



Wohnungsmarktbarometer 2015

Ergebnis der Expertenbefragung

Kleinräumige Wohnungsmarktdaten der Stadtbezirke

Inhalt

Wohnungsmarktbarometer 2015

	Seite
Vorwort	1
1 Expertenbefragung	2
2 Bezirks-Steckbriefe (Kleinräumige Wohnungsmarktdaten)	8
2.1 Stadtbezirk Mitte	9
2.2 Stadtbezirk Wattenscheid	12
2.3 Stadtbezirk Nord	15
2.4 Stadtbezirk Ost	18
2.5 Stadtbezirk Süd	21
2.6 Stadtbezirk Südwest	24
3 Anhang	
Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktexterten	27
Fragebogenauswertung zum Wohnungsmarktbarometer	28
Glossar	36
Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile	38
Statistisches Gliederungssystem der Stadt Bochum	41

Hinweise und Erläuterungen

Der Leichterkeit 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.

Impressum

Herausgeber: Stadt Bochum, Der Oberbürgermeister
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Abteilung Stadtentwicklung
44777 Bochum

Rückfragen: Wolfgang Loke

Fon 0234-9103795
Fax: 0234-910-2343
E-Mail: amt61@bochum.de
Internet: www.bochum.de

Texte: Wolfgang Loke
Layout: Susanne Alschewsky, Iris Stendera
Bildnachweis: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Hans Blossey
ISBN: 978-3-8093-0306-0

Bochum, Dezember 2015

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

das Thema Wohnen geht uns alle an. Es berührt private, öffentliche, soziale sowie wirtschaftliche Belange und ist ein wichtiger Baustein der integrierten Stadtentwicklung.

Nachdem die Wohnungsmarktlage in Bochum über viele Jahre als überwiegend entspannt eingeschätzt wurde, lässt sich dies mittlerweile für kein Segment mehr feststellen - so das Ergebnis der diesjährigen Expertenbefragung im „Wohnungsmarktbarometer 2015“. Die Entwicklung der letzten zehn Jahre ist durch eine leichte, aber stetige Anspannungstendenz gekennzeichnet - die aktuell dazu geführt hat, dass die Gesamtsituation zwar weiterhin als ausgewogen, in einigen Segmenten jedoch bereits als angespannt eingeschätzt

wird. Dies gilt einerseits vor allem im Segment der größeren preisgebundenen Mietwohnungen, andererseits aber auch für Einfamilienhäuser im oberen Preissegment.

Dabei wird der Wohnungsmarkt von verschiedenen Faktoren beeinflusst - von lokalen Besonderheiten, regionalen Verflechtungen bis hin zu globalen Entwicklungen. Die Herausforderungen für wohnungswirtschaftliche und -politische Entscheidungen werden damit immer komplexer. Detaillierte Informationen aus der Wohnungsmarktbeobachtung ermöglichen die Entwicklung von zielgerichteten und präventiven Strategien. Da die kleinräumige Betrachtung zunehmend an Bedeutung gewinnt, werden in der nun vorliegenden Broschüre maßgebliche Indikatoren in sechs Stadtbezirks-„Steck-

briefen“ verglichen sowie statistische Daten auf Ebene der 30 Ortsteile dargestellt.

Mit den in diesem Wohnungsmarktbarometer zusammengefassten kleinräumigen Daten, Trends und Analysen möchten wir unsere Kooperationspartner und alle wohnungspolitisch Interessierten wie gewohnt über aktuelle Entwicklungen des Bochumer Wohnungsmarktes informieren und damit eine Grundlage schaffen, die vor uns liegenden Aufgaben gemeinsam erfolgreich anzugehen.

Ich bedanke mich bei allen, die an der Befragung teilgenommen sowie an der Erarbeitung des Wohnungsmarktbarometers 2015 mitgewirkt haben und wünsche Ihnen eine interessante Lektüre!

Ihr



Dr. Markus Bradtke
Stadtbaurat



1. Expertenbefragung

Vorbemerkung | Zum nunmehr 13. Mal erscheint mit dem Wohnungsmarktbarometer 2015 die jährliche Expertenbefragung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes. Dafür werden mit einem Fragebogen per E-Mail von den Bochumer Wohnungsmarktakteuren Einschätzungen zur aktuellen und zukünftigen Lage auf dem lokalen Wohnungsmarkt abgefragt.

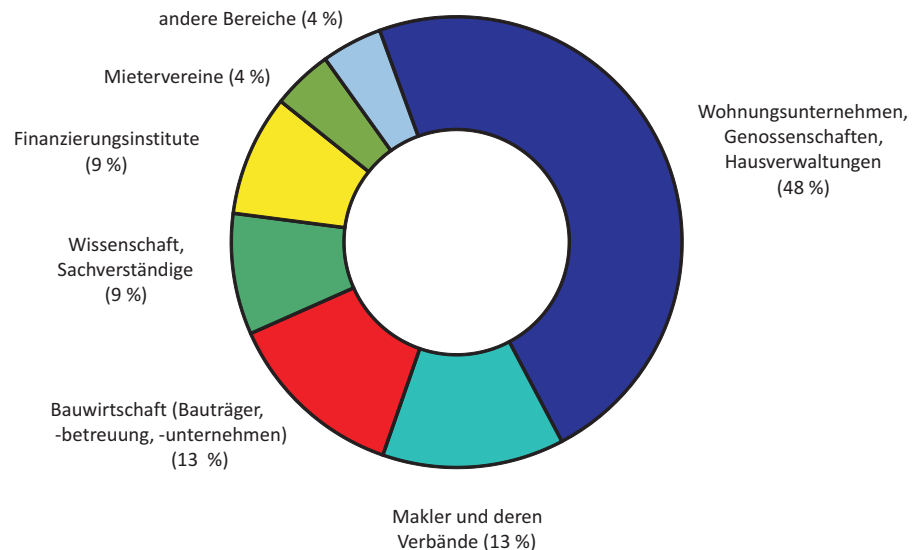
Die Bewertung ist dabei aus Sicht der Nachfrage vorzunehmen. Wenn also von einer „angespannten“ Marktlage gesprochen wird, besteht ein Versorgungsdefizit an Wohnungen in dem betreffenden Segment. Typischerweise geht dies einher mit relativ hohen Mieten bzw. Kaufpreisen. Eine „entspannte“ Situation beschreibt dagegen ein Überangebot an Wohnungen, meist einhergehend mit niedrigen Mieten, aber auch mit der Gefahr leerstehender Wohnungen.

Durch die kontinuierliche Fortschreibung der standardisierten Fragen seit dem Jahr 2003 ist es möglich, in der Zeitreihe zwischen kurzfristigen Schwankungen und längerfristigen Trends zu unterscheiden. Letztlich bildet das Wohnungsmarktbarometer ein subjektives Stimmungsbild der Befragten ab, welches auf einem breiten Spektrum an lokalen Erfahrungen und Einschätzungen basiert. Die Ergebnisse sind allerdings nicht repräsentativ.

Die gegebenen Antworten weichen zum Teil deutlich voneinander ab, was vermutlich darauf zurück zu führen ist, dass die Teilnehmer aus ihrer spezifischen beruflichen Tätigkeit heraus unterschiedliche Sichtweisen auf das Untersuchungsfeld besitzen. Zur Klarstellung wurden daher die vorliegenden Befragungsergebnisse am 19. Mai 2015 den Teilnehmern beim „Runden Tisch der Bochumer Wohnungsmarktakteure“ präsentiert und zur Diskussion gestellt.

Akteure | In diesem Jahr wurden 52 Organisationen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt um eine Einschätzung zur aktuellen Lage gebeten, 23 Akteure haben an der Befragung teilgenommen. Die Teilnehmer entstammen sehr unterschiedlichen Bereichen. Knapp die Hälfte ist der Wohnungswirtschaft zugehörig, deren Gebäude- und Wohnungsbestände sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen.

Tätigkeitsbereich der Teilnehmer



Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

1. Expertenbefragung

Marktlage und Entwicklung |

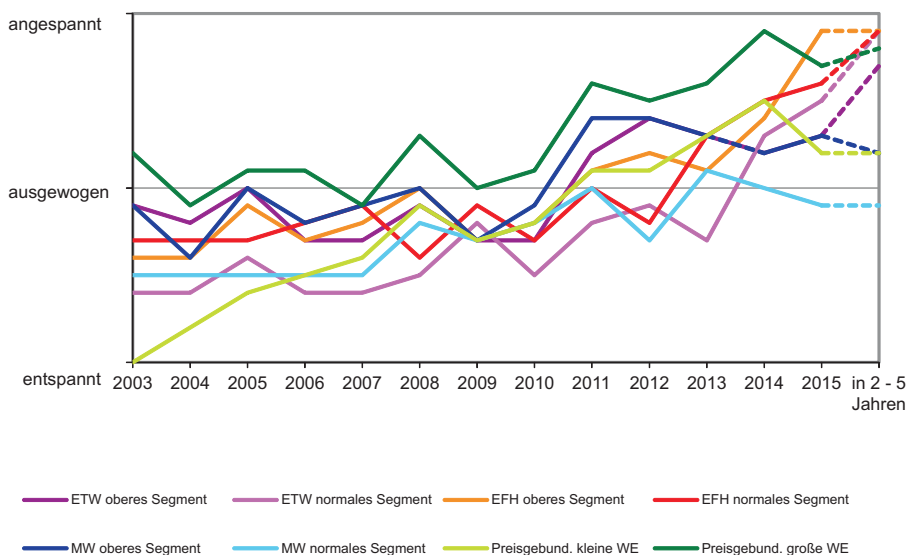
Nachdem die Wohnungsmarktlage in Bochum über viele Jahre als überwiegend entspannt eingeschätzt wurde, lässt sich dies mittlerweile für kein Segment mehr feststellen. Die Entwicklung der letzten zehn Jahre ist durch eine leichte, aber stetige Anspannungstendenz gekennzeichnet. Dies hat aktuell dazu geführt, dass die Gesamtsituation zwar weiterhin als ausgewogen, in einigen Segmenten jedoch bereits als angespannt eingeschätzt wird.

Eine große Anspannung sehen die Experten im Segment der größeren preisgebundenen Wohnungen. Am angespanntesten wird jedoch das Segment der Einfamilienhäuser bewertet, hier insbesondere im oberen Preissegment. Im (frei-finanzierten) Mietwohnungsbe-reich wird die Lage als vergleichsweise ausgewogen eingeschätzt.

Für die Zukunft gehen die Befragungsteilnehmer davon aus, dass sich die Situation für die Nachfrager nicht entspannen wird,

sondern mit einer auf diesem Niveau fortsetzenden Entwicklung oder weiteren Anspannung zu rechnen ist. Besonders im Eigentumsbereich (Eigentums-wohnungen und Einfamilien-häuser) gehen sie von einer zunehmenden Anspannung aus. Auch für die größeren preis-gebundenen Wohnungen er-warten die Experten zukünftig weiterhin eine angespannte Marktlage. Inwieweit die erhebliche Zunahme der Unter-bringung von Flüchtlingen die Umfrageergebnisse bzw. künftig eintretende Entwicklungen be-influssen wird, bleibt abzu-warten.

Beurteilung der Marktlage



Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Probleme auf den Wohnungsmärkten |

Zur Darstellung von Problemen auf dem Wohnungsmarkt konnten die Befragungsteilnehmer aus einer Auflistung möglicher Konfliktthemen die wichtigsten Punkte auswählen bzw. nicht aufgeführte Aspekte ergänzen.

Im Segment des Mietwohnungs-marktes werden wie in Vorjahren vor allem das Fehlen von geeignetem Bauland sowie die hohen Bau- und Modernisierungskosten kritisiert. Ebenfalls stark problematisiert wird weiterhin die Suche und Auswahl von geeigneten Mietern bzw. die Zunahme von Konflikten mit „schwierigen Mietern“. Als Problem benannt

1. Expertenbefragung

wird außerdem, dass das Wohnungsangebot oftmals nicht (mehr) den Anforderungen der Nachfrager entspricht. In diesem Zusammenhang fällt auf, dass einerseits das Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen bemängelt wird, andererseits das Angebot an kleinen Wohnungen nicht als Problemfeld gesehen wird.

Auf dem Eigentumsmarkt sehen derzeit immerhin drei Befragungsteilnehmer überhaupt keine Probleme. Die anderen Akteure kritisieren dagegen vor allem, dass weiterhin zu wenig geeignetes Bauland zu moderaten Preisen zur Verfügung steht. Zudem werden die Kosten für Bau, Planung und Vertrieb als zu hoch bewertet.

Investitionsklima | Die Experten konnten auch Einschätzungen zum Investitionsklima abgeben sowie Faktoren bewerten, die das Investitionsklima positiv wie negativ beeinflussen können. Generell wird das Investitionsklima positiver eingeschätzt als in den Vorjahren. Die Marktsegmente Neubau von Eigentumswohnungen und Neubau von Einfamilienhäusern sind demnach als eher gut einzustufen. Dies gilt tendenziell auch für den Bereich der Bestandsmaßnahmen. Das Investitionsklima für den Erwerb von bestehendem Wohnraum sowie den Mietwohnungsneubau wird von den Experten neutral gesehen.

Die wichtigsten Problemfelder auf dem Bochumer Wohnungsmarkt

Mietwohnungsmarkt	Eigentumsmarkt
zu wenig geeignetes Bauland	
schwierige Mieter	
Kosten (Bauland, Bau, Planung, Vertrieb, etc.)	
Bestände entsprechen nicht den Anforderungen	

Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

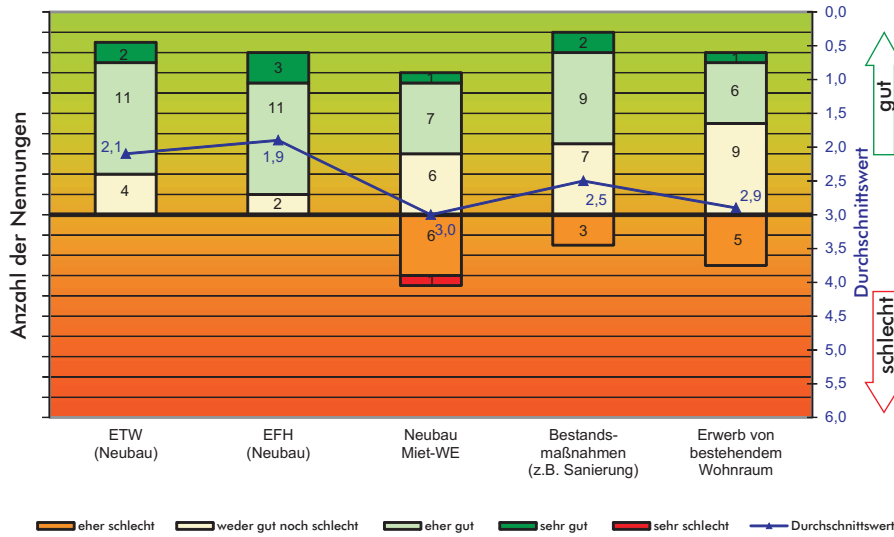
Investitionsfaktoren | Das zunehmend positive Investitionsklima stützt sich nach Expertenmeinung vor allem auf die anhaltend günstigen Finanzierungsbedingungen. Ebenfalls positive Einflussfaktoren, wenn auch nicht ganz so deutlich, sind die Einkommensentwicklung der Nachfrager sowie das Infrastrukturangebot im Stadtgebiet.

