften)	SGB XII *1	Wohngeld (Anzahl Haushalte)	Wohnungssuchende Haushalte (§ 18 WFNG)
2012	9,6	38.756	20.715	4.760	4.917	2.330
2013	10,1	39.511	21.238	5.091	4.736	2.376
2014	9,4	39.847	21.477	5.514	4.010	2.317
2015	9,6	42.695	22.379	5.847	3.315	2.335
2016	9,8	44.907	23.314	6.134	3.878	2.197
2017	9,1	45.800	23.389	6.425	3.862	2.261

*1 Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung; Personen außerhalb von Einrichtungen

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen; Referat für politische Gremien, Bürgerbeteiligung und Kommunikation; Amt für Soziales (Stand: 31.12. des Jahres)

¹²⁾ Ausführliche sozialstrukturelle Datenbeschreibungen und -analysen finden sich im Sozialbericht und in der Broschüre „Bochumer Ortsteile kompakt“. Beide Publikationen sind unter www.bochum.de/sozialberichterstattung abrufbar.

Arbeitslosenquote | Die Arbeitslosenquote ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,7-Prozentpunkte auf 9,1 % gefallen. Ende 2017 waren bei der Bundesagentur für Arbeit rund 17.250 Personen arbeitslos gemeldet, etwa 1.150 Personen weniger als ein Jahr zuvor. Die Zahl der Langzeitarbeitslosen ist ebenfalls gefallen auf knapp 7.500 Personen.

SGB II und SGB XII – Leistungen | Die Zahl der leistungsbeziehenden Personen und Bedarfsgemeinschaften (unter 65 Jahre) nach dem SGB II ist dagegen weiter gestiegen. Allerdings sind hier Zeitreihenvergleiche nur bedingt zulässig, da in der Vergangenheit bei einer Revision der Grundsicherungsstatistik Anpassungen bei den Personengruppen vorgenommen wurden, wodurch einzelne Personengruppen nun besser dargestellt werden können. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass im Laufe des Jahres 2017 rund 680 Personen vom Rechtskreis des Asylbewerberleistungsgesetzes (AsylbLG) in den SGB II-Bezug gewechselt sind, zu denen auch viele kinderreiche Familien gehören.

Die Zahl der Empfänger von Grundsicherungsleistungen und Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII ist in den letzten Jahren ebenfalls kontinuierlich und deutlich auf zuletzt 6.425 Personen gestiegen.

Wohngeld | Die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte ist 2017 praktisch konstant geblieben. Mit der Novellierung des Wohngeldgesetzes Anfang 2016 waren deutliche Leistungsverbesserungen verbunden, sodass sich im Verlauf des Jahres 2016 die Anzahl der Wohngeld beziehenden Haushalte deutlich erhöht hatte. Es ist anzunehmen, dass einige Haushalte mit

dem erhöhten Wohngeld - zumindest vorübergehend - ihre Hilfebedürftigkeit nach SGB II bzw. SGB XII beenden konnten. Ende 2017 standen in Bochum 3.862 Haushalte im laufenden Bezug von Wohngeld.

Wohnungssuchende Haushalte | Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte im Segment des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus unterliegt seit einigen Jahren nur geringen Schwankungen. Ende 2017 waren bei der Stadt 2.261 Haushalte wohnungssuchend gemeldet, die nicht mit einer passenden geförderten Wohnung versorgt werden konnten.

Aus Sicht der Wohnungsmarktbeobachtung ist festzuhalten, dass die zuvor dargestellten Sozialstrukturdaten bei gleichzeitig rückläufigen Sozialwohnungsbeständen zu einer Konzentration der Nachfrage im preisgünstigen Segment führen. Nachfolgend werden einige Personengruppen dargestellt, die auf dem Wohnungsmarkt vor allem auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

4 Wohnungsbedarf und –nachfrage

4.3.2 Flüchtlinge und Asylbewerber

Die weltpolitische Lage führte bekanntlich seit 2011 dazu, dass die Zahl der Flüchtlinge kontinuierlich anstieg. Während im Jahr 2011 bundesweit rund 53.500 Asylanträge in Deutschland gestellt wurden, schnellte diese Zahl im Jahr 2015 auf rund 476.500 Asylanträge hoch. Im Jahr 2016 stieg diese Zahl zwar nochmals auf rund 745.500 an. Allerdings waren hiervon etwa 465.500 Asylsuchende bereits im Jahr 2015 nach Deutschland eingereist und lediglich als Asylsuchender registriert worden. Aufgrund der sehr hohen Zahl an Menschen, die seinerzeit zugereist waren, konnten nicht von allen die Anträge auch im gleichen Jahr angenommen werden. Im Jahr 2017 ging die Zahl der Asylanträge dann auf unter 187.000 zurück.

Dies spiegelt sich auch in der Bochumer Flüchtlingszahlentwicklung wieder. Ende 2015 waren noch knapp 4.000 Personen durch die Stadt Bochum untergebracht. Im April 2016 wurde der Höchststand mit 5.056 untergebrachten Personen erreicht. Noch bis Ende des gleichen Jahres sank diese Zahl schon wieder auf rund 3.700 Personen und bis Ende 2017 sogar auf rund 2.800 Personen. Im Laufe des Jahres 2018 ist die Zahl um weitere rund 500 Personen gesunken (Stand: 29.08.2018).

Seit 2014 wurde daher die Unterbringungskapazität zunächst um dezentrale Einrichtungen (angemietete Objekte) und um angemietete einzelne Wohnungen sowie Ferien- und Monteurwohnungen aufgestockt. Aufgrund der besonderen Notsituation, die sich seit Herbst 2015 deutlich zeigte, wurden auch andere Unterbringungen geschaffen: Leichtbauhallen, mobile Wohnanlagen und bisherige Schulen wurden

genutzt, um allen Geflüchteten eine Unterkunft gewähren zu können. Für einen begrenzten Zeitraum wurden auch rund 1.200 Personen in insgesamt 18 Turnhallen notuntergebracht und versorgt. Aufgrund der – wie beschrieben – nach April 2016 rückläufigen Flüchtlingszahlen wurden neben anderen Unterkünften vor allem sämtliche Turnhallen, Schulen, Leichtbauhallen und Ferien- und Monteurwohnungen nicht mehr für die Unterbringung benötigt und daher geschlossen.

Der nächste Schritt bei der Unterbringung von Geflüchteten ist die Anmietung einer Privatwohnung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt. Im Jahr 2016 wurden noch 670 Bewilligungen (1.164 Personen) zur Privatwohnungsnahme ausgesprochen, im Jahr 2017 waren es nur noch 93 (167 Personen). Ursächlich für den auch in 2018 sich weiter abzeichnenden Rückgang der Bewilligung von Privatwohnungsnahmen ist, dass einerseits für die Genehmigung ein engerer Maßstab angelegt wird, andererseits die Antragszahlen seit 2016 zurückgegangen sind.

Neben der „sozialen Wohnfähigkeit“ ist eine gute Bleibeperspektive eine Voraussetzung zur Privatwohnungsnahme. Die Bleibeperspektive wird per Anfrage bei der Ausländerbehörde in Erfahrung gebracht.

Im Unterschied dazu gibt es Personen aus „sicheren Herkunftsländern“. Darunter werden Staaten verstanden, für die es als erwiesen gilt, dass keine politische Verfolgung oder unmenschliche Bestrafung stattfindet. Menschen aus diesen Ländern haben in der Regel keine Aussicht auf Asyl. Deutschland hat in den vergangenen Jahren immer mehr Länder zu sicheren

Herkunftsstaaten erklärt¹³⁾. Asylanträge von Menschen aus als sicher eingestuften Herkunftsstaaten werden in der Regel abgelehnt, sofern nicht besondere Umstände dagegen sprechen. Dementsprechend wird bei diesem Personenkreis eine Privatwohnungsnahme nicht unterstützt, die Menschen müssen in der Regel in städtischen Einrichtungen verbleiben.

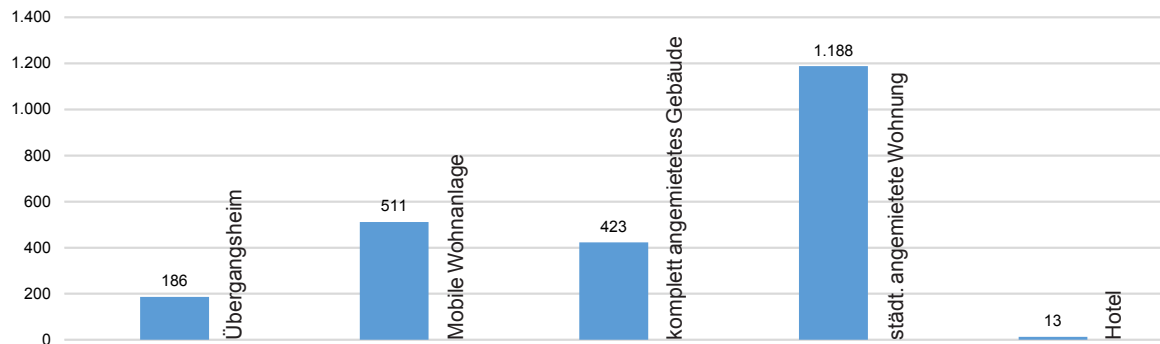
In den städtischen Einrichtungen sind Mitte 2018 noch rund 350 Menschen untergebracht, bei denen eine Unterbringung in einer Privatwohnung noch nicht gelungen ist, obwohl eine Genehmigung zur Privatwohnungsnahme vorliegt. Es handelt sich hier entweder um alleinstehende, überwiegend männliche Personen (97 Personen) oder Familien (45 Familien bestehend aus 255 Personen), die überwiegend eine Familiengröße von 5 Personen und mehr haben. Sowohl für Einzelpersonen als auch für größere Familien sind adäquate Wohnungen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt nur schwer zu finden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass knapp 6.000 geflüchtete Menschen, die in den letzten Jahren nach Bochum gekommen sind, im Stadtgebiet verteilt leben. Davon werden derzeit (August 2018) noch rund 2.300 Personen durch die Stadt untergebracht, überwiegend in von der Stadt angemieteten Wohnungen. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der geflüchteten Menschen in Bochum bleibt und Teil der Stadtgesellschaft werden wird. Insofern ist auch aus diesem Grund weiterhin von einer erhöhten Wohnraumnachfrage nach preisgünstigen Wohnungen auszugehen – insbesondere für Einzelpersonen und größere Familienhaushalte.

Weitere Informationen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern sind auf der Internetseite der Stadt Bochum zu finden unter:

www.bochum.de/sozialamt.

Abb. 32: Nutzung der verschiedenen Unterbringungsarten durch Geflüchtete



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Soziales, Stand: 29.08.2018

¹³⁾ Zu den sicheren Herkunftsländern zählen derzeit die Staaten der Europäischen Union, die sechs Westbalkanstaaten Bosnien-Herzegowina, Mazedonien, Serbien, Montenegro, Albanien und Kosovo sowie die afrikanischen Staaten Ghana und Senegal.

4 Wohnungsbedarf und –nachfrage

4.3.3 Wohnen im Alter

Die Gruppe der älteren Menschen macht einen großen Anteil der Einwohner Bochums aus und wird auch in Zukunft weiter zunehmen (vgl. auch Kap. 4.1). Dabei setzt sich die Zielgruppe der Senioren sehr heterogen zusammen: Von den „Best Agern“, die ihren Alltag bis ins hohe Alter ohne größere Einschränkungen aktiv selbst gestalten können bis hin zu den Menschen, die auf Unterstützung und Pflege angewiesen sind. Generell gilt jedoch, dass Wohnungen und das Wohnumfeld so gestaltet sein sollten, dass ältere Menschen möglichst lange in ihrem Quartier leben können. Dazu gehören die uneingeschränkte Bewegungsfreiheit innerhalb der Wohnung, eine gute, wohnungsnah Infrastruktur sowie nachbarschaftliche und soziale Anbindungen im Umfeld.

Einerseits erfüllen schätzungsweise 80% der Bochumer Rentnerhaushalte die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus und hätten damit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung. Andererseits dürfte für einen Teil der Zielgruppe auch der Kauf einer Eigentumswohnung attraktiv sein. Nach groben Schätzungen befragter Wohnungsmarktakteure wohnen in Bochum etwa 50 % der Seniorenhaushalte, die ihr Einfamilienhaus verkaufen, im Anschluss in einer Eigentumswohnung. Allerdings mangelt es an passenden Miet- und Eigentumsangeboten mit altersgerechter Ausstattung.

Seniorenwohnungen | Seit den 1970er Jahren wurden in Bochum im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus auch Wohnungen mit einer Belegungsbindung für Mieter ab dem 60. Lebensjahr, sogenannte Seniorenwohnungen, gebaut. Aktuell befinden sich noch 2.915 Wohnungen in der Bindung, die sich

ungleich auf die einzelnen Ortsteile verteilen. Fast ein Drittel der Seniorenwohnungen liegt im Stadtbezirk Mitte.

Der überwiegende Teil dieser Wohnungen entspricht jedoch nicht mehr den heutigen barrierefreien Standards im geförderten Wohnungsbau. Lediglich die ab Ende der 1990er Jahre errichteten Seniorenwohnungen (ca. 250) dürften diese Anforderungen erfüllen. Daher zielen die Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW zur Modernisierung von Wohnungen im Bestand besonders darauf ab, Probleme bei der Wohnraumversorgung von älteren, behinderten und pflegebedürftigen Menschen vorzubeugen.

Betreutes Wohnen | Projekte des „Betreuten Wohnens“ oder „Service-Wohnens“ sollen Menschen unterstützend helfen, auch bei erhöhtem Pflege- und Betreuungsbedarf in der eigenen Wohnung verbleiben zu können. Dazu werden neben dem Mietvertrag „Wohnen“ zusätzlich weitere Module (z.B. soziokulturelle Betreuung, Essensversorgung, Haushalts- und Einkaufshilfen, Pflege, soziale Freizeitangebote, etc.) mit dem Mieter vertraglich abgeschlossen.

Gemeinschaftsorientierte Haushalte | Gemeinschaftsorientierte Haushalte müssen nicht unbedingt alt sein, vielmehr entstehen zunehmend „Mehrgenerationen-Wohnprojekte“, in denen „Jung und Alt“ familienunabhängig miteinander leben und sich gegenseitige Unterstützung anbieten. Diese Haushalte suchen häufig nach neuen Wegen, um gemeinschaftlich und gleichzeitig selbständig zu wohnen und organisieren sich in verschiedenen Rechtsformen, z.B. Genossenschaften, Gesellschaften bürgerlichen

Rechts oder Vereinen. Außerdem entdecken Seniorinnen und Senioren das Zusammenleben in einer Wohngemeinschaft. Bietet sie doch die Möglichkeit, einer Vereinsamung vorzubeugen, in einer häuslichen Gemeinschaft gleiche Interessen zu pflegen und sich die notwendigen Alltagsaufgaben zu teilen. Im Vergleich zur klassischen (jungen) Wohngemeinschaft wünschen sie sich aber in der Regel mehr Privatheit.

Quantitativ spielen gemeinschaftliche Wohnformen/-projekte und Baugruppen in Bochum derzeit nur eine nachrangige Rolle. Dies ist aber nicht ausschließlich auf eine geringe Nachfrage, sondern auch auf bislang relativ geringe Aktivitäten auf der Angebotsseite zurückzuführen.

Tab. 9: Seniorenwohnungen (Baujahrsklassen)

Baujahrsklasse	Anzahl Wohnungen
bis 1979	1.261
1980 - 1989	1.026
1990 - 1999	425
2000 - 2017	203

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen,
Stichtag: 31.12.2017



4 Wohnungsbedarf und -nachfrage

4.3.4 Starterhaushalte

Mit mehr als 57.000 Studierenden an den neun Bochumer Hochschulen und mehreren tausend Auszubildenden ist die Zielgruppe der sogenannten Starterhaushalte für den Bochumer Wohnungsmarkt von großer Bedeutung. „Starterhaushalte“ heißen sie deshalb, weil die Studierenden bzw. Auszubildenden für Ausbildung oder Studium häufig aus dem Elternhaus ausziehen und alleine oder mit Partner oder Freunden erstmalig einen neuen Haushalt gründen.

Bochum zählt zu den größten Hochschulstandorten Deutschlands. Allein die Ruhr-Universität ist mit ihren rd. 43.000 Studierenden¹⁴⁾ und rd. 5.800 Beschäftigten dabei auch der größte Arbeitgeber in Bochum. Für eine erfolgreiche Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik ist es von großer Bedeutung, neben einem attraktiven Arbeits- bzw. Studienplatz auch attraktiven Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen anzubieten.

Von den Auszubildenden und Studierenden dürfte der Großteil eher preiswerten Wohnraum nachfragen, da sie in der Regel neben dem Studium eher geringe Erwerbseinkünfte erzielen bzw. nur niedrige Unterstützungsleistungen erhalten. Starterhaushalte bevorzugen meist belebtere, urbane Standorte und legen großen Wert auf eine gute Erreichbarkeit des Ausbildungs- oder Studienplatzes mit öffentlichen Verkehrsmitteln. In Bochum sind daher die Innenstadt, innenstadtnahe Lagen (insbesondere entlang der U35) oder Wohnorte in der Nähe der Hochschulen gefragt. Einerseits wohnen viele Studierende an Bochumer Hochschulen nicht in Bochum, sondern pendeln aus den benachbarten Städten täglich nach

Bochum. Andererseits gibt es eine statistisch nicht ermittelbare Anzahl von Studierenden, die zwar in Bochum wohnen, aber an Hochschulen in anderen Städten studieren. Diese erhöhte Wohnraumnachfrage hat bei einem sich gleichzeitig anspannenden Wohnungsmarkt mit steigenden Mietpreisen dazu geführt, dass Starterhaushalte in Bochum zunehmend Probleme haben, eine passende bezahlbare Wohnung zu finden.

