



# Wohnungsmarktbericht 2016

Ergebnisse der Bochumer Wohnungsmarktbeobachtung

Herausgeberin: Stadt Bochum  
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt  
Abteilung Stadtentwicklung  
Hans-Böckler-Str. 19  
44777 Bochum

Rückfragen: Wolfgang Loke  
Fon: 0234/910-3795  
Fax: 0234/910-2343  
E-mail: [amt61@bochum.de](mailto:amt61@bochum.de)  
Internet: [www.bochum.de/wohnungsmarktbericht](http://www.bochum.de/wohnungsmarktbericht)

Layout & Redaktion: Gudrun Feilhauer, Renate Foja, Burkhard Huhn, Uwe Langer, Wolfgang Loke, Iris Stendera, Lisa Wilker

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

Nachdruck (auch auszugsweise) mit Quellenangabe gestattet.

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

ISBN: 978-3-8093-0309-1  
Bochum, Januar 2017

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Vorwort</b>                                               | <b>5</b>  |
| <b>Für den eiligen Leser</b>                                 | <b>6</b>  |
| <b>1     Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>               | <b>10</b> |
| <b>2     Grundstücks- und Immobilienmarkt</b>                | <b>12</b> |
| 2.1    Entwicklung des Grundstücksmarktes                    | 12        |
| 2.1.1    Unbebaute Grundstücke                               | 14        |
| 2.1.2    Bebaute Grundstücke                                 | 16        |
| 2.2    Wohnbaulandpotenziale und Baulandmanagement           | 21        |
| <b>3     Wohnungsangebot</b>                                 | <b>26</b> |
| 3.1    Wohnungsneubau (Bautätigkeit)                         | 26        |
| 3.2    Wohnungsbestand                                       | 28        |
| 3.3    Öffentlich geförderter Wohnungsbau                    | 34        |
| <b>4     Wohnungsbedarf und -nachfrage</b>                   | <b>38</b> |
| 4.1    Demografische Entwicklung                             | 38        |
| 4.2    Wanderungsbewegungen                                  | 40        |
| 4.3    Wohnsituation ausgewählter Personengruppen            | 42        |
| 4.3.1    Sozial- und Transferleistungsempfänger              | 42        |
| 4.3.2    Flüchtlinge und Asylbewerber                        | 43        |
| 4.3.3    Wohnen im Alter                                     | 45        |
| 4.3.4    Universitäres Wohnen                                | 46        |
| <b>5     Entwicklung der Wohnungsmieten</b>                  | <b>48</b> |
| 5.1    Nebenkosten                                           | 48        |
| 5.2    Daten auf kommunaler Ebene                            | 49        |
| 5.3    Regionaler Vergleich                                  | 54        |
| 5.4    Mietwohnungsangebot - Bedarfsgemeinschaften           | 55        |
| <b>6     Regionale Wohnungsmarktbeobachtung</b>              | <b>58</b> |
| <b>7     Expertenbefragung 2016 (Wohnungsmarktbarometer)</b> | <b>60</b> |
| <b>8     Modellrechnungen zur künftigen Entwicklung</b>      | <b>66</b> |
| <b>9     Handlungskonzept Wohnen</b>                         | <b>68</b> |
| <b>Anhang</b>                                                | <b>70</b> |



Liebe Leserinnen und Leser,

auch der Bochumer Wohnungsmarkt ist mit dynamischen Veränderungen konfrontiert, zuletzt dominiert von der Flüchtlingszuwanderung. Es ist damit zu rechnen, dass dies die Nachfrage im preisgünstigen Marktsegment weiter erhöhen wird.

In Bochum hat sich die Marktlage gerade im abgelaufenen Jahr zunehmend angespannt. Es gibt auch in den anderen Marktsegmenten Hinweise, dass das Angebot die Nachfrage häufig nicht mehr trifft. Das sind Erkenntnisse aus der jährlichen Experten-Befragung und lässt sich zudem aus einigen Kennzahlen – wachsende Bevölke-

rung, steigende Preise, sinkende Leerstände – ableiten.

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, hat die Stadt Bochum Ende 2015 ein „Sofort-Programm für den preisgünstigen Wohnungsbau“ auf den Weg gebracht. Bestandteile sind u.a. die verstärkte Ansprache von Investoren, im Rahmen von Investorenkonferenzen, sowie Neuorganisationen in der Verwaltungsstruktur. Damit die Handlungsfähigkeit der Stadt auch mittel- und langfristig gesichert ist, wird derzeit ein Handlungskonzept Wohnen aufgestellt.

Die Wohnungsmarktbeobachtung, die die Stadt mittlerweile seit 2002 durchführt, liefert die wichtigen

Grundlagen um über Hintergründe, Chancen und Risiken der Wohnungsmarktentwicklung zu informieren. Der nun vorgelegte Bericht stellt mit seinen umfassenden Daten und Erläuterungen eine Grundlage dar, die anstehenden Aufgaben gemeinsam erfolgreich anzugehen.

Ich danke allen, die an der Erstellung des Berichtes mitgewirkt haben und wünsche allen Leserinnen und Lesern, den Entscheidungsträgern aus Politik und Verwaltung sowie den Wohnungsmarktakteuren eine interessante Lektüre.

Ihr



Dr. Markus Bradtke  
Stadtbaurat



## Wohnungsmarktlage

Der Bochumer Wohnungsmarkt hat sich in den letzten zehn Jahren schleichend aber stetig von einer eher entspannten zu einer angespannten Situation entwickelt. Dies ist die Einschätzung von Bochumer Wohnungsmarktexperten, die sich auch aus verschiedenen Kennzahlen ablesen lässt. Die Anspannungstendenz wurde in den letzten zwei Jahren auch, aber nicht ausschließlich, durch die Flüchtlingszuwanderung verstärkt. Betroffen von einer zunehmenden Anspannung ist nämlich sowohl das Mietwohnungssegment (hier insbesondere größere Sozialwohnungen) als auch der Eigentumsbereich. Für die Zukunft erwarten die Experten keine größeren Veränderungen der Marktlage.

## Trends auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt

Die Baulandpreise sind im letzten Jahr deutlich gestiegen. Im regionalen Vergleich werden in den guten Lagen in einigen Nachbarkommunen zwar deutlich höhere Preise verlangt, allerdings weist Bochum bei den einfachen und mittleren Lagen die höchsten Werte auf.

Steigende Preise waren in Bochum auch für bebaute Grundstücke zu verzeichnen. Zwar kann ein freistehendes Einfamilienhaus im Mittel günstiger erworben werden als in einigen Nachbarkommunen - generell muss man hier für den Erwerb

einer Wohnimmobilie im regionalen Vergleich jedoch eher mehr bezahlen. Dies gilt insbesondere auch für Eigentumswohnungen.

## Merkmale des Wohnungsangebotes

Die Bautätigkeit fällt in Bochum schon seit einigen Jahren unterdurchschnittlich aus. Die zuletzt deutlich gestiegenen Baugenehmigungszahlen lassen für die kommenden Jahre auf eine zunehmende Bautätigkeit vor allem im Geschosswohnungsbau hoffen.

Das Verhältnis zwischen Wohnungsneubau und Wohnungsbestand legt nahe, dass eine „Auffrischung“ des Wohnungsangebotes weniger durch Neubau zu erreichen ist als durch Maßnahmen im vorhandenen Wohnungsbestand. Diese werden ohnehin erforderlich sein, da die Bestände in Bochum vergleichsweise alt sind. Mehr als zwei Drittel der Wohngebäude sind älter als 45 Jahre.

Der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen ist in Bochum ähnlich der landesweiten Entwicklung in den letzten Jahren stetig und deutlich zurück gegangen. Der Anteil am Gesamtwohnungsbestand liegt nur noch bei rund 7 %. In Zukunft wird sich der rückläufige Trend - wenn auch deutlich abgeschwächt - weiter fortsetzen.

Analog zur (wachsenden) Anspannungstendenz auf dem Wohnungs-

markt bewegen sich die Wohnungsleerstände deutlich rückläufig. Zuletzt hat sich die Dynamik des Rückgangs allerdings abgeschwächt, insofern bleibt die weitere Entwicklung genau im Blick zu behalten. Generell ist anzunehmen, dass Wohnungsleerstand - wenn überhaupt - ein Problem der vielen (kleineren) privaten Wohnungsvermieter darstellt.

## Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte

Bereits seit 2010 erzielt die Stadt Bochum Wanderungsgewinne - allerdings erst durch die einsetzende Flüchtlingszuwanderung 2014 auf einem Niveau, um die seit Jahren hohen Sterbefallüberschüsse ausgleichen bzw. übertreffen zu können. So stieg allein im Laufe eines Jahres die Bevölkerung um mehr als 3.900 Personen auf 369.300 Einwohner zum Jahresende 2015.

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



Fast jeder fünfte Einwohner Bochums hat mittlerweile einen Migrationshintergrund. Neben der notwendigen Wohnraumversorgung von Flüchtlingen und Zuwanderern weisen verschiedene Sozialstrukturdaten bei gleichzeitig rückläufigen Sozialwohnungsbeständen auf eine Konzentration der Nachfrage im preisgünstigen Segment hin.

Trotz der hohen Außenwanderungsgewinne verliert Bochum Einwohner an die Nachbarkommunen, was auf Defizite im Wohnungsangebot und entsprechenden Handlungsbedarf hinweist.

Entwicklung der Mieten

Die Mieten sind in Bochum seit 2010 langsam aber stetig angestiegen. Dabei hat sich die Dynamik zuletzt

erhöht, so sind die Angebotsmieten allein im letzten Jahr um 3,4 % auf jetzt 6,00 €/m² gestiegen.

Allerdings bleibt die bundesweite Entwicklung der „kalten“ und vor allem „warmen“ Wohnnebenkosten hinter dem Anstieg der Mieten zurück. Vor allem der Anteil der Energie- bzw. Heizkosten als „Preistreiber“ vergangener Jahre war zuletzt deutlich gesunken.

Im regionalen Vergleich liegen die Mieten in Bochum auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Innerhalb des Stadtgebietes fällt kleinräumig eine hohe preisliche Differenzierung auf. Die große Spannbreite der Mieten, auch Indiz für vielfältige Qualitäten, erhöht die Attraktivität der Wohnungsangebote für verschiedene Zielgruppen.

Modellrechnungen zur künftigen Entwicklung

Die vorliegenden Modellrechnungen zeigen, dass die Höhe des Wohnungsbedarfes in Bochum momentan einerseits vor allem durch die weitere Entwicklung der Flüchtlingszahlen, andererseits durch den qualitativen Ersatzbedarf bestimmt wird. Trotz der Unsicherheiten bezüglich der künftigen Entwicklung vor allem hinsichtlich der Flüchtlingszahlen sollte die Neubautätigkeit im Vergleich zu Vorjahren allein schon deshalb gesteigert werden, weil das Alter und die Qualität des Bochumer Wohnungsbestandes einen hohen Ersatzbedarf erforderlich machen.

Tab. 1: Bochum im Städtevergleich

|                | Fläche<br>qkm | Bevölke-<br>rung <sup>1)</sup> | Bauland-<br>preise<br>(€/m²) <sup>2)</sup> | Wohnungs-<br>bestand | Fertig-<br>stellungen | Bau-<br>intensität <sup>3)</sup><br>(EFH/ZFH) | Miete <sup>4)</sup><br>(in €/m²) | Kaufpreis <sup>5)</sup><br>(EFH in €) | Kaufpreis <sup>6)</sup><br>(ETW in €) |
|----------------|---------------|--------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Bochum         | 145,4         | 364.742                        | 275                                        | 197.824              | 224                   | 2,2                                           | 6,00                             | 298.000                               | 1.311                                 |
| Castrop-Rauxel | 51,7          | 74.220                         | 190                                        | 38.781               | 192                   | 4,5                                           | 5,55                             | 227.000                               | 1.073                                 |
| Dortmund       | 280,3         | 586.181                        | 235                                        | 313.113              | 956                   | 6,5                                           | 6,19                             | 290.934                               | 1.432                                 |
| Duisburg       | 232,8         | 491.231                        | 270                                        | 256.880              | 387                   | 3,8                                           | 5,40                             | 248.000                               | 1.000                                 |
| Essen          | 210,4         | 582.624                        | 260                                        | 312.109              | 1.022                 | 3,8                                           | 6,20                             | 318.535                               | 1.373                                 |
| Gelsenkirchen  | 104,8         | 260.368                        | 225                                        | 138.169              | 188                   | 4,4                                           | 5,10                             | 215.400                               | 930                                   |
| Hagen          | 160,4         | 189.044                        | 170                                        | 102.434              | 147                   | 3,9                                           | 5,09                             | 269.000                               | 1.064                                 |
| Hattingen      | 71,4          | 54.834                         | 240                                        | 28.778               | 1                     | 3,7                                           | 5,90                             | 299.000                               | 1.411                                 |
| Herne          | 51,4          | 155.851                        | 195                                        | 83.475               | 60                    | 2,8                                           | 5,38                             | 233.080                               | 1.069                                 |
| Witten         | 72,4          | 96.700                         | -                                          | 51.804               | 82                    | 4,4                                           | 5,70                             | 323.970                               | 1.250                                 |

<sup>1)</sup> Bevölkerungsfortschreibung Basis Zensus 2011, Stand 31.12.2015 (Quelle: IT.NRW)  
<sup>2)</sup> Individueller Wohnungsbau (mittlere Lage) (Quelle: Oberer Gutachterausschuss)  
<sup>3)</sup> Bauintensität = Zahl der fertig gestellten Wohnungen 2013-2015 p.a. je 1.000 Bestandswohnungen des Jahres 2012 (Quelle: IT.NRW)  
<sup>4); 5); 6)</sup> Angebotspreise (Median); Quelle: empirica-Preisdatenbank

Tab. 2: Bochumer Wohnungsmarktdaten kompakt

|                          |                                                                                     | 2014                                                                                  | 2015              |                 |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Wohnungsangebot          | Wohngebäude                                                                         | Wohngebäude                                                                           | 57.800            | 57.800          |
|                          |                                                                                     | EFH/ ZFH (Anzahl Gebäude)                                                             | 32.600            | 32.600          |
|                          |                                                                                     | Mehrfamilienhäuser (Anzahl Gebäude)                                                   | 25.200            | 25.200          |
|                          |                                                                                     | MFH > 10 WE (Anzahl Gebäude)                                                          | 2.100             | 2.100           |
|                          |                                                                                     | Anteil EFH/ ZFH an Gesamtgebäude                                                      | 56 %              | 56 %            |
|                          |                                                                                     | Wohngebäude älter als Baujahr 1970                                                    | 67 %              | 67 %            |
|                          | Wohnungen                                                                           | Wohnungsbestand (Wohneinheiten)                                                       | 197.200           | 197.400         |
|                          |                                                                                     | Baufertigstellungen<br>(inkl. Nichtwohngebäude und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden) | 480               | 224             |
|                          |                                                                                     | Baugenehmigungen<br>(inkl. Nichtwohngebäude und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden)    | 261               | 453             |
|                          |                                                                                     | Eigentümerwohnungen (Anzahl/ Quote)                                                   | 48.800<br>24,7 %  | n.e.            |
|                          |                                                                                     | Sozialwohnungsbestand (Anzahl/ Quote)                                                 | 14.325<br>7,3 %   | 13.839<br>7,0 % |
|                          |                                                                                     | Seniorenwohnungen (öffentl.-gefördert)                                                | 2.936             | 2.945           |
| Wohnungsnachfrage        | Einwohner (EW)                                                                      | 365.406                                                                               | 369.314           |                 |
|                          | Bevölkerungsdichte (EW /qkm)                                                        | 2.513                                                                                 | 2.540             |                 |
|                          | Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo)                                          | -1.401                                                                                | -1.609            |                 |
|                          | Wanderungssaldo                                                                     | 1.710                                                                                 | 6.263             |                 |
|                          | Ausländeranteil                                                                     | 10,3 %                                                                                | 11,9 %            |                 |
|                          | EW mit Migrationshintergrund (absolut/ in %)                                        | 63.757<br>17,4 %                                                                      | 71.281<br>19,3 %  |                 |
|                          | Bedarfsgemeinschaften im SGB II-Leistungsbezug<br>(Stand Sept. d.J.)                | 21.477                                                                                | 22.336            |                 |
|                          | Arbeitslosenquotient<br>(Stand: Sept. d. J.)                                        | 9,1 %                                                                                 | 9,1 %             |                 |
|                          | Altenquotient                                                                       | 48,4                                                                                  | 47,9              |                 |
|                          | Jugendquotient                                                                      | 24,5                                                                                  | 24,6              |                 |
|                          |                                                                                     | 190.900                                                                               | 192.500           |                 |
|                          | Haushalte (durchschnittliche Haushaltsgröße)                                        | 1,89                                                                                  | 1,88              |                 |
| Preise/<br>Marktspannung | Leerstände gem. Stromzählerauswertung<br>30.06.2015 bzw. 30.06.2016 (absolut/ in %) | ~9.370<br>~4,8 %                                                                      | ~7.730<br>~3,9 %  |                 |
|                          | Wohnraumfördermittel des Landes                                                     | 9,9 Mio. €/178 WE                                                                     | 8,7 Mio. €/142 WE |                 |
|                          | Angebots-Kaufpreis für Eigentumswohnungen (€/qm),<br>30.6.2015 bzw. 30.06.2016      | 1.238                                                                                 | 1.296             |                 |
|                          | Angebotsmiete (€/qm), 30.06.2015 bzw. 30.06.2016                                    | 5,65                                                                                  | 5,80              |                 |
|                          | Baulandpreis individuell (€/qm)                                                     | 284                                                                                   | 309               |                 |
|                          | Baulandpreis Geschoss (€/qm)                                                        | 227                                                                                   | 238               |                 |







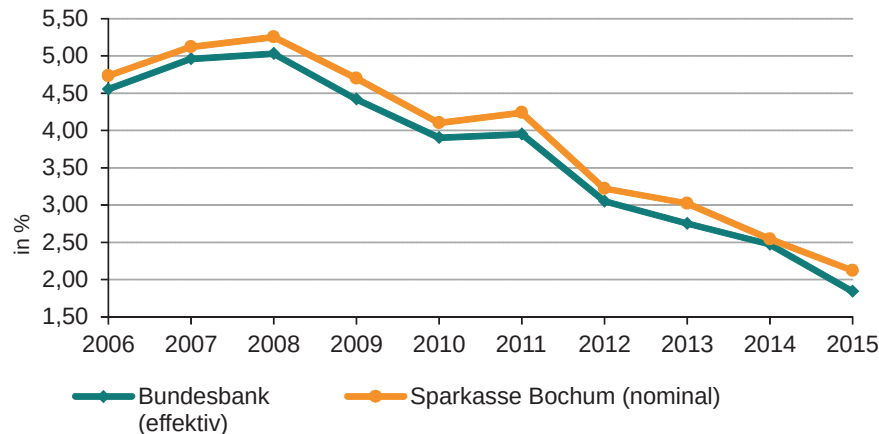
# 1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen setzen die wesentlichen vorgelagerten Einflussfaktoren auf dem Wohnungsmarkt. Sowohl das Wohnungsangebot als auch die Entwicklung der Wohnungsnachfrage werden maßgeblich durch die gesamtwirtschaftliche Situation sowie die ökonomische Situation der privaten Haushalte beeinflusst.

**Wohnungsbauinvestitionen** | Die Baukonjunktur wurde 2015 erneut im Wesentlichen durch den Wohnungsbau gestützt, auch wenn die Entwicklung zuweilen hinter den Erwartungen zurückgeblieben ist. Für 2016 bzw. die kommenden fünf Jahre erwarten viele Experten einen deutlichen Anstieg im Wohnungsbau.

Nach dem Stillstand früherer Jahre bietet der Wohnungsbau der Baukonjunktur jetzt „längerfristig gute Perspektiven“, so das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in Bonn. Der Wohnungsbau „bleibt wesentliche Stütze des Wachstums“, schreibt das BBSR in seinem „Bericht zur Lage der Bauwirtschaft 2015“: „Insbesondere der Neubau von Mehrfamilienhäusern floriert. Die Flüchtlingsmigration wird für eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum sorgen.“ Ebenfalls verantwortlich für die positive Entwicklung sind vor allem niedrige Zinsen, die gute Arbeitsmarktlage sowie eine hohe Bereitschaft von Kapitalanlegern, in Immobilien zu investieren.

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



Quelle: LBS bzw. Sparkasse Bochum

**Baupreise** | Investitionsentscheidungen und Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt werden maßgeblich durch das Verhältnis der Baukosten zum verfügbaren Einkommen der Haushalte beeinflusst. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Baupreisindex 2015 um 1,6 % gestiegen. Wie weiter unten ausgeführt, sind die Verbraucherpreise im gleichen Zeitraum lediglich um 0,3 % gestiegen.<sup>7)</sup>

**Kapitalmarkt** | Der Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von 5 bis 10 Jahren lag Ende 2015 bei lediglich 1,83 % – bei weiter fallender Tendenz in 2016.

Entsprechend sind sich Experten einig, dass die Niedrigzinsphase anhalten wird. Diese Situation lässt auf ein positives Investitionsklima im Wohnungsbau hoffen (vgl. auch Kapitel 7 – Expertenbefragung 2016) und hat dazu geführt, dass Immobilien weiterhin als sichere Anlageform und Altersvorsorge gelten.

<sup>7)</sup> Statistisches Bundesamt ([www.destatis.de](http://www.destatis.de))

**Verbraucherpreise** | Der Verbraucherpreisindex für Deutschland misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen. Die Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahr wird umgangssprachlich auch als Inflationsrate bezeichnet. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich 2015 um durchschnittlich 0,3 % gegenüber dem Vorjahr. Die Jahresteuersatzrate ist damit seit 2011 rückläufig. Eine so niedrige Jahresteuersatzrate wurde zuletzt 2009 mit ebenfalls + 0,3 % registriert.

Dabei wurden die Verbraucherpreise 2015 insbesondere durch die deutlich

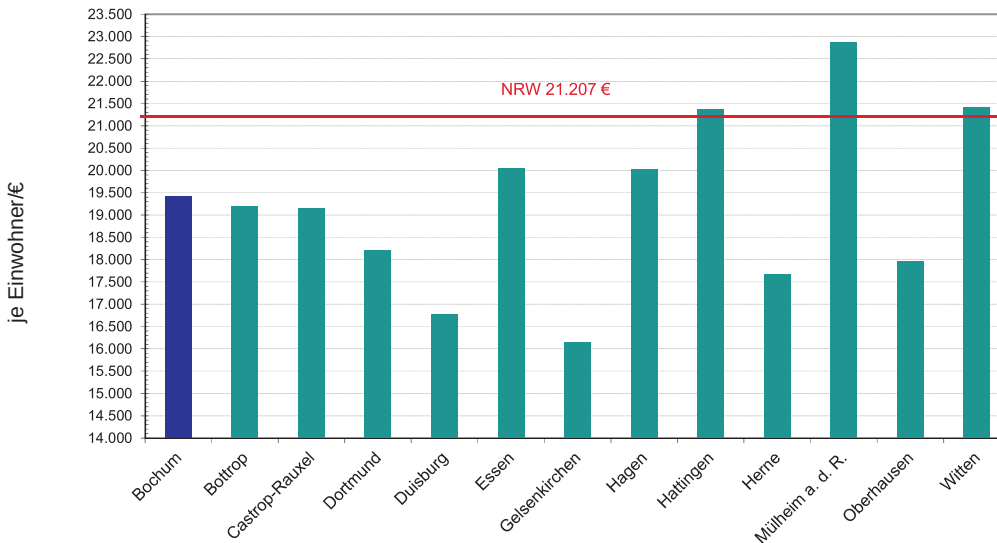
fallende Preisentwicklung bei den Energieprodukten geprägt. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Inflationsrate 2015 bei 1,1 % gelegen.

**Verfügbares Einkommen** | Der Teil des Einkommens, der den Haushalten für privaten Konsum und Sparzwecke in einem Jahr zur Verfügung steht, wird als „verfügbares Einkommen“ bezeichnet.

Bundesweit erhöhte sich das verfügbare Einkommen im Vergleich zum Vorjahr um 2,1 %. Die Sparquote stieg 2015 nach Jahren erstmals wieder – trotz niedriger Zinsen – auf nun 9,7 % an.<sup>8)</sup>

Für Nordrhein-Westfalen liegen Berechnungen des Statistischen Landesamtes (IT.NRW) für das Jahr 2014 vor. Danach verfügte jeder Einwohner in Nordrhein-Westfalen über ein durchschnittliches Jahreseinkommen von 21.207 € und damit rein rechnerisch über 501 € mehr als im Jahr zuvor (+ 2,4 %). Bochumer Haushalte verfügen 2014 über durchschnittlich 19.422 € und damit über 508 € mehr als im Vorjahr (+ 2,7 %). Bochum liegt damit zwar nur auf Platz 335 aller 396 Städte und Gemeinden des Landes, aber vor den meisten anderen Kommunen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr.

**Abb. 2: Verfügbares Einkommen privater Haushalte**



Quelle: IT.NRW, Berechnungsjahr 2014, Pressemitteilung September 2016

<sup>8)</sup> Statistisches Bundesamt ([www.destatis.de](http://www.destatis.de))

## 2. Grundstücks- und Immobilienmarkt

Der Grundstücks- und Immobilienmarkt stellt einen wichtigen Teil des Preisgerüsts auf der Angebotsseite dar. Die Höhe des Kaufpreises für ein unbebautes Grundstück ist ein wichtiger Faktor bei den Gesamtkosten.

Für die Aktivität auf dem Baulandmarkt werden daher die Entwicklung der Umsätze und Preise als wichtige Indikatoren herangezogen. Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum wird jährlich der Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Ausgewählte Ergebnisse zu Kauffällen und Bodenrichtwerten werden nachfolgend vorgestellt.

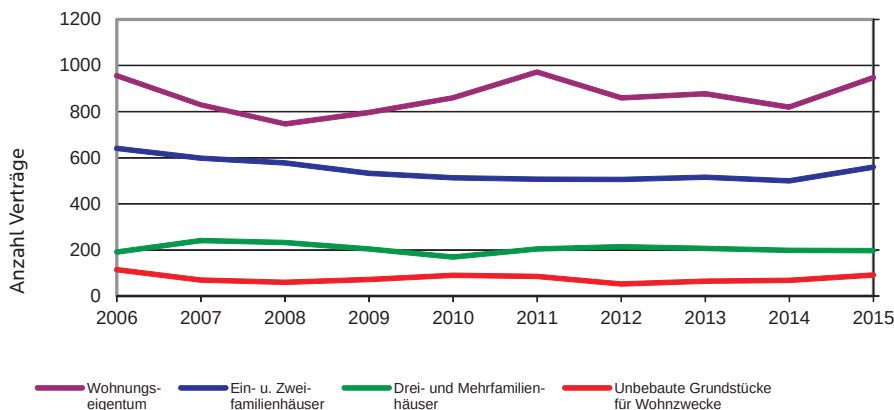
Für die Einschätzung der Lage auf dem Markt der bebauten Grundstücke wird außerdem die Entwicklung der Angebotspreise für Wohnimmobilien auf Basis der empirica-Preisdatenbank dargestellt.

### 2.1 Entwicklung des Grundstücksmarktes

**Kauffälle** | Dem Gutachterausschuss sind im Jahr 2015 insgesamt 2.668 Kaufverträge von den Notaren über Eigentümerwechsel im Stadtgebiet übersandt worden. Das entspricht einem deutlichen Anstieg von etwa 10 % gegenüber dem Vorjahr und dem höchsten Wert seit 2006.

Bei mehr als der Hälfte aller Kauffälle handelt es sich um Eigentumsmaß-

Abb. 3: Verteilung der Kaufverträge 2006-2015



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum (Grundstücksmarktbericht 2016)

nahmen und bei knapp einem Drittel um Ein- und Zweifamilienhäuser. Drei- und Mehrfamilienhäuser kommen auf einen Anteil von 11 % und unbebaute Grundstücke auf 5 %. Bei den bebauten Grundstücken haben vor allem Eigentumswohnungen den Eigentümer gewechselt, 947 Verträge bedeuten einen Zuwachs von 16 %. Der finanziell stärkste Umsatzanstieg war beim

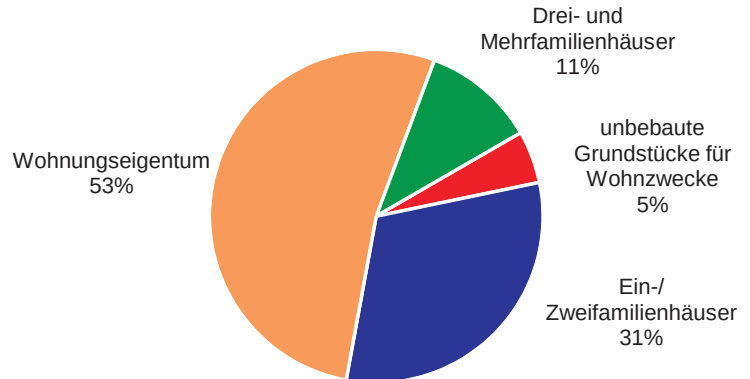
Verkauf von Drei- und Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. Hier wurden 107 Millionen Euro umgesetzt, obwohl die Zahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert geblieben ist.

Der Großteil der Immobilienverkäufe erfolgt im Privatbereich. Die Notarverträge von Privat an Privat machen 75 % der gesamten Ver-

## 2. Grundstücks- und Immobilienmarkt

käufe aus. Erstmals wurden die Kaufverträge vom Gutachterausschuss im Hinblick auf den Wohnort der Käufer ausgewertet. Im Wesentlichen kommen die Käufer aus Nordrhein-Westfalen (95 %), zumeist handelt es sich um Bochumer (80 %). Generell gilt, je näher die kommunale Nachbarschaft, desto größer die Zahl der Käufer: 75 kommen aus dem Ennepe-Ruhr-Kreis, 44 aus Essen, 40 aus Herne, aber mit 31 Käufern vergleichsweise wenig aus Dortmund.

Abb. 4: Verteilung der Kaufverträge nach Teilmärkten 2015



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum (Grundstücksmarktbericht 2016)

Abb. 5: Anzahl der Kauffälle in der Metropole Ruhr



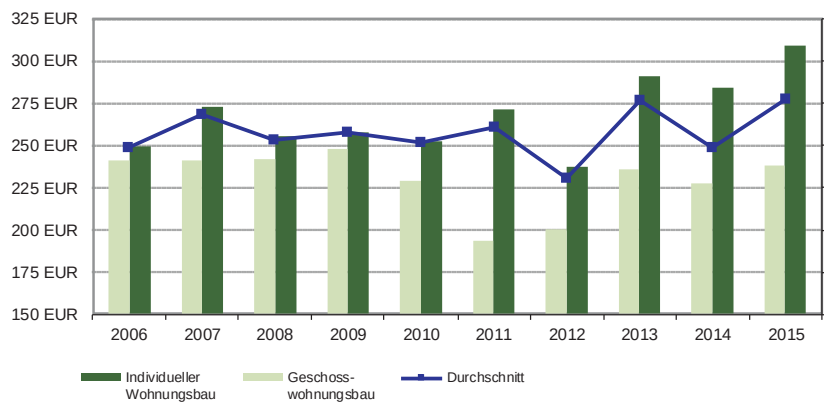
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum (Grundstücksmarktbericht 2016)

# 2. Grundstücks- und Immobilienmarkt

## 2.1.1 Unbebaute Grundstücke

**Baulandpreise** | Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnbauland ist im letzten Jahr mit 277 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr (248 €/m<sup>2</sup>) deutlich gestiegen und übertrifft den bisherigen Spitzenwert aus 2013 (276 €/m<sup>2</sup>). Im langjährigen Mittel liegt der Wert bei knapp 260 €/m<sup>2</sup>.

Abb. 6: Baulandpreise



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum (Grundstücksmarktbericht 2016)

Tab. 3: Übersicht der Bodenrichtwerte

|                                                                                                                         | gute Lage<br>(€/m²) | mittlere Lage<br>(€/m²) | einfache Lage<br>(€/m²) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau                                                                      |                     |                         |                         |
| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser<br>(Grundstücksfläche 350 - 800 m²)                                            | 310                 | 275                     | 235                     |
| Doppelhaushälften und Reihenedenhäuser<br>(Grundstücksfläche 250 - 500 m²)                                              | 310                 | 275                     | 235                     |
| Reihenmittelhäuser<br>(Grundstücksfläche 150 - 300 m²)                                                                  | 345                 | 305                     | 260                     |
| Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau                                                                            |                     |                         |                         |
| Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages<br>(GFZ ca. 1,2; Geschosse III - V) | 285                 | 255                     | 215                     |

**Bodenrichtwerte** | Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte des Bodens innerhalb eines abgegrenzten Gebietes, die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweisen. Der Gutachterausschuss beschließt jährlich Übersichten über die Bodenrichtwerte, die der Erstellung von landesweiten Übersichten dienen. In Tabelle 3 sind die durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte für die Stadt Bochum aufgeführt.

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

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum (Grundstücksmarktbericht 2016)

Die Bodenrichtwerte einzelner Zonen im Stadtgebiet sind über digitale Karten verfügbar. Die Bodenrichtwerte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kostenfrei erfragt werden, weitere Informationen sind auch im Internet unter [www.gutachterausschuss-bochum.de](http://www.gutachterausschuss-bochum.de) sowie landesweit unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zu finden.

**Regionaler Vergleich** | Da Wohnungsmärkte nicht an Ortsgrenzen enden, spielt der Baulandpreis bei der Suche nach einem geeigneten Baugrundstück auch im regionalen Vergleich eine entscheidende Rolle. Entsprechende Preise werden jährlich vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Die aufgeführten Werte beziehen sich auf

den Berichtszeitraum 01.01.2015 bis 01.01.2016.

Die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau – der in Tabelle 4 ausgewählten Vergleichsstädte – bewegten sich zuletzt überwiegend auf einem konstanten Niveau. Lediglich in der Nachbarstadt Herne wurden für alle Wohnlagen steigende Preise festgestellt. Im regionalen Vergleich weist Bochum bei den einfachen und mittleren Lagen die höchsten Werte auf, während bei den guten Lagen in einigen Nachbarkommunen, allen voran Dortmund, deutlich höhere Preise verlangt werden. Insofern liegen in Bochum einerseits die „Einstiegspreise“ für den Wohnbaulanderwerb deutlich höher, andererseits fällt das Spitzensegment deutlich niedrigpreisi-

ger als in vielen Nachbarkommunen aus. Die vergleichsweise geringe Spreizung der Baulandpreise könnte auf eine eingeschränkte Angebotsvielfalt hinweisen.

Im Geschosswohnungsbau sind im letzten Jahr lediglich für die Stadt Herne lageunabhängig Preisanstiege festgestellt worden. In Bochum sind lediglich die Preise in den guten Lagen angestiegen, in den anderen Vergleichsstädten verhielten sich die Baulandpreise tendenziell konstant. Im Geschosswohnungsbau weist Bochum im regionalen Vergleich – vor allem in einfachen Lagen – überdurchschnittliche Werte aus, allerdings liegen die Preise vor allem in guten Lagen in Dortmund und Essen noch erheblich höher.

