Kurzexpertise zu den aktuellen Entwicklungstrends auf dem Bochumer Wohnungsmarkt

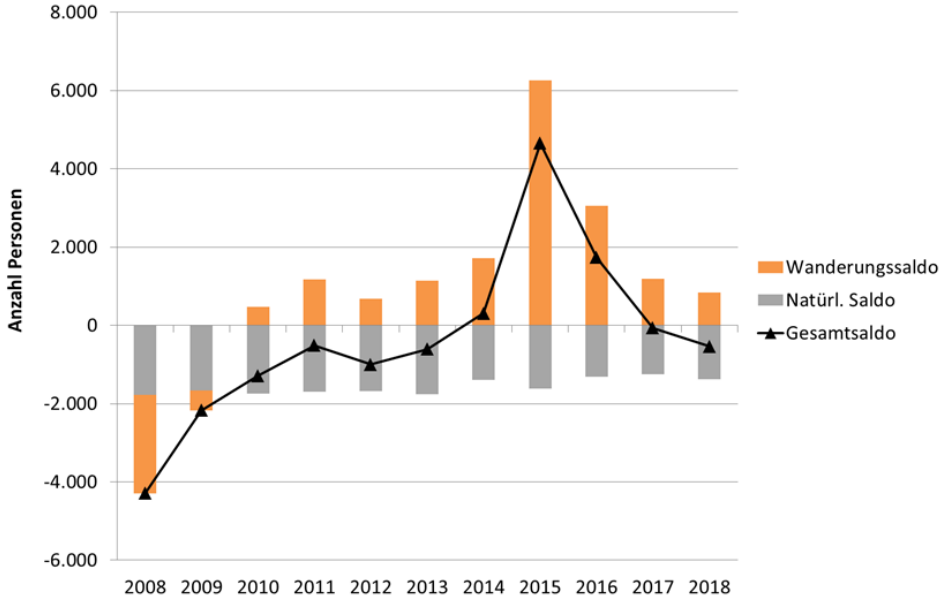
Bochum, 12.9.2019

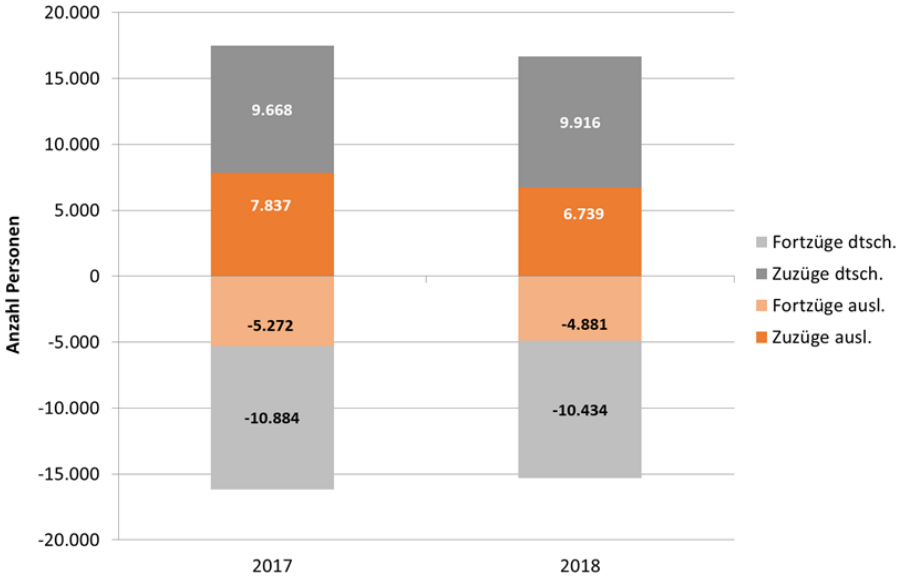
Thomas Abraham, Timo Heyn

empirica

Was sagen die Zahlen zur Wohnungsmarktsituation in Bochum?

