



Wohnungsmarktbarometer 2019

Befragung von Wohnungsmarktexterten
Angebotspreise für Miete und Kaufeigentum in Bochum

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: Wolfgang Loke, Iris Stendera

Layout: Renate Foja

Titelbild: Alte Markstraße © Wolfgang Loke

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: 978-3-8093-0323-7
Bochum, November 2019

Inhalt

Vorwort	Seite
	4
1 Expertenbefragung	5
1.1 Vorbemerkung	6
1.2 Marktlage und Entwicklung	7
1.3 Probleme auf dem Wohnungsmarkt	10
1.4 Investitionen	11
1.5 Wohnungsneubau	14
1.6 Maßnahmen im Bestand	15
1.7 Wohnungsleerstand	16
2 Preisdatenauswertung (Miete/ Wohneigentum)	19
2.1 Angebotsmietpreise	20
2.2 Angebotskaufpreise für Wohnimmobilien	33
2.2.1 Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	33
2.2.2 Eigentumswohnungen	36
3 Anhang	45
Abbildungsverzeichnis	46
Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktexterten	47
Auswertung / Wohnungsmarktbarometer 2019	48
Glossar	56
Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile	58
Karte: Statistisches Gliederungssystem der Stadt Bochum	61

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

ein wichtiger Baustein der Wohnungsmarktbeobachtung besteht darin, nicht nur Daten und Statistiken zu analysieren, sondern auch das Stimmungsbild derjenigen abzufragen, die täglich auf dem Bochumer Wohnungsmarkt aktiv sind. Als sogenannte „Wohnungsmarktbarometer“ helfen uns diese Befragungen seit mittlerweile siebzehn Jahren bei der Interpretation von Daten und Entwicklungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt.

Die Befragungsteilnehmer sind weiterhin ganz überwiegend der Ansicht, dass die Marktlage in Bochum als angespannt zu bewerten ist. Dies gilt im Prinzip für alle Teilmärkte, insbesondere aber für das Segment der geförderten Mietwohnungen.

Die angespannte Marktsituation in Bochum lässt sich auch aus der Entwicklung der Wohnungsmieten und Immobilienpreise ablesen. Dazu werden seit einigen Jahren Angebotspreise aus der empirica-Preisdatenbank ausgewertet, welche differenzierte Betrachtungen der auf dem Markt angebotenen Wohnungen und Wohnimmobilien ermöglicht. Die aktuellen Erkenntnisse werden in der vorliegenden Broschüre ebenfalls ausführlich dargestellt.

Vor diesem Hintergrund erscheint es konsequent, dass die Stadt Bochum zum 01.06.2019 auf Grundlage eines landesweiten Gutachtens in die nächst höhere Mietenstufe 4 der sozialen Wohnraumförderung eingestuft wurde. Nun sind die Investorinnen und Investoren gefragt, die eindeutig verbesserten Finanzierungsmöglichkeiten und Förderkonditionen zu nutzen. Um das gesamtstädtische Ziel zu erreichen, für Menschen in jeder Lebenslage angemessenen Wohnraum bieten zu können, bedarf es weiterhin kluger Strategien und einer engen Abstimmung aller relevanten Akteure.

Insofern möchte ich mich bei allen bedanken, die mit uns gemeinsam die Wohnraumentwicklung unserer Stadt gestalten. Danken möchte ich auch allen Expertinnen und Experten, die – zum Teil bereits seit vielen Jahren – an unseren Befragungen teilgenommen haben. Ich würde mich freuen, wenn Sie auch zukünftig unsere Arbeit unterstützen.

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

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Markus Bradtke', written in a cursive style.

Dr. Markus Bradtke
Stadtbaurat

1 Expertenbefragung

1 Expertenbefragung

1.1 Vorbemerkung

Mit dem Wohnungsmarktbarometer 2019 werden die Ergebnisse der jährlichen Expertenbefragung zum mittlerweile 17. Mal vorgestellt. Dafür hat das Amt für Stadtplanung und Wohnen im Frühjahr 2019 die Bochumer Wohnungsmarktakteure per E-Mail angeschrieben und mit einem Fragebogen um Einschätzungen unter anderem zur aktuellen und zukünftigen Lage auf dem lokalen Wohnungsmarkt gebeten.

Durch kontinuierliche Fortschreibung der überwiegend standardisierten Fragen kann in der Zeitreihe seit 2003 zwischen kurzfristigen Schwankungen und längerfristigen Trends unterschieden werden. Auch wenn die Ergebnisse nur eingeschränkt als repräsentativ zu bezeichnen sind, so bilden sie ein subjektives Stimmungsbild der Befragungsteilnehmer ab, welches auf einem breiten Spektrum an lokalen Erfahrungen und Einschätzungen basiert.

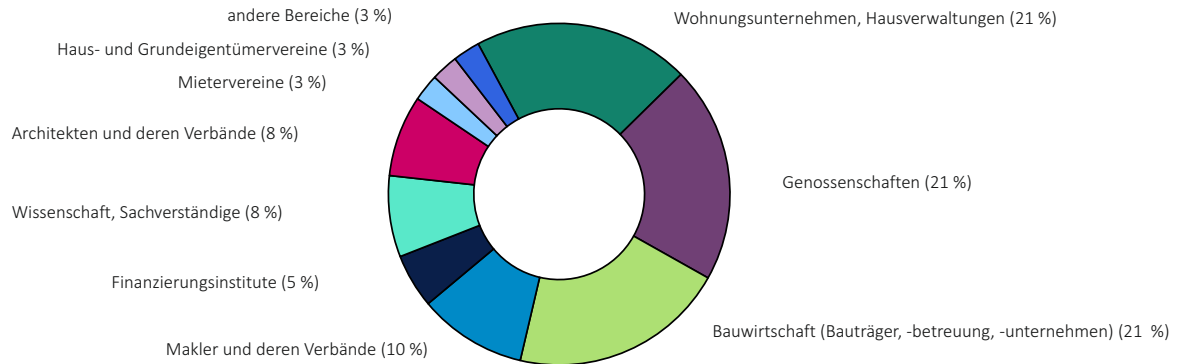
Dabei war die Bewertung – wie in Vorjahren – aus Sicht der Nachfrageseite vorzunehmen. Wenn also in Bochum von einer „angespannten“ Marktlage gesprochen wird, so ist ein gewisses Versorgungsdefizit an Wohnungen in dem betreffenden Segment anzunehmen. In der Folge geht eine angespannte Marktsituation typischerweise einher mit relativ hohen und steigenden Mieten bzw. Kaufpreisen. Eine „entspannte“ Situation würde dagegen ein Überangebot an Wohnungen beschreiben, gewöhnlich einhergehend mit niedrigen und sinkenden Preisen, aber auch zunehmender Leerstandsgefahr.

Die Antworten weichen zum Teil voneinander ab, was vermutlich damit zu erklären ist, dass die Teilnehmer aus ihrer spezifischen beruflichen Tätigkeit heraus unterschiedliche Sichtweisen auf das jeweilige

Untersuchungsfeld besitzen. Zur Rückkopplung wurden daher die vorliegenden Befragungsergebnisse im September 2019 dem „Runden Tisch der Bochumer Wohnungsmarktakteure“ präsentiert und zur Diskussion gestellt.

Teilnehmerkreis | In diesem Jahr wurden über 110 Institutionen um eine Einschätzung zur aktuellen Lage auf dem Bochumer Wohnungsmarkt gebeten, 30 Akteure haben an der Befragung teilgenommen (Teilnehmerliste siehe Anhang). Die Teilnehmer stammen aus unterschiedlichen Bereichen, der überwiegende Teil ist in der Wohnungswirtschaft tätig. Der Wirkungskreis der Befragungsteilnehmer erstreckt sich mehrheitlich auf das gesamte Stadtgebiet (oder darüber hinaus), einige andere beziehen ihre Antworten dagegen nur auf einen oder mehrere Stadtbezirke im Stadtgebiet.

Abb. 1: Tätigkeitsbereich der Teilnehmer



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

1.2 Marktlage und Entwicklung

Die Entwicklung der letzten sechzehn Jahre ist durch eine kontinuierliche Anspannungstendenz gekennzeichnet. Wurde die Marktlage anfangs noch als „entspannt bis ausgewogen“ bewertet, wird die Situation seit gut vier Jahren für alle Segmente überwiegend als „angespannt“ eingeschätzt.

Dies gilt vor allem für das Segment der geförderten Mietwohnungen: Hier wird insbesondere die Situation bei den größeren Wohnungen von den Befragungsteilnehmern mehrheitlich sogar als „sehr angespannt“ bewertet. Ähnlich angespannt verhält es sich mittlerweile aber auch auf dem Eigentumsmarkt, wo vor allem die Situation für Einfamilienhäuser des normalen Preissegmentes als „(sehr) angespannt“ beurteilt wird. Aber auch bei den Eigentumswohnungen bewerten die Akteure die Situation als „angespannt“.

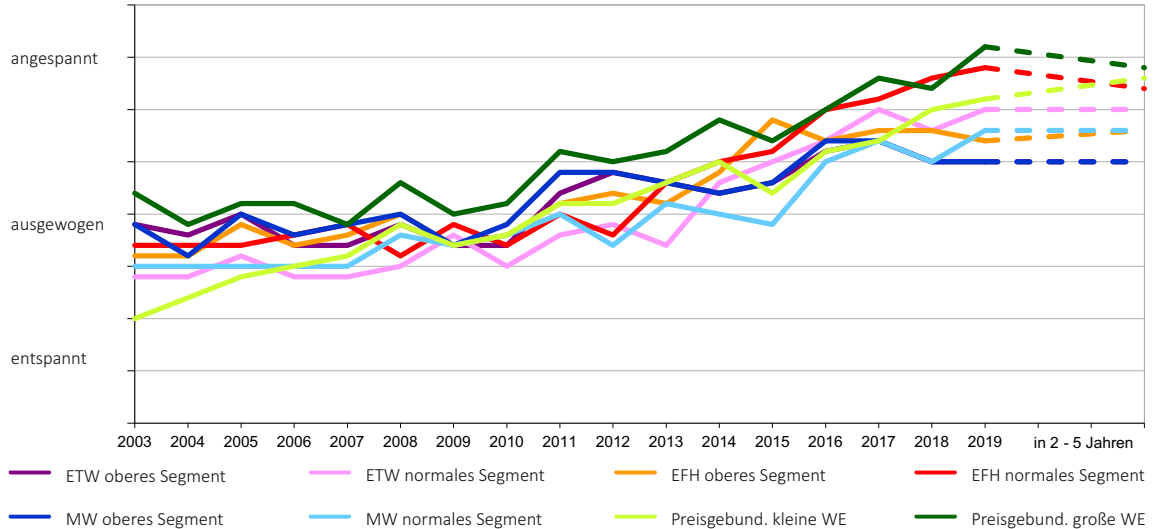
Vergleicht man die aktuelle Marktlage des Jahres 2019 mit den vor drei Jahren abgefragten Erwartungen für die Zukunft¹⁾, so lässt sich feststellen, dass die Experten seinerzeit zumindest die Marktentwicklung bei den großen geförderten Wohnungen sowie den Ein- und Zweifamilienhäusern (normales Preissegment) unterschätzt hatten. Hier wird die aktuelle Situation deutlich angespannter bewertet als damals erwartet.

Für die nächsten 2 bis 5 Jahre erwarten die Wohnungsmarktexperten nur wenig Veränderung, die Situation verharrt weitgehend auf einem angespannten Niveau. Inwieweit die Wohnungsbauoffensive der Stadt – insbesondere auch im geförderten Segment – darauf ausgleichend einwirken kann, bleibt weiter zu beobachten.

¹⁾ vgl. Wohnungsmarktbarometer 2016

1 Expertenbefragung

Abb. 2: Beurteilung der Marktlage



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Marktlage auf Landesebene | Auf Landesebene führt die NRW.BANK seit 1995 eine jährliche Befragung von Wohnungsmarktakteuren durch. An der diesjährigen Befragung haben mehr als 420 Fachleute aus Wohnungs- und Bauwirtschaft, Kommunalverwaltungen, Kreditinstituten, Wissenschaft und Interessenverbänden teilgenommen²⁾.

Demnach nimmt die Anspannung der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen weiter zu, obwohl sich die Bautätigkeit auf dem Höchststand der vergangenen Jahre befindet. Die deutlich höheren Förderzahlen im Mietwohnungsbau machen sich zwar positiv bemerk-

bar, reichen jedoch nicht aus, um den Bedarf im preiswerten und inzwischen auch mittleren Segment zu decken. Barrierefreie und kleine Wohnungen sind besonders von der Marktanspannung betroffen. Hier ist das Angebot, gemessen an der Nachfrage, meist klein.

Nach Einschätzung der befragten Experten nimmt die Marktanspannung im Land seit 10 Jahren – in allen betrachteten Marktsegmenten – deutlich zu. Dabei zeigt die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK, dass in den vergangenen Jahren die Zuwanderung insbesondere in die Ballungszentren

²⁾ vgl. Broschüre „Wohnungsmarkt weiterhin deutlich angespannt - Experteneinschätzungen aus dem NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 2019“; www.nrwbank.de (August 2019).

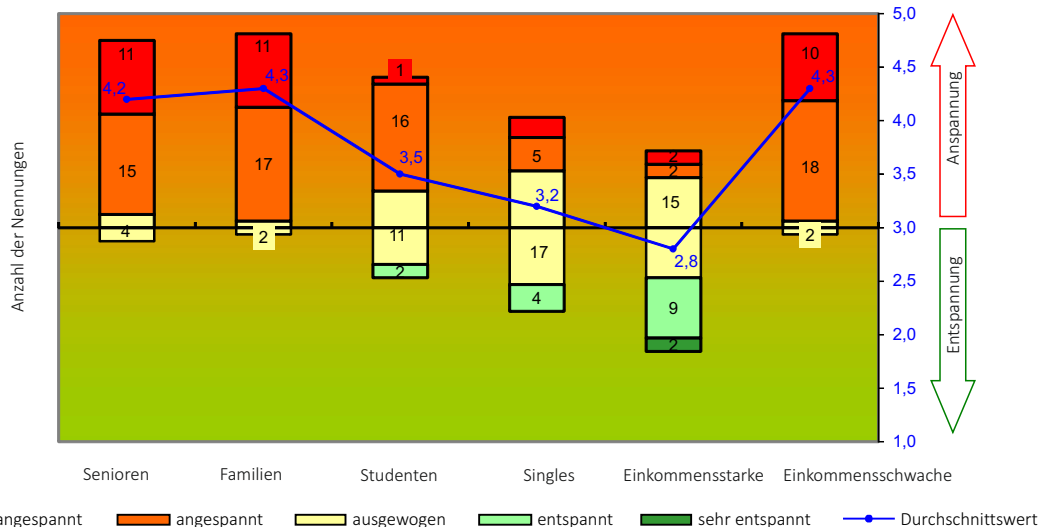
und Universitätsstädte ein bedeutender Faktor für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist. Das Angebot kann demzufolge die Nachfrage nach Wohnraum im unteren und mittleren Marktsegment nicht decken. Gerade in den Ballungszentren wird mehr bezahlbarer Wohnraum benötigt. Neun von zehn der befragten Experten sind der Meinung, dass der Neubau geförderter Wohnungen aktuell noch nicht ausreicht. Die Befragungsteilnehmer sehen die größten Hemmnisse für den Wohnungsneubau – trotz deutlicher Anstrengungen des Landes und der Kommunen – nach wie vor in der derzeitigen hohen Auslastung der Bauwirtschaft sowie in den fehlenden bzw. nur schwer aktivierbaren Wohnbauflächen.

Da der Neubau von Mietwohnungen eher im hochprei-

sigen Segment stattfindet, sehen die befragten Experten kurzfristig keine deutliche Entspannung im preiswerten und mittleren Preissegment. Allenfalls bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen wird eine leichte Entspannung erwartet. Hier werden die Suchräume der Nachfrager größer und dehnen sich stärker in die Region aus. Zudem wird ein hoher Anteil des zunehmenden Geschosswohnungsbaus als Eigentumswohnungen vermarktet.

Marktlage für ausgewählte Personengruppen | Die Marktsituation in Bochum wird – wie oben dargestellt – seit gut vier Jahren für alle Segmente von den Akteuren überwiegend als angespannt eingeschätzt. Allerdings müssen nicht alle Personen- bzw. Nachfragergruppen davon gleich stark betroffen sein.

Abb. 3: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

1 Expertenbefragung

Generell hat sich an dem Ergebnis im Vorjahresvergleich nur wenig verändert. Vor allem für Einkommensschwache, Familien und Senioren wird die Marktlage am angespanntesten bewertet. Etwa ein Drittel der Akteure schätzt die Situation für diese Nachfragegruppen sogar als sehr angespannt ein.

Die Situation der Studierenden wird als ausgewogen bis angespannt beurteilt. Günstiger wird die Situation für Single-Haushalte eingeschätzt, hier gehen die meisten Befragungsteilnehmer von einer ausgewogenen Marktlage aus. Allerdings lassen sich die einzelnen Zielgruppen natürlich nicht immer genau abgrenzen und überschneiden sich (Single-Haushalte können beispielsweise genauso gut Senioren wie auch

Studierende sein). Trotz dieser Unschärfe ist aber davon auszugehen, dass Studierende überwiegend vor allem zentrale, gut angebundene Standorte im städtischen Raum präferieren und besonderen Wert auf günstige Mietpreise legen, während „die anderen“ Singles im Vergleich oftmals über ein höheres Einkommen verfügen und ein größeres Angebot am Markt vorfinden.

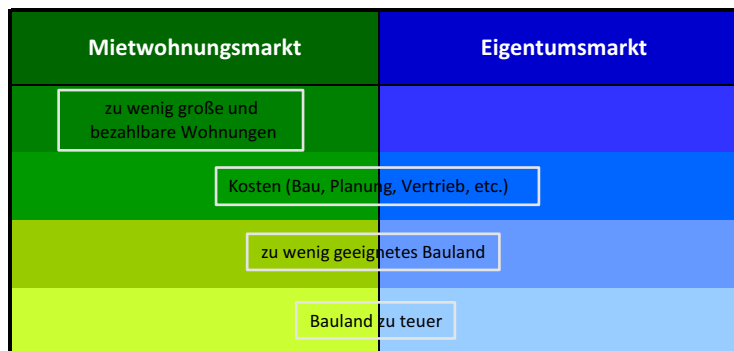
Bei den Einkommensstarken wird die Marktsituation am günstigsten und überwiegend ausgewogen eingeschätzt. Offenbar lassen sich selbst bei ausreichendem Budget nicht alle Wohnwünsche in Bochum immer ohne weiteres realisieren.

1.3 Probleme auf dem Bochumer Wohnungsmarkt

Die Marktlage lässt sich auch aus den Problemen auf dem Wohnungsmarkt ablesen. Die Befragungsteilnehmer konnten dazu aus einer Auflistung möglicher Konfliktthemen auswählen und ggfs. fehlende Aspekte ergänzen.

Insgesamt ergibt sich hinsichtlich der „Topthemen“ gegenüber den Vorjahren auf den ersten Blick ein ähnliches Bild. Allerdings hat sich bei einigen Themen der Anteil der kritischen Stimmen verringert, sodass

Abb. 4: Die wichtigsten Problemfelder auf dem Wohnungsmarkt



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

man dies möglicherweise als Entspannung interpretieren kann. Im Segment des Mietwohnungsmarktes sehen die Befragungsteilnehmer mehrheitlich das Fehlen von großen und bezahlbaren Wohnungen als Problem in Bochum an. Genauso viele kritisieren die hohen Kosten (inklusive Planung, Vertrieb, etc.). Weniger als in Vorjahren, aber knapp die Hälfte der Akteure stellt weiterhin vor allem das Fehlen von geeignetem Bauland sowie entsprechend hohe Baulandpreise als Problem dar. Deutlich weniger, aber immerhin noch ein Drittel der Befragungsteilnehmer bemängelt, dass das Wohnungsangebot nicht den aktuellen Anforderungen – beispielsweise in energetischer oder altengerechter Hinsicht – entspricht.