Trotz des positiv gesehenen Investitionsklimas werden die meisten vorgegebenen Einflussfaktoren von den Experten negativ bewertet. Genannt werden vor allem die Verfügbarkeit von Bauland, die steigende Kosten sowie kommunale

Planungs- und Genehmigungspraxis. Im Mietwohnungsbereich stellten zudem die Sozialstruktur und die mangelnde Zahlungsfähigkeit der Mieter und Wohnungssuchenden mögliche Investitionshemmnisse dar. Investitionen in den Wohnungsbestand werden vor allem von zu erwartenden Problemen bei der Umsetzung im bewohnten Haus beeinträchtigt. Außerdem werden bei Bestandsmaßnahmen das Mietrecht, fehlende rechtliche Umlagemöglichkeiten der Kosten auf die Miete sowie (entsprechend niedrige) Renditeerwartungen investitionshemmend beurteilt.

1. Expertenbefragung

Investitionsklima

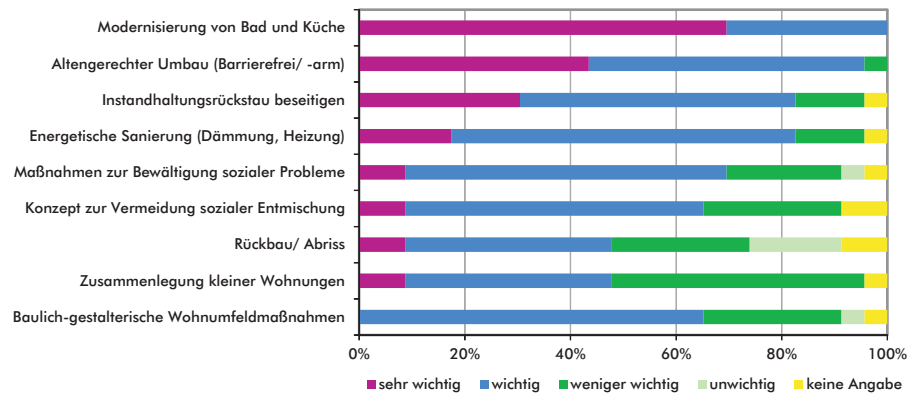


Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Wie in Vorjahren höchst unterschiedlich beurteilt werden demgegenüber Wohnungszusammenlegungen sowie der Abriss von Wohnraum. Letzteres ist insofern diskutabel, weil nicht alle erforderlichen altengerechten und energetischen Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand realisierbar sein dürften.

Maßnahmen im Bestand | Aufgrund der in Relation zum vorhandenen Wohnungsbestand geringen Neubautätigkeit sind Bestandsmaßnahmen für die Wohnungsmarktentwicklung von besonderer Bedeutung, zumal die Wohnungsbestände in Bochum vergleichsweise alt und „in die Jahre gekommen“ sind. Als wichtigste Bestandsmaßnahme beurteilen die Befragungsteilnehmer die Modernisierung von Bad und Küche. Es folgen der altengerechte, barrierefreie bzw. barrierearme Umbau, die energetische Sanierung sowie generell die Beseitigung eines Instandhaltungsrückbaus.

Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand



Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

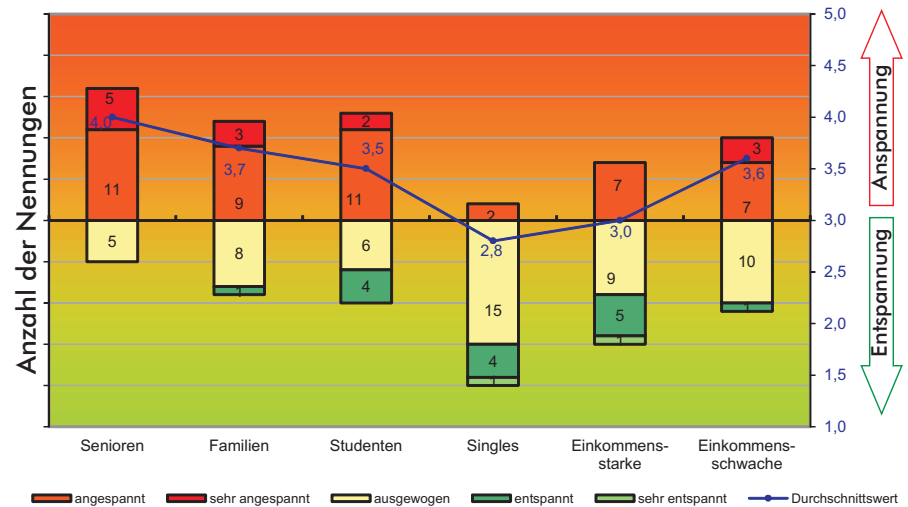
1. Expertenbefragung

Marktlage für ausgewählte Personengruppen | Nach Meinung der Wohnungsmarktexperten stellt sich die aktuelle Marktsituation insgesamt – wie oben dargestellt – zwar weiterhin ausgewogen dar, aber in vielen Segmenten ist bereits eine angespannte Situation kennzeichnend. Es stellt sich daher die Frage, welche Personengruppen hiervon stärker betroffen sein könnten als andere.

Am angespanntesten bewertet wird die Situation für Senioren. Ursächlich hierfür könnte sein, dass einer stetig wachsenden Zahl an Seniorenhaushalten ein quantitativ wie qualitativ unzureichendes Angebot gegenübersteht, sodass sich Wohnwünsche der älteren Bevölkerung oftmals nicht realisieren lassen.

Auch für Familien und einkommensschwache Haushalte wird die Marktlage tendenziell eher angespannt eingeschätzt. Gleiches gilt für die Situation der Studierenden – wenn auch nicht in dem Maße, wie es angesichts des doppelten Abiturjahrganges oder der Problematik in anderen Universitätsstädten hätte befürchtet werden können. Studierende präferieren vor allem zentrale, gut angebundene Standorte im städtischen Raum und legen besonderen Wert auf günstige Mietpreise, während die „übrigen“ Singles im Vergleich oftmals über ein höheres Einkommen verfügen und ein größeres Angebot am Markt vorfinden. So jedenfalls kann man

Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen



Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

das Ergebnis interpretieren, dass die Marktsituation für diese Zielgruppe günstiger – nämlich als überwiegend ausgewogen – bewertet wird. Ebenfalls ausgewogen sehen die Experten die Marktsituation für einkommensstarke Personen/Haushalte.

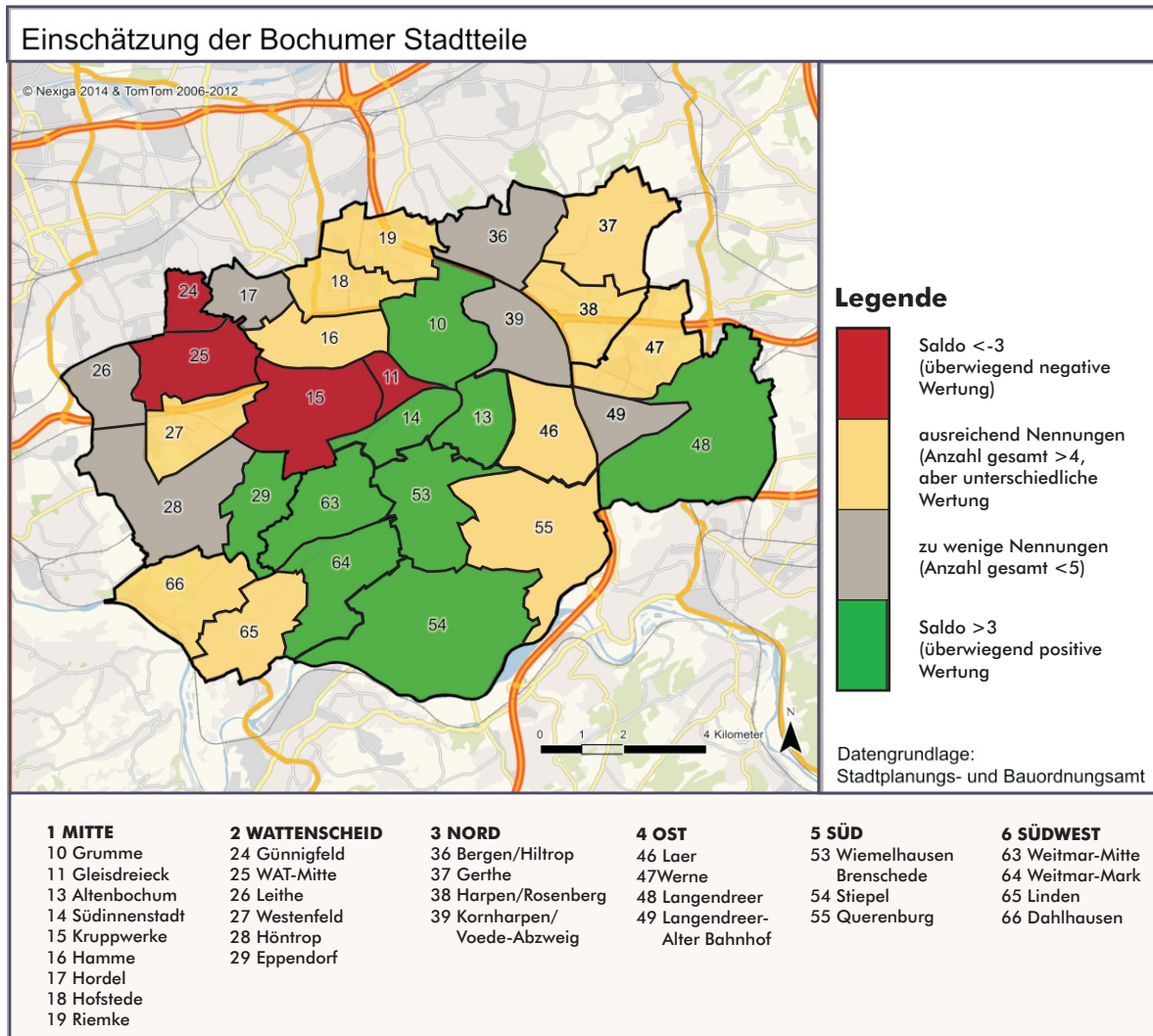
Marktlage in den Stadtteilen | Außerdem wurde gefragt, welche Stadtteile hinsichtlich Vermarktung, Vermietung oder Investitionen eher gut oder eher schlecht abschneiden. Auch wenn es sich dabei lediglich um subjektive und nicht repräsentative Einschätzungen der befragten Marktakteure handelt, so stellen die Antworten doch eine aufschlussreiche Ergänzung der statistischen Datenlage dar (vgl. Kapitel 2).

1. Expertenbefragung

Die nachfolgende Karte zeigt, dass zehn Ortsteile überwiegend positiv bewertet werden. Ein negatives Bild ergibt sich für insgesamt fünf

Ortsteile in den Bezirken Mitte und Wattenscheid. Bei anderen Ortsteilen fällt das Meinungsbild unterschiedlich aus oder deutet die

geringe Zahl der Nennungen auf einen geringen Bekanntheitsgrad bzw. mögliche „Profilierungsdefizite“ hin.



2. Bezirks-Steckbriefe (Kleinräumige Wohnungsmarktdaten)

Das Stadtgebiet besteht aus den sechs Stadtbezirken Mitte, Wattenscheid, Nord, Ost, Süd und Südwest, welche sich in 30 statistische Bezirke (Stadtteile) und 154 statistische Viertel gliedern. Nachfolgend werden „Bezirkssteckbriefe“ vorgestellt, weiterführende Daten zur Situation in den Stadtteilen sind außerdem tabellarisch im Anhang aufgeführt. Dort sind im Glossar auch Informationen zur Datenherkunft, -qualität und -verfügbarkeit dargestellt, die es für die nachfolgenden Ausführungen zu beachten gilt.

Legende zu den Bezirkssteckbriefen

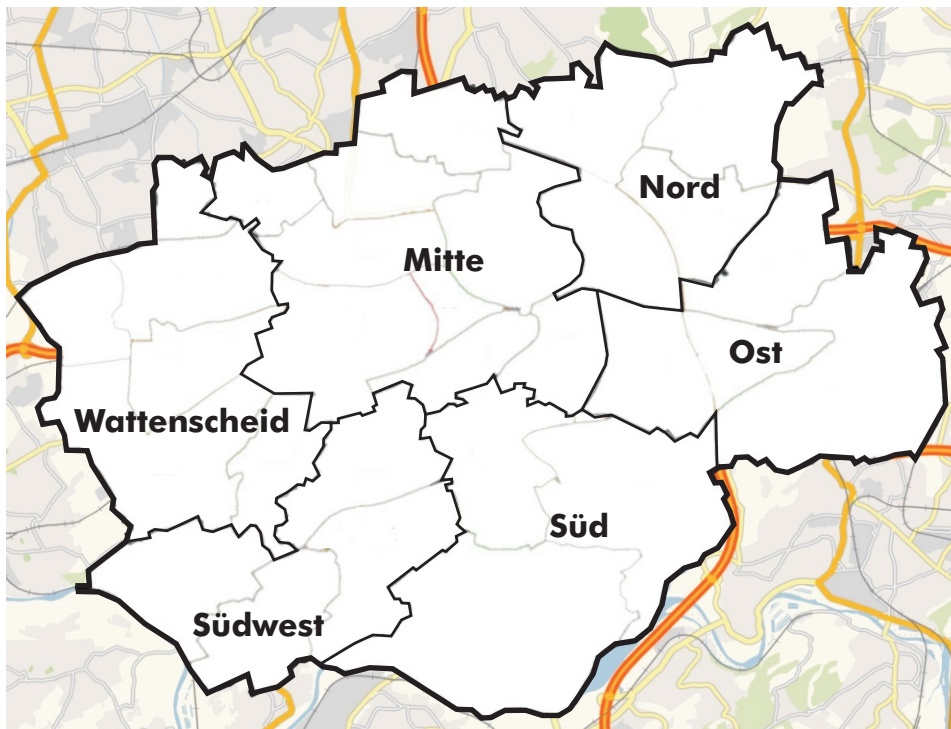
Entwicklungstendenz im Vergleich zu 2010

- ↓ deutlicher Rückgang (um mehr als 5%)
- ↘ geringer Rückgang
- ↔ unerhebliche Veränderung oder unverändert
- ↗ geringer Anstieg
- ↑ deutlicher Anstieg (um mehr als 5%)

↕ ↘ ↗ ↕ geschätzte Entwicklung,
da keine Vergleichsdaten vorhanden

-* keine Vergleichsdaten vorhanden

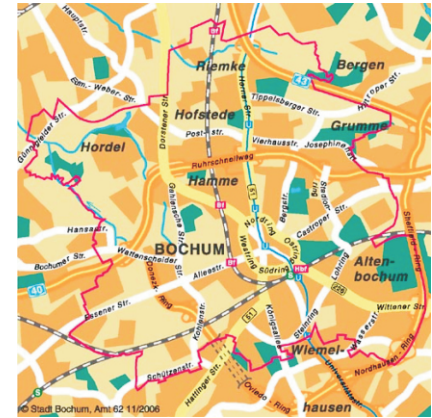
Bochum - Stadtbezirke



2. Bezirks-Steckbriefe (Kleintrümige Wohnungsmarktdaten)

2.1 Stadtbezirk Mitte

	2014	Mitte	Trend seit 2010	Gesamt- stadt	Trend seit 2010
Angebots-Indikatoren	Fläche (qkm)	32,6	↔	145,4	↔
	Wohngebäude	13.700	↔	57.800	↔
	davon:	5.900	↔	32.600	↔
	Gebäude EFH/ZFH (abs./ in %)	43 %	↔	56 %	↔
	davon: Gebäude mit mind. 10 Wohnungen (absolut/ in %)	700 5,1 %	- *	2100 3,6 %	↔
	davon: Wohngebäude älter als Baujahr 1970	81 %	- *	67 %	↔
	Wohnungsbestand	56.800	↔	197.200	↔
	Bautätigkeit (Fertigstellungen 2009-2014)	288	- *	1.784	↓
	Bauintensität (relative Bautätigkeit 2009-2014)	0,9	- *	1,5	↓
	Eigentümerquote	17,6%	↗	24,7 %	↔
	Sozialwohnungsbestand (absolut / in %)	3.190 5,6 %	↓	14.325 7,3 %	↓
	davon: Senioren-Wohnungen	980	↓	2.936	↓
	Wohnfläche je Wohnung (qm)	66,0	↔	71,0	↔
	Wohnfläche je Einwohner (qm)	37,0	↔	38,0	↔
Nachfrage-Indikatoren	Einwohner	101.044	↔	365.406	↔
	Bevölkerungsdichte (EW/ qkm)	3.102	↗	2.513	↔
	Natürliche Bevölk.-Entwicklung (Saldo Geburten - Sterbefälle)	-375	↑	-1.401	↑
	Wanderungssaldo	698	↑	1.710	↑
	Ausländeranteil	13,3 %	↑	10,3 %	↑
	EW mit Migrationshintergrund (absolut/ in %)	21.047 20,8 %	↑	63.757 17,4 %	↑
	SGB II-Leistungsempfänger (Bedarfsgemeinschaften)	7.019	↗	21.477	↗
	Arbeitslosenquotient	9,9 %	↗	9,1 %	↗
	Altenquotient	41,2	↘	48,4	↗
	Jugendquotient	21,4	↘	24,5	↘
	Haushalte	56.500	↗	190.900	↗
	durchschnittliche Haushaltsgröße	1,75	↘	1,89	↘
Bilanz/Preise	Leerstandsquote	5,1 %	- *	4,8 %	- *
	Angebots-Kaufpreis für Eigentumswohnungen (€/qm)	1.262	- *	1.296	↑
	Angebotsmiete (€/qm)	5,63	- *	5,80	↑



Wohnungsangebot

Im Bezirk Mitte existieren etwa 56.800 Wohnungen in 13.700 Wohngebäuden. Dabei wird der Bezirk eindeutig vom Geschosswohnungsbau geprägt. Bei 700 Gebäuden (5,1 %) handelt es sich um größere Objekte, die zehn und mehr Wohnungen aufweisen. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern liegt mit 43 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (56 %), muss jedoch differenziert betrachtet werden. So liegt der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern im Gleisdreieck bei etwa 15 % - in Hordel dagegen ist mit über 87 % der höchste Anteil im ganzen Stadtgebiet vorzufinden.