Eine vom Maklerhaus CBRE im Jahr 2017 bundesweit durchgeführte Befragung von Studierenden zeigt für Bochumer Studierende, dass die große Mehrheit eine Zahlungsbereitschaft von 300 bis 400 € monatlicher Warmmiete hat (46 %). Weitere rund 32 % können zwischen 400 und 500 € monatlich zahlen, immerhin 16 % auch höhere Mieten¹⁵⁾.



¹⁴⁾ Wintersemester 2017/18; IT.NRW

¹⁵⁾ CBRE Marktreport Studentisches Wohnen 2018

Ergebnis Wohnungsbedarf und -nachfrage

Die Bochumer Bevölkerungszahl befindet sich seit 2014 auf einem moderaten Wachstumspfad, wenngleich die Dynamik zuletzt nachgelassen hat. Ende 2017 wohnten laut der kommunalen Statistik 371.582 Personen im Stadtgebiet und damit knapp 500 Menschen mehr als im Vorjahr - und sogar rd. 6.750 Menschen mehr als vier Jahre zuvor.

Auch die Zahl der Haushalte ist 2017 gestiegen, und zwar um 1.400 auf rund 195.200 Haushalte. Die im Handlungskonzept Wohnen der Stadt Bochum festgelegten wohnungspolitischen Strategien gehen von einer weiteren Zunahme der Bevölkerung und wohnungsnachfragenden Haushalte bis 2030 aus.

Das Bevölkerungswachstum resultiert dabei ausschließlich und seit vielen Jahren aus Wanderungsgewinnen. Allerdings erst durch die einsetzende Flüchtlingszuwanderung erfolgt dies auf einem Niveau, mit dem die Sterbefallüberschüsse ausgeglichen bzw. vor allem in 2015 und 2016 deutlich übertroffen wurden.

Mehr als jeder fünfte Einwohner Bochums hat mittlerweile einen Migrationshintergrund.

Wachsende Zahlen gibt es bei den älteren Bevölkerungsgruppen sowie in der Gruppe der Studierenden und Berufseinsteiger. Mehr als ein Viertel der wohnberechtigten Bevölkerung lebt allein. Ein-Personen-Haushalte stellen damit die größte Gruppe, was ebenfalls für einen weiterhin erhöhten Bedarf an kleineren preisgünstigen Wohnungen sprechen dürfte.

Trotz hoher Außenwanderungsgewinne verliert Bochum Einwohner an das Umland, was auf Defizite im Wohnungsangebot und entsprechende Handlungsbedarfe hinweist. Modernisierungsmaßnahmen und Wohnungsneubau sind vor allem qualitativ begründet, da die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft entsprechende Anpassungsmaßnahmen erfordern.

Innerhalb des Stadtgebietes wird nur noch relativ selten umgezogen, was mit geringeren Wahlmöglichkeiten der Einwohner bei der Wohnungssuche zusammenhängen dürfte und somit ein weiterer Beleg für die zunehmende Anspannung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt sein könnte.

Die Nachfragegruppe der Personen, die auf preiswerten bzw. bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, ist anhaltend groß und sehr heterogen. Aufgrund der vielfältigen Konkurrenz und angesichts des geringen Angebots stellt sich die Situation bei den preiswerten kleinen sowie großen familiengerechten Wohnungen besonders angespannt dar.



5 Entwicklung der Wohnungsmieten

5 Entwicklung der Wohnungsmieten

Dass die Wohnungssuche auch in Bochum zunehmend schwieriger wird, zeigt sich auch an der Entwicklung der Wohnungsmieten (und Preise für Wohneigentum;

5.1 Wohnnebenkosten

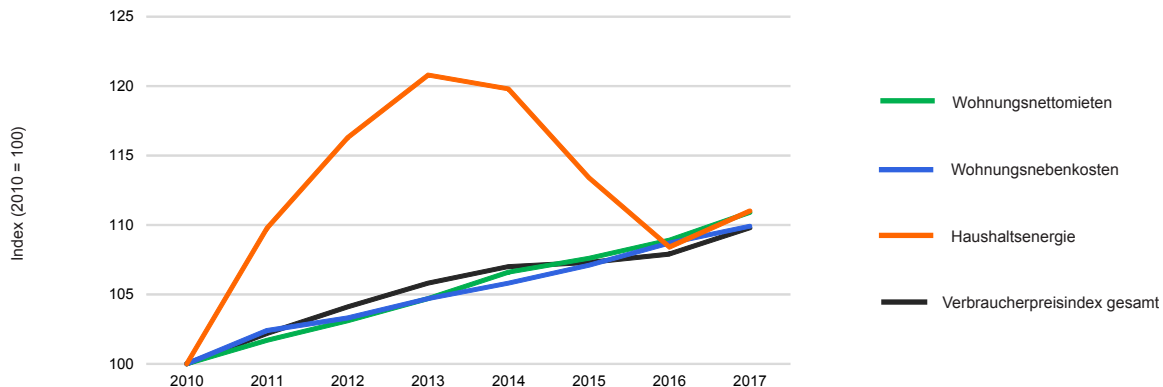
Die Wohnkosten werden hauptsächlich von zwei Faktoren bestimmt: den Kosten der Wohnung selbst sowie den damit verbundenen Nebenkosten (sogenannte „Zweite Miete“).

Die Wohnungsnettomieten¹⁶ haben sich 2017 in Nordrhein-Westfalen um 1,8 % genauso stark verteuert wie die Verbraucherpreise insgesamt. Die landesweite Entwicklung der Wohnungsnebenkosten¹⁷ blieb dabei mit +1,1 % hinter dem Anstieg der Mieten zurück. Die Kosten für Haushaltsenergie (Strom, Gas und andere

vgl. Kapitel 2). Das Mietniveau in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten gibt Hinweise auf das Maß der jeweiligen An- oder Entspannung.

Brennstoffe) sind in den Jahren 2013 bis 2016 zwar stark gefallen, im Jahr 2017 haben diese mit einem Anstieg um 2,4 % jedoch wieder einen moderat preistreibenden Einfluss auf die Verbraucherpreise bzw. Wohnkosten genommen. Unter den einzelnen Energieträgern verteuerten sich 2017 in erster Linie die Kosten für Heizöl (+16,5 %). Der Anstieg für Gas und Strom (+2,4 % bzw. +0,8 %) fiel vergleichsweise moderat aus, bei den Umlagen für Zentralheizung und Fernwärme (-0,5 %) gab es sogar Preisrückgänge.

Abb. 33: Ausgewählte Verbraucherpreisindizes



Quelle: IT.NRW

¹⁶) Wohnungsnettomiete: Kaltmiete ohne Nebenkosten und Garagennutzung

¹⁷) Wohnungsnebenkosten: Trinkwasser, Müllabfuhr, Abwasser, Straßenreinigung, Schornsteinfeger, Grundsteuer und Gartenpflege

5.2 Daten auf kommunaler Ebene

Mietspiegel | Der Bochumer Mietspiegel basiert auf einer repräsentativen Erhebung bei Bochumer Vermietern und ist bis zum 31.12.2018 gültig. Dieser soll um ein Jahr (31.12.2019) durch Indexfortschreibung der Marktentwicklung angepasst werden. Entsprechende Daten lagen zum Redaktionsschluss für diesen Bericht noch nicht vor.

Der aktuelle und ältere Bochumer Mietspiegel sowie weitere Informationen können abgerufen werden unter www.bochum.de/bauenundwohnen.

Während der Mietspiegel das Preisniveau bestehender Mietverhältnisse in Bochum abbildet, ermöglicht die empirica-Preisdatenbank differenzierte Betrachtungen der Angebotsmieten, also solcher Mietwohnungen, die im Auswertungszeitraum am Markt angeboten wurden.

Entwicklung der Angebotsmieten | Für die aktuelle Analyse für den Zeitraum Juli 2017 bis Juni 2018 wurden rund 7.250 Mietinserate am Bochumer Wohnungsmarkt ausgewertet, das entspricht einer Zunahme von fast 580 Inseraten gegenüber dem Vorjahreszeitraum (+8,6 %). Am deutlichsten zugenommen hat das Angebot in Wattenscheid (+14 %), wo mit rd. 1.450 Inseraten nach dem Bezirk Mitte (2.335 Inserate, + 4,6 %) die meisten Angebote ausgewertet werden konnten.

Für den aktuellen Betrachtungszeitraum wird ein **Medianwert für das Gesamtangebot in Höhe von 6,59 €/m²** (Nettokaltmiete) festgestellt, wobei der Wert für Neubaumieten mit 9,70 €/m² deutlich höher ausfällt als für Bestandsobjekte mit 6,56 €/m². Ein Drittel des Wohnungsangebotes liegt preislich

zwischen 6 und 7 €/m². Niedriger liegen 29,3 %, teurer als 7 €/m² sind 37,3 % des Angebotes. Zwar wurde bei lediglich 5,6 % der Inserate eine Miete von über 9 €/m² verlangt, trotzdem zeigt sich im Vergleich zu Vorjahren eine Verschiebung des Angebotes zu höheren Preisklassen.

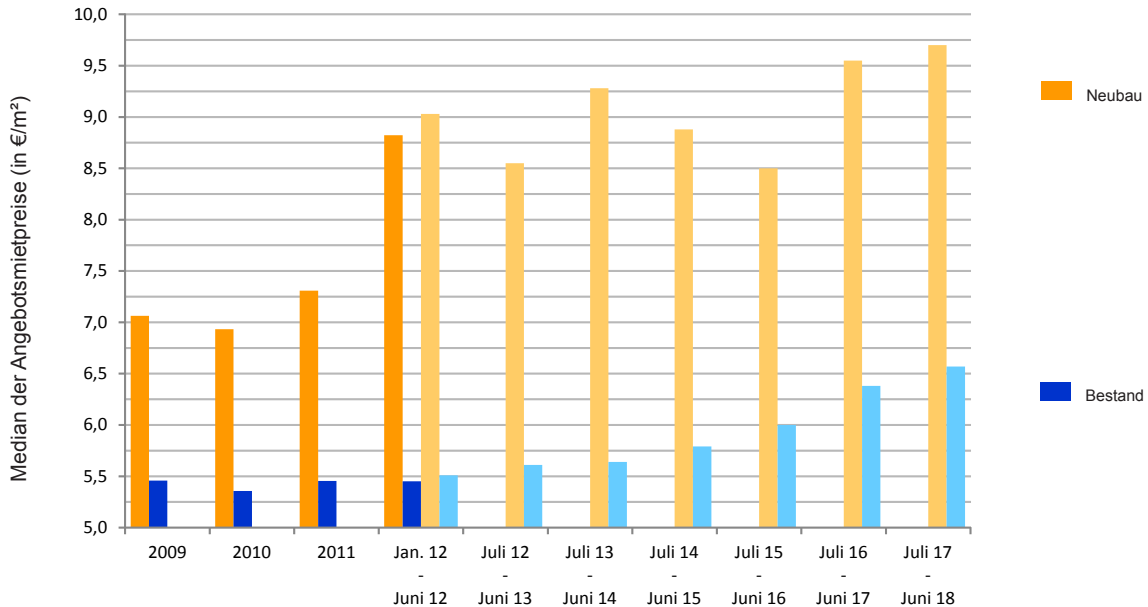
Die Angebotsmieten sind in Bochum seit 2010 zunächst moderat angestiegen, seit 2014 hat sich die Dynamik deutlich erhöht. So stieg die durchschnittliche Angebotsmiete im Zeitraum 2010 bis 2014 lediglich um 5,4 % (+0,29 €/m²), von 2014 bis Juni 2018 bereits um 16,6 % (+0,94 €/m²). Im abgelaufenen Betrachtungszeitraum sind die Mieten zwar etwas moderater als in den beiden Vorjahren gestiegen, jedoch immer noch um 3 % (+0,19 €/m²).

Der Anteil der Angebote für Neubau-Mietwohnungen hat sich 2017 zwar erhöht, liegt aber bezogen auf das Gesamtangebot bei lediglich 118 Inseraten (1,6 %). Insofern sind Zeitreihenbetrachtungen bei den Neubaumieten starken Schwankungen unterworfen. Insgesamt sind die Angebotsmieten im Neubaubereich in den letzten fünf Jahren im Mittel um 1,15 €/m² (+13,5 %) auf zuletzt 9,70 €/m² gestiegen.

5 Entwicklung der Wohnungsmieten

Abb. 34: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Angebotsjahr

(Nettokaltmiete, Bestand und Neubau)



Basis ab 2012: empirica-systeme; bis Juni 2012: IDN ImmoDaten GmbH

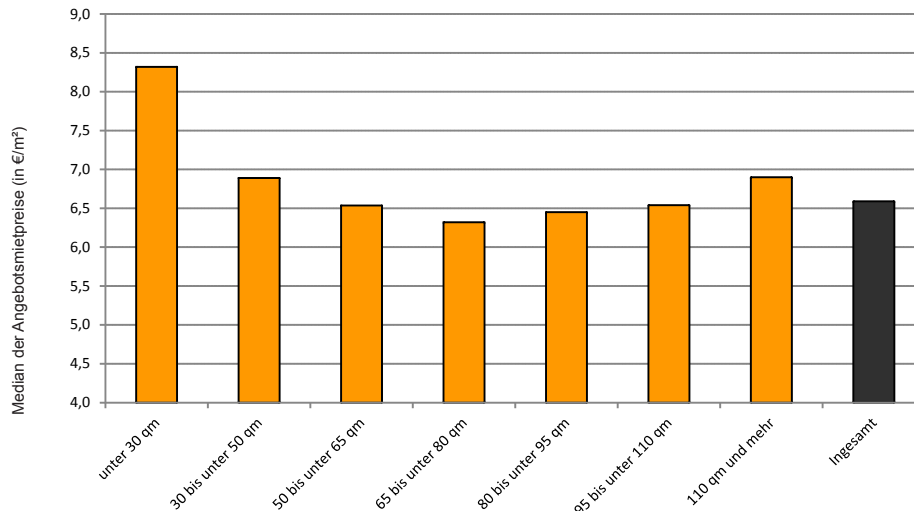
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH)

Wohnungsgröße | Der größte Anteil des Mietwohnungsangebotes entfällt auf Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Mit über 5.900 Inseraten machen diese Wohnungen über 81 % der untersuchten Inserate aus. Kleinere Wohnungen (1 Zimmer) haben einen Marktanteil von 9,8 % und sind durchschnittlich am teuersten (7,07 €/m²). Sehr gering ist der Anteil großer Wohnungen – bei lediglich 125 Inseraten (1,7 %) verfügte die Wohnung über fünf und mehr Zimmer.

besonders kleine als auch besonders große Wohnungen deutlich überdurchschnittlich ausfallen. Bei den großen Wohnungen ab 110 m² liegt der Medianpreis bei 6,90 €/m², bei Kleinstwohnungen (unter 30 m² Wohnfläche) sogar bei 8,32 €/m².

Bei einer Differenzierung nach Wohnfläche wird wie in früheren Jahren deutlich, dass die Preise sowohl für

Abb. 35: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Wohnfläche



Beobachtungszeitraum: 01.07.2017 - 30.06.2018 (Nettokaltmiete, Bestand und Neubau)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH)

Baujahr | Fast 70 % der angebotenen Wohnungen sind, sofern das Baujahr in dem Inserat angegeben wurde, vor 1970 gebaut worden. Fast ein Drittel der Inserate entfällt allein in die Baualtersklasse 1950 bis 1959. Dies bestätigt zwar die generelle Einschätzung, dass der Bochumer (Miet-)Wohnungsmarkt „in die Jahre gekommen ist“ und einen überdurchschnittlichen Modernisierungs- und Nachholbedarf aufweisen dürfte. Allerdings liegt der Median in dieser Baualtersklasse mit 6,94 €/m² deutlich über dem Gesamtwert und hat innerhalb eines Jahres um 0,30 €/m² zugelegt (+4,5 %). Überhaupt sind die deutlichsten Mietsteigerungen im Vorjahresvergleich zwar im Neubau, aber eben auch bei den älteren Objekten bis Baujahr 1969 festzustellen. Inserate von Objekten aus den 70er- und 80er-Jahren weisen mit 5,97 bzw. 6,03 €/m² die

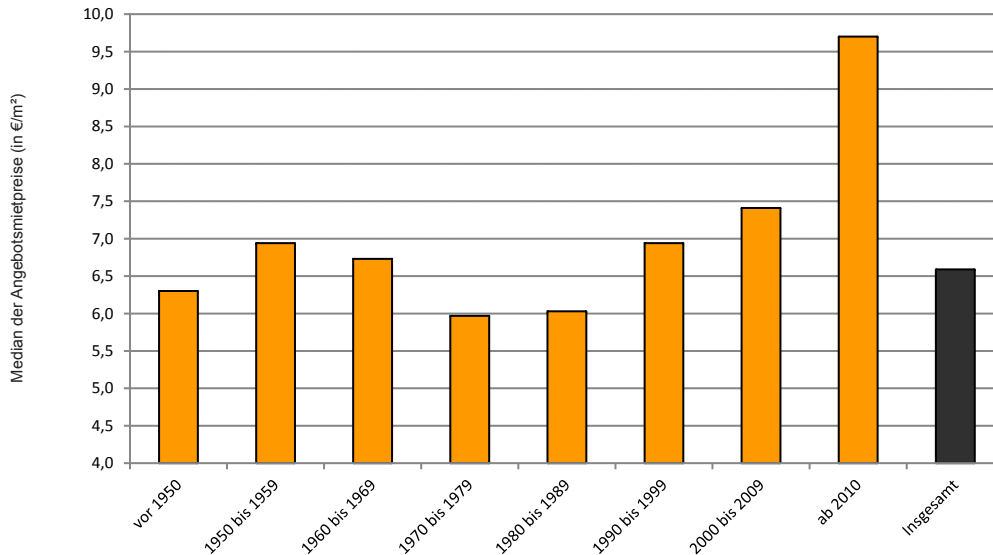
niedrigsten Medianwerte aus und sind im Vorjahresvergleich sogar preislich gefallen.