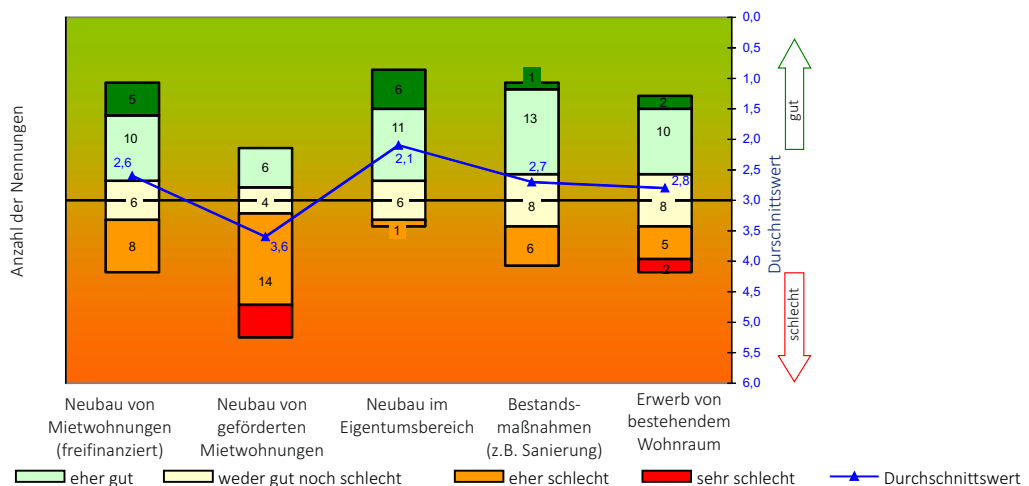
Auf dem Eigentumsmarkt kritisieren mehr als die Hälfte der Befragungsteilnehmer vor allem, dass zu wenig bzw. zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung steht. Fast genauso häufig werden die Kosten für Bau, Planung und Vertrieb bemängelt. Knapp die Hälfte der Akteure kritisiert weiterhin die zu hohen Baulandkosten in unserer Stadt. Andere Aspekte werden deutlich seltener bemängelt. Tendenziell fehlen auch im Eigentumssegment offenbar eher große (und bezahlbare) Wohnungen als kleine Wohnungen/ Apartments – so jedenfalls das Stimmungsbild der diesjährigen Expertenbefragung.

1.4 Investitionen

Investitionsklima | Die Befragungsteilnehmer wurden auch um eine Einschätzung zum Investitions-

klima in unterschiedlichen Marktsegmenten gebeten.

Abb. 5: Investitionsklima



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

1 Expertenbefragung

Die Akteure bewerten das Investitionsklima gegenüber dem Vorjahr insgesamt nur wenig verändert, allerdings fallen dabei die Einschätzungen der Befragungsteilnehmer teilweise deutlich unterschiedlich aus. Am positivsten wird das Investitionsklima für den Neubau im Eigentumsbereich bewertet, aber auch der Neubau von freifinanzierten Mietwohnungen wird überwiegend positiv bewertet. Etwas gemischter, aber ebenfalls überwiegend „eher gut“ wird das Klima für Bestandsmaßnahmen sowie für den Erwerb von bestehendem Wohnraum eingeschätzt.

Anders verhält es sich weiterhin im Segment der geförderten Mietwohnungen – hier bewerten die

Befragungsteilnehmer das Investitionsklima überwiegend mit (sehr) schlecht. Angesichts der zweifellos deutlich verbesserten Förderkonditionen des Landes sowie der – wie von den Befragungsteilnehmern selbst konstatiert – auch für die Zukunft zu erwartenden angespannten Marktlage im geförderten Wohnungsbau ist dies ein bemerkenswertes Ergebnis.

Investitionshemmnisse im geförderten Mietwohnungsbau | Wie zuvor festgestellt, fragt man sich (weiterhin), welche Faktoren dazu beitragen können, dass das Investitionsklima in diesem Segment deutlich ungünstiger als in den anderen Segmenten bewertet wird.

Abb. 6: Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen

Neubaukosten zu hoch (z. B. wegen technischer Vorgaben wie EnEV, Barrierefreiheit, etc.)

Investoren fürchten die Belegungsbindung/ zugewiesenes Mieterklientel

Mietenstufe 3 für Bochum zu niedrig

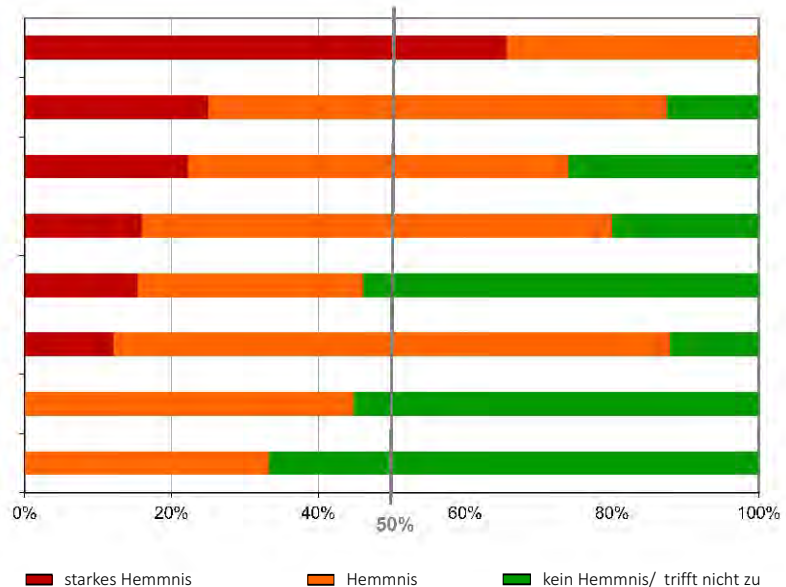
Private/ kleine Investoren sind über die Förderung nicht ausreichend informiert

Widerstand der Bevölkerung/ Nachbarschaft

Bürokratischer Aufwand für Förderanträge zu hoch

mangelnde kommunalpolitische Unterstützung (Wohnungspolitische Konzepte, Kooperation)

zu wenig Eigenkapital bei potenziellen Investoren



Grundgesamtheit: 30 Nennungen

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Das mit Abstand größte Hemmnis für den Neubau geförderter Wohnungen liegt nach Ansicht der Akteure darin begründet, dass zahlreiche technische Vorschriften (z.B. EnEV, Barrierefreiheit) die Neubaukosten in die Höhe treiben. Außerdem fürchten viele Investoren die Belegungsbindung sowie das „zugewiesene Mieterklientel“³⁾.

Zum 1. Juni 2019 wurde Bochum auf das Mietniveau M4 hochgestuft, womit die öffentliche Mietwohnungsbauförderung für Investoren weiter verbessert wurde⁴⁾. Zum Befragungszeitraum im Frühjahr war diese Anhebung nicht abzusehen. Die zur diesem Zeitpunkt noch geltende Mietstufe M3 wurde von den Befragungsteilnehmern überwiegend als zu niedrig und daher als Hemmnis beurteilt. Insofern bleibt abzuwarten, welche investitionssteigernden Wirkungen von der Angebotsverbesserung des Landes ausgehen werden.

Weiterhin erscheint einigen Akteuren der bürokratische Aufwand für Förderanträge zu hoch, außerdem seien Private sowie kleine Investoren über Fördermöglichkeiten nicht ausreichend informiert.

³⁾ Hierzu scheint unverändert Aufklärungsbedarf zu bestehen. Die Stadt Bochum übt für geförderte Wohnungen Besetzungsrechte regelmäßig nur 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.

⁴⁾ Anlässlich einer gutachterlichen Überprüfung der Wohnungsmärkte für den Erlass einer Kappungsgrenzenverordnung in Nordrhein-Westfalen wurde die Stadt Bochum durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung in der öffentlichen Wohnraumförderung ab dem 01.06.2019 von der Mietniveaustufe M3 in die Stufe M4 höhergestuft (Erlass des Ministeriums vom 30.04.2019). Durch die neue Zuordnung der Mietstufe M4 erhöhen sich bei der Neuschaffung von Mietwohnraum die Förderdarlehen, die Tilgungsnachlässe sowie die max. Anfangsmieten. Zum Vergleich:

Mietniveau M3 - Fördergrundpauschale qm/Wfl. = 1.780 EUR; Tilgungsnachlass = 15 %; Bewilligungsmiete qm/Wfl. = 5,70 EUR

Mietniveau M4 - Fördergrundpauschale qm/Wfl. = 1.950 EUR; Tilgungsnachlass = 25 %; Bewilligungsmiete qm/Wfl. = 6,20 EUR

Am Widerstand der Bevölkerung und Nachbarschaft dürfte eine Investition im geförderten Mietwohnungsbau nach überwiegender Meinung wohl eher nicht scheitern. Dies gilt erst recht für das Eigenkapital der Investoren sowie für die kommunalpolitische Unterstützung – an beiden mangelt es nach überwiegender Meinung nicht.

Investitionsfaktoren | Das überwiegend positive Investitionsklima stützt sich nach Expertenmeinung in allen Marktsegmenten mit Abstand vor allem auf die unverändert günstigen Finanzierungskonditionen. Überwiegend gelobt wird auch das Infrastrukturangebot der Stadt. Bemerkenswert ist auch, dass die demographische Entwicklung mehrheitlich als Investitionsanreiz eingeschätzt wird.

Im Eigentumsbereich wirken sich zudem die Einkommensentwicklung bzw. eine steigende Zahlungsfähigkeit der Nachfrager positiv aus.

1 Expertenbefragung

Trotz des überwiegend positiven Investitionsklimas werden viele weitere Einflussfaktoren von den Experten überwiegend negativ beurteilt. Genannt werden vor allem die Verfügbarkeit von Bauland sowie generell steigende Kosten, aber auch die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis. Bei Bestands-

1.5 Wohnungsneubau

In einer weiteren Frage konnten die Experten die Wichtigkeit von Neubau für verschiedene Marktsegmente bewerten.

Weiterhin mit der größten Übereinstimmung bewerten die Befragungsteilnehmer den Neubau im Bereich betreuter Wohnformen für Senioren als wichtig bis sehr wichtig. Der Neubau in den Segmenten Alten- und Pflegeheime sowie Gemeinschaftliche Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenprojekte) wird dagegen

maßnahmen und im Mietwohnungssegment können auch das Mietrecht und die Sozialstruktur der Mieter investitionshemmende Wirkung entfalten. Auf der anderen Seite werden aber auch die (zu hohen) Renditeerwartungen der Investoren von vielen Befragungsteilnehmern kritisiert.

differenzierter beurteilt und von einigen Befragungsteilnehmern auch als weniger wichtig eingeschätzt.

Der Neubau großer Wohnungen wird dagegen mit hoher Übereinstimmung von den Befragungsteilnehmern als wichtig bis sehr wichtig bewertet. Bei kleinen Wohnungen und Studentenwohnungen gehen die Meinungen der Akteure wieder weiter auseinander, hier schätzt jeweils etwa ein Drittel den Neubau als weniger wichtig ein.

Abb. 7: Bewertung der Wichtigkeit von Neubaumaßnahmen

Betreutes Wohnen (für Senioren)

Große Wohnungen

Kleine Wohnungen

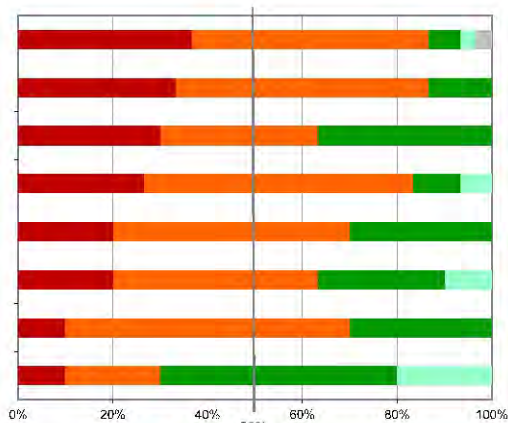
geförderte Mietwohnungen

Gemeinschaftliches Wohnen/ alternative Wohnformen
(z. B. Mehrgenerationenwohnprojekte)

Alten- und Pflegeheime

Studentenwohnungen

Flüchtlingsunterbringung



sehr wichtig

wichtig

weniger wichtig

unwichtig

keine Angabe

Grundgesamtheit: 30 Nennungen

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Der Neubau von geförderten Mietwohnungen wird mit großer Mehrheit der Befragungsteilnehmer als wichtig bis sehr wichtig eingeschätzt. Dies ist allein schon bemerkenswert, weil gleichzeitig etwa zwei Drittel der Befragten das Investitionsklima in diesem Segment – wie oben dargestellt – schlecht bewertet haben. Der Neubau von Wohnraum zur Flüchtlingsunterbringung

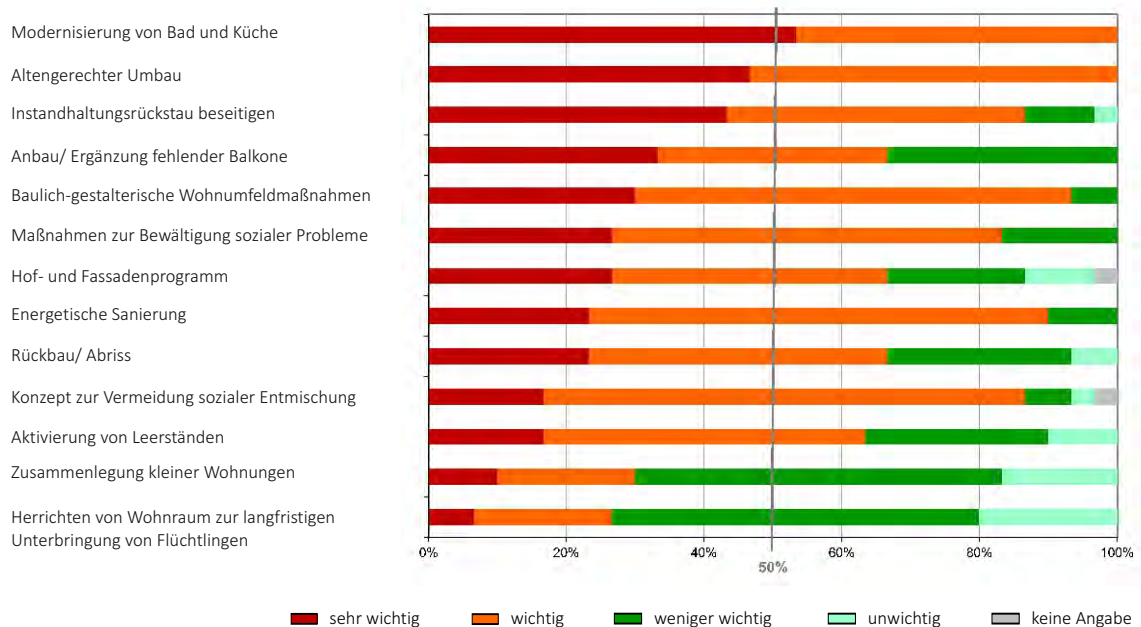
wird von gut zwei Dritteln mit weniger wichtig bis unwichtig beurteilt. Dies dürfte Folge der weiter zurückgegangenen Flüchtlingszahlen sowie einer „geräuschlos funktionierenden“ Unterbringung der bislang zugewanderten Menschen im Wohnungsbestand sein.

1.6 Maßnahmen im Bestand

Neben dem Wohnungsneubau sind auch Bestandsmaßnahmen für die Entwicklung des Bochumer

Wohnungsmarktes von hoher Bedeutung, zumal die Wohnungsbestände vergleichsweise alt sind.

Abb. 8: Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand



Grundgesamtheit: 30 Nennungen

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

1 Expertenbefragung

Ausnahmslos als wichtige bis sehr wichtige Bestandsmaßnahmen bewerten die Experten den altengerechten Umbau sowie die Modernisierung von Küchen und Bädern.

Mit hoher Übereinstimmung schätzen die Befragungsteilnehmer auch die Beseitigung eines Instandhaltungsrückstaus mit (sehr) wichtig ein. Ähnlich verhält es sich bei den baulich-gestalterischen Wohnumfeldmaßnahmen, der energetischen Sanierung sowie Maßnahmen und Konzepten zur Bewältigung sozialer Probleme bzw. Vermeidung sozialer Segregation.

Bei anderen Maßnahmen fallen die Meinungen der

1.7 Wohnungsleerstand

Die Experten wurden außerdem nach Gründen von Leerstand und ggf. zum Leerstand im eigenen Wohnungsbestand befragt.

Die meisten Befragten haben in den letzten zwölf Monaten sinkende oder stagnierende Leerstandszahlen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt bemerkt. Für die kommenden zwölf Monate erwarten zwei Drittel der Experten keine weiteren Veränderungen.

Aber warum stehen Wohnungen angesichts einer angespannten Marktsituation in Bochum überhaupt leer (vgl. Abb. 9). An mangelnder Nachfrage dürfte es jedenfalls nur selten liegen, jedenfalls geben nur sehr wenige Befragungsteilnehmer Vermietungsschwierigkeiten aufgrund fehlender Nachfrage als Leerstandsursache an.

Am häufigsten sind Wohnungsleerstände auf Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen zurück

Experten differenzierter aus. Der Anbau fehlender Balkone wird zwar überwiegend als wichtig angesehen, ein Drittel hält diese Maßnahme sogar für sehr wichtig. Auf der anderen Seite schätzt aber ein weiteres Drittel diese Maßnahme mit „weniger wichtig“ ein. Ein vergleichbar verteiltes Stimmungsbild ergibt sich auch für das Hof-/Fassadenprogramm, Rückbau und Abriss sowie hinsichtlich der Aktivierung von Wohnungsleerständen.

Die Zusammenlegung kleiner Wohnungen sowie das Herrichten von Wohnraum zur langfristigen Flüchtlingsunterbringung werden mit deutlicher Mehrheit als weniger wichtig bis unwichtig eingeschätzt.

zu führen. So die generelle Einschätzung der Akteure, aber auch der Befragungsteilnehmer/ Bestandshalter mit bzw. für den eigenen Wohnungsbestand. Auslöser für solche Maßnahmen sind vor allem Mängel in der Wohnung oder im Gebäude. Oftmals werden aber auch städtebauliche oder soziale Defizite im Wohnumfeld als Leerstandsgrund benannt.

Deutlich weniger, aber immerhin ein Viertel der Befragten, sieht auch Verkaufsabsichten oder geplanten Abriss/Rückbau als Leerstandsgründe. Dies gilt auch für einige der Befragten mit eigenem Wohnungsbestand.