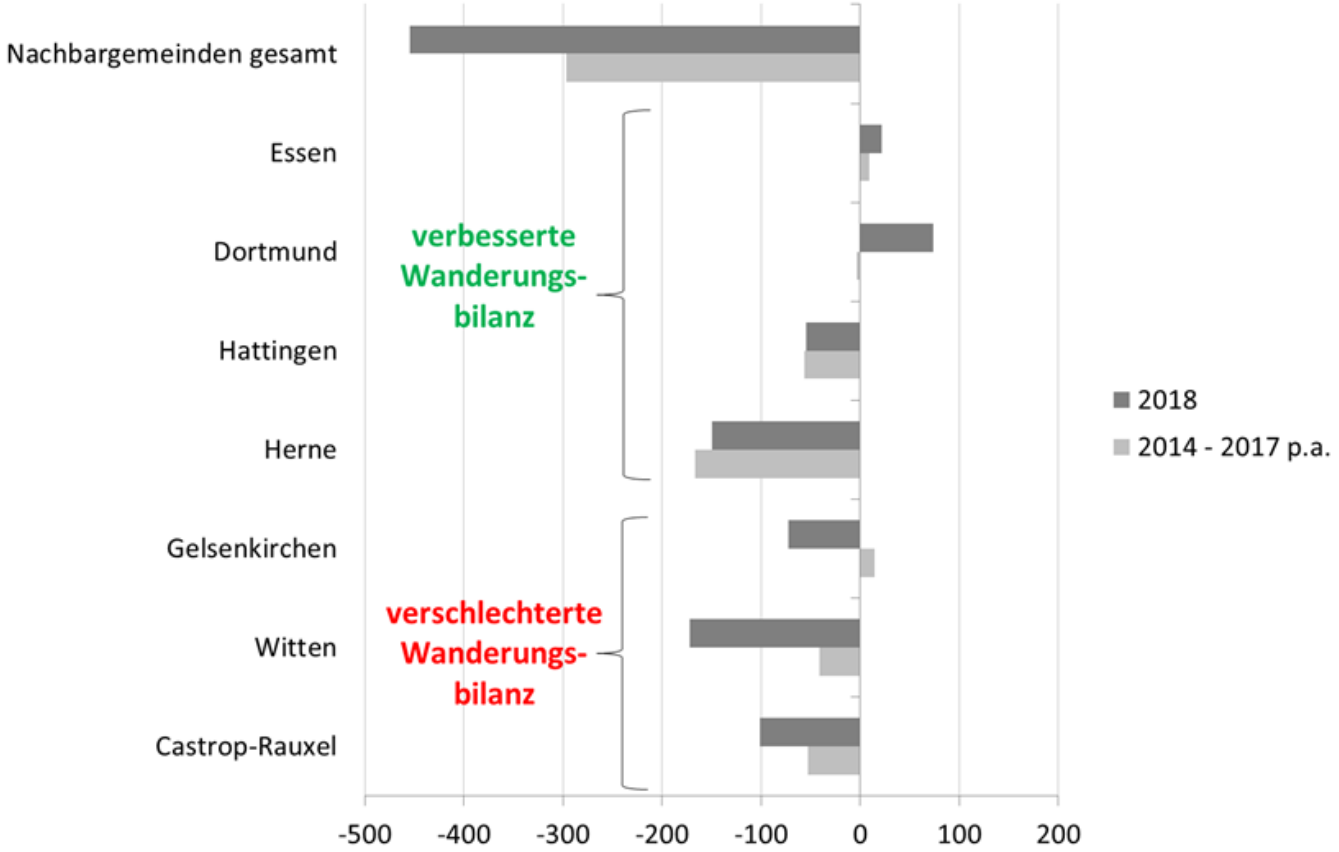
Sinkende Wanderungsgewinne mit Ausländern bremsen die Einwohnerentwicklung