Erst ab dem Baujahr 1990 steigen die Mieten signifikant an. Bemerkenswert scheint, dass eine Wohnung der 90er-Jahre im Mittel mit 6,94 €/m² genauso teuer angeboten wie eine Wohnung der 50er-Jahre. Insofern kann vermutet werden, dass Maßnahmen vor allem an den Beständen der Wiederaufbaujahre bereits in größerem Umfang durchgeführt werden und sich entsprechend in den Mieten niederschlagen.

Für (Neu-)Bauten ab Baujahr 2010 liegt der Median bei lediglich 159 ausgewerteten Inseraten mit 9,70 €/m² um 0,35 €/m² höher als im Vorjahr (+3,7 %).

5 Entwicklung der Wohnungsmieten

Abb. 36: Angebotsmietpreise nach Baualtersklassen



Beobachtungszeitraum: 01.07.2017 - 30.06.2018 (Nettokaltniete, Bestand und Neubau)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH)

Kleinräumige Betrachtung | Auf Ebene der sechs Bochumer Stadtbezirke erreicht die Angebotsmiete mit 7,00 €/m² im Stadtbezirk Südwest den höchsten Medianwert, gefolgt von Süd (6,98 €/m²) und Mitte (6,77 €/m²). In den drei anderen Stadtbezirken liegen die Mieten unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert, am niedrigsten mit 6,10 €/m² in Wattenscheid. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Mieten in allen Stadtbezirken angestiegen. Am geringsten mit 0,10 €/m² (+1,5%) im Stadtbezirk Süd, am stärksten im Stadtbezirk Ost (+0,29 €/m²; +4,9%).

Da die preisliche Differenzierung auch innerhalb der Stadtbezirke oftmals erheblich ausfällt, werden die Angebote aus der empirica-Preisdatenbank zusätzlich auf Ebene der 30 Bochumer Ortsteile (statistische Bezirke) ausgewertet. Mit Ausnahme des Ortsteiles Hordel lagen für die Auswertung ausreichend Angebote vor, sodass – in Abstimmung mit dem Gutachter – verlässliche Aussagen auch auf Ortsteilebene möglich sind.

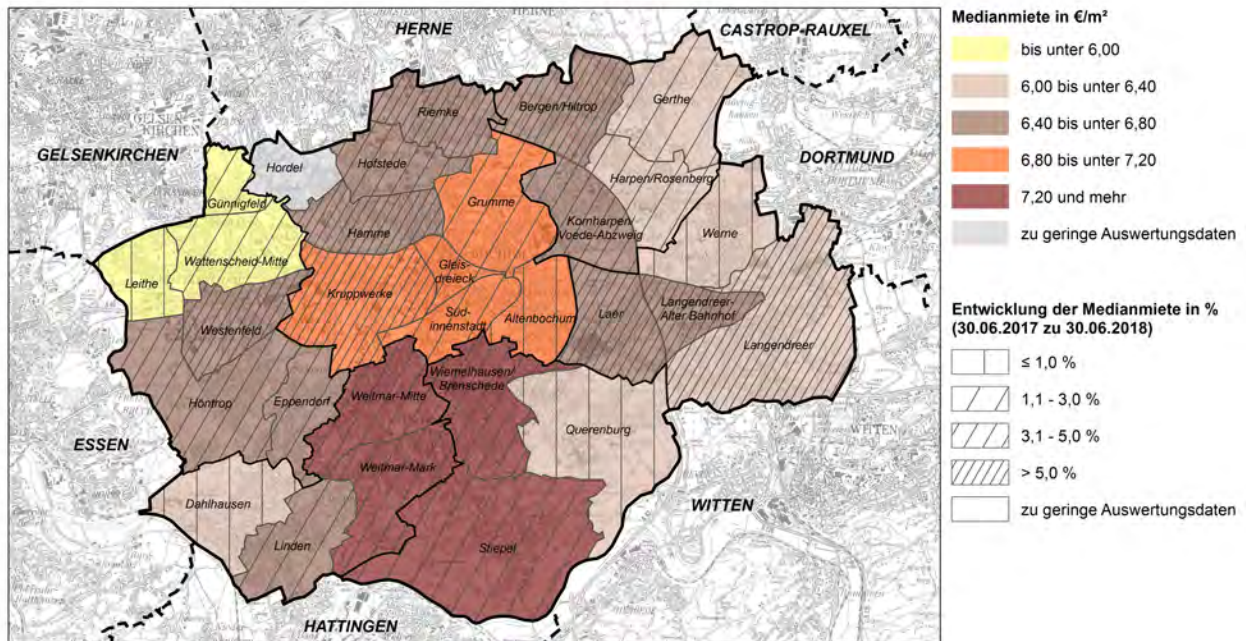
Die höchsten Mieten werden in einem Streifen verlangt, der sich in der Mitte des Bochumer Stadtgebietes von Norden nach Süden zieht, beginnend in Grumme bis hinunter nach Stiepel. In Stiepel werden die mit Abstand höchsten Mieten verlangt (7,82 €/m²), die Abweichung vom gesamtstädtischen Median liegt hier bei 18,6 %.

Östlich und westlich dieses Streifens liegen Ortsteile mit vergleichsweise niedrigen Angebotsmieten. Dies

gilt vor allem einerseits für Wat.-Mitte (5,90 €/m²), Leithe (5,95 €/m²) und Günnigfeld (5,67 €/m²) sowie andererseits für Querenburg, Werne (je 6,00 €/m²) und Harpen/Rosenberg (6,08 €/m²).

Die große Spannweite der Mieten ist jedoch nicht als Standort-Nachteil zu interpretieren, sondern kann auch Indiz für vielfältige Lagen und unterschiedliche Qualitäten für verschiedenste Nachfragergruppen im Stadtgebiet sein.

Abb. 37: Angebotsmietpreise in den Bochumer Ortsteilen



Beobachtungszeitraum: 01.07.2017 - 30.06.2018

Quelle: empirica-Preisdatenbank, eigene Darstellung

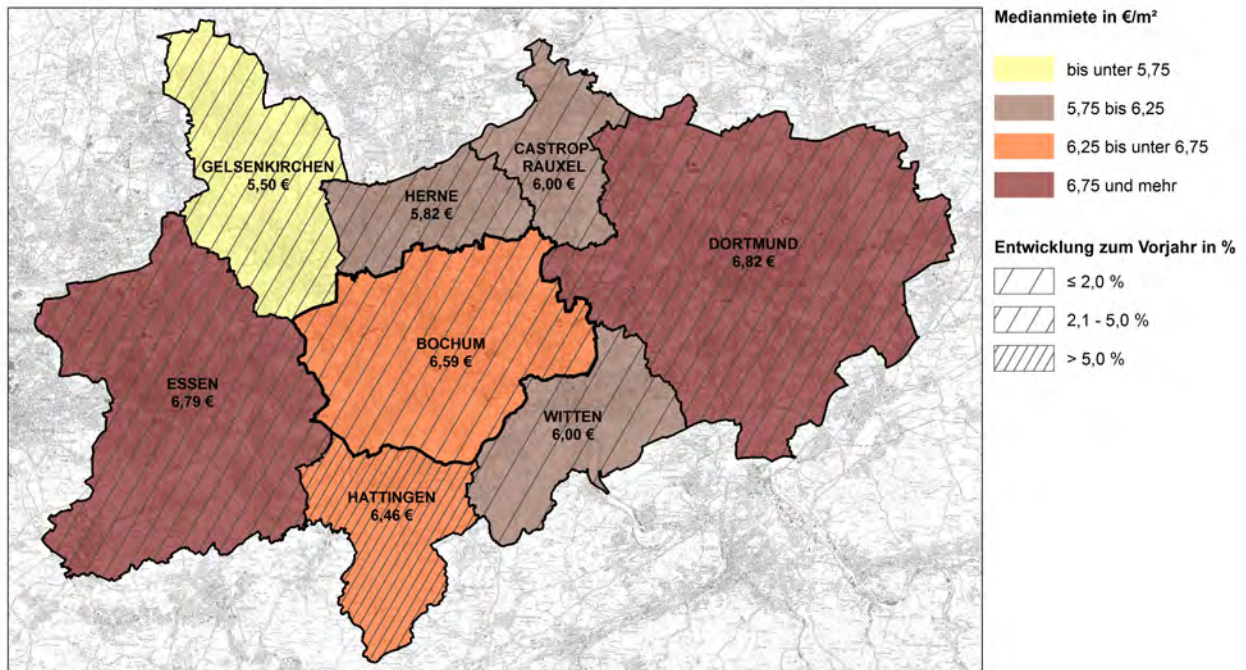
5 Entwicklung der Wohnungsmieten

5.3 Regionaler Vergleich

Bochum weist im regionalen Vergleich mit 6,59 €/m² ein überdurchschnittliches Preisniveau auf. Lediglich in Dortmund (6,82 €/m²) und in Essen (6,79 €/m²) liegen die Angebotsmieten im Mittel höher. Dies könnte auch mit der überdurchschnittlichen Bautätigkeit dieser Kommunen in den letzten Jahren und entsprechenden Neubau-Angeboten zusammenhängen. In den anderen Nachbargemeinden fällt das Preisniveau teilweise erheblich geringer aus. In Gelsenkirchen liegt der Wert mit 5,50 €/m² am niedrigsten.

Der Preisanstieg im Vorjahresvergleich fällt in der Region eher uneinheitlich aus. Während die Preise in Bochum um 0,19 €/m² (+3 %) gestiegen sind, lag der Anstieg in Castrop-Rauxel nur bei 0,05 €/m² (+0,8 %) Bei den „großen“ Nachbarn Essen und Dortmund liegt der Anstieg bei 4,1 bzw. 4,6 %. Den größten Preisschub hatte Hattingen mit 0,35 €/m² bzw. 5,7 % zu verzeichnen.

Abb. 38: Angebotsmiete im Umland-Vergleich



Beobachtungszeitraum: 01.07.2017 - 30.06.2018

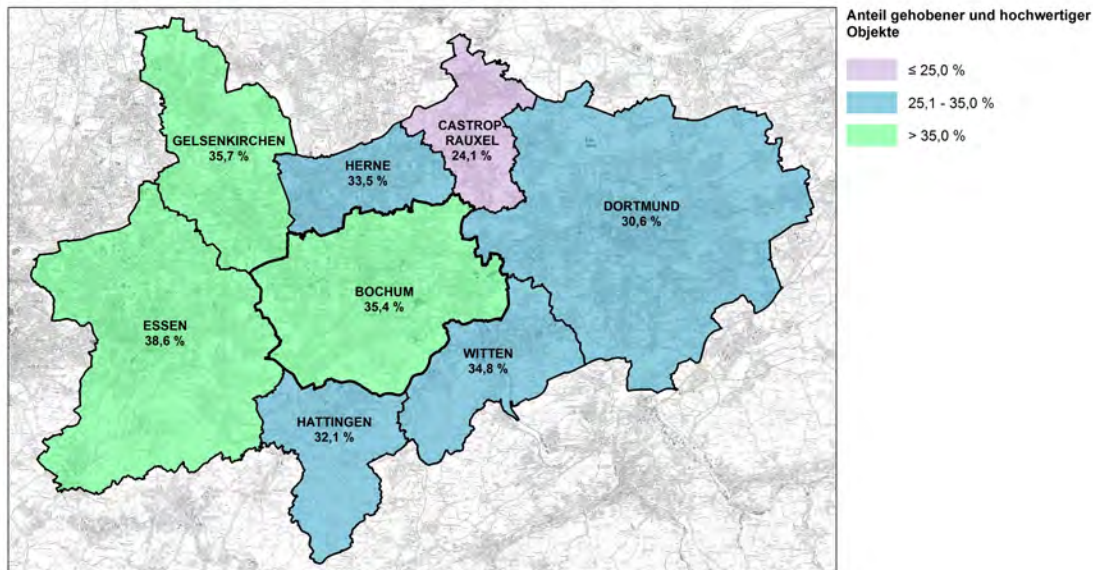
Quelle: empirica-Preisdatenbank, eigene Darstellung

Ausstattungsqualität | Auf Basis verschiedener Merkmale, die in den Inseraten aufgeführt sind, hat empirica eine Klassifizierung der Ausstattungsqualität der Mietgeschosswohnungsangebote in vier Klassen vorgenommen: niedrig, gut, gehoben und hochwertig¹⁸⁾.

Gut jede dritte Wohnung verfügt laut Inserat über eine gehobene oder hochwertige Ausstattung. Es kann nur spekuliert werden, inwieweit die Angaben des Vermie-

ters wahrheitsgemäß sind. Eine höhere Neubautätigkeit dürfte zu einer Verbesserung der Ausstattungsqualitäten im Angebot beitragen. Im Umlandvergleich liegt Bochum leicht über dem regionalen Durchschnitt. In Essen wurden vergleichsweise viele, in Castrop-Rauxel deutlich weniger gehobene und hochwertige Wohnungsangebote inseriert. Allerdings ist zu vermuten, dass ein großer Teil der höherwertigen Wohnungen über andere Vertriebswege den Mieter wechseln.

Abb. 39: Ausstattungsqualität von Mietgeschosswohnungen



Beobachtungszeitraum: 01.07.2017 - 30.06.2018

Quelle: empirica-Preisdatenbank, eigene Darstellung

¹⁸⁾ Die Klassifizierung basiert auf Merkmalen, die in der Datenbank als Variablen erfasst werden. Bestimmte Ausstattungen führen zu Auf- oder Abschlägen. Dies umfasst die Art der Heizung, die Verfügbarkeit eines Stellplatzes, die Art des Fußbodens, die Lage im Haus sowie besondere Ausstattungsmerkmale (u.a. Pool, Sauna, Wintergarten, Kamin).

5 Entwicklung der Wohnungsmieten

5.4 Mietwohnungsangebot für Bedarfsgemeinschaften

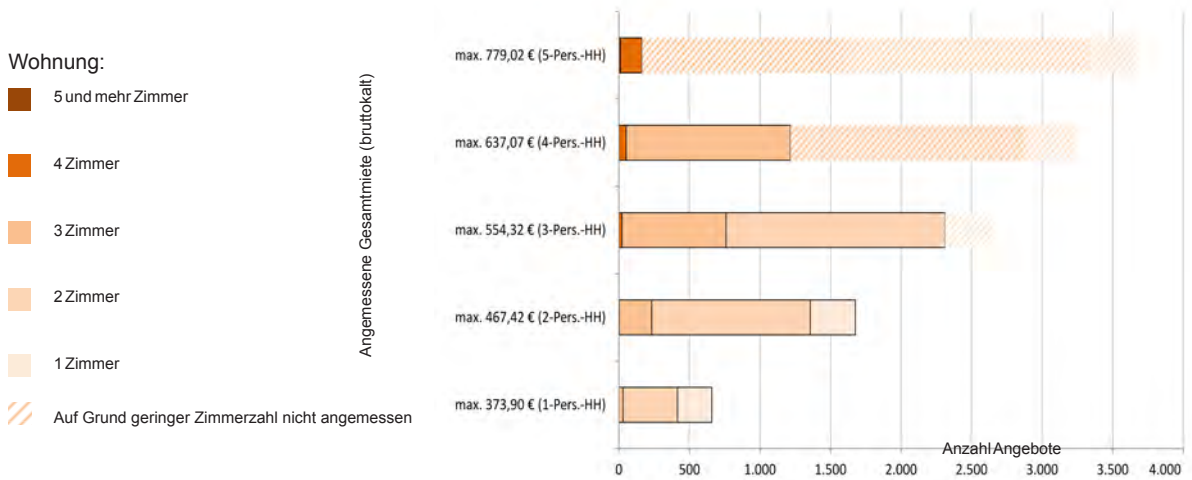
Die Mietangebote aus der empirica-Preisdatenbank können auch hinsichtlich der Erfüllung der Angemessenheitskriterien der Kosten der Unterkunft für Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II ausgewertet werden¹⁹⁾. Das Angebot an angemessenen Wohnungen für Haushalte im SGB II-Leistungsbezug ist im Vergleich zum Vorjahr in absoluten Zahlen zwar gestiegen, der Anteil am Gesamtangebot hat sich jedoch nur wenig verändert.