Ein knappes Drittel der Befragten hält es auch für möglich, dass Eigentümer Wohnungen freiwillig leerstehen lassen, etwa weil sie Angst vor „Mietnomaden“ oder Störern im eigenen Haus haben. Auch wenn zwei Bestandshalter dies sogar für ihren eigenen Wohnungsbestand als möglichen Leerstandsgrund

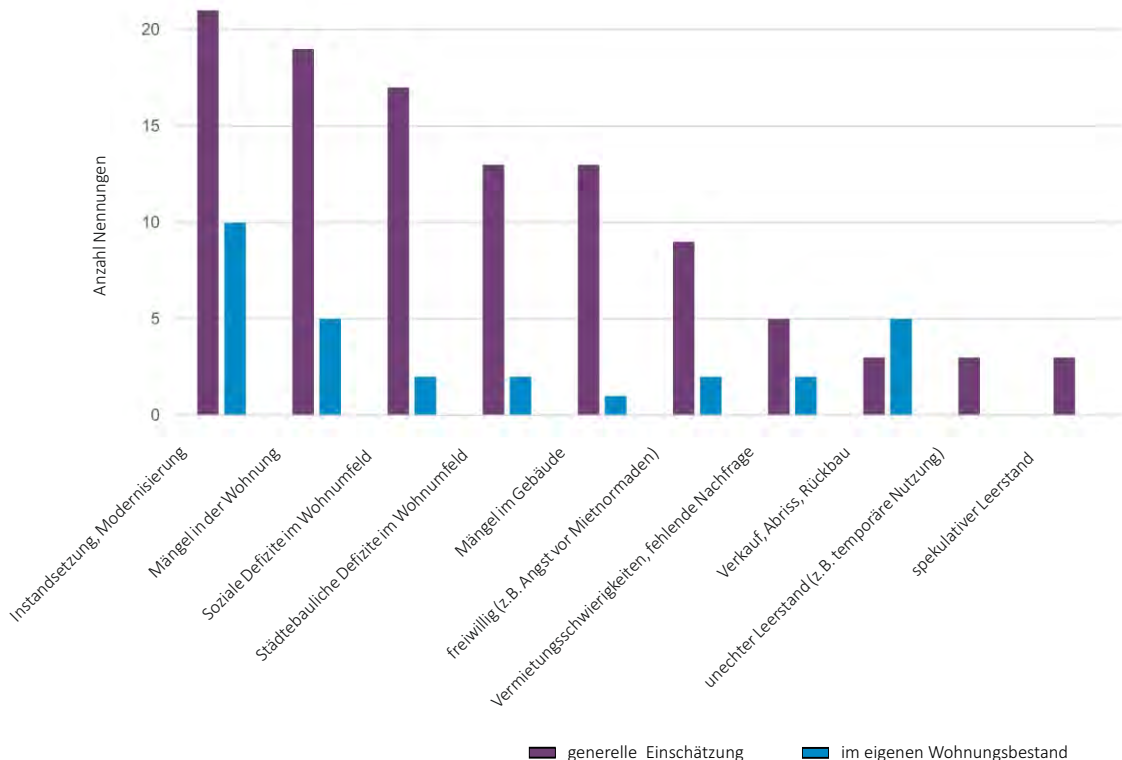
eingerräumt haben, so dürfte diese Annahme weniger für die professionellen Wohnungsunternehmen sondern eher für private, oftmals ältere Wohnungsvermieter gelten.

Entsprechend sind auch Mietwohnungen im Privateigentum am stärksten von Leerstand betroffen, so die Einschätzung der Akteure in einer weiteren Frage. Auch das preisgebundene Segment ist demnach

vergleichsweise stärker leerstandsgefährdet, wogegen Ein-/Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen in Bochum derzeit so gut wie gar nicht von Leerstand betroffen sind.

Die Befragungsteilnehmer mit eigenem Wohnungsbestand bzw. Vermietungsgeschäft wurden außerdem um Auskünfte zum Wohnungsleerstand im eigenen Geschäftsbereich gebeten. Immerhin 16 Eigentümer,

Abb. 9: Leerstandsgründe



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

1 Expertenbefragung

die mit rd. 36.600 Wohnungen etwa ein Viertel des Bochumer Mietwohnungsbestandes repräsentieren, haben Angaben zu Leerständen gemacht (zum Stichtag 31.12.2018). Demnach waren bei den „professionell tätigen Vermietern“ nach eigenen Angaben 937 Wohnungen leerstehend, was rechnerisch einer Leerstandsquote von 2,6 % entspricht. Dies ist zwar ein als gering zu bezeichnender Wert – allerdings wurden im Vorjahr mit 2,1 % (und rund 700 Wohnungen) niedrigere Zahlen mitgeteilt.

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 stehen lediglich 1,4 % (Vorjahr 1,2 %) des Wohnungsbestandes der Befragungsteilnehmer derzeit für eine Vermietung zur Verfügung (rd. 520 Wohnungen). Dieser Wert verdeutlicht die weiterhin als angespannt zu bezeichnende Marktlage in unserer Stadt.



© Dirk Jamma

2 Preisdatenauswertung (Miete/ Wohneigentum)

2 Preisdatenauswertung (Miete/ Wohneigentum)

Das Preisniveau in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten gibt Hinweise auf das Maß der jeweiligen An- oder Entspannung. Dass die Wohnungssuche in Bochum weiterhin bzw. zunehmend schwierig ist, lässt sich nicht nur aus den Expertenbefragungen ablesen

2.1 Angebotsmietpreise

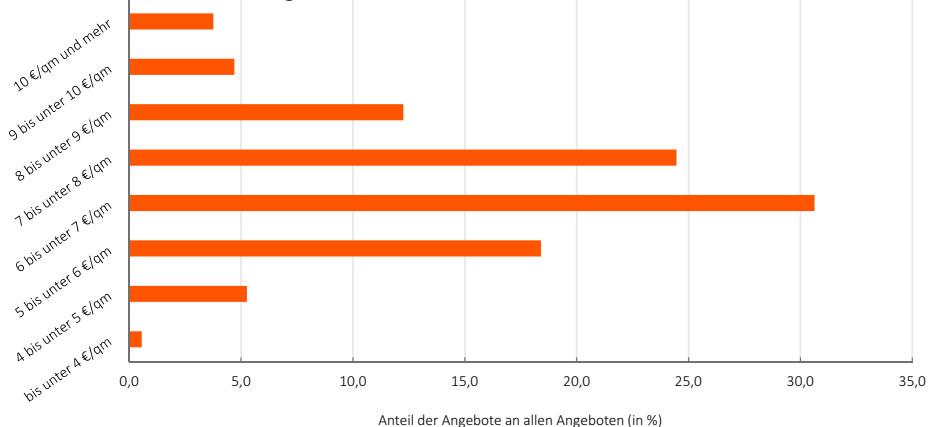
Nachfolgend werden die Entwicklungen der Wohnungsmieten auf Grundlage der empirica-Preisdatenbank dargestellt. Diese bildet allerdings nicht die Bestandsmieten bzw. tatsächlich vereinbarte Wohnungsmieten ab, sondern Angebotsmieten für Geschosswohnungen oder Miet-Ein- und Zweifami-

(vgl. Kap. 1): Auch weitere Indikatoren, vor allem die Entwicklung der Wohnungsmieten und Kaufpreise für Wohneigentum, bestätigen die Einschätzung der Wohnungsmarktakteure.

lienhäuser, die im Internet oder weiteren Printmedien am Markt angeboten wurden⁵⁾. Für den Zeitraum Juli 2018 bis Juni 2019 wurden am Bochumer Wohnungsmarkt knapp 8.100 Mietinserate ausgewertet, rund 800 Inserate mehr als im Vorjahr⁶⁾.

Abb. 10: Anteil der Mietangebote in Bochum nach Preisklassen

Nettokaltniete (Bestand und Neubau) – Beobachtungszeitraum: 01.07.2018 – 30.06.2019



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

⁵⁾Für die Betrachtung der Bestandsmieten (bestehender Mietverhältnisse) wird auf den Bochumer Mietspiegel verwiesen. Dieser basiert auf einer repräsentativen Erhebung bei Bochumer Vermietern. Der aktuelle und ältere Bochumer Mietspiegel sowie weitere Informationen können unter www.bochum.de/bauenundwohnen abgerufen werden.

⁶⁾Der Anstieg der Inserate kann jedoch nicht als Vergrößerung des Angebotes bzw. Entspannung der Marktlage interpretiert werden. Nach Auskunft des Gutachters bedient sich empirica-systeme zunehmend neuer Datenquellen. Dabei stellt empirica durch ergänzende Daten und amtliche Statistiken die notwendige Konstistenz der verwendeten Datenquellen sicher (z.B. Dopplerbereinigungen).

Für den aktuellen Betrachtungszeitraum wird ein **Medianwert⁷⁾ für das Gesamtangebot in Höhe von 6,83 €/m²** festgestellt, wobei der Wert für Neubaumieten bereits bei 10,30 €/m² liegt (Grundlage Neubau: 125 Inserate).

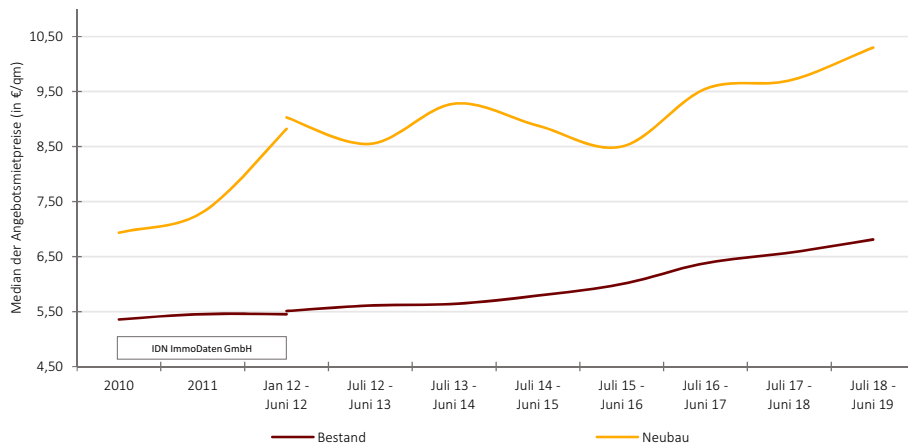
Fast die Hälfte der Inserate bewegt sich preislich zwischen 5 und 7 €/ m². Lediglich 5,9 % der Angebote weisen günstigere Mieten (unter 5 €/m²) aus. Ein knappes Viertel der Mietpreise bewegt sich zwischen 7 und 8 €/m². In jedem 5. Inserat liegt die Miete bereits

bei über 8 €/m². Bei 303 Inseraten (3,8 %) wurde bereits eine Miete von über 10 €/m² verlangt.

Entwicklung der Angebotsmieten | Die Angebotsmieten steigen in Bochum seit 2010 kontinuierlich an. Dabei hat sich die Dynamik seit 2016 deutlich erhöht. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Mieten um 0,24€/m² (+3,6 %) gestiegen. Insgesamt sind die Angebotsmieten in den letzten zehn Jahren um 1,47 €/ m² im Stadtgebiet gestiegen (entspricht einem jährlichen Anstieg von 2,7%).

Abb. 11: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Angebotsjahr

Nettokaltmiete (Bestand und Neubau)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

⁷⁾ Median und arithmetisches Mittel (umgangssprachlich oft Durchschnitt genannt) bestimmen beide einen Mittelwert. Der Durchschnitt gibt den rechnerischen Durchschnitt an und ist anfällig für Ausreißer. Der Median gibt den Wert an, der in einer Zahlenfolge in der Mitte steht. Bei einer perfekten Normalverteilung sind Durchschnitt und Median gleich. Da sich der Median gegenüber extrem abweichenden Werten robuster zeigt, wertet empirica im Rahmen der Preisdatenanalyse Medianwerte aus. Schon aus sprachlichen Gründen werden nachfolgend Daten auch als über-/unterdurchschnittlich bezeichnet, wenn diese ober- bzw. unterhalb des Medianwertes liegen. Aufgrund des in den meisten Fällen großen Datensatzes dürfte der Unterschied zwischen Median und arithmetischem Mittel ohnehin eher gering ausfallen.

2 Preisdatenauswertung (Miete/ Wohneigentum)

Bei den Neubaumieten sind in den letzten Jahren starke Schwankungen festzustellen. Mit einem Median von $10,30 \text{ €/m}^2$ wurde im letzten Jahr zum ersten Mal die 10 € -Marke übertroffen. Bei einem vergleichsweise kleinen Neubau-Angebot schlagen die Preise aktueller Neubauprojekte abhängig vom Marktsegment besonders deutlich auf die Medianwerte durch.

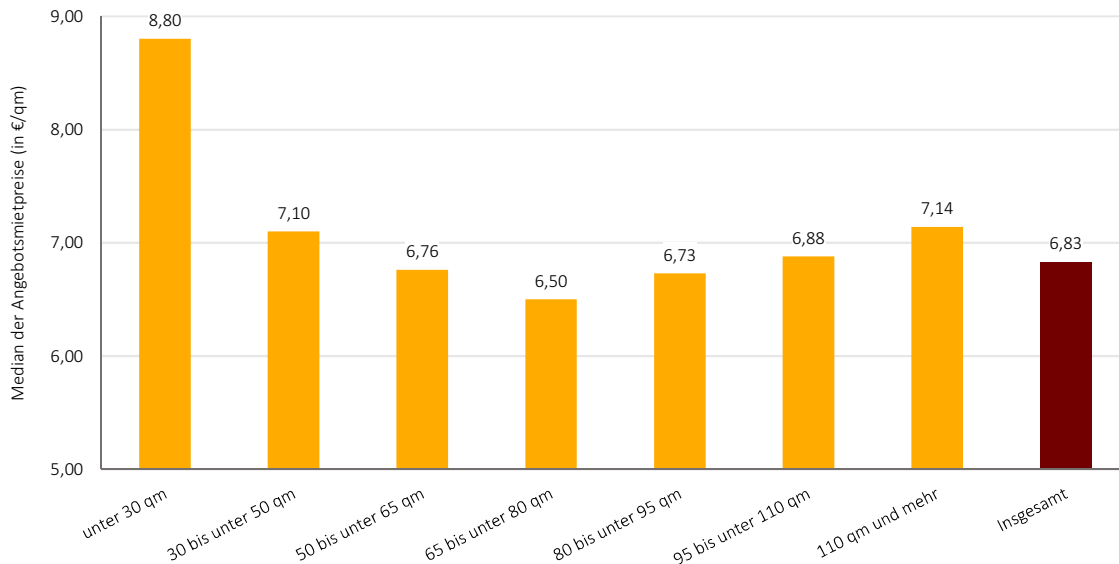
Wohnungsgröße | Der größte Anteil des Mietwohnungsangebotes entfällt auf die Zwei-Zimmer-Wohnungen, gefolgt von Drei-Zimmer-Wohnungen. Mit knapp 6.500 Angeboten machen diese Wohnungen über 80% der untersuchten Inserate aus. Dagegen

beträgt der Anteil größerer Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern bei 126 Inseraten lediglich 1,6%. Kleinere Wohnungen (1 Zimmer) haben einen Marktanteil von 10,7 % und sind durchschnittlich deutlich teurer ($7,27 \text{ €/m}^2$).

Bei einer Differenzierung nach Wohnfläche wird deutlich, dass die Preise für große und vor allem kleine Wohnungen überdurchschnittlich hoch ausfallen. Bei den großen Wohnungen ab 110 m^2 liegt der Median bei $7,14 \text{ €/m}^2$, bei Kleinstwohnungen (unter 30 m^2 Wohnfläche) sogar bei $8,80 \text{ €/m}^2$.

Abb. 12: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Wohnfläche

Nettokaltmiete (Bestand und Neubau) – Beobachtungszeitraum: 01.07.2018 – 30.06.2019



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

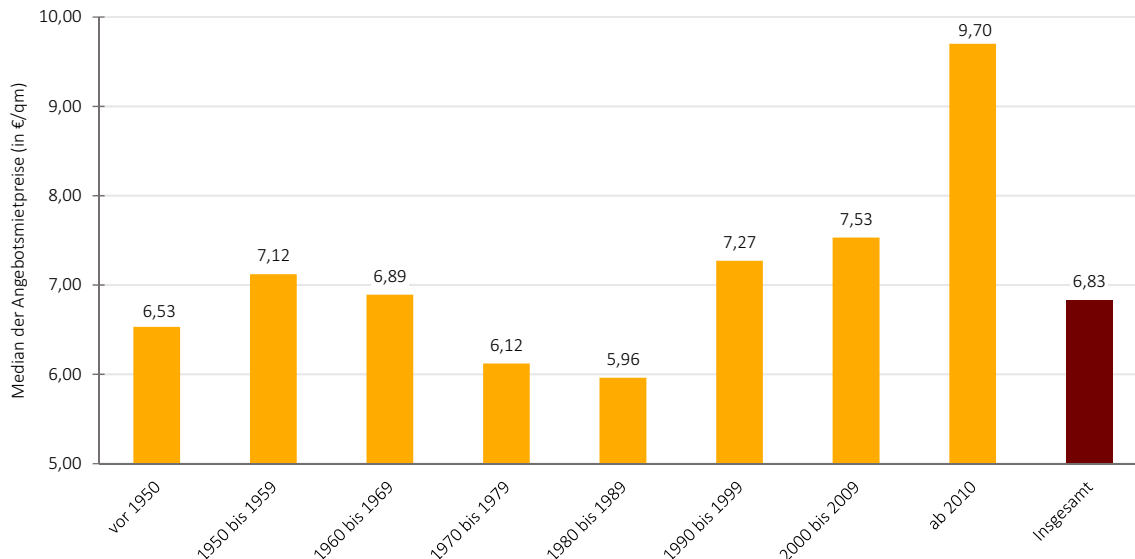
Baujahr | Gut jede fünfte angebotene Wohnung entfällt in die Baualtersklasse 1950 bis 1959. Bei früheren Auswertungen lag dieser Anteil teilweise deutlich höher. Möglicherweise kann man dies als Indiz für die steigende Neubautätigkeit und Auffrischung eines insgesamt allerdings weiterhin überalterten Wohnungsbestandes deuten. Bemerkenswert ist auch, dass der Median mit 7,12 €/m² in dieser Baualtersklasse sogar leicht über dem Gesamtmedian (für alle Baualtersklassen) liegt und in den Baujahren 1970 bis 1989 teilweise deutlich niedrigere Medianwerte festzustellen sind (6,12 bzw. 5,96 €/m²). Insofern ist zu vermuten, dass Maßnahmen vor allem an den Beständen der Wiederaufbaujahre bereits in größerem

Umfang durchgeführt wurden und sich entsprechend in den Mieten niederschlagen. Auch wenn gerade in den 70er und 80er-Jahren verstärkt Großwohnsiedlungen mit vergleichsweise günstigen Mieten entstanden sind, so ist zu vermuten, dass die Beseitigung eines größeren Modernisierungsbedarfes gerade in diesen Baualtersklassen zunehmend erforderlich wird.

Erst ab dem Baujahr 1990 steigt der Median signifikant an. Für (Neu-) Bauten ab Baujahr 2010 liegt der Wert bei 9,70 €/m² (bei 217 ausgewerteten Inseraten).

Abb. 13: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Baujahr

Nettokaltemiete (Bestand und Neubau) – Beobachtungszeitraum: 01.07.2018 – 30.06.2019



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

2 Preisdatenauswertung (Miete/ Wohneigentum)

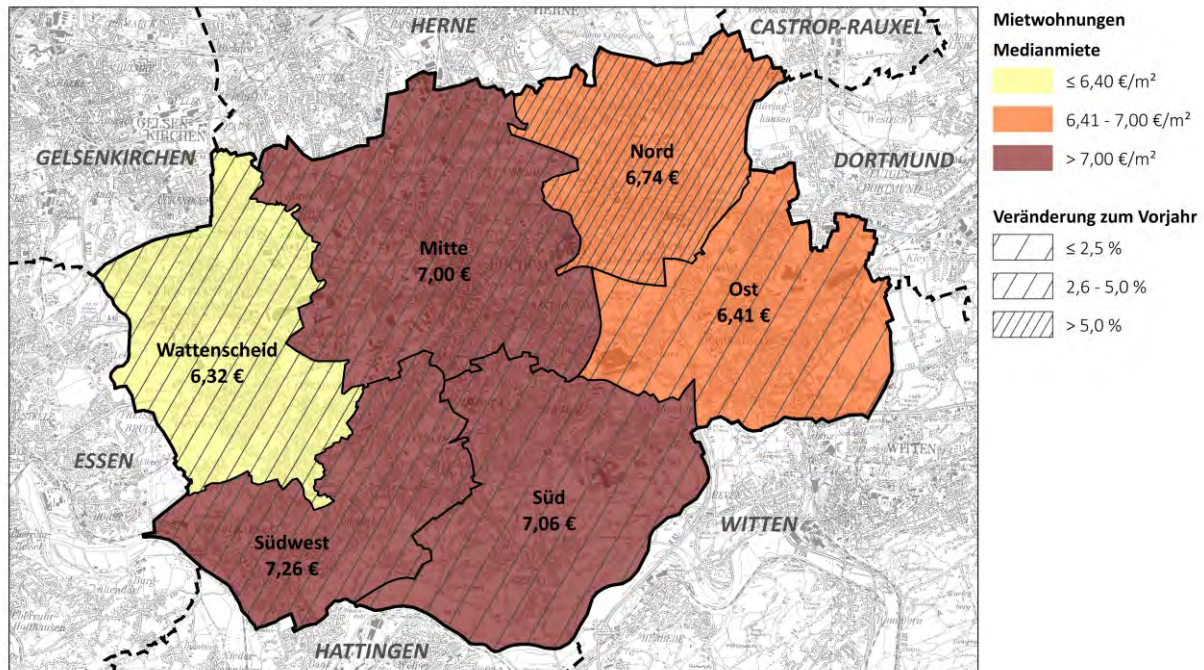
Kleinräumige Betrachtung | Auf Ebene der sechs Stadtbezirke erreicht mit 7,26 €/m² der Stadtbezirk Südwest den höchsten Medianwert, gefolgt von Süd (7,06 €/m²) und Mitte (7,00 €/m²). In den drei anderen Stadtbezirken liegen die Mieten unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert, am niedrigsten in Wattenscheid (6,32 €/m²) und Ost (6,41 €/m²). Im Vergleich zum Vorjahr sind die Mieten vor allem im Stadtbezirk Nord (+6,5 %) auf jetzt 6,74 €/m² angestiegen.

