



BOCHUM



Wohnungsmarktbericht 2020

Ergebnisse der Bochumer Wohnungsmarktbeobachtung

Impressum

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

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

Konzept: Uwe Langer, Wolfgang Loke, Iris Stendera

Layout: Renate Foja

Titelbild: Hildegardstraße © Wolfgang Loke

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

Nachdruck (auch auszugsweise) mit Quellenangabe gestattet.

ISBN: 978-3-8093-0332-9
Bochum, Dezember 2020

Inhalt

Vorwort	4
Schneller Überblick	5
1 Grundstück- und Immobilienmarkt	11
1.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Kapitalmarktlage	12
1.2 Entwicklung des Grundstücksmarktes	13
1.2.1 Unbebaute Grundstücke	16
1.2.2 Bebaute Grundstücke	19
1.3 Wohnbaulandpotenziale und Baulandmanagement	25
2 Wohnungsangebot	31
2.1 Wohnungsneubau (Bautätigkeit)	32
2.2 Wohnungsbestand	36
2.3 Geförderter Wohnungsbau	47
3 Wohnungsbedarf und –nachfrage	53
3.1 Demografische Entwicklung	54
3.2 Wanderungsbewegungen	59
3.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	61
3.3.1 Sozial- und Transferleistungsempfänger	63
3.3.2 Flüchtlinge und Asylbewerber	65
3.3.3 Wohnen im Alter	66
3.3.4 Starterhaushalte	68
4 Entwicklung der Wohnungsmieten	71
4.1 Wohnnebenkosten	72
4.2 Daten auf kommunaler Ebene	73
4.3 Regionaler Vergleich	78
4.4 Mietwohnungsangebot für Bedarfsgemeinschaften	80
5 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung	85
6 Wohnungsmarktbarometer	89
Anhang	99
Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen	100
Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktexpert*innen	102
Auswertung / Wohnungsmarktbarometer 2020	103
Glossar	112
Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile	114
Karte: Statistisches Gliederungssystem der Stadt Bochum	117

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

auch im vorliegenden Berichtsjahr ist die Lage auf dem Bochumer Wohnungsmarkt weiterhin als angespannt zu bewerten. Dies ist das überwiegende Ergebnis der verschiedenen ausgewerteten Daten und Analysen zum Stand 31.12.2019.

Der vorliegende Bericht zeigt uns damit erneut, wie wichtig die Umsetzung der im Handlungskonzept Wohnen aufgeführten Maßnahmen ist, um Bochum als soziale und lebenswerte Stadt für alle Bevölkerungsgruppen zu erhalten. Erste Erfolge haben sich bereits in der positiven Bevölkerungsentwicklung angedeutet.

Neben der Entwicklung neuer Wohnangebote ist vor allem die Aufwertung und Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes von besonderer Bedeutung. Die Stadt Bochum, als eine von nur wenigen Gemeinden im Lande, leistet seit diesem Jahr mit einem kommunalen Modernisierungsprogramm für Klein- und Einzeleigentümer*innen einen Beitrag zur Aufwertung des Wohnimmobilienbestandes – zunächst in einem Pilotgebiet, in welchem ein besonderer Erneuerungsbedarf besteht.

Eine aktuelle gutachterliche Überprüfung der Gebietskulissen für die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen lässt erwarten, dass das Land für Bochum eine angespannte Marktsituation bestätigt und die entsprechende Einstufung in Mietenstufe 4 beibehält. Damit würden die äußerst attraktiven Konditionen der Wohnraumförderung auch 2021 bestehen bleiben.

Mit der Covid-19-Pandemie hat sich die Situation im Frühjahr 2020 schlagartig verändert – mit ungewissen Aussichten für die Zukunft in nahezu allen Lebensbereichen. Die Folgen der Pandemie für den Wohnungsmarkt lassen sich auf Grund der Komplexität und unsicheren Vorhersehbarkeit der weiteren Entwicklungen bislang nicht ausreichend seriös bestimmen. Die bis zum Redaktionsschluss vorliegenden Erkenntnisse und Thesen haben wir im vorliegenden Bericht berücksichtigt. Die weitere Aufbereitung wird Aufgabe auch künftiger Wohnungsmarktberichte sein.

Ich möchte allen danken, die mit uns gemeinsam die Wohnraumentwicklung gestalten. Mein besonderer Dank gilt denjenigen, die bei der Erstellung dieses Berichtes mitgewirkt haben. Ich wünsche allen Leser*innen, den Entscheidungsträger*innen aus Politik und Verwaltung sowie unseren Wohnungsmarktakteuren eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.