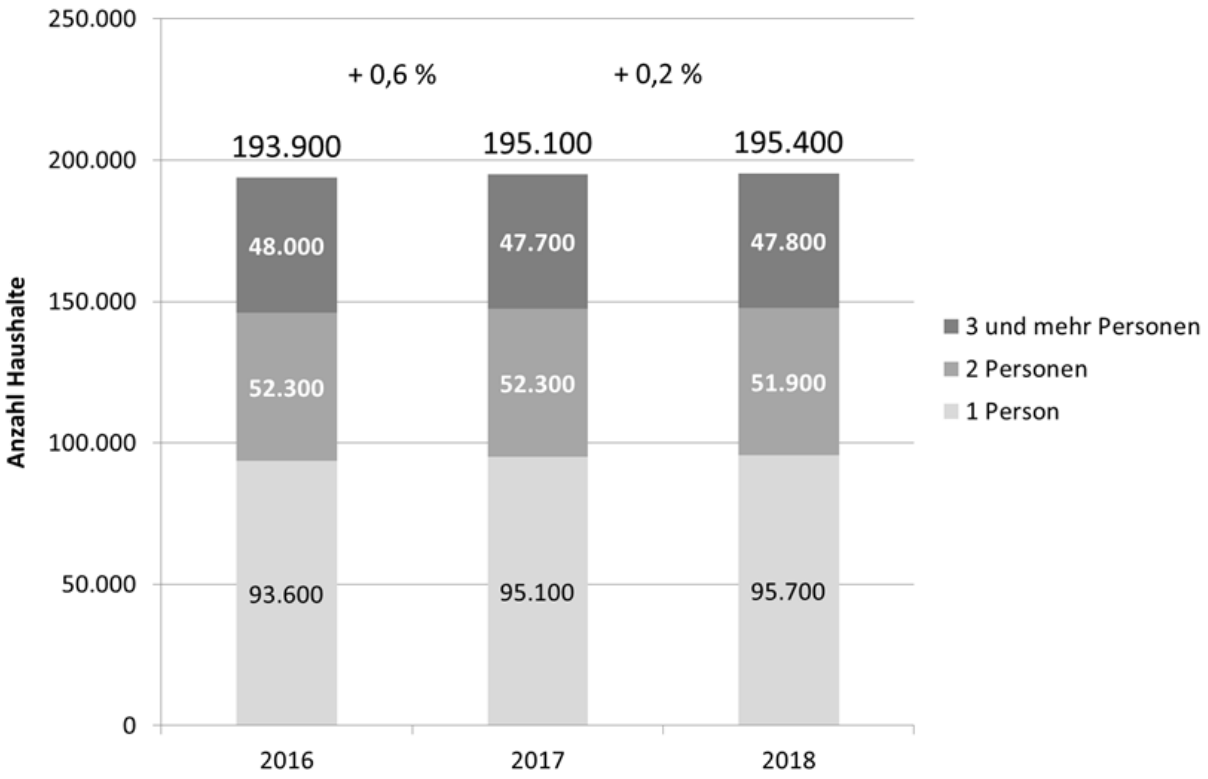
empirica

Wachsende Wanderungs-verluste an die Nachbarn



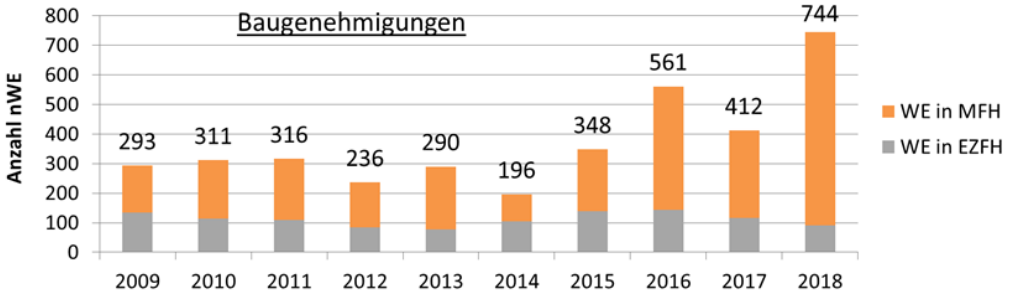
empirica

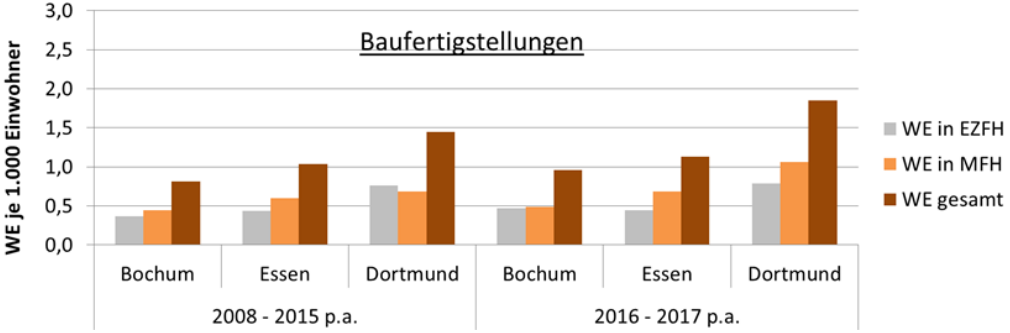
Trotz verhaltener Bevölkerungs-entwicklung wächst die Wohnungsnach-frage in Bochum