Tab. 4: Typische Baulandpreise für bebaute Grundstücke

| Stadt          | Individueller Wohnungsbau             |         |                       |         |                       |         | Geschosswohnungsbau                                                                 |         |                       |         |                       |         |
|----------------|---------------------------------------|---------|-----------------------|---------|-----------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------|---------|-----------------------|---------|
|                | Doppelhaushälften und Reihenendhäuser |         |                       |         |                       |         | Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages |         |                       |         |                       |         |
|                | 2016                                  |         |                       |         |                       |         | 2016                                                                                |         |                       |         |                       |         |
|                | gute Lage<br>€/m²                     | Tendenz | mittlere Lage<br>€/m² | Tendenz | einfache Lage<br>€/m² | Tendenz | gute Lage<br>€/m²                                                                   | Tendenz | mittlere Lage<br>€/m² | Tendenz | einfache Lage<br>€/m² | Tendenz |
| Bochum         | 310                                   | ↔       | 275                   | ↔       | 235                   | ↔       | 285                                                                                 | ↗       | 255                   | ↔       | 215                   | ↔       |
| Castrop-Rauxel | 230                                   | ↔       | 190                   | ↔       | 155                   | ↗       | 210                                                                                 | ↔       | 190                   | ↔       | 140                   | ↔       |
| Dortmund       | 440                                   | ↔       | 235                   | ↔       | 185                   | ↔       | 390                                                                                 | ↔       | 260                   | ↔       | 155                   | ↔       |
| Duisburg       | 350                                   | ↔       | 270                   | ↔       | 175                   | ↔       | 300                                                                                 | ↔       | 195                   | ↔       | 115                   | ↔       |
| Essen          | 360                                   | ↔       | 260                   | ↔       | 185                   | ↔       | 390                                                                                 | ↔       | 310                   | ↔       | 205                   | ↔       |
| Gelsenkirchen  | 360                                   | ↔       | 225                   | ↔       | 165                   | ↔       | 265                                                                                 | ↔       | 185                   | ↔       | 155                   | ↔       |
| Hagen          | 230                                   | ↔       | 170                   | ↔       | 120                   | ↔       | 170                                                                                 | ↔       | 155                   | ↔       | 110                   | ↔       |
| Hattingen      | 270                                   | ↔       | 240                   | ↔       | –                     |         | 250                                                                                 | ↔       | 235                   | ↔       | 180                   | ↔       |
| Herne          | 230                                   | ↗       | 195                   | ↗       | 170                   | ↗       | 225                                                                                 | ↗       | 190                   | ↗       | 155                   | ↗       |
| Wuppertal      | 340                                   | ↔       | 255                   | ↔       | –                     |         | 240                                                                                 | ↔       | 195                   | ↔       | 140                   | ↔       |

Quelle: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (Bodenrichtwertübersicht), eigene Darstellung



## 2. Grundstücks- und Immobilienmarkt

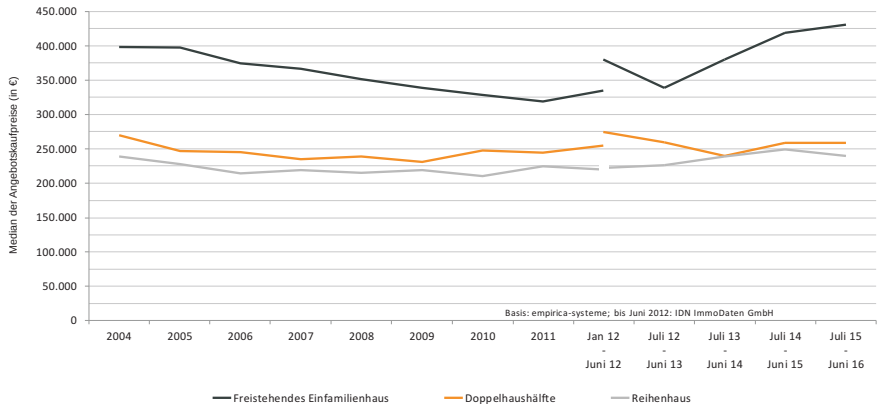
### 2.1.2 Bebaute Grundstücke

Dem Marktsegment der bebauten Grundstücke fällt eine besondere Bedeutung zu, allein schon weil hier die meisten Kauffälle zu verzeichnen sind. Nachfolgend werden die Entwicklungen der Immobilienpreise auf Grundlage der empirica-Preisdatenbank dargestellt. Diese bildet allerdings nicht die tatsächlich vereinbarten Kaufpreise ab, sondern Angebotskaufpreise für Wohnimmobilien, die im Internet oder weiteren Printmedien inseriert wurden. Für den Zeitraum Juli 2015 bis Juni 2016 wurden am Bochumer Wohnungsmarkt gut 1.900 Angebote ausgewertet, darunter 250 Neubauprojekte.

**Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser** | Die angebotenen Preise für freistehende Einfamilienhäuser sind im aktuellen Betrachtungszeitraum auf 439.000 € erheblich angestiegen. Dagegen bewegen sich die Medianwerte für Doppelhaushälften mit 268.500 € sowie die für Reihenhäuser mit 249.000 € auf einem stabilen Niveau.

Das Baualter der Objekte wirkt sich auf die Angebotspreise nicht so eindeutig bzw. stringent aus wie im Bereich der Eigentumswohnungen. Zwar liegen die Angebotspreise für ältere Baujahre (bis 1959) mit unter 250.000 € am niedrigsten und neuere Baujahre ab 2010 erzielen erwartungsgemäß die höchsten Angebotspreise (Median rd. 330.500 €). Allerdings wurden in

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



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-Systeme GmbH)

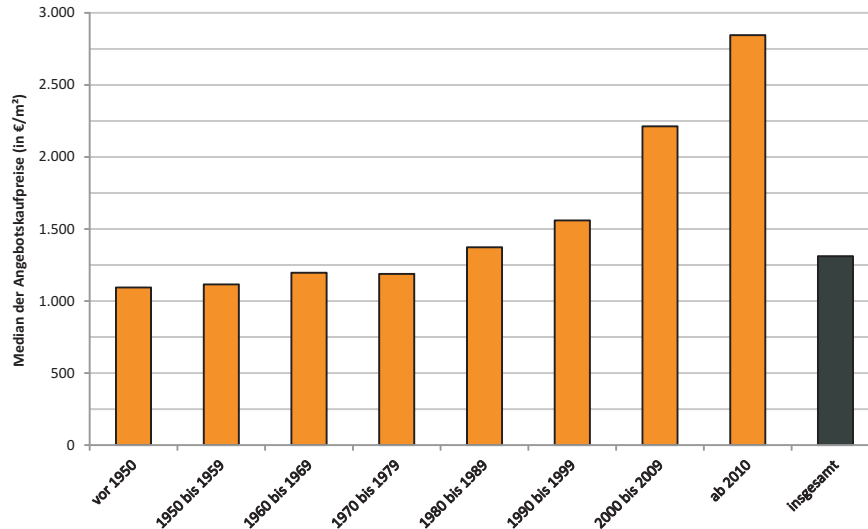
der Baualtersklasse der 70er-Jahre ebenfalls Medianwerte von 329.500 € ausgewertet.

**Mehrfamilienhäuser zum Kauf** | In der empirica-Preisdatenbank konnten im Betrachtungszeitraum auch 276 Verkaufsangebote für Mehrfamilienhäuser sowie 120 Angebote für Wohn-/Geschäftshäuser ausgewertet werden. Mehrfamilienhäuser wurden im Mittel zu 329.500 € angeboten, umgerechnet auf die Wohnfläche entspricht dies 901 €/m<sup>2</sup>. Für Wohn- / Geschäftshäuser lagen die Kaufpreise mit 529.000 € deutlich höher, allerdings liegt hier der Quadratmeterpreis bei lediglich 795 €.

**Eigentumswohnungen** | Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen steigen moderat aber stetig an, liegen jedoch mit 1.311 €/m<sup>2</sup> ungefähr auf dem Niveau von vor zehn Jahren. Die Preisunterschiede zwischen Neubau- und Bestandsangeboten sind erheblich größer als im Eigenheimbereich.

Die meisten Wohnungsangebote (22,9 %) bewegen sich allerdings in eher günstigeren Preisregionen zwischen 1.000 und 1.250 €/m<sup>2</sup>. Damit korrespondierend steigen die Preise differenziert nach Baujahresgruppen mit abnehmendem Alter des Objektes kontinuierlich an. Altbauwohnungen (erbaut vor 1950) werden im Mittel für 1.094 €/m<sup>2</sup>

Abb. 8: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Bochum nach Baujahr (Juli 2015-Juni 2016)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-Systeme GmbH)

angeboten. Wohnungen aus den 90er-Jahren liegen bereits bei 1.560 €/m² und Wohnungen ab Baujahr 2000 erreichen im Mittel bereits Wiederverkaufswerte von 2.212 €/m². Der Medianpreis für Neubauten (ab Bj. 2010) wiederum liegt bei 2.845 €/m².

Das Angebot für kleine Eigentumswohnungen (bis 45 m²) fällt mit knapp 8 % vergleichsweise gering aus, wogegen gut 21 % der Angebote Wohnungsgrößen über 105 qm aufweisen. Es fällt auf, dass der Quadratmeterpreis mit zunehmender Wohnungsgröße steigt, bei den großen Eigentumswohnungen (ab 105 m²) liegt er mit durchschnittlich

1.900 €/m² am höchsten – was die Vermutung nahelegt, dass in diesem Bereich ein großer Teil der Neubautätigkeit stattfindet.

Die höchsten Preise für Eigentumswohnungen werden im Stadtbezirk Süd verlangt. Hier liegt der Mediankaufpreis mit 1.990 €/m² mehr als 50 % über dem gesamtstädtischen Wert. Überdurchschnittliche Werte werden auch im Bezirk Südwest erreicht, wo im Vergleich zum Vorjahr ein besonders deutlicher Preisanstieg festzustellen ist.

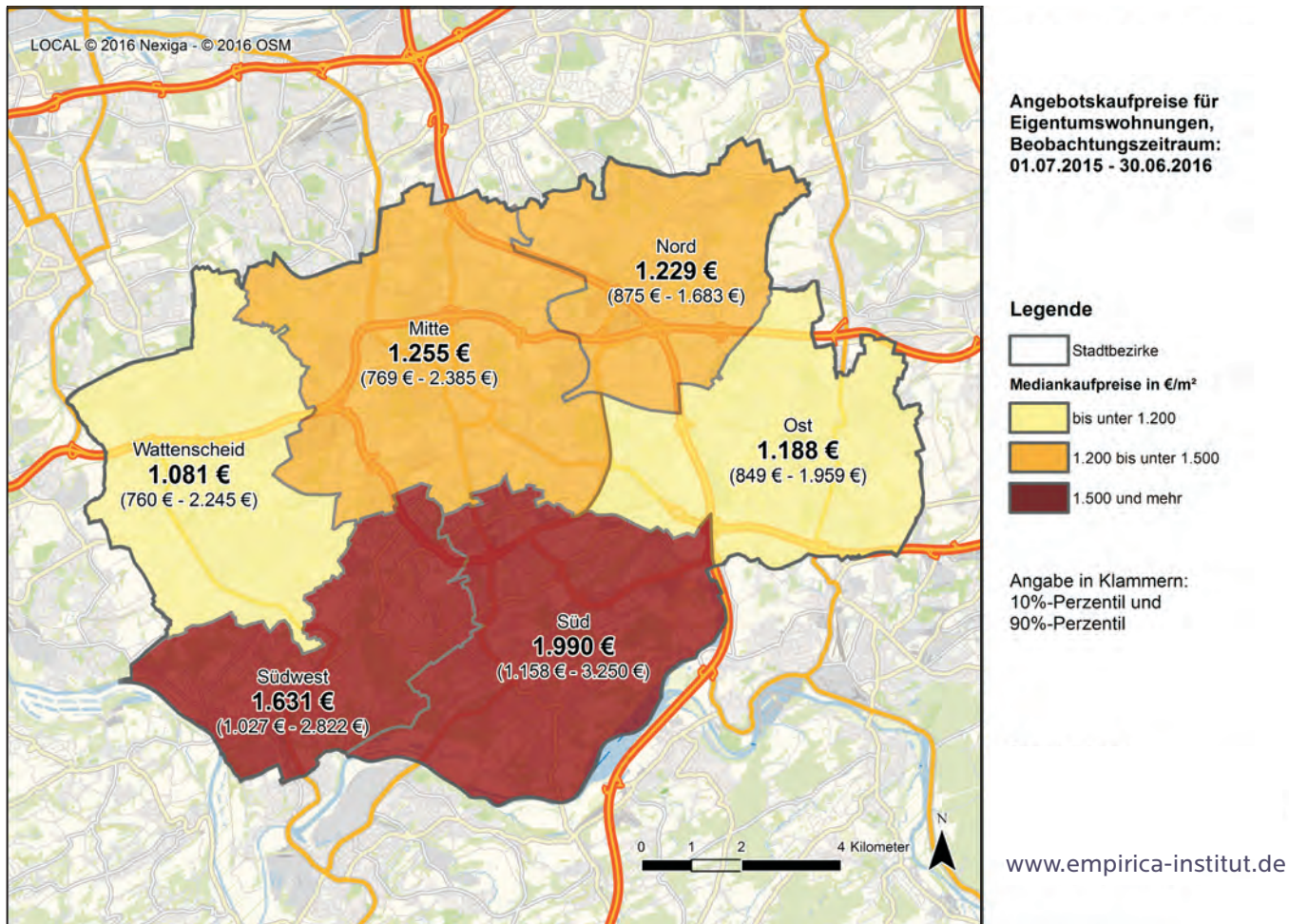
Die günstigsten Eigentumswohnungen werden in den Bezirken Ost und vor allem Wattenscheid ange-

boten. Etwas höher – aber gegenüber dem Vorjahr gesunken – sind die Angebotspreise in Mitte und Nord.

Eine Auswertung auf Ortsteilebene ist wegen geringer Fallzahlen nur bedingt bzw. bei Betrachtung eines Dreijahres-Zeitraumes sinnvoll. Danach wurden die höchsten Angebotspreise in Stiepel (Median 2.500 €/m²) und – mit Abstand – Grumme und Wiemelhausen/Brenschede verlangt (1.870 bzw. 1.729 €/m²). Dagegen liegen die Medianwerte in Hofstede, Westenfeld sowie Wattenscheid-Mitte jeweils unter 1.000 €/m².

## 2. Grundstücks- und Immobilienmarkt

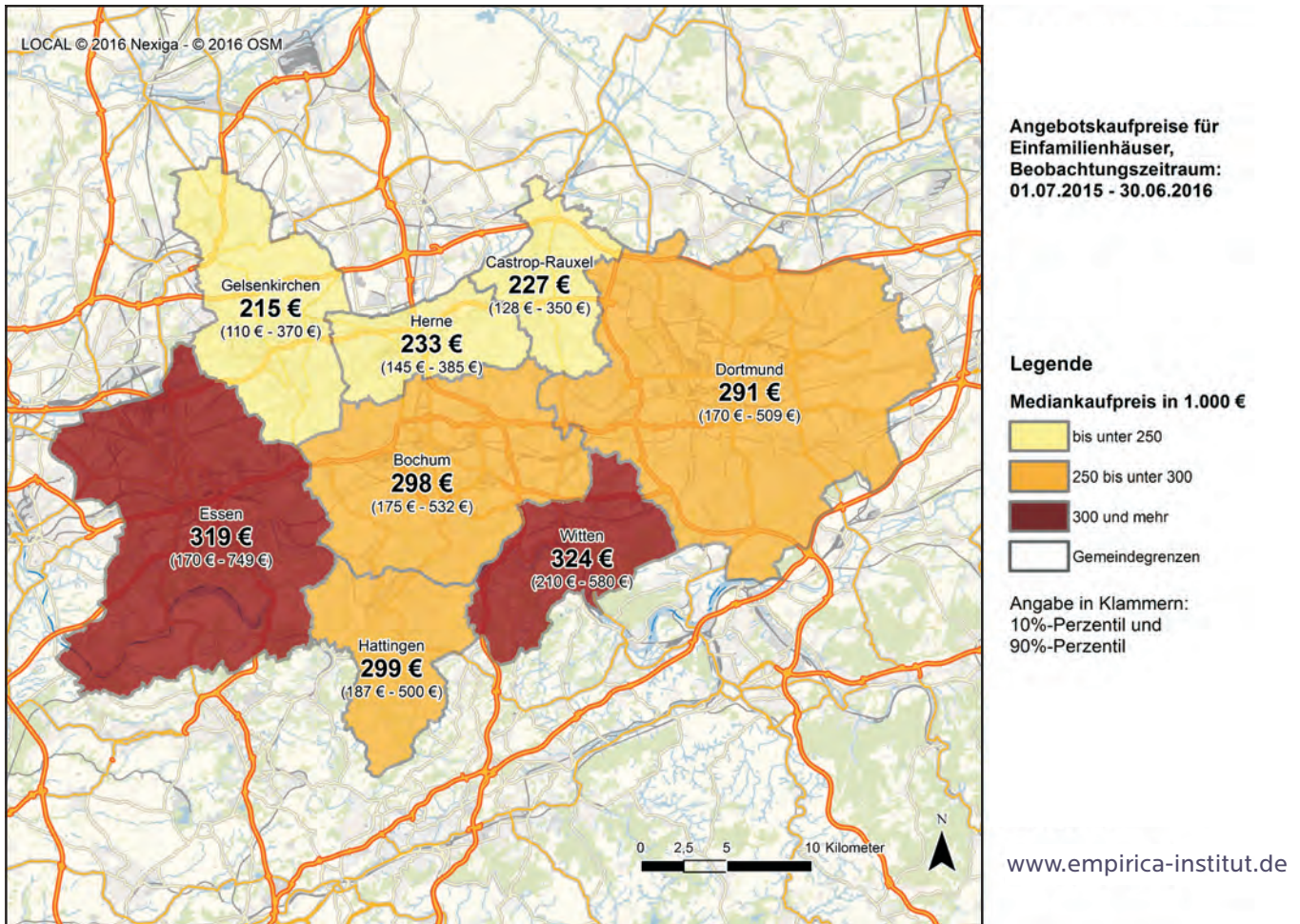
Abb. 9: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den Bochumer Stadtbezirken



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Bochum



Abb. 10: Regionaler Vergleich - Kaufpreise für Einfamilienhäuser



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), ©Nexiga 2016

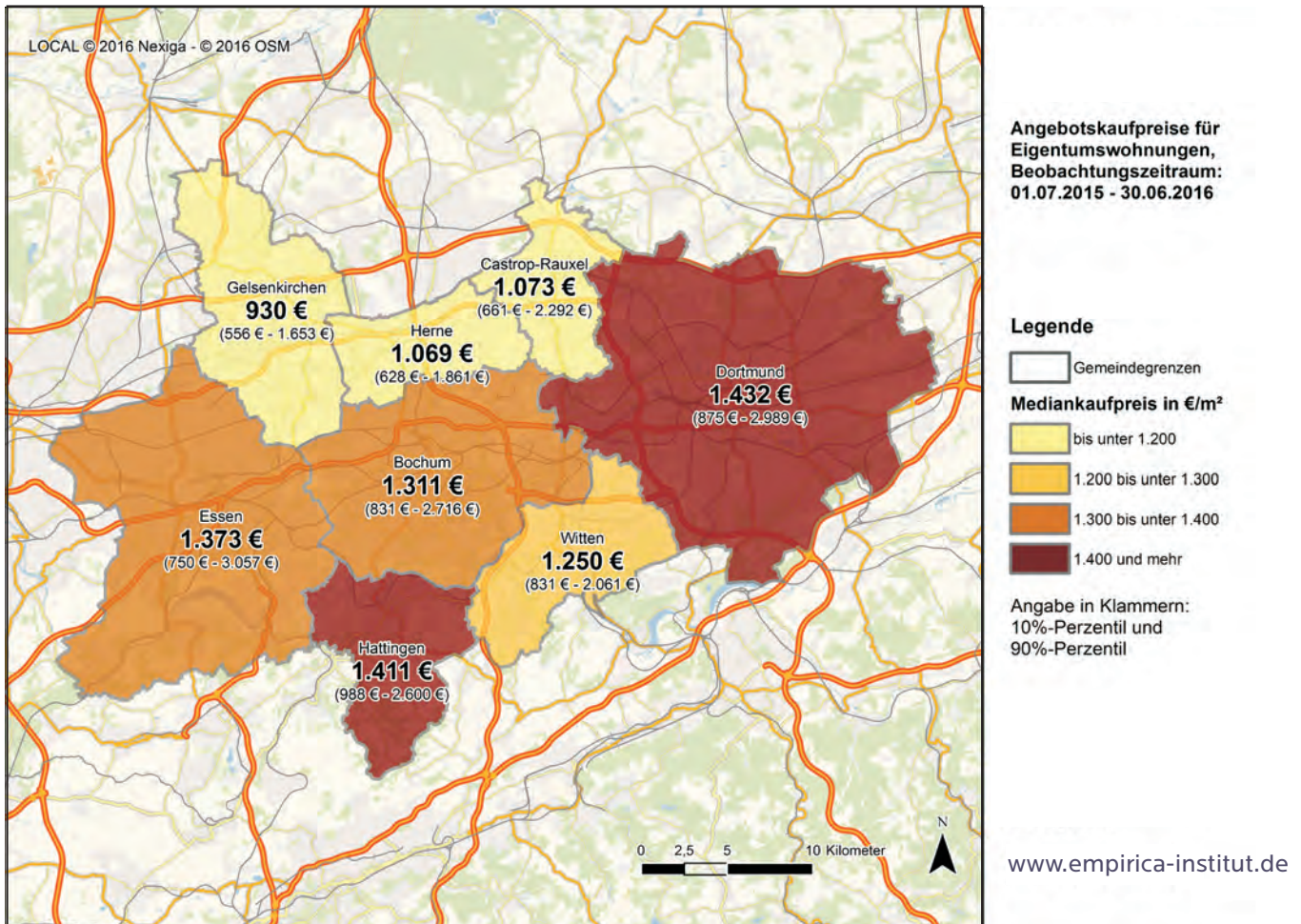
**Regionaler Vergleich** | Die empirica-Preisdatenbank liefert für eine regionale Einordnung des Bochumer Preisniveaus für freistehende Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen auch Vergleichsdaten anderer Kommunen.

Ein freistehendes Einfamilienhaus kann in Bochum im Mittel günstiger erworben werden als in Essen sowie bemerkenswerterweise in Witten. Trotz günstigerer Baulandpreise werden dort höhere Kaufpreise verlangt, vergleichbares lässt sich

auch für Hattingen sagen. In Dortmund sind die Angebotskaufpreise geringfügig, bei den nördlich angrenzenden Nachbargemeinden sogar erheblich niedriger als in Bochum.

## 2. Grundstücks- und Immobilienmarkt

Abb. 11: Regionaler Vergleich - Kaufpreise für Eigentumswohnungen



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de),

Die Preise für Eigentumswohnungen bewegen sich im Vergleich zu den Nachbarkommunen in Bochum mit 1.311 €/m² im oberen Bereich. In Essen, Dortmund sowie – erneut bemerkenswert – in Hattingen wird für eine Eigentumswohnung ein

höherer Kaufpreis verlangt. In Essen fällt die hohe Spannweite der Angebotskaufpreise auf, was für ein vielfältiges und für verschiedene Käuferschichten geeignetes Angebot spricht. Am günstigsten werden Eigentumswohnungen bei den

nördlich angrenzenden Nachbarkommunen angeboten, dies gilt vor allem für Gelsenkirchen (930 €/m²).



### 2.2 Wohnbauland-potenziale und Baulandmanagement

Der Ressource Fläche kommt in einer dicht besiedelten Gemeinde wie Bochum eine große Bedeutung zu. Jede Flächenentwicklung steht in einem starken Spannungsfeld zwischen den politischen Zielen des Flächensparens, den Aufgaben des Freiraumschutzes und dem Auftrag der bedarfsgerechten Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Die planerische Abwägung der verschiedenen Nutzungsansprüche an die Ressource Fläche setzt daher vielfältige Informationen zu den vorhandenen Siedlungsflächenreserven voraus.

**Flächeninformationssystem** | Mit dem Flächeninformationssystem ruhrFIS hat der Regionalverband Ruhr (RVR) im Rahmen seines gesetzlichen Auftrages als Regionalplanungsbehörde ein System zum Siedlungsflächenmonitoring aufgebaut. Technisch basiert es auf einem Geoinformationssystem, welches geographische Abgrenzungen mit weiteren Informationen in einer Datenbank verknüpft. In dem System werden nach einheitlichen Kriterien alle planungsrechtlich gesicherten Siedlungsflächenreserven im Verbandsgebiet erfasst.

Die Daten, die in enger Abstimmung mit den Kommunen erfasst und gepflegt werden, werden alle 3 Jahre

aktualisiert. Zum Stichtag 01.01.2014 weist die ruhrFIS-Datenbank für das Bochumer Stadtgebiet 103,3 Hektar Wohnbauflächenreserven für rechnerisch etwa 3.500 bis 4.650 Wohneinheiten aus. Hinzu kommen weitere 31,2 Hektar Baulückenpotenziale (< 0,2 Hektar) für ca. 1.000 – 1.500 Wohnungen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die ermittelten Potenzialflächen nicht sofort in vollem Umfang verfügbar sind. Bei mehr als der Hälfte der Flächen ist eine unklare oder langfristige Verfügbarkeit anzunehmen. Die nächste Aktualisierung der Siedlungsflächenreserven steht Anfang 2017 zum Stichtag 01.01.2017 an.

Eine zweite Komponente des ruhrFIS umfasst die Bedarfsberechnung für Flächen für Wohnen und Gewerbe. Dabei wird für die Laufzeit des in der Vorbereitung befindlichen Regionalplanes Ruhr rechnerisch abgeschätzt, wie viele Flächenreserven die Verbandskommunen für eine bedarfsgerechte Entwicklung benötigen. Der planerische Handlungsbedarf für den neuen Regionalplan Ruhr ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Bedarf und den Reserven. Vor dem Hintergrund der rasanten Flüchtlingszuwanderung im Jahr 2015 entschloss sich der RVR, den Bedarfszeitraum des Regionalplanes um 4 Jahre bis 2034 zu verlängern. Damit wurde es möglich, Handlungsspielräume zu gewinnen, ohne den methodischen

Ansatz grundlegend zu verändern. Durch diese Maßnahme stieg der für Bochum rechnerisch ermittelte Bedarf auf rd. 24,3 Hektar zusätzliche Flächen für „allgemeine Siedlungsbereiche“.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung Anfang 2016 einen Prozess eingeleitet, potenzielle ergänzende Siedlungsflächen zu prüfen. Der Rat der Stadt Bochum hat Ende 2016 acht Flächen mit einer Größe von 34 Hektar als neue Siedlungsflächenreserve zur Aufnahme in den Regionalplan Ruhr beschlossen.

Die abschließende Entscheidung über die Aufnahme der Flächen in den Regionalplan Ruhr trifft der RVR. Für die Stadt Bochum besteht damit die Chance einer signifikanten Ausweitung Ihrer Handlungsoptionen für die Zukunft. Ob, wie und wann die Flächen tatsächlich entwickelt werden, entscheidet der Rat der Stadt Bochum im Rahmen der nachgelagerten Planungsverfahren (Regionaler Flächennutzungsplan, Bebauungspläne).

## 2. Grundstücks- und Immobilienmarkt

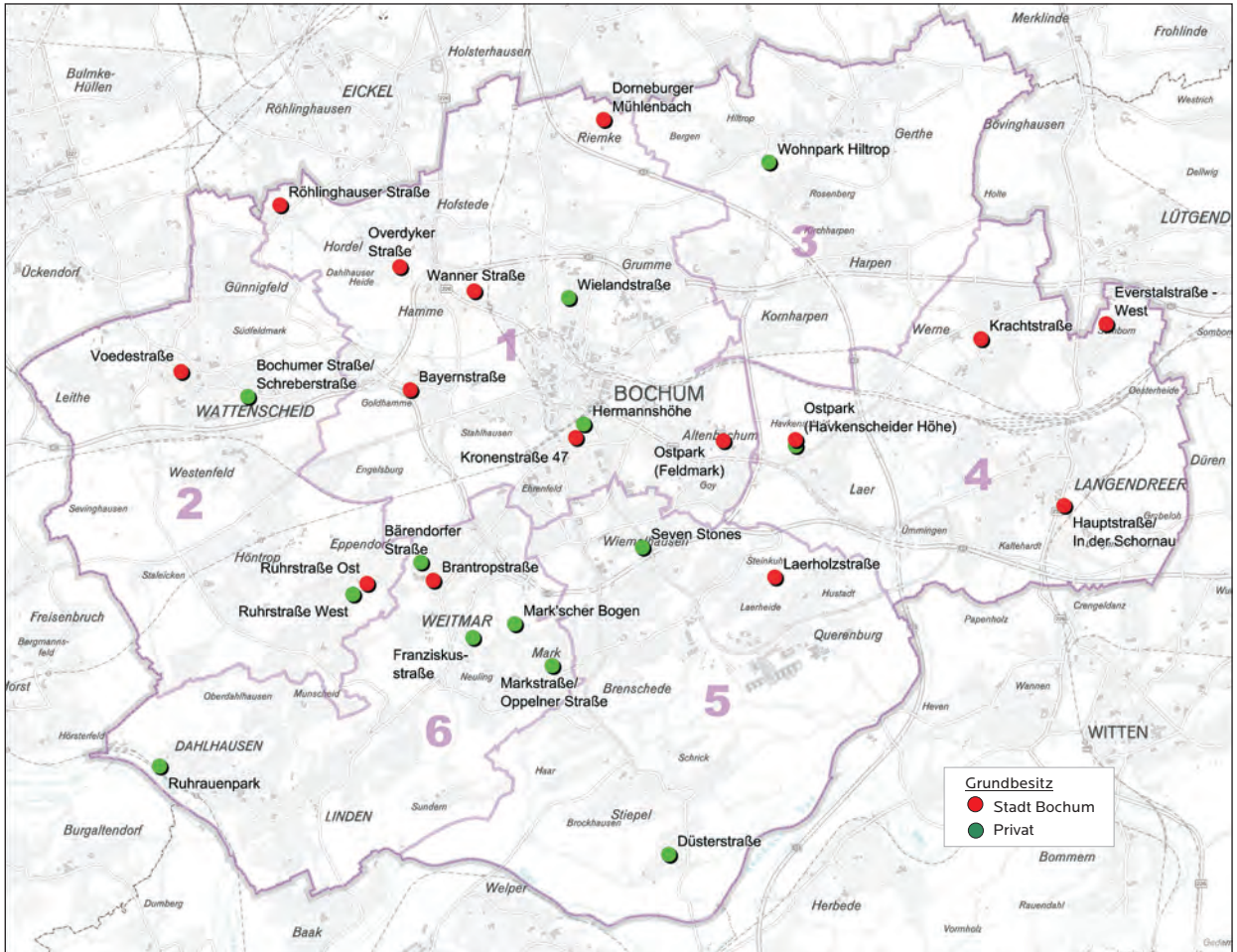
## Laufende Flächenentwicklungen |

Während die zuvor dargestellte Aufnahme neuer Flächenreserven in den Regionalplan Ruhr eher langfristige Entwicklungsperspektiven betrifft, gibt die nachfolgende Karte (Abb. 12) einen Überblick über

verschiedene Standorte, die aktuell für eine wohnbauliche Entwicklung mobilisiert werden. Ihr Konkretisierungsstand ist sehr unterschiedlich. Zum Teil handelt es sich um Standorte in der Vermarktung, bei anderen wird ein Investor gesucht und bei

weiteren gilt es zunächst, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Übersicht zeigt jedoch, dass die Stadt das Thema Wohnbauflächenentwicklung aktiv betreibt. Beispielsweise werden nachfolgend einige Projekte vorgestellt.

### Abb. 12: Laufende Projekte (Mobilisierungsprogramm)



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

**Ostpark** | Das derzeit größte städtebauliche Entwicklungsprojekt Bochums ist der Ostpark. Unter diesem Begriff entwickelt die Stadt überwiegend auf eigenen Flächen drei attraktive Wohnstandorte, die eng mit Grünflächen bzw. dem Landschaftsraum verbunden sind. Auf einem Areal, das von Altenbochum bis Laer reicht, sollen in den nächsten 15 Jahren rund 13 Hektar Wohnbauflächen für rund 1.000 Wohneinheiten und 12 Hektar neu gestaltete Grünflächen entstehen. Es werden unterschiedliche Gebäudetypen realisiert, die ein breites Spektrum an Nutzergruppen auf dem Wohnungsmarkt ansprechen. Rund 30 % der Wohneinheiten sollen im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Das Quartier Feldmark in Altenbochum, zwischen Immanuel-Kant-Straße und Sheffieldring gelegen, stellt dabei einen Schwerpunkt der städtebauli-

chen Entwicklung dar. Rund um einen neuen Stadtteilpark werden ca. 600 Wohnungen zum großen Teil in Mehrfamilienhäusern entstehen. Dabei wird besonderer Wert auf eine innovative, oberirdische Regenwas-

serableitung gelegt. Der Start der Erschließungsarbeiten und der Bau des zentralen Wasserlaufs sind für Ende 2017 anvisiert. Weitere Informationen sind im Internet abrufbar unter [www.bochum.de/ostpark](http://www.bochum.de/ostpark)



**Abb. 13: Ostpark - Neues Wohnen**



Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt



## 2. Grundstücks- und Immobilienmarkt

**Ruhrstraße** | Ein zukünftiges Wohngebiet im Bezirk Wattenscheid befindet sich an der Ruhrstraße in Eppendorf. Auf dem ca. 4 Hektar großen Areal, das in der Nähe des Stadtteilzentrums liegt, sind rund 100 Wohneinheiten geplant. Der Mix reicht von zweigeschossigen Einfamilienhäusern bis zu Mehrfamilienhäusern mit vier Geschossen. Das Bebauungsplanverfahren ist seit Oktober 2016 abgeschlossen. Das parallel dazu laufende Umlegungsverfahren soll zeitnah zum Abschluss gebracht werden, um mit der Bebauung dieser attraktiven Wohnbaufläche zügig beginnen zu können.

**Wohnpark Hiltrop** | Mit dem Wohnpark Hiltrop befindet sich ein zukünftiges Wohngebiet im Stadtbezirk Nord südlich des Ortszentrums Hiltrop an der Dietrich-Benking-Straße. Auf dem ca. 4 Hektar großen Areal sind rund 50 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser entweder in freistehender Bauweise oder als Doppelhäuser konzipiert. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist für das 1. Quartal 2017 vorgesehen. Die Sanierungsarbeiten zur Herrichtung des Baugrunds der ehemaligen Betriebsflächen des vorher dort befindlichen Kalksandsteinwerks sind nahezu abgeschlossen. Nach Errichtung der Entwässerungskanal- und Baustraßenarbeiten wird in der zweiten Jahreshälfte 2017 mit der Bebauung dieser attraktiven Wohnbaufläche durch den Investor begonnen werden können.

**Mark'scher Bogen** | Das Baugebiet Mark'scher Bogen entstand auf der Fläche des ehemaligen Bahnhofs Weitmar. Kurz nachdem der Bebauungsplan Ende 2015 zum Satzungsbeschluss geführt wurde, entstand die Baustraße und zahlreiche Wohngebäude wurden innerhalb kürzester Zeit durch einen Investor errichtet. Der Vermarktungsstand ist insgesamt sehr gut. Das durchgrünte Baugebiet bietet Platz für rd. 100 Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern.

**Bärendorfer Straße** | Das ca. 1 ha große Baugebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Bärendorfer Straße im Stadtteil Bärendorf ist in der Vermarktung bereits fortgeschritten. Es entstehen 23 Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit extensiv begrünten Flachdächern, welche einerseits wie eine zusätzliche Dämmung wirken und andererseits zur Verbesserung des (Klein-) Klimas beitragen. Erschlossen wird das Gebiet mit ansprechender Lagequalität durch eine verkehrsberuhigte Wohnstraße.

**Brantropstraße** | An der Brantropstraße in Bochum-Weitmar ist die Stadt Bochum Eigentümerin einer rund 11.000 m<sup>2</sup> großen Fläche. Auf dem nördlichen Teil des ehemaligen Schulgrundstücks soll das Soziale Zentrum Südwest des Jugendamtes errichtet werden. Die Fertigstellung des Gebäudes mit Außenanlagen ist für das Frühjahr 2019 geplant. Die

verbleibende Fläche von rund 9.000 m<sup>2</sup> soll zum Jahresbeginn 2017 in einem Bestgebotsverfahren veröffentlicht werden. Das Verfahren soll dazu dienen, einen geeigneten Investor zu finden, der das Grundstück von der Stadt erwirbt und ein attraktives Wohnquartier auf der Fläche realisiert. Im Rahmen des Bestgebotsverfahrens wird die städtebauliche Qualität des Entwurfes im Vordergrund stehen. Außerdem fließen ökologische und wohnungswirtschaftliche Aspekte sowie die Höhe des gebotenen Kaufpreises in die Bewertung der Konzepte ein.

Die konkrete Entwicklung und Vermarktung eines Standortes kann auf unterschiedlichem Wege erfolgen. Bei Flächen im Eigentum der Stadt tritt diese auch selbst als Anbieter auf. Informationen über entsprechende Grundstücke können im Internet unter [www.bochum.de/grundstuecke](http://www.bochum.de/grundstuecke) abgerufen werden. Daneben sind es aber auch private Investoren, die Flächen entwickeln und baureife Grundstücke zum Kauf anbieten. Informationen hierzu finden Sie in den einschlägigen Immobilienportalen.



### **Ergebnis Grundstücks- und Immobilienmarkt**

Die Zahl der Kaufverträge ist 2015 erheblich auf den höchsten Wert der letzten zehn Jahre angestiegen. Bei mehr als der Hälfte der Kauffälle handelt es sich um Eigentumsmaßnahmen und bei knapp einem Drittel um Ein- und Zweifamilienhäuser. Überwiegend erfolgten die Verkäufe von Privat an Privat.

Die Baulandpreise sind im letzten Jahr deutlich gestiegen. Im regionalen Vergleich werden in den guten Lagen in einigen Nachbarkommunen zwar deutlich höhere Preise verlangt, allerdings weist Bochum bei den einfachen und mittleren Lagen die höchsten Werte auf.

Die Flucht in „Betongold“ wirkt sich auch in Bochum durch steigende Preise für bebaute Grundstücke aus. Gleichwohl kann ein freistehendes Einfamilienhaus in Bochum im Mittel günstiger erworben werden als in Essen sowie - bemerkenswerterweise - in Witten und Hattingen. Generell muss man für den Erwerb einer Wohnimmobilie in Bochum im regionalen Vergleich überdurchschnittlich viel bezahlen – dies gilt insbesondere auch für Eigentumswohnungen.

Im Stadtgebiet stehen gut 103 Hektar Wohnbauflächenreserven zur Verfügung. Vor dem Hintergrund der Flüchtlingszuwanderung und entsprechend angepasster Siedlungsflächenbedarfe wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes weitere Flächenpotenziale untersucht und vom Rat Ende 2016 beschlossen. Für die Stadt bedeuten die Flächen verbesserte Handlungsoptionen für die Zukunft.