Für Ein-Personen-Haushalte wurden mit rund 660 Wohnungen im Betrachtungszeitraum 123 Wohnungen mehr angeboten als im Vorjahreszeitraum, deren Bruttokaltmiete unterhalb der Mietobergrenze (rd. 374 Euro) liegen. Der relative Anteil angemessener

Wohnungsangebote für Ein-Personen-Haushalte am Gesamtangebot ist dabei aber nahezu unverändert geblieben.

Für Haushalte mit zwei Personen waren rd. 1.680 Wohnungen als angemessen zu bewerten. Noch größer dürfte das angemessene Angebot für Drei-Personen-Haushalte ausfallen, selbst wenn man die von der Wohnungsgröße vermutlich ungeeigneten (gleichwohl preislich angemessenen) Ein-Zimmer-Wohnungen unberücksichtigt lässt. Bei weiter ansteigender Haushaltsgröße fällt das geeignete Angebot (unter Berücksichtigung einer angemessenen Zimmerzahl, Stichwort „Überbelegung“) zunehmend geringer aus.

Abb. 40: Angemessene Mietangebote nach Haushaltsgruppen (§22 SGBII) in Bochum



Beobachtungszeitraum: 01.07.2017 - 30.06.2018

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH)

¹⁹⁾ Seit dem 01.05.2018 gelten bei der Beurteilung der Angemessenheit von Wohnraum in Bochum folgende Mietobergrenzen: 1 Person: 373,90 Euro - 2 Personen: 467,42 Euro - 3 Personen: 554,32 Euro - 4 Personen: 637,07 Euro - 5 Personen: 779,02 Euro.

Ergebnis Entwicklung der Wohnungsmieten

Die Angebotsmieten sind in Bochum seit 2010 zunächst moderat, seit 2014 jedoch dynamisch angestiegen. Im abgelaufenen Betrachtungszeitraum sind die Mieten um 3 % auf 6,59 €/m² (Nettokaltmiete) gestiegen. Dabei fallen die Preise sowohl für besonders kleine als auch für besonders große Wohnungen deutlich überdurchschnittlich aus.

Fast 70 % der angebotenen Wohnungen sind älter als 50 Jahre. Dies bestätigt zwar die generelle Einschätzung, dass der Bochumer (Miet-)Wohnungsmarkt „in die Jahre gekommen“ ist und einen überdurchschnittlichen Modernisierungs- und Nachholbedarf aufweisen dürfte. Gleichwohl sind die deutlichsten Mietsteigerungen im Vorjahresvergleich zwar im Neubau, aber eben auch bei den älteren Objekten bis Baujahr 1969 festzustellen.

Im Land Nordrhein-Westfalen haben sich die Wohnungsnettokaltmieten genauso stark verteuert wie die Verbraucherpreise insgesamt. Zwar sind die „kalten“ Wohnungsnebenkosten landesweit unterdurchschnittlich gestiegen. Dafür haben die „warmen“ Nebenkosten 2017 wieder einen moderat preistreibenden Einfluss auf die Wohnkosten genommen, nachdem die Haushaltsenergiekosten in den Jahren 2013 bis 2016 noch deutlich gesunken waren.

Bochum weist im Umlandvergleich ein überdurchschnittliches Preisniveau auf. Lediglich in Dortmund und in Essen liegen die Angebotsmieten höher. In diesen Kommunen war – neben Hattingen – im abgelaufenen Jahr auch eine (noch) höhere Dynamik bei der Preisentwicklung zu verzeichnen.

Innerhalb des Stadtgebietes fällt kleinräumig eine hohe preisliche Differenzierung auf. Die große Spannweite der Mieten erhöht die Attraktivität der Wohnungsangebote im Stadtgebiet für verschiedene Nachfragegruppen. Gut jede dritte Wohnung verfügt laut Inserat über eine gehobene oder hochwertige Ausstattung.

Das Angebot an angemessenen Wohnungen für Haushalte im SGB II-Leistungsbezug ist im Vergleich zum Vorjahr in absoluten Zahlen zwar gestiegen, der Anteil am Gesamtangebot hat sich jedoch nur wenig verändert.



6 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

6 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Wohnungsmarkt Ruhr | Der Wohnungsmarkt Ruhr umfasst die elf kreisfreien Städte und vier Kreise der Metropole Ruhr mit einer Fläche von rund 4.500 km² und rund 5,1 Millionen Einwohner und somit einen der größten Agglomerationsräume Europas.

Die regionalen Wohnungsmarktberichte sind ein sichtbares Beispiel für die vielfältige interkommunale Kooperation in der Metropole Ruhr und Vorbild für andere Regionen im Land. Die regionale Wohnungsmarktbeobachtung liefert Informationen über aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr und stellt diese in einen regionalen Kontext. Da sich in einer hochverdichteten Region wie dem Ruhrgebiet Veränderungen in einer Stadt oder Gemeinde unmit-

telbar auf die Nachbarkommunen auswirken, ergibt sich die Notwendigkeit, gemeinsame Strategien zu entwickeln und gleichzeitig Chancen zu nutzen, die die polyzentrische Struktur der Region mit sich bringt.

Die regionale Wohnungsmarktbeobachtung hat sich mittlerweile etabliert. Der erste Regionale Wohnungsmarktbericht wurde 2009 veröffentlicht, in dreijähriger Fortschreibung erscheint Ende 2018 der vierte Bericht. Die Berichte verstehen sich nicht als Städteranking, sondern sollen Gemeinsamkeiten, aber auch (siedlungs-) strukturelle Unterschiede aufzeigen. Die Broschüren sowie ergänzende Tabellen sind als PDF-Dokumente auch auf der Internetseite der Städteregion Ruhr abrufbar: www.staedteregion-ruhr-2030.de.

Abb. 41: Wohnungsmarkt Ruhr



Entstehungsprozess | Die AG Wohnungsmarkt Ruhr wurde im Jahr 2007 als eines ihrer Leitprojekte von der Städtereion Ruhr 2030 ins Leben gerufen. Alle vier Wohnungsmarktberichte wurden mit Unterstützung und Begleitung der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK erstellt. Seit 2012 ist der Regionalverband Ruhr Mitglied der AG und hat seit 2015 die federführende Organisation übernommen. Der RVR als kommunaler Zweckverband bündelt die Aktivitäten der Mit-

gliedskommunen und steht als zentraler Ansprechpartner nach außen zur Verfügung.

Die Aufgabenfelder der AG Wohnungsmarkt Ruhr gehen über die Berichterstellung hinaus. Insbesondere der interkommunale fachliche Erfahrungsaustausch zu methodischen und wohnungspolitischen Fragestellungen sowie die Information über regionale Best-Practise-Beispiele sind ebenfalls Teil der Arbeit.



Die AG Wohnungsmarkt Ruhr am 25. Mai 2018 in Essen

6 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Regionale Nachfrageanalyse | Parallel zum Vierten Regionalen Wohnungsmarktbericht hat die AG Wohnungsmarkt Ruhr das Gutachterinstitut empirica beauftragt, eine „Regionale Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040“ zu erstellen. Untersuchungsziel ist, die Struktur des Wohnungsmarkts Ruhr hinsichtlich der räumlichen Verflechtungen und Nachfragesegmente zu beschreiben. Darüberhinaus sollen Aussagen über die längerfristig zu erwartenden Veränderungen der Wohnungsnachfrage für verschiedene Zielgruppen getroffen und entsprechende – insbesondere qualitative – Anforderungen an Wohnungen und Wohnumfelder abgeleitet werden. Der Abschlussbericht zur Regionalen Nachfrageanalyse soll ebenfalls Ende 2018 vorliegen, ein Exkurs wird auszugsweise auch im Regionalen Wohnungsmarktbericht vorgestellt.

Ausblick | Die AG Wohnungsmarkt Ruhr wird den Regionalen Wohnungsmarkt auch weiterhin in gewohnt guter Zusammenarbeit von kreisfreien Städten und Kreisen der Metropole Ruhr, Regionalverband Ruhr und NRW.BANK beobachten. In der Zeit bis zum Fünften Regionalen Wohnungsmarktbericht, der im Jahr 2021 erscheinen soll, wird sich die Arbeitsgruppe bestehenden und neuen Themenstellungen widmen. Insbesondere die Überführung der Regionalen Nachfrageanalyse „in die Praxis“ und die damit verbundene Diskussion mit den Wohnungsmarktakteuren werden wesentliche Arbeitsschwerpunkte darstellen. Darüber hinaus werden die kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung und die damit verbundenen fachlichen und organisatorischen Belange bezüglich des Aufbaus entsprechender Monitoringsysteme ein weiterzuführender Strang des Austausches bleiben.

Wesentliche Ergebnisse

Einige wesentliche Ergebnisse aus dem Vierten Regionalen Wohnungsmarktbericht für den Wohnungsmarkt Ruhr können wie folgt zusammengefasst werden:

- Steigende Baulandpreise, zum Teil deutlicher Preisanstieg bei Bestandsimmobilien mit großem Angebotsspektrum
- Angebotsmieten bei Wieder- und Neuvermietung steigend
- Wohnbauflächenpotenzial für mindestens 80.000 Wohnungen
- Vielfältiger Wohnungsbestand – Bestandsentwicklung bleibt unabdingbar
- Bautätigkeit mit leicht sinkendem Trend
- Weiterhin Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes
- Mehrheitlich aufgrund von Wanderungen leicht steigende Einwohnerzahlen, vorausberechnet noch überwiegend stagnierende Einwohner- und Haushaltezahlen in der Region

7 Expertenbefragung 2018

7 Expertenbefragung 2018

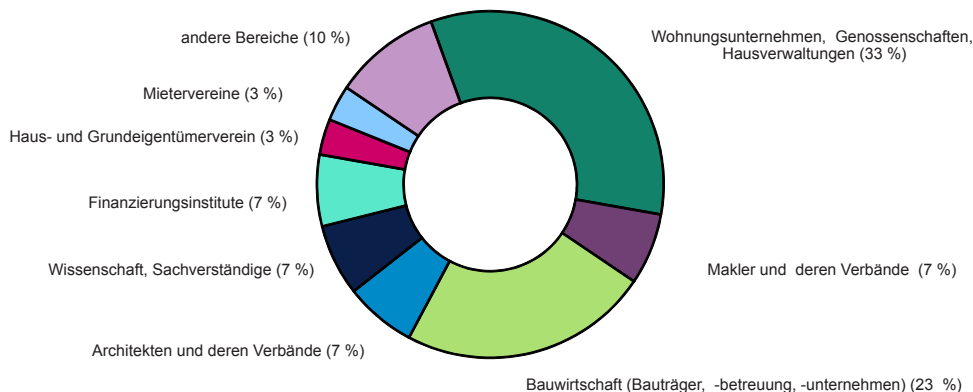
Bochumer Marktakteure | Als wichtiger Baustein der Wohnungsmarktbeobachtung hat sich seit vielen Jahren der „**Runde Tisch der Bochumer Wohnungsmarktakteure**“ etabliert. Die Teilnehmer stammen aus unterschiedlichen Bereichen und haben differenzierte Ansichten zu Themen der Wohnungspolitik. Neben der Stadtverwaltung nehmen Experten aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, von Finanzierungsinstituten, Maklerbüros, Mietervereinen, Haus & Grund sowie Forschung und Wissenschaft an den Treffen teil. Grundsätzlich ist der Kreis offen für alle Interessierten. Weiterführende Informationen stehen im Internet unter www.bochum.de/runder-tisch zur Verfügung.

Neben einem fachlichen Austausch steht vor allem der Netzwerkgedanke im Vordergrund. Für die Wohnungsmarktbeobachtung ergibt sich zudem der Vorteil, dass bestimmte Entwicklungen und Themenfelder unmittelbar mit den Bochumer Wohnungsmarktakteuren erörtert werden können.

In diesem Zusammenhang werden die Experten seit 2003 jährlich zu relevanten Themen des Wohnungsmarktes befragt. Dafür wurden im Frühjahr 2018 gut einhundert Bochumer Wohnungsmarktakteure per E-Mail angeschrieben und mit einem Fragebogen um ihre Einschätzungen zur aktuellen und zukünftigen Lage auf dem Wohnungsmarkt gebeten. Letztlich sind die Ergebnisse zwar nicht repräsentativ, denn sie bilden ein subjektives Stimmungsbild der knapp dreißig Befragungsteilnehmer ab, welches allerdings auf einem breiten Spektrum an lokalen Erfahrungen und Einschätzungen basiert (vgl. Abb. 42).

Nachfolgend werden zentrale Ergebnisse zusammengefasst. Die an die Experten gerichteten Fragen sowie die vollständigen Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2018 befinden sich im Anhang des Berichtes.

Abb. 42: Tätigkeitsbereich der Teilnehmer

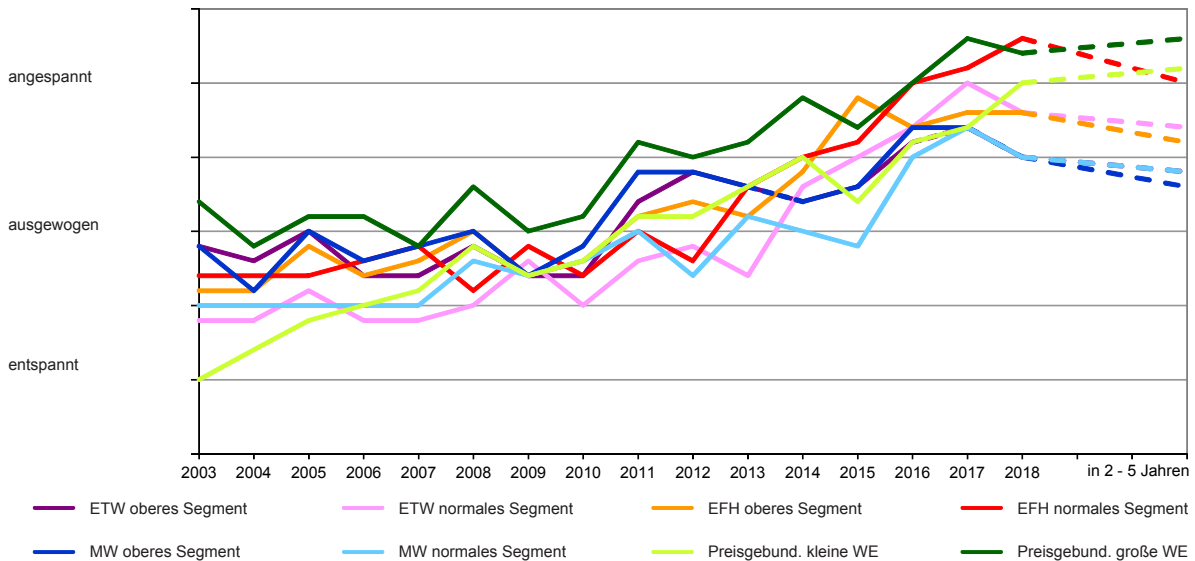


Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Marktlage und Entwicklung | Die Entwicklung der letzten sechzehn Jahre ist durch eine kontinuierliche Anspannungstendenz gekennzeichnet. Wurde die Situation anfangs noch entspannt bis ausgewogen bewertet, wird die Lage seit etwa vier Jahren für nahezu alle Segmente als angespannt eingeschätzt²⁰⁾. Der Zeitpunkt der höchsten Marktanspannung scheint aber bereits überschritten zu sein – jedenfalls erkennen die Befragungsteilnehmer in einigen Segmenten aktuell offenbar wieder leichte Entspannungssignale.

Gleichwohl besteht weiterhin in vielen Segmenten des Wohnungsmarktes ein Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage. Vor allem preisgünstige bzw. preisgebundene Wohnungen werden deutlich häufiger nachgefragt als sie angeboten werden. Die Mehrheit der Befragungsteilnehmer stuft dieses Segment entsprechend als „sehr angespannt“ ein. Auf dem freifinanzierten Mietwohnungsmarkt stellt sich die Situation im Vergleich weniger angespannt dar.

Abb. 43: Beurteilung der Marktlage



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

²⁰⁾ Wie in den Vorjahren wurde die Bewertung aus Sicht der Nachfrage vorgenommen. Wenn also auch für Bochum von einer zunehmend „angespannten“ Marktlage gesprochen wird, so spricht dies für ein gewisses Versorgungsdefizit an Wohnungen in dem betreffenden Segment. Typischerweise geht eine angespannte Marktsituation einher mit relativ hohen und steigenden Mieten bzw. Kaufpreisen. Umgekehrt beschreibt eine „entspannte“ Situation ein Überangebot an Wohnungen - meist einhergehend mit niedrigen und sinkenden Mieten, aber auch der Zunahme von Wohnungsleerständen.