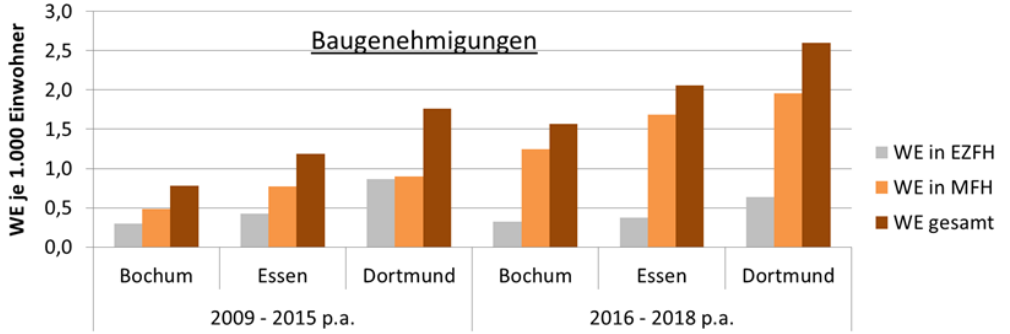


empirica

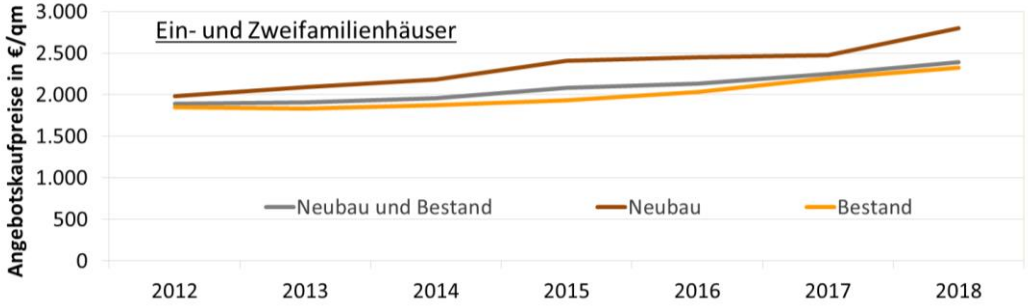
In Bochum wird nach wie vor zu wenig neuer Wohnraum gebaut