# 3. Wohnungsangebot

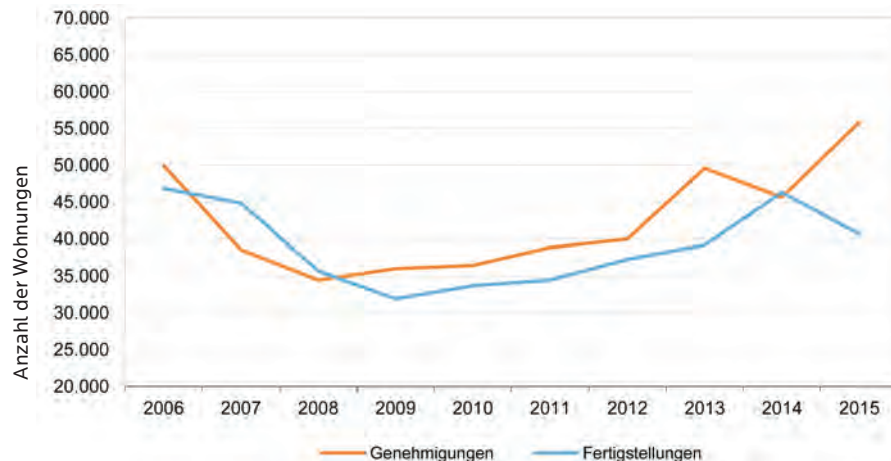
## 3.1 Wohnungsneubau (Bautätigkeit)

Die Neubautätigkeit wird vor allem durch Baukosten, verfügbare Einkommen, Hypothekenzinssätze, Abschreibungsmöglichkeiten, Subventionen sowie letztendlich die Wünsche der Nachfrager beeinflusst. Baugenehmigungszahlen sind als Ausblick auf in Zukunft fertig gestellte Neubauten zu verstehen und liefern Hinweise für die zu erwartende Nachfrage in der Baubranche.

### Bundes- und landesweiter Trend |

Seit Ende 2009 steigt die Bautätigkeit in Deutschland wieder stetig an. 2015 wurde bundesweit mit rund 309.000 Wohnungen erstmals seit dem Jahr 2000 die Marke von 300.000 genehmigten Wohnungen überschritten. Im Vergleich zum Vorjahr entsprach dies einem Zuwachs von über 8 %. Es ist zu erkennen, dass sich diese positive Entwicklung in 2016 fortsetzt. Ein Grund hierfür dürften die anhaltend extrem niedrigen Zinsen sein, die das Bauen finanziell besonders attraktiv machen. Außerdem sind erhebliche Steigerungsraten bei Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen festzustellen – zu dieser Kategorie zählen unter anderem auch Flüchtlingsunterkünfte. Die Zahl der Baufertigstellungen stieg bundesweit um knapp 1 % auf gut 247.700 Wohneinheiten.

Abb. 14: Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in NRW



Quelle: IT.NRW

Der positive Bundestrend zeigt sich auch in Nordrhein-Westfalen. Die Baugenehmigungszahlen stiegen 2015 gegenüber dem Vorjahr um 22,3 % auf rund 55.800 Wohnungen. Besonders deutlich war der Anstieg bei Mehrfamilienhäusern (+ 30 %). Die Zahl der Baufertigstellungen verringerte sich auf Landesebene gegenüber 2014 um 12,1 % auf 40.670 Wohnungen.

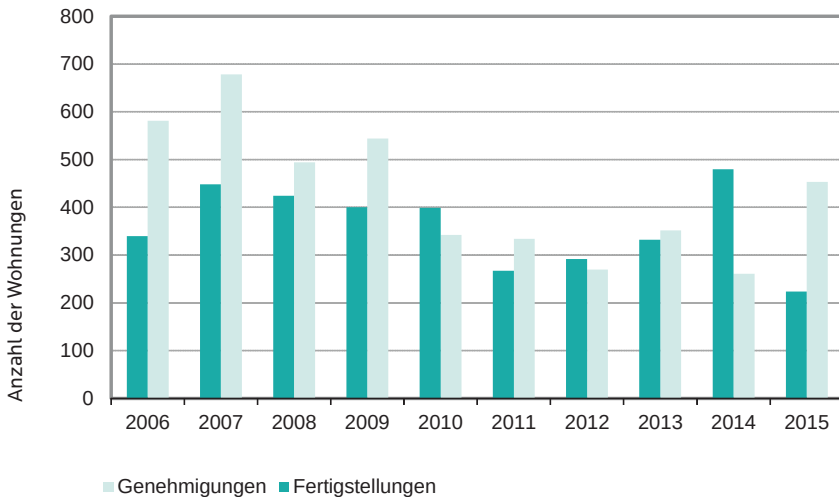
**Bautätigkeit in Bochum |** Im Jahr 2015 wurden in Bochum 453 Baugenehmigungen verzeichnet.<sup>9)</sup> Die Baugenehmigungszahlen sind damit auf den höchsten Wert seit

2009 angestiegen. Diese Entwicklung lässt eine zunehmende Bautätigkeit in den kommenden Jahren erwarten und wird auch in Bochum vor allem durch den Geschosswohnungsbau gestützt. Fast zwei Drittel der genehmigten Wohnungen liegen in Mehrfamilienhäusern.

Allerdings hat sich die Zahl der Baufertigstellungen 2015 gegenüber dem Vorjahr mehr als halbiert, lediglich 224 Baufertigstellungen wurden von der Bautätigkeitsstatistik erfasst.

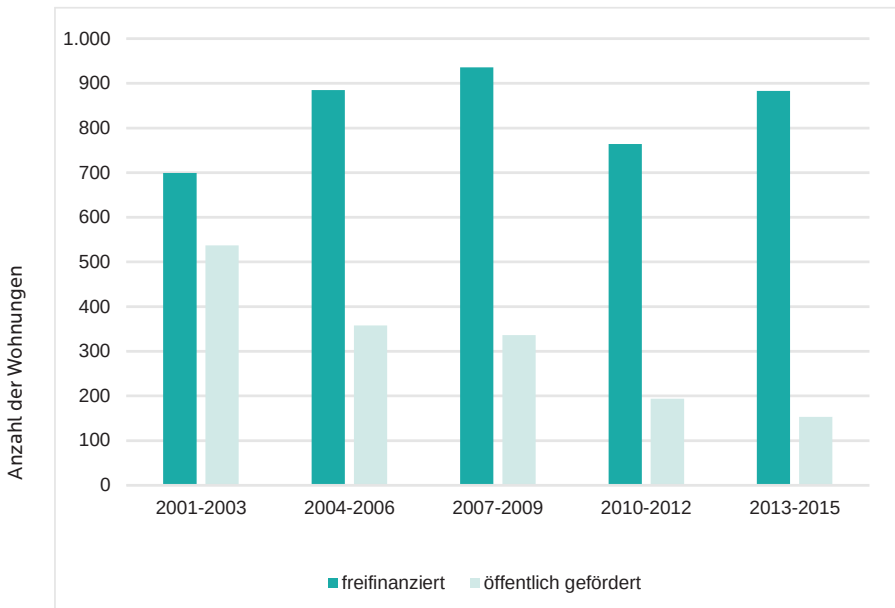
<sup>9)</sup> einschl. Nichtwohngebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

**Abb. 15: Baugenehmigungen/ Fertigstellungen in Bochum**



Quelle: IT.NRW

**Abb. 16: Baufertigstellungen nach Finanzierungsart**



Quelle: IT.NRW, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, eigene Darstellung

**Finanzierungsart** | Im Durchschnitt der letzten Jahre wurden etwa 15 % der Neubauten in Bochum mit öffentlichen Mitteln finanziert. In früheren Jahren waren sowohl die Förderzahlen als auch die relativen Anteile teilweise deutlich höher.

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

Im Vergleich mit den Nachbarkommunen zeigt sich, dass die Bauintensität der letzten drei Jahre in Bochum – vor allem im individuellen Wohnungsbau – unterdurchschnittlich verlaufen ist. Während in Bochum auf 1.000 Bestandswohnungen des Jahres 2012 etwa 1,8 Wohnungen jährlich neu fertiggestellt wurden, liegen die Werte in Essen, Dortmund und Castrop-Rauxel deutlich höher.

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt die Bauintensität in Bochum mit 2,2 niedriger als in allen Nachbarkommunen. In Dortmund fällt die Aktivität in diesem Segment fast drei Mal höher aus.

# 3. Wohnungsangebot

Tab. 5: Städtevergleich Bauintensität

Bauintensität = Zahl der fertig gestellten Wohnungen 2013-2015  
je 1.000 Bestandwohnungen des Jahres 2012

|                            | Bauintensität *) |         |
|----------------------------|------------------|---------|
|                            | insgesamt        | EFH/ZFH |
| Bochum, krfr. Stadt        | 1,8              | 2,2     |
| Castrop-Rauxel, Stadt      | 3,8              | 4,5     |
| Dortmund, krfr. Stadt      | 3,5              | 6,5     |
| Essen, krfr. Stadt         | 3,0              | 3,8     |
| Gelsenkirchen, krfr. Stadt | 1,6              | 4,4     |
| Hattingen, Stadt           | 1,7              | 3,7     |
| Herne, krfr. Stadt         | 1,3              | 2,8     |
| Witten, Stadt              | 2,0              | 4,4     |

\*) in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden, mit Wohnheimen

Quelle: IT.NRW

## 3.2 Wohnungsbestand

Zum Stichtag 31.12.2015 weist die Landesstatistik von IT.NRW für Bochum mehr als 197.800 Wohnungen aus (inklusive Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen)<sup>10)</sup>.

Der Bestand erhöhte sich damit nur leicht gegenüber den Vorjahren. Die Zuwachsraten deuten darauf hin, dass eine „Auffrischung“ des Wohnungsangebotes weniger durch Neubau zu erreichen ist als durch Maßnahmen im vorhandenen Wohnungsbestand. Diese werden ohnehin erforderlich sein, da der Wohnungsbestand in Bochum vergleichsweise alt ist.

Der große Anteil an alten Gebäuden zwingt zusammen mit Klimaschutzzielen und dem demographischen Wandel zum Handeln. Die energetische Ertüchtigung der bestehenden Bauten ist hierbei nur ein Teil der Aufgabenstellung, vielmehr geht es darum, den Bestand ganz neu zu betrachten und zu bewerten. Aber auch bei der Quartiersentwicklung bzw. bei der nachhaltigen Sicherung von Lebensqualität in vorhandenen Wohnquartieren mit gewachsenen Bewohnerstrukturen fällt der Entwicklung der Wohnungsbestände eine zentrale Rolle zu.

Tab. 6: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen

| Jahr | Wohngebäude | Wohnungen *) |                             |                        | Wohnungen<br>(inkl. Nichtwohngebäude und Wohnheime) |
|------|-------------|--------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------|
|      |             | Gesamt       | in Ein-/Zweifamilienhäusern | in Mehrfamilienhäusern |                                                     |
| 2015 | 57.053      | 188.139      | 41.821                      | 146.318                | 197.824                                             |
| 2014 | 57.018      | 188.026      | 41.804                      | 146.222                | 197.715                                             |
| 2013 | 56.940      | 187.641      | 41.761                      | 145.880                | 197.372                                             |
| 2012 | 56.807      | 187.377      | 41.634                      | 145.743                | 197.063                                             |
| 2011 | 56.726      | 187.215      | 41.557                      | 145.658                | 196.920                                             |

\*) Ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden ohne Wohnheime

Quelle: IT.NRW

<sup>10)</sup> Als Ergänzung zur Landesstatistik kann – insbesondere für kleinräumige Betrachtungen – auch die Gebäudedatei der Stadt Bochum herangezogen werden. Die im Anhang dargestellten Werte können von den hier dargestellten Daten der offiziellen IT.NRW-Statistik abweichen.



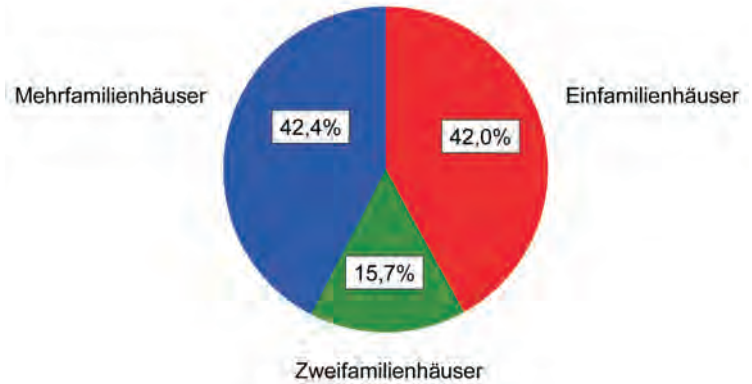
**Bauform** | Der Wohnungsbestand in Bochum wird großstadttypisch vom Geschosswohnungsbau geprägt. Zwar handelt es sich bei mehr als der Hälfte der Gebäude um Ein- und Zweifamilienhäuser, gleichwohl befinden sich mehr als drei Viertel aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Etwa 15% des gesamten Wohnungsangebotes befindet sich in größeren Mehrfamilienhäusern mit zehn und mehr Wohneinheiten.

**Raumanzahl** | Der Großteil der Wohnungen in Bochum verfügt über drei oder vier Räume (58,9 %). Kleinere Wohnungen mit höchstens zwei Räumen machen 18 % am Gesamtmarkt aus. Knapp ein Viertel aller Wohnungen weisen fünf oder mehr Räume auf – diese Kategorie hat verglichen mit den Werten aus dem Jahr 2011 sowohl in absoluten als auch in relativen Zahlen am stärksten zugenommen.

**Wohnfläche** | Die durchschnittliche Wohnfläche einer Wohnung in Bochum beläuft sich Ende 2015 auf 77,6 m<sup>2</sup>. Damit steigen die Werte entsprechend dem langfristigen Trend weiter an. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner liegt bei 42,3 m<sup>2</sup>. Dieser rechnerische Wert ist zuletzt gesunken, da Wanderungsgewinne und rückläufige Wohnungseerstände statistisch automatisch zu einem reduzierten Wohnraumverbrauch je Einwohner führen.

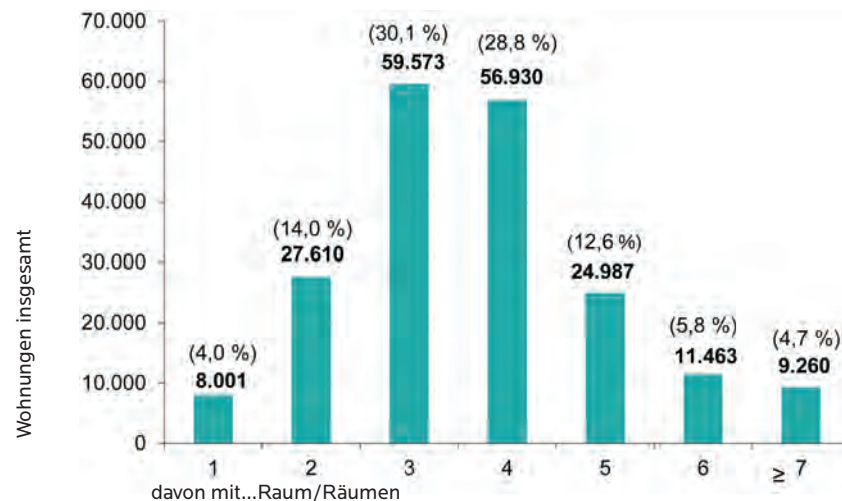
Die Bochumer Werte liegen zwar deutlich unter dem Landesdurchschnitt (90,3 m<sup>2</sup> je Wohnung bzw. 44,9 m<sup>2</sup> je Einwohner), aber ungefähr auf dem Durchschnittsniveau der Städtereion Ruhr.

**Abb. 17: Wohngebäude nach Bauform**



Quelle: IT.NRW (Stand 2015)

**Abb. 18: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume**



Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden inkl. Wohnheimnutzung  
Quelle: IT.NRW

### 3. Wohnungsangebot

**Baulalter** | Die städtische Gebäudedatei weist mehr als zwei Drittel des Gebäudebestandes in Bochum mit einem Alter von über 45 Jahren aus. Ein Großteil der Gebäude wurde zwischen 1949 und 1969 gebaut, etwa 29 % der Gebäude sind noch älter. Auf die neueren Baujahre 2000 bis 2009 entfallen 5,9 %, noch jünger sind lediglich 1,2 % des Gesamtbestandes (Stichtag 31.12.2015).

Im Zusammenhang mit den Klimaschutzzielen für den Gebäudesektor sowie dem Älterwerden der Bevölkerung führt der hohe Anteil an älteren Wohnungen zu erhöhtem Handlungsbedarf. Zum einen spielt die Struktur des Baulters eine Rolle für zu erwartende Wohnungsabgänge auf dem Markt. Zum anderen werden Bestandsmaßnahmen notwendig, um die Attraktivität des Wohnstandorts Bochum weiter zu steigern. Allerdings gestaltet sich die Umsetzung auf einem weitgehend ausgewogenen Wohnungsmarkt mit geringen Mieterhöhungsspielräumen als nicht unproblematisch, da die Umlage der Modernisierungskosten auf den Mietpreis oftmals nicht zu realisieren sind dürfte.

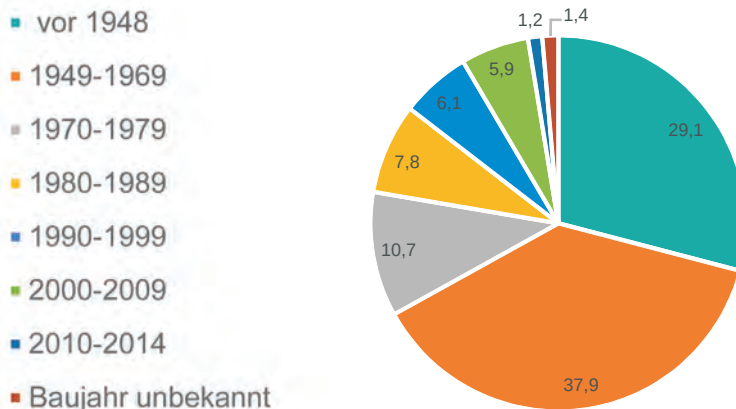
**Mietwohnungen und Wohneigentum** | Der Großteil der Wohnungen in Bochum ist vermietet. Überschlägig lässt sich abschätzen, dass etwa die Hälfte des Wohnungsbestandes von privaten Vermietern und etwa ein Viertel von Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften vermietet wird. Bei dem restlichen

Viertel handelt es sich um selbstgenutztes Wohneigentum.

Die Eigentümerquote im Stadtgebiet wurde zuletzt 2014 über eine Auswertung von Grundsteuerdaten ermittelt – danach wurden rund 48.800 Wohnungen vom Eigentümer bzw. Miteigentümer selbst

genutzt. Kleinräumig verteilt sich das selbstgenutzte Wohneigentum ungleich über das Bochumer Stadtgebiet (vgl. Tabelle im Anhang): z. B. im Ortsteil Hordel wird mehr als jede zweite Wohnung vom Eigentümer selbst genutzt, dagegen liegt der Wert im Gleisdreieck bei nur etwa 8%.

Abb. 19: Gebäudebestand Baultersklassen



Quelle: Stadt Bochum, Büro für Angelegenheiten des Rates und des Oberbürgermeisters (Statistik und Stadtforschung)

**Wohnungsleerstände** | Die Leerstandsquote ist ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage und -entwicklung, da vor allem dauerhafte Wohnungsleerstände auf strukturelle Probleme hinweisen können.

In Bochum wird der Wohnungsleerstand seit einigen Jahren - auch kleinräumig - nach der Stromzählermethode ermittelt. Dazu werden Stromzählerdaten der Stadtwerke Bochum seit 2015 quartalsweise mit der städtischen Gebäudedatei abgeglichen. Trotz gewisser methodenbedingter Einschränkungen ist davon auszugehen, dass es sich bei den ermittelten „Leerstandsverdachtsfällen“ in einem hohen Maße um strukturelle Leerstände handelt.<sup>11)</sup>

In Bochum waren nach Stromzählerauswertung zum Stichtag 30.06.2016 rund 7.750 Wohnungen leerstehend, was einer Leerstandsquote von 3,9 % entspricht. Damit sind die Leerstände innerhalb eines Jahres um über 1.600 Wohnungen zurückgegangen – im Jahr zuvor wurden noch rd. 9.350 Wohnungen (4,8 %) als leerstehend identifiziert.

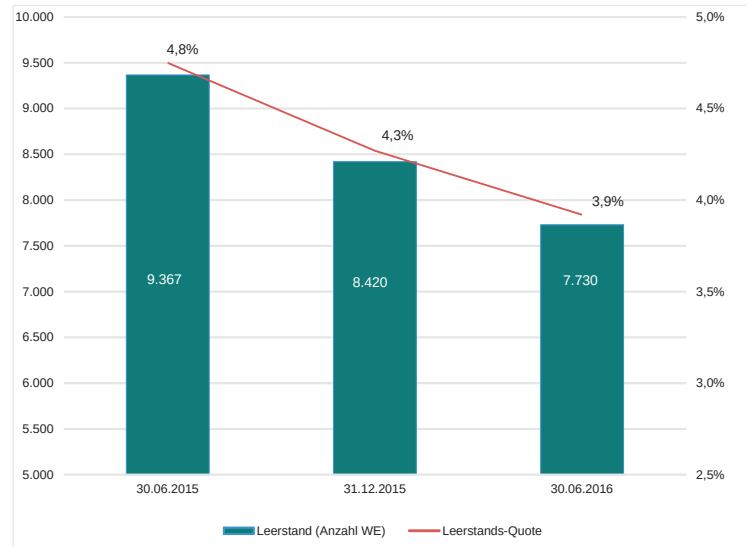
Zuletzt hat sich die Dynamik des Rückgangs allerdings deutlich abge-

schwächt. Vermutlich dürfte ein nicht unerheblicher Teil dieser Leerstände nur schwer zu aktivieren sein und dem Wohnungsmarkt damit zeitnah nicht mehr zur Verfügung stehen. Insofern bleibt die weitere Entwicklung genau im Blick zu behalten.

Da die Stromzähleranalyse keine Hinweise auf (qualitative) Leerstandsgründe liefert, wurden die Wohnungsunternehmen im Rahmen der jährlichen Expertenbefragung zum Leerstand im eigenen Woh-

nungsbestand befragt. Immerhin 17 Eigentümer, die mit über 34.400 Wohnungen fast ein Viertel des Bochumer Mietwohnungsbestandes repräsentieren, haben Angaben zu Leerständen im Unternehmen gemacht (vgl. Kapitel 7). Hiernach waren bei den „professionell tätigen Vermietern“ lediglich 766 Wohnungen (2,2 %) leerstehend, was letztlich die Einschätzung stützt, dass Wohnungsleerstände überproportional im Eigentum der privaten Vermieter auftreten.

**Abb. 20: Entwicklung des Wohnungsleerstandes**

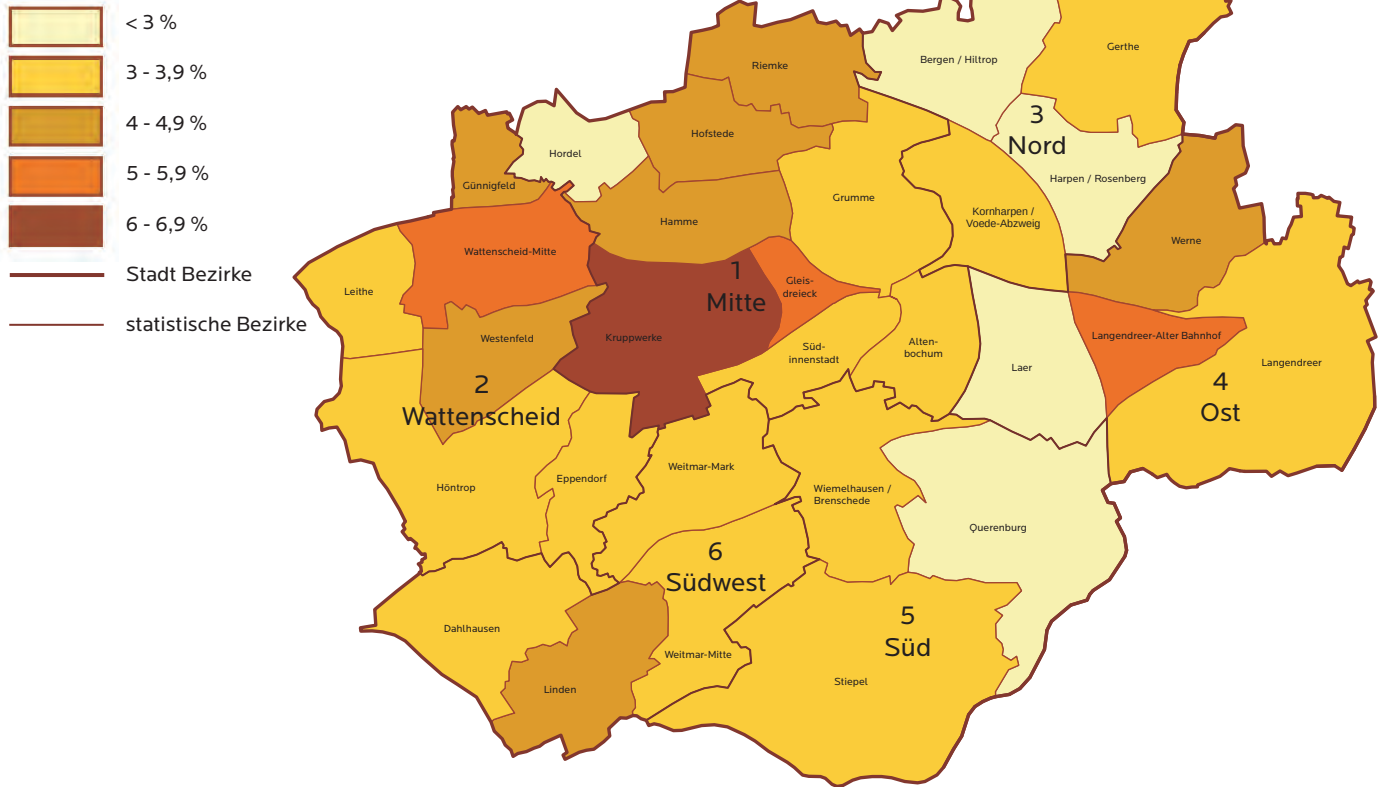


Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt auf Grundlage von Stromzählerdaten der Stadtwerke Bochum

<sup>11)</sup> Im Hinblick auf zunehmende Engpässe auf dem Wohnungsmarkt stellt sich die Frage nach der Höhe des tatsächlich verfügbaren, marktaktiven Leerstandes. Hierzu liefert die Stromzähleranalyse jedoch keine Erkenntnisse, da die Verwaltung aus Datenschutzgründen keine Einzeldatensätze erhält, sodass eine Identifizierung der einzelnen leerstehenden Wohnung und entsprechender Eigentumsverhältnisse nicht möglich ist.

# 3. Wohnungsangebot

Abb. 21: Leerstand Stadtbezirke Bochum



Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt auf Grundlage von Stromzählerdaten der Stadtwerke Bochum

**Problemimmobilien** | Einerseits handelt es sich bei leer stehenden Immobilien nicht zwangsläufig um verwahrloste Gebäude.<sup>12)</sup> Andererseits sind verwahrloste Gebäude nicht zwangsläufig leerstehend - sondern können sogar von massiver Überbe-

legung betroffen sein. Generell besteht allerdings die Gefahr, dass bei Gebäuden mit zunehmender Leerstandsdauer der Verfall einsetzt und am Ende eine verwahrloste oder sogenannte „Problem- oder Schrottimmobilie“ entsteht, die ein Problem

für das ganze Quartier darstellt.

Viele Gemeinden sehen sich mit dieser Situation konfrontiert und stehen vor der Herausforderung, Handlungskonzepte für einen individuellen Umgang mit diesem

<sup>12)</sup> Die verschiedenen Begrifflichkeiten zu diesem Themenfeld werden nicht immer einheitlich genutzt. In der Untersuchung des BMVB/BBSR zu "verwahrlosten Immobilien" von 2009 heißt es: "Mit dem Begriff verwahrloste Immobilien werden einzelne, nicht angemessen genutzte und z. T. stark verfallene Liegenschaften bezeichnet, die insbesondere die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung behindern können. Die Eigentümer dieser Immobilien sind aus unterschiedlichsten Gründen nicht willens oder in der Lage, die an ihre Immobilien gerichteten Anforderungen zu erfüllen."



Thema zu erarbeiten. In Bochum werden auffällige und verwahrloste Immobilien in einem Verdachtsimmobilien-Kataster erfasst, ihre „Qualität“ bewertet und zusammen mit weiteren Informationen (Eigentümer, Grundstücksfläche, Art des Gebäudes etc.) vorgehalten. Bei der systematischen Erfassung von Verdachtsimmobilien in einem Kataster handelt es sich um einen fortlaufenden Prozess. Die verschiedenen Handlungsmöglichkeiten und Strategien sind so vielfältig wie die unterschiedlichen Problemlagen und erfordern individuelle Lösungen. Dazu wurde eine fachbereichsübergreifende Arbeitsgruppe eingesetzt. Im städtischen Verdachtsimmobilien-Kataster sind im Sommer 2016 insgesamt 134 Objekte erfasst und mit unterschiedlichen Handlungsbedarfen bewertet. Der Handlungsbedarf wird mit Hilfe einer „Ampel“ in drei verschiedenen Stufen angezeigt. Bei den 61 in der grünen Stufe erfassten Objekten ist eine Intervention zurzeit nicht notwendig. Bei den in der gelben Stufe erfassten 56 Objekten ist einerseits eine Zustandsverbesserung auch ohne Intervention der Kommune möglich, andererseits ist eine Verfestigung oder Verschlechterung des Zustandes nicht auszuschließen. Bei diesen Objekten ist daher die weitere Entwicklung besonders genau zu beobachten bzw. ggf. eine Präventions-Strategie einzuleiten. Bei den in der roten Stufe erfassten Immobilien kann dagegen von Problem- bzw. Schrottimmobiliien gesprochen werden. Bei diesen -

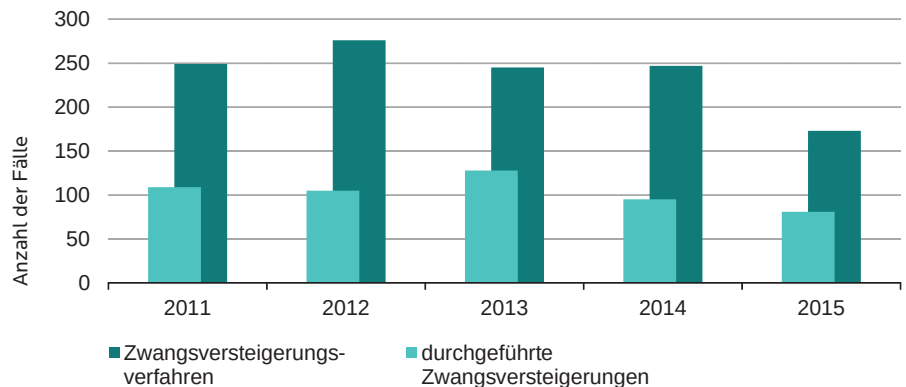
derzeit 17 - Objekten ist ein Eingreifen durch die Bauordnungsbehörde bereits erfolgt. Aufgrund von Abbrüchen, Verkäufen sowie Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durch die Eigentümer konnten 18 Objekte aus dem Verdachtsimmobilien-Kataster gelöscht werden.

**Zwangsversteigerungen** | In Bochum kamen 2015 zu 173 Zwangsversteigerungsverfahren - das entspricht dem niedrigsten Wert in der Zeitreihe und bedeutet einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr um knapp 30 %. Durchgeführt wurden schließlich 81 Zwangsversteigerungen, weniger hat es zuletzt 2007 gegeben.

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

Weitere Informationen und aktuell zur Versteigerung anstehende Objekte sind im Internet zu finden unter: [www.ag-bochum.nrw.de](http://www.ag-bochum.nrw.de)

**Abb. 22: Entwicklung der Zwangsversteigerungen in Bochum**



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

# 3. Wohnungsangebot

## 3.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen ist das zentrale Steuerungselement der kommunalen Wohnraumversorgung und trägt maßgeblich zur Sicherung von Wohnraum zu bezahlbaren Mieten für unterschiedliche Zielgruppen bei.

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

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

**Wohnraumförderung** | Das Land hat den Kommunen in NRW im Jahr 2015 für die Wohnraumförderung 800 Mio. Euro bereit gestellt, wovon rund 669 Mio. Euro (83,6 %) abgerufen wurden. Damit wurden landesweit, trotz anhaltend niedriger Kapitalzinsen an den Finanzmärkten, 28 % mehr Fördermittel abgefragt als im Vorjahr. Offenbar wirkte die Erhöhung der Tilgungsnachlässe weiter belebend auf den sozialen Mietwohnungsneubau.

In Bochum konnte das gute Förderergebnis des Vorjahres mangels entsprechender Anträge nicht ganz erreicht werden. Von den zugeteilten Fördermitteln konnten rd. 8,7 Mio. Euro an Investoren und Bauherren weitergereicht werden. Für 2016 deuten verschiedene Anzeichen auf eine Steigerung des Förderergebnisses hin.

Tab. 7: Bewilligte Wohnraumfördermittel

|                | 2011                  | 2012                  | 2013                  | 2014                  | 2015                  |
|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bestandsinvest | 2.473.100 €<br>216 WE | 1.930.700 €<br>94 WE  | 3.576.900 €<br>134 WE | 2.407.200 €<br>104 WE | 2.585.600 €<br>87 WE  |
| Mietwohnungen  | 2.433.100 €<br>30 WE  | 0 €                   | 1.183.300 €<br>15 WE  | 6.971.700 €<br>69 WE  | 6.184.700 €<br>55 WE  |
| Wohnheime      |                       | 0 €                   | 1.672.800 €<br>45 WE  | 0 €                   | 0 €                   |
| Eigentum       | 4.646.300 €<br>45 WE  | 1.203.000 €<br>12 WE  | 923.000 €<br>11 WE    | 524.400 €<br>5 WE     | 0 €                   |
| Summe          | 9.552.500 €<br>291 WE | 3.133.700 €<br>106 WE | 7.356.000 €<br>205 WE | 9.903.300 €<br>178 WE | 8.720.300 €<br>142 WE |

Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (Wohnraumförderung)

## Sozialwohnungsbestand in Bochum |

In Bochum hat sich, ähnlich der landesweiten Entwicklung, der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen in den letzten Jahren stetig und deutlich verringert. Ende 2015 umfasste der Bestand 13.673 Sozialwohnungen<sup>13)</sup>, davon 12.962 Mietwohnungen. Vor zehn Jahren lagen die Werte noch fast doppelt so hoch. Der Anteil am Gesamtwohnungsbestand liegt damit nur noch bei rund 7 %. Die Sozialwohnungsbestände sind räumlich sehr unterschiedlich im Stadtgebiet verteilt. In absoluten Zahlen befinden sich die meisten Sozialwohnungen im Bezirk Mitte. Allerdings liegt hier der relative Anteil von allen Stadtbezirken mit 5,5 % am niedrigsten – am höchsten ist der Anteil mit 9,4 % im Stadtbezirk Ost<sup>14)</sup>.

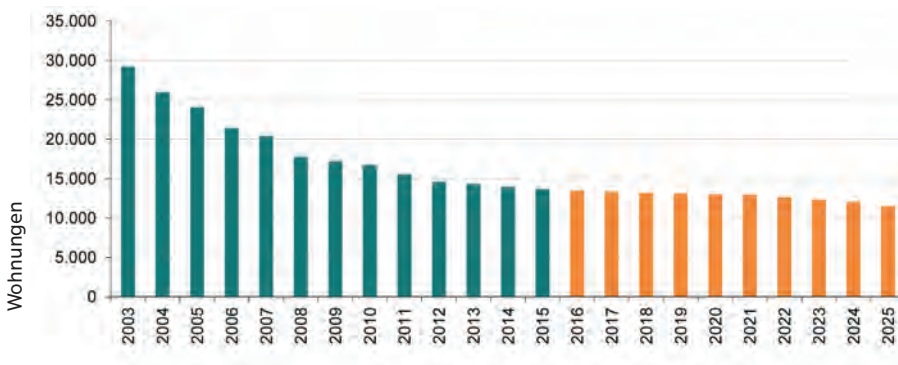
In Zukunft wird sich der rückläufige Trend des Marktsegments - wenn auch deutlich abgeschwächt - weiter fortsetzen, da die Bindung vieler Wohnungen ausläuft und öffentliche Darlehen vorzeitig abgelöst werden. Dadurch würde die Zahl bis 2025 voraussichtlich auf rund 11.500 Wohnungen sinken, sofern nicht durch Wohnraumförderung ein entsprechendes neues Angebot entsteht.