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.

Überdurchschnittliche Mietpreise fallen in einem Streifen an, der sich in der Mitte Bochums von Norden nach Süden zieht, beginnend in Grumme und ansteigend bis hinunter nach Stiepel. Die höchsten Mieten

Abb. 14: Angebotsmietpreise in den Bochumer Stadtbezirken

Nettokaltmiete (Bestand und Neubau) – Beobachtungszeitraum: 01.07.2018 – 30.06.2019



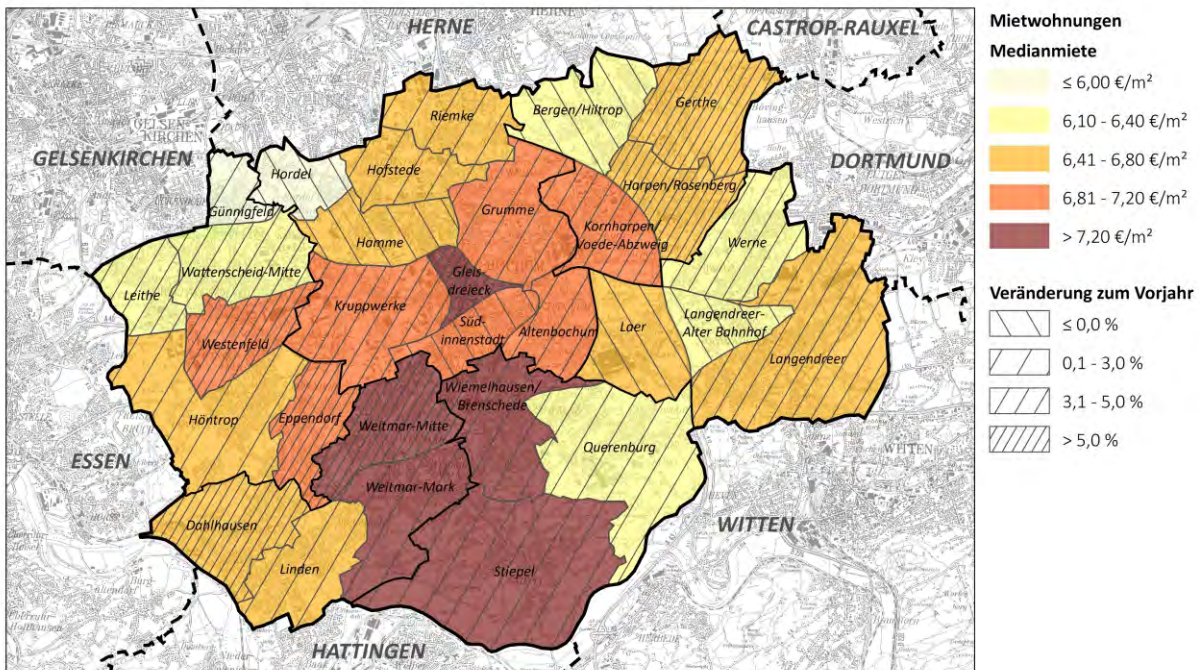
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

wurden im Untersuchungszeitraum allerdings nicht mehr in Stiepel ($7,84 \text{ €/m}^2$) sondern in Weitmar-Mitte verlangt ($7,87 \text{ €/m}^2$). Bemerkenswert ist zudem, dass zuletzt im Bochumer Gleisdreieck höhere Mieten verlangt wurden als in der Südinne Stadt.

Östlich und westlich dieses Streifens liegen Ortsteile mit vergleichsweise niedrigen Angebotsmieten. Dies gilt vor allem für Hordel ($5,74 \text{ €/m}^2$; bei allerdings geringer Datenmenge) und Günnigfeld ($5,83 \text{ €/m}^2$).

Abb. 15: Angebotsmietpreise in den Bochumer Ortsteilen

Nettokaltmiete (Bestand und Neubau) – Beobachtungszeitraum: 01.07.2018 – 30.06.2019



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

2 Preisdatenauswertung (Miete/ Wohneigentum)

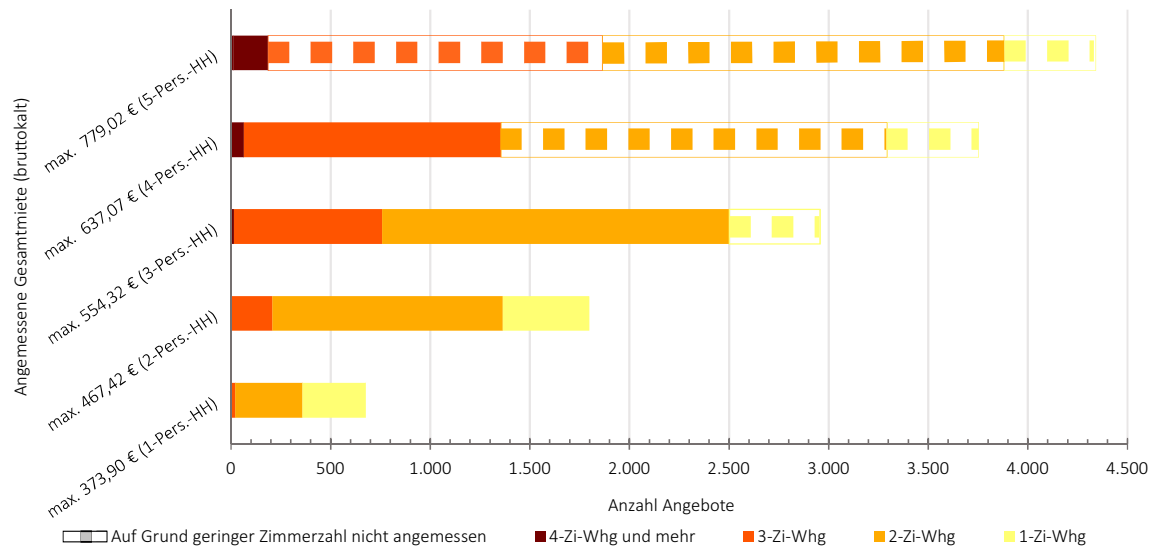
Wohnungsangebot für Bedarfsgemeinschaften |

Die Mietangebote aus der empirica-Preisdatenbank können auch hinsichtlich der Erfüllung der Angemessenheitskriterien der Kosten der Unterkunft für Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II ausgewertet werden⁸⁾.

Das Angebot an angemessenen Wohnungen für Haushalte im SGB II-Leistungsbezug ist im Vergleich zum Vorjahr in absoluten Zahlen zwar gestiegen, der relative Anteil am Gesamtangebot ist dabei jedoch rückläufig.

Abb. 16: Angemessene Mietangebote (§22 SGB II) in Bochum

Beobachtungszeitraum: 01.07.2018 – 30.06.2019



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

⁸⁾ Bei der Beurteilung der Angemessenheit von Wohnraum in Bochum wurden die vom 01.05.2018 bis 28.02.2019 geltenden Mietobergrenzen berücksichtigt (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). Bei diesen Richtwerten handelt es sich um eine Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete + kalte Betriebskosten). In Abweichung zu früheren Auswertungen hat die Wohnungsgröße bei der Beurteilung der Angemessenheit keine Relevanz. Die Mietobergrenzen wurden zum 01.03.2019 erhöht, konnten aber in der Auswertung nicht berücksichtigt werden. Es ist davon auszugehen, dass sich Anteile angemessener Wohnungen entsprechend erhöht haben.

Für Ein-Personen-Haushalte wurden mit 677 Wohnungen im Betrachtungszeitraum nur unwesentlich mehr Wohnungen angeboten als im Vorjahreszeitraum, deren Bruttokaltmiete unterhalb der Mietobergrenze (rd. 374 Euro) liegt. Der relative Anteil angemessener Wohnungsangebote für Ein-Personen-Haushalte am betrachteten Gesamtangebot ist dabei aber von 16,6 auf 14,3 % gesunken.

Für Haushalte mit zwei Personen waren rd. 1.800 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 passenden) Ein-Zimmer-Wohnungen unberücksichtigt lässt. Bei weiter ansteigender Haushaltsgröße fällt das geeignete Angebot unter Berücksichtigung einer angemessenen Zimmerzahl (Stichwort Überbelegung) zunehmend geringer aus. Für einen Haushalt mit 5 Personen – eine Wohnungsgröße von mindestens 4 Zimmern vorausgesetzt – konnten lediglich 215 preislich passende Wohnungen gezählt werden.

Geförderte Wohnungen (Wohnberechtigungsscheine) | Die Sicherung von preiswertem Wohnraum stellt eine wichtige Aufgabe der örtlichen Wohnungspolitik dar. Einerseits umfasste der geförderte Wohnungsbestand Ende 2018 in Bochum 13.185 Wohnungen, der Anteil am Gesamtwohnungsbestand liegt damit nur noch bei 6,6 %. Andererseits würde schätzungsweise etwa die Hälfte der Bochumer Haushalte (und ca. 80 % der Rentner) die Einkommensgrenzen für den Bezug einer geförderten Wohnung („Sozialwohnung“) erfüllen und hätte theoretisch Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS).

Von den im Untersuchungszeitraum angebotenen 8.075 Wohnungen war bei rd. 600 Wohnungen (7,5 %) im Inserat vermerkt, dass für den Bezug der Wohnung ein Wohnberechtigungsschein benötigt wird.

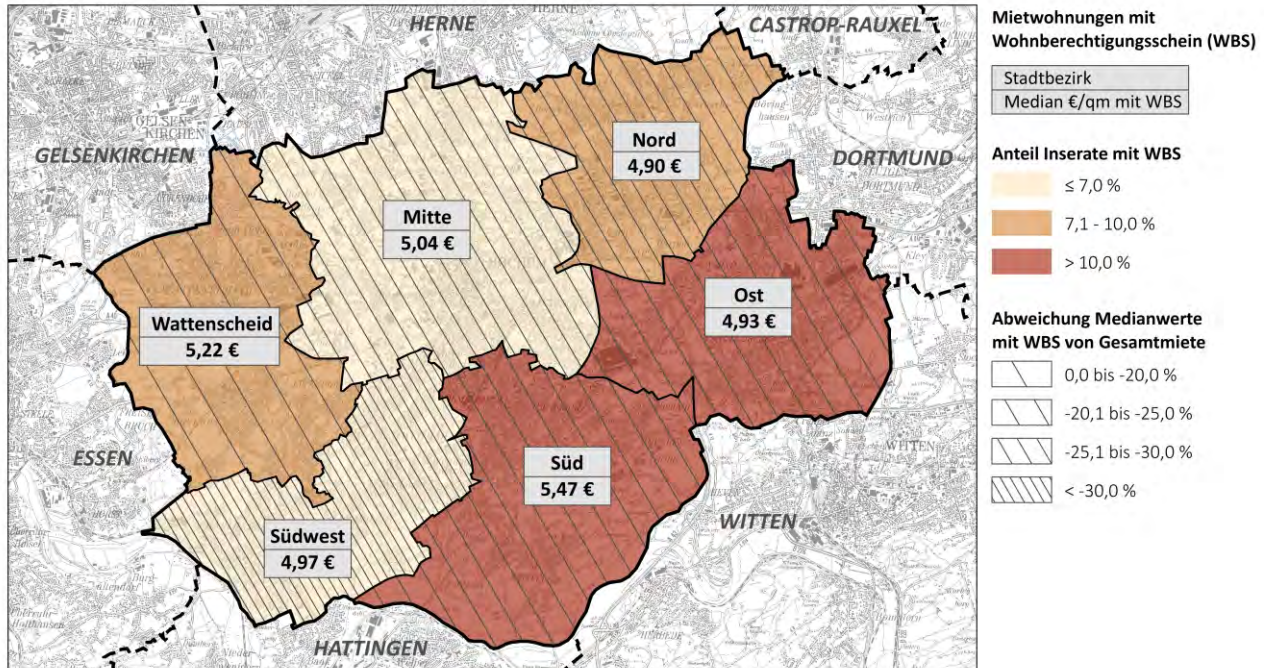
Die von empirica gezählten „WBS-Inserate“ korrespondieren mit den Bestandszahlen an geförderten Wohnungen im Stadtgebiet. So wurden im Bezirk Mitte die meisten Inserate gezählt, gleichzeitig ist hier in absoluten Zahlen der Bestand an geförderten Wohnungen am höchsten. Die höchsten relative Anteile (sowohl in Bezug auf das Gesamtangebot als auch in Bezug auf den geförderten Bestand) sind dagegen im Stadtbezirk Süd zu finden.

Mit 5,03 €/m² liegt die Medianmiete bei einem WBS-Inserat im Stadtgebiet um 1,80 €/m² (26,4 %) deutlich niedriger als bei Betrachtung des Gesamtangebots. Dabei weisen die Werte mit 4,90 €/m² im Bezirk Nord bis 5,47 €/m² im Bezirk Süd nur eine geringe Bandbreite auf. Anlässlich einer gutachterlichen Überprüfung der Wohnungsmärkte für den Erlass einer Kappungsgrenzenverordnung in Nordrhein-Westfalen wurde die Stadt Bochum durch das Land ab dem 01.06.2019 von der Mietniveaustufe M3 in die Stufe M4 höhergestuft. Dadurch erhöht sich bei der Neuschaffung von Mietwohnraum die maximale Anfangsmiete (Bewilligungsmiete) von bislang 5,70 €/m² auf 6,20 €/m².

2 Preisdatenauswertung (Miete/ Wohneigentum)

Abb. 17: Mietwohnungen mit Wohnberechtigungsschein in den Bochumer Stadtbezirken

Nettokaltmiete (Bestand und Neubau) – Beobachtungszeitraum: 01.07.2018 – 30.06.2019



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

Barrierearme und barrierefreie Mietwohnungen |

Barrierefreiheit bedeutet eine Gestaltung von Häusern und Wohnungen, die es Menschen mit Beeinträchtigungen ermöglicht, diese ohne Nachteile zu nutzen. Was dies im Einzelnen bedeutet, ist für den Wohnungsbau in der DIN 18040-2 genau definiert. In diesem Regelwerk sind Mindeststandards festgelegt, damit sich eine Person mit Rollstuhl oder anderweitig behinderte Menschen in der Wohnung frei bewegen können. Das Merkmal barrierearm beschreibt dagegen nur einen Teil dessen, was an baulichen Maßnahmen

erforderlich ist, damit eine Wohnung als barrierefrei gilt. Eine genaue Definition, was barrierearm (oder -reduziert) bedeutet, gibt es allerdings nicht. Das ist vor allen Dingen dann relevant, wenn die Wohnung im Inserat mit dem Merkmal „barrierefrei“ beworben wird, diese tatsächlich jedoch nicht den barrierefreien bzw. behindertengerechten Anforderungen entspricht, die mit dem Begriff im juristischen Sinne verbunden sein sollten. Eine solche qualitative Überprüfung der hier ausgewerteten Angebote erfolgte allerdings nicht.

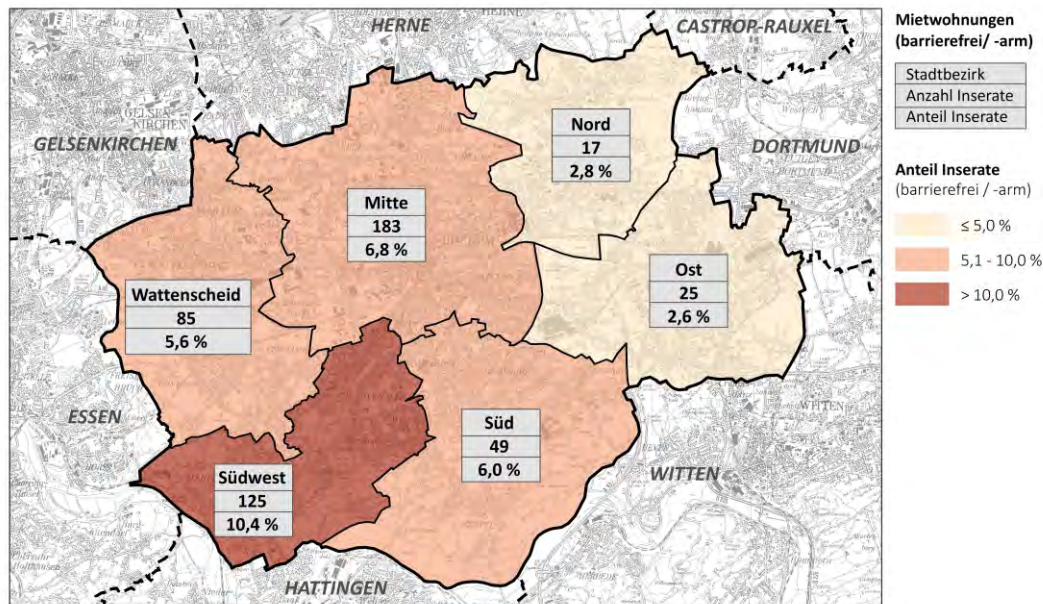
Der überwiegende Teil der Bochumer Wohnungen entspricht nicht den Standards der Barrierefreiheit und das macht es besonders älteren Menschen oft schwer, weiter in der eigenen Wohnung wohnen zu bleiben. Genaue Informationen über den Bestand an barrierefreien oder –armen Wohnungen in Bochum liegen leider nicht vor. Im geförderten Wohnungsbau müssen neu gebaute Mietwohnungen bereits seit 1998 barrierefrei sein. Aktuell gibt es in Bochum 13.185 geförderte Wohnungen mit einer Sozialbindung und davon wurden 2.282 nach dem 01.01.1998 errichtet, ältere Wohnungen entsprechen in der Regel nicht den Standards der Barrierefreiheit bzw. bedürfen einer

entsprechenden Modernisierung.

Von den im Untersuchungszeitraum inserierten 8.075 Mietwohnungen enthielten lediglich 508 Angebote (6,3 %) die Angabe, dass es sich um eine barrierefreie oder –arme Wohnung handelt. Dabei liegt der Anteil im Bezirk Südwest mit 10,4 % am höchsten, in Nord und Ost fällt das Angebot absolut und relativ am niedrigsten aus. Unabhängig von dem ungeprüften Wahrheitsgehalt der Angaben im Inserat sind diese Werte angesichts einer alternden Gesellschaft und entsprechend steigender Bedarfe als unzureichend einzuschätzen.