Ihr



Dr. Markus Bradtke
Stadtbaurat

Schneller Überblick

Schneller Überblick

Vorbemerkungen zur Corona-Situation

Die Folgen der weltweiten Covid-19-Pandemie für den Wohnungsmarkt lassen sich auf Grund der Komplexität und unsicheren Vorhersehbarkeit der weiteren Entwicklungen derzeit noch nicht wirklich abschätzen. Außerdem liegt der Stichtag der im Bericht verwendeten Daten (überwiegend 31.12.2019) vor dem weltweiten Ausbruch der Pandemie. Wenn möglich, haben wir bis zum Redaktionsschluss vorliegende Erkenntnisse und Thesen im vorliegenden Bericht mit entsprechenden Textboxen eingefügt.

Die weiteren Entwicklungen aufmerksam zu verfolgen und aufzubereiten, wird eine bestimmende Aufgabe der Wohnungsmarktbeobachtung in den nächsten Jahren sein.

Allgemeine Wohnungsmarktlage

Die Bochumer Wohnungsmarktentwicklung der letzten siebzehn Jahre ist durch eine **kontinuierliche Anspannungstendenz** gekennzeichnet. Seit gut fünf Jahren wird die Lage von den Wohnungsmarktextpert*innen als (sehr) angespannt eingeschätzt, aktuell werden die meisten Teilsegmente sogar noch etwas angespannter beurteilt als im Vorjahr.

Darauf deuten auch die von den Befragungsteilnehmern getätigten Aussagen zum **Wohnungsleerstand** hin. Insbesondere der unmittelbar zur Wiedervermietung zur Verfügung stehende Leerstand ist deutlich niedriger als die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendige Fluktuationsreserve.

Die Wohnungsmarktakteure sehen vor allem bei den preisgebundenen (insbesondere größeren) Mietwohnungen ein Missverhältnis zwischen Angebot und

Nachfrage. Aber auch im normalpreisigen Eigentumssegment wird die Marktlage mittlerweile überwiegend mit „**sehr angespannt**“ bewertet. Bezogen auf die einzelnen Personengruppen stellt sich die Marktlage für Ältere, Einkommensschwache und insbesondere Familien am angespanntesten dar.

Grundstücks- und Immobilienmarkt

Der Kaufpreis für Wohnbauland lag 2019 in Bochum recht stabil bei durchschnittlich 346 €/m². Gleichwohl ist der Erwerb von **Wohnbauland** im Umlandvergleich weiterhin überdurchschnittlich teuer. Dabei liegen weiterhin nicht nur die „Einstiegspreise“ für den Wohnbaulanderwerb deutlich höher als im Umland, sondern auch gehobene Lageansprüche können in den Nachbarkommunen oftmals deutlich günstiger erfüllt werden. Das deckt sich auch mit den Erkenntnissen aus der jährlichen Befragung von Bochumer Wohnungsmarktakteuren, die vor allem das begrenzte Angebot und den hohen Preis für Bauland bemängeln.

Bei den **bebauten Grundstücken** bewegen sich die Preise in Bochum ebenfalls auf einem hohen Niveau. Für ein Einfamilienhaus wurden im Mittel 387.000 € verlangt und damit mehr als in fast allen anderen angrenzenden Kommunen. Die Preise für Eigentumswohnungen bewegen sich im Vergleich zu den Umlandkommunen zwar eher im mittleren Bereich, sind aber zuletzt deutlich gestiegen – Preistreiber sind vor allem Neubauwohnungen, die im letzten Jahr um 12,5 % teurer als im Vorjahr angeboten wurden.

Angesichts der anhaltenden Marktanspannung verfolgt die Stadt das Ziel, die vorhandenen **Wohnbaupotenziale** im Stadtgebiet bedarfsgerecht zu entwickeln. Das Wohnbauflächenprogramm bildet Wohnungsbaupro-

jekte für unterschiedliche Marktsegmente mit einem Gesamtpotenzial für bis zu 10.000 Wohneinheiten bis 2030 ab.