Zwar dürften die Wohnungen auch nach Auslauf der Sozialbindungen überwiegend im preiswerten Segment des Wohnungsmarktes verbleiben, gleichwohl ist davon auszugehen, dass sich die Suche nach geeignetem Wohnraum vor allem für größere, einkommensschwache Haushalte erschweren wird. Dies

bestätigen auch die Wohnungsmarktakeure, die im Rahmen der jährlichen Expertenbefragung (vgl. Kapitel 7) die aktuelle Lage insbesondere bei den größeren Sozialwohnungen angespannt beurteilen.

Um einer weiteren Angebotsverknappung und Anspannung in diesem Marktsegment entgegenzuwirken, hat der Rat bereits im April 2014 beschlossen, dass die Stadt zur Sicherung von preiswertem Wohnraum gezielt Grundstücke für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau bereitstellt. Zur Belegung dieses Teilmarktes und als Anreiz für Investoren kann der Ankaufpreis von städtischen Grundstücken für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen reduziert werden.

**Abb. 23: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes\*)**



<sup>\*)</sup> Ab 2016 wird der Sozialwohnungsbestand dargestellt, der sich durch Bindungswegfall der zum 31.12.2015 in der Nachwirkungsfrist befindlichen Wohnungen künftig ergeben wird

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Soziales und Wohnen

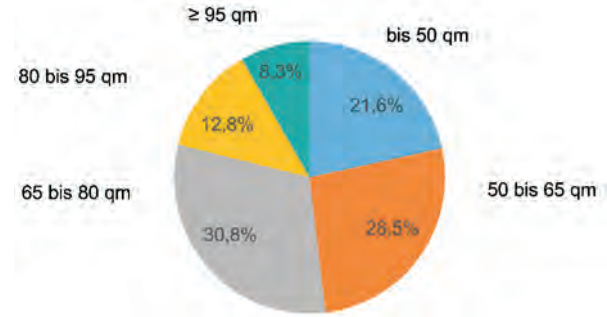
<sup>13)</sup> Der Wert bezieht sich auf Sozialwohnungen des 1. Förderweges (bzw. Einkommensgruppe A); zuzüglich des 2. Förderweges (bzw. Einkommensgruppe B) beläuft sich der Bestand auf 13.839 öffentlich geförderter Wohnungen

<sup>14)</sup> Anteile berechnet am Wohnungsbestand zum Jahresende 2014

### 3. Wohnungsangebot

Mehr als zwei Drittel der Sozialwohnungen verfügen über zwei oder drei Räume. Der Anteil an größeren Wohnungen mit vier oder mehr Räumen ist auf 17,2 % zurückgegangen. Gestaffelt nach Wohnflächen sind lediglich 8,3 % der Sozialwohnungen größer als 95 m<sup>2</sup>. Kleine Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche machen 21,6 % aus. Bei mehr als der Hälfte der Wohnungen liegt der Wert zwischen 50 und 80 Quadratmetern.

**Abb. 24: Sozialwohnungsbestände (nach Wohnfläche)**



Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt



### Ergebnis Wohnungsangebot

Die Bautätigkeit der letzten Jahre fällt in Bochum sowohl im landesweiten als auch im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich aus. Allerdings lassen zuletzt deutlich gestiegene Baugenehmigungszahlen für die nahe Zukunft auf eine zunehmende Bautätigkeit – vor allem im Geschosswohnungsbau - hoffen.

Das Verhältnis zwischen Wohnungsneubau und Wohnungsbestand legt nahe, dass eine „Auffrischung“ des Wohnungsangebotes weniger durch Neubau zu erreichen ist als durch Maßnahmen im vorhandenen Wohnungsbestand. Diese werden ohnehin erforderlich sein, da die Bestände in Bochum vergleichsweise alt sind. Mehr als zwei Drittel der Wohnungen sind älter als 45 Jahre.

Die Leerstände im Stadtgebiet sind innerhalb eines Jahres deutlich um über 1.600 Wohnungen zurück gegangen. Zuletzt hat sich die Dynamik des Rückgangs deutlich abgeschwächt, insofern bleibt die weitere Entwicklung genau im Blick zu behalten. Es ist anzunehmen, dass Wohnungsleerstände überproportional im Eigentum der kleinen Privatvermieter vorkommen.

In Bochum hat sich, ähnlich der landesweiten Entwicklung, der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen in den letzten Jahren stetig und deutlich verringert. Der Anteil am Gesamtwohnungsbestand liegt nur noch bei rund 7 %. Vor zehn Jahren lagen die Werte noch fast doppelt so hoch. In Zukunft wird sich der rückläufige Trend des Marktsegments - wenn auch deutlich abgeschwächt - weiter fortsetzen, da die Bindung vieler Wohnungen ausläuft und öffentliche Darlehen vorzeitig abgelöst werden. Dadurch würde die Zahl bis 2025 voraussichtlich auf rund 11.500 Wohnungen sinken, sofern nicht durch Wohnraumförderung ein entsprechend neues Angebot entsteht.

# 4. Wohnungsbedarf und -nachfrage

Die Nachfrage nach Wohnraum wird maßgeblich von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie der Wanderungsbilanz bestimmt. Zunächst hängt der quantitative Wohnraumbedarf von der Zahl und Entwicklung der Haushalte ab. Die qualitative Nachfrage nach Wohnraum wird dagegen durch die Bevölkerungszusammensetzung - nach Alter, Geschlecht, Nationalität, Einkommen und anderen Faktoren - beeinflusst.

In den vergangenen Jahren stand vor allem die Schrumpfung und Alterung der Stadtgesellschaft im Fokus der Diskussionen um den demografischen Wandel. Mit der Außenzuwanderung aufgrund der vor allem 2015 eingesetzten Flüchtlingsströme hat sich die Situation auch auf den kommunalen Wohnungsmärkten deutlich geändert. Allerdings sollten trotz dieser neuen Herausforderung auch die weiteren Zielgruppen nicht vernachlässigt werden – es gilt, für alle Bevölkerungsteile in Bochum angemessenen Wohnraum zu schaffen.

## 4.1 Demografische Entwicklung

**Bevölkerungsentwicklung** | Nach Jahren der Schrumpfung steigt die Bevölkerungszahl in Bochum seit 2014 wieder an. Ende 2015 wohnten laut der kommunalen Statistik 369.314 Personen (wohnberechtigte Bevölkerung mit Erst- und Zweit-

Tab. 8: Bevölkerungsstruktur 2006-2015

| Jahr | Einwohner |          |          |          |           |
|------|-----------|----------|----------|----------|-----------|
|      | gesamt    | weiblich | männlich | Deutsche | Ausländer |
| 2015 | 369.314   | 188.066  | 181.248  | 325.542  | 43.772    |
| 2014 | 365.406   | 187.434  | 177.972  | 327.667  | 37.739    |
| 2013 | 364.852   | 187.597  | 177.255  | 329.212  | 35.640    |
| 2012 | 365.487   | 188.358  | 177.129  | 331.124  | 34.363    |
| 2011 | 366.054   | 189.015  | 177.039  | 332.857  | 33.197    |
| 2010 | 366.545   | 189.351  | 177.194  | 334.166  | 32.379    |
| 2009 | 368.179   | 190.203  | 177.976  | 335.858  | 32.321    |
| 2008 | 370.149   | 191.390  | 178.759  | 337.615  | 32.534    |
| 2007 | 373.808   | 193.563  | 180.245  | 340.666  | 33.142    |
| 2006 | 375.563   | 194.693  | 180.870  | 342.417  | 33.146    |

Quelle: Stadt Bochum, Büro für Angelegenheiten des Rates und des Oberbürgermeisters (Statistik und Stadtforschung), Stand 31.12. des jeweiligen Jahres.

wohnsitz) im Stadtgebiet und damit über 3.900 Menschen mehr als im Vorjahr. Das Bevölkerungswachstum resultiert dabei ausschließlich aus Wanderungsgewinnen - diese erzielt die Stadt bereits seit 2010. Allerdings erst durch die einsetzende Flüchtlingszuwanderung seit 2014 auf einem Niveau, mit dem die seit Jahren hohen Sterbefallüberschüsse ausgleichen bzw. übertroffen werden können. So stehen 2015 einem Sterbefallüberschuss von rd. 1.600 Personen Wanderungsgewinne in Höhe von über 6.250 Personen gegenüber.

Der Ausländeranteil hat sich in Bochum in den vergangenen Jahren

deutlich erhöht und liegt Ende 2015 bei 11,9 %. Neben rund 43.800 Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit leben Menschen im Stadtgebiet, die zwar über die deutsche Staatsangehörigkeit verfügen, aber dennoch durch eine Zuwanderungsgeschichte geprägt sind. Insgesamt wohnen und leben etwa 71.300 Menschen mit Migrationshintergrund in Bochum (19,3 %).

Neben der quantitativen Bevölkerungsentwicklung entscheidet die strukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung über den Bedarf an Wohnraum. Anhand der Bevölkerungspyramide lassen sich die Altersstruktur und der demografi-

sche Wandel der Bochumer Bevölkerung ablesen.

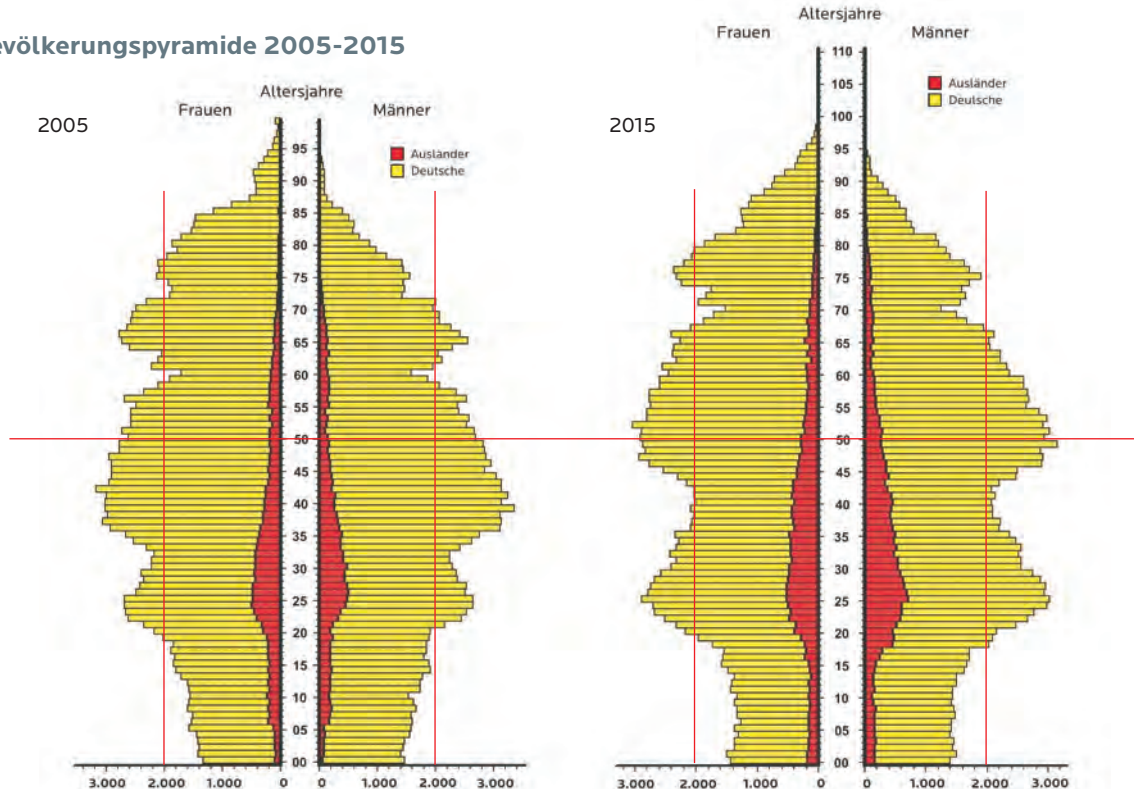
Die mit Abstand größte Altersgruppe ist die der 45- bis 59-Jährigen, allerdings fällt im Rückblick der letzten zehn Jahre auf, dass sich diese Altersgruppe bereits um mehr als 6.600 Personen verkleinert hat. Noch größer ist der Rückgang in der Gruppe der 30- bis 44-Jährigen, die als die typischen „Häuslebauer“ zwar die zweitgrößte Altersgruppe bildet, jedoch um fast 16.750 Personen im

Vergleich zu 2005 geschrumpft ist. Auch die Altersgruppe der unter 18-Jährigen (die überwiegend einem Familienhaushalt zuzuordnen sein werden) hat sich im gleichen Zeitraum um mehr als 6.000 Kinder reduziert.

Ein Anstieg um über 4.900 Personen ist dagegen in der Altersgruppe der Studienanfänger/ Berufseinsteiger (18- bis 29-Jährige) festzustellen, einerseits Beleg für eine zunehmende Bedeutung des Hochschul- und

Ausbildungsstandortes Bochum, andererseits Indiz für einen weiterhin hohen Bedarf an kleineren preisgünstigen Wohnungen. Wachsende Zahlen gibt es erwartungsgemäß auch bei den älteren Altersgruppen - insbesondere bei Menschen, die älter als 75 Jahre sind. Hier ist die Zahl in den letzten zehn Jahren um fast 7.000 Personen gestiegen, was auf die besondere Bedeutung dieser Zielgruppe für den lokalen Wohnungsmarkt hinweist.

**Abb. 25: Bevölkerungspyramide 2005-2015**

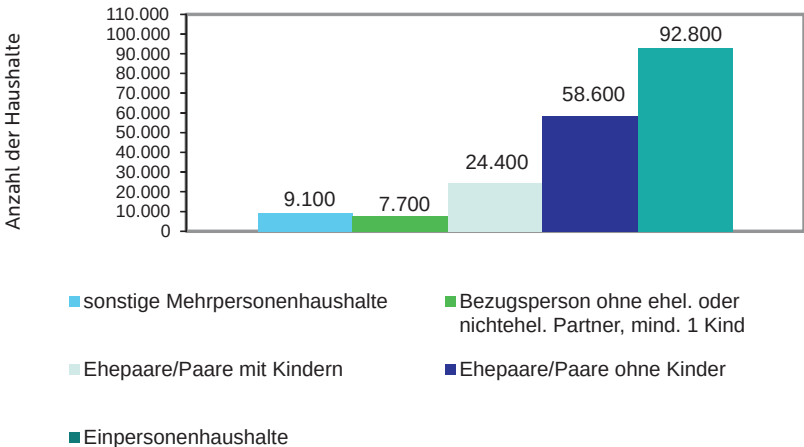


# 4. Wohnungsbedarf und -nachfrage

Der demografische Wandel wird sich fortsetzen und die quantitative und qualitative Wohnraumnachfrage beeinflussen. Auch falls sich der quantitative Wohnraumbedarf nicht erhöhen sollte, werden zunehmend bauliche Anpassungen (z. B. Barrierefreiheit) und Serviceleistungen erforderlich, die vor allem den älteren Personengruppen gerecht werden.

**Haushaltsentwicklung** | Der quantitative Wohnungsbedarf berechnet sich nicht nach der Einwohnerzahl, sondern nach der Zahl der Haushalte. Für Ende 2015 weist das Bochumer Haushaltsgenerierungsverfahren einen Wert von 192.500 Haushalten aus, das sind 1.600 Haushalte mehr als im Vorjahr. Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich weiter verringert und beträgt 1,88 Personen.

Abb. 26: Aktuelle Struktur der Haushalte



Quelle: Stadt Bochum, Büro für Angelegenheiten des Rates und des Oberbürgermeisters (Statistik und Stadtforschung), EWO-Datei Stadt Bochum, Haushaltsgenerierungsverfahren

## 4.2 Wanderungsbewegungen

Angesichts der anhaltenden und auch künftig zu erwartenden Sterbefallüberschüsse sind Zuwanderungen zur Stabilisierung der Einwohnerzahl für Bochum von großer Bedeutung.

**Außenwanderung** | Mit Außenwanderung sind alle Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen gemeint. Bereits in den Jahren vor der einsetzenden Flüchtlingswelle erzielte die Stadt Bochum Wanderungsgewinne, seit 2010 fällt der Wanderungssaldo durchgängig positiv aus. In Bezug auf das Wanderungsvolumen sind 2015 insgesamt rund 25.800 Personen nach Bochum gezogen und rd. 19.550 Menschen haben die Stadt verlassen - die Wanderungsbilanz fällt mit einem Plus von über 6.250 Personen positiv aus. Dieser positive Wanderungssaldo betrifft alle bis etwa 60 Jahre, erst bei den älteren Altersgruppen überwiegt die Zahl der Fortzüge.

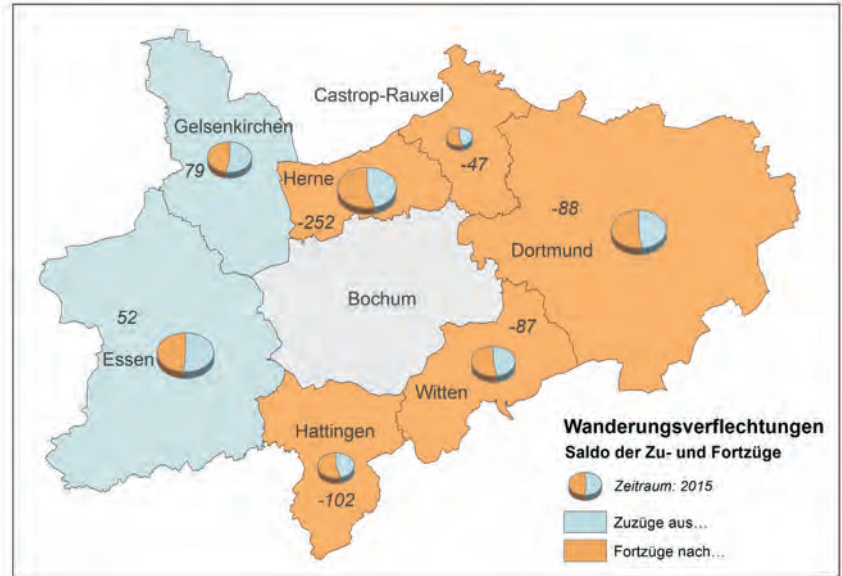
**Stadt-Umlandwanderung** | Die Stadt-Umlandwanderung ist rechnerisch Teil der Außenwanderung. Trotz der hohen Außenwanderungsgewinne im letzten Jahr verlor Bochum erneut insgesamt 445 Personen an die Nachbarkommunen (zum Vergleich: 2014: 214). Lediglich aus Essen und Gelsenkirchen konnten mehr Zu- als Fort-

züge registriert werden. Wanderungsverluste im Nahbereich deuten auf Defizite im Wohnungsangebot hin (Qualitäten, Preis-Leistungs-Verhältnis von Mieten und Kaufpreisen) und signalisieren Handlungsbedarf.

## Innerstädtische Umzugshäufigkeit |

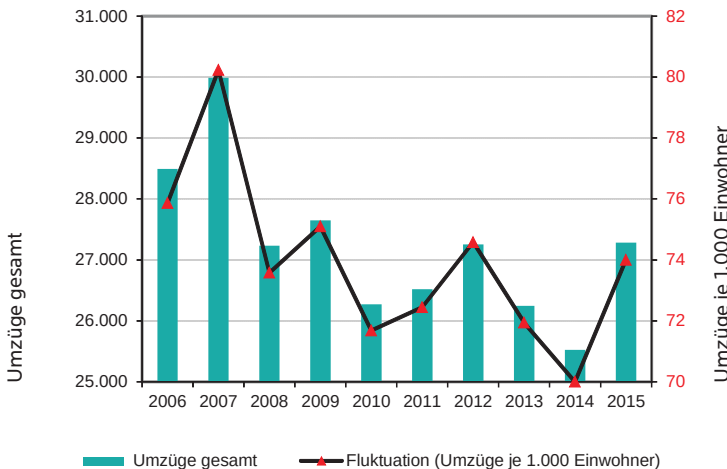
Die Lage am Wohnungsmarkt wird auch durch die Anzahl innerstädtischer Umzüge angezeigt. Bei einer Verknappung des Angebotes sinkt gewöhnlich die Zahl der Wanderungsbewegungen im Stadtgebiet. Die Fluktuation setzt die erfolgten Umzüge innerhalb des Stadtgebiets ins Verhältnis zur Gesamtbevölkerung (relative Umzugshäufigkeit). Dabei gibt es sowohl Ortsteile mit deutlich überdurchschnittlicher Quote als auch Bereiche mit sehr geringer Fluktuation.

Abb. 27: Stadt-Umlandwanderungen



Quelle: Stadt Bochum, Büro für Angelegenheiten des Rates und des Oberbürgermeisters (Statistik und Stadtforschung), Einwohnerstatistikdatei der Stadt Bochum, eigene Darstellung

Abb. 28: Innerstädtische Umzüge



Zuletzt ist sowohl die absolute Zahl mit fast 27.300 innerstädtischen Umzügen als auch der relative Anteil mit 74 Umzügen je 1.000 Einwohner im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Dies dürfte allerdings weniger auf Entspannungstendenzen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt hinweisen, sondern vor allem aus der erhöhten Mobilität der ausländischen Bevölkerung resultieren, die vor allem jünger (und damit mobiler) ist.

Quelle: Stadt Bochum, Büro für Angelegenheiten des Rates und des Oberbürgermeisters (Statistik und Stadtforschung)



# 4. Wohnungsbedarf und -nachfrage

## 4.3 Wohnsituation ausgewählter Personengruppen

Auf dem Bochumer Wohnungsmarkt werden auch in der Zukunft sehr unterschiedliche Gruppen mit verschiedenen Ansprüchen nach Wohnraum suchen. Dabei stellt die Sicherung von preiswertem Wohnraum im Rahmen der kommunalen Wohnraumversorgung eine wichtige Aufgabe der örtlichen Wohnungspolitik dar. Daher muss neben der Angebotsseite auch die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnungen vor allem im unteren Preissegment genau beobachtet werden. Im preiswerten Segment besteht eine vielfältige Konkurrenzsituation von Haushalten mit niedrigen Einkommen, die zuletzt durch die Flüchtlingszuwanderung weiterverstärkt wurde.

### 4.3.1 Sozial- und Transferleistungsempfänger

Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen lässt sich anhand unterschiedlicher Sozialdaten einschätzen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über ausgewählte Sozialstrukturdaten bzw. verschiedene staatliche Transferleistungen an Personen, die ihren Lebensunterhalt nicht (vollständig) aus eigenen Mitteln sicherstellen können.<sup>15)</sup>

Die Arbeitslosenquote ist im Vergleich zum Vorjahr geringfügig auf 7,3 % gestiegen. Zum Stichtag 30.09.2015 waren in Bochum knapp 17.950 Personen arbeitslos gemeldet.

Die Zahl der leistungsbeziehenden Personen und Bedarfsgemeinschaften (unter 65 Jahre) nach dem SGB II ist weiter gestiegen. Allerdings sind hier Zeitreihenvergleiche nur bedingt zulässig, da bei einer Revision der Grundsicherungsstatistik Anpassungen bei den Personengruppen vorgenommen wurden, wodurch einzelne Personengruppen nun besser dargestellt werden

können. Dies führt jedoch zu einer Zunahme der absoluten Fallzahlen, die wesentlich deutlicher ausfällt, als es alleine durch die Flüchtlingszuwanderung der Fall gewesen wäre.

Die Zahl der Empfänger von Grundsicherungsleistungen und Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII ist in den letzten Jahren ebenfalls kontinuierlich und deutlich gestiegen. Von den knapp 5.850 Personen im SGB XII-Leistungsbezug waren über 3.150 Personen älter als 64 Jahre.

Tab. 9: Ausgewählte Sozialstrukturdaten

|      | Arbeitslosenanteil<br><br>in %*1 | SGB II<br><br>(Personen bis unter 65 Jahre) | SGB II<br><br>(Bedarfs-gemeinschaften ) | SGB XII *2 | Wohngeld<br><br>(Anzahl Haushalte) | Wohnungs-suchende Haushalte<br><br>(§ 18 WFNG) |
|------|----------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|------------------------------------|------------------------------------------------|
| 2011 | 7,1                              | 38.460                                      | 20.450                                  | 4.456      | 5.591                              | 2.214                                          |
| 2012 | 7,3                              | 38.756                                      | 20.715                                  | 4.760      | 4.917                              | 2.330                                          |
| 2013 | 7,7                              | 39.511                                      | 21.238                                  | 5.091      | 4.736                              | 2.376                                          |
| 2014 | 7,2                              | 39.847                                      | 21.477                                  | 5.514      | 4.010                              | 2.317                                          |
| 2015 | 7,3                              | 42.695                                      | 22.379                                  | 5.847      | 3.315                              | 2.335                                          |

\*1 berechnet an Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung im Alter von 15 bis unter 65 Jahre

\*2 Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung; Personen außerhalb von Einrichtungen

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Soziales, Büro für Angelegenheiten des Rates und des Oberbürgermeisters (Statistik und Stadtforschung)

<sup>15)</sup> Ausführliche sozialstrukturelle Datenbeschreibungen und -analysen finden sich im Sozialbericht und in der Broschüre „Bochumer Ortsteile kompakt“, die jährlich im Herbst veröffentlicht wird. Beide Publikationen sind unter [www.bochum.de/sozialberichterstattung](http://www.bochum.de/sozialberichterstattung) abrufbar.

Die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte sinkt dagegen kontinuierlich. Dies ist jedoch darauf zurück zu führen, dass die der Wohngeldberechnung zu Grunde liegenden Einkommens- und Mietobergrenzen zuletzt 2009 angepasst wurden und immer weniger den aktuellen Gegebenheiten entsprechen. Mit der Novellierung des Wohngeldgesetzes Anfang 2016 sind deutliche Leistungsverbesserungen verbunden. Es ist davon auszugehen, dass einige Haushalte mit dem erhöhten Wohngeld - zumindest vorübergehend - ihre Hilfebedürftigkeit nach SGB II bzw. SGB XII beenden können.

Ende 2015 waren bei der Stadt 2.335 Haushalte wohnungssuchend gemeldet. Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte im Segment des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus unterliegt seit einigen Jahren nur geringen Schwankungen.

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

## 4.3.2 Flüchtlinge und Asylbewerber

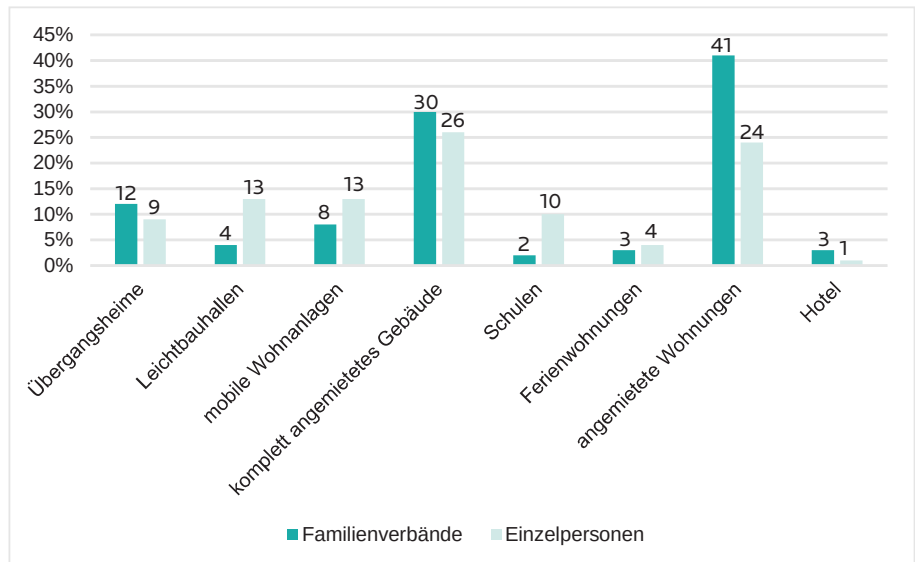
In den 1990er Jahren existierten in Bochum über 40 Übergangsheime für Aussiedler, Flüchtlinge und Obdachlose. Über 4.000 Menschen fanden hier eine Unterkunft. Im Laufe der Jahre ist die Anzahl der Flüchtlinge erheblich gesunken: Im Jahre 2010 befand sich die Anzahl der zugewiesenen Personen auf einem Niveau von lediglich 331 Personen.

Aufgrund dieser rückläufigen Tendenz wurde die Anzahl der städtischen Übergangsheime deutlich, auf zunächst drei Einrichtungen reduziert.

Die weltpolitische Lage führt seit 2011 dazu, dass die Zahl der Flüchtlinge wieder kontinuierlich steigt. Während im Jahr 2011 bundesweit rd. 53.350 Asylanträge in Deutschland gestellt wurden, schnellte diese Zahl allein im Jahr 2015 um mehr als 273.800 auf rd. 476.650 Asylanträge hoch. Dies spiegelt sich auch in der Bochumer Flüchtlingszahlentwicklung wieder. Im September 2016 werden durch die Stadt Bochum 4.258 Personen untergebracht.

**Unterbringungsarten** | Im Laufe der letzten Jahre wurde daher die Unterbringungskapazität zunächst um dezentrale Einrichtungen (angemietete Objekte) und letzt-

**Abb. 29: Nutzung der verschiedenen Unterbringungsarten durch Geflüchtete**



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Soziales (Stand: 16.09.2016)

## 4. Wohnungsbedarf und -nachfrage

endlich um angemietete einzelne Wohnungen, sowie Ferien- und Monteurwohnungen aufgestockt. Aufgrund der besonderen Notsituation, die sich seit Herbst 2015 deutlich zeigte, wurden auch andere Unterbringungen geschaffen: Leichtbauhallen, mobile Wohnanlagen und ehemalige Schulen wurden genutzt, um allen Geflüchteten eine Unterkunft gewähren zu können. Für einen begrenzten Zeitraum wurden etwa 1.200 Personen in insgesamt 18 Turnhallen notuntergebracht und versorgt. Es zeigen sich Unterschiede in der Art der Unterbringung bei

Familienverbänden<sup>16)</sup> oder Einzelpersonen (vgl. Abb. 29). Von insgesamt 708 Familienverbänden in Bochum wohnen 580 in durch die Stadt angemieteten Wohnungen (41 %), komplett angemieteten Gebäuden mit Wohnungscharakter (30 %) oder in Übergangsheimen (11 %). Der nächste Schritt für die Geflüchteten ist die Anmietung einer Privatwohnung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt.

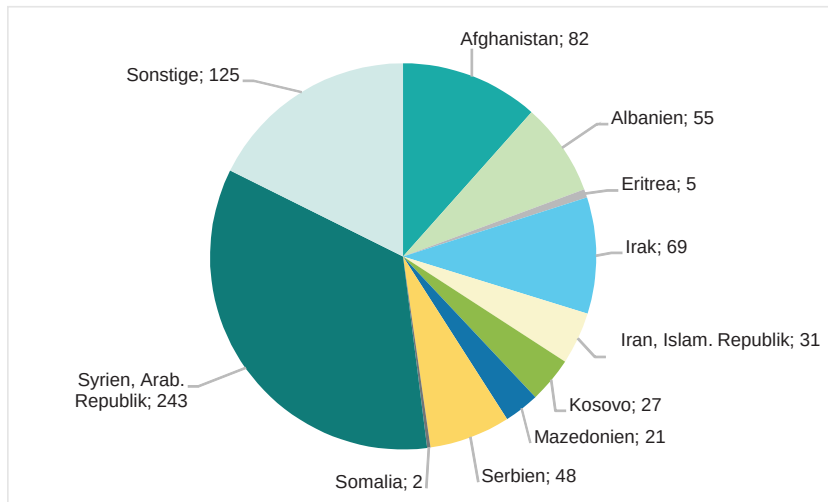
Die Einzelpersonen, die zu knapp drei Viertel männlichen Geschlechts sind, sind überwiegend in ehemali-

gen Schulen oder Leichtbauhallen untergebracht. In einem internen Stufenverfahren sollen diese Personen zunächst in freiwerdende unterschiedliche Wohnungsformen umziehen. Dort haben die Geflüchteten die Möglichkeit, sich an die – ihnen häufig fremde – europäische Wohnkultur zu gewöhnen. Ziel ist auch hier im Anschluss die Privatwohnungsnahme.

Neben der „sozialen Wohnfähigkeit“ ist eine gute Bleibeperspektive eine Voraussetzung zur Privatwohnungsnahme. Personen, die aus Herkunftsländern mit einer Schutzquote<sup>17)</sup> von über 50 % kommen, haben eine gute Bleibeperspektive.

Im Gegensatz dazu gibt es Personen aus „sicheren Herkunftsländern“. Darunter werden Staaten verstanden, für die es als erwiesen gilt, dass keine politische Verfolgung oder unmenschliche Bestrafung stattfindet. Menschen aus diesen Ländern haben meist keine Aussicht auf Asyl. Deutschland hat in den vergangenen Jahren immer mehr Länder zu sicheren Herkunftsstaaten erklärt.<sup>18)</sup> Asylanträge von Menschen aus als sicher eingestuften Herkunftsstaa-ten werden in der Regel abgelehnt, sofern nicht besondere Umstände

**Abb. 30: Familienverbände der Geflüchteten nach Nationalität**



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Soziales (Stand: 16.09.2016)

<sup>16)</sup> Haushaltsgemeinschaft von mindestens 2 Personen.

<sup>17)</sup> Anteil aller Asylanträge, über die vom BAMF positiv entschieden wurde. Im September 2016 trifft dies auf die Herkunftsländer Eritrea, Irak, Iran, Syrien und Somalia zu. Welche Herkunftsländer das Kriterium Schutzquote (>=50 %) erfüllen, wird jährlich festgelegt. Das Kriterium einer guten Bleibeperspektive gilt nur bei Personen mit einer Aufenthaltsgestattung gemäß § 55 Abs. 1 AsylG.

<sup>18)</sup> Zu den sicheren Herkunftsstaaten zählen derzeit die Staaten der Europäischen Union, die sechs Westbalkanstaaten Bosnien-Herzegowina, Serbien, Montenegro, Mazedonien, Albanien und Kosovo sowie die afrikanischen Staaten Ghana und Senegal.

dagegen sprechen. Dementsprechend wird bei diesem Personenkreis auch keine Privatwohnungsnahme forciert.

Insgesamt 350 Familienverbände haben oder werden zeitnah eine Genehmigung zur Privatwohnungs-  
nahme erhalten, da sie eine gute Bleibeperspektive haben.

Bei der Gruppe der Einzelpersonen haben rd. 950 Personen eine gute Bleibeperspektive, da sie aus Herkunftsländern stammen, die eine Schutzquote von über 50 % aufweisen.

**Zusammenfassung und Ausblick |**  
Zu erwarten ist, dass nach jetzigem Stand zu den bereits durch Geflüchtete bezogenen Wohnungen rund 1.300 weitere Wohnungen in unterschiedlicher Größe im Bochumer Stadtgebiet für den Personenkreis der Geflüchteten sukzessive nachgefragt werden. Der Bedarf an Wohnungen für Familien beträgt 350 Wohneinheiten, entsprechend der jeweiligen Familienkonstellation. Bei den bisher rund 950 allein eingereisten Personen ist zu berücksichtigen, dass nicht nur kleine Wohneinheiten nachgefragt, sondern aufgrund des möglichen Familiennachzuges auch größere Wohnungen benötigt werden.

4.3.3 Wohnen im Alter

Angesichts der demografischen Entwicklung müssen Wohnungen und das Wohnumfeld so gestaltet sein, dass ältere Menschen möglichst lange in ihrem Quartier leben können. Dazu gehören die uneingeschränkte Bewegungsfreiheit innerhalb der Wohnung, eine gute, wohnungsnahe Infrastruktur sowie nachbarschaftliche und soziale Anbindungen im Umfeld.

**Seniorenwohnungen |** Seit den 1970er Jahren wurden in Bochum im Rahmen des geförderten Woh-

nungsbaus auch Wohnungen mit einer Belegungsbindung für Mieter ab dem 60. Lebensjahr, sogenannte Seniorenwohnungen, gebaut. Aktuell befinden sich noch 2.945 Wohnungen in der Bindung, die sich ungleich auf die einzelnen Ortsteile verteilen. Mehr als ein Drittel der Seniorenwohnungen liegt im Stadtbezirk Mitte. Der überwiegende Teil dieser Wohnungen entspricht jedoch nicht mehr den heutigen barrierefreien Standards im geförderten Wohnungsbau. Lediglich die ab Ende der 1990er Jahre errichteten Seniorenwohnungen (ca. 200) dürften diese Anforderungen erfüllen.

Tab. 10: Seniorenwohnungen nach Baualtersklassen

| Baualtersklasse | Anzahl Wohnungen |
|-----------------|------------------|
| bis 1979        | 1.286            |
| 1980 - 1989     | 1.071            |
| 1990 - 1999     | 439              |
| 2000 - 2015     | 149              |

Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stichtag 31.12.2015

## 4. Wohnungsbedarf und -nachfrage

**Betreutes Wohnen** | Außerdem entstehen zunehmend Projekte des „Betreuten Wohnen“ oder „Service-Wohnen“, die den Anforderungen gerecht werden sollen, auch bei erhöhtem Pflege- und Betreuungsbedarf in der eigenen Wohnung verbleiben zu können. Wurden anfänglich neben dem Mietvertrag „Wohnen“ zusätzlich umfassende soziokulturelle Betreuungsverträge mit den Mietern geschlossen, können mittlerweile oftmals weitere Module (z.B. Essensversorgung, Haushalts- und Einkaufshilfen, Pflege, soziale Freizeitangebote, etc.) hinzu gebucht werden.