Analog gilt das zuvor beschriebene auch für die Wohneigentumsquote. Diese fällt für den Bezirk

2. Bezirks-Steckbriefe (Kleinträumige Wohnungsmarktdaten)

deutlich unterdurchschnitt aus, wobei wiederum Hordel den höchsten Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum (51,9 %) und das Gleisdreieck (8,1 %) den geringsten Anteil aufweisen. Daneben gibt es auch in Hamme (13,4 %) und im Bereich der Kruppwerke (14 %) prozentual so wenig Wohneigentum wie in keinem anderen Stadtteil.

Der Wohngebäudebestand ist so alt wie in keinem anderen Stadtbezirk, etwa 81 % der Gebäude in Mitte sind älter als 45 Jahre. Für die Gesamtstadt liegt dieser Wert bei 67 %. Für das städtebauliche Erscheinungsbild prägend sind dabei vor allem Wohngebäude der „Wiederaufbaujahre“ 1950 bis 1959. Auch wenn das Gebäudealter keine Rückschlüsse auf die Qualität des Wohnungsbestandes zulässt, so ist doch zu vermuten, dass sich hinter einem großen Teil der Objekte besondere Herausforderungen (z.B. energetische Sanierung, Barrierefreiheit) verbergen.

Von den 56.800 Wohnungen im Bezirk Mitte unterliegen 3.190 Wohnungen einer Sozialbindung. In 980 Fällen handelt es sich dabei um Seniorenwohnungen. Damit liegen die meisten Sozialwohnungen, trotz anhaltender Rückgänge in diesem Segment, im Bezirk Mitte. Gleichwohl liegt der relative Anteil am Gesamtwohnungsbestand mit 5,6 % niedriger als in jedem anderen Stadtbezirk.

Von 2009 bis 2014 wurden im Bezirk Mitte 288 Wohnungen fertig gestellt. Somit wurde bezogen auf 1.000 Bestandswohnungen jährlich weniger als eine Wohnung neu hinzugebaut. In keinem anderen Stadtbezirk war die (relative) Bautätigkeit der letzten Jahre geringer.

Die Wohnungen im Bezirk Mitte sind aber nicht nur vergleichsweise alt, sondern auch klein. Mit 66 qm durchschnittlicher Wohnungsgröße liegt der Wert etwa 5 qm unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Mit lediglich 58 qm fällt dieser Wert im Bereich der Kruppwerke besonders niedrig aus, lediglich in Grumme sind mit 74,6 qm deutlich überdurchschnittliche Wohnungsgrößen zu finden. Aber auch je Einwohner steht mit 37 qm im Bezirk weniger Wohnfläche zur Verfügung als in der Gesamtstadt.

Wohnungsnachfrage

Bochum-Mitte ist mit rd. 101.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Bezirk der Stadt, hier leben mehr als 3.100 Menschen auf einem Quadratkilometer.

Im Vergleich zu 2010 ist die Bevölkerungszahl, gegen den stadtweiten Trend, geringfügig gewachsen bzw. hat sich stabilisiert. Diese Entwicklung resultiert

ausschließlich aus positiven Wanderungssalden. Allein im letzten Jahr sind rund 700 Menschen mehr zu- als weggezogen. Allerdings ist auch im Bezirk Mitte schon seit Jahren ein Sterbefallüberschuss festzustellen – im Jahr 2014 sind hier 375 Personen mehr gestorben als geboren wurden.

Durchschnittlich liegt der Ausländeranteil in Bochum-Mitte mit 13,3 % um 3 Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Wert. Dabei liegen die Werte im Gleisdreieck sowie im Bereich der Kruppwerke über der 20 %-Marke, während sie sich in vielen anderen Stadtteilen deutlich unter 10 % bewegen (z.B. in Altenbochum 6,2 %). Hinzu kommen Menschen, die zwar über die deutsche Staatsangehörigkeit verfügen, aber dennoch von Zuwanderungsgeschichte geprägt sind. Ende 2014 lebten bereits über 21.000 Menschen mit Migrationshintergrund im Bezirk Mitte – das entspricht mehr als einem Fünftel der Bevölkerung. Im Ortsteil Kruppwerke liegt dieser Anteil bereits bei mehr als einem Drittel.

Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum lässt sich anhand verschiedener Sozialdaten einschätzen. Mit 9,9 % übersteigt der Arbeitslosenquotient im Bezirk Mitte den Durchschnitt der Gesamtstadt (9,1 %). Allerdings schwankt der Quotient beträcht-

lich – einerseits liegt der Wert in Grumme bei lediglich 5,6 %, andererseits im Bereich der Kruppwerke bei 15,5 %. Außerdem leben im Bezirk Mitte mit rd. 7.000 Bedarfsgemeinschaften im SGB II-Leistungsbezug viele Menschen, die ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln sicherstellen können. Dies führt bei gleichzeitig rückläufigen Zahlen des Sozialwohnungsbestandes (siehe oben) zu einer Anspannung im preisgünstigen Segment.

Die Bevölkerung weist sowohl den niedrigsten Jugendquotienten (21,4) als auch Altenquotienten (41,2) auf. Insofern leben im Bezirk Mitte vergleichsweise relativ wenig junge und alte Menschen, sondern vor allem Personen im erwerbsfähigen Alter (18-60 Jahre).

Neben der Einwohnerzahl ist im Bezirk Mitte auch die Zahl der Haushalte (zuletzt 56.500) gestiegen, zumal die durchschnittliche Größe eines Haushaltes weiter gesunken ist. Der aktuelle Wert beträgt 1,75 Personen und liegt damit deutlich unter der gesamtstädtischen Haushaltsgröße. Mit dem Gleisdreieck und der Südinne Stadt befinden sich die Stadtteile mit den geringsten Haushaltsgrößen (1,56 bzw. 1,59) im Innenstadtbereich.

Wohnungsmarktlage/ Preise

Anhand von Stromzählerauswertungen der Stadtwerke Bochum konnten

für den Bezirk Mitte knapp 2.900 leerstehende Wohnungen festgestellt werden. Das entspricht einer Leerstandsquote von 5,1 %, die über dem gesamtstädtischen Niveau liegt. Dabei schwankt die Spanne im Bezirk zwischen 3,8 % in Hordel sowie der Südinne Stadt und 6,9 % im Ortsteil Kruppwerke.

Eigentumswohnungen wurden im Untersuchungszeitraum zu einem mittleren Quadratmeterpreis von 1.262 EUR zum Kauf angeboten. Der gesamtstädtische Durchschnittswert (1.296 EUR/qm) liegt nur geringfügig höher. Im Vergleich zu 2010 liegt das Niveau der Angebotspreise deutlich höher.

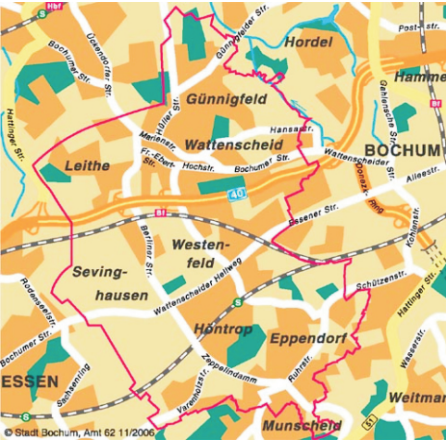
Die Angebotsmiete liegt mit 5,63 EUR/qm deutlich höher als vor fünf Jahren, jedoch unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Allerdings liegt das Mietpreisniveau im Bereich der Südinne Stadt (dies dürfte insbesondere das Ehrenfeld betreffen) bereits bei 6,50 EUR/qm und wird lediglich von Stiepel im Bochumer Süden übertroffen. Die feststellbare hohe Spannweite der Mieten deutet auf ein vergleichsweise diversifiziertes Wohnungsangebot im Bezirk hin, welches unterschiedliche Marktsegmente bzw. Nachfragewünsche abdecken kann.

Das steht durchaus im Einklang mit der Einschätzung der lokalen Wohnungsmarktexperten, die die

Marktlage im Bezirk Mitte differenziert beurteilen (vgl. Kapitel 1). So werden drei Ortsteile überwiegend positiv eingeschätzt (Grumme, Altenbochum, Südinne Stadt), wohingegen für drei Ortsteile eine eher skeptische Markteinschätzung überwiegt (Gleisdreieck, Kruppwerke, Hamme).



2.2 Stadtbezirk Wattenscheid



Wohnungsangebot

In Wattenscheid liegen etwa 11.200 Wohngebäude mit 40.700 Wohnungen. Die meisten Wohnungen befinden sich auch hier in Mehrfamilienhäusern bzw. im Geschosswohnungsbau. Bei 500 Gebäuden (4,5 %) handelt es sich um größere Objekte, die zehn und mehr Wohnungen aufweisen.

Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern liegt mit 54 % zwar leicht unter dem gesamtstädtischen Wert (56 %), jedoch deutlich höher als im Stadtbezirk Mitte (43 %). Dies liegt vor allem an den vom individuellen Wohnungsbau überdurchschnittlich geprägten Wattenscheider Ortsteilen Höntrup und Eppendorf (64,9 bzw. 67,4 %). Hier finden sich auch die Lagen mit den höchsten Wohneigentumsquoten in Wattenscheid.

	2014	Wattenscheid	Trend seit 2010	Gesamtstadt	Trend seit 2010
Angebots-Indikatoren	Fläche (qkm)	24,0	↔	145,4	↔
	Wohngebäude	11.200	↔	57.800	↔
	davon:	6.100	↗	32.600	↔
	Gebäude EFH/ZFH (abs./ in %)	54 %		56 %	↔
	davon: Gebäude mit mind. 10 Wohnungen (absolut/ in %)	500 4,5 %	- *	2100 3,6 %	↔
	davon: Wohngebäude älter als Baujahr 1970	64 %	- *	67 %	↘
	Wohnungsbestand	40.700	↔	197.200	↔
	Bautätigkeit (Fertigstellungen 2009-2014)	316	- *	1.784	↓
	Bauintensität (relative Bautätigkeit 2009-2014)	1,3	- *	1,5	↓
	Eigentümerquote	24,3 %	↔	24,7 %	↔
	Sozialwohnungsbestand (absolut / in %)	2.628 6,5 %	↓	14.325 7,3 %	↓
	davon: Senioren-Wohnungen	482	↘	2.936	↓
Nachfrage-Indikatoren	Wohnfläche je Wohnung (qm)	69,3	↔	71,0	↔
	Wohnfläche je Einwohner (qm)	39,4	↗	38,0	↔
	Einwohner	71.625	↔	365.406	↔
	Bevölkerungsdichte (EW/ qkm)	2.989	↘	2.513	↔
	Natürliche Bevölk.-Entwicklung (Saldo Geburten - Sterbefälle)	-245	↑	-1.401	↑
	Wanderungssaldo	392	↑	1.710	↑
	Ausländeranteil	9,7 %	↑	10,3 %	↑
	EW mit Migrationshintergrund (absolut/ in %)	11.564 16,1 %	↑	63.757 17,4 %	↑
	SGB II-Leistungsempfänger (Bedarfsgemeinschaften)	5.082	↑	21.477	↗
	Arbeitslosenquotient	10,9 %	↑	9,1 %	↗
	Altenquotient	52,9	↗	48,4	↗
	Jugendquotient	27,3	↗	24,5	↘
Bilanz/Preise	Haushalte	36.500	↔	190.900	↗
	durchschnittliche Haushaltsgröße	1,94	↘	1,89	↘
	Leerstandsquote	5,2 %	- *	4,8 %	- *
	Angebots-Kaufpreis für Eigentumwohnungen (€/qm)	1.032	- *	1.296	↑
	Angebotsmiete (€/qm)	5,60	- *	5,80	↑

Insgesamt liegt die Eigentümerquote im Bezirk mit 24,3 % leicht unterhalb des gesamtstädtischen Wertes (24,7 %)

Knapp zwei Drittel der Wohngebäude in Wattenscheid sind älter als 45 Jahre. Allerdings sind die Unterschiede in den Ortsteilen hier relativ groß. Während in Wattenscheid-Mitte der „alte“ Bestand bei 80 % liegt, verfügt der Ortsteil Höntrop (neben Stiepel im Bezirk Süd) über einen vergleichsweise „jüngeren“ Wohnungsbestand – zumindest sind hier lediglich 49 % der Gebäude älter als 45 Jahre.

Von den 40.700 Wohnungen in Wattenscheid handelt es sich bei knapp 2.630 um Sozialwohnungen. Dem allgemeinen Abwärtstrend folgend unterliegen damit nur noch 6,5 % der Wohnungen einer Sozialbindung. Die Zahl der im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichteten Seniorenwohnungen ist mit aktuell 482 Wohneinheiten im Bezirk Wattenscheid vergleichsweise konstant geblieben.

Von 2009 bis 2014 wurden im Bezirk Wattenscheid knapp 320 Wohnungen fertig gestellt. Bezogen auf 1.000 Bestandswohnungen wurden jährlich rechnerisch 1,3 neue Wohnungen hinzugebaut. Damit liegt die relative Bautätigkeit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt, welcher ohnehin nicht gerade als hoch einzuschätzen ist.

Die Wohnungen in Wattenscheid sind im Durchschnitt 69 qm groß und liegen damit unter dem gesamtstädtischen Wert. Ausnahmen bilden auch hier die Ortsteile Höntrop und Eppendorf, in denen die Wohnungsgrößen mit rd. 78 qm deutlich überdurchschnittlich ausfallen. Mit im Durchschnitt 39 qm Wohnfläche je Einwohner kann die Wattenscheider Bevölkerung über ein vergleichsweise überdurchschnittliches Wohnflächenangebot verfügen.