Merkmale des Wohnungsangebotes

Die Bautätigkeit in Bochum fällt ambivalent aus: Auf der einen Seite weisen die meisten Nachbarkommunen weiterhin eine zum Teil deutlich höhere **Bauintensität** auf. Zudem wurden im Jahr 2019 in Bochum weniger Wohnungen fertiggestellt als in den beiden Jahren zuvor. Auf der anderen Seite wurde bei den **Baugenehmigungen** aber das höchste Ergebnis seit mehr als 20 Jahren erreicht. Hier liegt Bochum mit einem Plus von 15,5 % deutlich über dem landesweiten Anstieg von 3,2 %. Diese Entwicklung sowie eine für 2020 bereits erkennbare weitere Steigerung der Genehmigungszahlen lassen entsprechend deutlich höhere Fertigstellungszahlen in den kommenden Jahren erwarten.

Im **Wohnungsbestand** lässt der hohe Anteil älterer Gebäude auf einen erhöhten Handlungsbedarf schließen. Bestandsmaßnahmen sind unerlässlich, um den Anforderungen an eine alternde Gesellschaft, veränderten Wohnwünschen sowie energetischen Zielen und Klimaschutzzielen gerecht zu werden. Allerdings besteht vor allem im Mietwohnungsbereich oftmals ein großes Spannungsfeld zwischen Notwendigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit der Modernisierungsmaßnahmen.

Da eine derartige **Modernisierung** eine große Herausforderung insbesondere für Klein- und Einzeleigentümer*innen darstellt, bietet die Stadt Bochum seit Herbst 2020 mit einem eigenständigen, kommunalen Modernisierungsprogramm Hilfestel-

lung und leistet damit einen Beitrag zur Aufwertung des Immobilienbestandes in Bereichen mit besonderem Erneuerungsbedarf.

Der Wohnungsleerstand in Bochum bewegt sich nach Erkenntnissen der **Stromzählerauswertung** und jährlicher Befragungen der Wohnungsunternehmen recht konstant auf einem niedrigen Niveau. Insbesondere der für eine Vermietung unmittelbar zur Verfügung stehende Anteil leerstehender Wohnungen verdeutlicht eine weiterhin als überwiegend angespannt zu bezeichnende Marktsituation in Bochum.

Der **geförderte Wohnungsbestand** in Bochum umfasste Ende 2019 lediglich 12.712 Wohnungen, der Anteil am Gesamtwohnungsbestand lag bei 6,4 %. Der Bestand wird in den nächsten 10 Jahren um etwa 25 % weiter zurückgehen, sofern nicht durch Wohnraumförderung ein entsprechend neues Angebot entsteht. Um den Bedarf an preiswerten Wohnungen zu sichern, ist es dringend erforderlich, die Fördertätigkeit weiter zu steigern. Allerdings halten sich die Investoren – trotz attraktiver Förderkonditionen – mit der Inanspruchnahme der Landesmittel weiterhin zurück.

Schneller Überblick

Bevölkerung und Haushalte

Die Bevölkerungsentwicklung bleibt auf einem moderaten Wachstumspfad. Eine höhere Einwohnerzahl als jetzt hatte Bochum zuletzt vor zwölf Jahren. Ende 2019 wohnten laut der kommunalen Statistik fast 372.200 Personen im Stadtgebiet und damit knapp 1.400 Menschen mehr als im Vorjahr.

Das **Bevölkerungswachstum** resultiert dabei ausschließlich und seit vielen Jahren aus Wanderungsgewinnen, vor allem durch Zuzug aus dem Ausland. Aber auch im **Wanderungsgeschehen** mit den umliegenden Kommunen ist es 2019 gelungen, von diesen per Saldo Einwohnergewinne zu erzielen.

Aber nicht nur die Einwohnerzahl wächst, sondern auch die Zahl der Bochumer **Haushalte**: Ende 2019 lebte bereits mehr als ein Viertel der wohnberechtigten Bevölkerung in Ein-Personen-Haushalten. Die Zusammensetzung der Bevölkerung liefert Hinweise für einen anhaltend hohen Bedarf im Segment der kleineren preisgünstigen Wohnungen. Da auch die Zahl der Geburten und kleineren Kinder in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist, fällt der Schaffung familiengerechter Wohnangebote und eines familien- bzw. kindgerechten Lebensumfeldes ebenfalls eine hohe Bedeutung zu.

Gleichwohl wird sich auch die **Alterung der Gesellschaft** weiter fortsetzen und die Nachfrage nach Wohnraum quantitativ und qualitativ beeinflussen.