**Weitere Wohnformen** | Außerdem entstehen zunehmend „Mehrgenerationen-Wohnprojekte“, in denen „Jung und Alt“ familienunabhängig miteinander leben und sich gegenseitige Unterstützung anbieten. Neben den vorgenannten Wohnformen entdecken Seniorinnen und Senioren auch das Zusammenleben in einer Wohngemeinschaft. Bietet sie doch die Möglichkeit, einer Vereinsamung vorzubeugen, in einer häuslichen Gemeinschaft gleiche Interessen zu pflegen und sich die notwendigen Alltagsaufgaben zu teilen. Hier gibt es selbstorganisierte oder anbieterverantwortete Wohngemeinschaften. Je nach vertraglicher Gestaltung haben die Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, unterstützend Hilfe durch einen bestimmten oder frei wählbaren ambulanten Pflegedienst in Anspruch zu nehmen.

### 4.3.4 Universitäres Wohnen

Mit seinen insgesamt acht Hochschulen ist Bochum der sechstgrößte Hochschulstandort Deutschlands und nach Köln der zweitgrößte Hochschulstandort in Nordrhein-Westfalen. Die Ruhr-Universität mit ihren rd. 5.600 Beschäftigten und rd. 42.600 Studierenden ist dabei auch der größte Arbeitgeber in Bochum.

Die mehr als 56.000 Studierenden<sup>19)</sup> und fast 10.000 Beschäftigten der Bochumer Hochschulen treten sowohl als Konsumenten in verschiedenen Wirtschaftsbereichen auf als auch als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt. Für eine erfolgreiche Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik ist es daher von großer Bedeutung, neben einem attraktiven Arbeits- bzw. Studienplatz auch attraktiven Wohnraum für verschiedene Zielgruppen anzubieten.

Von den Studierenden dürfte der Großteil eher preiswerten Wohnraum nachfragen, da sie in der Regel neben dem Studium eher geringe Erwerbseinkünfte erzielen bzw. nur niedrige Unterstützungsleistungen erhalten. Neben der Miethöhe ist die Erreichbarkeit des Arbeits- bzw. Ausbildungsortes – insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln – ein wichtiges Kriterium für die Wahl des Wohnstandortes. Im Ergebnis einer Erreichbarkeitsanalyse aus 2011 zeigen sich Räume mit einer besonderen Lagegunst für Studie-

rende und Beschäftigte, die durch eine gute Erreichbarkeit des Campus der Ruhr-Universität und fußläufige Entfernungen zum nächsten Nahversorger gekennzeichnet sind. Diese Räume erstrecken sich von der Stadtbahnlinie U35 aus fingerartig nach Osten und Westen, wobei sich die Bereiche mit der höchsten Lagegunst naturgemäß im Nahbereich befinden, innerhalb dessen die Universität in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar ist, sowie entlang der U35 bis zur Bochumer Innenstadt.

<sup>19)</sup> Wintersemester 2015/2016; IT.NRW



### **Ergebnis Wohnungsbedarf und -nachfrage**

Ende 2015 lebten in Bochum rund 369.300 Einwohner, und damit über 3.900 Menschen mehr als im Vorjahr. Das Bevölkerungswachstum resultiert dabei ausschließlich aus Wanderungsgewinnen - diese erzielt die Stadt bereits seit 2010. Allerdings erst durch die einsetzende Flüchtlingszuwanderung seit 2014 auf einem Niveau, um die seit Jahren hohen Sterbefallüberschüsse ausgleichen bzw. übertreffen zu können. Fast jeder fünfte Einwohner Bochums hat mittlerweile einen Migrationshintergrund.

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

Neben der notwendigen Wohnraumversorgung von Flüchtlingen und Zuwanderern weisen verschiedene Sozialstrukturdaten bei gleichzeitig rückläufigen Sozialwohnungsbeständen auf eine Konzentration der Nachfrage im preisgünstigen Segment hin.

Trotz der hohen Außenwanderungsgewinne verliert Bochum Einwohner an die Nachbarkommunen, was auf Defizite im Wohnungsangebot und entsprechenden Handlungsbedarf hinweist. Modernisierungsmaßnahmen und Wohnungsneubau sind vor allem qualitativ begründet, da die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft entsprechende Anpassungsmaßnahmen erfordern.

## 5. Entwicklung der Wohnungsmieten

Das Mietniveau in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten gibt Hinweise auf das Maß der jeweiligen An- oder Entspannung. Nachfolgend dargestellt werden neben der Entwicklung der Wohnnebenkosten die Bestandsmieten gemäß Bochumer Mietspiege und die Angebotsmieten aus der empirica-Preisdatenbank.

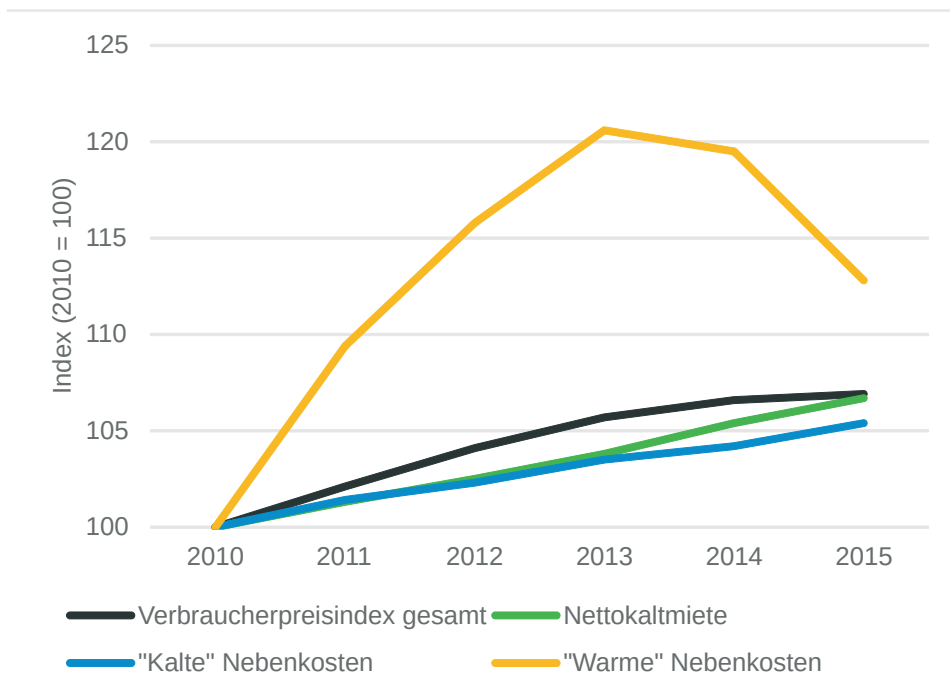
### 5.1 Nebenkosten

Die Wohnkosten werden hauptsächlich von zwei Faktoren bestimmt: den Kosten der Wohnung selbst sowie den

damit verbundenen Nebenkosten. Die bundesweite Entwicklung der Mietnebenkosten bleibt hinter dem Anstieg der Mieten zurück. Die Energiekosten als „Preistreiber“ der vergangenen Jahre sind zuletzt deutlich gesunken. So lagen die Preise für Kraftstoffe und Haushaltsenergie 2015 um durchschnittlich 7 % niedriger als im Jahr zuvor. Dabei gingen die Preise für leichtes Heizöl am deutlichsten zurück (-23 %). Dies ist vor allem auf die am Weltmarkt stark rückläufigen Preise für Rohöl zurückzuführen, die sich trotz der

Abwertung des Euros gegenüber dem US-Dollar signifikant in den Preisen für die deutschen Verbraucher niederschlugen. Etwas weniger stark, aber ebenfalls deutlich, sanken die Preise für Zentralheizung und Fernwärme (-5,6 %) sowie für Gas (-1,5 %). Zudem konnten sich die Verbraucher erstmals seit 2000 wieder über sinkende Strompreise freuen. Im Jahresdurchschnitt 2015 war Strom um 0,8 % billiger als ein Jahr zuvor.

Abb. 31: Ausgewählte Verbraucherpreisindizes



Quelle: Statistisches Bundesamt

## 5.2 Daten auf kommunaler Ebene

Tab. 11: Mietpreistabelle

**Mietspiegel** | Der Bochumer Mietspiegel basiert auf einer repräsentativen Erhebung des Arbeitskreises Mietspiegel bei Bochumer Vermietern. Die Werte beziehen sich auf typische, nicht preisgebundene Mietwohnungen in normaler Wohnlage und sind vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2019 gültig. Dargestellt sind Basiswerte, die im Einzelfall um Zu- oder Abschläge zu korrigieren sind.

Weitere Informationen können unter [www.bochum.de/bauenundwohnen](http://www.bochum.de/bauenundwohnen) abgerufen werden.

Während der Mietspiegel das Preisniveau bestehender Mietverhältnisse in Bochum abbildet, ermöglicht die empirica-Preisdatenbank differenzierte Betrachtungen der Angebotsmieten. Für die aktuelle Analyse für den Zeitraum Juli 2015 bis Juni 2016 wurden dazu knapp 6.200 Mietinse-  
rate am Bochumer Wohnungsmarkt ausgewertet.

| Baujahr     | Größe               | qm-Miete in € |
|-------------|---------------------|---------------|
| bis 1929    | bis unter 35 qm     | 6,47          |
|             | 35 bis unter 50 qm  | 5,60          |
|             | 50 bis unter 65 qm  | 5,47          |
|             | 65 bis unter 80 qm  | 5,34          |
|             | 80 bis unter 95 qm  | 5,31          |
|             | 95 bis unter 110 qm | 5,35          |
|             | ab 110 qm           | 5,47          |
| 1930 - 1989 | bis unter 35 qm     | 6,70          |
|             | 35 bis unter 50 qm  | 5,82          |
|             | 50 bis unter 65 qm  | 5,69          |
|             | 65 bis unter 80 qm  | 5,57          |
|             | 80 bis unter 95 qm  | 5,53          |
|             | 95 bis unter 110 qm | 5,58          |
|             | ab 110 qm           | 5,69          |
| 1990 - 2004 | bis unter 35 qm     | 7,21          |
|             | 35 bis unter 50 qm  | 6,33          |
|             | 50 bis unter 65 qm  | 6,20          |
|             | 65 bis unter 80 qm  | 6,08          |
|             | 80 bis unter 95 qm  | 6,05          |
|             | 95 bis unter 110 qm | 6,09          |
|             | ab 110 qm           | 6,20          |
| ab 2005     | bis unter 35 qm     | 8,16          |
|             | 35 bis unter 50 qm  | 7,28          |
|             | 50 bis unter 65 qm  | 7,16          |
|             | 65 bis unter 80 qm  | 7,03          |
|             | 80 bis unter 95 qm  | 7,00          |
|             | 95 bis unter 110 qm | 7,04          |
|             | ab 110 qm           | 7,16          |

Quelle: Mietspiegel Bochum 2017/2018

## Entwicklung der Angebotsmieten |

Für den aktuellen Betrachtungszeitraum wird ein Medianwert für das Gesamtangebot in Höhe von 6,00 €/m<sup>2</sup> festgestellt, wobei der Wert für Neubaumieten bei 8,50 €/m<sup>2</sup> liegt. Mehr als zwei Drittel der Inserate liegen preislich zwischen 5 und 7 €/m<sup>2</sup>. Niedriger liegen 10,4 %, auf der anderen Seite wurde bei lediglich 3,3 % der Inserate eine Miete von über 9 €/m<sup>2</sup> verlangt.

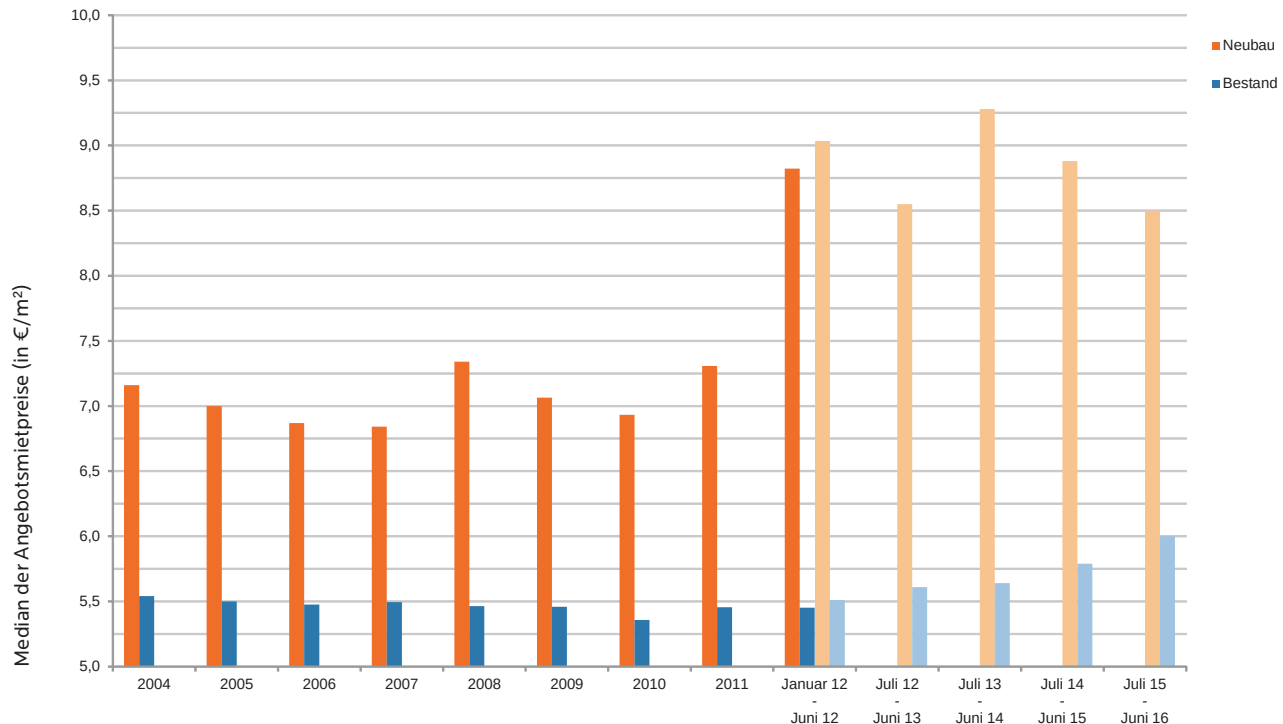
Die Angebotsmieten sind in Bochum seit 2010 langsam aber kontinuierlich angestiegen. Dabei hat sich die Dynamik zuletzt deutlich erhöht, so sind die Mieten allein im letzten Jahr um 0,20 €/m<sup>2</sup> (+3,4 %) gestiegen.

Bei den Neubaumieten sind in den letzten Jahren starke Schwankungen festzustellen. Bei einem vergleichsweise kleinen Neubau-Angebot

schlagen die Preise aktueller Neubauprojekte abhängig vom Marktsegment besonders deutlich auf die Medianwerte durch.

Insgesamt sind die Angebotsmieten im Stadtgebiet in den letzten zehn Jahren um 0,50 €/m<sup>2</sup> gestiegen (entspricht jährlich 0,9 %).

**Abb. 32: Angebots-Nettomietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Angebotsjahr**



Quelle: empirica - Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH)  
Basis ab 2012: empirica-systeme; bis Juni 2012: IDN ImmoDaten GmbH

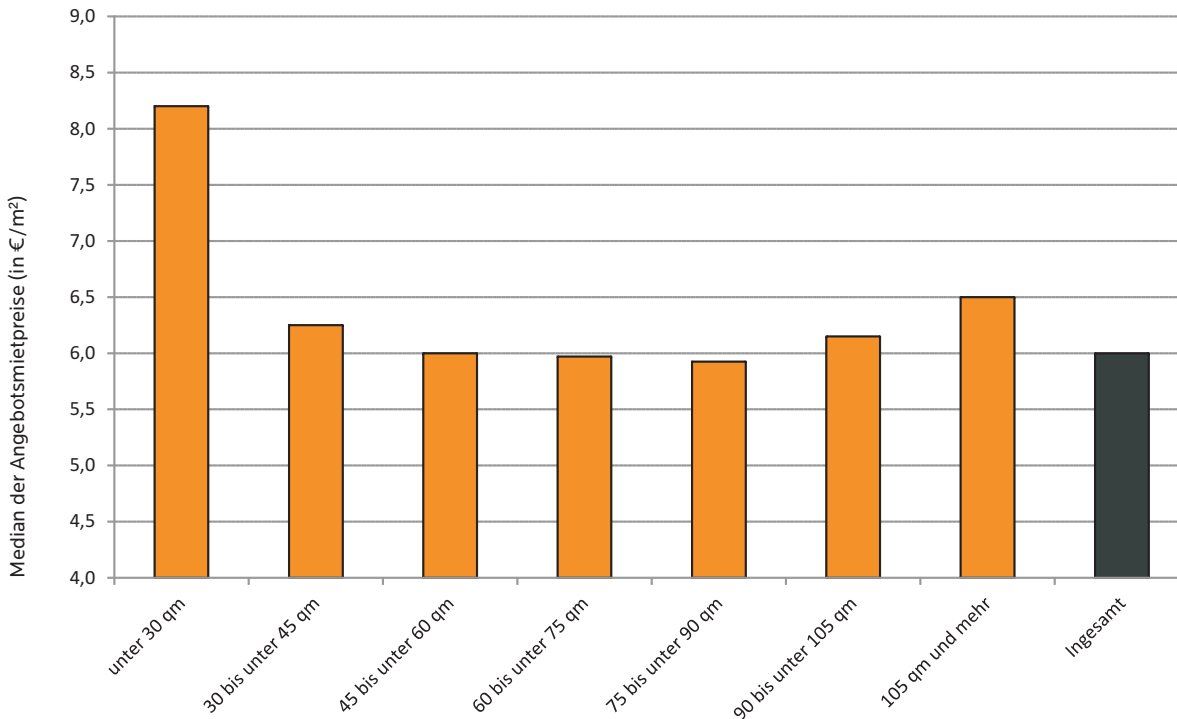
**Wohnungsgröße** | Der größte Anteil des Mietwohnungsangebotes entfällt auf die Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Mit über 5.000 Angeboten machen diese Wohnungen über 80 % der untersuchten Inserate aus. Dagegen beträgt der Anteil größerer Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern bei 94 Inseraten lediglich 1,5 %. Entsprechend des relativ großen Angebotes von Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen fällt der Mietpreis in diesem Segment mit

6,00 €/m<sup>2</sup> am niedrigsten aus. Vor allem für kleinere Wohnungen (ein Zimmer) wird mit 6,86 €/m<sup>2</sup> deutlich mehr verlangt - hier beträgt der Marktanteil bei 577 ausgewerteten Inseraten 9,3 %.

Auch bei einer Differenzierung nach Wohnfläche wird deutlich, dass die Preise sowohl ober- als auch unterhalb des Angebotsschwerpunktes überdurchschnittlich ausfallen. So bewegen sich die Kosten pro Qua-

dratmeter bei einer Wohnungsgröße zwischen 45 und 90 m<sup>2</sup> etwa auf Höhe des Gesamtmedians (6,00 €/m<sup>2</sup> bzw. knapp darunter). Sowohl kleinere als auch größere Wohnungen sind teilweise deutlich teurer. Bei den großen Wohnungen ab 105 m<sup>2</sup> liegt der Median bei 6,50 €/m<sup>2</sup>, bei Kleinstwohnungen (unter 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche) sogar bei 8,20 €/m<sup>2</sup>.

**Abb. 33: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen nach Wohnfläche (Nettokaltmiete, Bestand und Neubau, Juli 2015 - Juni 2016)**





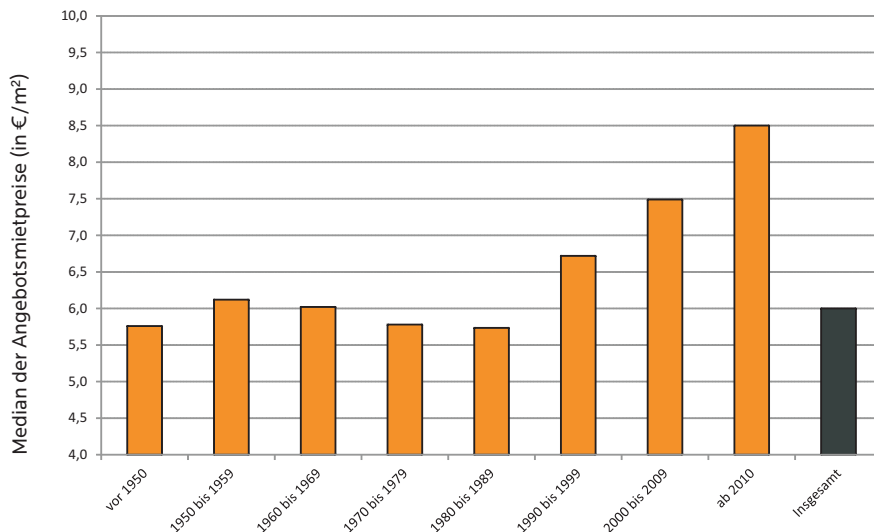
## 5. Entwicklung der Wohnungsmieten

**Baujahr** | Fast 30 % der Inserate, bei denen das Baujahr angegeben wurde, entfallen mit 1.260 Angeboten in die Baualtersklasse 1950 bis 1959. Dies bestätigt zwar die generelle Einschätzung, dass der Wohnungsmarkt in Bochum in die Jahre gekommen ist und einen überdurchschnittlichen Modernisierungs- und Nachholbedarf aufweisen dürfte. Da der Median in dieser Baualtersklasse mit 6,12 €/m<sup>2</sup> jedoch über dem Gesamtwert liegt und in den jüngeren Baujahren 1970 bis 1989 teilweise deutlich niedrigere Medianwerte festzustellen sind, kann vermutet werden, dass Maßnahmen vor allem an den Beständen der Wiederaufbaujahre bereits in größerem Umfang durchgeführt werden und sich entsprechend in den Mieten niederschlagen.

Erst ab dem Baujahr 1990 steigen die Mieten signifikant an. Für neuere Baujahre (ab 2010) liegt der Median mit lediglich 95 ausgewerteten Inseraten bei 8,50 €/m<sup>2</sup>.

**Kleinräumige Betrachtung** | Auf Ebene der sechs Stadtbezirke erreicht mit 6,50 €/m<sup>2</sup> der Stadtbezirk Süd den höchsten Medianwert, gefolgt von Südwest und Mitte (6,20 €/m<sup>2</sup>). In den drei anderen Stadtbezirken liegen die Mieten unter 6 Euro, am niedrigsten in Wattenscheid (5,73 €/m<sup>2</sup>). Mit Abstand folgen die Mietniveaus in Südwest und Nord (5,70 bzw. 5,75 €/m<sup>2</sup>). Unterdurchschnittlich fallen die Mieten in den Bezirken Mitte, Wattenscheid und Ost

**Abb. 34: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen nach Baujahr (Nettokaltmiete, Bestand und Neubau, Juli 2015 - Juni 2016)**



Quelle: empirica - Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH)

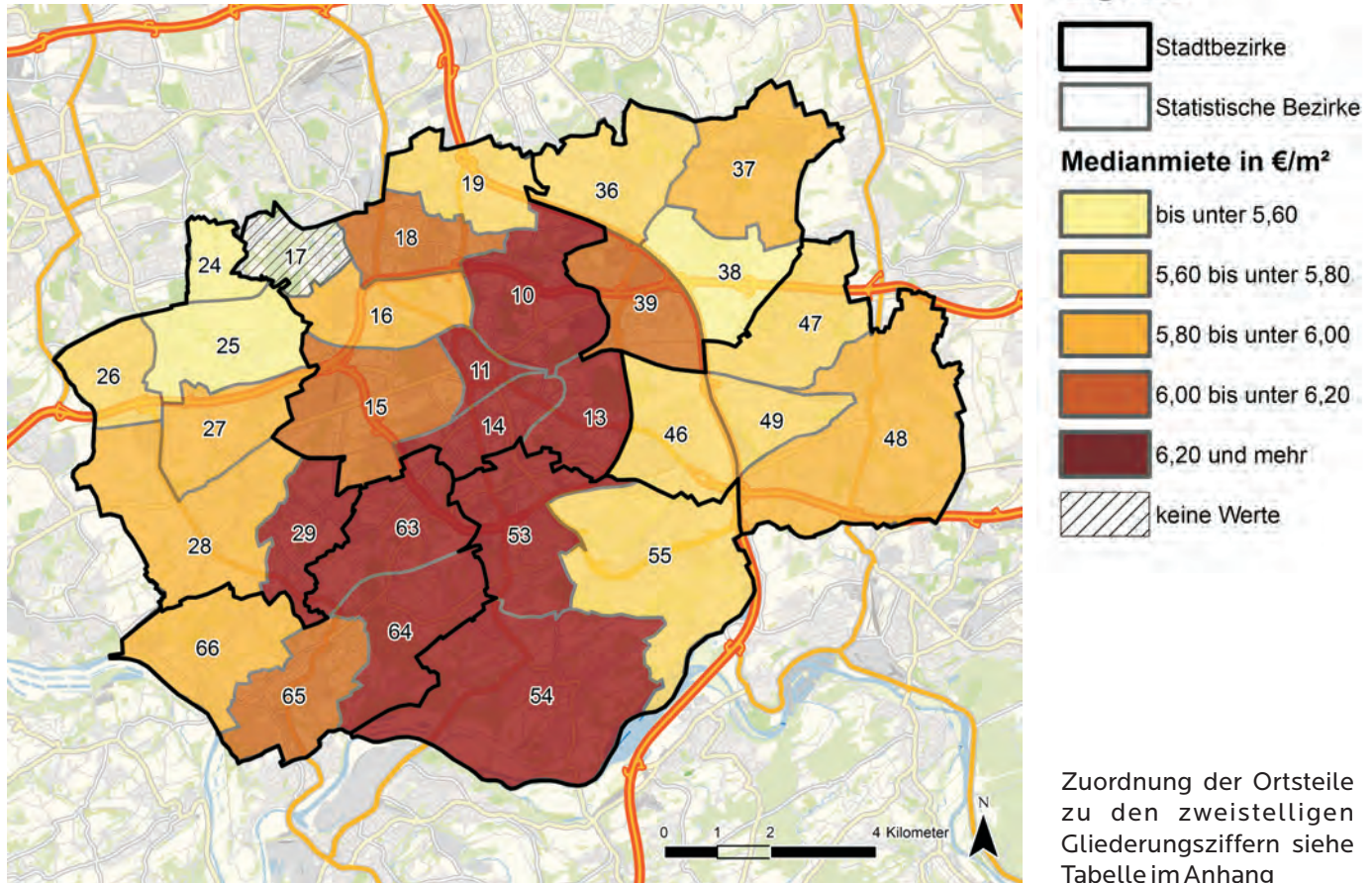
aus. Während die Mieten im Vergleich zum Vorjahr im Stadtbezirk Süd fast konstant geblieben sind, sind sie in allen anderen Bezirken deutlich angestiegen. Im Bezirk Mitte, für den immerhin 1.480 Inserate ausgewertet wurden, ist die Angebotsmiete im Mittel um 0,57 €/m<sup>2</sup> (+10 %) angestiegen.

Da die preisliche Differenzierung auch innerhalb der Stadtbezirke oftmals erheblich ausfällt, werden

die Angebote aus der empirica-Preisdatenbank zusätzlich auf Ebene der 30 Bochumer Ortsteile (statistische Bezirke) ausgewertet. Mit Ausnahme des Ortsteiles Hordel lagen der Auswertung ausreichend Angebote zugrunde, sodass – in Abstimmung mit dem Gutachter – verlässliche Aussagen auch auf Ortsteilebene möglich sind.

**Abb. 35: Miete in den Bochumer Ortsteilen**

Angebotsmieten für Mietwohnungen, Beobachtungszeitraum: 01.07.2015 - 30.06.2016



Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de) [www-empirica-institut.de](http://www-empirica-institut.de)  
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Bochum

Wie aus der Karte ersichtlich, werden die höchsten Mieten in einem Streifen verlangt, der sich in der Mitte Bochums von Norden nach Süden zieht, beginnend in Grumme bis hinunter nach Stiepel. In Stiepel werden - allerdings auf konstantem Niveau - die höchsten Mieten verlangt

(7,16 €/m<sup>2</sup>). Es folgt die Südinne- stadt (6,90 €/m<sup>2</sup>), hier sind die Angebotsmieten im abgelaufenen Jahr deutlich gestiegen (+6,2%)

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

vor allem für Harpen/Rosenberg sowie Wattenscheid-Mitte und Günnigfeld. Zwar sind gerade auch in Günnigfeld die Mieten zuletzt signifikant gestiegen (+ 8 %), liegen aber mit 5,40 €/m<sup>2</sup> immer noch um etwa 10 % unter dem gesamtstädtischen Median.



# 5. Entwicklung der Wohnungsmieten

## 5.3 Regionaler Vergleich

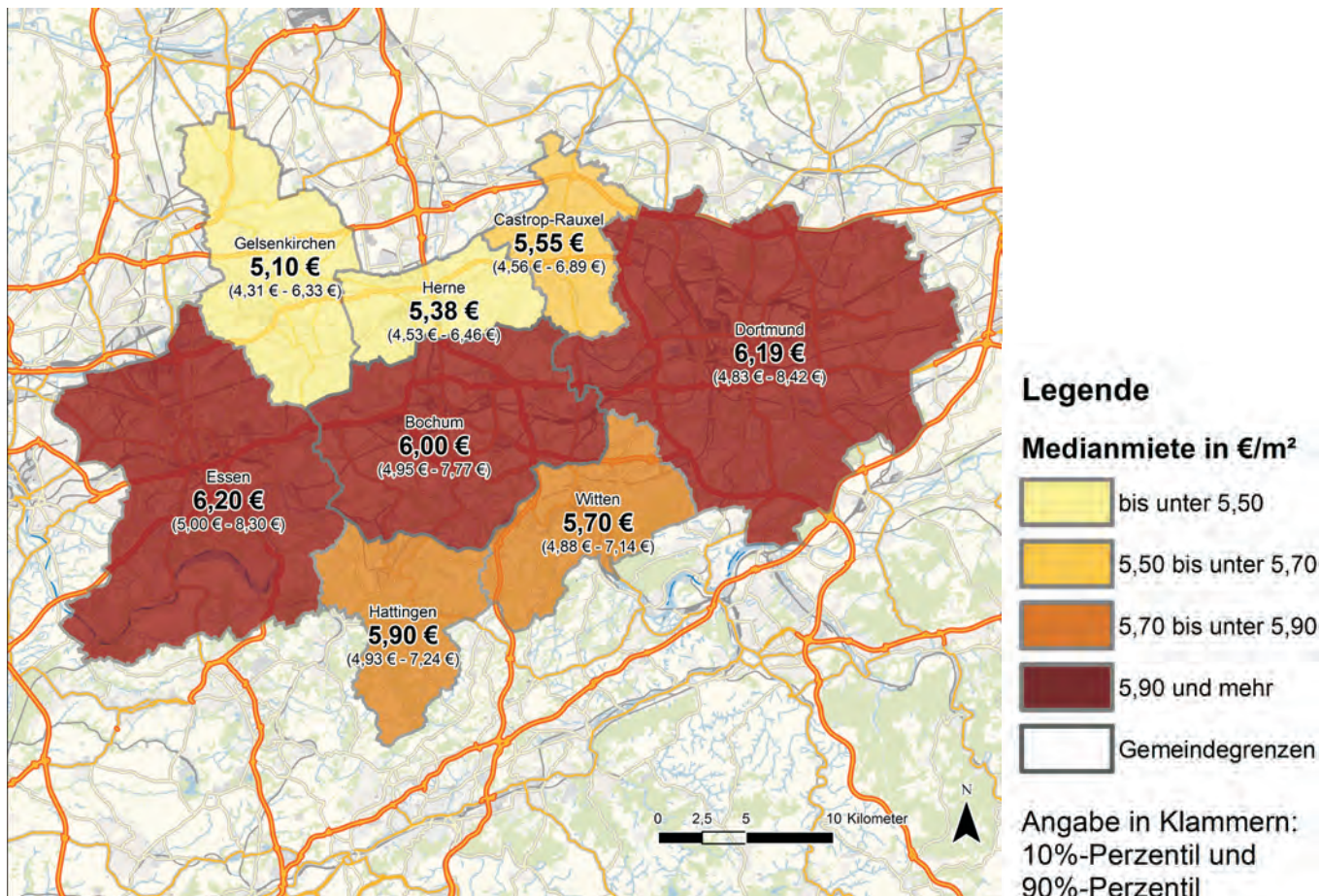
Bochum weist im regionalen Vergleich mit 6,00 €/m<sup>2</sup> ein überdurchschnittliches Preisniveau auf. Lediglich Dortmund mit 6,19 €/m<sup>2</sup> und

Essen mit 6,20 €/m<sup>2</sup> haben höhere Medianwerte. Dies dürfte auch mit der höheren Bautätigkeit der letzten Jahre in diesen Kommunen und entsprechenden Neubau-Angeboten zusammenhängen. In den anderen

Nachbargemeinden fällt das Preisniveau teilweise erheblich geringer aus. In Gelsenkirchen liegt der Wert mit 5,10 €/m<sup>2</sup> am niedrigsten.

**Abb. 36: Miete im regionalen Vergleich**

Angebotsmieten für Mietwohnungen, Beobachtungszeitraum: 01.07.2015 - 30.06.2016



Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de) [www-empirica-institut.de](http://www-empirica-institut.de)  
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Bochum

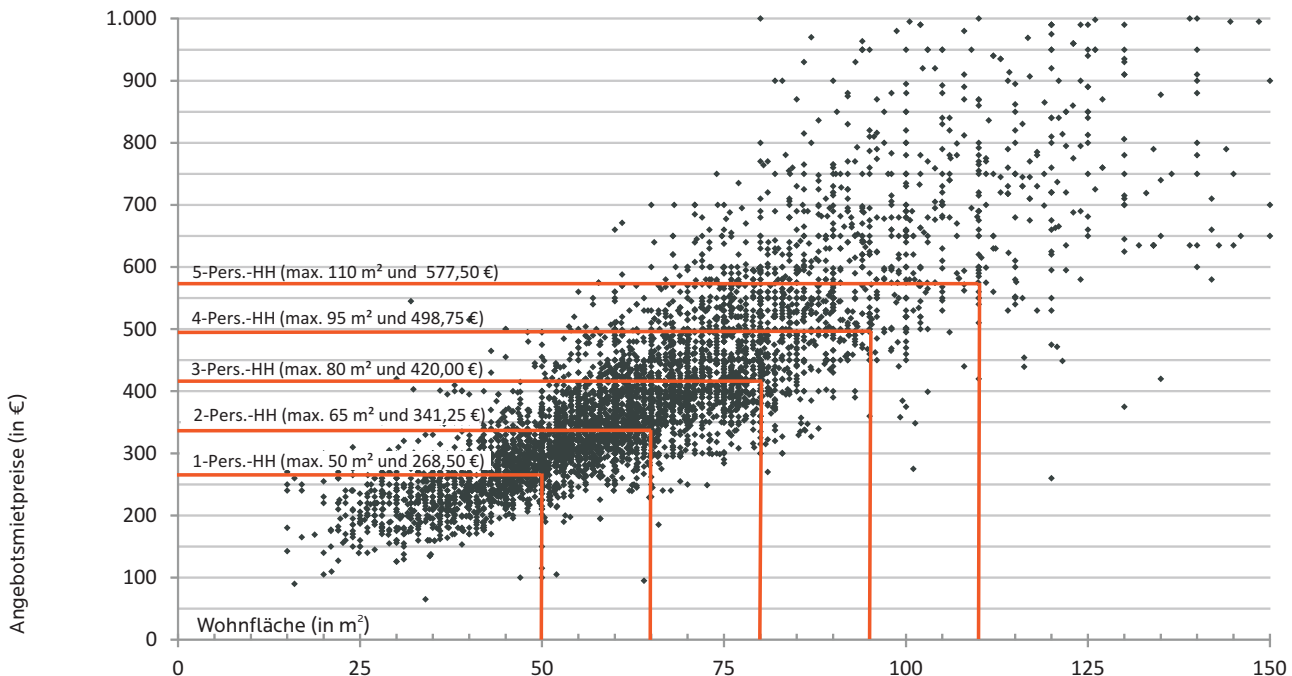
## 5.4 Mietwohnungsangebot - Bedarfsgemeinschaften

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

Die Höchstgrenzen für die monatliche Nettokaltmiete betragen in Bochum im Untersuchungszeitraum 5,37 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> und 5,25 €/m<sup>2</sup> für alle anderen Wohnungen. Die angemessene Wohnfläche - bezogen auf die Haushaltsgröße - orientiert sich an den Vorgaben für den sozialen Wohnungsbau (max. 50 m<sup>2</sup> für einen Ein-Personen-Haushalt zuzüglich 15 m<sup>2</sup> für jede weitere Person). Letztendlich wird die Angemessenheit der

Unterkunftskosten nach der sogenannten „Produktmethode“ bewertet, wonach die Miethöhe das mathematische Produkt aus angemessenem Quadratmeterpreis und angemessener Wohnungsgröße nicht überschreiten darf. Bedarfsgemeinschaften wird so die Möglichkeit eröffnet, größere Wohnungen anzumieten, falls der Quadratmeterpreis gleichzeitig niedriger ist (und umgekehrt).<sup>20)</sup>

**Abb. 37: Mietangebote in Geschosswohnungen nach Wohnfläche und Angemessenheitskriterien (Stufe 1, Nettokaltmiete, Bestand und Neubau, Juli 2015 - Juni 2016)**



Quelle: empirica - Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH)

<sup>20)</sup> In einem weiteren Prüfschritt werden auch die kalten Betriebskosten in Höhe von 1,93 €/m<sup>2</sup> (in 2016) anerkannt, sodass sich entsprechend höhere Mietobergrenzen ergeben. Da die empirica-Preisdatenbank bislang überwiegend auf Nettokaltmieten basiert bzw. kalte Betriebskosten häufig nicht oder fehlerhaft inseriert werden, wird hierzu auf eine weitergehende Analyse verzichtet.