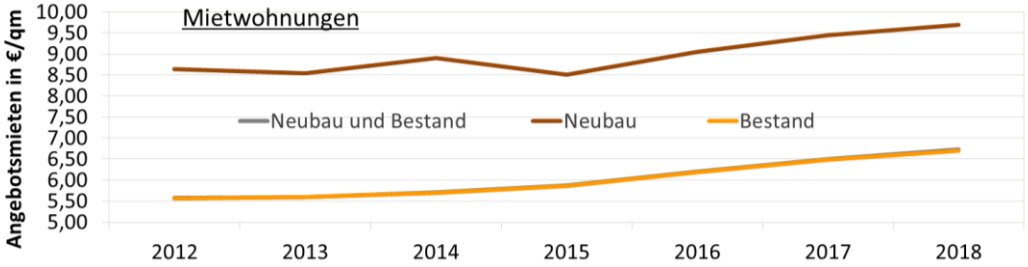


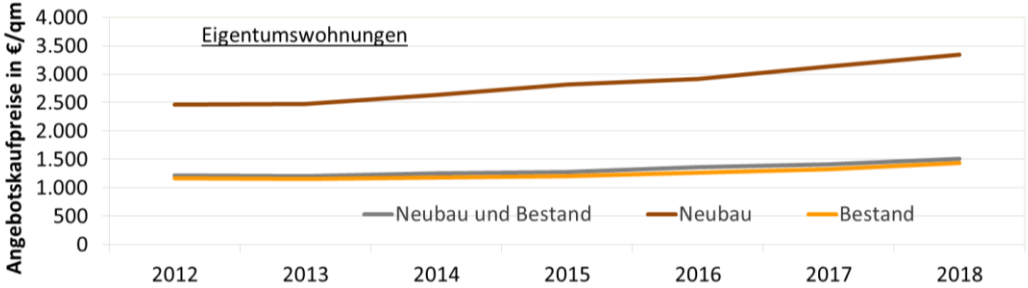




Steigende Mieten und Kaufpreise signalisieren Angebotsengpässe

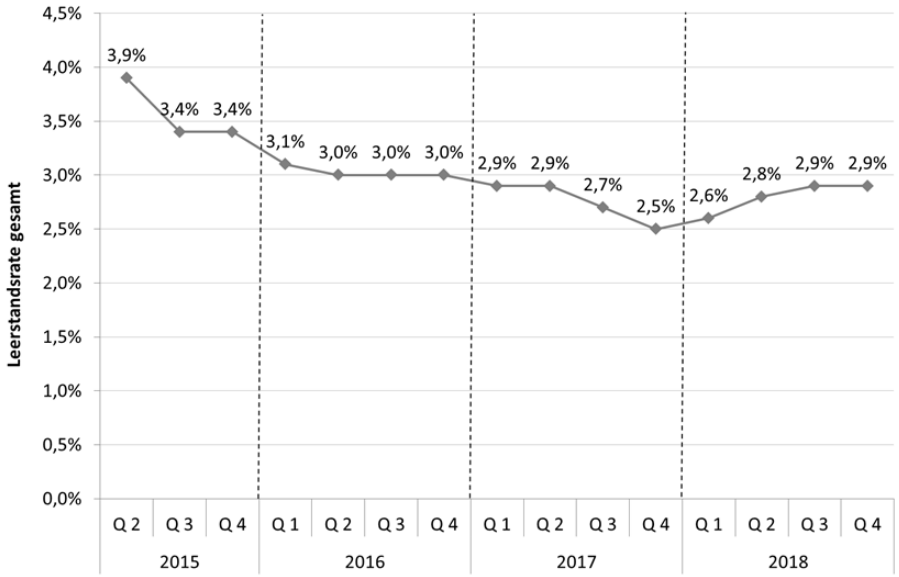


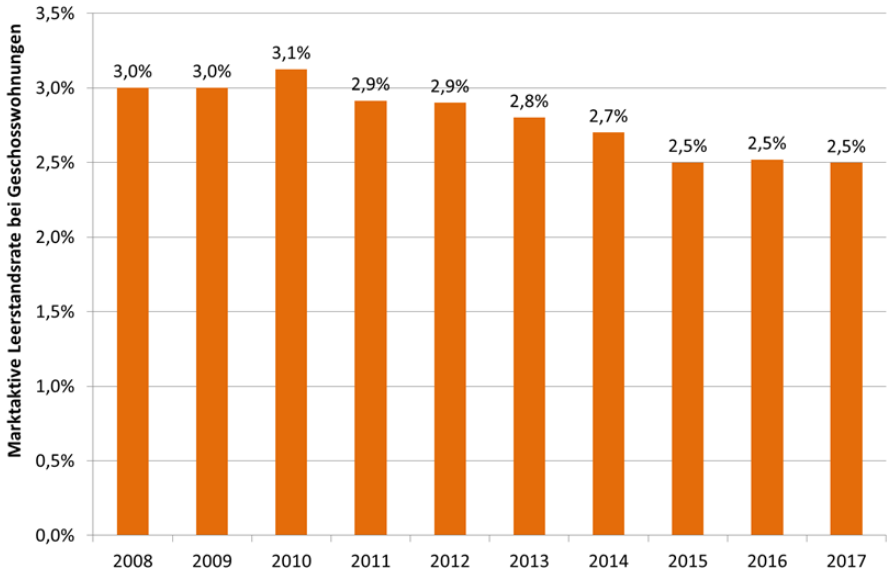




empirica

Wohnungsleerstand nach wie vor auf Fluktuations-niveau





empirica

Wie bewerten Bochumer Akteure den Wohnungsmarkt derzeit?

Marktanspannung nach wie vor auf hohem Niveau

- Bochumer Wohnungsmarkt hat sich in den letzten drei Jahren weiter angespannt
- Kürzere Vermarktungszeiträume von Neubauprojekten
- Schnellere Kaufentscheidung von Wohnungs- und Hauskäufern als noch vor einigen Jahren und wachsende Bereitschaft höhere Preise zu zahlen
- Sinkende Fluktuationsraten im Wohnungsbestand
- Marktaktiver Wohnungsleerstand bei großen Bestandshaltern in Bochum liegt derzeit bei weniger als 2 %

Breites Spektrum der Zielgruppen für Wohnungs-neubau (1)

- Neubaunachfrage reicht von jüngeren und mittelalten Ein- und Zweipersonenhaushalten über ältere Haushalte bis hin zu Familien
- Ein- und Zweipersonenhaushalte von 30 bis 50 Jahren
  - Jüngere fragen eher MTW nach, Ältere auch Eigentumswohnungen
  - Lagen mit kurzen Wegen zum Arbeitsplatz
  - Je jünger, desto zentraler der gewünschte Standort
  - Vermehrt multilokale Haushalte am Markt (Kontext Arbeitsplatzwachstum)