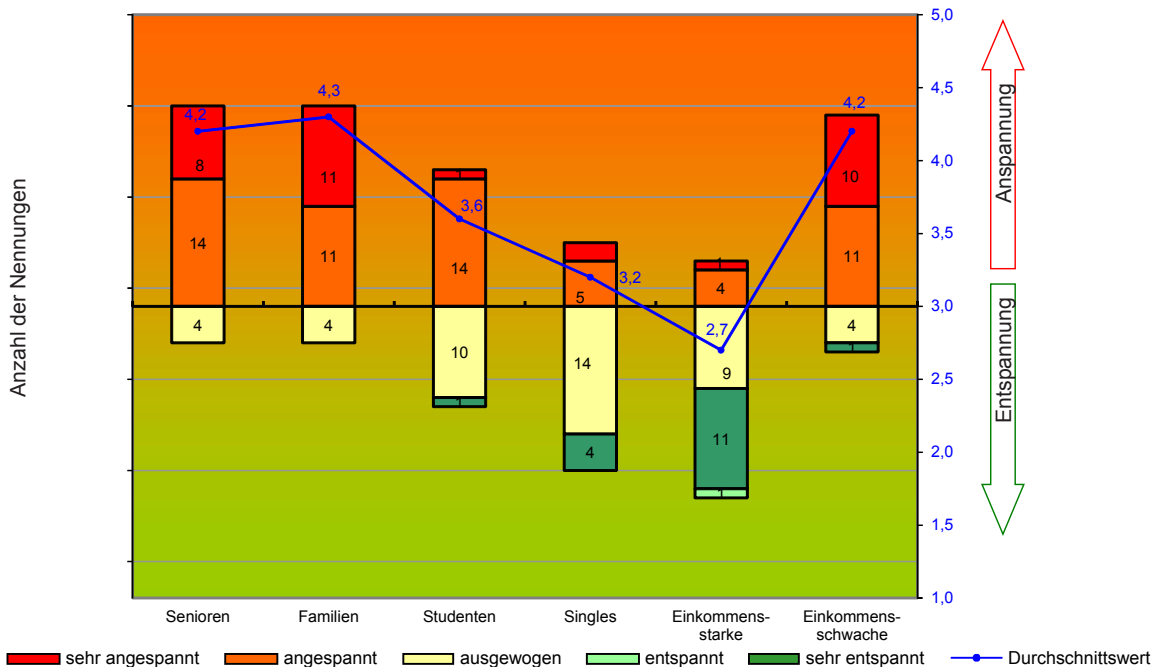
7 Expertenbefragung 2018

Auf dem Eigentumsmarkt wird vor allem die Situation für Einfamilienhäuser des normalen Preissegmentes als (sehr) angespannt beurteilt, bei den Eigentumswohnungen registrieren die Marktakteure eine leichte Entspannung im Vorjahresvergleich.

Für die nahe Zukunft (2 bis 5 Jahre) erwarten die Experten im geförderten Mietwohnungssegment überwiegend eine weitere Marktanspannung. In den anderen Segmenten gehen die Experten eher von einer leichten Marktentspannung aus – wenn auch weiterhin auf einem angespannten Niveau.

Marktlage für ausgewählte Personengruppen | Die Lage auf dem Bochumer Wohnungsmarkt wird seit etwa vier Jahren – wie zuvor dargestellt – für nahezu alle Segmente als angespannt eingeschätzt. Davon müssen aber nicht alle Personengruppen gleichermaßen stark betroffen sein. Zu der größer werdenden Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen trägt auch die Zuwanderung bei. Flüchtlinge, die bislang zum Großteil in Flüchtlingsunterkünften untergebracht waren, orientieren sich nach ihrer Anerkennung zunehmend auf dem regulären Wohnungsmarkt und suchen ebenfalls preisgünstige Wohnungen.

Abb. 44: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Gleichwohl haben sich die Bewertungen gegenüber dem Vorjahr nur gering verändert. Am angespanntesten wird die Marktlage weiterhin für Familien, Senioren und Einkommensschwache beurteilt.

Die Situation der Studenten stellt sich zwar besser dar, wird aber von den Akteuren sehr uneinheitlich gesehen und zunehmend bzw. überwiegend mit „angespannt“ beurteilt. Mit „ausgewogen“ wird die Situation der Single-Haushalte bewertet, wobei sich die einzelnen Zielgruppen überschneiden und nicht immer genau abgrenzen lassen. Studenten dürften vor allem auf zentrale, gut angebundene Standorte und günstige Mietpreise achten, während Singles in der Regel über ein vergleichsweise höheres Einkommen verfügen und ein entsprechend größeres Angebot am Markt vorfinden dürften.

Erwartungsgemäß am entspanntesten und im Vorjahresvergleich am deutlichsten verbessert stellt sich die Marktsituation nach Experteneinschätzung für Einkommensstarke dar.

Probleme auf dem Wohnungsmarkt | Die zunehmende Marktanspannung zeigt sich auch bei den Problemen auf dem Wohnungsmarkt. Dazu konnten die Befragungsteilnehmer aus einer Auflistung möglicher Konfliktthemen die wichtigsten Punkte auswählen und ggf. fehlende Aspekte ergänzen.

Im Eigentumssegment wird vor allem das Fehlen von geeignetem Bauland kritisiert. Aber auch die Baulandpreise sowie die hohen Baukosten (inkl. Planung/Bauleitung) werden überwiegend problematisiert. Andere Aspekte werden nur vereinzelt als Problem ausgemacht.

Im Segment des Mietwohnungsmarktes stellt sich die Problemlage etwas differenzierter dar. Zwar werden auch hier vor allem das fehlende Baulandangebot sowie Baulandpreise und hohe Baukosten bemängelt. Angebotsseitig wird aber zudem vor allem das Fehlen von großen und bezahlbaren Wohnungen sowie der Rückgang der Sozialwohnungsbestände problematisiert.

Investitionsklima | Das Investitionsklima lässt sich insgesamt mit „eher gut“ und im Vorjahresvergleich nur wenig verändert umschreiben. Am positivsten wird der Neubau im Eigentumsbereich eingeschätzt. Aber auch für Bestandsmaßnahmen und den freifinanzierten Mietwohnungsbau überwiegt eindeutig ein positives Investitionsklima. Dies gilt auch für den Erwerb von bestehendem Wohnraum, allerdings fällt hier der Vorjahresvergleich etwas schlechter aus. Das überwiegend positive Investitionsklima stützt sich nach Expertenmeinung vor allem auf die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen.

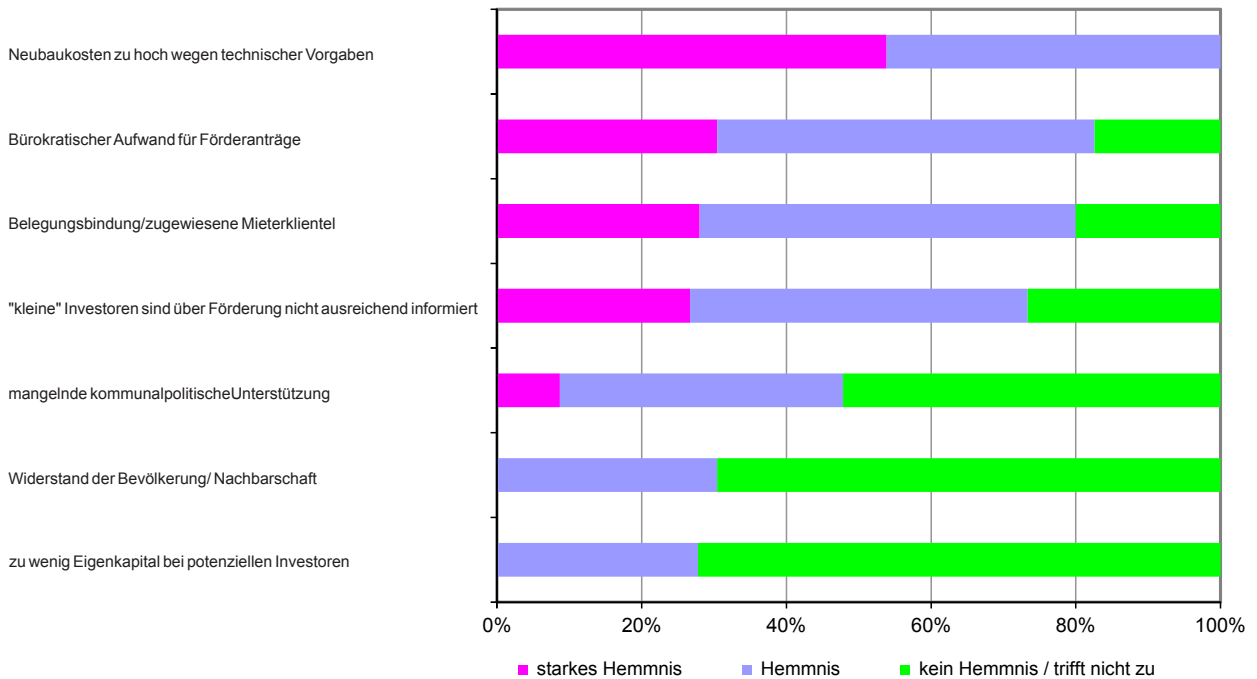
Anders verhält es sich beim Neubau von mit Landesmitteln geförderten Mietwohnungen. Insgesamt wird dieses Segment gegenüber dem Vorjahr zwar verbessert eingeschätzt, trotzdem bewerten mehr als die Hälfte der Befragungsteilnehmer das Investitionsklima mit (sehr) schlecht. Angesichts der aktuellen Förderbedingungen des Landes, entsprechender Informationsanstrengungen der Bewilligungsbehörden sowie vor allem der deutlichen Marktanspannung im geförderten Wohnungsbau stellt sich die Frage, welche Faktoren zu der anhaltend schlechten Bewertung beitragen. Nach Ansicht der Befragungsteilnehmer liegt die Investitionszurückhaltung in diesem Segment unverändert daran, dass zahlreiche techni-

7 Expertenbefragung 2018

sche Vorschriften (z.B. EnEV, Barrierefreiheit) die Neubaukosten in die Höhe treiben. Außerdem meiden Investoren den bürokratischen Aufwand für das

Förderverfahren und die Belegungsbindung mit dem entsprechend „zugewiesenen Mieterklientel“²¹⁾.

Abb. 45: Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

²¹⁾ Hierzu scheint weiterhin Aufklärungsbedarf zu bestehen. Die Stadt Bochum übt für geförderte Wohnungen Besetzungsrechte regelmäßig dahingehend aus, dass der Eigentümer/ Vermieter lediglich verpflichtet ist, die Wohnung gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines an den entsprechend berechtigten Personenkreis zu vermieten. Nach den Einkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau könnte schätzungsweise die Hälfte der Bochumer Haushalte (und ca. 80 % der Rentner) einen solchen Wohnberechtigungsschein beanspruchen.

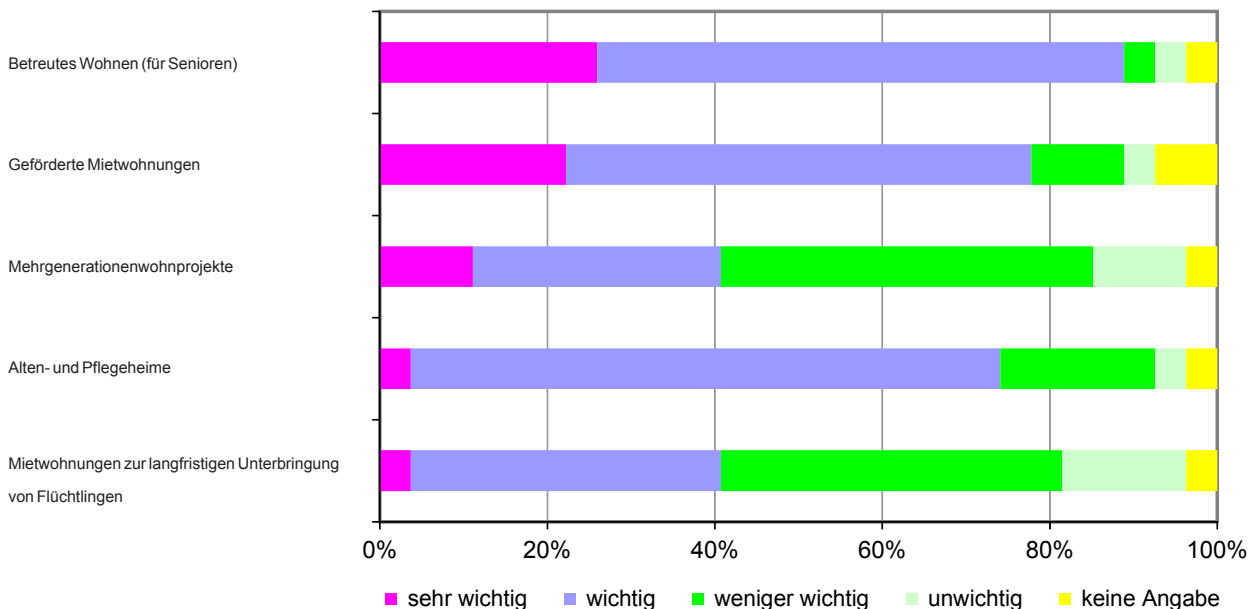
Wohnungsneubau | In einer weiteren Frage konnten die Marktakteure Bereiche benennen, in denen Wohnungsneubau besonders wichtig erscheint.

Mit der größten Übereinstimmung bewerten die Akteure den Neubau im Bereich betreuter Wohnformen für Senioren als wichtig bis sehr wichtig. Aber auch der Neubau von Alten- und Pflegeheimen wird deutlich positiver bewertet als in den Vorjahren – drei Viertel der Akteure halten Neubau in diesem Segment für wichtig. Mehrgenerationenwohnprojekte werden dagegen unterschiedlich beurteilt und von mehr als der Hälfte der Experten als weniger wichtig (oder unwichtig) eingestuft.

Der Neubau von Mietwohnungen zur langfristigen Flüchtlingsunterbringung wird ebenfalls differenziert bewertet. Mehrheitlich wird der Neubau in diesem Teilssegment mit weniger wichtig bis unwichtig eingeschätzt.

Mehr als drei Viertel der Marktakteure bewerten dagegen den Neubau von geförderten Mietwohnungen mit wichtig bis sehr wichtig, obwohl (oder gerade weil) eine deutliche Mehrheit der Befragten das Investitionsklima in diesem Segment – wie oben dargestellt – schlecht beurteilt hat.

Abb. 46: Bewertung der Wichtigkeit von Neubaumaßnahmen



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

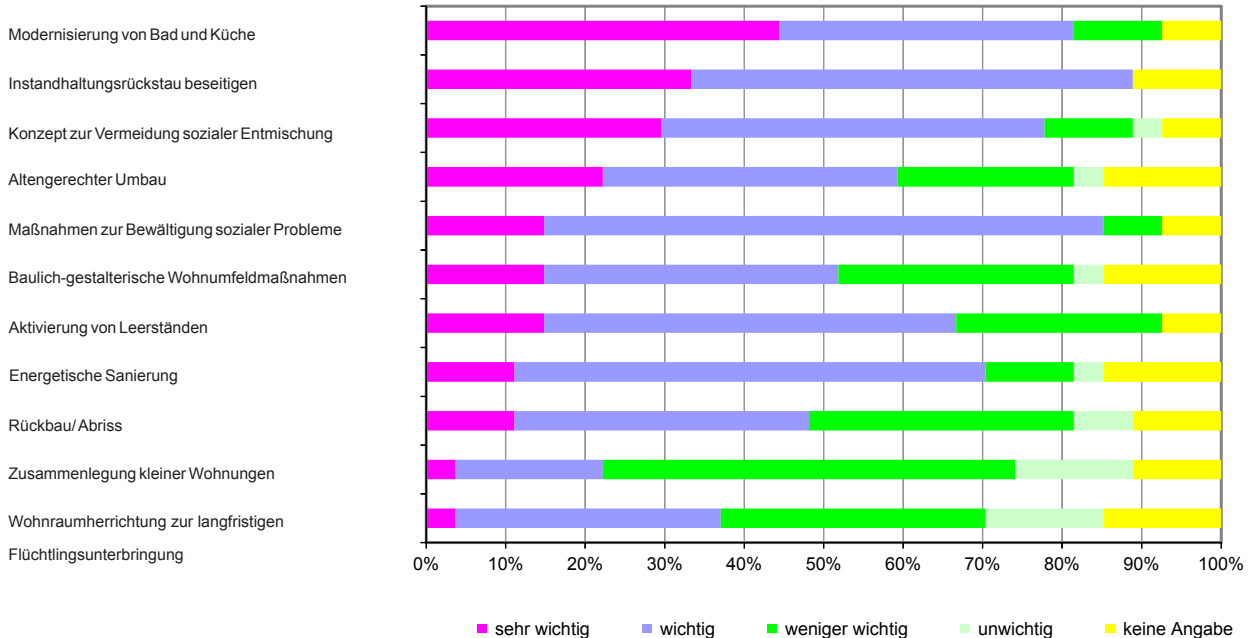
7 Expertenbefragung 2018

Maßnahmen im Bestand | Der Bestandsentwicklung fällt aufgrund der im Verhältnis zum vorhandenen Bestand geringen Neubautätigkeit eine besondere Bedeutung zu. Da der Wohnungsbestand in Bochum zudem vergleichsweise alt ist, bewerten die Experten die meisten der vorgegebenen Antwortmöglichkeiten mit wichtig oder sogar sehr wichtig.

Dies gilt vor allem für die Modernisierung von Bad und Küche sowie die Beseitigung eines Instandhaltungsrückstaus, aber auch für den altengerechten, barrierefreien bzw. barrierearmen Umbau sowie baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen.