Abb. 18: Anteil Inserate für barrierefreie/-arme Mietwohnungen in den Bochumer Stadtbezirken

Beobachtungszeitraum: 01.07.2018 – 30.06.2019



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

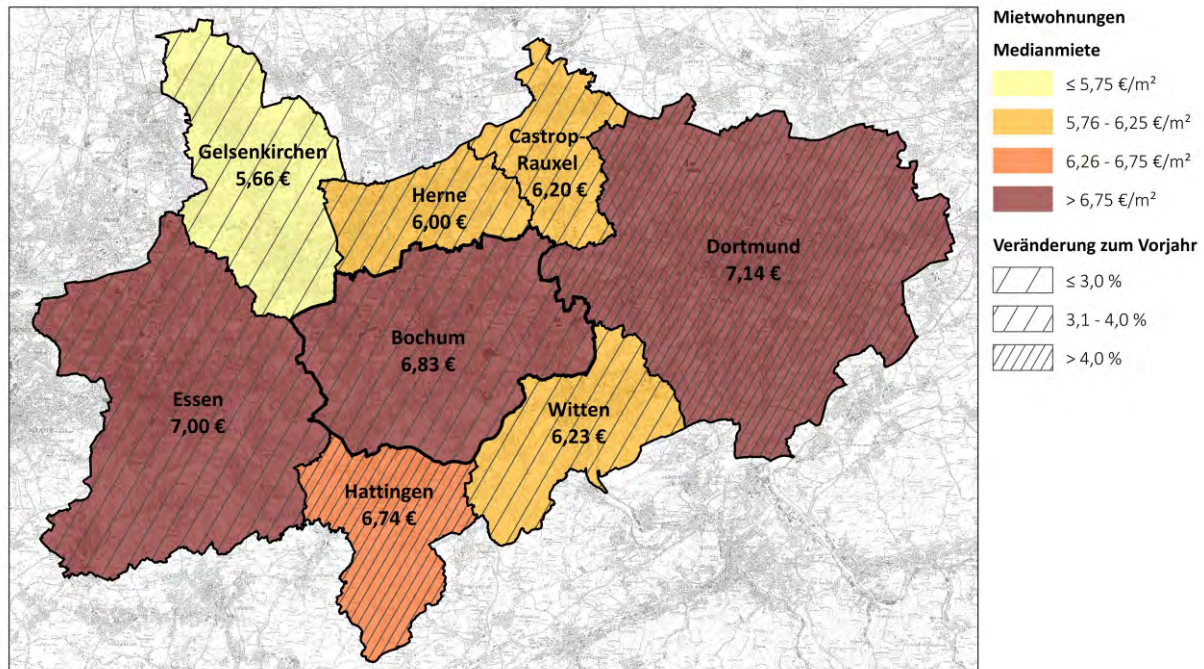
2 Preisdatenauswertung (Miete/ Wohneigentum)

Regionaler Vergleich | Bochum weist im Umland-Vergleich mit 6,83 €/m² ein überdurchschnittliches Preisniveau auf. Lediglich Essen und Dortmund haben mit 7,00 bzw. 7,14 €/m² höhere Medianwerte. Dies dürfte aber auch mit der höheren Bautätigkeit der letzten Jahre in diesen Kommunen und entsprechenden Neubau-Angeboten zusammenhängen. In den anderen Nachbargemeinden fällt das Preisniveau teilweise erheblich geringer aus. In Gelsenkirchen liegt der Wert mit 5,66 €/m² am niedrigsten.

Dabei steigen die Mietpreise in Bochum vergleichsweise stark, lediglich Dortmund und Hattingen haben in den letzten Jahren höhere (relative) Preissteigerungen zu verzeichnen.

Abb. 19: Angebotsmietpreise im Umland-Vergleich

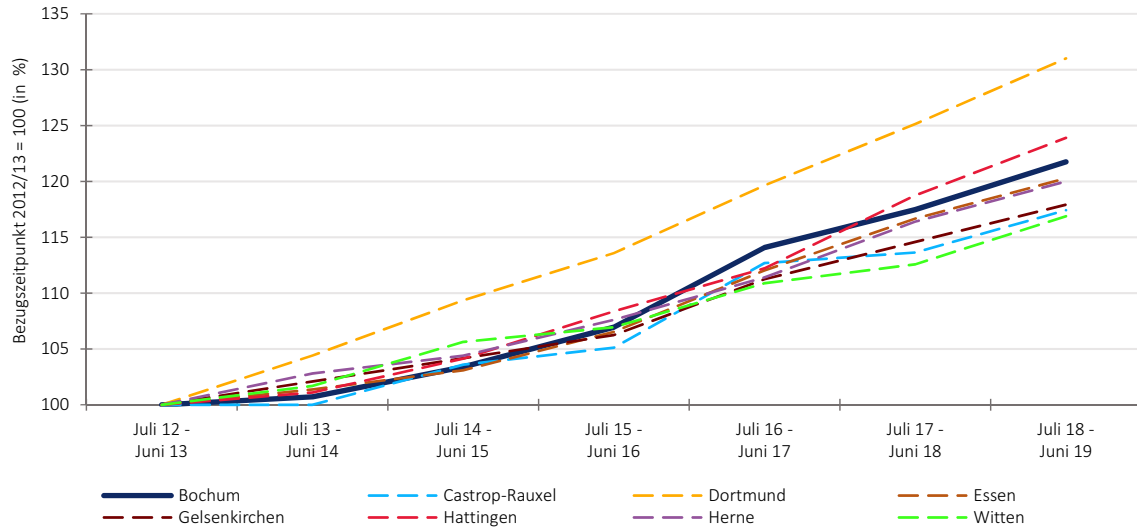
Nettokaltmiete (Bestand und Neubau) – Beobachtungszeitraum: 01.07.2018 – 30.06.2019



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

Abb. 20: Entwicklung der Angebotsmietpreise im Umland-Vergleich (Index)

Nettokaltmiete (Bestand und Neubau)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung



2 Preisdatenauswertung (Miete/ Wohneigentum)

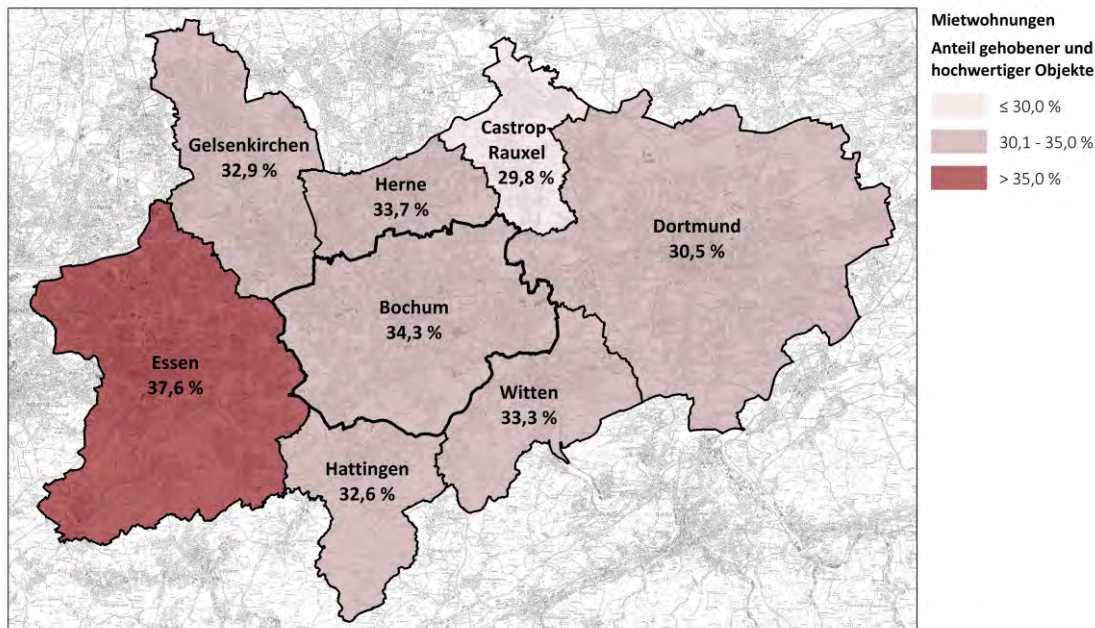
Ausstattungsqualität (im regionalen Kontext) | Auf Basis verschiedener Merkmale, die in den Inseraten aufgeführt sind, hat empirica eine Klassifizierung der Ausstattungsqualität der Mietgeschosswohnungsangebote in vier Klassen vorgenommen: niedrig, gut, gehoben und hochwertig⁹⁾.

Mehr als jede dritte Wohnung verfügt laut Inserat über

eine gehobene oder hochwertige Ausstattung. Es kann nur spekuliert werden, inwieweit die Angaben des Vermieters wahrheitsgemäß sind. Eine höhere Neubautätigkeit dürfte zu einer Verbesserung der Ausstattungsqualitäten im Angebot beitragen. Im Vergleich mit den umliegenden Kommunen lag lediglich in Essen der Anteil der laut Inserat besser ausgestatteten Wohnungen höher.

Abb. 21: Ausstattungsqualität von Mietgeschosswohnungen im Umland-Vergleich

Beobachtungszeitraum: 01.07.2018 – 30.06.2019



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

⁹⁾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).

2.2. Angebotskaufpreise für Wohnimmobilien

Nachfolgend werden die Entwicklungen der Immobilienpreise auf Grundlage der empirica-Preisdatenbank dargestellt. Diese bildet allerdings nicht die tatsächlich vereinbarten Kaufpreise ab, sondern Angebotskaufpreise für Wohnimmobilien, die im Internet oder weiteren Printmedien inseriert wurden¹⁰⁾. Für den

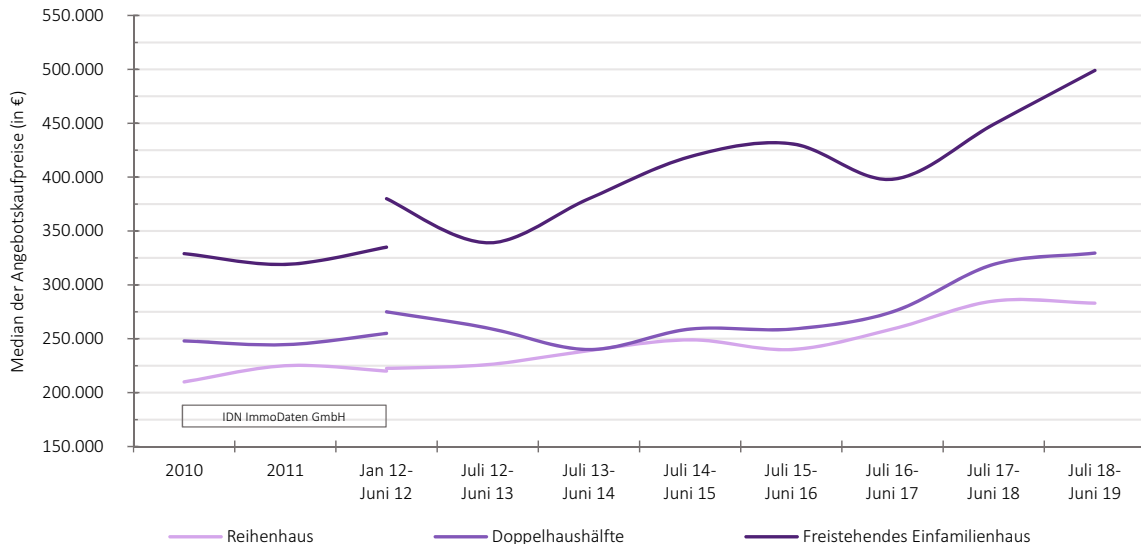
Zeitraum Juli 2018 bis Juni 2019 wurden am Bochumer Wohnungsmarkt fast 1.770 Inserate ausgewertet, darunter lediglich 159 Neubauprojekte (was differenzierte Betrachtungen in diesem Teilsegment oftmals ausschließt).

2.2.1 Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Preisentwicklung | Die angebotenen Preise für freistehende Einfamilienhäuser liegen im aktuellen Betrachtungszeitraum bei 495.000 € und sind damit gegenüber dem Vorjahr um 45.000 € stark gestiegen.

Die Angebotspreise für Reihenhäuser liegen bei 295.000 € (+ 12.000 €) und für Doppelhaushälften bei 340.800 € (+ 19.850 €) und sind damit ebenfalls weiter angestiegen.

Abb. 22: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in Bochum nach Angebotsjahr (Bestand)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

¹⁰⁾Weitergehende Informationen über tatsächlich abgeschlossene Kauffälle werden im Grundstücksmarktbericht dargestellt, der jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum veröffentlicht wird. Im Internet abrufbar unter www.gars.nrw.de/ga-bochum sowie unter www.boris.nrw.de.

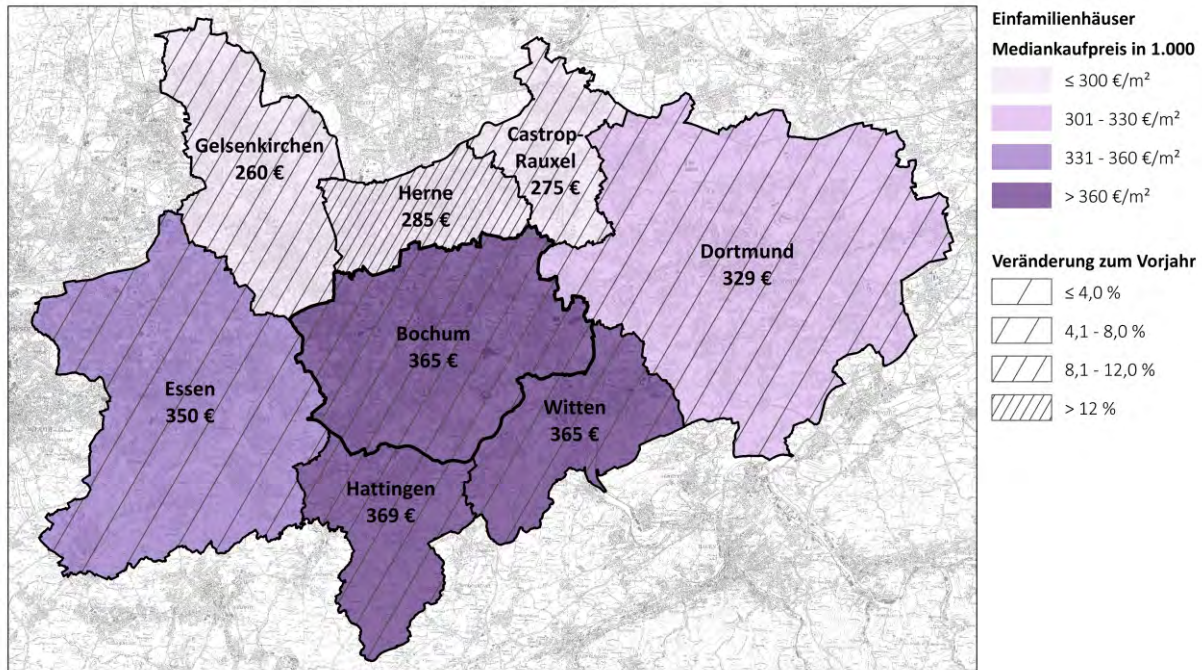
2 Preisdatenauswertung (Miete/ Wohneigentum)

Baualter | Bei den Einfamilienhäusern wirkt sich das Baualter der Objekte auf die Angebotspreise nicht so eindeutig bzw. stringent aus wie bei den Eigentumswohnungen: Zwar liegen die Angebotspreise für ältere Baujahre mit Abstand am niedrigsten (bis Baujahr 1959 unter 300.000 €), aber die teuersten Angebote wurden mit 432.000 € bereits in der Baualtersklasse der 90er-Jahre gezählt. Neuere Objekte ab Baujahr 2010 wurden dagegen im Mittel für 380.000 € angeboten.

Regionaler Vergleich | Die empirica-Preisdatenbank liefert für eine regionale Einordnung des Bochumer Preisniveaus auch Vergleichsdaten anderer Kommunen.

Abb. 23: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umland-Vergleich

Beobachtungszeitraum: 01.07.2018 – 30.06.2019



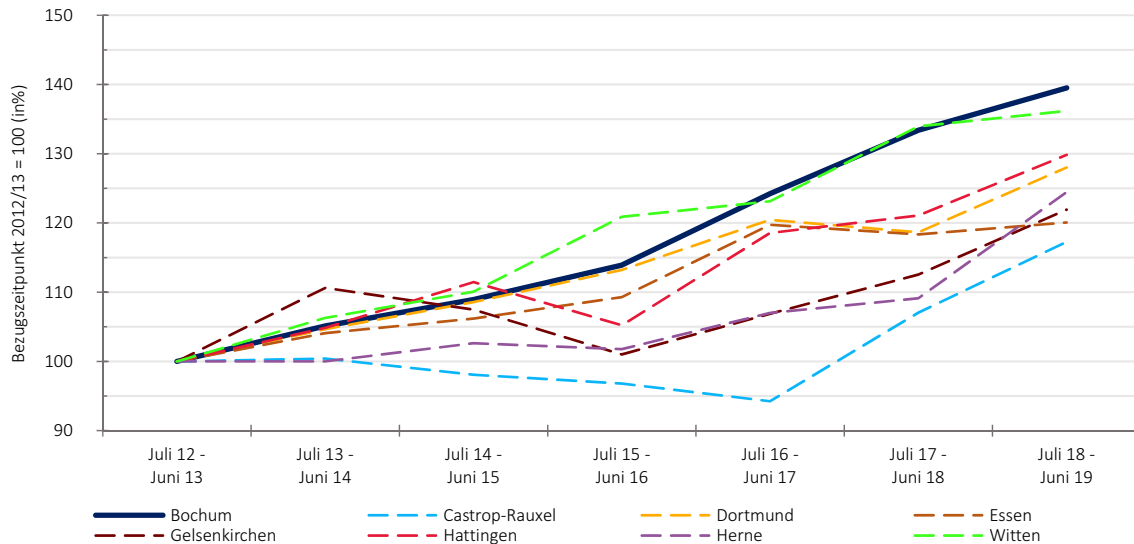
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

Für ein Einfamilienhaus muss in Bochum im Umlandvergleich überdurchschnittlich viel bezahlt werden. Lediglich in Hattingen liegt der Mediankaufpreis noch etwas höher. In Dortmund und vor allem in den nördlich angrenzenden Nachbargemeinden liegen die Angebotskaufpreise im Mittel erheblich niedriger.

Bochum stärker gestiegen als in den umliegenden Kommunen. Im letzten Jahr sind die Preise in der Region unterschiedlich stark gestiegen, am stärksten in Herne (+ 14 %). In Bochum betrug der Preisanstieg zuletzt 4,6 %.