Breites Spektrum der Zielgruppen für Wohnungs-neubau (2)

- Familien
  - Schwerpunkt der Nachfrage bei Einfamilienhäusern (inkl. DHH, RH)
  - Bevorzugt werden Standorte mit einem familiengerechten Umfeld (ruhige Lage, Grünbezüge, sichere Nachbarschaft)
  - Mehrfamilienhäuser:
    - Eigentumswohnungen sind für Familien seltener eine Option (kein Preisanreiz)
    - Bei neuen Mietwohnungen ist der Familienanteil höher als bei ETW
    - Mindestens vier Zimmer, gleiche Lage-Präferenzen

Breites Spektrum der Zielgruppen für Wohnungs-neubau (3)

- Ältere Haushalte
  - Größte Nachfragegruppe bei neuen ETW in Bochum (bis zu 2/3 in Projekten) – lebten vorher oftmals in Eigenheimen
  - Wichtige Zielgruppe auch für neue MTW – Anteile aber geringer als bei ETW
  - Hohe Präferenz für zentrale Standorte mit fußläufiger Nähe zum Einkaufen und zu Ärzten
  - Angebotsknappheit an barrierefreien Neubauwohnungen in Bochum führt zu Kompromissen in Bezug auf die Lage (Barrierefreiheit und Dienstleistungen kompensieren die Lagenachteile tlw.)

Neubau in Bochum bedient auch Nachfrage aus der Region und verhindert Abwanderungen

- Größter Teil der Nachfrager nach Neubauimmobilien in allen Segmenten kommt aus dem Bochumer Stadtgebiet
- Je nach stadträumlicher Lage und Segment / Zielgruppe kann der Anteil an Auswärtigen aber relativ hoch liegen – z.B. ¼ der Käufer eines Neubauprojektes im Einfamilienhausbereich kam aus Essen
- Neubau verhindert auch Abwanderungen aus Bochum – das gewachsene Neubauangebot in Bochum lässt Haushalte seltener in die Nachbarstädte schauen

Die Verjüngung des Bochumer Wohnungsbestands ist auf dem Weg

- Durch den gewachsenen Neubau in Bochum hat die Reduzierung der qualitativen Angebotslücke im Bochumer Wohnungsbestand Fahrt aufgenommen
- Vermehrt institutionelle und private Kapitalanleger, da mit den qualitativ begründeten gestiegenen Mieten für attraktiven und modernen Wohnraum eine akzeptable Rendite zu erwirtschaften ist
- Institutionelle Bestandshalter in Bochum (öffentlich, privat, Genossenschaften) werden zukünftig zahlreiche Mietwohnungen bauen, um ihre Bestände zu verjüngen

Wie ist der Neubaubedarf in Bochum angesichts der aktuellen Trends zu bewerten?

Neubaubedarf in Bochum angesichts der aktuellen Trends (1)

- Quantitative Eckdaten und qualitative Trends belegen die angespannte Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt
- Indikatoren des Landes NRW für den angespannten Bochumer Wohnungsmarkt: Kappungsgrenzenverordnung und Mietstufe 4 in der Landeswohnraumförderung
- Aktuelle Status-quo Bevölkerungsprognose von IT.NRW: Einwohnerzahl von Bochum geht bis 2039 nicht so stark zurück
- Aktuelle Status-quo Haushaltsprognose von IT.NRW: Status-quo in langer Frist bis 2039

Neubaubedarf in Bochum angesichts der aktuellen Trends (2)

- Der Neubaubedarf im Handlungskonzept Wohnen 2016: Zielsetzung anstatt Status-quo
- Die Bochumer Wohnungsmarktakteure stehen in den Startlöchern für 800 Wohnungen pro Jahr

Fazit: Kurs halten in der Bochumer Wohnungsmarktpolitik

- Zielmarke von 800 Wohnungen pro Jahr beibehalten
- Verjüngung des Wohnungsbestands ist immer noch erforderlich
- Starke Nachfrage nach Neubau durch alle Zielgruppen
- Sicherung preiswerter Wohnungsangebote durch Wohnungsneubau und Bau geförderter Wohnungen (200 WE / Jahr)
- Nachfragepotenziale der Region nutzen (Überschwappeffekte)

empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884795-0
Fax: 030 884795-17
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Tel.: 0228 91489-0
Fax: 0228 217410
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig
Tel.: 0341 96008-20
Fax: 0341 96008-30
leipzig@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de