Ganz offenbar geteilter Meinung sind die Akteure bei anderen Bestandsmaßnahmen. So wird immerhin von einem Viertel der Befragungsteilnehmer die energetische Sanierung als „weniger wichtig“ eingestuft. Auch der Rückbau/ Abriss oder die Aktivierung der vorhandenen Leerstände wird von vielen für weniger wichtig gehalten. Mehrheitlich für weniger wichtig bzw. unwichtig wird das Herrichten von Wohnraum zur langfristigen Flüchtlingsunterbringung eingeschätzt. Die geringste Wichtigkeit wird derzeit der Zusammenlegung kleiner Wohnungen beigemessen.

Abb. 47: Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand

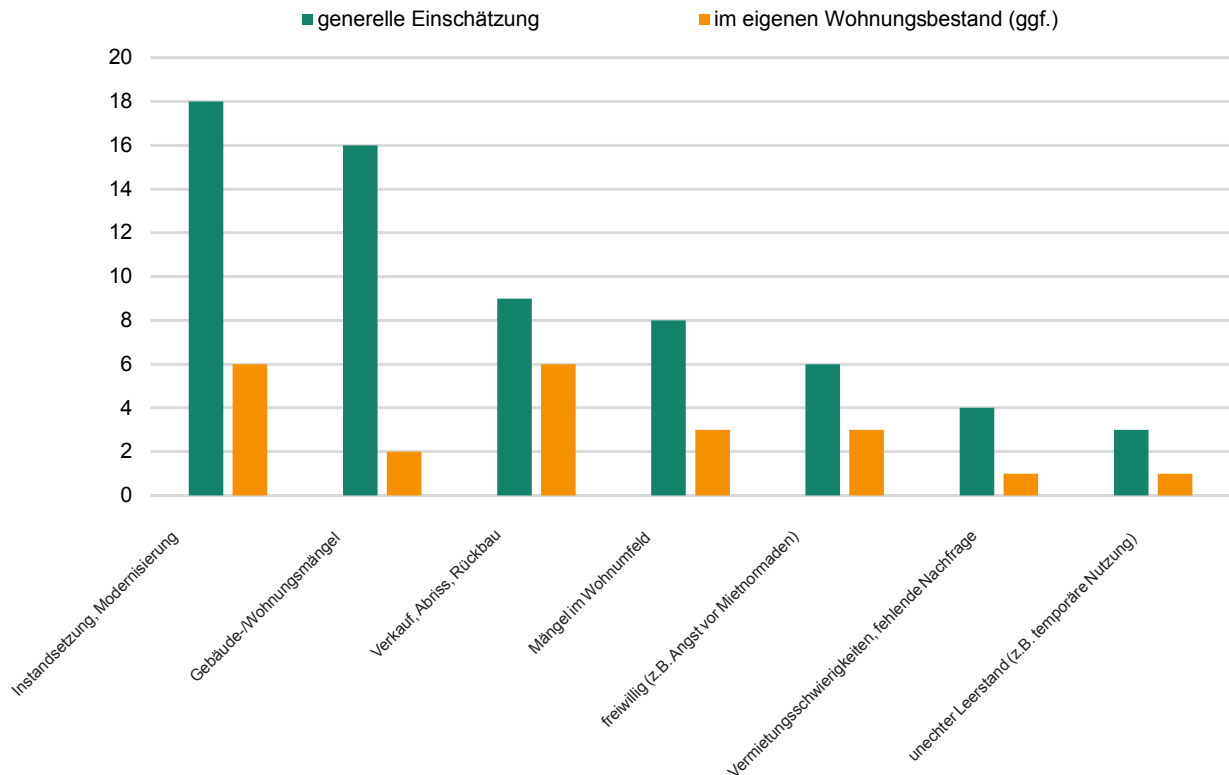


Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Befragung zum Wohnungsleerstand | Die durch eine Stromzähleranalyse ermittelten Wohnungsleerstände bewegen sich auf einem niedrigen Niveau (vgl. Kapitel 3.2). Da die Stromzähleranalyse keine unmittelbaren Hinweise auf (qualitative) Leerstandsgründe liefert, wurden die Experten um eine Einschätzung gebeten und ggf. zum Leerstand im eigenen Wohnungsbestand befragt.

Der Großteil der Befragten hat in den letzten zwölf Monaten keine gravierende Veränderung des Leerstandniveaus wahrgenommen, was sich mit der Entwicklung nach Stromzähleranalyse deckt. Auch für die kommenden zwölf Monate erwarten die meisten Akteure keine Veränderungen der ohnehin bereits niedrigen Leerstandszahlen.

Abb. 48: Leerstandsgründe



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

7 Expertenbefragung 2018

Die betroffenen Bestandhalter geben als häufigste Leerstandsursachen Instandsetzung/ Modernisierung sowie Verkaufsabsichten und Abriss bzw. Rückbau an. Mängel im eigenen Wohnungs- und Gebäudebestand werden dabei aber nur vereinzelt eingeräumt, sondern generell eher in den „Beständen der anderen“ als Leerstandsursache vermutet (was in der Praxis bereits ein fehlender Balkon sein kann, der zu Vermietungsschwierigkeiten führen kann).

Die Befragungsteilnehmer mit eigenem Wohnungsbestand bzw. Vermietungsgeschäft wurden zudem um Auskünfte zum Wohnungsleerstand im eigenen Geschäftsbereich gebeten. Immerhin 11 Eigentümer, die mit rd. 33.200 Wohnungen mehr als ein Fünftel des Bochumer Mietwohnungsbestandes repräsentieren, haben Angaben zu Leerständen getroffen. Demnach waren bei den „professionell tätigen Vermietern“ nach eigenen Angaben rd. 700 Wohnungen leerstehend, was rechnerisch einer Leerstandsquote von etwa 2,1 % entspricht. Die Vorjahresbefragung hatte mit 1,9 % eine geringfügig niedrigere Leerstandsquote ergeben.

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist ein gewisser Anteil leerstehender Wohnungen notwendig (nach herrschender Meinung 2 bis 3 %), weil ansonsten wohnungssuchende Haushalte kaum eine Wohnung finden können. Im Hinblick auf die unmittelbare Versorgung von Wohnungssuchenden stellt sich daher die Frage, wieviel Leerstand tatsächlich aktivierbar ist und dem Markt unmittelbar zur Verfügung steht. Nach Angaben der Befragungsteilnehmer sind rd. 400 der 700 Wohnungen unmittelbar vermietbar – oder anders ausgedrückt: lediglich 1,2 % des Wohnungsbestandes der größeren Bochumer Marktakteure standen zum Befragungszeitpunkt für eine (Wieder-)Vermietung

zur Verfügung. Dieser Wert stellt zwar eine Verdoppelung im Vergleich zum Vorjahresergebnis dar, verdeutlicht aber weiterhin eine als überwiegend angespannt zu bezeichnende Marktsituation in Bochum.

Es kann weiterhin vermutet werden, dass eher Mietwohnungen im Privateigentum von Leerstand betroffen sind. Also aus Sicht der befragten professionell tätigen Wohnungsunternehmen im Wesentlichen die Bestände der vielen, kleinen „anderen“. Denn nach „Bereinigung“ der Stromzähler-Leerstandsdaten um die nunmehr im Rahmen der Befragung gelieferten Angaben der Wohnungsunternehmen, ergibt sich bei den sonstigen (überwiegend privaten) Vermietern rechnerisch eine Leerstandsquote von etwa 2,9 %. Eine hergeleitete Quote, die zwar als gering zu bezeichnen ist, aber eben doch etwas höher ausfällt als bei den befragten, professionell tätigen Wohnungsunternehmen (2,1 %).

Ergebnis

Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt

Die Bochumer Wohnungsmarktentwicklung der letzten sechzehn Jahre ist durch eine kontinuierliche Anspannungstendenz gekennzeichnet. Seit etwa vier Jahren wird die Lage von den Wohnungsmarktexperten als angespannt eingeschätzt, auch wenn die Befragungsteilnehmer in einigen Segmenten aktuell offenbar wieder leichte Entspannungssignale wahrnehmen.

Gleichwohl besteht weiterhin in vielen Segmenten des Wohnungsmarktes ein Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage. Vor allem preisgünstige bzw. preisgebundene Wohnungen werden deutlich häufiger nachgefragt als sie angeboten werden. Differenziert nach Personengruppen stellt sich die Marktlage vor allem für Familien, Senioren und Einkommensschwache als angespannt dar.

Das Investitionsklima lässt sich insgesamt mit „eher gut“ und im Vorjahresvergleich nur wenig verändert umschreiben und stützt sich nach Expertenmeinung vor allem auf die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen. Allerdings bewerten die Experten das Investitionsklima für den geförderten Mietwohnungsneubau mehrheitlich schlecht. Nach Ansicht der Befragungsteilnehmer liegt die Investitionszurückhaltung begründet im bürokratischen Aufwand für das Förderverfahren, in der Belegungsbindung sowie technischen Vorschriften, die die Neubaukosten in die Höhe treiben.



Freigrafendamm © Stadt Bochum

8 Anhang

8 Anhang

Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen

Abbildungen

1:	Entwicklung der Hypothekenzinsen (Laufzeit 10 Jahre)	12
2:	Verfügbares Einkommen privater Haushalte (Regionalvergleich)	14
3:	Verteilung der Kaufverträge 2008-2017	16
4:	Verteilung der Kaufverträge nach Teilmärkten 2017	17
5:	Anzahl der Kauffälle in der Metropole Ruhr	18
6:	Baulandpreise	19
7:	Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in Bochum nach Angebotsjahr (Bestand)	22
8:	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Bochum nach Baujahr	23
9:	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen auf Ebene der Stadtbezirke	24
10:	Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umland-Vergleich	26
11:	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umland-Vergleich	27
12:	Wohnbauflächenprogramm Bochum	30
13:	Das Quartier Dichterviertel	31
14:	Städtebauliche Entwurfsidee	32
15:	Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in NRW	36
16:	Baugenehmigungen/ Fertigstellungen in Bochum	37
17:	Baufertigstellung nach Finanzierungsart	38
18:	Städtevergleich Bauintensität	39
19:	Wohngebäude nach Bauform	41
20:	Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	42
21:	Gebäudebestand Baualtersklassen	43
22:	Eigentümerquote	44
23:	Entwicklung des Wohnungsleerstandes auf Ebene der Stadtbezirke seit 2015	45
24:	Leerstand auf Ebene der Statistischen Bezirke der Stadt Bochum	47
25:	Entwicklung der Zwangsversteigerungen in Bochum	49
26:	Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes	52
27:	Geförderter Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße (in m ²)	53
28:	Bevölkerungspyramide 2017	57
29:	Aktuelle Struktur der Haushalte	59
30:	Stadt-Umland-Wanderung	60
31:	Innerstädtische Umzüge	61
32:	Nutzung der verschiedenen Unterbringungsarten durch Geflüchtete	65
33:	Ausgewählte Verbraucherpreisindizes	72

34: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Angebotsjahr	74
35: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Wohnfläche	75
36: Angebotsmietpreise nach Baualtersklassen	76
37: Angebotsmietpreise in den Bochumer Ortsteilen	77
38: Angebotsmiete im Umland-Vergleich	78
39: Ausstattungsqualität von Mietgeschosswohnungen	79
40: Angemessene Mietangebote nach Haushaltsgruppen (§22 SGBII) in Bochum	80
41: Wohnungsmarkt Ruhr	84
42: Tätigkeitsbereich der Teilnehmer	88
43: Beurteilung der Marktlage	89
44: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen	90
45: Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen	92
46: Bewertung der Wichtigkeit von Neubaumaßnahmen	93
47: Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand	94
48: Leerstandsgründe	95

Tabellen

1: Bochum im Städtevergleich	8
2: Bochumer Wohnungsmarktdaten kompakt	9
3: Übersicht der Bodenrichtwerte	20
4: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke	21
5: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen	40
6: Bewilligte Wohnraumfördermittel	51
7: Bevölkerungsstruktur 2008-2017	57
8: Ausgewählte Sozialstrukturdaten	62
9: Seniorenwohnungen nach Baualtersklassen	67

8 Anhang

Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktexterten

Akademisches Förderungswerk, Universitätsstr. 150, Bochum
Baugenossenschaft 1924 eG, Querenburger Str. 5, Bochum
Baugenossenschaft Bochum eG, Friederikastr. 135, Bochum
Baugenossenschaft „Heimat“ Bochum-Stiepel eG, Unterfeldstr. 22, Bochum
BDA Vorstand, Rübsamen + Partner, Bergstr. 50, Bochum
bdp Immobilienentwicklung GmbH, Königsallee 200, Bochum
Beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft, Hafenweg 4, Bergkamen-Rünthe
Bochumer Wohnstätten eG, Saladin-Schmitt-Str. 5, Bochum
Bonava Deutschland GmbH, Franz-Rennefeld-Weg 6, Düsseldorf
Die GWG Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG, Grenzstr. 181, Gelsenkirchen
GF BmB GmbH, Vierhausstr. 112, Bochum
GLS Gemeinschaftsbank eG, Christstr. 9, Bochum
Haus + Grundeigentümer Bochum e.V., Viktoriastr. 63, Bochum
INTERBODEN Innovative Lebenswelten GmbH und Co.KG, Europaring 60, Ratingen
InWIS Forschung und Beratung GmbH, Springorumallee 5, Bochum
LBS Immobilien GmbH NordWest, Massenbergstr. 17, Bochum
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V., Brückstr. 58, Bochum
Pensionskasse BOGESTRA, Universitätsstr. 58, Bochum
PIETROWSKI Projektbau GmbH, Hattinger Str. 338, Bochum
PROJECT Immobilien Rheinland GmbH, Roßstr. 96, Düsseldorf
Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Kaiserstr. 22, Dortmund
S-Immobilien dienst GmbH, Dr. Ruer Platz 5, Bochum
Stony Real Estate Capital, Westring 303, Herne
VBW Bauen und Wohnen GmbH, Wirmerstr. 28, Bochum
Vivawest Wohnen GmbH, Kronprinzenstr. 53-57, Dortmund
Vonovia, Virchowstr. 99, Gelsenkirchen
Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG, Franz-Werfel-Str. 7, Bochum

Ein herzliches Dankeschön an alle Wohnungsmarktextertinnen und –experten für die Unterstützung bei der Erstellung des Wohnungsmarkbarometers.

Auswertung / Wohnungsmarktbarometer 2018

Frage 1a: In welchem Bereich sind Sie tätig?

Organisation	Anzahl
Wohnungsuntern., Genossenschaften, Hausverwaltungen	10
Makler und deren Verbände	2
Finanzierungsinstitute	2
Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -unternehmen)	7
Wissenschaft, Sachverständige	2
Architekten (und deren Verbände)	2
Mietervereine	1
Haus- und Grundeigentümervereine	1
anderer Bereich	3
Summe	30

Frage 1b: Räumliche Zuordnung Ihrer Antworten

Stadtbezirk	Anzahl
Gesamtstadt	18
Bochum-Mitte	4
Bochum-Wattenscheid	3
Bochum-Nord	4
Bochum-Ost	2
Bochum-Süd	5
Bochum-Südwest	5

Frage 2: Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage in den verschiedenen Segmenten des Bochumer Wohnungsmarktes?

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...		Eigentum				Mietwohnungen			
		ETW		EFH		oberes Preis-segment	normales Preis-segment	preisgebundenes Segment	
		oberes Preis-segment	normales Preis-segment	oberes Preis-segment	normales Preis-segment			1-2 Räume	größere WE
sehr angespannt	(5)	0	5	1	9	0	2	9	11
angespannt	(4)	13	11	17	13	12	11	8	7
ausgewogen	(3)	9	5	5	2	12	9	3	3
entspannt	(2)	1	2	1	0	0	2	3	2
sehr entspannt	(1)	0	0	0	0	0	0	0	0
Durchschnittswert		3,5	3,8	3,8	4,3	3,5	3,5	4,0	4,2

8 Anhang

Frage 3: Wie wird nach Ihrer Einschätzung die Lage in den einzelnen Marktsegmenten mittelfristig (in 2 bis 5 Jahren) aussehen?

mittelfristig (2-5 Jahre) wird der Wohnungsmarkt in Bochum ... sein	Eigentum				Mietwohnungsmarkt			
	ETW		EFH		oberes Preis- segment	normales Preis- segment	preisgebundenes Segment	
	oberes Preissegment	normales Preissegment	oberes Preissegment	normales Preissegment			1-2 Räume	größere WE
sehr angespannt (5)	0	4	2	6	1	2	11	12
angespannt (4)	12	9	13	12	8	11	8	6
ausgewogen (3)	8	8	5	6	12	7	1	2
entspannt (2)	3	2	3	0	3	3	2	2
sehr entspannt (1)	0	0	0	0	0	1	1	0
Durchschnittswert	3,4	3,7	3,6	4,0	3,3	3,4	4,1	4,3

Frage 4a: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
ich sehe z. Z. keine Probleme	0
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung	15
Bauland zu teuer	12
Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung zu hoch	12
Förderangebot unzureichend/ nicht bedarfsgerecht konzipiert	6
Kapitalmarktlage/Kreditvergabe	1
Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (energetisch,altengerecht, etc.)	8
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen	11
zu wenig kleine Wohnungen/ Appartements	5
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage/ das Wohnumfeld der Objekte	1
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	2
Segregationsprobleme	6
Soziale Defizite im Wohnumfeld	6
Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, demographische Entwicklung)	4
Mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	5
Nachlassende Bautätigkeit	1
steigende Mietbelastung	7
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	10
Suche/ Auswahl der Mieter, zunehmend "schwierige Mieter"	5
andere Probleme	

Frage 4b: Aktuelle Probleme auf dem Eigentumsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
ich sehe z. Z. keine Probleme	0
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung	19
Bauland zu teuer	15
Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung zu hoch	16
Förderangebot unzureichend/ nicht bedarfsgerecht konzipiert	1
Kapitalmarktlage/Kreditvergabe	1
Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (energetisch,altengerecht, etc.)	3
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen	4
zu wenig kleine Wohnungen/ Appartements	2
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage/ das Wohnumfeld der Objekte	4
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	3
Segregationsprobleme	2
Soziale Defizite im Wohnumfeld	2
Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, demographische Entwicklung)	2
Mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	1
Nachlassende Bautätigkeit	2
andere Probleme	

Frage 5: Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in den folgenden Marktsegmenten ein?