In den letzten Jahren sind die durchschnittlichen Angebotskaufpreise für ein Einfamilienhaus in

Abb. 24: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umland-Vergleich (Index)

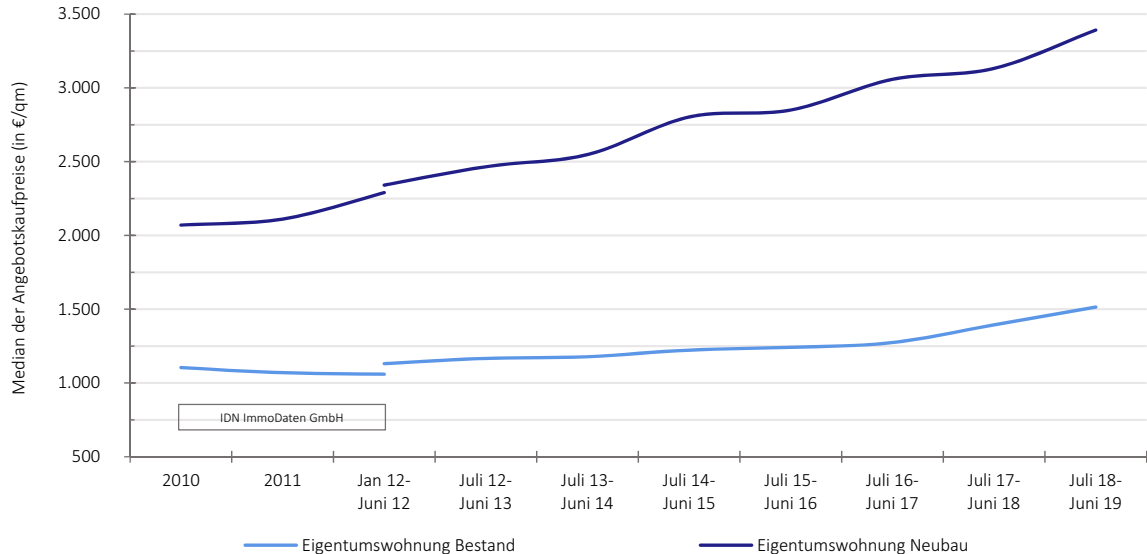


Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

2 Preisdatenauswertung (Miete/ Wohneigentum)

2.2.2 Eigentumswohnungen

Abb. 25: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Bochum nach Angebotsjahr



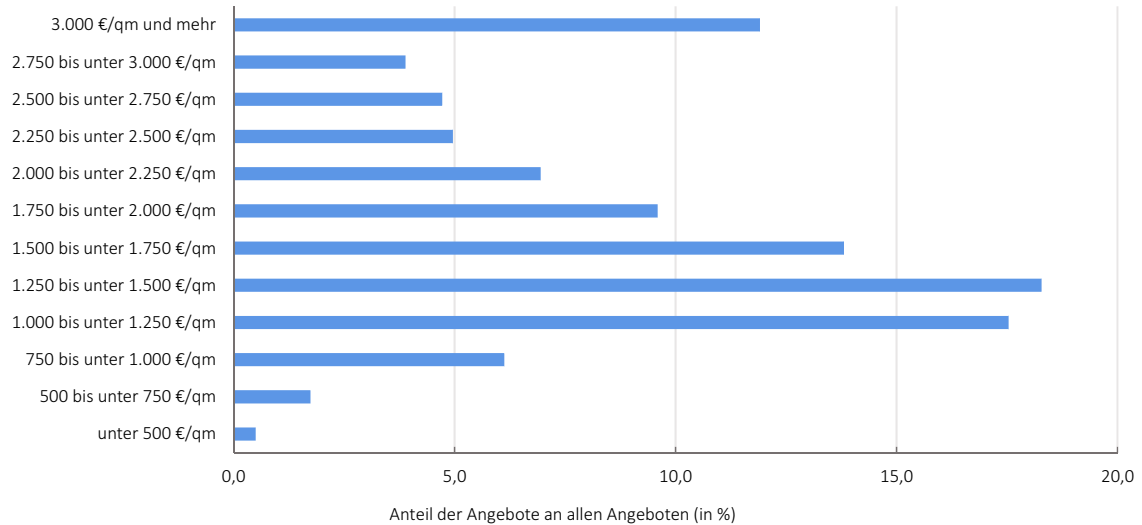
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

Preisentwicklung | Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen steigen seit Jahren stetig an. Im Mittel wird für eine Eigentumswohnung ein Preis von 1.578 €/m² aufgerufen. In den letzten Jahren hat sich die Preisdynamik deutlich erhöht – gegenüber dem Vorjahr ist ein Preisanstieg um 116 €/m² (+ 7,9 %) festzustellen. Ursächlich hierfür ist mittlerweile nicht mehr nur die hohe Preisdynamik bei den Neubauobjekten – auch für Bestandsobjekte wurden deutlich steigende Preise registriert. Gleichwohl werden die Preisunterschiede zwischen Neubau- und Bestandsangeboten zunehmend größer und fallen erheblich höher aus als im Eigenheimbereich.

Mehr als ein Drittel der Wohnungsangebote bewegt sich in eher günstigeren Preisregionen zwischen 1.000 und 1.500 €/m². Bei lediglich 8,3 % aller Angebote wurde ein Quadratmeterpreis unter 1.000 € verlangt. Dagegen werden bereits für 11,9 % der Inserate mehr als 3.000 €/m² gefordert.

Abb. 26: Anteil der Kaufangebote für Eigentumswohnungen in Bochum nach Preisklassen

Beobachtungszeitraum: 01.07.2018 – 30.06.2019



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung



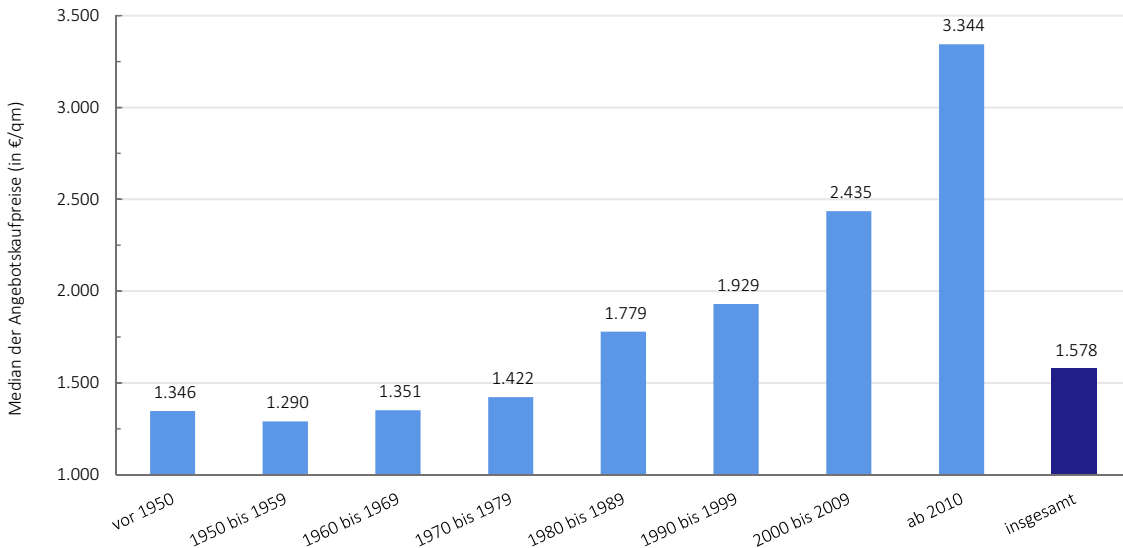
2 Preisdatenauswertung (Miete/ Wohneigentum)

Baualter | Die Angebotskaufpreise (Median) bei Eigentumswohnungen korrespondieren sehr stark mit dem Baualter und steigen mit abnehmendem Alter des Objektes kontinuierlich an. Ausnahmen sind die Altbauwohnungen (erbaut vor 1950) mit 1.346 €/m². Eigentumswohnungen aus den 50er-Jahren werden mit 1.290 €/m² am günstigsten angeboten.

Wohnungen aus den 90er-Jahren liegen bereits bei rund 1.930 €/m² und Wohnungen ab Baujahr 2000 erreichen im Mittel bereits Wiederverkaufswerte von rund 2.435 €/m². Der Medianpreis für noch jüngere Baujahre (ab 2010) liegt bereits bei 3.340 €/m².

Abb. 27: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Bochum nach Baujahr

Beobachtungszeitraum: 01.07.2018 – 30.06.2019



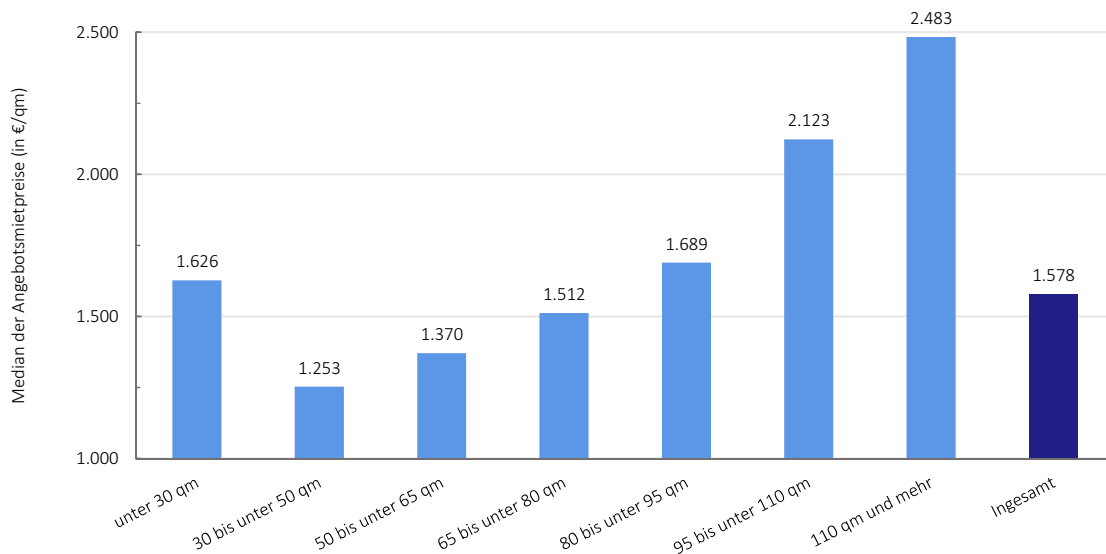
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

Wohnungsgröße | Das Angebot an kleinen Eigentumswohnungen (bis 50 qm) fällt mit 10,8 % vergleichsweise gering aus, wogegen etwa 18,3 % der Angebote Wohnungsgrößen über 110 qm aufweisen. Es fällt auf, dass der Quadratmeterpreis mit zunehmender Wohnungsgröße steigt, bei den großen

Eigentumswohnungen (ab 110 qm) liegt er mit durchschnittlich rd. 2.485 Euro €/m² am höchsten. Es ist zu vermuten, dass in diesem Bereich zudem ein großer Teil der Neubautätigkeit stattfindet.

Abb. 28: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Bochum nach Wohnfläche

Beobachtungszeitraum: 01.07.2018 – 30.06.2019



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

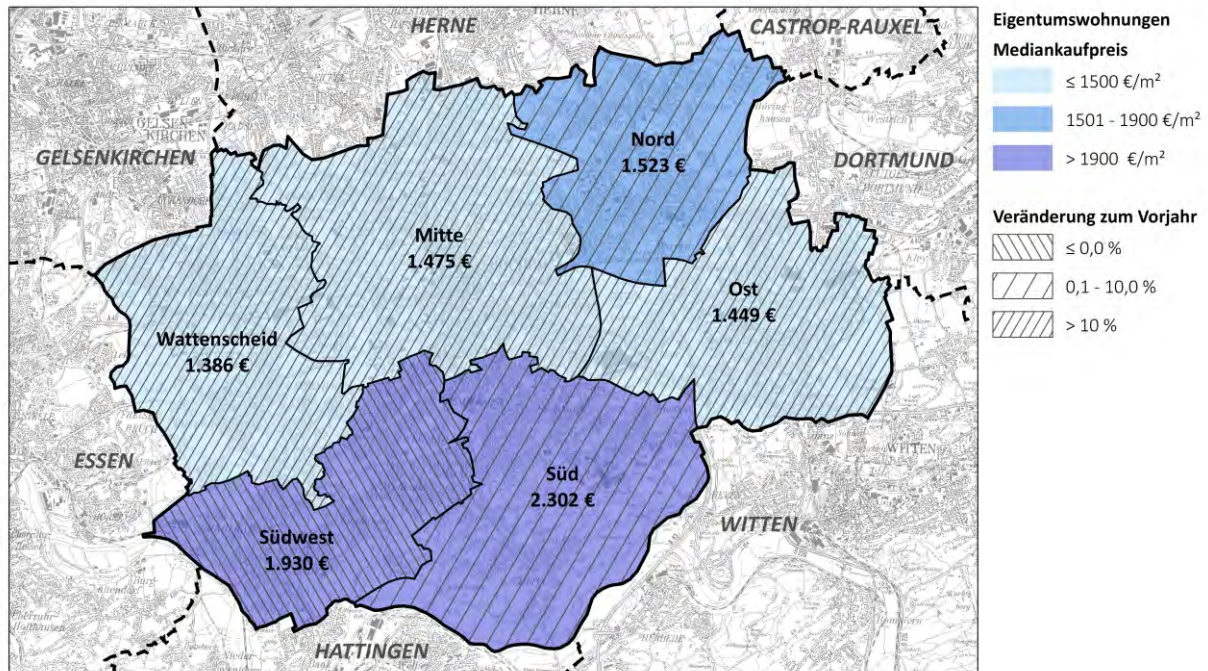
2 Preisdatenauswertung (Miete/ Wohneigentum)

Kleinräumige Betrachtung | Im innerstädtischen Vergleich werden die höchsten Preise für Eigentumswohnungen – bezogen auf die sechs Stadtbezirke – im Bezirk Süd verlangt. Hier liegt der Mediankaufpreis mit 2.302 €/m² fast 46 % über dem gesamtstädtischen Wert. Überdurchschnittliche Werte werden auch im Bezirk Südwest verlangt, wo allerdings im Vergleich zum Vorjahr leicht sinkende Angebotspreise festzustellen waren. Erneut am günstigsten wurden im

Betrachtungszeitraum Eigentumswohnungen in Wattenscheid angeboten (1.386 €/m²), allerdings sind hier die Preise gegenüber dem Vorjahreszeitraum mit 12,8 % am deutlichsten gestiegen. Ohnehin gibt es auch in Wattenscheid überdurchschnittlich teure Lagen.

Abb. 29: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Bochumer Stadtbezirken

Beobachtungszeitraum: 01.07.2018 – 30.06.2019



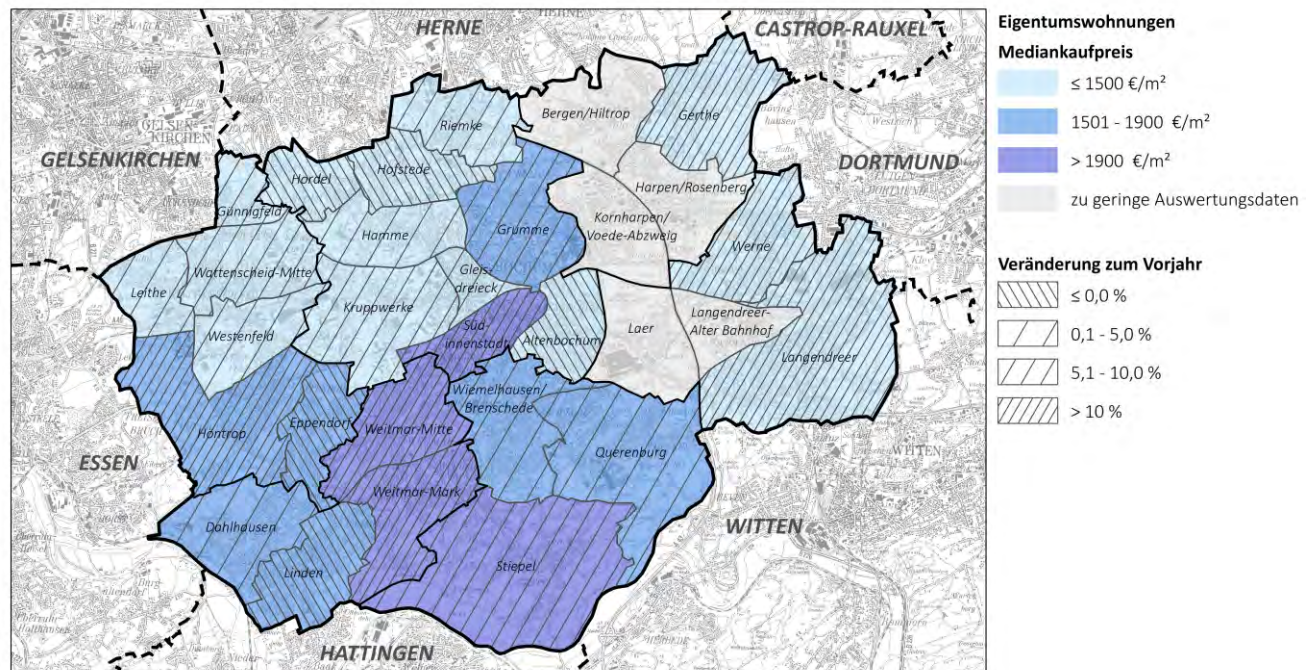
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

Eine kleinräumige Auswertung auf Ebene der 30 statistischen Bezirke (Ortsteile), wie nachfolgend dargestellt, ist wegen teilweise geringer Fallzahlen allerdings nur bedingt bzw. bei Betrachtung eines Dreijahres-Zeitraumes sinnvoll. Danach wurden die höchsten Angebotspreise in Stiepel im Stadtbezirk Süd aufgerufen (Median 3.077 €/m²). Ebenfalls deutlich überdurchschnittliche Preise sind in Weitmar-Mitte und Weitmar-Mark im Bezirk Südwest festzustellen. In diesen Ortsteilen liegen die Werte erheblich

höher als in den günstigeren Ortsteilen Hofstede und Kruppwerke im Stadtbezirk Mitte (1.100 €/m²). Drei weitere Ortsteile mit besonders günstigen Angebotspreisen – unter rd. 1.200 €/m² – liegen allesamt in Wattenscheid (Günnigfeld, Wat.-Mitte und Westenfeld). Gleichwohl liegen aber auch in den Bezirken Mitte (mit Grumme und insbesondere SüdinneStadt) und Wattenscheid (mit Eppendorf und Höntrop) Ortsteile, in denen deutlich überdurchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen verlangt werden.

Abb. 30: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Bochumer Ortsteilen

Beobachtungszeitraum: 01.07.2018 – 30.06.2019



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

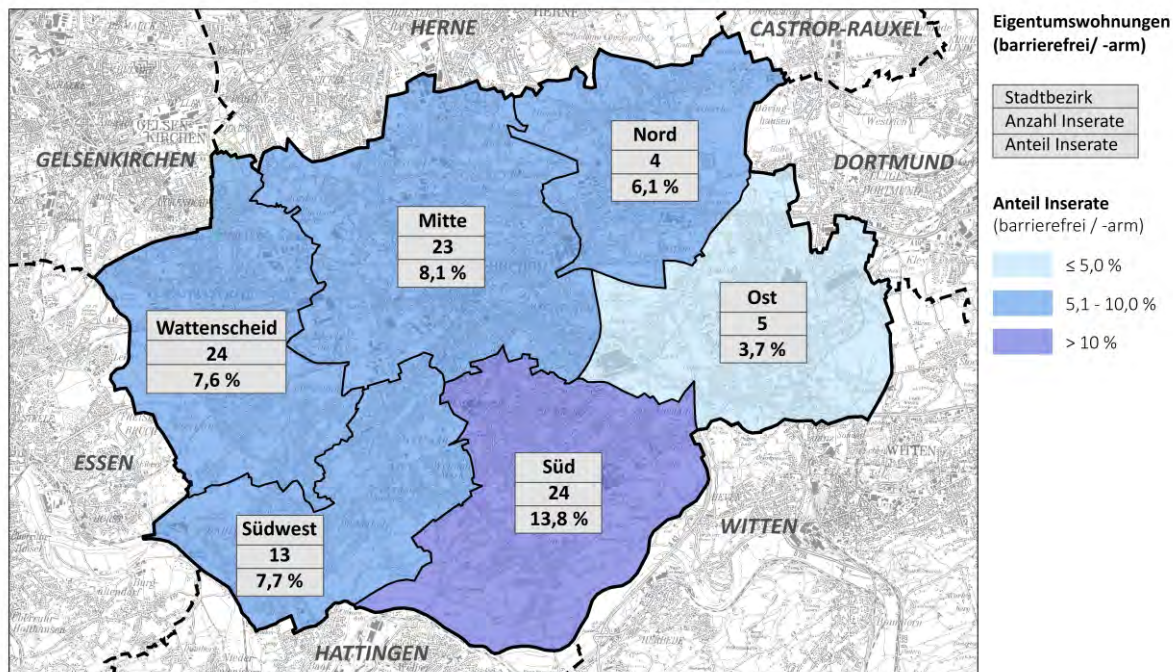
2 Preisdatenauswertung (Miete/ Wohneigentum)

Barrierearme und barrierefreie Eigentumswohnungen | Wie im Kapitel 2.1 zur Barrierefreiheit/-armut von Mietwohnungen ausgeführt, ist lediglich der Begriff Barrierefreiheit gesetzlich normiert. Eine genaue Definition, was barrierearm bedeutet, gibt es dagegen nicht. Eine qualitative Überprüfung der nachfolgend ausgewerteten Angebote hat allerdings seitens empirica ohnehin nicht stattgefunden. Losgelöst von diesem Aspekt ist aber festzustellen, dass angesichts einer alternden Gesellschaft und steigen-

der Bedarfe das Angebot an barrierefreien und -armen Wohnungen unzureichend ausfällt: Von den im Untersuchungszeitraum inserierten 1.209 Eigentumswohnungen enthielten lediglich 97 Angebote (8,0 %) die Angabe, dass es sich um eine barrierefreie/ -arme Wohnung handelt. Im Bezirk Süd liegt der Anteil immerhin bei 13,8 %, in den Stadtbezirken Nord und Ost sowohl in absoluten als auch in relativen Zahlen am niedrigsten.