Wohnungsnachfrage

Wattenscheid ist mit rd. 71.600 Einwohnern nach Mitte der bevölkerungsreichste Bezirk, hier leben fast 3.000 Menschen auf einem Quadratkilometer.

Im Vergleich zu 2010 ist die Bevölkerungszahl unwesentlich gesunken. Diese Entwicklung resultiert ausschließlich aus positiven Wanderungssalden. Allein 2014 sind fast 400 Personen mehr nach Wattenscheid zu- als weggezogen. Zwar ist zuletzt auch der Sterbefallüberschuss gesunken, gleichwohl wird auch in Wattenscheid weiterhin „mehr gestorben als geboren“ (zuletzt ein negativer Saldo von 245 Einwohnern).

Der Ausländeranteil liegt in Wattenscheid mit 9,7 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

In Eppendorf liegt der Wert mit 3,2 %, nach Stiepel im Bezirk Süd, stadtweit am niedrigsten. Lediglich in Wattenscheid-Mitte und in Leithe sind überdurchschnittliche Werte festzustellen (14,7 bzw. 13,2 %). Hinzu kommen Menschen, die zwar über die deutsche Staatsangehörigkeit verfügen, aber dennoch von Zuwanderungsgeschichte geprägt sind. Ende 2014 lebten über 11.500 Menschen mit Migrationshintergrund in Wattenscheid, das entspricht 16,1 %.

Mit 10,9 % liegt der Arbeitslosenquotient in Wattenscheid so hoch wie in keinem anderen Stadtbezirk und deutlich höher als vor fünf Jahren. Allerdings schwankt der Quotient zwischen 5,8 % in Eppendorf und 15,3 % in Wattenscheid-Mitte.

Ebenfalls zugenommen hat die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im SGB II-Leistungsbezug. Ende 2014 leben in Wattenscheid knapp 5.100 Bedarfsgemeinschaften, die ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln sicherstellen können. Dies führt bei gleichzeitig rückläufigen Zahlen der Sozialwohnungsbestände zu einer Anspannung im preisgünstigen Segment.

In Wattenscheid leben vergleichsweise viele alte und viele junge Menschen – jedenfalls fallen sowohl der Jugendquotient (27,3)

2. Bezirks-Steckbriefe (Kleinräumige Wohnungsmarktdaten)

als auch der Altenquotient (52,9) überdurchschnittlich aus.

Die durchschnittliche Größe eines Haushaltes in Wattenscheid liegt bei 1,94 Personen und damit deutlich über dem gesamtstädtischen Wert. Lediglich in Wattenscheid-Mitte liegt der Wert geringfügig unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Obwohl die durchschnittliche Haushaltsgröße auch in Wattenscheid in den letzten Jahren leicht zurückgegangen ist, bleibt die Zahl der Haushalte mit 36.500 konstant.

gesamtstädtischen Durchschnitt (5,80 EUR/qm). In Günnigfeld liegt das Mietniveau mit 5,00 EUR/qm niedriger als in jedem anderen Ortsteil. Lediglich in Eppendorf und Höntrop werden geringfügig überdurchschnittliche Mieten verlangt (5,83 bzw. 5,87 EUR/qm).

Neben dem Vergleich von statistischen Daten liefert auch die subjektive Einschätzung von Wohnungsmarktteuren Hinweise auf die Marktlage in Wattenscheid (vgl. Kapitel 1). Lediglich für Eppendorf haben die Experten zuletzt eine überwiegend positive Einschätzung abgegeben, wohingegen die Marktlage in Günnigfeld und Wattenscheid-Mitte eher skeptisch beurteilt wird.

Wohnungsmarktlage/ Preise

Der Wohnungsleerstand gemäß Stromzähleranalyse liegt in Wattenscheid bei gut 2.100 Wohnungen. Damit liegt der relative Anteil (Leerstandsquote 5,2 %) höher als in jedem anderen Stadtbezirk. Dabei schwankt die Spanne innerhalb des Bezirkes zwischen 3,9 % in Eppendorf und 6,3 % in Wattenscheid-Mitte.

Das Wohnen - sowohl zum Kauf als auch zur Miete - ist in Wattenscheid als vergleichsweise günstig zu bezeichnen. So wurden Eigentumswohnungen im Untersuchungszeitraum zu einem mittleren Quadratmeterpreis von 1.032 EUR zum Kauf angeboten, niedriger liegt der Wert in keinem anderen Stadtbezirk.

Die Angebotsmiete liegt mit 5,60 EUR/qm ebenfalls unter dem



2. Bezirks-Steckbriefe (Kleintrümige Wohnungsmarktdaten)

	2014	Nord	Trend seit 2010	Gesamt- stadt	Trend seit 2010
Angebots-Indikatoren	Fläche (qkm)	18,8	↔	145,4	↔
	Wohngebäude	6.700	↔	57.800	↔
	davon:	4.400	↔	32.600	↔
	Gebäude EFH/ZFH (abs./ in %)	66 %		56 %	↔
	davon: Gebäude mit mind. 10 Wohnungen (absolut/ in %)	100 1,5 %	- *	2100 3,6 %	↔
	davon: Wohngebäude älter als Baujahr 1970	68 %	- *	67 %	↘
	Wohnungsbestand	19.000	↔	197.200	↔
	Bautätigkeit (Fertigstellungen 2009-2014)	279	- *	1.784	↘
	Bauintensität (relative Bautätigkeit 2009-2014)	2,5	- *	1,5	↘
	Eigentümerquote	28,9 %	↔	24,7 %	↔
	Sozialwohnungsbestand (absolut / in %)	1.748 9,2 %	↓	14.325 7,3 %	↓
	davon: Senioren-Wohnungen	290	↓	2.936	↓
	Wohnfläche je Wohnung (qm)	72,0	↔	71,0	↔
	Wohnfläche je Einwohner (qm)	38,0	↗	38,0	↔
Nachfrage-Indikatoren	Einwohner	36.054	↘	365.406	↔
	Bevölkerungsdichte (EW/ qkm)	1.916	↔	2.513	↔
	Natürliche Bevölk.-Entwicklung (Saldo Geburten - Sterbefälle)	-232	↔	-1.401	↑
	Wanderungssaldo	61	↑	1.710	↑
	Ausländeranteil	6,5 %	↑	10,3 %	↑
	EW mit Migrationshintergrund (absolut/ in %)	4.880 13,5 %	↑	63.757 17,4 %	↑
	SGB II-Leistungsempfänger (Bedarfsgemeinschaften)	1.921	↗	21.477	↗
	Arbeitslosenquotient	7,9 %	↘	9,1 %	↗
	Altenquotient	54,7	↗	48,4	↗
	Jugendquotient	25,5	↘	24,5	↘
	Haushalte	18.000	↔	190.900	↗
Bilanz/Preise	durchschnittliche Haushaltsgröße	1,97	↘	1,89	↘
	Leerstandsquote	4,0 %	- *	4,8 %	- *
	Angebots-Kaufpreis für Eigentumwohnungen (€/qm)	1.305	- *	1.296	↑
	Angebotsmiete (€/qm)	5,78	- *	5,80	↑

2.3 Stadtbezirk Nord



Wohnungsangebot

Der Bezirk Nord ist der kleinste Stadtbezirk Bochums. Entsprechend geringer fällt das Wohnungsangebot aus. Im Bezirk Nord befinden sich etwa 19.000 Wohnungen in 6.700 Wohngebäuden. Bei zwei Drittel der Gebäude handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser. Besonders hoch ist der Anteil mit über 70 % in Bergen/ Hiltrop sowie in Harpen/ Rosenberg. Dagegen weisen lediglich 100 Gebäude (1,5 %) zehn und mehr Wohnungen auf.

Die Eigentümerquote im Bezirk Nord fällt mit knapp 29 % überdurchschnittlich aus. Am höchsten liegt die Quote in Bergen/ Hiltrop und Harpen/ Rosenberg, wo etwa jede dritte Wohnung vom Eigentümer selbst bewohnt wird.

2. Bezirks-Steckbriefe (Kleinräumige Wohnungsmarktdaten)

Von 2009 bis 2014 wurden im Bezirk Nord rd. 280 Wohnungen fertig gestellt. Bezogen auf 1.000 Bestandswohnungen entspricht das einem jährlichen Neubau von 2,5 Wohnungen. In keinem anderen Stadtbezirk war die (relative) Bautätigkeit der letzten Jahre höher. Mit fast 4 Neubauten auf 1000 Bestandswohnungen fällt die Bautätigkeit im Ortsteil Bergen/ Hiltrop in den letzten Jahren höher aus als in jedem anderen Ortsteil. Gleichwohl verdeutlichen auch diese Werte, dass „die Musik im Bestand spielt“. Soll heißen, dass eine Qualitätsverbesserung im Wohnungsangebot nicht allein durch Neubau, sondern vor allem im Wohnungsbestand realisiert werden muss.

Dies gilt umso mehr, weil mehr als zwei Drittel des Gebäudebestandes älter als 45 Jahre sind. Zwar lässt das Gebäudealter - auch das der „jüngeren“ Baujahre - keine Rückschlüsse auf die Qualität des Wohnungsbestandes zu, gleichwohl kann angenommen werden, dass diese Situation besondere Herausforderungen hinsichtlich Energieeffizienz und Barrierefreiheit/-armut mit sich bringt.

Von den 19.000 Wohnungen im Bochumer Norden unterliegen knapp 1.750 Wohnungen einer Sozialbindung, die meisten davon im Ortsteil Bergen/ Hiltrop. Hier liegen auch die meisten der insgesamt 290 öffentlich-geförderten Senioren-

wohnungen. Wie in jedem anderen Bezirk gehen auch in Nord die Sozialwohnungsbestände schon seit Jahren deutlich zurück, allerdings liegt der relative Anteil mit 9,2 % noch deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (7,3 %).

Die durchschnittliche Wohnung im Bezirk Nord ist 72 qm groß. Jeder Einwohner im Bezirk verfügt rechnerisch über etwa 38 qm Wohnfläche. Beide Werte liegen etwa auf gesamtstädtischem Niveau.

Wohnungsnachfrage

Im Bezirk Nord leben rd. 36.100 Einwohner, das entspricht gut 1.900 Personen auf einem Quadratkilometer.

Im Vergleich zu 2010 ist die Bevölkerungszahl - trotz einer im stadtweiten Vergleich überdurchschnittlichen Bauintensität - geringfügig gesunken. Trotz einer positiven Entwicklung der Wanderungssalden konnten Sterbefallüberschüsse nicht kompensiert werden. Im letzten Jahr sind im Bezirk Nord rd. 60 Personen mehr zu- als weggezogen, allerdings sind 2014 auch rd. 230 Personen mehr gestorben als geboren wurden.

Auch wenn die Einwohnerzahl im

Bezirk Nord in den letzten Jahren leicht gesunken ist, so bewegt sich die Zahl der Haushalte mit 18.000 auf einem konstanten Niveau. Ursächlich dafür ist der Rückgang der durchschnittlichen Größe eines Haushaltes. Allerdings beträgt die aktuelle Haushaltsgröße 1,97 Personen und entspricht damit dem höchsten Wert im Stadtgebiet.

Der Ausländeranteil ist zwar auch im Bezirk Nord gestiegen, liegt mit 6,5 % aber deutlich unter dem Wert der Gesamtstadt (10,3 %). Knapp 4.900 Personen mit Migrationshintergrund lebten Ende 2014 im Bezirk Nord, was einem ebenfalls unterdurchschnittlichen Anteil von 13,5 % entspricht.

Die Arbeitslosigkeit ist in den letzten Jahren leicht gesunken, der Arbeitslosenquotient liegt mit 7,9 % unter dem Durchschnitt. Geringfügig gestiegen ist dagegen die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im SGB II-Leistungsbezug. Angesichts rückläufiger Sozialwohnungsbestände dürfte dies auch im Bezirk Nord zu einer Anspannung im preisgünstigen Wohnungssegment führen.

Die Bevölkerung weist im gesamtstädtischen Vergleich einen etwas überdurchschnittlichen Jugendquotient (25,5) und einen deutlich überdurchschnittlichen Altenquotient (54,7) auf. Insofern leben im

Bezirk vergleichsweise relativ viele junge und vor allem relativ viele ältere Menschen.

situation in den vier Ortsteilen entweder gar nicht oder unterschiedlich bewertet, sodass für den

Bezirk Nord ein eher unvollständiger Eindruck entsteht.

Wohnungsmarktlage/ Preise

Über Verbrauchsauswertungen von Stromzählern wurden Mitte 2015 im Bezirk Nord rd. 760 Wohnungen als leerstehend ermittelt. Mit einer Leerstandsquote von 4,0 % liegt der Wert niedriger als in jedem anderen Stadtbezirk.

Eigentumswohnungen wurden zu einem mittleren Quadratmeterpreis von 1.305 EUR geringfügig teurer als im gesamtstädtischen Durchschnitt zum Kauf angeboten. Möglicherweise korrespondiert dies mit der vergleichsweise überdurchschnittlichen Bautätigkeit im Bezirk Nord in den letzten Jahren.

Die Angebotsmiete liegt mit 5,78 EUR/qm nur unwesentlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Am unteren Ende der Preisskala befindet sich mit 5,01 EUR/qm der Ortsteil Bergen/Hiltrop - was insofern bemerkenswert ist, da hier in den letzten Jahren die stadtweit höchste Bauintensität zu verzeichnen war.

Die Befragung der Bochumer Wohnungsmarktakteure im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers zeigt (vgl. Kap. 1), dass der Bezirk nicht im Fokus der Akteure zu stehen scheint. Jedenfalls wurde die Markt-



2.4 Stadtbezirk Ost



Wohnungsangebot

Im Bochumer Osten befinden sich etwa 28.600 Wohnungen in 8.000 Wohngebäuden. Bei 300 Gebäuden (3,8 %) handelt es sich um größere Objekte, die zehn und mehr Wohnungen aufweisen.

Etwas mehr als die Hälfte der Gebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser, was für Bochum ein unterdurchschnittlicher Wert ist. Besonders gering ist der Anteil mit knapp 41 % im Ortsteil Langendreer-Alter Bahnhof, entsprechend niedrig ist dort auch die Wohneigentumsquote mit knapp 17 %. Auch auf Bezirksebene liegt die Eigentümerquote im Osten mit 22,4 % unterhalb des gesamtstädtischen Wertes, lediglich im Bezirk Mitte ist die Wohneigentumsquote geringer. Zwar können einerseits auch Ein- und Zweifamilienhäuser vermietet und anderer-

	2014	Ost	Trend seit 2010	Gesamt- stadt	Trend seit 2010
Angebots-Indikatoren	Fläche (qkm)	23,5	↔	145,4	↔
	Wohngebäude	8.000	↔	57.800	↔
	davon:	4.200	↗	32.600	↔
	Gebäude EFH/ZFH (abs./ in %)	52 %		56 %	↔
	davon: Gebäude mit mind. 10 Wohnungen (absolut/ in %)	300 3,8 %	- *	2100 3,6 %	↔
	davon: Wohngebäude älter als Baujahr 1970	66 %	- *	67 %	↘
	Wohnungsbestand	28.600	↔	197.200	↔
	Bautätigkeit (Fertigstellungen 2009-2014)	219	- *	1.784	↓
	Bauintensität (relative Bautätigkeit 2009-2014)	1,3	- *	1,5	↓
	Eigentümerquote	22,4 %	↔	24,7 %	↔
	Sozialwohnungsbestand (absolut / in %)	2.817 9,8 %	↓	14.325 7,3 %	↓
	davon: Senioren-Wohnungen	277	↓	2.936	↓
	Wohnfläche je Wohnung (qm)	69,0	↔	71,0	↔
	Wohnfläche je Einwohner (qm)	38,0	↗	38,0	↔
Nachfrage-Indikatoren	Einwohner	52.601	↘	365.406	↔
	Bevölkerungsdichte (EW/ qkm)	2.241	↘	2.513	↔
	Natürliche Bevölk.-Entwicklung (Saldo Geburten - Sterbefälle)	-192	↓	-1.401	↑
	Wanderungssaldo	225	↑	1.710	↑
	Ausländeranteil	9,8 %	↑	10,3 %	↑
	EW mit Migrationshintergrund (absolut/ in %)	9.553 18,2 %	↑	63.757 17,4 %	↑
	SGB II-Leistungsempfänger (Bedarfsgemeinschaften)	3.432	↗	21.477	↗
	Arbeitslosenquotient	10,2 %	↑	9,1 %	↗
	Altenquotient	47,9	↗	48,4	↗
	Jugendquotient	26,8	↔	24,5	↘
	Haushalte	26.700	↗	190.900	↗
Bilanz/Preise	durchschnittliche Haushaltsgröße	1,95	↘	1,89	↘
	Leerstandsquote	5,1 %	- *	4,8 %	- *
	Angebots-Kaufpreis für Eigentumwohnungen (€/qm)	1.149	- *	1.296	↑
	Angebotsmiete (€/qm)	5,60	- *	5,80	↑

seits Geschosswohnungen selbstgenutztes Wohneigentum sein, gleichwohl ist der Zusammenhang zwischen individuellem Wohnungsbau und Wohneigentumsquote signifikant.