Entwicklung der Mieten

Die Angebotsmieten in Bochum steigen weiter an, allein in den letzten 5 Jahren um über 21 %. Die Dynamik hat sich zuletzt zwar etwas abgeschwächt,

liegt aber immer noch deutlich über der landesweiten Entwicklung der Verbraucherpreise. Im Umlandvergleich werden in Bochum ohnehin bereits die dritthöchsten Mieten (nach Dortmund und Essen) gefordert. Vor allem bei den nördlich angrenzenden Nachbargemeinden fällt das Preisniveau im Mittel deutlich günstiger aus.

Aktuell liegt die **Nettokaltmiete bei 7,02 €/m²**, zeigt aber eine hohe preisliche Differenzierung innerhalb des Stadtgebietes. Generell wird für das – vergleichsweise geringe – Neubauangebot mit 11,00 €/m² eine erheblich höhere Miete gefordert. Mehr als die Hälfte der angebotenen Wohnungen liegt preislich zwischen 6 und 8 €/m².

Insgesamt fallen die Preise weiterhin sowohl für besonders kleine als auch für besonders große Wohnungen überdurchschnittlich hoch aus.

Die Angebotsmiete für eine mit Landesmitteln geförderte Wohnung liegt in Bochum bei 5,15 €/m² und damit im Mittel um fast 2 €/m² deutlich günstiger als für eine freifinanzierte Wohnung. Diese preisdämpfende Wirkung bestätigt einmal mehr – zumal angesichts steigender Bedarfe und rückläufiger Bestände – den Handlungsbedarf im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus.

Auffällig ist, dass in Inseraten für Wohnungen aus den 70er- und 80er-Jahren mittlerweile niedrigere Mieten verlangt werden als in allen anderen Baualtersklassen. Es kann vermutet werden, dass der Modernisierungs- und Anpassungsbedarf an aktuelle Nachfragewünsche in dieser Baualtersklasse mittlerweile höher ausfällt als bei älteren Objekten.

Tab. 1: Bochum im Städtevergleich

	Fläche km ²	Bevölkerung ¹⁾	Baulandpreise ²⁾ (€/m ²)	Wohnungsbestand ³⁾	Fertigstellungen ³⁾	Bauintensität ⁴⁾ (EFH/ZFH)	Miete ⁵⁾ (in €/m ²)	Kaufpreis ⁵⁾ EFH (in €)	Kaufpreis ⁵⁾ ETW (in €/m ²)
Bochum	145,7	365.587	340	199.204	372	3,0	7,02	387.000	1.671
Castrop-Rauxel	51,7	73.343	260	39.244	169	3	6,30	289.000	1.455
Dortmund	280,7	588.250	330	318.226	1.378	5,8	7,43	360.000	1.873
Duisburg	232,8	498.686	290	257.931	635	3,7	6,25	309.500	1.379
Essen	210,3	582.760	290	315.607	1.062	4,2	7,25	399.000	1.928
Gelsenkirchen	104,9	259.645	245	139.280	97	5,2	5,84	279.000	1.146
Hagen	160,4	188.686	195	102.871	117	2,7	5,65	300.000	1.317
Hattingen	71,7	54.438	250	29.029	71	3,2	6,94	375.000	1.715
Herne	51,4	156.449	225	83.795	234	2,5	6,25	319.000	1.309
Witten	72,4	96.459	230	52.150	85	3,7	6,46	399.000	1.829

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

- 1) Bevölkerungsfortschreibung Basis Zensus 2011, Stand 31.12.2019 (Quelle: IT.NRW)
- 2) Individueller Wohnungsbau (mittlere Lage), 01.01.2020 (Quelle: Oberer Gutachterausschuss)
- 3) Quelle: IT.NRW, Stand 31.12.2019
- 4) Bauintensität = Zahl der fertig gestellten Wohnungen 2017-2019 p.a.
- 5) Angebotspreise (Median); Juli 2019 - Juni 2020, Quelle: empirica-Preisdatenbank