Das Investitionsklima ist derzeit ...	Neubau von Mietwohnungen		Neubau im Eigentumsbereich	Bestandsmaßnahmen (z.B. Sanierung)	Erwerb von bestehendem Wohnraum
	freifinanziert	öff. gefördert			
sehr schlecht (5)	2	3	0	0	1
eher schlecht (4)	1	12	2	4	3
weder gut noch schlecht (3)	8	5	6	7	8
eher gut (2)	13	3	11	13	12
sehr gut (1)	1	2	5	1	1
Durchschnittswert	2,6	3,4	2,2	2,6	2,6

8 Anhang

Frage 6 a: Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima derzeit positiv oder negativ beeinflussen

beim Neubau im <u>Eigentumsbereich</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	negativ aus (als Hemmnis)
Kosten von Bauland	0	20
Verfügbarkeit von Bauland	2	21
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	5	15
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	0	19
Finanzierungsbedingungen	18	2
Einkommensentwicklung der Nachfrager	9	6
Zahlungsfähigkeit der Mieter/ Wohnungssuchenden bzw. Nachfrager	7	6
Steuer- und Abschreibungsrecht	7	8
Renditeerwartungen	5	9
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	3	11
absehbare demographische Entwicklung	9	5
Infrastrukturangebot	6	7

Frage 6 b: Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima derzeit positiv oder negativ beeinflussen

beim Neubau von <u>Mietwohnungen</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	negativ aus (als Hemmnis)
Kosten von Bauland	1	21
Verfügbarkeit von Bauland	2	22
kommunale Planungs- u. Genehmigungspraxis	4	17
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	0	20
Finanzierungsbedingungen	19	1
Einkommensentwicklung der Nachfrager	6	13
Zahlungsfähigkeit der Mieter/ Wohnungssuchenden	4	16
Steuer- und Abschreibungsrecht	5	9
Renditeerwartungen	7	8
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	5	14
absehbare demographische Entwicklung	11	6
Infrastrukturangebot	6	8
Sozialstruktur der Mieter/ Wohnungssuchenden	6	9
Mietrecht	5	12

Frage 6 c: Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima derzeit positiv oder negativ beeinflussen

bei Investitionen in den Bestand / beim Erwerb von bestehendem Wohnraum wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus als Anreiz	negativ aus (als Hemmnis)
Kommunale Planungs-/ Genehmigungspraxis	3	11
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	1	15
Finanzierungsbedingungen	17	1
Einkommensentwicklung der Nachfrager	4	10
Zahlungsfähigkeit der Mieter/ Wohnungssuchenden	2	12
Steuer- und Abschreibungsrecht	7	6
Renditeerwartungen	6	9
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	5	10
absehbare demographische Entwicklung	8	5
Infrastrukturangebot	5	8
Sozialstruktur der Mieter/ Wohnungssuchenden	3	13
Mietrecht	3	12

Frage 7: Wo sehen Sie Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen?

Antwortmöglichkeiten	starkes Hemmnis	Hemmnis	kein Hemmnis/ trifft nicht zu	weiß nicht
Neubaukosten zu hoch wegen technischer Vorgaben (z.B. EnEV, Barrierefreiheit)	14	12	0	0
mangelnde kommunalpolitische Unterstützung (wohnungspolitische Konzepte, Kooperation)	2	9	12	1
Widerstand der Bevölkerung/ Nachbarschaft	0	7	16	1
Investoren fürchten die Belegungsbildung/ zugewiesene Mieterklientel	7	13	5	1
Bürokratischer Aufwand für Förderanträge zu hoch	7	12	4	2
Private/ kleine Investoren sind über die Förderung nicht ausreichend informiert	4	7	4	7
zu wenig Eigenkapital bei potenziellen Investoren	0	5	13	4
Sonstige Hemmnisse:				
<ul style="list-style-type: none"> • Mietniveau 3 (MFB), Entwicklung der Neubaukosten allgemein • In der Bewilligungsphase ist die Zusammenarbeit mit den Behörden durchweg positiv. Nach der Fertigstellung verkehrt sich dies ins Gegenteil und artet teilweise in eine Entgegnung aus. Eine fruchtbare Zusammenarbeit findet nicht statt. 				

8 Anhang

Frage 8: Wie bewerten Sie die Wichtigkeit folgender Maßnahmen im Wohnungsbestand?

Folgende Bestandsmaßnahmen sind derzeit ...	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Zusammenlegung kleiner Wohnungen	1	5	14	4
Modernisierung von Bad und Küche	12	10	3	0
Energetische Sanierung (Dämmung, Heizung)	4	14	7	0
Altgerechter Umbau (Barrierefrei/ -arm)	8	13	3	1
Instandhaltungsrückstau beseitigen	9	15	0	0
Baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen	4	19	2	0
Konzept zur Vermeidung sozialer Entmischung	3	16	3	1
Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme (Beratung, Konfliktvermittlung)	6	10	6	1
Rückbau/ Abriss	3	10	9	2
Aktivierung von Leerständen	4	10	8	1
Herrichten von Wohnraum zur langfristigen Unterbringung von Flüchtlingen	1	9	9	4
Sonstige wichtige Handlungsfelder:				
• Oft sind es die Balkone, die fehlen. Eine Wohnung ohne Balkon oder Terrasse lässt sich schwer vermieten und KAUM verkaufen.				
• Fassadenprogramme. Allein frische Farbe wertet einen Straßenzug und das Wohngefühl auf Bochum hat unglaublich viele alte, graue Fassaden.				

Frage 9: Wie bewerten Sie die Wichtigkeit von Neubaumaßnahmen in folgenden Bereichen?

Folgende Neubaumaßnahmen sind derzeit ...	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Mehrgenerationenwohnprojekte	3	8	12	3
Alten- und Pflegeheime	1	19	5	1
Betreutes Wohnen (für Senioren)	7	17	1	1
Öffentlich geförderte Mietwohnungen	6	15	3	1
Mietwohnungen zur langfristigen Unterbringung von Flüchtlingen	1	10	11	4

Frage 10: Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage für ausgewählte Personengruppen?

Die Wohnungsmarktlage ist für ... derzeit ...		Senioren	Familien	Studenten	Singles	Einkommensstarke	Einkommensschwache
...sehr angespannt	(5)	8	11	1	2	1	10
... angespannt	(4)	14	11	14	5	4	11
... ausgewogen	(3)	4	4	10	14	9	4
... entspannt	(2)	0	0	1	4	11	1
... sehr entspannt	(1)	0	0	0	0	1	0
Durchschnittswert		4,2	4,3	3,6	3,2	2,7	4,2

Frage 11 a: Entwicklung des Leerstandes

Entwicklung des Leerstandes	starke Abnahme	Abnahme	keine Veränderung	Zunahme	starke Zunahme
in den letzten 12 Monaten	1	6	14	1	0
in den kommenden 12 Monaten (Erwartung)	0	6	15	2	0

Frage 11 b: Die wichtigsten Leerstandsgründe auf dem Bochumer Wohnungsmarkt

Antwortmöglichkeiten	generelle Einschätzung	im eigenen Wohnungsbestand
Mängel im Gebäude/ in der Wohnung	16	2
Mängel im Wohnumfeld	8	3
Instandsetzung, Modernisierung	18	6
Verkauf, Abriss, Rückbau	9	6
Vermietungsschwierigkeiten, fehlende Nachfrage	4	1
"freiwilliger" Leerstand (z.B. Angst vor "Mietnormaden")	6	3
"unechter" Leerstand (Wohnung wird nur temporär benutzt, z. B. Zweitwohnung)	3	1
Sonstige Gründe:		
• Fehlende öffentliche Verkehrsanbindung Kollegstr., 44801 Bochum		
• Oft ist der fehlende Balkon ein wesentlicher Grund für den Leerstand		

Frage 11 c: Welche Marktsegmente sind am stärksten betroffen

Antwortmöglichkeiten	generelle Einschätzung	im eigenen Wohnungsbestand
EFH/ ZFH	1	0
ETW	1	0
Mietwohnungen im Privateigentum	16	1
Mietwohnungen im Eigentum professioneller Akteure (WU, Genossenschaft,...)	10	4
Preisgebundenes Marktsegment	6	2

8 Anhang

Zusatzfrage: Wohnungsunternehmer/ Eigentümer/ Vermieter mit eigenem Wohnungsbestand

	Höhe des Wohnungsbestandes (Ende 2017; Anzahl der Wohnungen)
Stadtbezirk 1 (Mitte)	10.676
Stadtbezirk 2 (Wattenscheid)	5.024
Stadtbezirk 3 (Nord)	2.081
Stadtbezirk 4 (Ost)	4.514
Stadtbezirk 5 (Süd)	7.573
Stadtbezirk 6 (Südwest)	3.109
ohne Stadtbezirksangabe	200
Bochum gesamt	33.177

	Höhe des Leerstandes (Ende 2017; Anzahl der Wohnungen)
Stadtbezirk 1 (Mitte)	270
Stadtbezirk 2 (Wattenscheid)	133
Stadtbezirk 3 (Nord)	35
Stadtbezirk 4 (Ost)	78
Stadtbezirk 5 (Süd)	123
Stadtbezirk 6 (Südwest)	61
ohne Stadtbezirksangabe	2
Bochum gesamt	702
entspricht einer Leerstandquote	2 %
Wie viele der leerstehenden Wohnungen stehen dem Markt unmittelbar zur Verfügung	403

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



8 Anhang

Glossar

Ausgewählte Wohnungsmarkindikatoren (Anmerkungen und Erläuterungen)

Daten-Quelle (sofern nicht anderslautend angegeben): Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling
Stichtag: 31.12.2017 (sofern nicht abweichend angegeben)

Alten- und Jugendquotient Zahl der älteren Menschen (60 Jahre und älter) bzw. Zahl der Kinder/Jugendlichen (unter 18 Jahre) bezogen auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (18 – 59 Jahre).

Angebots-Kaufpreise (für Wohnimmobilien) Die empirica-Preisdatenbank umfasst kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierte Immobilieninserate aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte. Im vorliegenden Bericht werden für Kaufangebote i.d.R. die Medianwerte zum Stichtag 30.06.2018 dargestellt.

Angebotsmiete Die empirica-Preisdatenbank umfasst kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierte Immobilieninserate aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte. Im vorliegenden Bericht werden für Mietangebote i.d.R. die Medianwerte zum Stichtag 30.06.2018 dargestellt.

Arbeitslosenquotient Der Arbeitslosenquotient entspricht dem Verhältnis der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III im Verhältnis zur Einwohnerzahl zum 31.12. des Vorjahres (Einwohner mit Hauptwohnsitz, 20 bis < 60 Jahre). Der Arbeitslosenquotient ist insofern nicht identisch mit der Arbeitslosenquote der Bundesagentur für Arbeit (Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit und Einwohnerstatistikdatei der Stadt Bochum/ Fachbereich Statistik und Stadtforschung; Stand September 2017).

Ausländeranteil Der dargestellte Ausländeranteil (in %) bezieht sich ausschließlich auf Personen, deren erste Staatsangehörigkeit nicht die deutsche ist.

Bauintensität Die Bauintensität setzt die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Relation zu je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres ohne Wohnheime. Zum Ausgleich von jährlichen Schwankungen wurden im vorliegenden Bericht die Fertigstellungen der Jahre 2015 bis 2017 in Relation zum Wohnungsbestand des Jahres 2014 gesetzt (Quelle: Bautätigkeitsstatistik; IT.NRW).

Bautätigkeit Dargestellt sind Baufertigstellungen (Neubau) von Wohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime, Summe der Jahre 2012 bis 2016 ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Die Summe der dargestellten kleinräumigen Einzelwerte muss nicht dem gesamtstädtischen Wert entsprechen, da es Fälle ohne räumliche Zuordnung geben kann (Quelle: Bautätigkeitsstatistik; IT.NRW). Kleinräumige Werte für 2017 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Bedarfsgemeinschaften im SGB II-Leistungsbezug Bedarfsgemeinschaft ist ein Begriff der Sozialhilfe für bedürftige arbeitsfähige Haushalte in Deutschland. Er wurde bei der Reform der Grundsicherung für Arbeitssuchende 2005 in das neu geregelte Zweite Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) übernommen. Dem Konstrukt der Bedarfsgemeinschaft liegt die politische Entscheidung zu Grunde, dass Personen, die besondere persönliche oder verwandtschaftliche Beziehungen zueinander haben und die in einem gemeinsamen Haushalt leben, sich in Notlagen gegenseitig materiell unterstützen und ihren Lebensunterhaltsbedarf gemeinsam decken sollen. Die Summe der dargestellten kleinräumigen Einzelwerte muss nicht dem gesamtstädtischen Wert entsprechen, da es Fälle ohne räumliche Zuordnung geben kann. Eine Veröffentlichung der dargestellten Daten darf nur mit Angabe der Originalquelle (Quelle: Kleinräumige Arbeitsmarktdaten der Bundesagentur Arbeit und Einwohnerstatistikdatei, Stand 31.12.2017) erfolgen.

Bevölkerungsdichte Einwohner je Quadratkilometer Fläche Stadtgebiet.

Eigentümerwohnung/ -quote Wird eine Wohnung vom Eigentümer bewohnt, unabhängig davon, ob der Eigentümer des Gebäudes eine Einzelperson oder eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern ist, so heißt sie Eigentümerwohnung. Die Anzahl der Eigentümerwohnungen wird zum Stichtag Juli 2018 gerundet dargestellt. Die Eigentümerquote errechnet sich auf Grundlage der Wohnungen in Wohngebäuden anhand der Gebäudedatei der Stadt Bochum. Bitte Hinweise zum Indikator „Wohngebäude/ Wohnungsbestand“ beachten.

Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung) Bei der wohnberechtigten Bevölkerung werden alle Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz erfasst, einschließlich der Bevölkerung in Flüchtlingsheimen und Landesunterkünften.

Einwohner mit Migrationshintergrund Menschen mit Migrationshintergrund können aus der Statistikdatei des Einwohnermeldewesens nur annähernd ausgewertet werden. Die Bochumer Definition umfasst die Ausländer (Einwohner mit 1. Staatsangehörigkeit „nichtdeutsch“) sowie die Einwohner mit 1. Staatsangehörigkeit „deutsch“ und 2. Staatsangehörigkeit „nichtdeutsch“. Die im Melderegister zur Verfügung stehenden Merkmale machen es schwierig, die Quantitäten eindeutig zu bestimmen und konkrete Aussagen zur Qualität des Migrationshintergrundes abzuleiten.

Geförderter Wohnungsbestand Als Sozialwohnung bezeichnet man mit öffentlichen Landesmitteln geförderte Wohnungen. Diese Wohnungen sind sowohl belegungs- als auch mietgebunden. Begünstigt sind Personen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können und daher einen Wohnberechtigungsschein erhalten. Dargestellt wird die absolute Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen (2017) sowie der relative Anteil gemessen am Gesamtwohnungsbestand gemäß Gebäudedatei 2016 (Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen).

Haushalte (Zahl und durchschnittliche Größe) Das Haushaltgenerierungsverfahren ist ein Schätzverfahren (keine Erhebung) auf der Basis der Einwohnermeldedaten. Ab dem Auswertungsjahr 2013 gibt es eine Veränderung in der Zuweisung von Personen zu Haushaltstypen. Die Bevölkerung in Studenten-, Schwesternheimen und in Altenwohnungen wird in das Haushaltgenerierungsverfahren einbezogen, da hier zunehmend die Ausstattung der Wohnungen (mit Küche und Bad) auf eine selbständige Haushaltsführung ausgerichtet ist. Dieses führt in Bochum vorrangig zu einer deutlichen Erhöhung der Einpersonenhaushalte.

Leerstandsquote Nach der Stromzählermethode wird unterstellt, dass ein Wohnungsleerstand dann anzunehmen ist, wenn im Netzsystem des Stromversorgers zum Stichtag ein Haushalt mit einem Lastprofil von weniger als 150 kWh geführt ist. Flurlicht- oder Allgemeinstromzähler werden nicht berücksichtigt. Für die Auswertung wurden alle Stromzähler des Versorgungsgebietes Bochum berücksichtigt, da im Netzsystem der Stadtwerke auch die fremdversorgten Stromzähler erfasst werden (Quelle: Stadtwerke Bochum/ eigene Berechnung aus Gebäudedatei; Stand 06/2018).