Zwei Drittel der Wohngebäude im Bezirk sind älter als 45 Jahre. Während im Bereich Alter Bahnhof der „alte“ Bestand sogar bei 76 % liegt, verfügt der Ortsteil Laer über einen vergleichsweise „jüngeren“ Wohnungsbestand – zumindest sind hier „nur“ 53 % der Gebäude älter als 45 Jahre.

Von den 26.800 Wohnungen im Bezirk Ost unterliegen rd. 2.800 einer Sozialbindung, knapp die Hälfte davon liegt im Ortsteil Langendreer. Zwar gehen auch im Bochumer Osten die Sozialwohnungsbestandszahlen deutlich zurück, gleichwohl ist der relative Anteil in diesem Bezirk mit 9,8 % stadtweit der höchste. Die Zahl der im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichteten Seniorenwohnungen fällt mit 277 Wohneinheiten unterdurchschnittlich aus.

Die Bautätigkeit im Bezirk Ost verlief in den letzten Jahren unterdurchschnittlich. Von 2009 bis 2014 wurden rd. 220 Wohnungen fertig gestellt. Bezogen auf 1.000 Bestandswohnungen sind somit rechnerisch 1,3 neue Wohnungen in jedem Jahr hinzugebaut worden.

Die „durchschnittliche“ Wohnung im Bochumer Osten ist 69 qm groß und stellt je Einwohner 38 qm Wohnfläche zur Verfügung.

Wohnungsnachfrage

Im Bezirk Ost leben rd. 52.600 Einwohner, also fast 2.250 Personen auf einem Quadratkilometer.

Im Vergleich zu 2010 ist die Bevölkerungszahl leicht zurückgegangen, auch wenn im letzten Jahr mehr Einwohner durch Wanderungsgewinne (+225 Personen) hinzugewonnen wurde als durch Sterbefallüberschüsse (-192) verloren gingen.

Der Ausländeranteil hat im Osten in den letzten Jahren deutlich zugenommen, liegt aber mit 9,8 % einen halben Prozentpunkt unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Dies ist ausschließlich dem relativ niedrigen Ausländeranteil im Ortsteil Langendreer (7,4 %) zuzuschreiben. In den anderen Ortsteilen liegen die Ausländeranteile deutlich höher und über dem gesamtstädtischen Wert (z.B. Laer mit 13,0 %). Hinzu kommen Menschen, die zwar die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen, jedoch von Zuwanderungsgeschichte geprägt sind. Beide Gruppen zusammengefasst lebten Ende 2014 im Bezirk über 9.550 Menschen mit Migrationshintergrund (18,2 %).

Mit 10,2 % liegt der Arbeitslosenquotient im Bezirk Ost - nach Wattenscheid - höher als in den anderen Stadtbezirken und deutlich höher als vor 5 Jahren.

Leicht zugenommen hat die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im SGB II-Leistungsbezug. Ende 2014 leben im Bochumer Osten rd. 3.430 Bedarfsgemeinschaften, die ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln sicherstellen können.

Die vorgenannten Entwicklungen dürften zu einer Anspannung im preisgünstigen Wohnungssegment führen, zumal gleichzeitig die Zahl der Sozialwohnungen rückläufig ist.

Im Bezirk Ost leben im Verhältnis zur Gesamtstadt unterdurchschnittlich viele alte und überdurchschnittlich viele junge Menschen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,95 Personen und damit deutlich über dem gesamtstädtischen Wert. Da die durchschnittliche Haushaltsgröße in den letzten Jahren leicht zurückgegangen ist, ist die Zahl der Haushalte trotz leicht rückläufiger Bevölkerungszahlen geringfügig auf 26.700 Haushalte gewachsen.

2. Bezirks-Steckbriefe (Kleinräumige Wohnungsmarktdaten)

Wohnungsmarktlage/ Preise

Der Wohnungsleerstand im Bochumer Osten liegt bei rd. 1.450 Wohnungen (gemäß Stromzähleranalyse). Das entspricht einer Leerstandsquote von 5,1 %, die zwischen 3,1 % in Laer und 6,5 % im Ortsteil „Langendreer - Alter Bahnhof“ variiert.

Das Wohnen - sowohl zum Kauf als auch zur Miete - ist einerseits im Bochumer Westen (Wattenscheid) als auch im Bochumer Osten als vergleichsweise günstig zu bezeichnen. So wurden Eigentumswohnungen im Untersuchungszeitraum zu einem mittleren Quadratmeterpreis von 1.149 EUR zum Kauf angeboten, niedriger liegt der Wert lediglich in Wattenscheid.

Die Angebotsmiete mit 5,60 EUR/qm liegt um 0,20 EUR/qm ebenfalls unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Dabei ist das Niveau in den einzelnen Ortsteilen im Bezirk relativ ausgeglichen.

Neben der Statistik können auch subjektive Einschätzungen der Wohnungsmarktakeure Hinweise auf die Marktlage im östlichen Stadtbezirk geben (vgl. Kapitel 1). Für Langendreer haben die Experten zuletzt eine überwiegend positive Einschätzung abgegeben, die übrigen Ortsteile werden unterschiedlich oder gar nicht bewertet.



2. Bezirks-Steckbriefe (Kleintrümige Wohnungsmarktdaten)

2.5 Stadtbezirk Süd



Wohnungsangebot

Im Bezirk Süd existieren etwa 22.500 Wohnungen in 7.900 Wohngebäuden. Bei 300 Gebäuden (3,8 %) handelt es sich um größere Objekte, die zehn und mehr Wohnungen aufweisen. Ein Großteil davon liegt in Querenburg, wo der Anteil entsprechend bei 8,7 % liegt. Gleichzeitig ist aber auch der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern mit 70 % (vom Gebäudebestand) in Querenburg überdurchschnittlich. Weniger überraschend ist - zumindest für „Ortskundige“ - dass der Anteil im „Dorf“ Stiepel noch höher liegt, nämlich bei rd. 80 %. Das schlägt dahingehend durch, dass auch auf Bezirksebene der individuelle Wohnungsbau im Bochumer Süden mit 70 % den höchsten Wert im Stadtgebiet darstellt.

	2014	Süd	Trend seit 2010	Gesamt- stadt	Trend seit 2010
Angebots-Indikatoren	Fläche (qkm)	27,1	↔	145,4	↔
	Wohngebäude	7.900	↔	57.800	↔
	davon: Gebäude EFH/ZFH (abs./ in %)	5.500 70 %	↔	32.600 56 %	↔
	davon: Gebäude mit mind. 10 Wohnungen (absolut/ in %)	300 3,8 %	- *	2100 3,6 %	↔
	davon: Wohngebäude älter als Baujahr 1970	58 %	- *	67 %	↘
	Wohnungsbestand	22.500	↔	197.200	↔
	Bautätigkeit (Fertigstellungen 2009-2014)	184	- *	1.784	↘
	Bauintensität (relative Bautätigkeit 2009-2014)	1,4	- *	1,5	↘
	Eigentümerquote	32,4 %	↔	24,7 %	↔
	Sozialwohnungsbestand (absolut / in %)	2.136 9,5 %	↘	14.325 7,3 %	↘
	davon: Senioren-Wohnungen	375	↘	2.936	↘
	Wohnfläche je Wohnung (qm)	82,0	↔	71,0	↔
	Wohnfläche je Einwohner (qm)	37,0	↔	38,0	↔
Nachfrage-Indikatoren	Einwohner	49.691	↔	365.406	↔
	Bevölkerungsdichte (EW/ qkm)	1.836	↔	2.513	↔
	Natürliche Bevölk.-Entwicklung (Saldo Geburten - Sterbefälle)	-69	↑	-1.401	↑
	Wanderungssaldo	239	↘	1.710	↑
	Ausländeranteil	13,1 %	↑	10,3 %	↑
	EW mit Migrationshintergrund (absolut/ in %)	10.930 22,0 %	↑	63.757 17,4 %	↑
	SGB II-Leistungsempfänger (Bedarfsgemeinschaften)	1.789	↘	21.477	↘
	Arbeitslosenquotient	6,2 %	↘	9,1 %	↘
	Altenquotient	44,9	↘	48,4	↘
	Jugendquotient	23,4	↘	24,5	↘
	Haushalte	25.400	↘	190.900	↘
Bilanz/Preise	durchschnittliche Haushaltsgröße	1,92	↘	1,89	↘
	Leerstandsquote	4,3 %	- *	4,8 %	- *
	Angebots-Kaufpreis für Eigentumswohnungen (€/qm)	1.961	- *	1.296	↑
	Angebotsmiete (€/qm)	6,46	- *	5,80	↑

2. Bezirks-Steckbriefe (Kleinräumige Wohnungsmarktdaten)

Analog gilt das zuvor beschriebene auch für die Wohneigentumsquote. Knapp ein Drittel der Wohnungen wird vom Eigentümer selbst bewohnt. Das ist - neben dem Bezirk Südwest - auf Bezirksebene das höchste Ergebnis. Auf Ortsteilebene schwankt der Wert zwischen 25,8 % in Querenburg und 44,2 % in Stiepel.

Der Wohngebäudebestand ist zwar weniger alt als im restlichen Stadtgebiet, allerdings sind auch hier 58 % des Wohnungsbestandes älter als 45 Jahre. Im Lebenszyklus vieler älterer Eigenheimgebiete steht zudem oftmals ein Generationenwechsel bevor. Anstehende (oftmals ungeklärte) Eigentümerwechsel in Kombination mit ausstehenden Modernisierungsmaßnahmen stellen möglicherweise auch in Quartieren, die bislang als „Selbstläufer“ galten, künftig besondere Herausforderungen an die Stadtentwicklung.

Von den 22.500 Wohnungen im Bezirk Süd unterliegen knapp 2.140 Wohnungen einer Sozialbindung. Das entspricht einem relativen Anteil am Gesamtwohnungsbestand in Höhe von 9,5 %. Allerdings sind die Sozialwohnungen innerhalb des Bezirkes höchst unterschiedlich verteilt. Während in Querenburg mit 20,5 % der höchste Anteil im ganzen Stadtgebiet vorliegt, beträgt der Anteil in Stiepel gerade mal 1,4 % - niedriger als in jedem anderen Ortsteil.

Neben weiteren - freifinanzierten - Wohnformen für das Wohnen im Alter liegen im Bezirk Süd 375 Seniorenwohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gebaut wurden. Der ganz überwiegende Teil davon befindet sich im Ortsteil Wiemelhausen/ Brenschede.

Von 2009 bis 2014 wurden im Bezirk Süd 184 Wohnungen fertig gestellt. Das entspricht bezogen auf 1.000 Bestandswohnungen einer jährlichen Neubautätigkeit von rechnerisch 1,4 Wohnungen. Dieser Wert liegt gering unter dem ohnehin als niedrig zu bezeichnenden Wert der Gesamtstadt. In Stiepel wurde in Relation zum Gesamtbestand zwar mehr gebaut, allerdings stellt der Wert von rechnerisch 2,1 Wohnungen auch kein bemerkenswert hohes Ergebnis dar.

Die Wohnungen im Bezirk Süd sind nicht nur vergleichsweise jung (bzw. weniger alt), sondern auch groß. Mit 82 qm durchschnittlicher Wohnungsgröße liegt der Wert 11 qm über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Mit fast 91 qm fällt dieser Wert in Stiepel erwartungsgemäß höher aus als in jedem anderen Ortsteil. Für jeden Einwohner steht jedoch im Bezirk mit 37 qm etwas weniger Wohnfläche zur Verfügung als in der Gesamtstadt. Allerdings sind hier die Unterschiede innerhalb des Bezirkes erneut besonders aus-

geprägt: in Stiepel verfügt jeder Einwohner rechnerisch über fast 48 qm Wohnfläche, während man sich in Querenburg mit knapp 29 qm begnügen muss.

Wohnungsnachfrage

Im Bochumer Süden leben knapp 49.700 Einwohner. Da der Bezirk flächenmäßig relativ groß ist, fällt die Bevölkerungsdichte hier niedriger aus als in jedem anderen Stadtbezirk. Allerdings zeigen sich erneut große Unterschiede innerhalb des Bezirkes – so leben in Wiemelhausen/ Brenschede über 3.300 Personen auf einem Quadratkilometer, während es in Stiepel nur etwas mehr als 900 Personen sind.

Im Vergleich zu 2010 hat sich die Bevölkerungszahl recht konstant entwickelt. Auch wenn die Wanderungsgewinne 2014 niedriger waren als im Jahr 2010, so tragen allein sie zur stabilen Bevölkerungsentwicklung bei. Denn auch im Bezirk Süd sind regelmäßig Sterbefallüberschüsse festzustellen, wenn auch mit 69 Personen zuletzt deutlich weniger als in den anderen Bezirken.

Durchschnittlich liegt der Ausländeranteil mit 13,1 % in Bochum-Süd fast um 3 Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Wert. Dies liegt praktisch ausschließlich

am universitären Umfeld in Querenburg, wo der Anteil mit 24,1 % höher ausfällt als in jedem anderen Ortsteil der Stadt. Hinzu kommen Menschen, die zwar über die deutsche Staatsangehörigkeit verfügen, aber dennoch von Zuwanderungsgeschichte geprägt sind. Fast 40 % der Einwohner in Querenburg besitzen einen Migrationshintergrund, in keinem anderen Stadtteil liegt der Wert höher. Auf der anderen Seite leben in Stiepel nur etwa 3 % Ausländer bzw. 6 % Menschen mit Migrationshintergrund - weniger als in jedem anderen Ortsteil. Insgesamt leben im Bezirk Süd Ende 2014 über 10.900 Menschen (22 %) mit Zuwanderungsgeschichte.

Verschiedene Sozialdaten geben Hinweise auf den Bedarf von preiswerten Wohnungen. Die Arbeitslosigkeit ist im Bochumer Süden im Vergleich zu 2010 gesunken und stellt ohnehin ein deutlich geringeres Problem dar als im restlichen Stadtgebiet. Auffällig gering ist der Arbeitslosenquotient in Wiemelhausen/ Brenschede und vor allem Stiepel (4,6 bzw. 3,1 %) - aber selbst in Querenburg liegt der Quotient mit 9,1 % exakt auf dem Niveau der Gesamtstadt.

Die Zahl der Hartz-IV-Empfänger ist ebenfalls gesunken. Ende 2014 lebten im Bezirk Süd knapp 1.800 SGB II-Bedarfsgemeinschaften, die ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln sicherstellen kön-

nen. In den anderen Stadtbezirken liegen die Zahlen teilweise erheblich höher.