## 5. Entwicklung der Wohnungsmieten

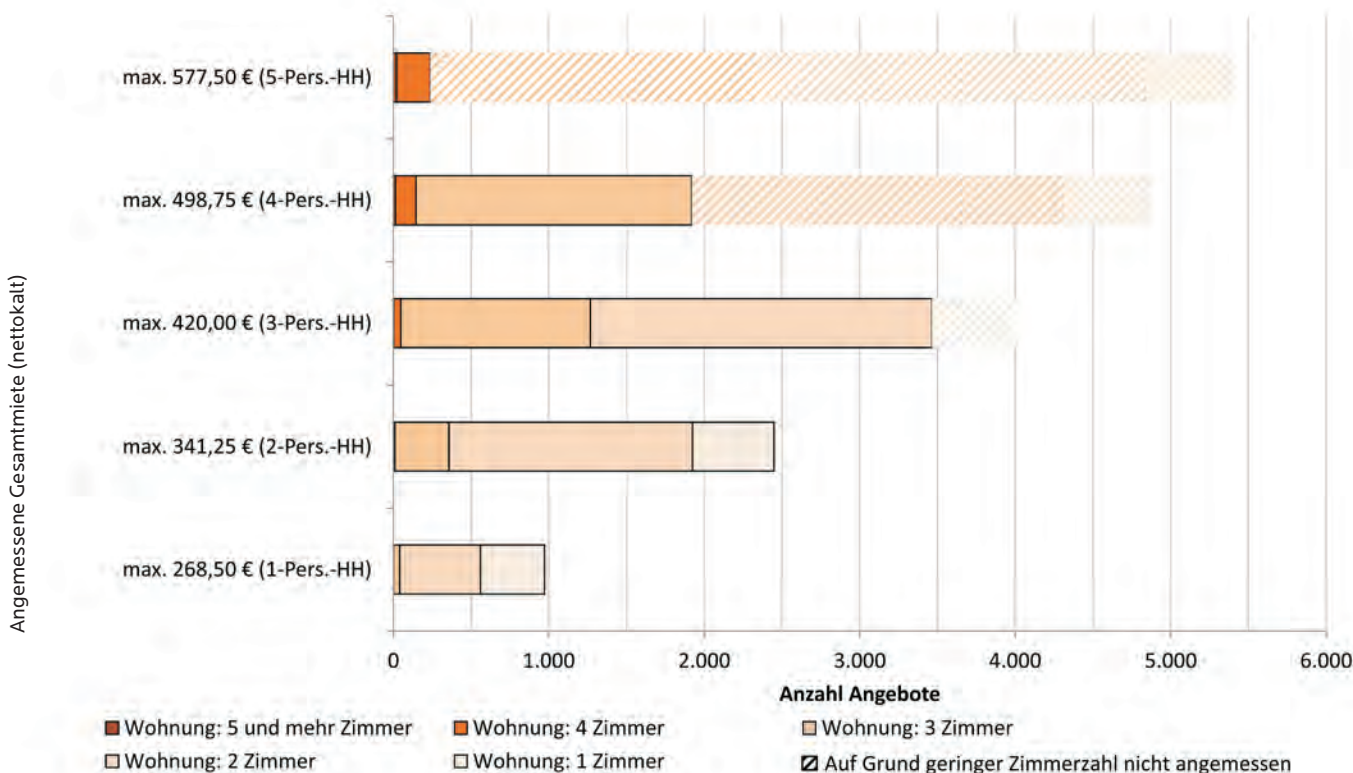
Für Ein-Personen-Haushalte wurden im Betrachtungszeitraum Juli 2015 bis Juni 2016 rund 930 Wohnungen mit einem und zwei Zimmern angeboten, die unterhalb der Höchstgrenze liegen. Dazu kommen knapp 50 Wohnungen, die über drei oder mehr Zimmer verfügen, aber nach der Produktmethode ebenfalls preislich angemessen sind. Insgesamt erfüllen damit knapp 16 % des gesamten Wohnungsangebotes die Angemes-

senheitsvoraussetzungen für Ein-Personen-Haushalte. Vor zwei Jahren lag dieser Anteil noch bei über 20 %.

Für Haushalte mit zwei Personen sind mit über 2.450 Wohnungen knapp 40 % des Angebotes als angemessen zu bewerten. Etwas größer dürfte das angemessene Angebot für Drei-Personen-Haushalte ausfallen, selbst wenn

man die von der Wohnungsgröße vermutlich ungeeigneten (gleichwohl preislich angemessenen) Wohnungen mit lediglich einem Zimmer unberücksichtigt lässt. Bei weiteransteigender Haushaltsgröße fällt das geeignete Angebot - unter Berücksichtigung einer angemessenen Zimmerzahl - zunehmend geringer aus.

**Abb. 38: Angemessene Mietangebote nach Haushaltsgruppen (§22 SGB II) in Bochum (Juli 2015 - Juni 2016, Produktmethode, Mietobergrenzen Stufe 1)**



Quelle: empirica - Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH)



### Ergebnis Entwicklung der Wohnungsmieten

Die Mieten sind in Bochum seit 2010 langsam aber stetig angestiegen. Dabei hat sich die Dynamik zuletzt deutlich erhöht, so sind die Angebotsmieten allein im letzten Jahr um 3,4 % auf jetzt 6,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Sowohl kleinere als auch größere Wohnungen sind überdurchschnittlich teuer. Bei den großen Wohnungen ab 105 m<sup>2</sup> liegt der Median bei 6,50 €/m<sup>2</sup>, bei Kleinstwohnungen sogar bei 8,20 €/m<sup>2</sup>.

Auf der anderen Seite bleibt die bundesweite Entwicklung der „kalten“ und vor allem „warmen“ Wohnnebenkosten hinter dem Anstieg der Mieten zurück. Vor allem die Energie-bzw. Heizkosten als „Preistreiber“ vergangener Jahre sind zuletzt deutlich gesunken.

Im Vergleich zu den Nachbarkommunen liegen die Mieten in Bochum auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Innerhalb des Stadtgebietes fällt kleinräumig eine hohe preisliche Differenzierung auf. Die große Spannbreite der Mieten, auch Indiz für vielfältige Lagen und unterschiedliche Qualitäten, erhöht die Attraktivität der Wohnungsangebote im Stadtgebiet für verschiedene Nachfragergruppen.

Das Angebot an angemessenen Wohnungen für Haushalte im SGB II-Leistungsbezug ist im Vergleich zu Vorjahren gesunken - der Anteil angemessener Wohnungsangebote für Ein-Personen-Haushalte liegt zuletzt bei knapp 16 %.

## 6. Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Die elf kreisfreien Städte Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Hagen, Dortmund und Hamm arbeiten seit 2003 an gemeinsamen Projekten unter dem Titel „Städteregion Ruhr 2030“.

Eines der ersten gemeinsamen Leitprojekte war der Prozess „Masterplan Ruhr“. Angestoßen durch diesen Prozess wurde 2009 unter dem Titel „Wohnen in der Städteregion Ruhr“ der Erste Regionale Wohnungsmarkt-

bericht erstellt. Zum damaligen Zeitpunkt war dieser Bericht landesweit der erste regionale Wohnungsmarktbericht. Vereinbart wurde eine Fortschreibung alle drei Jahre.

Da den beteiligten Städten bewusst war, dass der Wohnungsmarkt nicht an den Grenzen der kreisfreien Städte endet, wurden die benachbarten Kreise Unna, Recklinghausen, Wesel sowie der Ennepe-Ruhr-Kreis in die Fortschreibung des regionalen Wohnungsmarktberichtes (2012)

einbezogen. Damit entspricht die räumliche Kulisse dem Verbandsgebiet des RVR (Regionalverband Ruhr), der im Laufe der Erstellung des dritten Berichtes (2015) sukzessive die Federführung für das Projekt übernommen hat. Alle drei Wohnungsmarktberichte wurden mit Unterstützung und Begleitung der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK erstellt.

**Abb. 39: Wohnungsmarkt Ruhr**



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stadt Bochum

Der regionale Wohnungsmarktbericht ist eine gemeinsame Bestandserhebung zur Wohnungsmarktsituation in den kreisfreien Städten und Kreisen des Ruhrgebietes. Der Bericht versteht sich nicht als Städteranking, sondern soll Gemeinsamkeiten, aber auch siedlungsstrukturelle Unterschiede aufzeigen.

Mit dem „Dritten Regionalen Wohnungsmarktbericht Ruhr“ hat sich die Berichterstellung in der Region etabliert. Alle an diesem Bericht beteiligten Akteure sind davon überzeugt, dass nur das gemeinsame kooperative Vorgehen die Erkenntnisse zu den Trends und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in der Region Ruhr voranbringen werden.

Als nächstes Projekt soll eine regionale Nachfrageanalyse durchgeführt werden, die die zukünftigen Bedürfnisse und qualitativen Anforderungen (bis 2040) an Wohnungen und Wohnumfeld für verschiedene Nachfragegruppen untersuchen wird. Damit soll eine Grundlage geschaffen werden, um auf sich verändernde Zielgruppen und Nachfragewünsche reagieren und beispielsweise Wohnbauflächen zielgerichtet entwickeln zu können. Im Vordergrund steht dabei die regionale Perspektive des Wohnungsmarktes. Der kommunalen bzw. lokalen Ebene wird Rechnung getragen, indem die Untersuchung Rückschlüsse auf die Bedürfnisse verschiedener Zielgruppen und auf Anforderungen an unterschiedliche

Quartierstypen ermöglichen soll.

Der Vierte Regionale Wohnungsmarktbericht soll im Frühjahr 2018 erscheinen. Die Berichte sowie ergänzende Tabellen sind als PDF-Dokumente auf der Internetseite der Städteregion Ruhr abrufbar:

[www.staedteregion-ruhr-2030.de](http://www.staedteregion-ruhr-2030.de)



## 7. Expertenbefragung 2016 (Wohnungsmarktbarometer)

Die Bochumer Wohnungsmarktakteure werden seit 2003 jährlich zu relevanten Themen des Wohnungsmarktes befragt. Im Rahmen dieses sogenannten „Wohnungsmarktbarometers“ werden keine objektiven Daten abgefragt, sondern subjektive Einschätzungen zur aktuellen Lage und zu künftigen Entwicklungen der unterschiedlichen Segmente des Wohnungsmarktes erfasst.

**Runder Tisch der Bochumer Wohnungsmarktakteure** | Im Rahmen der Expertenbefragung werden Personen und Institutionen befragt, die sich zu einem großen Teil regelmäßig unter dem Format „Runder Tisch der Bochumer Wohnungsmarktakteure“ treffen. Dieser „Runde Tisch“ hat sich seit fast zehn Jahren als wichtiger Baustein der Wohnungsmarktbe-

obachtung etabliert. Die Teilnehmer stammen aus unterschiedlichen Bereichen und haben differenzierte Ansichten zu Themen der Wohnungspolitik. Neben der Stadtverwaltung nehmen Experten aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, von Finanzierungsinstituten, Maklerbüros, Mietervereinen, Haus & Grund sowie aus Forschung und Wissenschaft an den Treffen teil. Grundsätzlich ist der Kreis offen für alle Interessierten. Weiterführende Informationen stehen im Internet unter [www.bochum.de/runder-tisch](http://www.bochum.de/runder-tisch) zur Verfügung.

Neben einem fachlichen Austausch steht auch der Netzwerkgedanke im Vordergrund. Für die Wohnungsmarktbeobachtung ergibt sich der Vorteil, dass bestimmte Themen-

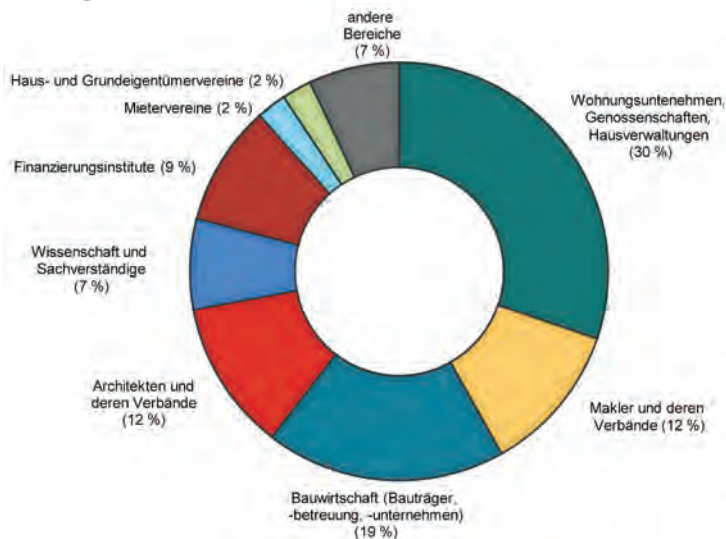
und Handlungsfelder unmittelbar mit den lokalen Marktexperten erörtert werden können. Aktuell wird das Handlungskonzept Wohnen (vgl. Kapitel 9) im Rahmen eines breiten Beteiligungsprozesses erstellt.

**Jährliche Expertenbefragung** | Im Frühjahr 2016 haben 35 Experten an der Befragung teilgenommen (Rücklaufquote: 39 %). Da diesmal der Adressatenkreis wegen der Investorenkonferenzen und der Erstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen erweitert wurde, konnte im Vergleich zu Vorjahren eine deutlich höhere Beteiligung erreicht werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Profession haben sich nicht alle Befragungsteilnehmer zu allen Marktsegmenten geäußert. Auch beziehen nicht alle Teilnehmer ihre Antworten auf die Gesamtstadt, sondern zum Teil differenziert bzw. fokussiert auf einzelne Stadtbezirke. Die Einschätzungen sollten aus Sicht der Nachfrage vorgenommen werden. Wenn 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.

Nachfolgend werden wesentliche Ergebnisse zusammengefasst. Die an die Experten gerichteten Fragen sowie die vollständigen Ergebnisse

**Abb. 40: Tätigkeitsbereich der Teilnehmer**



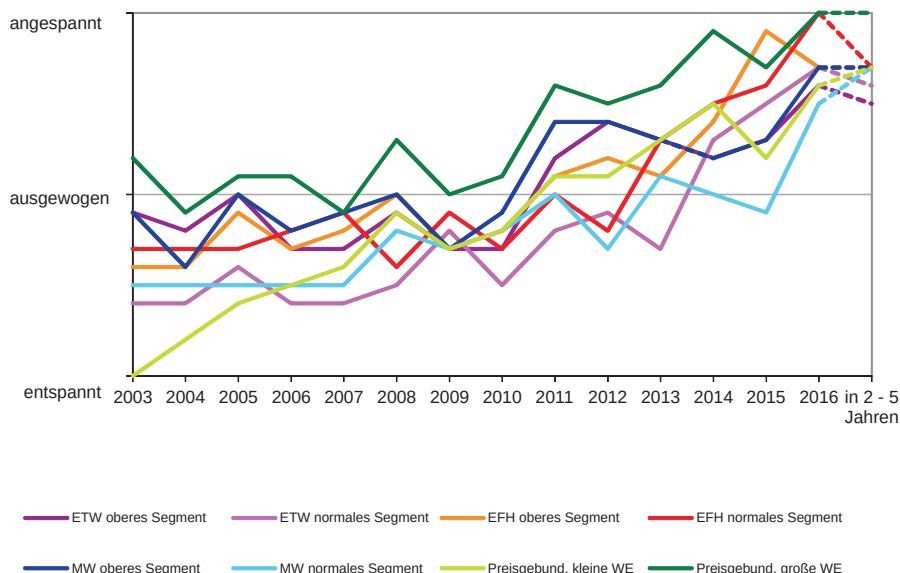
Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungsamt- und Bauordnungsamt

des Wohnungsmarktbarometers 2016 befinden sich im Anhang des Berichtes.

**Marktlage und Entwicklung** | Die Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt hat sich im Vergleich zum Vorjahr nach Einschätzung der Experten weiter angespannt. Nachdem die Wohnungsmarktlage über viele Jahre als überwiegend entspannt eingeschätzt wurde, lässt sich dies seit gut einem Jahr für kein Segment mehr behaupten. Dies lässt sich selbstverständlich auch, aber eben nicht nur, mit der erheblichen Zunahme der Unterbringung von Flüchtlingen im letzten Jahr erklären. So ist die Entwicklung der letzten zehn Jahre durch eine leichte, aber stetige Anspannungstendenz gekennzeichnet, die nunmehr sowohl im Eigentumsbereich (insbesondere EFH normales Preissegment) als auch im Mietwohnungsbereich (insbesondere größere Sozialwohnungen) zu einer angespannten Bewertung führt.

Für die Zukunft erwarten die Experten keine größeren Veränderungen, allenfalls im Eigentumsbereich erscheint eine geringfügige Entspannung möglich. Inwieweit die weitere Entwicklung bei den Flüchtlingszahlen die Umfrageergebnisse bzw. künftig eintretende Entwicklungen beeinflussen wird, bleibt abzuwarten.

**Abb. 41: Beurteilung der Wohnungsmarktlage**



Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungsamt- und Bauordnungsamt

**Probleme auf dem Wohnungsmarkt** | Auf dem Mietwohnungsmarkt werden vor allem das fehlende Baulandangebot sowie das Fehlen von großen und bezahlbaren Wohnungen bemängelt. Ebenfalls stark problematisiert werden die hohen Bau- und Modernisierungskosten. Auf wenig Kritik stoßen dagegen die Kapitalmarktlage sowie die aktuellen Fördermöglichkeiten für Investitionen im Mietwohnungsbau.

Auf dem Eigentumsmarkt ergibt sich ein ähnliches Bild. Die Baulandverfügbarkeit sowie die Baukosten werden von deutlich mehr Experten kritisiert als die Baulandpreise. Auch

im Eigentumsbereich wird ein deutlich größeres Defizit bei größeren Wohnungen gesehen als für kleine Wohnungen/Appartements.

**Investitionsklima** | Insgesamt wird das Investitionsklima sehr differenziert bewertet, tendenziell aber erneut positiver als im Vorjahr. Für fast alle Segmente gehen die Experten mittlerweile überwiegend von einem (eher) guten Investitionsklima aus. Diese Einschätzungen stützen sich im Wesentlichen auf anhaltend historisch günstige Finanzierungsbedingungen. Am positivsten wird weiterhin der Neubau im Eigentumsbereich bewertet, aber auch im Bestands-



## 7. Expertenbefragung 2016 (Wohnungsmarktbarometer)

bereich wird ein positives Investitionsklima wahrgenommen.

Lediglich im Bereich des Neubaus von öffentlich geförderten Mietwohnungen wird das Investitionsklima überwiegend schlecht bis teilweise sogar sehr schlecht bewertet, was angesichts der deutlich verbesserten Förderkonditionen des Landes durchaus überrascht. Doch was hält Investoren von Aktivitäten in diesem Segment ab, wo liegen Hemmnisse?

**Investitionshemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen** | Am mangelnden Eigenkapital bei potenziellen Investoren scheint es jedenfalls nicht zu liegen, dass in diesem Segment weiterhin ein zurückhaltendes bis negatives Investitionsklima festzustellen ist. Auch Widerstand der Bevölkerung/Nachbarschaft gegen derartige Neubauprojekte wird überwiegend nicht als Hemmnis angeführt.

Als stärkstes Hemmnis werden ganz eindeutig die überhöhten Neubaukosten wegen technischer Vorgaben (z.B. EnEV, Barrierefreiheit) von fast allen Befragungsteilnehmern genannt. Mit Abstand, aber ebenfalls als wichtige Hemmnisse genannt werden der bürokratische Aufwand für Förderanträge sowie die Sorge hinsichtlich der Belegungsbindung (zugewiesenes Mieterklientel). Außerdem wird als Hemmnis vermutet, dass Private und kleinere Investoren über die Fördermodalitäten nicht ausreichend informiert seien.

Hinsichtlich der kommunalpolitischen Unterstützung (Kooperation, wohnungspolitische Konzepte) ergibt sich ein zwiespältiges Meinungsbild. Immerhin knapp die Hälfte der Befragungsteilnehmer sieht in diesem Aspekt ein – teilweise sogar starkes – Hemmnis. Die andere Hälfte bewertet diesen Aspekt neutraler bis positiv.

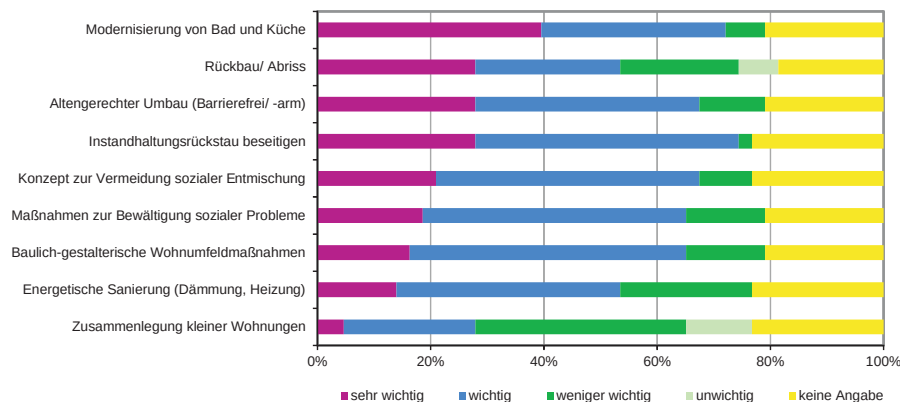
**Neubaumaßnahmen** | Grundsätzlich und ganz überwiegend halten die Marktexperten Wohnungsneubau in Bochum für wichtig. Dies gilt insbesondere im Bereich des betreuten Wohnens (für Senioren). Hier sind sich die Experten praktisch einig und bewerten Neubaumaßnahmen als „sehr wichtig“. Alten- und Pflegeheime sowie vor allem Mehrgenerationenwohnprojekte werden dagegen von

einigen Befragungsteilnehmern als „weniger wichtig“ eingeschätzt.

Der Neubau von Mietwohnungen zur langfristigen Unterbringung von Flüchtlingen wird unterschiedlich bewertet, immerhin ein knappes Drittel hält Neubau in diesem Segment für „weniger wichtig“ bis „unwichtig“.

Ein vergleichbar uneinheitliches Bild auch bei den öffentlich geförderten Mietwohnungen. Trotz oder gerade wegen der oben genannten Investitionshemmnisse halten etwa zwei Drittel der Befragungsteilnehmer den Sozialwohnungsneubau für „wichtig“ oder sogar „sehr wichtig“ – ein Drittel sieht dies anders und schätzt den Neubau „weniger wichtig“ bis „unwichtig“ ein.

**Abb. 42: Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand**



Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungsamt- und Bauordnungsamt

## 7. Expertenbefragung 2016 (Wohnungsmarktbarometer)

### Maßnahmen im Wohnungsbestand |

Aufgrund der im Verhältnis zum vorhandenen Wohnungsbestand geringen Neubautätigkeit und des vergleichsweise alten Wohnungsbestandes erhalten Bestandsmaßnahmen für die Entwicklung des Wohnungsangebotes eine besondere Bedeutung.

Entsprechend erachten fast alle Experten die Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus als (sehr) wichtige Aufgabe. Von höchster Priorität werden auch die Modernisierung von Bad und Küche sowie ein altengerechter Umbau gesehen. Bedeutsam sind außerdem Maßnahmen, die über den eigenen Wohnungsbestand hinaus zu begreifen sind. So bewerten die Akteure Wohnumfeldmaßnahmen, Konzepte zur Vermeidung sozialer Entmischung sowie Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme als (sehr) wichtige Handlungsoptionen.

Demgegenüber wird die Notwendigkeit energetischer Sanierungsmaßnahmen sehr unterschiedlich eingeschätzt. Mehr als ein Viertel bewertet diese Maßnahmen als weniger wichtig. Ebenfalls höchst unterschiedlich bzw. oftmals weniger wichtig bewertet werden außerdem Maßnahmen wie Rückbau/Abriss oder die Zusammenlegung kleiner Wohnungen. Auch die Aktivierung von Leerstand oder das Herrichten von Wohnraum zur langfristigen Unterbringung von Flüchtlingen wird von einigen Akteuren als vergleichsweise weniger wichtig eingeschätzt.

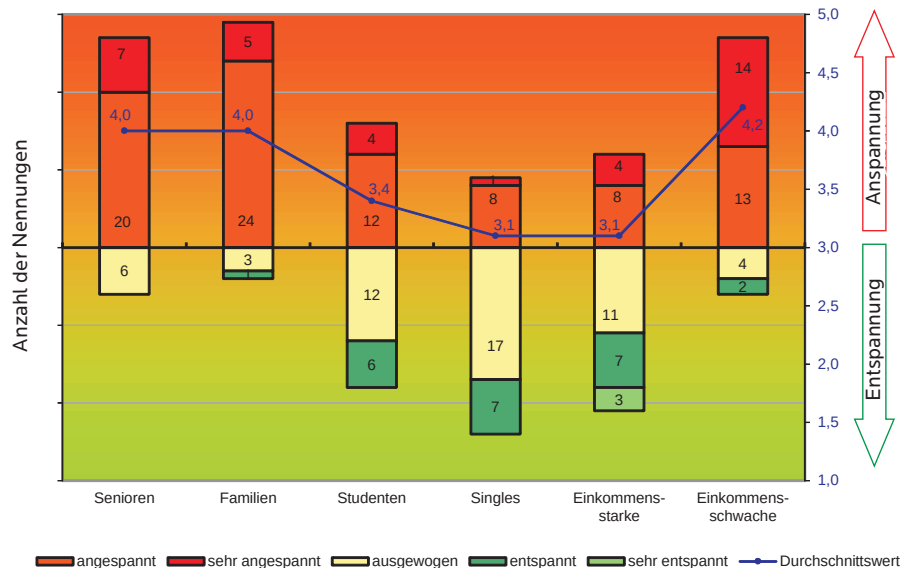
### Marktlage für ausgewählte Personengruppen |

Die Marktlage in Bochum stellt sich, wie oben ausgeführt, als zunehmend angespannt dar. In einem nächsten Schritt ist zu klären, ob und welche Personengruppen hiervon besonders betroffen sind. Nach Einschätzung der Akteure stellt sich die Situation für Einkommensschwache – erwartungsgemäß – am angespanntesten dar. Für diese Nachfragegruppe hat sich zudem gegen-

über der Vorjahresbefragung die Situation am deutlichsten angespannt. Ebenfalls angespannt ist die Marktlage für Senioren und Familien.

Bei Studenten stellt sich die Situation etwas günstiger dar und ist als noch ausgewogen zu bezeichnen. Für Singles und Einkommensstarke stellt sich die Marktlage vergleichsweise komfortabel dar und wird als ausgewogen bewertet.

Abb. 43: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen



Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungsamt- und Bauordnungsamt

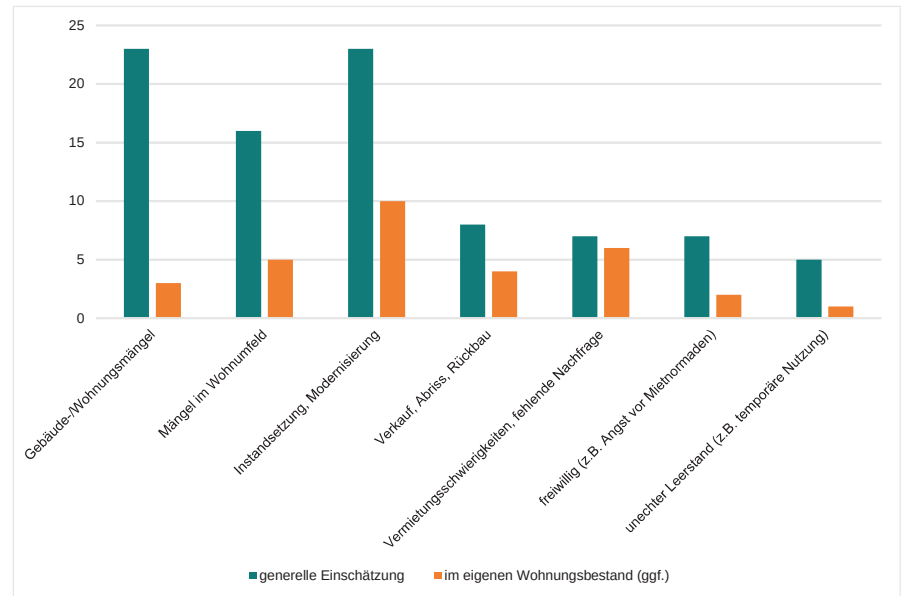
# 7. Expertenbefragung 2016 (Wohnungsmarktbarometer)

**Wohnungsleerstand** | Die durch Stromzähleranalyse ermittelten Wohnungsleerstände (Leerstandverdachtsfälle) sind im letzten Jahr deutlich zurückgegangen (vgl. Kapitel 3.2). Da die Stromzähleranalyse keine weiteren Differenzierungen zulässt oder Hinweise auf (qualitative) Leerstandsgründe liefert, wurden die Experten in diesem Jahr zum Leerstand im Allgemeinen sowie – sofern zutreffend – im eigenen Wohnungsbestand befragt.

Etwa die Hälfte der Befragten hat in den letzten zwölf Monaten eine – teilweise starke – Abnahme von Wohnungsleerstand auf dem Bochumer Wohnungsmarkt bemerkt und erwartet dies auch für das kommende Jahr. Die andere Hälfte dagegen sieht sowohl zurückliegend als auch künftig eher unveränderte Leerstandszahlen.

Als wichtigste Leerstandsgründe werden Mängel in der Wohnung, im Gebäude oder im Wohnumfeld genannt. Instandsetzung und Modernisierung zählen ebenfalls zu den wichtigsten Leerstandsursachen. Bezogen auf den eigenen Wohnungsbestand haben dies die meisten teilnehmenden Bestandshalter als Leerstandsgrund angeführt. Deutlich seltener werden dagegen Vermietungsschwierigkeiten aufgrund fehlender Nachfrage genannt. Auch „freiwilliger“ oder „unechter“ Leerstand – etwa aus Angst vor „Mietnomaden“ oder wegen vorübergehender (Unter-)Nutzung – wird nur von

Abb. 44: Leerstandsgründe



Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungsamt- und Bauordnungsamt

wenigen Akteuren als Leerstandsgrund ausgemacht.

Betroffen von Leerstand sind ganz eindeutig vor allem Mietwohnungen im Privateigentum – also aus Sicht der befragten professionell tätigen Wohnungsunternehmen die Bestände der vielen, kleinen „Anderen“. Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Bochum sind derzeit nach Einschätzung nur weniger Experten von Leerstand betroffen.

In einer Zusatzfrage wurden insbesondere die Akteure mit eigenem Wohnungsbestand bzw. Vermietungsgeschäft um Auskünfte zum Wohnungsleerstand im eigenen Geschäftsbereich gebeten. Immerhin 17 Eigentümer, die mit über 34.400 Wohnungen fast ein Viertel des Bochumer Mietwohnungsbestandes repräsentieren, haben Angaben zu Leerständen gemacht. Hiernach waren bei den „professionell tätigen Vermietern“ nach eigenen Angaben 766 Wohnungen leerstehend, was

## 7. Expertenbefragung 2016 (Wohnungsmarktbarometer)

einer Leerstandsquote von 2,2 % entspricht. Insbesondere im Hinblick auf eine Unterbringung von Flüchtlingen ist die Frage zu diskutieren, wieviel Leerstand tatsächlich aktivierbar ist und dem Markt unmittelbar zur Verfügung steht. Nach Angaben der Befragungsteilnehmer wäre gut die Hälfte der leerstehenden Wohnungen (391 von 766 Wohnungen) unmittelbar vermietbar.

Ein Abgleich zur Stromzähleranalyse ist aufgrund der unterschiedlichen Erhebungsmethoden (und Betrachtungszeiträume) nur bedingt zulässig. Letztlich wird aber die Einschätzung gestützt, dass Wohnungsleerstände vor allem im Eigentum privater Vermieter auftreten. Bei „Bereinigung“ der Leerstandsquote gemäß Stromzähleranalyse (3,9% zum 30.06.2016) um

die nunmehr im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers gelieferten Daten der Wohnungsunternehmen, ergibt sich bei den sonstigen (überwiegend privaten) Vermietern rechnerisch eine Leerstandsquote von etwa 4,3 %. Ein Wert, der damit fast doppelt so hoch ausfällt wie die von den Wohnungsunternehmen gemachten Leerstandsangaben.

### Ergebnis

#### Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt

Der Bochumer Wohnungsmarkt hat sich in den letzten zehn Jahren schleichend aber stetig von einer entspannten hin zu einer angespannten Situation entwickelt. Dies gilt vor allem für das zurückliegende Jahr – sicherlich stark beeinflusst durch die Flüchtlingszuwanderung. Betroffen von einer zunehmenden Anspannung ist sowohl der Eigentumsbereich als auch das Mietwohnungssegment (hier insbesondere größere Sozialwohnungen).

Differenziert nach Personengruppen wird die Marktsituation insbesondere für Familien, Senioren und einkommensschwache Haushalte als angespannt beurteilt. Für die Zukunft erwarten die Experten keine größeren Veränderungen der Marktlage.

Insgesamt wird das Investitionsklima sehr differenziert bewertet, tendenziell aber erneut positiver als im Vorjahr. Für fast alle Segmente gehen die Experten mittlerweile überwiegend von einem (eher) guten Investitionsklima aus. Die im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus weiterhin zurückhaltende Investitionsbereitschaft wird vor allem mit überhöhten Neubaukosten wegen technischer Vorgaben (z.B. EnEV, Barrierefreiheit) begründet.

Analog zur Anspannungstendenz auf dem Wohnungsmarkt bewegen sich die Wohnungsleerstände, die bei den professionell tätigen Wohnungsvermietern stark zurückgehen bzw. sich auf einem niedrigen Niveau bewegen. Leerstand ist somit – wenn überhaupt – ein Problem der vielen (kleineren) privaten Wohnungsvermieter.

## 8. Modellrechnungen zur künftigen Entwicklung

Aufgrund des Flüchtlingszuzugs und dessen unklarer weiterer Entwicklung unterliegt die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung besonderen Unwägbarkeiten. Nachfolgend soll ein Überblick gegeben werden über den aktuellen Stand vorliegender Modellrechnungen zum Thema. Es ist erforderlich, kontinuierlich die Entwicklung der Haushaltezahl im Blick zu behalten, um auf Trendänderungen rechtzeitig reagieren zu können. Insofern ist das in Aufstellung befindliche Handlungskonzept Wohnen von besonderer Bedeutung, um die lokale Situation zu analysieren und mit passenden Strategien auf die unsicheren und veränderlichen Nachfrageentwicklungen reagieren zu können.

**Regionale Wohnungsneubaunachfrage** | Vor dem Hintergrund der jüngsten Flüchtlingszuwanderung haben das Landesministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV NRW) und die NRW.Bank Ende 2015 die zusätzliche Wohnungsnachfrage, die sich aufgrund der Zuwanderung von Flüchtlingen ergibt, modellhaft in zwei Varianten berechnet<sup>21)</sup>.

Dabei geht Variante A von einer Verteilung der Flüchtlinge nach Landesschlüssel aus; in Variante B orientieren sich die Flüchtlinge an

den Wohnorten der bereits ansässigen Landsleute. In einem zweiten Schritt wurde aus der Flüchtlingsmodellrechnung und der Haushalttemodellrechnung (demografisch bedingte Nachfrage) des Statistischen Landesamtes (IT.NRW)<sup>22)</sup> der regionale Gesamt-Neubaubedarf bis zum Jahr 2020 abgeleitet. Die Rechnung nimmt – stark vereinfachend – an, dass jeder neue Haushalt, der nicht im Leerstand untergebracht werden kann, rechnerisch eine neue Wohnung benötigt, und jeder wegfallende eine Wohnung freimacht. Nicht berücksichtigt wurde in der Modellrechnung die qualitative Zusatznachfrage (siehe unten).