Abb. 31: Anteil Inserate für barrierefreie/-arme Eigentumswohnungen in den Bochumer Stadtbezirken

Beobachtungszeitraum: 01.07.2018 – 30.06.2019

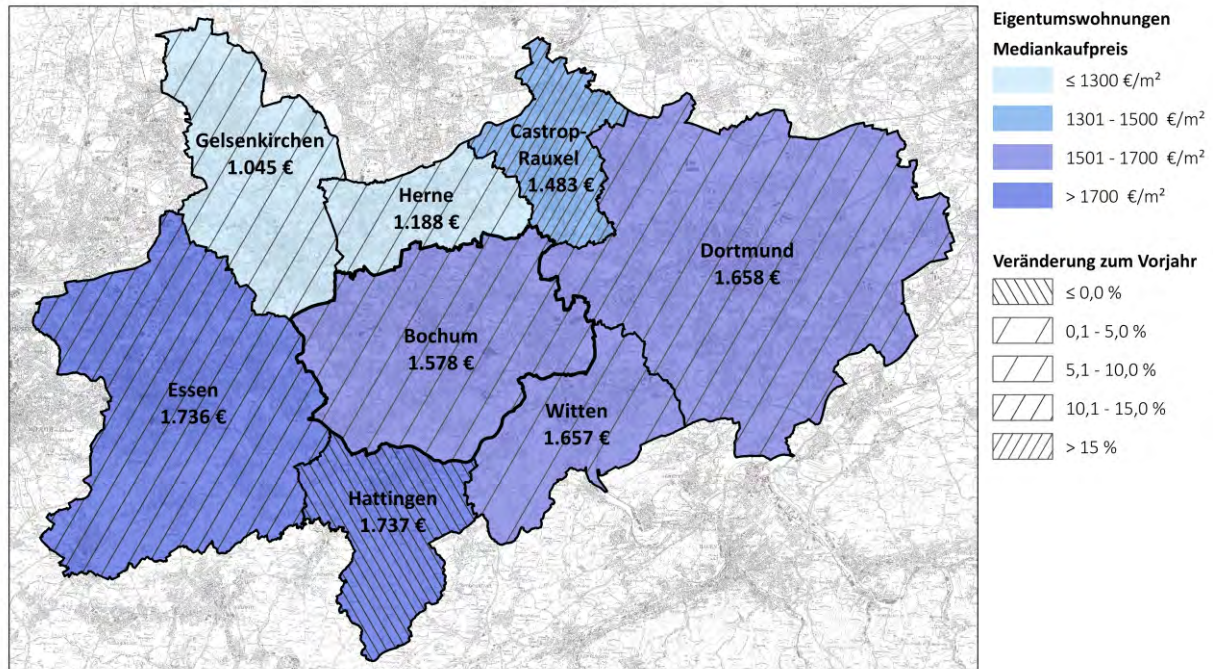


Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

Regionaler Vergleich | Für eine Eigentumswohnung wird in Dortmund, Essen, Witten und Hattingen in der Regel mehr Geld verlangt. Günstiger ist eine Eigentumswohnung im Mittel nur bei den nördlich angrenzenden Nachbarstädten zu bekommen, am niedrigsten liegt der Preis mit 1.045 €/m² in Gelsenkirchen.

Abb. 32: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umland-Vergleich

Beobachtungszeitraum: 01.07.2018 – 30.06.2019



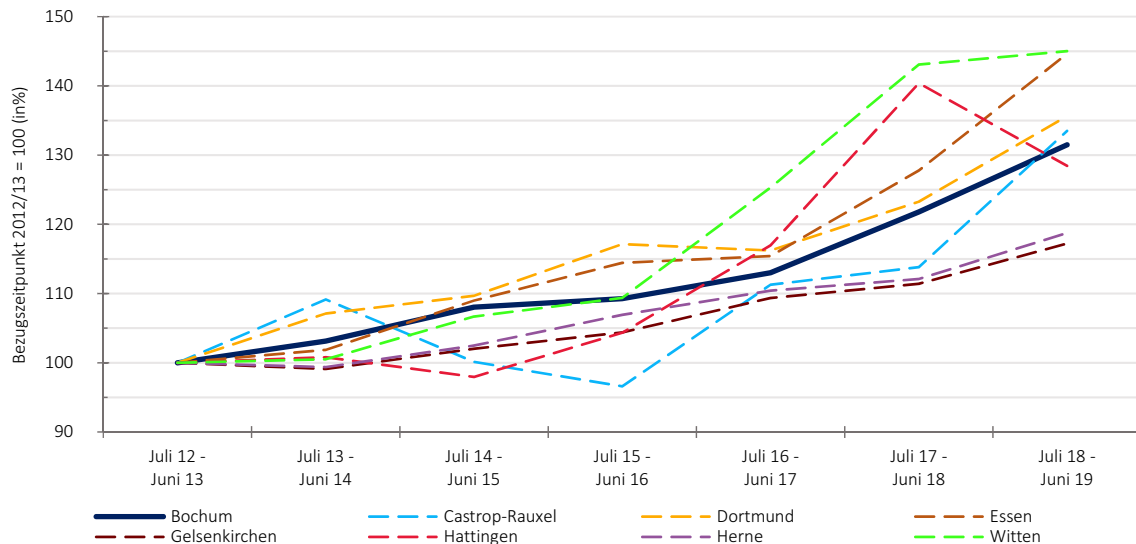
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

2 Preisdatenauswertung (Miete/ Wohneigentum)

Allerdings sind die Preise für eine Eigentumswohnung im letzten Jahr in Bochum stärker gestiegen (+ 13,2 %) als in jeder anderen Nachbargemeinde, in Hattingen sind die Preise sogar deutlich um 11,8 % gefallen. Im Mehrjahres-Rückblick unterliegt die Preisentwicklung gewissen Schwankungen. Allerdings fällt der relative

Anstieg in Bochum im Segment der Eigentumswohnungen im Vergleich zu den umliegenden Kommunen moderater aus als bei den Mieten oder Kaufpreisen für Einfamilienhäuser.

Abb. 33: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umland-Vergleich (Index)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

3 Anhang

3 Anhang

Abbildungsverzeichnis

Nr.	Seite
1: Tätigkeitsbereich der Teilnehmer	7
2: Beurteilung der Marktlage	8
3: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen	9
4: Die wichtigsten Problemfelder auf dem Wohnungsmarkt	10
5: Investitionsklima	11
6: Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen	12
7: Bewertung der Wichtigkeit von Neubaumaßnahmen	14
8: Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand	15
9: Leerstandsgründe	17
10: Anteil der Mietangebote in Bochum nach Preisklassen	20
11: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Angebotsjahr	21
12: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Wohnfläche	22
13: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Baujahr	23
14: Angebotsmietpreise in den Bochumer Stadtbezirken	24
15: Angebotsmietpreise in den Bochumer Ortsteilen	25
16: Angemessene Mietangebote (§22 SGB II) in Bochum	26
17: Mietwohnungen mit Wohnberechtigungsschein in den Bochumer Stadtbezirken	28
18: Anteil Inserate für barrierefreie/-arme Mietwohnungen in den Bochumer Stadtbezirken	29
19: Angebotsmietpreise im Umland-Vergleich	30
20: Entwicklung der Angebotsmietpreise im Umland-Vergleich (Index)	31
21: Ausstattungsqualität von Mietgeschosswohnungen im Umland-Vergleich	32
22: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in Bochum nach Angebotsjahr (Bestand)	33
23: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umland-Vergleich	34
24: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umland-Vergleich (Index)	35
25: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Bochum nach Angebotsjahr	36
26: Anteil der Kaufangebote für Eigentumswohnungen in Bochum nach Preisklassen	37
27: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Bochum nach Baujahr	38
28: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Bochum nach Wohnfläche	39
29: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Bochumer Stadtbezirken	40
30: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Bochumer Ortsteilen	41
31: Anteil Inserate für barrierefreie/-arme Eigentumswohnungen in den Bochumer Stadtbezirken	42
32: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umland-Vergleich	43
33: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umland-Vergleich (Index)	44

Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktexterten

Baugenossenschaft 1924 eG, Querenburger Str. 5, Bochum
Baugenossenschaft Bochum eG, Friederikastr. 135, Bochum
Baugenossenschaft „Heimat“ Bochum-Stiepel eG, Unterfeldstr. 22, Bochum
Bochumer Wohnstätten eG, Saladin-Schmitt-Str. 5, Bochum
bpd Immobilienentwicklung GmbH, Königsallee 200, Bochum
Die GWG Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG, Grenzstr. 181, Gelsenkirchen
GF BmB GmbH, Vierhausstr. 112, Bochum
GWV Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG, Am Hülsenbusch 56, Bochum
Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH, Bismarckstr. 53, Essen
GLS Gemeinschaftsbank eG, Christstr. 9, Bochum
Grundhöfer-Invest GmbH + Co. KG, Huestr. 5, Bochum
Hackert Bau- und Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Herner Str. 233, Bochum
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Bochum-Wattenscheid e. V., Hochstr. 63, Bochum
InWIS, Springorumallee 20a, Bochum
Kemper-Steiner & Partner Architekten GmbH, Bergstr. 152, Bochum
Langendreer Baugenossenschaft eG, Elsterstr. 38, Bochum
LBS Bochum und LBS Immobilien GmbH NordWest, Massenbergstr. 17, Bochum
LEG Wohnen NRW GmbH, Bahnhofstr. 12, Castrop Rauxel
NSI Netfonds GmbH, Universitätsstr. 60, Bochum
Markus Bau GmbH Generalunternehmung, Wittener Straße 130a, Bochum
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V., Brückstr. 58, Bochum
Pensionskasse der BOGESTRA, Universitätsstr. 58, Bochum
PIETROWSKI ProjektBAU GmbH, Hattinger Str. 338, Bochum
Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Kaiserstr. 22, Dortmund
S-Immobilien dienst der Sparkasse Bochum GmbH, Dr. Ruer Platz 5, Bochum
VBW Bauen und Wohnen GmbH, Wirmerstr. 28, Bochum
Vivawest Wohnen GmbH, Nordsternpark 1, Gelsenkirchen
Vonovia, Virchowstr. 99, Gelsenkirchen
Wilma Wohnen GmbH, Pempelfurtstr. 1, Ratingen
Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG, Franz-Werfel-Str. 7, Bochum

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

3 Anhang

Auswertung / Wohnungsmarktbarometer 2019

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Frage 1a: In welchem Bereich sind Sie tätig?

Organisation	Anzahl
Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen	8
Genossenschaften	8
Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -unternehmen)	8
Makler und deren Verbände	4
Finanzierungsinstitute	2
Wissenschaft, Sachverständige	3
Architekten (und deren Verbände)	3
Mietervereine	1
Haus- und Grundeigentümergevereine	1
anderer Bereich	1
Summe	39

Frage 1b: Räumliche Zuordnung Ihrer Antworten

Stadtbezirk	Anzahl
Gesamtstadt	20
Bochum-Mitte	5
Bochum-Wattenscheid	6
Bochum-Nord	5
Bochum-Ost	2
Bochum-Süd	3
Bochum-Südwest	3

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

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...		Eigentum				Mietwohnungen			
		ETW		EFH/ZFH		oberes Preis-segment	normales Preis-segment	preisgebunden	
		oberes Preis-segment	normales Preis-segment	oberes Preis-segment	normales Preis-segment			1-2 Räume	größere WE
sehr angespannt	(5)	3	7	5	13	2	4	9	16
angespannt	(4)	9	12	10	9	12	16	10	6
ausgewogen	(3)	11	5	7	2	12	6	4	2
entspannt	(2)	0	1	1	1	1	2	1	0
sehr entspannt	(1)	1	0	1	0	1	0	0	0
Durchschnittswert		3,5	4,0	3,7	4,4	3,5	3,8	4,1	4,6

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/ZFH		oberes Preis- segment	normales Preis- segment	preisgebunden	
		oberes Preis- segment	normales Preis- segment	oberes Preis- segment	normales Preis- segment			1-2 Räume	größere WE
sehr angespannt	(5)	2	8	7	11	2	7	12	13
angespannt	(4)	13	10	10	10	13	10	8	9
ausgewogen	(3)	6	5	4	3	11	9	3	1
entspannt	(2)	2	2	2	1	1	2	1	1
sehr entspannt	(1)	1	0	1	0	1	0	0	0
Durchschnittswert		3,5	4,0	3,8	4,2	3,5	3,8	4,3	4,4

Frage 4a: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
ich sehe z. Z. keine Probleme	1
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung	15
Bauland zu teuer	14
Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung zu hoch	17
Förderangebot unzureichend/ nicht bedarfsgerecht konzipiert	4
Kapitalmarktlage/Kreditvergabe	0
Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (energetisch,altengerecht, etc.)	10
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen	17
zu wenig kleine Wohnungen/ Appartements	8
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	6
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage/ das Wohnumfeld der Objekte	2
städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	4
Soziale Defizite im Wohnumfeld	8
Segregationsprobleme	5
Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, demographische Entwicklung)	0
Mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	9
Nachlassende Bautätigkeit	0
steigende Mietbelastung	7
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	5
Suche/ Auswahl der Mieter, zunehmend "schwierige Mieter"	8
andere Probleme:	
• Teilräumlich sehr hoher Leerstand sowie zunehmendes Auftreten von Problemimmobilien	

3 Anhang

Frage 4b: Aktuelle Probleme auf dem Eigentumsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
ich sehe zzt. keine Probleme	0
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung	18
Bauland zu teuer	14
Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung zu hoch	17
Förderangebot unzureichend/ nicht bedarfsgerecht konzipiert	4
Kapitalmarktlage/Kreditvergabe	2
Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (energetisch,altengerecht, etc.)	6
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen	7
zu wenig kleine Wohnungen/ Appartements	3
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	1
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage/ das Wohnumfeld der Objekte	6
städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	6
Soziale Defizite im Wohnumfeld	6
Segregationsprobleme	3
Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, demographische Entwicklung)	1
Mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	5
Nachlassende Bautätigkeit	0
andere Probleme	0

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

Das Investitionsklima ist derzeit ...		Neubau von Mietwohnungen		Neubau Eigentumsbereich	Bestand - z.B. Sanierung	Erwerb
		freifinanz.	gefördert			
sehr schlecht	(5)	0	5	0	0	2
eher schlecht	(4)	8	14	1	6	5
weder gut noch	(3)	6	4	6	8	8
eher gut	(2)	10	6	11	13	10
sehr gut	(1)	5	0	6	1	2
Durchschnittswert		2,6	3,6	2,1	2,7	2,8

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	1	18
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	3	18
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	1	19
Finanzierungsbedingungen	23	0
Einkommensentwicklung/ Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	12	6
Steuer- und Abschreibungsrecht	4	11
Renditeerwartungen	8	9
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	5	11
absehbare demographische Entwicklung	11	5
Infrastrukturangebot	14	5

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	1	20
kommunale Planungs- u. Genehmigungspraxis	2	20
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	1	22
Finanzierungsbedingungen	26	0
Einkommensentwicklung/ Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	9	10
Steuer- und Abschreibungsrecht	3	12
Renditeerwartungen	7	12
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	7	12
absehbare demographische Entwicklung	13	6
Infrastrukturangebot	13	6
Sozialstruktur der Mieter/ Wohnungssuchenden	8	15
Mietrecht	2	16

3 Anhang

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	15
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	1	20
Finanzierungsbedingungen	24	0
Einkommensentwicklung/ Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	6	10
Steuer- und Abschreibungsrecht	4	11
Renditeerwartungen	5	15
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	6	9
absehbare demographische Entwicklung	9	7
Infrastrukturangebot	10	6
Sozialstruktur der Mieter/ Wohnungssuchenden	6	16
Mietrecht	2	15

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

Antwortmöglichkeiten	starkes Hemmnis	Hemmnis	kein Hemmnis	weiß nicht
Neubaukosten zu hoch (z. B. wegen technischer Vorgaben wie EnEV, Barrierefreiheit, etc.)	21	11	0	1
mangelnde kommunalpolitische Unterstützung (wohnungspolitische Konzepte, Kooperation)	0	13	16	3
Widerstand der Bevölkerung/ Nachbarschaft	4	8	14	4
Investoren fürchten die Belegungsbildung/ zugewiesenes Mieterklientel	8	20	4	4
Bürokratischer Aufwand für Förderanträge zu hoch	4	25	4	5
Private/ kleine Investoren sind über die Förderung nicht ausreichend informiert	4	16	5	7
zu wenig Eigenkapital bei potenziellen Investoren	0	7	14	8
Mietenstufe 3 für Bochum zu niedrig	6	14	7	7

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

Folgende <u>Bestandsmaßnahmen</u> sind derzeit ...	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Zusammenlegung kleiner Wohnungen	3	6	16	5
Modernisierung von Bad und Küche	16	14	0	0
Energetische Sanierung (Dämmung, Heizung)	7	20	3	0
Altengerechter Umbau (Barrierefrei/ -arm)	14	16	0	0
Instandhaltungsrückstau beseitigen	13	13	3	1
Baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen	9	19	2	0
Konzept zur Vermeidung sozialer Entmischung	5	21	2	1
Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme (Beratung, Konfliktvermittlung)	8	17	5	0
Rückbau/ Abriss	7	13	8	2
Aktivierung von Leerständen	5	14	8	3
Herrichten von Wohnraum zur langfristigen Unterbringung von Flüchtlingen	2	6	16	6
Anbau/ Ergänzung fehlender Balkone	10	10	10	0
Hof- und Fassadenprogramm	8	12	6	3
Sonstige wichtige Handlungsfelder: • Umgang mit Problemimmobilien				

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

Folgende <u>Neubaumaßnahmen</u> sind derzeit ...	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Gemeinschaftliches Wohnen/ altern. Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnprojekte)	6	15	9	0
Alten- und Pflegeheime	6	13	8	3
Betreutes Wohnen (für Senioren)	11	15	2	1
geförderte Mietwohnungen	8	17	3	2
Mietwohnungen zur langfristigen Wohnraumversorgung von Flüchtlingen	3	6	15	6
Studentenwohnungen	3	18	9	0
Kleine Wohnungen	9	10	11	0
Große Wohnungen	10	16	4	0

3 Anhang

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

Die Wohnungsmarktlage ist für ... derzeit ...		Senioren	Familien	Studenten	Singles	Ein-kommensstarke	Ein-kommensschwache
... sehr angespannt	(5)	11	11	1	3	2	10
... angespannt	(4)	15	17	16	5	2	18
... ausgewogen	(3)	4	2	11	17	15	2
... entspannt	(2)	0	0	2	4	9	0
... sehr entspannt	(1)	0	0	0	0	2	0
Durchschnittswert		4,2	4,3	3,5	3,2	2,8	4,3

Frage 11 a: Entwicklung des Leerstandes

Entwicklung des Leerstandes	starke Abnahme	Abnahme	keine Veränd.	Zunahme	starke Zunahme
in den letzten 12 Monaten	4	10	14	1	0
in den kommenden 12 Monaten (Erwartung)	4	5	19	1	0

Frage 11 b: Die wichtigsten Leerstandsgründe auf dem Bochumer Wohnungsmarkt

Antwortmöglichkeiten	generelle Einschätzung	im eigenen Wohnungsbestand
Mängel im Gebäude (z. B. fehlende Dämmung)	13	1
Mängel in der Wohnung (z. B. fehlender Balkon)	19	5
städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	13	2
soziale Defizite im Wohnumfeld	17	2
Instandsetzung, Modernisierung	21	10
Verkauf, Abriss, Rückbau	3	5
Vermietungsschwierigkeiten, fehlende Nachfrage	5	2
"freiwilliger" Leerstand (z.B. Angst vor "Mietnomaden")	9	2
"unechter" Leerstand (Wohnung wird nur temporär benutzt)	3	0
spekulativer Leerstand	3	0
Sonstige Gründe:		
• Überforderung der Eigentümer		
• Desinteresse		

Frage 11 c: Welche Marktsegmente sind am stärksten betroffen

Antwortmöglichkeiten	generelle Einschätzung	im eigenen Wohnungsbestand
Einfamilienhäuser/ Zweifamilienhäuser	1	0
Eigentumswohnungen	2	0
Mietwohnungen im Privateigentum	19	2
Mietwohnungen im Eigentum professioneller Akteure (Wohnungsunternehmen, Genossenschaften,...)	9	3
Preisgebundenes Marktsegment	7	2
Anmerkungen	0	0

Zusatzfrage: Wohnungsunternehmer/ Eigentümer/ Vermieter mit eigenem Wohnungsbestand

Höhe des Wohnungsbestandes (Ende 2018; Anzahl der Wohnungen)	
Stadtbezirk 1 (Mitte)	13.450
Stadtbezirk 2 (Wattenscheid)	5.928
Stadtbezirk 3 (Nord)	2.981
Stadtbezirk 4 (Ost)	4.256
Stadtbezirk 5 (Süd)	4.026
Stadtbezirk 6 (Südwest)	3.243
ohne Stadtbezirksangabe	2.707
Bochum gesamt	36.591

Höhe des Leerstandes (Ende 2018; Anzahl der Wohnungen)	
Stadtbezirk 1 (Mitte)	348
Stadtbezirk 2 (Wattenscheid)	186
Stadtbezirk 3 (Nord)	95
Stadtbezirk 4 (Ost)	58
Stadtbezirk 5 (Süd)	35
Stadtbezirk 6 (Südwest)	83
ohne Stadtbezirksangabe	132
Bochum gesamt	937
entspricht einer Leerstandquote (%)	2,6
Wie viele der leerstehenden Wohnungen stehen dem Markt unmittelbar zur Verfügung?	521

3 Anhang

Glossar

Ausgewählte Wohnungsmarkindikatoren (Anmerkungen und Erläuterungen)

Daten-Quelle (sofern nicht anderslautend angegeben): Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling
Stichtag: 31.12.2018 (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 die Medianwerte zum Stichtag 30.06.2019 dargestellt. Die kleinräumigen Kaufpreisdaten für Eigentumswohnungen im Anhang beziehen sich auf den Zeitraum Juli 2016 bis Juni 2019, dabei werden Ortsteile mit zu geringer Fallzahl (weniger als 30 Datensätze) mit „k.a.“ angegeben.