Die Bevölkerung in Bochum-Süd weist sowohl einen unterdurchschnittlichen Jugendquotienten (23,4) als auch Altenquotienten (44,9) auf. Insofern leben im Bochumer Süden vergleichsweise relativ wenig junge und alte Menschen, sondern vor allem Personen im erwerbsfähigen Alter (18-60 Jahre). Dies gilt in besonderem Maße für den universitär geprägten Ortsteil Querenburg.

Die Zahl der Haushalte (zuletzt 25.400) ist leicht gestiegen, da die durchschnittliche Größe eines Haushaltes weiter gesunken ist. Der aktuelle Wert beträgt 1,92 Personen und liegt damit leicht oberhalb der gesamtstädtischen Haushaltsgröße.

Wohnungsmarktlage/ Preise

Stromzählerauswertungen ergaben für den Bezirk Süd knapp 960 leerstehende Wohnungen. Das entspricht einer Leerstandsquote von 4,3 %, die um einen halben Prozentpunkt unter der gesamtstädtischen Quote liegt. Bemerkenswert ist, dass die Unterschiede zwischen Stiepel (4,1 %) und Querenburg (4,4 %) bei weitem nicht so deutlich ausfallen wie bei zuvor dargestellten Indikatoren.

Eigentumswohnungen wurden im Untersuchungszeitraum zu einem mittleren Quadratmeterpreis von 1.961 EUR zum Kauf angeboten. Der gesamtstädtische Durchschnittswert (1.296 EUR/qm) liegt deutlich niedriger. Kleinräumigere Differenzierungen auf Ortsteilebene sind aufgrund geringer Fallzahlen nicht möglich - es dürfte aber als gesichert gelten, dass das Preisniveau in Stiepel deutlich höher liegt als in den anderen Ortsteilen.

Die durchschnittliche Angebotsmiete ist mit 6,46 EUR/qm höher als in jedem anderen Stadtbezirk. In Stiepel werden bereits 7,16 EUR für den Quadratmeter aufgerufen, während die Preise in Querenburg mit 5,38 EUR/qm noch deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen.

Wohnungsmarktexperten bewerten die Marktlage im Bochumer Süden überwiegend positiv. Zwar hat sich für Querenburg ein uneinheitliches Meinungsbild ergeben, die Ortsteile Wiemelhausen/ Brenschede und Stiepel werden dagegen positiv eingeschätzt.

2.6 Stadtbezirk Südwest



Wohnungsangebot

Der Bezirk Südwest ist nach Nord der zweitkleinste Stadtbezirk Bochums. Trotzdem fällt das Wohnungsangebot vergleichsweise groß aus. Im Bezirk Südwest liegen etwa 29.600 Wohnungen in 10.200 Wohngebäuden. Bei annähernd zwei Drittel der Gebäude handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser. Lediglich 200 Gebäude (2 %) weisen zehn und mehr Wohnungen auf.

Fast jede dritte Wohnung wird vom Eigentümer selbst bewohnt. Das ist – neben dem Bezirk Süd – auf Bezirksebene das höchste Ergebnis. Am höchsten liegt die Quote in Weitmark und Linden.

Von 2009 bis 2014 wurden im Bezirk Südwest knapp 430 Wohnungen fertig gestellt. Bezogen auf 1.000

	2014	Südwest	Trend seit 2010	Gesamt- stadt	Trend seit 2010
Angebots-Indikatoren	Fläche (qkm)	19,5	↔	145,4	↔
	Wohngebäude	10.200	↔	57.800	↔
	davon: Gebäude EFH/ZFH (abs./ in %)	6.500 63 %	↗	32.600 56 %	↔
	davon: Gebäude mit mind. 10 Wohnungen (absolut/ in %)	200 2,0 %	– *	2100 3,6 %	↔
	davon: Wohngebäude älter als Baujahr 1970	59 %	– *	67 %	↘
	Wohnungsbestand	29.600	↔	197.200	↔
	Bautätigkeit (Fertigstellungen 2009-2014)	426	– *	1.784	↓
	Bauintensität (relative Bautätigkeit 2009-2014)	2,4	– *	1,5	↓
	Eigentümerquote	32,4 %	↔	24,7 %	↔
	Sozialwohnungsbestand (absolut / in %)	1.806 6,1 %	↓	14.325 7,3 %	↓
	davon: Senioren-Wohnungen	532	↓	2.936	↓
	Wohnfläche je Wohnung (qm)	76,0	↗	71,0	↔
	Wohnfläche je Einwohner (qm)	41,0	↗	38,0	↔
Nachfrage-Indikatoren	Einwohner	54.391	↘	365.406	↔
	Bevölkerungsdichte (EW/ qkm)	2.790	↘	2.513	↔
	Natürliche Bevölk.-Entwicklung (Saldo Geburten - Sterbefälle)	-304	↗	-1.401	↑
	Wanderungssaldo	95	↑	1.710	↑
	Ausländeranteil	6,0 %	↑	10,3 %	↑
	EW mit Migrationshintergrund (absolut/ in %)	5.783 10,6 %	↑	63.757 17,4 %	↑
	SGB II-Leistungsempfänger (Bedarfsgemeinschaften)	2.204	↗	21.477	↗
	Arbeitslosenquotient	7,2 %	↑	9,1 %	↗
	Altenquotient	56,8	↑	48,4	↗
	Jugendquotient	25,5	↘	24,5	↘
	Haushalte	27.800	↗	190.900	↗
Bilanz/Preise	durchschnittliche Haushaltsgröße	1,94	↘	1,89	↘
	Leerstandsquote	4,1 %	– *	4,8 %	– *
	Angebots-Kaufpreis für Eigentumwohnungen (€/qm)	1.412	– *	1.296	↑
	Angebotsmiete (€/qm)	5,90	– *	5,80	↑

Bestandswohnungen entspricht das einem jährlichen Neubau von 2,4 Wohnungen. Nur im Bochumer Norden lag die (relative) Bautätigkeit der letzten Jahre höher. Mit 3,6 Neubauten auf 1.000 Bestandswohnungen fällt die Bautätigkeit der letzten Jahre im Ortsteil Dahlhausen für Bochumer Maßstäbe besonders hoch aus. Trotzdem dürfte bei diesen Relationen deutlich werden, dass eine Qualitätsverbesserung des Wohnungsangebotes nicht in erster Linie durch Neubau, sondern vor allem im Wohnungsbestand zu realisieren ist.

Der Wohngebäudebestand ist zwar weniger alt als der gesamtstädtische Durchschnitt, allerdings sind auch im Bezirk Südwest 59 % des Wohnungsbestandes älter als 45 Jahre. Wobei sich die Verteilung innerhalb des Bezirkes recht unterschiedlich darstellt. Während in Linden etwa die Hälfte des Bestandes älter als Baujahr 1970 ist, gilt das im Ortsteil Weitmar-Mitte noch für drei Viertel des Bestandes. Es ist zu vermuten, dass diese Situation besondere Anpassungsbedarfe hinsichtlich Energieeffizienz und Barrierefreiheit/-armut mit sich bringt.

Von den 29.600 Wohnungen im Bochumer Südwesten unterliegen noch gut 1.800 Wohnungen einer Sozialbindung. Aktuell liegt der relative Anteil nur noch bei 6,1 % und damit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (7,3 %). Wie in jedem

anderen Bezirk gehen auch hier die Sozialwohnungsbestände schon seit Jahren deutlich zurück.

Entsprechendes gilt auch für die im Rahmen der Wohnungsbauförderung erstellten Seniorenwohnungen. Trotz einer alternden Gesellschaft sind rückläufige Bestandszahlen im Südwesten festzustellen, und zwar auf zuletzt 532 Seniorenwohnungen.

Die durchschnittliche Wohnung im Bezirk Südwest fällt mit 76 qm etwa 5 qm größer aus als im übrigen Stadtgebiet. Jeder Einwohner verfügt rechnerisch über 41 qm Wohnfläche, mehr als in jedem anderen Stadtbezirk.

Wohnungsnachfrage

Im Südwesten leben rd. 54.400 Einwohner, das entspricht knapp 2.800 Personen auf einem Quadratkilometer.

Im Vergleich zu 2010 ist die Bevölkerungszahl, trotz einer im stadtweiten Vergleich überdurchschnittlichen Bauintensität, geringfügig gesunken. Trotz positiver Wanderungssalden konnten Sterbefallüberschüsse nicht kompensiert werden. So sind allein im letzten Jahr zwar 95 Personen mehr zu- als weggezogen, allerdings sind im gleichen Zeitraum über 300 Personen mehr gestor-

ben als geboren wurden.

Auch wenn die Einwohnerzahl im Bezirk Südwest leicht gesunken ist, so ist die Zahl der Haushalte im Vergleich zu 2010 sogar leicht auf jetzt 27.800 gewachsen. Dies ist zu erklären mit einer sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße von aktuell noch 1,94 Personen.

Der Ausländeranteil ist zwar auch im Bochumer Südwesten gestiegen, liegt mit 6 % aber niedriger als in jedem anderen Stadtbezirk. Insgesamt lebten Ende 2014 knapp 5.800 Personen mit Migrationshintergrund im Bezirk, was einem ebenfalls unterdurchschnittlichen Anteil von 10,6 % entspricht.

Die Arbeitslosigkeit ist in den letzten Jahren gestiegen, liegt aber mit einem Arbeitslosenquotienten von 7,2 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Niveau (9,1 %). Geringfügig gestiegen ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im SGB II-Leistungsbezug. Angesichts rückläufiger Sozialwohnungsbestände dürften die vorgenannten Entwicklungen zu einer Anspannung im preisgünstigen Wohnungssegment geführt haben.

Im Bochumer Südwesten leben vergleichsweise relativ viele junge und vor allem relativ viele ältere Menschen. Entsprechend liegen

2. Bezirks-Steckbriefe (Kleinräumige Wohnungsmarktdaten)

Jugendquotient (25,5) geringfügig und Altenquotient (56,8) erheblich über den gesamtstädtischen Werten.

experten zeigt, dass die Marktlage im Bezirk ganz überwiegend positiv eingeschätzt wird. Lediglich

für Dahlhausen hat das Wohnungsmarktbarometer 2015 ein uneinheitliches Meinungsbild ergeben.

Wohnungsmarktlage/ Preise

Über Verbrauchsauswertungen von Stromzählern wurden Mitte 2015 im Bezirk Südwest rund 1.200 Wohnungen als leerstehend ermittelt. Mit einer Quote von 4,1 % liegt der Leerstand im Bezirk unter dem Niveau der Gesamtstadt.

Eigentumswohnungen wurden zu einem mittleren Quadratmeterpreis von 1.412 EUR deutlich teurer als im gesamtstädtischen Durchschnitt zum Kauf angeboten. Möglicherweise hat sich im Südwesten die vergleichsweise überdurchschnittliche Neubautätigkeit bereits auf das Preisniveau ausgewirkt. Lediglich im Bezirk Süd liegen die Kaufpreise – allerdings erheblich – höher.

Die Angebotsmiete liegt mit 5,90 EUR/qm um 10 Cent höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Innerhalb des Bezirkes fallen die Preisunterschiede recht moderat aus. Am günstigsten werden Wohnungen im Ortsteil Dahlhausen mit 5,64 EUR/qm angeboten. Das ist insofern bemerkenswert, da hier in den letzten Jahren eine vergleichsweise hohe Neubautätigkeit festzustellen war.

Die Befragung von Wohnungsmarkt-



Wohnungsmarktbarometer 2015 **Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktexterten**

- Akademisches Förderungswerk, Universitätsstr. 150, Bochum
- Baugenossenschaft Bochum eG, Friederikastr. 135, Bochum
- Baugenossenschaft 1924 eG, Querenburger Str. 5, Bochum
- Baugenossenschaft „Heimat“ BO-Stiepel eG, Unterfeldstr. 22, Bochum
- Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG, Saladin-Schmitt-Str. 5, Bochum
- Dt. Annington Westfalen GmbH, Philippstr. 3, Bochum
- Ev. Fachhochschule RWL Bochum, Immanuel-Kant-Str. 18-20, Bochum
- Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Gelsenkirchen und Wattenscheid eG, Grenzstr. 181, Gelsenkirchen
- Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG, Am Hülsenbusch 56, Bochum
- Grundhöfer Invest & Immobilien, Huestr. 5, Bochum
- InWIS Forschung & Beratung GmbH, Springorumallee 5, Bochum
- LBS Immobilien GmbH, Hattinger Str. 225, Bochum
- LBS – Immobilien- und Finanzierungscenter, Massenbergr. 17, Bochum
- LEG Wohnen NRW GmbH, Niederlassung Dortmund, Karl-Harr-Str. 5, Dortmund
- Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V., Brückstr. 58, Bochum
- National-Bank AG, Bongardstr. 28, Bochum
- Rüsing Wohnbau GmbH & Co. KG, Dattenbergweg 2, Bochum
- Skiba Wohnungsbaugesellschaft mbH, Jürgen-von-Manager-Str. 1, Herne
- UHB Wohnungsgesellschaft mbH, Hofsteder Str. 128, Bochum
- VBW Bauen und Wohnen GmbH, Wirmerstr. 28, Bochum
- Vivawest Wohnen GmbH, Lessingstr. 65, Recklinghausen
- Wappen Immobilien GmbH, Farnstr. 59, Bochum
- Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG, Franz-Werfel-Str. 7, Bochum

Ein herzliches Dankeschön an alle Wohnungsmarktextertinnen und –experten für die Unterstützung bei der Erstellung des Wohnungsmarktbarometers 2015

3. Anhang

Auswertung/Wohnungsmarktbarometer 2015

Frage 1a: In welchem Bereich sind Sie tätig?

Organisation	Anzahl
Wohnungsuntern., Genossenschaften, Hausverwaltungen	11
Makler und deren Verbände	3
Finanzierungsinstitute	2
Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -unternehmen)	3
Wissenschaft, Sachverständige	2
Architekten (und deren Verbände)	0
Mietervereine	1
Haus- und Grundeigentümervereine	0
andere Bereiche	1
Summe	23

Frage 1b: Räumliche Zuordnung Ihrer Antworten

Stadtbezirk	Anzahl
Gesamtstadt	13
Bochum-Mitte	5
Bochum-Wattenscheid	4
Bochum-Nord	4
Bochum-Ost	2
Bochum-Süd	6
Bochum-Südwest	4

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

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

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

mittelfristig (3-5 Jahre) wird der Wohnungsmarkt in Bochum ... sein	Eigentum				Mietwohnungsmarkt			
	ETW		EFH		oberes Preis- segment	normales Preis- segment	preisgebundenes Segment	
	oberes Preis- segment	normales Preis- segment	oberes Preis- segment	normales Preis-segment			1-2 Räume	größere WE
sehr angespannt (5)	2	2	1	2	1	2	4	4
angespannt (4)	8	9	10	9	5	3	2	8
ausgewogen (3)	4	4	3	2	9	8	6	4
entspannt (2)	1	0	0	1	4	4	5	2
sehr entspannt (1)	0	0	0	0	0	2	1	0
Durchschnittswert	3,7	3,9	3,9	3,9	3,2	2,9	3,2	3,8

Frage 4: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Kosten und Verfügbarkeit von Bauland	12
Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung zu hoch	9
Förderangebot unzureichend/ nicht bedarfsgerecht konzipiert	6
steigende Mietbelastung	4
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	3
Suche/ Auswahl der Mieter, zunehmend "schwierige Mieter"	11
Wohnungsbestände entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen	8
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen	7
zu wenig kleine Wohnungen/ Appartements	0
Segregationsprobleme	3
Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsverluste, demographische Entwicklung)	6
Andere Probleme: Verweigerungshaltung der Wohnungswirtschaft beim Neubau von Sozialwoh- nungen, zu viele gesetzliche Auflagen/Bürokratie, Städt. Abgaben erhöhen die Betriebskosten	3

3. Anhang

Frage 5: Aktuelle Probleme auf dem Eigentumsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
ich sehe z. Z. keine Probleme auf dem Eigentumsmarkt in Bochum	3
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar	11
Bauland zu teuer	7
mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	2
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb zu hoch	7
Förderangebote von Stadt/ Land/ Bund unzureichend	4
Kapitalmarktlage/ Kreditvergabe	1
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage/ das Wohnumfeld der Objekte	3
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	3
Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsverluste, demographische Entwicklung)	2
soziale Defizite im Wohnumfeld	3
nachlassende Bautätigkeit im Eigentumsbereich	0
Andere Probleme: zu viele gesetzliche Auflagen/Bürokratie	1

Frage 6: Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in den folgenden Marktsegmenten ein?