Dabei haben sich für Bochum für den Betrachtungszeitraum bis 2020 folgende Ergebnisse ergeben (gerundete Werte):

- Flüchtlingsbedingte Neubaunachfrage Variante A: +2.400 Wohneinheiten
- Flüchtlingsbedingte Neubaunachfrage Variante B: +4.100 Wohneinheiten
- Demografisch bedingte Neubaunachfrage: -1.100 Wohneinheiten

Als Gesamtnachfrage ergeben sich für Bochum – je nach Variante – gerundete Werte zwischen 550 und 2.200 Wohneinheiten bis 2020 (100 bis 450 WE p.a.). Die große Spannweite dieser Ergebnisse zeigt deutlich, dass die Höhe des Wohnungsbedarfes in Bochum momentan vor allem durch die weitere Entwicklung der Flüchtlingszahlen (vgl. auch Kapitel 4.3.2) bestimmt wird. Die Bezifferung der flüchtlingsbedingten Neubaunachfrage ist allerdings sehr komplex und mit vielen Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Flüchtlingszahlen, der Bleibeperspektiven und des Familiennachzuges behaftet. Außerdem wurden für die Nachbarkommunen – vor allem für Essen und Dortmund – Neubaubedarfe ermittelt, die dort künftig realistischerweise nicht vollständig abgedeckt werden können, sodass Bochum auf einem regionalen Wohnungsmarkt von „Überschwapp-effekten“ profitieren könnte. Basis für die Berechnungen sind die Daten des Jahres 2015 – allerdings war in den ersten Monaten des Jahres 2016 bereits ein deutlicher Rückgang der Flüchtlingszahlen festzustellen. Aus den vorgenannten Gründen sind die Ergebnisse der Modellrechnung als Schätzungen und weniger als Prognose zu verstehen.

<sup>21)</sup> vgl. [www.nrwbank.de/de/themen/wohnen/0597\\_Wohnen\\_Fluechtlinge\\_Studie.html](http://www.nrwbank.de/de/themen/wohnen/0597_Wohnen_Fluechtlinge_Studie.html).

<sup>22)</sup> IT.NRW hat für den Zeitraum 2014 bis 2040/60 eine Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte für die kreisfreien Städte und Kreise in Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Die Haushalttemodellrechnung unterstellt, dass sich die Haushaltsbildungsprozesse ähnlich der Entwicklung in den Jahren 2012 bis 2014 fortsetzen. Der 2015 einsetzende Flüchtlingszuzug ist in der Modellrechnung nicht berücksichtigt.



**Demografische Neubau- und qualitative Zusatznachfrage** | Im Rahmen der zurzeit laufenden Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen (vgl. auch Kapitel 9) wurden vom beauftragten Gutachterbüro empirica im Herbst 2016 ebenfalls Vorausberechnungen der Bevölkerung sowie des zu erwartenden Neubaubedarfes vorgestellt. In drei Varianten (Trendvariante, Wachstumsvariante mit und ohne „Überschwappeffekt“) wird davon ausgegangen, dass sich das Zeitfenster für ein Wachstum der wohnungsnachfragenden Haushalte innerhalb der nächsten zehn Jahre schließen wird. Über die Modellrechnungen des Landes hinaus betrachtet empirica allerdings auch den qualitativ bedingten Neubaubedarf. Dieser entsteht, weil veränderte Wohnpräferenzen

(z.B. altersgerechte Ausstattung, größere Wohnflächen, zentralere Lagen) nicht mehr im Wohnungsbestand bedient werden können (Qualitäten entsprechen nicht mehr den Wünschen). Da der Wohnungsbestand in Bochum vergleichsweise alt und oft in einem relativ schlechten Zustand ist, werden diese Anpassungsmaßnahmen nicht immer durch Modernisierungsmaßnahmen erfolgen können, sondern teilweise Abriss und Neubau erforderlich machen. Der Gutachter erwartet in allen Berechnungsvarianten bis 2030 eine (qualitative) Zusatznachfrage.

Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter, die Neubautätigkeit in kurz- bis mittelfristiger Perspektive deutlich zu steigern und gleichzeitig den

Bestandsumbau stärker zu forcieren. Wenn das Bochumer Wohnraumangebot in Neubau und Bestand auf diese Weise nachhaltig attraktiviert wird, kann es gelingen, die Abwanderung Bochumer Haushalte in die Nachbarkommunen zu stoppen und ggf. sogar Zuzug aus wachsenden Nachbarkommunen zu generieren („Überschwappeffekt“). Die von empirica ermittelten Bedarfswerte werden im weiteren Prozess zur Aufstellung des Handlungskonzeptes Wohnen (vgl. Kapitel 9) diskutiert und weiter konkretisiert.

Aktuelle Informationen finden Sie auf der Internetseite:  
[www.bochum.de/handlungskonzept-wohnen](http://www.bochum.de/handlungskonzept-wohnen)

### Ergebnis

#### Modellrechnungen zur künftigen Entwicklung (Haushalte und Neubaubedarf)

Die vorliegenden Modellrechnungen zeigen, dass die Höhe des Wohnungsbedarfes in Bochum einerseits vor allem durch die Flüchtlingszahlen, andererseits durch die qualitative Zusatznachfrage bestimmt wird. Die weitere Entwicklung der Flüchtlingszahlen kann jedoch nur sehr unsicher vorausgeschätzt werden, da sie mit vielen Unsicherheiten (etwa bezüglich Bleibeperspektive und Nachzugsverhalten) behaftet ist. Insofern lässt sich festhalten, dass keine der Vorausberechnungen von einem dauerhaften und deutlichen Wachstum der Haushalte und damit verbunden von einer erhöhten quantitativ bedingten Neubaunachfrage ausgeht.

Allerdings enden Wohnungsmärkte nicht an der Stadtgrenze, weshalb sich unterschiedliche Wachstumsperspektiven der Kommunen auf einem regionalen Wohnungsmarkt bis zu einem gewissen Grad ausgleichen („Überschwappeffekt“) – insofern hängt die weitere Entwicklung zudem von der Schaffung entsprechender Qualitäten im Wohnungsangebot ab. Im Ergebnis sollte die Neubautätigkeit im Vergleich zu den letzten Jahren allein schon deshalb gesteigert werden, weil das Alter und die Qualität des Bochumer Wohnungsbestandes einen hohen Ersatzbedarf erforderlich machen.

**Anlass und Zielsetzung** | Der Bochumer Wohnungsmarkt ist mit dynamischen Veränderungen konfrontiert, zuletzt dominiert von der Flüchtlingszuwanderung. Es ist damit zu rechnen, dass dies die Nachfrage im preisgünstigen Marktsegment weiter erhöhen wird (vgl. auch Kapitel 3.3 und 4.3).

Aber auch in anderen Marktsegmenten deutet Verschiedenes darauf hin, dass das Angebot die Nachfrage häufig nicht mehr trifft: So setzt sich der Trend zur Abwanderung in die Nachbarkommunen weiterhin fort. Dafür verantwortlich sind nicht zuletzt die Herausforderungen in der Bestandsentwicklung, da viele ältere Wohnungsbestände nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Gleichzeitig bewegte sich die Bautätigkeit in den letzten Jahren auf vergleichsweise niedrigem Niveau, sodass die Preise für Wohnungen und Eigenheime, die modernen Wohnansprüchen genügen, ebenso wie die Grundstückspreise kontinuierlich gestiegen sind (vgl. auch Kapitel 2 und 3).

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, hat die Stadt Bochum Ende 2015 ein „Sofort-Programm für den preisgünstigen Wohnungsbau“ auf den Weg gebracht. Bestandteile sind u.a. die verstärkte Ansprache von Investoren, insbesondere im Rahmen von Investorenkonferenzen, sowie Neuorganisationen in der Verwaltungsstruktur. Im Februar 2016 wurde vom Ausschuss für Strukturent-

wicklung der politische Beschluss zur Aufstellung des „Handlungskonzepts Wohnen“ gefasst. Dieses soll die Handlungsfähigkeit der Stadt auch mittel- und langfristig sichern.

Wesentliches Ziel ist dabei eine stärkere Neubautätigkeit. Das Konzept soll die zukünftigen Wohnraumbedarfe darstellen, um ein zielgerichtetes und systematisches Bereitstellen von Wohnbauflächen zu ermöglichen. Es soll Hinweise dazu geben, welche Quantitäten, Qualitäten und räumlichen Schwerpunkte im Neubau angemessen und sinnvoll wären. Von besonderer Bedeutung ist vor dem Hintergrund der skizzierten Bedarfssituation ein intensivierter Wohnungsneubau mit öffentlicher Förderung.

Ebenso wichtig ist eine verstärkte Bestandsentwicklung. Immobilien-eigentümer müssen vermehrt in die Sanierung und Modernisierung ihrer Bestände investieren, da der Neubau letztlich nur einen kleinen Teil des Bochumer Wohnangebotes ausmacht. Hier gilt es, die Vor- und Nachteile möglicher Maßnahmen zu diskutieren, die die bestehenden Instrumente sinnvoll ergänzen können. In diesem Zusammenhang steht auch die Einwerbung von Fördermitteln von Bund und Land im Fokus. Angesichts knapper öffentlicher Kassen ist dieses Ziel insbesondere mit Blick auf die Quartiersentwicklung unerlässlich.

Ergebnis soll ein tragfähiges Kon-

zept mit einem umsetzungsorientierten Handlungsprogramm sein. Das Handlungsprogramm setzt sich aus Instrumenten und Maßnahmen zusammen, die dazu beitragen, die vereinbarten Ziele zu erreichen. Es soll gemeinsam mit den am Prozess beteiligten Akteuren entwickelt und im Anschluss auch in die Umsetzung geführt werden.

**Prozess** | Das Handlungskonzept Wohnen wird im Rahmen eines breiten Beteiligungsprozesses innerhalb von 12 Monaten erarbeitet. Das Gutachterbüro empirica, Bonn, wurde im Juni 2016 damit beauftragt, die Verwaltung bei der Durchführung des Beteiligungsprozesses und der Aufstellung des Konzeptes zu unterstützen. An der Erarbeitung des Konzeptes wirken Vertreterinnen und Vertreter der lokal tätigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, von Bauträgern, Planungsgesellschaften, Banken, Hochschulen, Verbänden und Vereinen sowie von Politik und Verwaltung aktiv mit. Den Kern des Teilnehmerkreises bildet der Runde Tisch der Bochumer Wohnungsmarktakteure (vgl. auch Kapitel 7), der um weitere interessierte Akteure ergänzt wurde.

Den Auftakt des Prozesses hat eine Veranstaltung zum Thema „Handlungskonzept Wohnen“ in der Reihe der „Bochumer Stadtgespräche“ am 29. Juni 2016 gebildet. In diesem Rahmen wurde unter anderem anhand praktischer Beispiele aus

Dortmund und Herne erörtert, welche Ziele ein Handlungskonzept Wohnen haben kann, wie es aufgestellt wird und wie es in der Praxis Anwendung finden kann.

Es folgten drei Workshops mit Akteuren aus Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung im Juli, September und November 2016. In diesem Rahmen hat empirica die Ergebnisse einer Wohnungsmarktanalyse vorgestellt und die Defizite und Potenziale des Bochumer Wohnungsmarktes benannt. Mit den Teilnehmenden wurden Szenarien der künftigen Bevölkerungsentwicklung sowie die daraus resultierenden perspektivi-

schen Wohnraumbedarfe diskutiert (vgl. auch Kapitel 8). Zudem waren auch die wohnungspolitischen Ziele sowie geeignete Instrumente und Maßnahmen Inhalte der Workshops.

Am 9. November 2016 wurde außerdem ein „Bürgerabend: Wohnen in Bochum“ veranstaltet, der sich konkret an die Zielgruppe der Bochumer Bürgerinnen und Bürger richtete. Der Bürgerabend bot ihnen Gelegenheit, sich über die bisherigen Ergebnisse der Analyse und der Workshops zu informieren und im Rahmen eines „Markts der Möglichkeiten“ ihre Einschätzungen und Wünsche zu den allgemeinen Ziel-

setzungen des Handlungskonzeptes sowie den Themenbereichen Neubau, Bestand und Quartier/Nachbarschaft zu äußern.

**Ausblick** | Der Prozess zur Erstellung des Handlungskonzeptes wird in 2017 fortgesetzt. Auf der Website [www.bochum.de/handlungskonzept-wohnen](http://www.bochum.de/handlungskonzept-wohnen) werden alle Schritte auf dem Weg zum fertigen Konzept dokumentiert. Das Handlungskonzept Wohnen soll den politischen Gremien möglichst noch vor den Sommerferien 2017 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

### Die Mission: Den Wohnungsmarkt fit für die Zukunft machen

Das Handlungskonzept Wohnen soll den Grundstein für eine stärkere Neubautätigkeit legen und damit der Abwanderung von Bochumer Haushalten in die Nachbarstädte wirkungsvoll entgegenreten. Durch das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände ist auch in diesem Segment mehr Neubau notwendig. Zur Realisierung der Neubaumaßnahmen sollen auch Innenentwicklungspotenziale geprüft werden, um maßvolle Nachverdichtungen in bestehenden Quartieren, Baulückenschließungen sowie Dachaufstockungen zu ermöglichen.

Ebenso wichtig wie der Neubau ist die Entwicklung der Wohnungsbestände: Der Bochumer Wohnungsmarkt galt lange Zeit als ausgeglichen. Aufgrund der geringen Neubautätigkeit und einer moderaten Leerstandsproblematik waren insbesondere für private (Klein-)Eigentümer die Anreize gering, in die Erneuerung ihrer Bestände zu investieren. So gibt es heute vielfach Erneuerungsbedarfe, unter anderem hinsichtlich der Wohnungsgrundrisse, der Ausstattung und/oder energetischer Aspekte.

Neubau- und Sanierungsmaßnahmen wirken häufig als Impuls für weitere Erneuerungsmaßnahmen im jeweiligen Quartier. Sie tragen dazu bei, die Attraktivität und Lebensqualität der Quartiere zu erhalten bzw. zu steigern. Vor dem Hintergrund der Zuwanderung geflüchteter Menschen liegt eine weitere zukünftige Aufgabe - insbesondere auch auf Quartiersebene - in der Integration. Dafür ist ein sukzessiver Umzug der Flüchtlingshaushalte aus den Übergangsunterkünften in bestehende Wohnquartiere anzustreben.

## Glossar

### Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren (Anmerkungen und Erläuterungen)

Daten-Quelle (sofern nicht anderslautend angegeben):

Stadt Bochum, Büro für Angelegenheiten des Rates und des Oberbürgermeisters (Fachbereich Statistik und Stadtforschung)

**Allgemeine Siedlungsbereiche** Regionalplanerische Flächenkategorie, die insbesondere auch die bestehenden und zukünftig neu zu entwickelnden Wohngebiete umfasst.

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

**Angebots-Kaufpreise (für Wohnimmobilien)** Die empirica-Preisdatenbank umfasst kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierte Immobilieninserate aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte. Im vorliegenden Bericht werden für Kaufangebote i.d.R. die Medianwerte zum Stichtag 30.06.2016 dargestellt.

**Angebotsmiete** Die empirica-Preisdatenbank umfasst kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierte Immobilieninserate aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte. Im vorliegenden Bericht werden für Mietangebote i.d.R. die Medianwerte zum Stichtag 30.06.2016 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 2015).

**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.

**Bautätigkeit** Dargestellt sind Baufertigstellungen (Neubau) von Wohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime als Summe der Jahre 2010-2015 (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 31.12.2015) erfolgen.

**Bevölkerungsdichte** Einwohner je Quadratkilometer Fläche Stadtgebiet.

**Eigentümerwohnung/ -quote** Wird eine Wohnung vom Eigentümer bewohnt, unabhängig davon, ob der Eigentümer des Gebäudes eine Einzelperson oder eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern ist, so heißt sie Eigentümerwohnung. Die Anzahl der Eigentümerwohnungen wird zum Stichtag Juli 2014 gerundet dargestellt. Die Eigentümer-Quote errechnet sich auf Grundlage der Wohnungen in Wohngebäuden anhand der Gebäudedatei der Stadt Bochum (31.12.2013). Aufgrund des aufwändigen Erhebungsverfahrens und einer eher geringen Veränderungsdynamik wird dieser Indikator in größeren Zeitabständen überprüft.

**Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung)** Bei der wohnberechtigten Bevölkerung werden alle Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz erfasst, einschließlich der Bevölkerung in Flüchtlingsheimen und Landesunterkünften in Bochum 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 Haushaltegenerierungsverfahren 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 Haushaltegenerierungsverfahren einbezogen, da hier zunehmend die Ausstattung der Wohnungen (mit Küche und Bad) auf eine selbständige Haushaltsführung ausgerichtet ist. Dieses führt in Bochum vorrangig zu einer deutlichen Erhöhung der Einpersonenhaushalte. Ein Vergleich der aktuellen Ergebnisse mit der Historie vor 2013 ist somit nur noch begrenzt sinnvoll.

**Leerstand** 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 06/2016).

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

**Seniorenwohnungen** Dargestellt wird die Zahl der mit öffentlichen Landesmitteln geförderten Seniorenwohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Für den Bezug ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich (Quelle: Stadt Bochum, Amt für 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. 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. Der Anteil der Wohngebäude mit Alter von 1970 ist gerechnet am Gesamtbestand der Wohngebäude. Der Gesamtbestand enthält Wohngebäude ohne Angabe zum Baujahr.



Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen

| Abbildungen |                                                                                        | Seite |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Abb. 1:     | Entwicklung der Hypothekenzinsen (Laufzeit 10 Jahre)                                   | 10    |
| Abb. 2:     | Verfügbare Einkommen privater Haushalte                                                | 11    |
| Abb. 3:     | Verteilung der Kaufverträge 2006-2015                                                  | 12    |
| Abb. 4:     | Verteilung der Kaufverträge nach Teilmärkten 2015                                      | 13    |
| Abb. 5:     | Anzahl der Kauffälle in der Metropole Ruhr                                             | 13    |
| Abb. 6:     | Baulandpreise                                                                          | 14    |
| Abb. 7:     | Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in Bochum nach Angebotsjahr (Bestand)         | 16    |
| Abb. 8:     | Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Bochum nach Baujahr (Juli 2015-Juni 2016) | 17    |
| Abb. 9:     | Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den Bochumer Stadtbezirken                        | 18    |
| Abb. 10:    | Regionaler Vergleich - Kaufpreise für Einfamilienhäuser                                | 19    |
| Abb. 11:    | Regionaler Vergleich - Kaufpreise für Eigentumswohnungen                               | 20    |
| Abb. 12:    | Laufende Projekte (Mobilisierungsprogramm)                                             | 22    |
| Abb. 13:    | Ostpark - Neues Wohnen                                                                 | 23    |
| Abb. 14:    | Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in NRW                                       | 26    |
| Abb. 15:    | Baugenehmigungen/ Fertigstellungen in Bochum                                           | 27    |
| Abb. 16:    | Baufertigstellungen nach Finanzierungsart                                              | 27    |
| Abb. 17:    | Wohngebäude nach Bauform                                                               | 29    |
| Abb. 18:    | Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume                                                  | 29    |
| Abb. 19:    | Gebäudebestand Baualtersklassen                                                        | 30    |
| Abb. 20:    | Entwicklung des Wohnungsleerstandes                                                    | 31    |
| Abb. 21:    | Leerstand Stadtbezirke Bochum                                                          | 32    |
| Abb. 22:    | Entwicklung der Zwangsversteigerungen in Bochum                                        | 33    |
| Abb. 23:    | Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes                                                | 35    |
| Abb. 24:    | Sozialwohnungsbestände (nach Wohnfläche)                                               | 36    |
| Abb. 25:    | Bevölkerungspyramide 2005-2015                                                         | 39    |
| Abb. 26:    | Aktuelle Struktur der Haushalte                                                        | 40    |
| Abb. 27:    | Stadt-Umlandwanderungen                                                                | 41    |
| Abb. 28:    | Innerstädtische Umzüge                                                                 | 41    |
| Abb. 29:    | Nutzung der verschiedenen Unterbringungsarten durch Geflüchtete                        | 43    |
| Abb. 30:    | Familienverbände der Geflüchteten nach Nationalität                                    | 44    |
| Abb. 31:    | Ausgewählte Verbraucherpreisindizes                                                    | 48    |
| Abb. 32:    | Angebots-Nettomietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Angebotsjahr                 | 50    |
| Abb. 33:    | Angebotsmietpreise für Mietwohnungen nach Wohnfläche                                   | 51    |
| Abb. 34:    | Angebotsmietpreise für Mietwohnungen nach Baujahr                                      | 52    |
| Abb. 35:    | Miete in den Bochumer Ortsteilen                                                       | 53    |
| Abb. 36:    | Miete im regionalen Vergleich                                                          | 54    |
| Abb. 37:    | Mietangebote in Geschosswohnungen nach Wohnfläche und Angemessenheitskriterien         | 55    |
| Abb. 38:    | Angemessene Mietangebote nach Haushaltsgruppen (§22 SGB II) in Bochum                  | 56    |
| Abb. 39:    | Wohnungsmarkt Ruhr                                                                     | 58    |
| Abb. 40:    | Tätigkeitsbereich der Teilnehmer                                                       | 60    |
| Abb. 41:    | Beurteilung der Wohnungsmarktlage                                                      | 61    |
| Abb. 42:    | Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand                                     | 62    |
| Abb. 43:    | Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen                    | 63    |
| Abb. 44:    | Leerstandsgründe                                                                       | 64    |
| Tabellen    |                                                                                        |       |
| Tab. 1:     | Bochum im Städtevergleich                                                              | 7     |
| Tab. 2:     | Bochumer Wohnungsmarktdaten kompakt                                                    | 8     |
| Tab. 3:     | Übersicht der Bodenrichtwerte                                                          | 14    |
| Tab. 4:     | Typische Baulandpreise für bebaute Grundstücke                                         | 15    |
| Tab. 5:     | Städtevergleich Bauintensität                                                          | 28    |
| Tab. 6:     | Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen                                                  | 28    |
| Tab. 7:     | Bewilligte Wohnraumfördermittel                                                        | 34    |
| Tab. 8:     | Bevölkerungsstruktur 2006-2015                                                         | 38    |
| Tab. 9:     | Ausgewählte Sozialstrukturdaten                                                        | 42    |
| Tab. 10:    | Seniorenwohnungen nach Baualtersklassen                                                | 45    |
| Tab. 11:    | Mietpreistabelle                                                                       | 49    |

## Wohnungsmarktbarometer 2016

### 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
- BmB Bauträgergesellschaft mbH, Vierhausstr. 112, Bochum
- Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG, Saladin-Schmitt-Str. 5, Bochum
- Bogestra Pensionskasse, Universitätsstr. 58, Bochum
- Ev. Fachhochschule RWL Bochum, Immanuel-Kant-Str. 18-20, Bochum
- Formart GmbH & Co. KG, Adolf-Grimme-Allee 3, Köln
- Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Gelsenkirchen u. Wattenscheid eG, Grenzstr. 181, Gelsenkirchen
- Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG, Am Hülsenbusch 56, Bochum
- GLS Gemeinschaftsbank eG, Christstr. 9, Bochum
- Grundhöfer Invest & Immobilien, Huestr. 5, Bochum
- Hackert Bau- u. Grundstücksgesellschaft, Herner Str. 233, Bochum
- Haus- und Grundeigentümerverein e.V., Viktoriastr. 63, Bochum
- Interboden GmbH & Co. KG, Europaring 60, Ratingen
- InWIS Forschung & Beratung GmbH, Springorumallee 5, Bochum
- Knap & Krampe Immobilien GmbH, Klinikstr. 73, Bochum
- KSP-Architekten, Bergstr. 152, 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
- Project Immobilien Düsseldorf GmbH, Roßstr. 96, Düsseldorf
- Rübsamen Partner Architekten BdA, Bergstr. 50, Bochum
- Rüsing Wohnbau GmbH & Co. KG, Dattenbergweg 2, Bochum
- Skiba Wohnungsbaugesellschaft mbH, Jürgen-von-Manager-Str. 1, Herne
- Sparkasse S-Immobilien dienst GmbH, Dr.-Ruer-Platz 5, Bochum
- Tor 5 Architekten, Lise-Meitner-Allee 24, Bochum
- VBW Bauen und Wohnen GmbH, Wirmerstr. 28, Bochum
- Vivawest Wohnen GmbH, Lessingstr. 65, Recklinghausen
- Volksbank Immobilien Rhein-Ruhr GmbH, Kirchstr. 1, Gelsenkirchen
- Vonovia Immobilien, Virchowstr. 99, Gelsenkirchen
- Wappen Immobilien GmbH, Farnstr. 59, Bochum

**Ein herzliches Dankeschön an alle Wohnungsmarktextertinnen und -experten für die Unterstützung bei der Erstellung des Wohnungsmarktbarometers 2016**

Auswertung/ Wohnungsmarktbarometer 2016

Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Frage 1 a: In welchem Bereich sind Sie tätig?

| Organisation                                        | Anzahl |
|-----------------------------------------------------|--------|
| Wohnungsuntern., Genossenschaften, Hausverwaltungen | 13     |
| Makler und deren Verbände                           | 5      |
| Finanzierungsinstitute                              | 4      |
| Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -unternehmen) | 8      |
| Wissenschaft, Sachverständige                       | 3      |
| Architekten (und deren Verbände)                    | 5      |
| Mietervereine                                       | 1      |
| Haus- und Grundeigentümervereine                    | 1      |
| anderer Bereich                                     | 3      |
| Summe                                               | 43     |

Frage 1 b: Räumliche Zuordnung Ihrer Antworten

| Stadtbezirk         | Anzahl |
|---------------------|--------|
| Gesamtstadt         | 19     |
| Bochum-Mitte        | 9      |
| Bochum-Wattenscheid | 4      |
| Bochum-Nord         | 4      |
| Bochum-Ost          | 2      |
| Bochum-Süd          | 11     |
| Bochum-Südwest      | 7      |

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

| Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ... |     | Eigentum             |                        |                      |                        | Mietwohnungen        |                        |                         |            |
|---------------------------------------|-----|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|------------|
|                                       |     | ETW                  |                        | EFH                  |                        | oberes Preis-segment | normales Preis-segment | preisgebundenes Segment |            |
|                                       |     | oberes Preis-segment | normales Preis-segment | oberes Preis-segment | normales Preis-segment |                      |                        | 1-2 Räume               | größere WE |
| sehr angespannt                       | (5) | 2                    | 4                      | 4                    | 8                      | 3                    | 4                      | 7                       | 9          |
| angespannt                            | (4) | 13                   | 13                     | 11                   | 11                     | 16                   | 8                      | 7                       | 12         |
| ausgewogen                            | (3) | 9                    | 7                      | 9                    | 7                      | 9                    | 20                     | 8                       | 5          |
| entspannt                             | (2) | 2                    | 3                      | 2                    | 1                      | 2                    | 1                      | 5                       | 1          |
| sehr entspannt                        | (1) | 0                    | 0                      | 0                    | 0                      | 0                    | 0                      | 0                       | 1          |
| Durchschnittswert                     |     | 3,6                  | 3,7                    | 3,7                  | 4,0                    | 3,7                  | 3,5                    | 3,6                     | 4,0        |

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

| mittelfristig<br>(2-5 Jahre) wird der<br>Wohnungsmarkt in Bochum<br>... sein | Eigentum               |                          |                        |                          | Mietwohnungsmarkt           |                               |                         |               |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------|
|                                                                              | ETW                    |                          | EFH                    |                          | oberes<br>Preis-<br>segment | normales<br>Preis-<br>segment | preisgebundenes Segment |               |
|                                                                              | oberes<br>Preissegment | normales<br>Preissegment | oberes<br>Preissegment | normales<br>Preissegment |                             |                               | 1-2<br>Räume            | größere<br>WE |
| sehr angespannt (5)                                                          | 2                      | 2                        | 3                      | 4                        | 3                           | 8                             | 9                       | 10            |
| angespannt (4)                                                               | 12                     | 15                       | 14                     | 12                       | 16                          | 9                             | 6                       | 9             |
| ausgewogen (3)                                                               | 11                     | 8                        | 7                      | 9                        | 9                           | 15                            | 8                       | 8             |
| entspannt (2)                                                                | 1                      | 2                        | 1                      | 1                        | 2                           | 1                             | 2                       | 0             |
| sehr entspannt (1)                                                           | 1                      | 0                        | 1                      | 0                        | 0                           | 0                             | 2                       | 1             |
| Durchschnittswert                                                            | 3,5                    | 3,6                      | 3,7                    | 3,7                      | 3,7                         | 3,7                           | 3,7                     | 4,0           |

## Frage 4a: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

| Antwortmöglichkeiten                                                                   | Anzahl |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| ich sehe z. Z. keine Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Bochum                      | 1      |
| zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung                                | 21     |
| Bauland zu teuer                                                                       | 14     |
| Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung zu hoch                                            | 17     |
| Förderangebot unzureichend/ nicht bedarfsgerecht konzipiert                            | 3      |
| Kapitalmarktlage/Kreditvergabe                                                         | 2      |
| Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (energetisch, altengerecht, etc.) | 8      |
| zu wenig große und bezahlbare Wohnungen                                                | 21     |
| zu wenig kleine Wohnungen/ Appartements                                                | 10     |
| zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage/ das Wohnumfeld der Objekte               | 5      |
| zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte         | 2      |
| Segregationsprobleme                                                                   | 6      |
| Soziale Defizite im Wohnumfeld                                                         | 7      |
| Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, demographische Entwicklung)                        | 8      |
| Mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager                                             | 6      |
| Nachlassende Bautätigkeit                                                              | 3      |
| steigende Mietbelastung                                                                | 10     |
| Rückgang der Sozialwohnungsbestände                                                    | 11     |
| Suche/ Auswahl der Mieter, zunehmend "schwierige Mieter"                               | 11     |

Frage 4b: Aktuelle Probleme auf dem Eigentumsmarkt

| Antwortmöglichkeiten                                                                  | Anzahl |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| ich sehe z. Z. keine Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Bochum                     | 1      |
| zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung                               | 22     |
| Bauland zu teuer                                                                      | 11     |
| Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung zu hoch                                           | 17     |
| Förderangebot unzureichend/ nicht bedarfsgerecht konzipiert                           | 3      |
| Kapitalmarktlage/Kreditvergabe                                                        | 3      |
| Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (energetisch,altengerecht, etc.) | 6      |
| zu wenig große und bezahlbare Wohnungen                                               | 16     |
| zu wenig kleine Wohnungen/ Appartements                                               | 6      |
| zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage/ das Wohnumfeld der Objekte              | 6      |
| zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte        | 2      |
| Segregationsprobleme                                                                  | 1      |
| Soziale Defizite im Wohnumfeld                                                        | 2      |
| Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, demographische Entwicklung)                       | 7      |
| Mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager                                            | 1      |
| Nachlassende Bautätigkeit                                                             | 2      |

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

| Das Investitionsklima ist derzeit ... |     | Neubau von Mietwohnungen |                | Neubau im Eigentumsbereich | Bestandsmaßnahmen (z.B.Sanierung) | Erwerb von bestehendem Wohnraum |
|---------------------------------------|-----|--------------------------|----------------|----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
|                                       |     | freifinanziert           | öff. gefördert |                            |                                   |                                 |
| sehr schlecht                         | (5) | 2                        | 7              | 0                          | 0                                 | 0                               |
| eher schlecht                         | (4) | 6                        | 9              | 1                          | 3                                 | 3                               |
| weder gut noch schlecht               | (3) | 7                        | 9              | 6                          | 7                                 | 8                               |
| eher gut                              | (2) | 16                       | 6              | 18                         | 22                                | 16                              |
| sehr gut                              | (1) | 2                        | 1              | 4                          | 0                                 | 2                               |
| Durchschnittswert                     |     | 2,7                      | 3,5            | 2,1                        | 2,4                               | 2,4                             |



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

| beim Neubau im<br><u>Eigentumsbereich</u> wirkt<br>sich dieser Faktor auf das<br>Investitionsklima derzeit ... | positiv<br>aus<br>(als Anreiz) | negativ aus<br>(als Hemmnis) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Kosten von Bauland                                                                                             | 1                              | 24                           |
| Verfügbarkeit von Bauland                                                                                      | 2                              | 22                           |
| kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis                                                                     | 5                              | 19                           |
| Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb                                                                   | 1                              | 19                           |
| Finanzierungsbedingungen                                                                                       | 25                             | 1                            |
| Einkommensentwicklung der Nachfrager                                                                           | 14                             | 5                            |
| Zahlungsfähigkeit der Mieter/ Wohnungssuchenden<br>bzw. Nachfrager                                             | 14                             | 2                            |
| Steuer- und Abschreibungsrecht                                                                                 | 5                              | 13                           |
| Renditeerwartungen                                                                                             | 15                             | 8                            |
| Wohnungspolitik, öffentliche Förderung                                                                         | 5                              | 15                           |
| absehbare demographische Entwicklung                                                                           | 13                             | 9                            |
| Infrastrukturangebot                                                                                           | 11                             | 6                            |

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

| beim Neubau von<br><u>Mietwohnungen</u> wirkt<br>sich dieser Faktor auf das<br>Investitionsklima derzeit ... | positiv<br>aus<br>(als Anreiz) | negativ aus<br>(als Hemmnis) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Kosten von Bauland                                                                                           | 3                              | 26                           |
| Verfügbarkeit von Bauland                                                                                    | 3                              | 27                           |
| kommunale Planungs- u. Genehmigungspraxis                                                                    | 6                              | 22                           |
| Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb                                                                 | 2                              | 24                           |
| Finanzierungsbedingungen                                                                                     | 28                             | 2                            |
| Einkommensentwicklung der Nachfrager                                                                         | 12                             | 13                           |
| Zahlungsfähigkeit der Mieter/ Wohnungssuchenden                                                              | 10                             | 15                           |
| Steuer- und Abschreibungsrecht                                                                               | 9                              | 14                           |
| Renditeerwartungen                                                                                           | 15                             | 14                           |
| Wohnungspolitik, öffentliche Förderung                                                                       | 9                              | 16                           |
| absehbare demographische Entwicklung                                                                         | 14                             | 10                           |
| Infrastrukturangebot                                                                                         | 14                             | 7                            |
| Sozialstruktur der Mieter/ Wohnungssuchenden                                                                 | 6                              | 15                           |
| Mietrecht                                                                                                    | 4                              | 22                           |

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

| bei Investitionen in den Bestand / beim Erwerb von bestehendem Wohnraum wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ... | positiv aus (als Anreiz) | negativ aus (als Hemmnis) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Kommunale Planungs-/ Genehmigungspraxis                                                                                                | 8                        | 14                        |
| Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb                                                                                           | 3                        | 18                        |
| Finanzierungsbedingungen                                                                                                               | 25                       | 1                         |
| Einkommensentwicklung der Nachfrager                                                                                                   | 12                       | 7                         |
| Zahlungsfähigkeit der Mieter/ Wohnungssuchenden                                                                                        | 11                       | 9                         |
| Steuer- und Abschreibungsrecht                                                                                                         | 9                        | 11                        |
| Renditeerwartungen                                                                                                                     | 13                       | 11                        |
| Wohnungspolitik, öffentliche Förderung                                                                                                 | 9                        | 12                        |
| absehbare demographische Entwicklung                                                                                                   | 11                       | 8                         |
| Infrastrukturangebot                                                                                                                   | 13                       | 5                         |
| Sozialstruktur der Mieter/ Wohnungssuchenden                                                                                           | 6                        | 14                        |
| Mietrecht                                                                                                                              | 3                        | 19                        |

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

| Antwortmöglichkeiten                                                                  | starkes Hemmnis | Hemmnis | kein Hemmnis/ trifft nicht zu |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|-------------------------------|
| Neubaukosten zu hoch wegen technischer Vorgaben (z.B. EnEV, Barrierefreiheit)         | 18              | 13      | 2                             |
| mangelnde kommunalpolitische Unterstützung (wohnungspolitische Konzepte, Kooperation) | 5               | 11      | 14                            |
| Widerstand der Bevölkerung/ Nachbarschaft                                             | 3               | 8       | 20                            |
| Investoren fürchten die Belegungsbildung/ zugewiesene Mieterklientel                  | 7               | 14      | 13                            |
| Bürokratischer Aufwand für Förderanträge zu hoch                                      | 6               | 16      | 10                            |
| Private/ kleine Investoren sind über die Förderung nicht ausreichend informiert       | 3               | 17      | 6                             |
| zu wenig Eigenkapital bei potenziellen Investoren                                     | 3               | 7       | 20                            |
| Sonstige Hemmnisse: Kosten für die Grundstücke zu hoch                                | 1               | 0       | 0                             |

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

| die genannten Maßnahmen im <u>Bestand</u> sind derzeit ...                  | sehr wichtig | wichtig | weniger wichtig | unwichtig |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|---------|-----------------|-----------|
| Zusammenlegung kleiner Wohnungen                                            | 2            | 10      | 16              | 5         |
| Modernisierung von Bad und Küche                                            | 17           | 14      | 3               | 0         |
| Energetische Sanierung (Dämmung, Heizung)                                   | 6            | 17      | 10              | 0         |
| Altengerechter Umbau (Barrierefrei/ -arm)                                   | 12           | 17      | 5               | 0         |
| Instandhaltungsrückstau beseitigen                                          | 12           | 20      | 1               | 0         |
| Baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen                                  | 7            | 21      | 6               | 0         |
| Konzept zur Vermeidung sozialer Entmischung                                 | 9            | 20      | 4               | 0         |
| Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme (Beratung, Konfliktvermittlung) | 8            | 20      | 6               | 0         |
| Rückbau/ Abriss                                                             | 12           | 11      | 9               | 3         |
| Aktivierung von Leerständen                                                 | 5            | 19      | 9               | 1         |
| Herrichten von Wohnraum zur langfristigen Unterbringung von Flüchtlingen    | 5            | 18      | 5               | 4         |