Angebotsmiete Die empirica-Preisdatenbank umfasst kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierte Immobilieninserate aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte. Im vorliegenden Bericht werden für Mietangebote die Medianwerte zum Stichtag 30.06.2019 dargestellt.

Arbeitslosenanteil Der Arbeitslosenanteil entspricht dem Verhältnis der absoluten Zahl Arbeitslosen nach SGB II und SGB III im Verhältnis zur Einwohnerzahl am Ort der Hauptwohnung (im Alter von 15 bis unter 65 Jahre). Er wird jährlich – zum Stand Dezember des Jahres – gerechnet. Der Wert 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 Wirkungscontrolling).

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

Bautätigkeit Dargestellt sind Baufertigstellungen (Neubau) von Wohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime, Summe der Jahre 2014 bis 2018 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 zur Fortschreibung der Gebäudedatei der Stadt Bochum).

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 erfolgen (Quelle: Kleinräumige Arbeitsmarktdaten der Bundesagentur Arbeit und Einwohnerstatistikdatei).

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) Die von der Stadt Bochum veröffentlichte Einwohnerzahl wird zu einem Stichtag ermittelt. Die Stadt greift auf das städtische Melderegister zurück. Aus dem Einwohnermeldebestand wird die stichtagsbezogene Zahl der zu diesem Zeitpunkt gemeldeten Einwohner ermittelt. Die Einwohnerzahl beinhaltet in der Regel die wohnberechtigte Bevölkerung. Hierzu zählen Personen, die in Bochum einen Hauptwohnsitz haben und diejenigen, die mit Nebenwohnsitz gemeldet sind.

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 sowie der relative Anteil gemessen am Gesamtwohnungsbestand gemäß Gebäudedatei (Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen).

Haushalte (Zahl und durchschnittliche Größe) Das Haushaltegenerierungsverfahren ist ein Schätzverfahren (keine Erhebung) auf der Basis der Einwohnermeldedaten. Die Bevölkerung in Studenten-, Schwesternheimen und in Altenwohnungen wird in das Haushaltegenerierungsverfahren 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. Die Quote errechnet sich auf Grundlage der Wohnungen in Wohngebäuden anhand der Gebäudedatei der Stadt Bochum (Quelle: Stadtwerke Bochum; Stand 4. Quartal 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 Wohnraumförderung. 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. Wanderungen von oder nach anderen Statistischen Bezirken auf Ebene der sechs Stadtbezirke werden nicht mehr als Aufsummierung der Statistischen Bezirke berechnet, sondern werden auf Ebene der Stadtbezirke ausgewertet.

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 Jahresende 2018. 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).

3 Anhang

Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

Datenstand 31.12.2018, 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)	Leerstand (in %)	Angebots-Kaufpreis für Eigentumswohnungen (€/qm)	Angebotsmiete (€/qm)	Wohngebäude	Wohngebäude					
							Ein-/ Zweifamilienhäuser (Anzahl Gebäude)	Mehrfamilienhäuser (Anzahl Gebäude)	MFH >= 10 WE (Anzahl Gebäude)	Anteil EFH/ ZFH an Gesamtgebäude (%)	Wohngebäude ab Baujahr 2000 (%)	Wohngebäude älter als Baujahr 1970 (%)
10 Grumme	5,67	239	3,2	1.804	7,18	1.899	806	1.093	65	42,4	3,7	84,3
11 Gleisdreieck	1,26	210	4,7	1.322	7,27	767	114	653	73	14,9	1,3	87,4
13 Altenbochum	3,13	157	2,4	1.433	7,13	1.785	910	875	62	51,0	5,0	77,9
14 Südstadt	2,70	275	2,7	1.913	7,11	1.990	566	1.424	183	28,4	10,1	79,9
15 Kruppwerke	6,51	238	2,9	1.100	7,20	2.028	926	1.102	79	45,7	4,4	87,3
16 Hamme	3,89	310	3,5	1.205	6,48	1.667	479	1.188	143	28,7	4,2	78,6
17 Hordel	2,35	36	2,2	1.479	5,74	951	831	120	4	87,4	3,2	88,3
18 Hofstede	3,24	155	2,9	1.100	6,74	1.477	754	723	45	51,0	4,1	71,8
19 Riemke	3,83	132	3,1	1.272	6,51	1.222	597	625	30	48,9	7,4	72,8
1 Mitte	32,58	1.752	3,1	1.475	7,00	13.786	5.983	7.803	684	43,4	5,1	80,5
24 Günnigfeld	1,66	112	3,4	1.109	5,83	939	520	419	32	55,4	8,5	70,3
25 Wat-Mitte	4,61	565	4,4	1.165	6,11	2.899	1.208	1.691	233	41,7	4,5	79,0
26 Leithe	2,80	137	3,2	1.323	6,17	1.159	605	554	29	52,2	16,4	69,9
27 Westenfild	3,75	222	3,7	1.136	6,95	1.197	429	768	134	35,8	5,0	66,8
28 Höntrop	7,93	239	2,7	1.524	6,51	2.971	1.927	1.044	103	64,9	8,8	49,1
29 Eppendorf	3,22	164	3,0	1.797	7,00	2.052	1.384	668	23	67,4	6,3	56,0
2 Wattenscheid	23,90	1.439	3,5	1.386	6,32	11.217	6.073	5.144	554	54,1	8,0	64,2
36 Bergen/Hiltrop	4,91	129	2,3	k.A.	6,25	2.302	1.665	637	28	72,3	11,3	70,8
37 Gerthe	5,87	142	3,0	1.455	6,79	1.580	958	622	32	60,6	14,6	62,7
38 Harpen/Rosenberg	3,96	89	2,0	k.A.	6,50	1.538	1.094	444	38	71,1	6,5	65,0
39 Kornharpen/Voede-Abzweig	4,08	74	1,7	k.A.	6,90	1.305	755	550	43	57,9	7,7	70,5
3 Nord	18,82	434	2,3	1.523	6,74	6.725	4.472	2.253	141	66,5	10,4	66,9
46 Laer	4,46	61	2,0	k.A.	6,47	758	356	402	33	47,0	2,6	52,8
47 Werne	4,89	276	3,3	1.282	6,24	2.145	960	1.185	78	44,8	5,6	69,5
48 Langendreer	11,54	310	2,3	1.407	6,58	4.255	2.508	1.747	117	58,9	8,9	62,5
49 Langendreer-Alter Bahnhof	2,58	133	3,6	k.A.	6,36	878	358	520	44	40,8	5,7	76,3
4 Ost	23,47	780	2,7	1.449	6,41	8.036	4.182	3.854	272	52,0	7,5	64,7
53 Wiemelhausen/ Brenschede	5,46	255	2,7	1.885	7,44	3.096	1.837	1.259	78	59,3	7,8	68,2
54 Stiepel	12,50	176	3,0	3.077	7,84	2.934	2.348	586	23	80,0	8,2	48,1
55 Querenburg	9,11	143	2,0	1.509	6,10	1.956	1.373	583	173	70,2	4,6	54,7
5 Süd	27,07	574	2,5	2.302	7,06	7.986	5.558	2.428	274	69,6	7,5	57,6
63 Weitmar-Mitte	4,74	233	2,7	2.193	7,87	2.689	1.597	1.092	67	59,4	7,1	72,1
64 Weitmar-Mark	5,16	187	2,8	2.449	7,54	2.363	1.455	908	38	61,6	8,5	52,5
65 Linden	4,55	227	3,0	1.535	6,56	2.825	1.970	855	60	69,7	13,1	51,0
66 Dahlhausen	5,05	193	2,8	1.534	6,50	2.510	1.602	908	65	63,8	13,1	54,6
6 Südwest	19,50	840	2,8	1.930	7,26	6.624	6.624	3.763	230	63,8	10,6	57,8
Bochum gesamt	145,66	5.819	2,9	1.578	6,83	32.892	32.892	25.245	2.155	56,6	7,9	66,6

Wohnungsangebot										Statistischer Bezirk (Ortsteil)
Wohnungen										
Wohnungsbestand (Wohneinheiten)	Bautätigkeit (Fertigstellungen 2014-2018)	Eigentümergebäude (Anzahl)	Eigentümerquote (in %)	Geförderter Wohnungsbestand	Anteil geförderte WE (%)	Seniorenwohnungen (gefördert)	Wohnfläche je Wohnung (qm)	Wohnfläche je Einwohner (qm)		
7.455	182	1.400	19	251	3,4	150	75,2	42,8		10 Grumme
4.497	49	350	8	251	5,6	41	64,2	31,3		11 Gleisdreieck
6.615	119	1.380	21	587	8,9	219	71,1	39,1		13 Altenbochum
10.217	171	1.580	16	365	3,6	112	69,9	41,7		14 SüdinneStadt
8.243	48	1.160	14	288	3,5	58	58,3	30,9		15 Kruppwerke
8.824	120	1.160	13	558	6,3	124	60,6	34,2		16 Hamme
1.602	10	840	53	172	10,7	68	69,9	35,1		17 Hordel
5.392	57	1.130	21	293	5,4	140	66,4	35,9		18 Hofstede
4.313	48	930	22	197	4,6	28	63,8	35,5		19 Riemke
57.158	804	9.900	18	2.962	5,2	940	66,4	36,6		1 Mitte
3.303	75	840	25	112	3,4	21	64,1	37,6		24 Günnigfeld
12.965	93	2.200	17	469	3,6	214	63,5	36,9		25 Wat-Mitte
4.291	14	880	21	218	5,1	64	62,7	35,1		26 Leithe
5.925	66	1.260	21	263	4,4	2	70,0	39,3		27 Westenfeld
8.974	69	2.840	32	1.014	11,3	61	78,2	40,9		28 Höntrop
5.425	64	1.820	33	250	4,6	120	78,5	45,2		29 Eppendorf
40.883	381	9.800	24	2.326	5,7	482	69,6	39,1		2 Wattenscheid
5.568	81	1.820	33	654	11,7	114	72,2	38,1		36 Bergen/Hiltrop
4.710	23	1.260	27	284	6,0	37	73,7	37,6		37 Gerthe
4.416	3	1.450	33	279	6,3	56	75,7	38,5		38 Harpen/Rosenberg
4.341	199	940	22	469	10,8	133	68,3	39,8		39 Kornharpen/ Voede-Abzweig
19.035	306	5.500	29	1.686	8,9	340	72,5	38,4		3 Nord
3.066	25	640	21	439	14,3	30	72,2	35,6		46 Laer
8.261	174	1.550	19	690	8,4	76	65,1	36,5		47 Werne
13.530	139	3.660	27	1.366	10,1	148	73,0	38,5		48 Langendreer
3.729	172	620	17	105	2,8	0	63,8	35,6		49 Langendreer-Alter Bahnhof
28.586	510	6.500	23	2.600	9,1	254	69,4	37,3		4 Ost
9.517	199	2.920	31	532	5,6	314	77,8	40,5		53 Wiemelhausen/ Brenschede
5.961	162	2.590	44	66	1,1	0	92,4	49,0		54 Stiepel
7.158	205	1.820	26	1.417	19,8	61	81,1	27,7		55 Querenburg
22.636	566	7.300	33	2.015	8,9	375	82,7	37,1		5 Süd
8.701	213	2.220	26	363	4,2	167	71,6	39,1		63 Weitmar-Mitte
6.769	119	2.370	35	320	4,7	124	78,6	44,4		64 Weitmar-Mark
7.457	119	2.770	37	435	5,8	97	78,8	41,6		65 Linden
7.010	60	2.280	33	478	6,8	138	76,3	41,7		66 Dahlhausen
29.937	511	9.600	32	1.596	5,3	526	76,1	41,5		6 Südwest
198.235	3.078	48.700	25	13.185	6,7	2.917	71,4	38,2		Bochum gesamt

3 Anhang

Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

Datenstand 31.12.2018, 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)	Natürl. Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	Wanderungsaldo	Ausländer-Anteil (in %)	EW mit Migrationshintergrund (absolut)	EW mit Migrationshintergrund (in %)	Bedarfsgemeinschaften SGB II-Leistungsbezug	Arbeitslosenanteil (%) (Stand: 12/2018)	Alten-Quotient	Jugend-Quotient	Haushalte	durchschnittliche Haushaltsgröße
10 Grumme	13.093	2.308	-27	32	10,2	2.242	17,1	409	4,1	50,6	23,1	6.960	1,81
11 Gleisdreieck	9.208	7.286	-143	117	25,7	3.409	37,0	967	9,9	28,2	15,8	5.700	1,52
13 Altenbochum	12.029	3.848	-206	38	8,3	1.977	16,4	509	4,6	63,1	22,0	6.690	1,74
14 Südingenstadt	17.111	6.348	-20	-66	9,5	2.808	16,4	668	4,1	36,7	16,6	10.700	1,58
15 Kruppwerke	15.529	2.385	54	113	30,0	6.506	41,9	1.858	10,2	30,5	25,6	8.480	1,81
16 Hamme	15.647	4.021	44	188	22,7	5.266	33,7	1.425	8,9	31,3	23,8	8.790	1,77
17 Hordel	3.189	1.359	-22	-6	8,1	455	14,3	137	5,1	51,6	28,5	1.540	2,07
18 Hofstede	9.968	3.078	-27	-78	16,9	2.655	26,6	795	7,9	45,8	25,3	5.270	1,84
19 Riemke	7.740	2.018	-90	27	13,6	1.765	22,8	509	7,3	48,6	26,3	4.020	1,93
1 Mitte	103.514	3.177	-437	365	16,9	27.083	26,2	7.277	7,0	40,4	22,2	58.200	1,74
24 Günnigfeld	5.637	3.401	-3	-63	16,4	1.224	21,7	503	9,1	43,5	30,2	2.870	1,96
25 Wat-Mitte	22.330	4.842	-107	91	21,8	6.676	29,9	2.562	11,7	45,8	28,8	11.680	1,89
26 Leithe	7.653	2.736	-31	-22	18,4	1.927	25,2	660	8,5	45,2	28,6	3.770	1,92
27 Westenfeld	10.549	2.816	-33	39	14,3	2.595	24,6	751	8,0	58,2	28,4	5.610	1,88
28 Höntrop	17.146	2.163	-22	-74	8,7	2.976	17,4	841	5,8	60,4	29,6	8.460	2,00
29 Eppendorf	9.423	2.923	-91	-39	4,5	790	8,4	272	3,7	69,9	24,1	4.890	1,91
2 Wattenscheid	72.738	3.035	-287	-68	14,6	16.188	22,3	5.589	8,3	53,5	28,5	37.300	1,93
36 Bergen/Hiltrop	10.558	2.152	-110	-68	6,8	1.622	15,4	504	5,2	60,2	27,6	5.130	2,00
37 Gerthe	9.237	1.573	20	-107	11,1	1.739	18,8	558	5,7	47,5	28,5	4.740	1,94
38 Harpen/Rosenberg	8.680	2.191	-78	40	9,5	1.659	19,1	368	4,7	69,9	26,7	4.220	1,99
39 Kornharpen/ Voede-Abzweig	7.455	1.828	-54	19	9,8	1.311	17,6	466	5,9	55,7	23,7	4.070	1,82
3 Nord	35.930	1.909	-222	-116	9,2	6.331	17,6	1.896	5,4	58,0	26,8	18.200	1,94
46 Laer	6.219	1.393	16	-1	16,9	2.002	32,2	455	7,7	50,4	30,1	3.090	2,01
47 Werne	14.750	3.016	-19	-14	15,8	3.590	24,3	1.254	8,3	47,0	27,0	7.700	1,90
48 Langendreer	25.616	2.220	-118	12	10,3	4.913	19,2	1.392	5,8	54,1	28,5	12.900	1,96
49 Langendreer-Alter Bahnhof	6.675	2.590	8	16	17,6	1.823	27,3	567	7,4	38,8	26,3	3.580	1,87
4 Ost	53.260	2.269	-113	13	13,5	12.328	23,1	3.668	6,9	49,6	28,0	27.300	1,94
53 Wiemelhausen/ Brenschede	18.293	3.348	-99	6	8,4	2.787	15,2	456	3,1	56,8	22,9	9.750	1,83
54 Stiepel	11.241	899	0	-44	3,3	835	7,4	124	2,1	63,7	27,2	5.500	2,04
55 Querenburg	20.963	2.301	50	615	30,8	9.593	45,8	1.371	6,3	31,5	23,8	10.980	1,88
5 Süd	50.497	1.865	-49	577	16,6	13.215	26,2	1.951	4,3	46,6	24,2	26.200	1,90
63 Weitmar-Mitte	15.947	3.363	-84	117	11,3	2.896	18,2	899	5,4	53,9	26,4	8.570	1,84
64 Weitmar-Mark	11.974	2.322	-106	17	4,7	1.117	9,3	297	3,3	68,6	22,8	6.340	1,87
65 Linden	14.118	3.103	-48	24	6,7	1.692	12,0	484	4,1	61,0	27,4	7.040	1,99
66 Dahlhausen	12.819	2.540	-37	-85	8,4	1.820	14,2	529	4,6	54,5	27,8	6.350	2,00
6 Südwest	54.858	2.814	-275	73	8,0	7.525	13,7	2.209	4,4	58,9	26,2	28.300	1,92
Bochum gesamt	370.797	2.546	-1.383	844	13,9	82.670	22,3	22.635	6,4	49,3	25,4	195.400	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/wohnungsmarktbericht