Das Investitionsklima ist derzeit ...		Eigentumsmaßnahmen (Neubau)		Neubau von Mietwohnungen	Bestandsmaßnahmen (z.B. Sanierung)	Erwerb von bestehendem Wohnraum
		ETW	EFH			
sehr schlecht	(5)	0	0	1	0	0
eher schlecht	(4)	0	0	6	3	5
weder gut noch schlecht	(3)	4	2	6	7	9
eher gut	(2)	11	11	7	9	6
sehr gut	(1)	2	3	1	2	1
Durchschnittswert		2,1	1,9	3,0	2,5	2,9

Frage 7a: Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima derzeit positiv, kaum bzw. gar nicht oder negativ beeinflussen

beim Neubau im <u>Eigentumsbereich</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	1	5	9
Kosten von Bauland	0	6	10
Verfügbarkeit von Bauland	0	1	15
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	1	6	9
Finanzierungsbedingungen	15	0	1
Einkommensentwicklung der Nachfrager	7	7	1
Steuer- und Abschreibungsrecht	0	11	6
Renditeerwartungen	3	11	3
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	2	8	6
absehbare demographische Entwicklung	2	11	3
Infrastrukturangebot	7	7	2
ggf. sonstiges: zu viele gesetzliche Auflagen/Bürokratie	0	0	1

Frage 7b: Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima derzeit positiv, kaum bzw. gar nicht oder negativ beeinflussen

beim Neubau von <u>Mietwohnungen</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
kommunale Planungs- u. Genehmigungspraxis	1	6	12
Kosten von Bauland	0	3	16
Verfügbarkeit von Bauland	0	3	16
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	1	5	13
Finanzierungsbedingungen	17	1	1
Sozialstruktur der Mieter/ Wohnungssuchenden	0	9	10
Zahlungsfähigkeit der Mieter/ Wohnungssuchenden	1	9	9
Steuer- und Abschreibungsrecht	0	14	5
Renditeerwartungen	3	9	7
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	3	7	8
Mietrecht	1	9	9
absehbare demographische Entwicklung	2	12	5
Infrastrukturangebot	7	11	1
ggf. sonstiges: zu viele gesetzliche Auflagen/Bürokratie, steigende Betriebskosten	0	0	2

3. Anhang

Frage 7c: Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima derzeit positiv, kaum bzw. gar nicht oder negativ beeinflussen

bei Investitionen in den <u>Bestand</u> / beim Erwerb von bestehendem Wohnraum wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	0	9	11
rechtliche Umlagemöglichkeiten der Kosten auf die Mieten	4	6	11
Probleme bei der Umsetzung (im bewohnten Haus)	1	5	15
Sozialstruktur der Mieter	1	9	11
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	3	14	3
Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	3	10	9
Steuer- und Abschreibungsrecht	1	14	6
Renditeerwartungen	3	8	10
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	4	10	7
Mietrecht	1	7	13
absehbare demographische Entwicklung	4	10	6
Infrastrukturangebot	5	11	3
ggf. sonstiges: zu viele gesetzliche Auflagen/Bürokratie, steigende Betriebskosten	0	0	2

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

bei Investitionen in den <u>Bestand</u> / beim Erwerb von bestehendem Wohnraum wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Zusammenlegung kleiner Wohnungen	2	9	11	0
Modernisierung von Bad und Küche	16	7	0	0
Energetische Sanierung (Dämmung, Heizung)	4	15	3	0
Altengerechter Umbau (Barrierefrei/ -arm)	10	12	1	0
Instandhaltungsrückstau beseitigen	7	12	3	0
Baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen	0	15	6	1
Konzept zur Vermeidung sozialer Entmischung	2	13	6	0
Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme (Beratung, Konfliktvermittlung)	2	14	5	1
Rückbau/ Abriss	2	9	6	4
sonstige Handlungsfelder	0	0	0	0

Frage 9: Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage für ausgewählte Personengruppen?

Die Wohnungsmarktlage ist für ... derzeit ...		Senioren	Familien	Studenten	Singles	Einkommensstarke	Einkommensschwache
... sehr angespannt	(5)	5	3	2	0	0	3
... angespannt	(4)	11	9	11	2	7	7
... ausgewogen	(3)	5	8	6	15	9	10
... entspannt	(2)	0	1	4	4	5	1
... sehr entspannt	(1)	0	0	0	1	1	0
Durchschnittswert		4,0	3,7	3,5	2,8	3,0	3,6



3. Anhang

Zusatzfragen: Kleinräumige Einschätzung

Zusatzfrage 1: Nennen Sie jeweils drei Stadtteile Bochums, die nach Ihrer Einschätzung/Erfahrung hinsichtlich Vermarktung, Vermietung oder Investitionen eher gut oder eher schlecht abschneiden

Statistischer Bezirk	eher gut	eher schlecht	insgesamt
Mitte			
Grumme	9	1	10
Gleisdreieck	0	5	5
Altenbochum	14	0	14
Südinnenstadt	10	1	11
Kruppwerke	0	9	9
Hamme	3	7	10
Hordel	1	2	3
Hofstede	3	3	6
Riemke	4	4	8
Wattenscheid			
Günnigfeld	1	9	10
WAT-Mitte	1	12	13
Leithe	0	4	4
Westenfeld	2	4	6
Höntrop	4	0	4
Eppendorf	5	1	6
Nord			
Bergen/ Hiltrop	1	2	3
Gerthe	2	4	6
Harpen/ Rosenberg	4	2	6
Kornharpen/ Voede-Abzweig	0	4	4
Ost			
Laer	4	2	6
Werne	3	5	8
Langendreer	7	1	8
Langendreer-Alter Bahnhof	1	3	4
Süd			
Wiemelhausen/ Brenschede	12	1	13
Stiepel	10	2	12
Querenburg	3	5	8
Südwest			
Weitmar-Mitte	8	0	8
Weitmar-Mark	9	1	10
Linden	5	1	6
Dahlhausen	2	5	7

Zusatzfrage 2: Für welche Zielgruppen halten Sie die einzelnen Stadtteile besonders gut geeignet (hinsichtlich Vermarktung, Vermietung, Investitionen)?

Statistischer Bezirk	Senioren	Familien	Studenten	Singles	Ein-kommens-starke	Ein-kommens-schwache	gesamt
Mitte							
Grumme	9	10	2	8	9	4	42
Gleisdreieck	2	0	5	5	0	4	16
Altenbochum	10	10	7	10	9	2	48
Südinnenstadt	7	6	8	7	6	0	34
Kruppwerke	3	2	2	1	0	8	16
Hamme	3	3	2	5	2	11	26
Hordel	4	4	1	2	2	9	22
Hofstede	4	1	2	4	2	10	23
Riemke	3	4	7	6	3	10	33
Wattenscheid							
Günnigfeld	2	2	0	3	0	11	18
WAT-Mitte	9	4	1	3	0	6	23
Leithe	2	2	0	4	0	9	17
Westenfeld	4	6	0	0	1	5	16
Höntrop	3	10	2	3	8	2	28
Eppendorf	3	9	1	2	9	0	24
Nord							
Bergen/ Hiltrop	2	4	1	4	1	5	17
Gerthe	4	5	1	4	3	6	23
Harpen/ Rosenberg	4	10	2	5	3	5	29
Kornharpen/ Voede-Abzweig	2	4	1	3	1	4	15
Ost							
Laer	3	7	7	4	1	4	26
Werne	4	7	2	4	1	7	25
Langendreer	6	8	4	5	4	3	30
Langendreer-Alter Bahnhof	3	4	5	4	1	5	22
Süd							
Wiemelhausen/ Brenschede	10	11	10	8	11	3	53
Stiepel	8	11	3	7	11	2	42
Querenburg	4	6	12	7	4	3	36
Südwest							
Weitmar-Mitte	8	7	3	5	6	2	31
Weitmar-Mark	6	9	4	4	8	1	32
Linden	7	13	1	5	9	3	38
Dahlhausen	3	10	2	6	6	4	31

3. Anhang

Glossar

Ausgewählte Wohnungsmarktkindikatoren (Anmerkungen und Erläuterungen)

Daten-Quelle (sofern nicht anderslautend angegeben): Stadt Bochum, Büro für Angelegenheiten des Rates und des Oberbürgermeisters (Fachbereich Statistik und Stadtforschung)

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 Eigentumswohnungen) Die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH) umfasst kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierte Immobilieninserate aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte. Im vorliegenden Bericht werden für Kaufangebote (hier Eigentumswohnungen) i.d.R. die Medianwerte zum Stichtag 30.06. eines Jahres dargestellt.

Angebotsmiete Die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH) umfasst kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierte Immobilieninserate aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte. Im vorliegenden Bericht werden für Mietangebote i.d.R. die Medianwerte zum Stichtag 30.06. eines Jahres dargestellt.

Arbeitslosenquotient Der Arbeitslosenquotient entspricht dem Verhältnis der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III im Verhältnis zur Einwohnerzahl zum 31.12. des Vorjahres (Einwohner mit Hauptwohnsitz, 20 bis < 60 Jahre). Der Arbeitslosenquotient ist insofern nicht identisch mit der Arbeitslosenquote der Bundesagentur für Arbeit (Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit und Einwohnerstatistikdatei der Stadt Bochum/ Fachbereich Statistik und Stadtforschung; Stand September 2014).

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

Bauintensität Die Bauintensität setzt die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Relation zu je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres (ohne Wohnheime). Zur kleinräumigen Darstellung und zum Ausgleich von jährlichen Schwankungen wurden die Fertigstellungen der Jahre 2009 bis 2014 in Relation zum Wohnungsbestand des Jahres 2008 gesetzt (Quelle: Bautätigkeitsstatistik; IT.NRW).

Bautätigkeit Dargestellt sind Baufertigstellungen (Neubau) von Wohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime, Summe der Jahre 2009 bis 2014 ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Die Summe der dargestellten kleinräumigen Einzelwerte muss nicht dem gesamtstädtischen Wert entsprechen, da es Fälle ohne räumliche Zuordnung geben kann (Quelle: Bautätigkeitsstatistik; IT.NRW).

Bedarfsgemeinschaften im SGB II-Leistungsbezug Bedarfsgemeinschaft ist ein Begriff der Sozialhilfe für bedürftige, arbeitsfähige Haushalte in Deutschland. Er wurde bei der Reform der Grundsicherung für Arbeitssuchende 2005 in das neu geregelte Zweite Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) übernommen. Dem Konstrukt der Bedarfsgemeinschaft liegt die politische Entscheidung zu Grunde, dass Personen, die besondere persönliche oder verwandtschaftliche Beziehungen zueinander haben und die in einem gemeinsamen Haushalt leben, sich in Notlagen gegenseitig materiell unterstützen und ihren Lebensunterhaltsbedarf gemeinsam decken sollen. Die Summe der dargestellten kleinräumigen Einzelwerte muss nicht dem gesamtstädtischen Wert entsprechen, da es Fälle ohne räumliche Zuordnung geben kann. Eine Veröffentlichung der dargestellten Daten darf nur mit Angabe der Originalquelle (Quelle: Kleinräumige Arbeitsmarktdaten der Bundesagentur für Arbeit und Einwohnerstatistikdatei, Stand 31.12.2014) erfolgen.

Bevölkerungsdichte Einwohner je Quadratkilometer (qkm) 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 2014 gerundet dargestellt. Die Eigentümerquote errechnet sich auf Grundlage der Wohnungen in Wohngebäuden anhand der Gebäudedatei der Stadt Bochum (Stand: 31.12.2013).

Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung) Bei der wohnberechtigten Bevölkerung werden alle Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz erfasst, abzgl. der Bevölkerung in Altenheimen und Anstalten.

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. Aufgrund von Verfahrensumstellungen im Jahr 2013 im Einwohnermeldewesen in Bochum sind Vergleiche mit Vorjahresergebnissen nur eingeschränkt möglich.

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

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. Eingerechnet sind zudem sogenannte „Anlagen ohne aktiven Vertrag“ (sprich Mieter). In der Praxis sind diese Fälle mittlerweile von untergeordneter Bedeutung, da in der Regel der Eigentümer/Vermieter in solche Vertragsverhältnisse vorübergehend einspringt. Für die Auswertung wurden alle Stromzähler des Versorgungsgebietes Bochum berücksichtigt, da im Netzsystem der Stadtwerke auch die fremdversorgten Stromzähler erfasst werden (Quelle: Stadtwerke Bochum/ eigene Berechnung aus Gebäudedatei; Stand 06/2015).

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

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

Sozialwohnungsbestand 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 Soziales und Wohnen).

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

Wohnfläche Abgeleitet aus der Gebäudedatei wird die Wohnfläche je Wohnung sowie die Wohnfläche je Einwohner berechnet.

Wohngebäude/ Wohnungsbestand Quelle ist die kleinräumige Gebäudedatei der Stadt Bochum, zuletzt aktualisiert am Jahresende 2014. 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). Aufgrund der Überarbeitung der Gebäudedatei im Jahr 2014 (Baualter) sind Vergleiche mit früheren Auswertungen nur begrenzt sinnvoll.