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

| die genannten Maßnahmen von <u>Neubaumaßnahmen</u> sind derzeit ... | sehr wichtig | wichtig | weniger wichtig | unwichtig |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|---------|-----------------|-----------|
| Mehrgenerationenwohnprojekte                                        | 5            | 12      | 13              | 3         |
| Alten- und Pflegeheime                                              | 5            | 18      | 8               | 2         |
| Betreutes Wohnen (für Senioren)                                     | 9            | 22      | 2               | 0         |
| Öffentlich geförderte Mietwohnungen                                 | 11           | 11      | 6               | 5         |
| Mietwohnungen zur langfristigen Unterbringung von Flüchtlingen      | 7            | 15      | 7               | 3         |

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

| Die Wohnungsmarktlage ist für ... derzeit ... | Senioren | Familien | Studenten | Singles | Einkommensstarke | Einkommensschwache |
|-----------------------------------------------|----------|----------|-----------|---------|------------------|--------------------|
| ...sehr angespannt (5)                        | 7        | 5        | 4         | 1       | 4                | 14                 |
| ... angespannt (4)                            | 20       | 24       | 12        | 8       | 8                | 13                 |
| ... ausgewogen (3)                            | 6        | 3        | 12        | 17      | 11               | 4                  |
| ... entspannt (2)                             | 0        | 1        | 6         | 7       | 7                | 2                  |
| ... sehr entspannt (1)                        | 0        | 0        | 0         | 0       | 3                | 0                  |
| Durchschnittswert                             | 4,0      | 4,0      | 3,4       | 3,1     | 3,1              | 4,2                |

Frage 11 a: Entwicklung des Leerstandes

| Entwicklung des Leerstandes             | starke Abnahme | Abnahme | keine Veränderung | Zunahme | starke Zunahme |
|-----------------------------------------|----------------|---------|-------------------|---------|----------------|
| in den letzten 12 Monaten               | 4              | 13      | 16                | 0       | 0              |
| in den kommenden 12 Monaten (Erwartung) | 3              | 13      | 16                | 1       | 0              |

Frage 11 b: Die wichtigsten Leerstandsgründe auf dem Bochumer Wohnungsmarkt

| Antwortmöglichkeiten                                                         | generelle Einschätzung | im eigenen Wohnungsbestand |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|
| Mängel im Gebäude/ in der Wohnung                                            | 23                     | 3                          |
| Mängel im Wohnumfeld                                                         | 16                     | 5                          |
| Instandsetzung, Modernisierung                                               | 23                     | 10                         |
| Verkauf, Abriss, Rückbau                                                     | 8                      | 4                          |
| Vermietungsschwierigkeiten, fehlende Nachfrage                               | 7                      | 6                          |
| "freiwilliger" Leerstand (z.B. Angst vor "Mietnormaden")                     | 7                      | 2                          |
| "unechter" Leerstand (Wohnung wird nur temporär benutzt, z. B. Zweitwohnung) | 5                      | 1                          |

Frage 11 c: Welche Marktsegmente sind am stärksten betroffen?

| Antwortmöglichkeiten                                                       | generelle Einschätzung | im eigenen Wohnungsbestand |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|
| EFH/ ZFH                                                                   | 4                      | 1                          |
| ETW                                                                        | 3                      | 1                          |
| Mietwohnungen im Privateigentum                                            | 21                     | 2                          |
| Mietwohnungen im Eigentum professioneller Akteure (WU, Genossenschaft,...) | 8                      | 3                          |
| Preisgebundenes Marktsegment                                               | 12                     | 1                          |

Zusatzfrage: Wohnungsunternehmer/ Eigentümer/ Vermieter mit eigenem Wohnungsbestand

| Angaben zum eigenen Wohnungsbestand                                              |        |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Höhe des Wohnungsbestandes (Anzahl)                                              | 34.409 |
| Höhe des Wohnungsleerstandes (Anzahl)                                            | 766    |
| entspricht einer Leerstandquote (in %)                                           | 2,2    |
| Wie viele der leerstehenden Wohnungen stehen dem Markt unmittelbar zur Verfügung | 391    |

# Statistisches Gliederungssystem der Stadt Bochum

## Stadtbezirke und statistische Bezirke (Ortsteile)





## Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

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

| Statistischer Bezirk<br>(Ortsteil) | Preise/<br>Marktanspannung |                    |               |                                                          |                         | Wohnungsangebot |                              |                                        |                                  |                                         |                                           |
|------------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------|----------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                    | Fläche<br>(qkm)            | Leerstand (Anzahl) | Leerstand (%) | Angebots-Kaufpreis<br>für Eigentums-<br>wohnungen (€/qm) | Angebotsmiete<br>(€/qm) | Wohngebäude     | EFH/ ZFH<br>(Anzahl Gebäude) | Mehrfamilienhäuser<br>(Anzahl Gebäude) | MFH >= 10 WE<br>(Anzahl Gebäude) | Anteil EFH/ ZFH an<br>Gesamtgebäude (%) | Wohngebäude älter<br>als Baujahr 1970 (%) |
|                                    |                            |                    |               |                                                          |                         |                 |                              |                                        |                                  |                                         |                                           |
| 10 Grumme                          | 5,7                        | 258                | 3,5%          | 1.870                                                    | 6,69                    | 1.890           | 800                          | 1.090                                  | 60                               | 42,4                                    | 85,0                                      |
| 11 Gleisdreieck                    | 1,3                        | 223                | 5,0%          | 1.122                                                    | 6,25                    | 770             | 120                          | 650                                    | 70                               | 15,0                                    | 87,0                                      |
| 13 Altenbochum                     | 3,1                        | 242                | 3,7%          | 1.413                                                    | 6,60                    | 1.780           | 910                          | 870                                    | 60                               | 50,9                                    | 78,0                                      |
| 14 Südköpenick                     | 2,7                        | 343                | 3,4%          | 1.372                                                    | 6,90                    | 1.980           | 560                          | 1.420                                  | 180                              | 28,3                                    | 80,0                                      |
| 15 Kruppwerke                      | 6,5                        | 499                | 6,1%          | 1.000                                                    | 6,00                    | 2.020           | 920                          | 1.100                                  | 80                               | 45,5                                    | 88,0                                      |
| 16 Hamme                           | 3,9                        | 400                | 4,6%          | 1.095                                                    | 5,92                    | 1.650           | 460                          | 1.190                                  | 140                              | 27,9                                    | 79,0                                      |
| 17 Hordel                          | 2,4                        | 41                 | 2,6%          | 1.321                                                    | 5,37                    | 950             | 830                          | 120                                    | 0                                | 87,3                                    | 89,0                                      |
| 18 Hofstede                        | 3,2                        | 238                | 4,4%          | 906                                                      | 6,03                    | 1.470           | 750                          | 720                                    | 40                               | 51,0                                    | 72,0                                      |
| 19 Riemke                          | 3,8                        | 186                | 4,3%          | 1.074                                                    | 5,71                    | 1.200           | 570                          | 630                                    | 30                               | 47,6                                    | 74,0                                      |
| <b>1 Mitte</b>                     | <b>32,6</b>                | <b>2.430</b>       | <b>4,3%</b>   | <b>1.255</b>                                             | <b>6,20</b>             | <b>13.700</b>   | <b>5.900</b>                 | <b>7.800</b>                           | <b>700</b>                       | <b>43,1</b>                             | <b>81,0</b>                               |
| 24 Günnigfeld                      | 1,7                        | 159                | 4,8%          | 1.000                                                    | 5,40                    | 940             | 520                          | 420                                    | 30                               | 55,3                                    | 71,0                                      |
| 25 Wat-Mitte                       | 4,6                        | 760                | 5,9%          | 985                                                      | 5,52                    | 2.900           | 1.210                        | 1.690                                  | 230                              | 41,7                                    | 79,0                                      |
| 26 Leithe                          | 2,8                        | 153                | 3,6%          | 1.072                                                    | 5,70                    | 1.160           | 610                          | 550                                    | 30                               | 52,2                                    | 70,0                                      |
| 27 Westenfeld                      | 3,8                        | 245                | 4,2%          | 994                                                      | 5,81                    | 1.190           | 430                          | 760                                    | 130                              | 36,0                                    | 67,0                                      |
| 28 Höntrup                         | 7,9                        | 294                | 3,3%          | 1.078                                                    | 5,99                    | 2.970           | 1.930                        | 1.040                                  | 100                              | 64,9                                    | 49,0                                      |
| 29 Eppendorf                       | 3,2                        | 192                | 3,5%          | 1.564                                                    | 6,26                    | 2.050           | 1.380                        | 670                                    | 20                               | 67,5                                    | 57,0                                      |
| <b>2 Wattenscheid</b>              | <b>24,0</b>                | <b>1.803</b>       | <b>4,4%</b>   | <b>1.081</b>                                             | <b>5,73</b>             | <b>11.200</b>   | <b>6.100</b>                 | <b>5.100</b>                           | <b>500</b>                       | <b>54,2</b>                             | <b>64,0</b>                               |
| 36 Bergen/Hiltrop                  | 4,9                        | 162                | 2,9%          | 1.274                                                    | 5,77                    | 2.290           | 1.660                        | 640                                    | 30                               | 72,3                                    | 71,0                                      |
| 37 Gerthe                          | 5,9                        | 169                | 3,6%          | 1.315                                                    | 5,98                    | 1.580           | 950                          | 620                                    | 30                               | 60,4                                    | 63,0                                      |
| 38 Harpen/Rosenberg                | 4,0                        | 124                | 2,8%          | 1.278                                                    | 5,59                    | 1.540           | 1.090                        | 450                                    | 40                               | 71,0                                    | 66,0                                      |
| 39 Kornharpen/Voede-Abzweig        | 4,1                        | 144                | 3,3%          | 1.536                                                    | 6,04                    | 1.290           | 740                          | 550                                    | 40                               | 57,5                                    | 71,0                                      |
| <b>3 Nord</b>                      | <b>18,8</b>                | <b>599</b>         | <b>3,2%</b>   | <b>1.229</b>                                             | <b>5,94</b>             | <b>6.700</b>    | <b>4.400</b>                 | <b>2.300</b>                           | <b>100</b>                       | <b>66,3</b>                             | <b>68,0</b>                               |
| 46 Laer                            | 4,5                        | 82                 | 2,7%          | 1.313                                                    | 5,78                    | 760             | 360                          | 400                                    | 30                               | 47,0                                    | 53,0                                      |
| 47 Werne                           | 4,9                        | 383                | 4,6%          | 1.157                                                    | 5,69                    | 2.140           | 950                          | 1.180                                  | 80                               | 44,6                                    | 70,0                                      |
| 48 Langendreer                     | 11,5                       | 457                | 3,4%          | 1.200                                                    | 5,90                    | 4.250           | 2.490                        | 1.760                                  | 120                              | 58,6                                    | 63,0                                      |
| 49 Langendreer-Alter Bahnhof       | 2,6                        | 189                | 5,1%          | 1.082                                                    | 5,79                    | 880             | 360                          | 520                                    | 40                               | 40,6                                    | 76,0                                      |
| <b>4 Ost</b>                       | <b>23,5</b>                | <b>1.111</b>       | <b>3,9%</b>   | <b>1.188</b>                                             | <b>5,77</b>             | <b>8.000</b>    | <b>4.200</b>                 | <b>3.900</b>                           | <b>300</b>                       | <b>51,8</b>                             | <b>65,0</b>                               |
| 53 Wiemelhausen/ Brenschede        | 5,5                        | 320                | 3,4%          | 1.729                                                    | 6,62                    | 3.060           | 1.810                        | 1.250                                  | 70                               | 59,1                                    | 69,0                                      |
| 54 Stiepel                         | 12,5                       | 197                | 3,3%          | 2.500                                                    | 7,16                    | 2.910           | 2.330                        | 580                                    | 20                               | 80,1                                    | 48,0                                      |
| 55 Querenburg                      | 9,1                        | 198                | 2,8%          | 1.202                                                    | 5,76                    | 1.960           | 1.370                        | 590                                    | 170                              | 70,1                                    | 55,0                                      |
| <b>5 Süd</b>                       | <b>27,1</b>                | <b>715</b>         | <b>3,2%</b>   | <b>1.990</b>                                             | <b>6,50</b>             | <b>7.900</b>    | <b>5.500</b>                 | <b>2.400</b>                           | <b>300</b>                       | <b>69,5</b>                             | <b>58,0</b>                               |
| 63 Weitmar-Mitte                   | 4,7                        | 304                | 3,6%          | 1.405                                                    | 6,50                    | 2.610           | 1.520                        | 1.090                                  | 60                               | 58,4                                    | 74,0                                      |
| 64 Weitmar-Mark                    | 5,2                        | 216                | 3,2%          | 1.468                                                    | 6,53                    | 2.340           | 1.440                        | 910                                    | 40                               | 61,3                                    | 53,0                                      |
| 65 Linden                          | 4,6                        | 311                | 4,2%          | 1.556                                                    | 6,03                    | 2.820           | 1.960                        | 860                                    | 60                               | 69,6                                    | 51,0                                      |
| 66 Dahlhausen                      | 5,1                        | 241                | 3,5%          | 1.359                                                    | 5,80                    | 2.470           | 1.560                        | 910                                    | 70                               | 63,2                                    | 56,0                                      |
| <b>6 Südwest</b>                   | <b>19,5</b>                | <b>1.072</b>       | <b>3,6%</b>   | <b>1.631</b>                                             | <b>6,20</b>             | <b>10.200</b>   | <b>5.500</b>                 | <b>3.800</b>                           | <b>200</b>                       | <b>63,3</b>                             | <b>59,0</b>                               |
| <b>Bochum gesamt</b>               | <b>145,4</b>               | <b>7.730</b>       | <b>3,9%</b>   | <b>1.311</b>                                             | <b>6,00</b>             | <b>57.800</b>   | <b>32.600</b>                | <b>25.200</b>                          | <b>2.100</b>                     | <b>56,4</b>                             | <b>67,0</b>                               |

| Wohnungsangebot                    |                                                 |                                   |                 |                            |                                       |                                           |                               |                                 | Statistischer Bezirk<br>(Ortsteil) |
|------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Wohnungen                          |                                                 |                                   |                 |                            |                                       |                                           |                               |                                 |                                    |
| Wohnungsbestand<br>(Wohneinheiten) | Baulätigkeit<br>(Fertigstellungen<br>2010-2015) | Eigentümer-<br>wohnungen (Anzahl) | Eigentümerquote | Sozialwohnungs-<br>bestand | Anteil öffentl.<br>geförderter WE (%) | Seniorenwohnungen<br>(öffentl.-gefordert) | Wohnfläche je<br>Wohnung (qm) | Wohnfläche je<br>Einwohner (qm) |                                    |
| 7.420                              | 41                                              | 1.430                             | 19,3            | 259                        | 3,5                                   | 150                                       | 74,7                          | 43,2                            | 10 Grumme                          |
| 4.450                              | k.A.                                            | 360                               | 8,1             | 252                        | 5,7                                   | 41                                        | 64,6                          | 31,2                            | 11 Gleisdreieck                    |
| 6.610                              | 122                                             | 1.370                             | 20,7            | 620                        | 9,4                                   | 246                                       | 71,1                          | 38,4                            | 13 Altenbochum                     |
| 10.190                             | 147                                             | 1.610                             | 15,8            | 447                        | 4,4                                   | 162                                       | 69,7                          | 41,3                            | 14 Südinnestadt                    |
| 8.200                              | 7                                               | 1.150                             | 14,0            | 293                        | 3,6                                   | 58                                        | 58,1                          | 31,2                            | 15 Kruppwerke                      |
| 8.740                              | 28                                              | 1.170                             | 13,4            | 575                        | 6,6                                   | 124                                       | 60,5                          | 34,5                            | 16 Hamme                           |
| 1.600                              | k.A.                                            | 830                               | 51,9            | 173                        | 10,8                                  | 68                                        | 69,5                          | 34,1                            | 17 Hordel                          |
| 5.370                              | k.A.                                            | 1.150                             | 21,4            | 326                        | 6,1                                   | 140                                       | 66,4                          | 36,3                            | 18 Hofstede                        |
| 4.300                              | 11                                              | 920                               | 21,4            | 191                        | 4,4                                   | 28                                        | 63,1                          | 36,6                            | 19 Riemke                          |
| 56.900                             | 363                                             | 10.000                            | 17,6            | 3.136                      | 5,5                                   | 1.017                                     | 66,2                          | 36,7                            | 1 Mitte                            |
| 3.310                              | 9                                               | 850                               | 25,7            | 118                        | 3,6                                   | 21                                        | 64,0                          | 37,6                            | 24 Günnigfeld                      |
| 12.900                             | 63                                              | 2.250                             | 17,4            | 504                        | 3,9                                   | 215                                       | 63,4                          | 36,8                            | 25 Wat-Mitte                       |
| 4.290                              | 4                                               | 880                               | 20,5            | 211                        | 4,9                                   | 64                                        | 62,4                          | 36,0                            | 26 Leithe                          |
| 5.890                              | 19                                              | 1.270                             | 21,6            | 342                        | 5,8                                   | 2                                         | 70,1                          | 40,1                            | 27 Westenfeld                      |
| 8.960                              | 61                                              | 2.860                             | 31,9            | 1.076                      | 12,0                                  | 61                                        | 77,8                          | 40,7                            | 28 Höntrop                         |
| 5.410                              | 43                                              | 1.850                             | 34,2            | 251                        | 4,6                                   | 120                                       | 78,2                          | 44,3                            | 29 Eppendorf                       |
| 40.800                             | 199                                             | 9.900                             | 24,3            | 2.502                      | 6,1                                   | 483                                       | 69,4                          | 39,2                            | 2 Wattenscheid                     |
| 5.560                              | 89                                              | 1.810                             | 32,6            | 747                        | 13,4                                  | 123                                       | 72,0                          | 36,9                            | 36 Bergen/Hiltrop                  |
| 4.720                              | 26                                              | 1.250                             | 26,5            | 288                        | 6,1                                   | 37                                        | 73,5                          | 37,4                            | 37 Gerthe                          |
| 4.420                              | 10                                              | 1.490                             | 33,7            | 282                        | 6,4                                   | 56                                        | 75,6                          | 38,8                            | 38 Harpen/                         |
| 4.320                              | 95                                              | 940                               | 21,8            | 419                        | 9,7                                   | 79                                        | 68,0                          | 37,8                            | 39 Kornharpen/ Voede-Abzweig       |
| 19.000                             | 220                                             | 6.500                             | 28,9            | 1.736                      | 9,1                                   | 295                                       | 72,3                          | 37,7                            | 3 Nord                             |
| 3.070                              | k.A.                                            | 650                               | 21,2            | 469                        | 15,3                                  | 24                                        | 72,2                          | 35,5                            | 46 Laer                            |
| 8.250                              | 51                                              | 1.540                             | 18,7            | 709                        | 8,6                                   | 76                                        | 65,0                          | 36,4                            | 47 Werne                           |
| 13.580                             | 144                                             | 3.630                             | 26,7            | 1.390                      | 10,2                                  | 149                                       | 72,6                          | 38,4                            | 48 Langendreer                     |
| 3.730                              | k.A.                                            | 630                               | 16,9            | 108                        | 2,9                                   | 0                                         | 63,8                          | 36,3                            | 49 Langendreer-Alter Bahnhof       |
| 28.600                             | 211                                             | 6.400                             | 22,4            | 2.675                      | 9,4                                   | 249                                       | 69,2                          | 37,3                            | 4 Ost                              |
| 9.430                              | 53                                              | 2.880                             | 30,5            | 546                        | 5,8                                   | 314                                       | 77,2                          | 39,7                            | 53 Wiemelhausen/ Brenschede        |
| 5.890                              | 84                                              | 2.600                             | 44,1            | 73                         | 1,2                                   | 0                                         | 92,0                          | 47,5                            | 54 Stiepel                         |
| 7.170                              | 56                                              | 1.850                             | 25,8            | 1.447                      | 20,2                                  | 61                                        | 80,9                          | 28,3                            | 55 Querenburg                      |
| 22.500                             | 193                                             | 7.300                             | 32,4            | 2.065                      | 9,2                                   | 375                                       | 82,2                          | 36,8                            | 5 Süd                              |
| 8.560                              | 90                                              | 2.130                             | 24,9            | 371                        | 4,3                                   | 167                                       | 70,7                          | 39,1                            | 63 Weitmar-Mitte                   |
| 6.680                              | 117                                             | 2.400                             | 35,9            | 349                        | 5,2                                   | 124                                       | 78,4                          | 43,2                            | 64 Weitmar-Mark                    |
| 7.430                              | 81                                              | 2.770                             | 37,3            | 506                        | 6,8                                   | 97                                        | 78,6                          | 41,2                            | 65 Linden                          |
| 6.980                              | 68                                              | 2.280                             | 32,7            | 497                        | 7,1                                   | 138                                       | 75,6                          | 40,8                            | 66 Dahlhausen                      |
| 29.700                             | 356                                             | 9.600                             | 32,3            | 1.723                      | 5,8                                   | 526                                       | 75,6                          | 41,0                            | 6 Südwest                          |
| 197.400                            | 1.614                                           | 48.800                            | 24,7            | 13.839                     | 7,0                                   | 2.945                                     | 71,1                          | 38,0                            | Bochum gesamt                      |



## Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

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

| Wohnungsnachfrage |                                  |                                                    |                 |                      |                                             |                                          |                                                         |                                                   |                |                 |                |                                  | Statistischer Bezirk<br>(Ortsteil) |
|-------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------|----------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Einwohner (EW)    | Bevölkerungsdichte<br>(EW / qkm) | Natürliche<br>Bevölkerungs-<br>entwicklung (Saldo) | Wanderungssaldo | Ausländer-Anteil (%) | EW mit Migrations-<br>hintergrund (absolut) | EW mit Migrations-<br>hintergrund (in %) | Bedarfsgemein-<br>schaften im SGB II-<br>Leistungsbezug | Arbeitslosen-<br>quotient (%)<br>(Stand: 09/2015) | Alten-Quotient | Jugend-Quotient | Haushalte      | durchschnittl.<br>Haushaltsgröße |                                    |
| 12.824            | 2.261                            | -74                                                | 234             | 8,9                  | 1.906                                       | 14,9                                     | 432                                                     | 5,3                                               | 50,8           | 22,0            | 6.880          | 1,81                             | 10 Grumme                          |
| 9.211             | 7.288                            | -68                                                | 424             | 24,1                 | 3.221                                       | 35,0                                     | 994                                                     | 14,0                                              | 30,1           | 17,0            | 5.450          | 1,56                             | 11 Gleisdreieck                    |
| 12.215            | 3.908                            | -177                                               | 471             | 8,9                  | 1.912                                       | 15,7                                     | 494                                                     | 6,3                                               | 59,6           | 20,6            | 6.660          | 1,73                             | 13 Altenbochum                     |
| 17.169            | 6.369                            | -22                                                | 308             | 9,0                  | 2.586                                       | 15,1                                     | 752                                                     | 5,9                                               | 36,9           | 16,3            | 10.690         | 1,59                             | 14 Südköpenick                     |
| 15.258            | 2.343                            | -19                                                | 648             | 26,3                 | 5.641                                       | 37,0                                     | 1.895                                                   | 15,6                                              | 31,6           | 24,7            | 8.290          | 1,81                             | 15 Kruppwerke                      |
| 15.340            | 3.943                            | 37                                                 | 445             | 19,3                 | 4.441                                       | 29,0                                     | 1.393                                                   | 12,6                                              | 31,9           | 23,1            | 8.520          | 1,77                             | 16 Hamme                           |
| 3.259             | 1.389                            | -12                                                | 36              | 7,7                  | 430                                         | 13,2                                     | 124                                                     | 6,6                                               | 47,8           | 27,9            | 1.530          | 2,13                             | 17 Hordel                          |
| 9.819             | 3.032                            | -25                                                | -22             | 14,0                 | 2.171                                       | 22,1                                     | 764                                                     | 10,9                                              | 45,5           | 24,7            | 5.140          | 1,89                             | 18 Hofstede                        |
| 7.415             | 1.934                            | -67                                                | 48              | 10,7                 | 1.351                                       | 18,2                                     | 488                                                     | 9,5                                               | 47,3           | 23,5            | 3.940          | 1,84                             | 19 Riemke                          |
| <b>102.510</b>    | <b>3.147</b>                     | <b>-427</b>                                        | <b>2592</b>     | <b>15,0</b>          | <b>23.659</b>                               | <b>23,1</b>                              | <b>7.336</b>                                            | <b>9,9</b>                                        | <b>40,5</b>    | <b>21,5</b>     | <b>57.100</b>  | <b>1,75</b>                      | <b>1 Mitte</b>                     |
| 5.626             | 3.395                            | -8                                                 | -48             | 12,7                 | 990                                         | 17,6                                     | 515                                                     | 11,6                                              | 42,3           | 27,5            | 2.830          | 1,96                             | 24 Günnigfeld                      |
| 22.178            | 4.809                            | -64                                                | 762             | 17,8                 | 5.533                                       | 24,9                                     | 2.488                                                   | 16,3                                              | 46,2           | 28,1            | 11.440         | 1,88                             | 25 Wat-Mitte                       |
| 7.437             | 2.659                            | -27                                                | 92              | 13,9                 | 1.450                                       | 19,5                                     | 603                                                     | 11,0                                              | 45,4           | 28,7            | 3.720          | 1,95                             | 26 Leithe                          |
| 10.290            | 2.746                            | -49                                                | 3               | 10,2                 | 2.022                                       | 19,7                                     | 750                                                     | 11,9                                              | 59,7           | 27,5            | 5.430          | 1,90                             | 27 Westenfild                      |
| 17.126            | 2.160                            | -52                                                | 2               | 6,6                  | 2.423                                       | 14,1                                     | 744                                                     | 7,3                                               | 56,4           | 27,6            | 8.390          | 2,02                             | 28 Höntrop                         |
| 9.554             | 2.964                            | -74                                                | 68              | 4,1                  | 697                                         | 7,3                                      | 243                                                     | 5,3                                               | 66,7           | 23,1            | 4.900          | 1,91                             | 29 Eppendorf                       |
| <b>72.211</b>     | <b>3.013</b>                     | <b>-274</b>                                        | <b>879</b>      | <b>11,5</b>          | <b>13.115</b>                               | <b>18,2</b>                              | <b>5.343</b>                                            | <b>11,2</b>                                       | <b>52,6</b>    | <b>27,3</b>     | <b>36.700</b>  | <b>1,93</b>                      | <b>2 Waltenscheid</b>              |
| 10.838            | 2.209                            | -107                                               | 145             | 7,0                  | 1.536                                       | 14,2                                     | 519                                                     | 7,5                                               | 56,1           | 27,1            | 5.120          | 2,04                             | 36 Bergen/Hiltrop                  |
| 9.268             | 1.578                            | -3                                                 | 35              | 9,0                  | 1.463                                       | 15,8                                     | 576                                                     | 8,2                                               | 44,1           | 26,6            | 4.690          | 1,96                             | 37 Gerthe                          |
| 8.604             | 2.172                            | -61                                                | 26              | 6,3                  | 1.291                                       | 15,0                                     | 338                                                     | 6,3                                               | 68,8           | 26,9            | 4.190          | 2,01                             | 38 Harpen/                         |
| 7.764             | 1.904                            | -38                                                | 219             | 10,6                 | 1.332                                       | 17,2                                     | 503                                                     | 9,3                                               | 50,1           | 23,1            | 4.160          | 1,81                             | 39 Kornharpen/Voede-Abzweig        |
| <b>36.474</b>     | <b>1.938</b>                     | <b>-209</b>                                        | <b>425</b>      | <b>8,1</b>           | <b>5.822</b>                                | <b>15,4</b>                              | <b>1.936</b>                                            | <b>7,8</b>                                        | <b>54,3</b>    | <b>26,0</b>     | <b>18.200</b>  | <b>1,96</b>                      | <b>3 Nord</b>                      |
| 6.243             | 1.398                            | -1                                                 | 78              | 14,4                 | 1.752                                       | 28,1                                     | 428                                                     | 9,6                                               | 47,2           | 28,8            | 3.070          | 2,01                             | 46 Laer                            |
| 14.711            | 3.008                            | -90                                                | 261             | 12,5                 | 2.968                                       | 20,2                                     | 1.188                                                   | 11,6                                              | 45,6           | 26,0            | 7.660          | 1,89                             | 47 Werne                           |
| 25.671            | 2.225                            | -139                                               | 163             | 9,4                  | 4.421                                       | 17,2                                     | 1.370                                                   | 8,5                                               | 51,1           | 27,7            | 12.600         | 1,97                             | 48 Langendreer                     |
| 6.549             | 2.541                            | -18                                                | 40              | 13,6                 | 1.437                                       | 21,9                                     | 530                                                     | 10,7                                              | 38,0           | 24,7            | 3.500          | 1,87                             | 49 Langendreer-Aller Bahnhof       |
| <b>53.174</b>     | <b>2.266</b>                     | <b>-248</b>                                        | <b>542</b>      | <b>11,4</b>          | <b>10.578</b>                               | <b>19,9</b>                              | <b>3.516</b>                                            | <b>9,8</b>                                        | <b>47,4</b>    | <b>27,0</b>     | <b>26.800</b>  | <b>1,94</b>                      | <b>4 Ost</b>                       |
| 18.335            | 3.356                            | -153                                               | 352             | 8,3                  | 2.631                                       | 14,3                                     | 482                                                     | 4,7                                               | 54,0           | 22,6            | 9.610          | 1,84                             | 53 Wiemelhausen/ Brenschede        |
| 11.419            | 914                              | -27                                                | 65              | 4,4                  | 869                                         | 7,6                                      | 115                                                     | 2,8                                               | 60,3           | 26,5            | 5.520          | 2,05                             | 54 Stiepel                         |
| 20.499            | 2.250                            | 31                                                 | 964             | 25,8                 | 8.364                                       | 40,8                                     | 1.297                                                   | 9,2                                               | 30,6           | 22,5            | 10.670         | 1,88                             | 55 Querenburg                      |
| <b>50.253</b>     | <b>1.856</b>                     | <b>-149</b>                                        | <b>1381</b>     | <b>14,6</b>          | <b>11.864</b>                               | <b>23,6</b>                              | <b>1.894</b>                                            | <b>6,3</b>                                        | <b>44,8</b>    | <b>23,3</b>     | <b>25.800</b>  | <b>1,90</b>                      | <b>5 Süd</b>                       |
| 15.461            | 3.260                            | -95                                                | 160             | 9,1                  | 2.326                                       | 15,0                                     | 914                                                     | 9,0                                               | 54,8           | 25,6            | 8.350          | 1,82                             | 63 Weitmar-Mitte                   |
| 12.105            | 2.347                            | -80                                                | 51              | 4,2                  | 947                                         | 7,8                                      | 333                                                     | 5,8                                               | 63,9           | 22,3            | 6.320          | 1,89                             | 64 Weitmar-Mark                    |
| 14.188            | 3.119                            | -80                                                | 142             | 5,8                  | 1.467                                       | 10,3                                     | 482                                                     | 6,2                                               | 57,5           | 26,3            | 7.000          | 2,00                             | 65 Linden                          |
| 12.938            | 2.564                            | -60                                                | 91              | 8,2                  | 1.703                                       | 13,2                                     | 588                                                     | 7,7                                               | 51,7           | 27,6            | 6.270          | 2,02                             | 66 Dahlhausen                      |
| <b>54.692</b>     | <b>2.805</b>                     | <b>-315</b>                                        | <b>444</b>      | <b>6,9</b>           | <b>6.443</b>                                | <b>11,8</b>                              | <b>2.317</b>                                            | <b>7,3</b>                                        | <b>56,7</b>    | <b>25,5</b>     | <b>27.900</b>  | <b>1,93</b>                      | <b>8 Südwest</b>                   |
| <b>369.314</b>    | <b>2.540</b>                     | <b>-1609</b>                                       | <b>6.263</b>    | <b>11,9</b>          | <b>71.281</b>                               | <b>19,3</b>                              | <b>22.379</b>                                           | <b>9,1</b>                                        | <b>47,9</b>    | <b>24,6</b>     | <b>192.500</b> | <b>1,88</b>                      | <b>Bochum gesamt</b>               |

Für eigene Notizen

# Dokumentationen des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes Bochum

## Wohnen

Wohnungsmarktbericht 2016  
ISBN: 978-3-8093-0309-1

Wohnungsmarktbarometer 2015  
ISBN: 978-3-8093-0306-0

Wohnungsmarktbericht 2014  
ISBN: 978-3-8093-0300-8

Wohnungsbarometer 2013  
ISBN: 978-3-8093-0294-0

Wohnungsmarktbarometer Bochum 2012  
ISBN: 978-3-8093-0287-2

Wohnungsmarktbericht Bochum 2011  
ISBN: 978-3-8093-0281-0

## Denkmalpflege | Denkmalschutz

Tag des offenen Denkmals 2014 Farbe  
ISBN: 978-3-8093-0297-1

Tag des offenen Denkmals 2013 Jenseits  
des Guten und Schönen: Unbequeme  
Denkmale?  
ISBN: 978-3-8093-0292-6

Tag des offenen Denkmals 2012 Holz  
ISBN: 978-3-8093-0284-1

Denkmalbereich Stahlhausen 2011  
Gestaltungshandbuch  
ISBN: 978-3-8093-0263-6

Tag des offenen Denkmals 2011  
Romantic, Realismus, Revolution Das 19.  
Jahrhundert  
ISBN: 978-3-8093-0276-6

Historische Siedlungen in Bochum  
(2010)  
Ein Querschnitt von 1868 bis 1918  
ISBN: 978-3-8093-0261-2

## Rahmenplanung und Entwicklungskonzepte

Stadtteile für Generationen!  
Werne – Langendreer-Alter Bahnhof  
Integriertes städtebauliches  
Entwicklungskonzept – Zusammen-  
fassung (2017)  
ISBN: 978-3-8093-0311-4

Gesundes Wattenscheid -  
Familienfreundlich und generationsge-  
recht (2015)

Innere Hustadt - Ein Bochumer Quartier  
im Wandel (2015)  
ISBN: 978-3-8093-0301-5

Integriertes Gesamtkonzept  
Bochum-Ost (2014)

Masterplan Universität - Stadt II (2014)  
Entwicklungs- und Handlungskonzept  
ISBN: 978-3-8093-0298-8

Bochum - Goldhamme (Fortschreibung  
2014) Städtebauliches  
Entwicklungskonzept

Integratives Gesamtkonzept -  
Untersuchungsraum West (2013)  
Zusammenfassung

Innenstadt - West (2013)

Masterplan Einzelhandel (2013)  
Fortschreibung 2012  
ISBN: 978-3-8093-0288-9

Eisenbahnmuseum (2011)  
vom Depot zum Erlebnisraum  
ISBN: 978-3-8093-0277-3

Bochum Alleestraße (2010)  
Dokumentation der Planung  
ISBN: 978-3-8093-0264-3

## Wettbewerbe und Gutachterverfahren

Bestgebotsverfahren - Kronenstraße in  
Bochum (2015)

Die Musik im Zentrum | Das  
Musikzentrum im Kreativquartier  
ViktoriaQuartierBochum  
Begrenzter Wettbewerb nach VOF und  
RAW 2004 | Dokumentation (2012)

Städtebauliche Entwicklung  
Universitätsstraße | Wasserstraße |  
Paulstraße (2011)  
Dokumentation des Wettbewerbs

Charrette Bochum Havkenscheid (2010)  
Urbanes Wohnen am grünen Rand  
ISBN: 978-3-8093-0270-4

Parkhaus Jahrhunderthalle Bochum  
(2009) Realisierungswettbewerb  
Hrsg.: EGR Entwicklungsgesellschaft  
Ruhr mbH und Stadtplanungs- und  
Bauordnungsamt

Umnutzung Marienkirche (2009)  
Ergebnisse des  
Realisierungswettbewerbes  
ISBN: 978-3-8093-0259-9

Neues Gymnasium Bochum (2009)  
Begrenzter Wettbewerb |  
Dokumentation  
Hrsg.: EGR Entwicklungsgesellschaft  
Ruhr mbH und Stadtplanungs- und  
Bauordnungsamt

Campus Quartier Lennershof (2008)  
Ideenkonkurrenz  
Hrsg.: Amt für Bauverwaltung und  
Wohnungswesen und Stadtplanungs-  
und Bauordnungsamt  
ISBN: 978-3-8093-024-6





## Kontakt

---

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt  
Hans-Böckler-Straße 19  
44777 Bochum  
[www.bochum.de](http://www.bochum.de)