Natürliche Bevölkerungsentwicklung Dargestellt ist die Differenz (Saldo) aus Geburten und Sterbefällen eines Jahres. Die Summe der dargestellten kleinräumigen Einzelwerte muss nicht dem gesamtstädtischen Wert entsprechen, da es Fälle ohne räumliche Zuordnung geben kann.

Seniorenwohnungen Dargestellt wird die Zahl der mit öffentlichen Landesmitteln geförderten Seniorenwohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumbeförderung. Für den Bezug ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich (Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen).

Wanderungssaldo Der Wanderungssaldo umfasst die Differenz aus Wanderungsgewinnen und -verlusten innerhalb eines Jahres. Bitte Hinweise zum Indikator „Einwohner“ beachten.

Wohnfläche Abgeleitet aus der Gebäudedatei wird die Wohnfläche je Wohnung sowie die Wohnfläche je Einwohner berechnet. Bitte Hinweise zum Indikator „Wohngebäude/ Wohnungsbestand“ beachten.

Wohngebäude/ Wohnungsbestand Quelle ist die kleinräumige Gebäudedatei der Stadt Bochum zum 31.12.2016. Die Gebäudedatei wird anhand der Jahresbestände der Baufertigstellungen und Bauabgänge jährlich aktualisiert. Die gerundeten Werte können von der offiziellen IT.NRW-Statistik abweichen, die relativen Anteile wurden an spitzen Werten gerechnet. Die Gebäudedatei enthält weder Angaben zu Nichtwohngebäuden noch Informationen zu Wohnungen (z. B. Ausstattungsmerkmale). Kleinräumige Werte für 2017 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

8 Anhang

Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

Datenstand 31.12.2017, sofern nicht im Glossar abweichend angegeben

Quellenangabe und Definition zu den einzelnen Indikatoren vgl. Glossar im Anhang

Statistischer Bezirk (Ortsteil)	Preise/ Marktanspannung					Wohnungsangebot						
	Fläche (qkm)	Leerstand (Anzahl)		Angebots-Kaufpreis für Eigentums- wohnungen (€/qm)	Angebotsmiete (€/qm)	Wohngebäude	EFH/ZFH (Anzahl Gebäude)	Mehrfamilienhäuser (Anzahl Gebäude)	MFH >= 10 WE (Anzahl Gebäude)	Anteil EFH/ZFH an Gesamtgebäude (%)	Wohngebäude ab Baujahr 2000 (%)	Wohngebäude älter als Baujahr 1970 (%)
		Leerstand (%)	Leerstand (%)									
10 Grumme	5,67	226	3,0%	1.678	7,00	1.886	799	1.087	64	42,4	2,7	85,4
11 Gleisdreieck	1,26	175	3,9%	1.280	6,85	766	114	652	72	14,9	1,3	87,5
13 Altenbochum	3,13	164	2,5%	1.488	6,92	1.781	906	875	62	50,9	5,1	78,0
14 Süddinnenstadt	2,70	237	2,3%	1.558	7,14	1.988	566	1.422	182	28,5	10,1	80,0
15 Kruppwerke	6,51	248	3,0%	1.021	6,90	2.024	923	1.101	77	45,6	4,0	87,5
16 Hamme	3,89	313	3,6%	1.181	6,48	1.667	480	1.187	140	28,8	4,2	78,6
17 Hordel	2,35	26	1,6%	1.615	5,92	945	825	120	4	87,3	2,1	89,9
18 Hofstede	3,24	159	3,0%	1.186	6,56	1.472	750	722	44	51,0	4,1	72,0
19 Riemke	3,83	128	3,0%	1.156	6,44	1.198	572	626	30	47,7	5,0	74,3
1 Mitt-	32,98	1.478	2,3%	1.333	6,77	13.727	5.935	7.782	475	43,2	4,7	81,9
24 Günnigfeld	1,66	119	3,6%	1.053	5,67	939	520	419	32	55,4	8,5	71,4
25 Wat-Mitte	4,61	602	4,7%	1.078	5,90	2.890	1.207	1.683	230	41,8	4,2	79,6
26 Leithe	2,80	104	2,4%	1.314	5,95	1.158	606	552	28	52,3	16,4	69,9
27 Westenfeld	3,75	197	3,3%	1.083	6,56	1.195	429	766	133	35,9	5,0	66,9
28 Hontrop	7,93	237	2,6%	1.346	6,49	2.971	1.929	1.042	103	64,9	8,4	49,5
29 Eppendorf	3,22	131	2,4%	1.846	6,57	2.052	1.385	667	24	67,5	6,3	56,5
2 Wattenscheid	23,90	1.390	3,4%	1.229	6,10	11.205	6.076	5.129	550	54,2	6,2	64,3
36 Bergen/Hiltrop	4,91	113	2,0%	1.386	6,50	2.294	1.657	637	28	72,2	10,9	71,1
37 Gerthe	5,87	137	2,9%	1.309	6,24	1.574	952	622	32	60,5	14,0	62,9
38 Harpen/Rosenberg	3,96	89	2,0%	1.467	6,08	1.537	1.091	446	38	71,0	6,5	65,1
39 Kornharpen/Voede-Abzweig	4,08	76	1,8%	1.524	6,59	1.296	744	552	43	57,4	6,9	71,0
3 Nord	18,32	415	2,2%	1.481	6,33	5.701	4.444	2.237	141	68,2	9,3	67,2
46 Laer	4,46	60	2,0%	1.394	6,53	758	356	402	33	47,0	2,6	52,8
47 Werne	4,89	229	2,8%	1.103	6,00	2.143	956	1.187	78	44,6	5,6	70,0
48 Langendreer	11,54	261	1,9%	1.261	6,35	4.237	2.492	1.745	116	58,8	8,5	63,0
49 Langendreer-Alter Bahnhof	2,58	104	2,8%	1.185	6,55	877	357	520	44	40,7	5,7	76,4
4 Dist	23,47	951	2,3%	1.303	6,31	8.015	4.161	3.854	271	51,9	7,0	66,1
53 Wiemelhausen/ Brenschede	5,46	223	2,4%	1.870	7,35	3.077	1.817	1.260	73	59,1	7,1	68,9
54 Stiepel	12,50	189	3,2%	2.830	7,82	2.919	2.340	579	21	80,2	7,5	48,3
55 Querenburg	9,11	138	1,9%	1.454	6,00	1.953	1.372	581	173	70,3	4,6	55,8
5 Süd	27,07	550	2,4%	2.218	6,98	7.949	5.529	2.420	267	69,6	6,3	59,1
63 Weitmar-Mitte	4,74	182	2,1%	1.671	7,38	2.649	1.563	1.086	62	59,0	5,7	73,6
64 Weitmar-Mark	5,16	194	2,9%	1.991	7,44	2.361	1.455	906	36	61,6	8,5	52,5
65 Linden	4,55	220	3,0%	1.546	6,50	2.816	1.961	855	60	69,6	12,8	51,1
66 Dahlhausen	5,05	153	2,2%	1.526	6,03	2.473	1.567	906	65	63,4	11,7	55,8
6 Südwest	19,50	749	2,5%	1.962	7,00	10.299	6.546	3.753	223	63,6	10,1	58,3
Bochum gesamt	145,66	5.434	2,8%	1.462	6,59	57.896	32.691	25.205	2.127	56,5	7,4	66,8

Wohnungsangebot									
Wohnungen									Statistischer Bezirk (Ortsteil)
Wohnungsbestand (Wohnheiten)	Bauliigkeit (Fertigstellungen 2012-2016)	Eigentümer- wohnungen (Anzahl)	Eigentümerquote (%)	Geförderter Wohnungsbestand	Anteil geförderter WE (%)	Seniorenwohnungen (gefördert)	Wohnfläche je Wohnung (qm)	Wohnfläche je Einwohner (qm)	
7.425	35	1.400	19	257	3,5	150	74,7	42,8	10 Grumme
4.447	k.A.	350	8	249	5,6	41	64,6	37,3	11 Gleisdreieck
6.611	115	1.380	21	590	8,9	221	71,0	38,7	13 Altenbochum
10.196	151	1.580	16	379	3,7	112	69,7	41,7	14 Südinnestadt
8.211	16	1.160	14	288	3,5	58	58,1	31,1	15 Kruppwerke
8.755	36	1.160	13	570	6,5	124	60,7	34,5	16 Hamme
1.597	4	840	53	172	10,8	68	69,5	34,1	17 Hordel
5.382	17	1.130	21	294	5,5	140	66,4	36,1	18 Hofstede
4.293	9	930	22	198	4,6	28	63,2	35,7	19 Riemke
56.977	338	8.900	18	2.997	5,3	942	58,2	36,7	1 Nimm
3.304	k.A.	840	25	114	3,5	21	64,0	37,1	24 Günnigfeld
12.871	73	2.200	17	478	3,7	215	63,4	36,7	25 Wat-Mitte
4.273	k.A.	880	21	219	5,1	64	62,5	34,8	26 Leithe
5.908	30	1.280	21	254	4,3	2	70,1	39,5	27 Westenfeld
8.964	62	2.840	32	1.062	11,8	61	77,9	40,8	28 Höntrup
5.444	42	1.820	33	250	4,6	120	78,0	44,5	29 Eppendorf
40.784	219	9.800	24	2.577	5,9	483	80,3	38,9	3 Wattenscheid
5.561	66	1.820	33	750	13,5	114	71,9	37,6	36 Bergen/Hillrop
4.707	21	1.260	27	287	6,1	37	73,5	36,9	37 Gerthe
4.417	k.A.	1.450	33	282	6,4	56	75,6	37,9	38 Harpen/
4.340	136	940	22	449	10,3	133	67,8	38,1	39 Kornharpen/ Voede-Abzweig
18.025	226	8.900	29	1.768	9,3	340	72,2	37,6	3 Nord
3.066	k.A.	640	21	462	15,1	24	72,2	35,2	46 Laer
8.277	75	1.550	19	699	8,4	76	64,8	36,2	47 Werne
13.494	138	3.660	27	1.382	10,2	149	72,8	37,9	48 Langendreer
3.727	k.A.	620	17	106	2,8	0	63,8	35,8	49 Langendreer-Alter Bahnhof
28.504	219	8.000	23	2.648	9,3	249	69,3	36,9	4 Ost
9.466	126	2.920	31	534	5,6	314	77,1	40,0	53 Wiemelhausen/ Brenschede
5.908	129	2.590	44	69	1,2	0	92,0	47,8	54 Stiepel
7.145	56	1.820	26	1.423	19,9	61	81,0	27,6	55 Querenburg
22.378	111	7.300	33	2.028	9,0	375	82,3	36,6	5 Süd
8.596	135	2.220	26	375	4,4	167	71,0	39,0	63 Weitmar-Mitte
6.701	109	2.370	35	326	4,9	124	78,6	43,3	64 Weitmar-Mark
7.448	63	2.770	37	493	6,6	97	78,7	41,5	65 Linden
6.969	49	2.280	33	483	6,9	138	75,9	41,3	66 Dahlhausen
29.774	356	9.600	32	1.677	5,6	526	75,8	41,1	6 Südwest
197.503	1.751	48.700	25	13.494	6,8	2.915	71,2	37,9	Bochum gesamt

8 Anhang

Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

Datenstand 31.12.2017, sofern nicht im Glossar abweichend angegeben
 Quellenangabe und Definition zu den einzelnen Indikatoren vgl. Glossar im Anhang

Statistischer Bezirk (Ortsteil)	Wohnungsnachfrage												
	Einwohner (EW)	Bevölkerungsdichte (EW/qkm)	Natürliche Bevölkerungs- entwicklung (Saldo)	Wanderungssaldo	Ausländer-Anteil (%)	EW mit Migrations- hintergrund (absolut)	EW mit Migrations- hintergrund (in %)	Bedarfsgemein- schaften im SGB II- Leistungsbezug	Arbeitslosen- quotient (%) (Stand: 09/2017)	Alten-Quotient	Jugend-Quotient	Haushalte	durchschnittl. Haushaltsgröße
10 Grumme	13.107	2.311	-42	95	9,6	2.142	16,3	447	5,7	49,6	22,3	6.990	1,81
11 Gleisdreieck	9.342	7.392	-112	269	25,4	3.390	36,3	1.013	13,6	28,7	16,4	5.660	1,53
13 Altenbochum	12.186	3.898	-159	40	8,8	2.029	16,7	561	6,5	61,4	21,5	6.720	1,73
14 Südstadt	17.239	6.395	-8	118	9,7	2.788	16,2	693	5,4	36,3	16,3	10.790	1,58
15 Kruppwerke	15.516	2.383	46	188	29,0	6.281	40,5	1.944	14,4	30,9	25,7	8.410	1,82
16 Hamme	15.433	3.966	26	134	21,7	4.954	32,1	1.428	11,7	31,6	24,1	8.650	1,77
17 Hordel	3.198	1.363	-13	-36	8,4	457	14,3	131	6,9	49,9	27,6	1.520	2,10
18 Hofstede	10.027	3.096	-14	52	16,2	2.546	25,4	786	11,1	44,5	25,2	5.270	1,89
19 Riemke	7.644	1.993	-45	25	13,6	1.681	22,0	538	9,5	48,4	25,7	4.040	1,86
1 Mitte	103.692	3.103	-321	885	16,3	26.268	25,3	7.541	9,6	40,1	22,0	58.006	1,74
24 Günnigfeld	5.708	3.444	-12	-3	15,9	1.202	21,1	515	11,1	42,3	28,8	2.890	1,97
25 Wat-Mitte	22.307	4.837	-53	28	20,2	6.258	28,1	2.622	15,3	46,0	29,1	11.620	1,89
26 Leithe	7.733	2.765	-29	-88	17,9	1.880	24,3	673	10,6	44,9	29,6	3.770	1,94
27 Westenfild	10.488	2.799	-47	43	13,1	2.427	23,1	797	11,7	58,8	28,8	5.580	1,88
28 Höntrop	17.098	2.157	-22	-62	7,9	2.752	16,1	823	7,6	58,8	28,6	8.450	2,01
29 Eppendorf	9.477	2.940	-57	16	4,2	741	7,8	273	4,5	68,7	23,5	4.920	1,90
2 Wattenscheid	72.811	3.038	-220	-66	13,6	15.280	21,0	5.703	10,8	53,0	28,1	37.209	1,93
36 Bergen/Hiltrop	10.610	2.163	-103	18	6,8	1.553	14,6	494	6,7	59,3	27,2	5.140	2,01
37 Gerthe	9.376	1.596	2	-61	11,4	1.762	18,8	616	7,8	45,5	28,9	4.730	1,95
38 Harpen/	8.720	2.201	-54	-72	9,1	1.606	18,4	399	6,3	68,6	26,6	4.200	2,00
39 Kornharpen/ Voede-Abzweig	7.512	1.842	-32	-75	9,0	1.230	16,4	472	8,7	55,5	23,5	4.100	1,82
3 Nord	36.218	1.926	-187	190	9,0	6.161	17,0	1.981	7,3	66,6	26,8	18.206	1,95
46 Laer	6.211	1.391	-4	20	16,0	1.920	30,9	447	10,9	49,9	29,8	3.090	2,00
47 Werne	14.773	3.021	-11	3	14,8	3.396	23,0	1.288	11,9	46,3	27,1	7.710	1,91
48 Langendreer	25.822	2.238	-53	-93	10,5	4.853	18,8	1.485	8,9	53,0	28,7	12.800	1,96
49 Langendreer-Alter Bahnhof	6.713	2.605	0	115	16,8	1.746	26,0	570	10,1	38,0	26,0	3.600	1,86
4 Ost	53.519	2.280	-65	95	13,1	11.915	22,3	3.793	10,1	48,7	28,0	27.206	1,94
53 Wiemelhausen/ Brenschede	18.293	3.348	-156	139	8,0	2.687	14,7	486	4,9	56,2	22,4	9.740	1,83
54 Stiepel	11.246	900	-29	-25	3,3	807	7,2	119	2,8	62,7	27,2	5.510	2,04
55 Querenburg	20.958	2.301	44	414	29,8	9.348	44,6	1.391	8,9	30,8	23,2	11.010	1,88
5 Süd	50.497	1.865	-141	525	16,0	12.842	25,4	1.995	6,3	45,9	23,7	26.306	1,89
63 Weitmar-Mitte	15.841	3.340	-93	95	11,2	2.804	17,7	942	8,3	53,9	26,2	8.550	1,83
64 Weitmar-Mark	12.076	2.341	-107	-35	5,4	1.171	9,7	339	6,0	65,8	22,0	6.350	1,87
65 Linden	14.082	3.096	-61	-64	6,2	1.585	11,3	505	6,2	60,1	26,7	7.050	1,98
66 Dahlhausen	12.846	2.545	-55	-10	8,2	1.768	13,8	556	7,5	53,5	27,9	6.320	2,01
6 Südwest	54.845	2.813	-115	-14	7,9	7.328	13,4	2.343	7,1	57,9	25,8	28.300	1,92
Bochum gesamt	371.582	2.551	-1.253	1.188	13,4	79.764	21,5	23.389	8,9	48,6	25,2	195.200	1,87

Statistisches Gliederungssystem der Stadt Bochum

Stadtbezirke und Statistische Bezirke (Ortsteile)



Kontakt

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum
www.bochum.de