3. Anhang

Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

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

	Preise/ Marktanspannung				Wohnungsangebot					
	Fläche (qkm)	Leerstandsquote (in %)	Angebots-Kaufpreis für Eigentums- wohnungen (€/qm)	Angebotsmiete (€/qm)	Wohngebäude					
					Wohngebäude	EFH/ZFH (Anzahl Gebäude)	Mehrfamilienhäuser (Anzahl Gebäude)	MFH > 10 WE (Anzahl Gebäude)	Anteil EFH/ZFH an Gesamtgebäude (in %)	Wohngebäude älter als Baujahr 1970 (in %)
10 Grumme	5,7	4,1	k.A.	6,16	1.890	800	1.090	60	42,3	85
11 Gleisdreieck	1,3	6,7	k.A.	6,00	770	120	650	70	15,0	87
13 Altenbochum	3,1	4,1	k.A.	5,71	1.780	910	870	60	51,0	79
14 Südköln	2,7	3,8	k.A.	6,50	1.980	560	1.420	180	28,4	81
15 Kruppwerke	6,5	6,9	k.A.	5,45	2.020	920	1.100	80	45,4	88
16 Hamme	3,9	5,8	k.A.	5,75	1.650	460	1.190	140	27,9	79
17 Hordel	2,4	3,8	k.A.	k.A.	950	830	120	0	87,3	89
18 Hofstede	3,2	5,2	k.A.	5,60	1.470	750	720	40	51,0	72
19 Riemke	3,8	4,8	k.A.	5,50	1.190	570	630	30	47,4	75
1 Mitte	32,6	5,1	1.262	5,63	13.700	5.900	7.800	700	43,0	81
24 Günnigfeld	1,7	5,1	k.A.	5,00	940	520	420	30	55,3	71
25 Wat-Mitte	4,6	6,3	k.A.	5,43	2.890	1.210	1.690	230	41,7	80
26 Leithe	2,8	4,3	k.A.	5,40	1.160	600	550	30	52,2	70
27 Westfeld	3,8	5,5	k.A.	5,60	1.190	430	760	130	36,0	67
28 Höntrop	7,9	4,5	k.A.	5,87	2.970	1.930	1.040	100	64,9	49
29 Eppendorf	3,2	3,9	k.A.	5,83	2.050	1.380	670	20	67,4	57
2 Wattenscheid	24,0	5,2	1.032	5,60	11.200	6.100	5.100	500	54,0	64
36 Bergen/Hiltrop	4,9	3,7	k.A.	5,01	2.290	1.660	640	30	72,2	72
37 Gerthe	5,9	4,9	k.A.	5,75	1.580	950	630	30	60,3	63
38 Harpen/Rosenberg	4,0	3,4	k.A.	5,59	1.540	1.090	440	40	71,1	65
39 Kornharpen/Voede-Abzweig	4,1	3,9	k.A.	5,59	1.290	750	550	40	57,6	71
3 Nord	18,8	4,0	1.305	5,78	6.700	4.400	2.300	100	66,0	68
46 Laer	4,5	3,1	k.A.	5,50	760	360	400	30	47,0	53
47 Werne	4,9	5,9	k.A.	5,50	2.130	950	1.180	80	44,5	70
48 Langendreer	11,5	4,6	k.A.	5,62	4.240	2.490	1.750	120	58,7	63
49 Lgdr.-Alter Bahnhof	2,6	6,5	k.A.	5,68	880	360	520	40	40,6	76
4 Ost	23,5	5,1	1.149	5,60	8.000	4.200	3.900	300	52,0	66
53 Wiemelh./ Brenschede	5,5	4,3	k.A.	5,83	3.060	1.810	1.250	70	59,1	69
54 Stiepel	12,5	4,1	k.A.	7,16	2.910	2.330	580	20	80,1	49
55 Querenburg	9,1	4,4	k.A.	5,38	1.960	1.370	590	170	70,0	56
5 Süd	27,1	4,3	1.961	6,46	7.900	5.500	2.400	300	70,0	58
63 Weitmar-Mitte	4,7	4,0	k.A.	5,80	2.610	1.520	1.090	60	58,4	75
64 Weitmar-Mark	5,2	3,7	k.A.	6,05	2.340	1.430	900	40	61,3	53
65 Linden	4,6	4,9	k.A.	5,80	2.810	1.960	850	60	69,6	51
66 Dahlhausen	5,1	3,7	k.A.	5,64	2.470	1.560	910	60	63,2	56
6 Südwest	19,5	4,1	1.412	5,90	10.200	6.500	3.800	200	63,0	59
Bochum Gesamt	145,4	4,8	1.296	5,80	57.800	32.600	25.200	2.100	56,0	67

Wohnungsangebot										
Wohnungen										
Wohnungsbestand (Wohnheiten)	Bautätigkeit 2009-2014	Bauintensität 2009-2014	Eigentümer- wohnungen (Anzahl)	Eigentümerquote (in %)	Sozialwohnungen (Anzahl)	Sozialwohnungen (in %)	Seniorenwhg. (öffentl.-gefördert)	Wohnfläche je Wohnung (qm)	Wohnfläche je Einwohner (qm)	
7.420	48	1,1	1.430	19,3	261	3,5	150	74,6	43,5	10 Grumme
4.450	k.A.	k.A.	360	8,1	257	5,8	41	64,6	32,6	11 Gleisdreieck
6.540	53	1,4	1.370	20,9	634	9,7	221	71,0	38,9	13 Altenbochum
10.170	126	2,1	1.610	15,8	437	4,3	162	69,6	41,5	14 Südinnenstadt
8.210	15	0,3	1.150	14,0	304	3,7	46	58,0	32,0	15 Kruppwerke
8.740	33	0,6	1.170	13,4	602	6,9	124	60,5	35,2	16 Hamme
1.600	k.A.	k.A.	830	51,9	173	10,8	68	69,5	34,4	17 Hordel
5.370	k.A.	k.A.	1.150	21,4	332	6,2	140	66,4	35,9	18 Hofstede
4.290	6	0,2	920	21,4	190	4,4	28	62,9	36,3	19 Riemke
56.800	288	0,9	10.000	17,6	3.190	5,6	980	66,0	37,0	1 Mitte
3.310	10	0,5	850	25,7	118	3,6	21	64,0	38,2	24 Günnigfeld
12.890	96	1,3	2.250	17,5	531	4,1	214	63,3	37,9	25 Wat-Mitte
4.290	5	0,2	880	20,5	216	5,0	64	62,4	35,7	26 Leithe
5.890	22	0,6	1.270	21,6	394	6,7	2	70,1	39,9	27 Westenfeld
8.960	117	2,2	2.860	31,9	1.108	12,4	61	77,8	40,8	28 Höntrop
5.420	66	2,1	1.850	34,1	261	4,8	120	78,1	44,1	29 Eppendorf
40.700	316	1,3	9.900	24,3	2.628	6,5	482	69,0	39,0	2 Wattenscheid
5.550	128	3,9	1.810	32,6	758	13,7	122	71,9	37,2	36 Bergen/Hiltrop
4.720	46	1,6	1.250	26,5	353	7,5	37	73,4	37,7	37 Gerthe
4.420	10	0,4	1.490	33,7	288	6,5	56	75,6	38,9	38 Harpen/Rosenberg
4.320	95	3,8	940	21,8	349	8,1	75	68,0	38,9	39 Kornharpen/Voede-Abzweig
19.000	279	2,5	5.500	28,9	1.748	9,2	290	72,0	38,0	3 Nord
3.070	k.A.	k.A.	650	21,2	541	17,6	24	72,2	35,9	46 Laer
8.240	56	1,1	1.540	18,7	737	8,9	100	64,7	36,5	47 Werne
13.570	140	1,7	3.630	26,8	1.405	10,4	153	72,5	38,9	48 Langendreer
3.730	k.A.	k.A.	630	16,9	134	3,6	0	63,7	36,6	49 Lgdr.-Alter Bahnhof
28.600	219	1,3	6.400	22,4	2.817	9,8	277	69,0	38,0	4 Ost
9.420	51	0,9	2.880	30,6	581	6,2	314	77,1	39,8	53 Wiemelh./ Brenschede
5.880	74	2,1	2.600	44,2	83	1,4	0	91,9	47,7	54 Stiepel
7.170	59	1,4	1.850	25,8	1.472	20,5	61	80,8	28,8	55 Querenburg
22.500	184	1,4	7.300	32,4	2.136	9,5	375	82,0	37,0	5 Süd
8.550	89	1,8	2.130	24,9	414	4,8	173	70,7	39,4	63 Weitmar-Mitte
6.660	97	2,5	2.400	36,0	367	5,5	124	78,3	43,3	64 Weitmar-Mark
7.430	94	2,1	2.770	37,3	511	6,9	97	78,6	41,4	65 Linden
6.970	146	3,6	2.280	32,7	514	7,4	138	75,6	40,9	66 Dahlhausen
29.600	426	2,4	9.600	32,4	1.806	6,1	532	76,0	41,0	6 Südwest
197.200	1.784	1,5	48.800	24,7	14.325	7,3	2.936	71,0	38,0	Bochum Gesamt

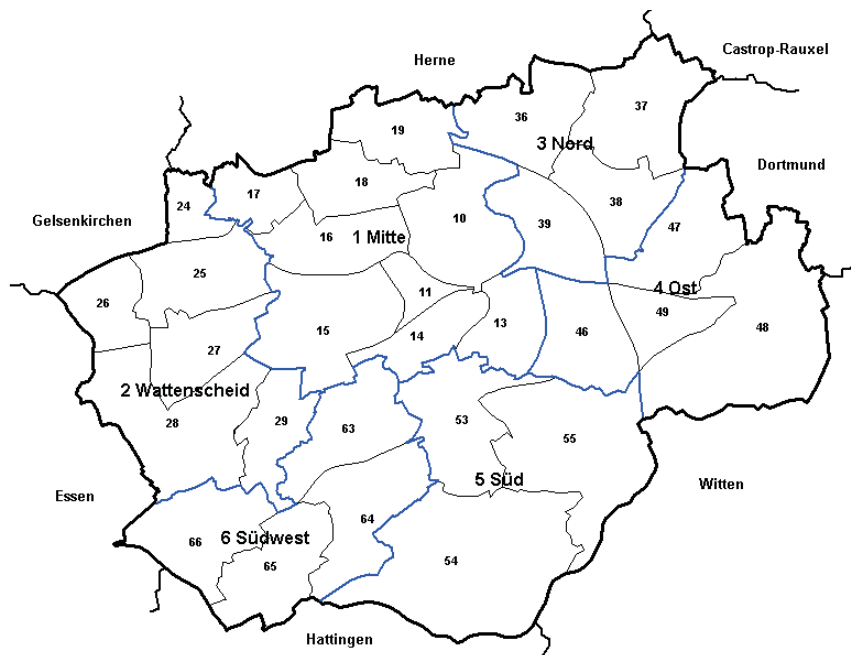
3. Anhang

Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

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

Wohnungsnachfrage													
Einwohner (EW)	Bevölkerungsdichte (EW /qkm)	Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	Wanderungssaldo	Ausländer-Anteil (in %)	EW mit Migrationshintergrund (absolut)	EW mit Migrationshintergrund (in %)	Bedarfsgemeinschaften im SOB II-Leistungsbezug	Arbeitslosenquotient (in %) (Stand: 09/2014)	Alten-Quotient	Jugend-Quotient	Haushalte	durchschnittl. Haushaltsgröße	
12.738	2.246	-78	84	7,6	1.661	13,0	411	5,6	51,8	21,7	6.860	1,82	10 Grumme
8.807	6.969	-77	198	21,5	2.818	32,0	906	14,2	30,8	17,4	5.340	1,56	11 Gleisdreieck
11.927	3.815	-168	167	6,2	1.516	12,7	477	6,4	61,0	20,2	6.600	1,74	13 Altenbochum
17.054	6.327	-7	85	8,1	2.341	13,7	747	6,4	37,3	16,4	10.570	1,59	14 Süddinnenstadt
14.893	2.287	-4	63	23,6	5.034	33,8	1.796	15,5	32,8	25,2	8.110	1,81	15 Kruppwerke
15.028	3.862	27	-13	17,3	3.962	26,4	1.359	12,1	32,6	22,9	8.400	1,78	16 Hamme
3.229	1.376	-7	4	6,8	367	11,4	114	7,6	47,3	27,5	1.510	2,13	17 Hordel
9.936	3.068	-22	75	13,7	2.095	21,1	745	10,1	44,8	24,7	5.180	1,91	18 Hofstede
7.432	1.938	-39	35	10,1	1.253	16,9	464	10,2	48,0	22,8	3.940	1,85	19 Riemke
101.044	3.102	-375	698	13,3	21.047	20,8	7.019	9,9	41,2	21,4	56.500	1,75	1 Mitte
5.537	3.341	1	4	9,6	784	14,2	494	11,5	42,5	27,5	2.770	2,00	24 Günnigfeld
21.558	4.675	-60	240	14,7	4.664	21,6	2.310	15,3	47,5	28,1	11.320	1,88	25 Wat-Mitte
7.496	2.680	-50	108	13,2	1.393	18,6	556	10,7	44,5	28,7	3.720	1,95	26 Leithe
10.358	2.765	-25	-140	9,1	1.878	18,1	757	11,4	60,1	27,8	5.420	1,91	27 Westenfeld
17.077	2.154	-47	113	6,1	2.263	13,3	719	7,7	55,6	27,2	8.310	2,03	28 Höntrop
9.599	2.978	-64	67	3,2	582	6,1	246	5,8	66,9	23,5	4.920	1,93	29 Eppendorf
71.625	2.989	-245	392	9,7	11.564	16,1	5.082	10,9	52,9	27,3	36.500	1,94	2 Wattenscheid
10.752	2.192	-89	141	5,9	1.378	12,8	529	7,9	56,0	27,4	5.080	2,06	36 Bergen/Hiltrop
9.179	1.563	-53	5	7,5	1.275	13,9	540	8,5	44,1	25,9	4.620	1,97	37 Gerthe
8.585	2.167	-54	-6	5,6	1.194	13,9	355	6,8	68,3	26,0	4.170	2,02	38 Harpen/Rosenberg
7.538	1.849	-36	-79	7,2	1.033	13,7	497	8,3	52,3	22,0	4.130	1,80	39 Kornharpen/Voede-Abzweig
36.054	1.916	-232	61	6,5	4.880	13,5	1.921	7,9	54,7	25,5	18.000	1,97	3 Nord
6.168	1.382	-89	22	13,0	1.605	26,0	378	9,4	47,2	28,8	3.050	2,00	46 Laer
14.615	2.989	-53	51	11,6	2.780	19,0	1.155	12,2	46,4	25,9	7.590	1,90	47 Werne
25.341	2.197	-54	197	7,4	3.842	15,2	1.362	8,8	51,7	27,3	12.630	1,98	48 Langendreer
6.477	2.513	-36	-45	12,5	1.326	20,5	537	11,5	38,5	25,6	3.430	1,89	49 Lgdr.-Alter Bahnhof
52.601	2.241	-192	225	9,8	9.553	18,2	3.432	10,2	47,9	26,8	26.700	1,95	4 Ost
18.230	3.336	-113	88	7,3	2.355	12,9	454	4,6	53,9	23,0	9.490	1,86	53 Wiemelh./ Brenschede
11.328	906	-9	-8	3,0	679	6,0	118	3,1	60,7	26,9	5.470	2,06	54 Stiepel
20.133	2.210	53	159	24,1	7.896	39,2	1.217	9,1	30,7	22,2	10.470	1,91	55 Querenburg
49.691	1.836	-69	239	13,1	10.930	22,0	1.789	6,2	44,9	23,4	25.400	1,92	5 Süd
15.341	3.235	-112	65	8,2	2.111	13,8	873	8,9	55,2	25,5	8.310	1,82	63 Weitmar-Mitte
12.049	2.336	-61	-20	3,3	813	6,7	332	5,7	64,1	22,5	6.270	1,90	64 Weitmar-Mark
14.120	3.104	-50	115	4,9	1.299	9,2	449	6,3	56,7	25,8	6.980	2,01	65 Linden
12.881	2.552	-81	-65	7,3	1.560	12,1	550	7,6	52,4	27,7	6.230	2,05	66 Dahlhausen
54.391	2.790	-304	95	6,0	5.783	10,6	2.204	7,2	56,8	25,5	27.800	1,94	6 Südwest
365.406	2.513	-1.401	1.710	10,3	63.757	17,4	21.477	9,1	48,4	24,5	190.900	1,89	Bochum Gesamt

Statistisches Gliederungssystem der Stadt Bochum



1 Mitte

- 10 Grumme
- 11 Gleisdreieck
- 13 Altenbochum
- 14 Südingenstadt
- 15 Kruppwerke
- 16 Hamme
- 17 Hordel
- 18 Hofstede
- 19 Riemke

2 Wattenscheid

- 24 Günnigfeld
- 25 Wat-Mitte
- 26 Leithe
- 27 Westenfeld
- 28 Höntrop
- 29 Eppendorf

3 Nord

- 36 Bergen/Hiltrop
- 37 Gerthe
- 38 Harpen/ Rosenberg
- 39 Kornharpen/ Voede-Abzweig

4 Ost

- 46 Laer
- 47 Werne
- 48 Langendreer
- 49 Langendreer- Alter Bahnhof

5 Süd

- 53 Wiemelhausen/ Brenschede
- 54 Stiepel
- 55 Querenburg

6 Südwest

- 63 Weitmar-Mitte
- 64 Weitmar-Mark
- 65 Linden
- 66 Dahlhausen

Kontakt

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum
www.bochum.de