Schneller Überblick

Tab. 2: Bochumer Wohnungsmarktdaten kompakt

		2018	2019	
Wohnungsangebot	Wohngebäude	Wohngebäude	58.137	58.200
		EFH/ ZFH (Anzahl Gebäude)	32.892	33.000
		Mehrfamilienhäuser (Anzahl Gebäude)	25.245	25.300
		MFH > 10 WE (Anzahl Gebäude)	2.155	2.200
		Anteil EFH/ ZFH an Gesamtgebäude	57%	57%
		Wohngebäude älter als Baujahr 1970 (Anteil)	67%	66%
	Wohnungen	Wohnungsbestand (Wohneinheiten)	198.235	198.400
		Baufertigstellungen <i>(inkl. Nichtwohngebäude und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden)</i>	571	372
		Baugenehmigungen <i>(inkl. Nichtwohngebäude und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden)</i>	794	917
		Sozialwohnungsbestand (Anzahl/ Quote)	13.185 6,7%	12.712 6,4%
Seniorenwohnungen (öffentl.-gefördert)		2.917	2.805	
Wohnungsnachfrage	Einwohner (EW)	370.797	372.193	
	Bevölkerungsdichte (EW /km ²)	2.546	2.555	
	Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	-1.383	-1.205	
	Wanderungssaldo	844	2.424	
	Ausländeranteil	13,9%	14,4%	
	EW mit Migrationshintergrund (absolut/ in %)	82.670 22,3%	86.572 23,3%	
	Bedarfsgemeinschaften im SGB II-Leistungsbezug (Stand Sept. d.J.)	22.635	21.677	
	Arbeitslosenquote	8,1	8,2	
	Altenquotient	49,3	49,6	
	Jugendquotient	25,4	25,6	
	Haushalte (Gesamt/ durchschnittliche Haushaltsgröße)	195.400 1,87	196.300 1,87	
	Preise/ Marktspannung	Leerstände gem. Stromzählerauswertung Daten jeweils zum 31.12.2018 bzw. 31.12.2019 (absolut/ in %)	~6.100 ~3,1%	~6.300 ~3,2%
Wohnraumfördermittel des Landes		10,8 Mio. € / 97 WE	15 Mio. € / 160 WE	
Angebots-Kaufpreis für Eigentumswohnungen (€/m ²), Erhebungszeitraum Juli 2018 - Juni 2019 bzw. Juli 2019 - Juni 2020		1.578	1.671	
Angebotsmiete (€/m ²), Erhebungszeitraum Juli 2018 - Juni 2019 bzw. Juli 2019 - Juni 2020		6,83	7,02	
Baulandpreis individuell (€/m ²)		353	339	
Baulandpreis Geschoss (€/m ²)		332	362	

1 Grundstücks- und Immobilienmarkt

1 Grundstücks- und Immobilienmarkt

1.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Kapitalmarktlage

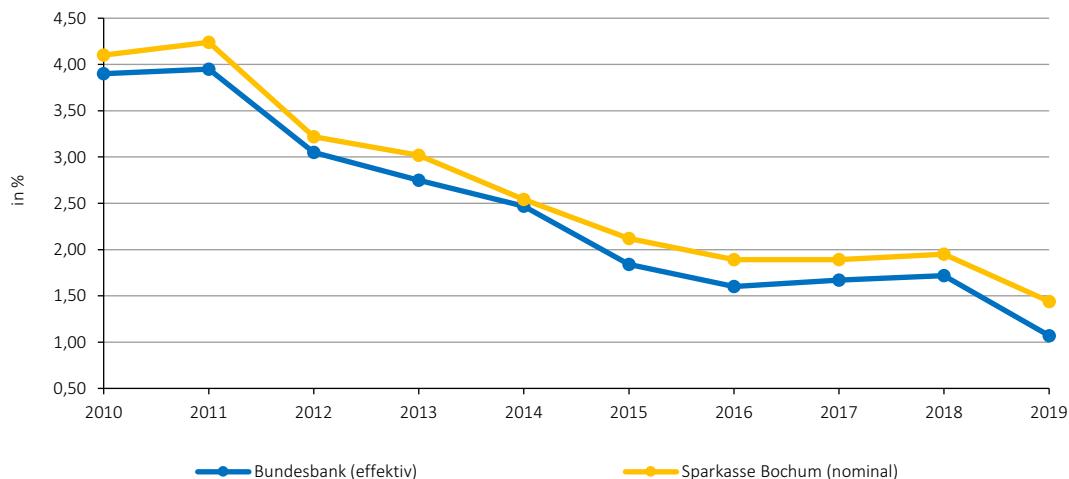
Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die ökonomische Situation der privaten Haushalte beeinflussen maßgeblich die Entwicklung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage.

Corona-Update 2020

Inwieweit sich die bereits jetzt bemerkbaren Folgen der weltweiten Corona-Pandemie (steigende Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit, Schrumpfung des Bruttoinlandsproduktes) auch nachhaltig auf die wirtschaftliche Entwicklung auswirken, ist zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht absehbar gewesen. Insofern bleibt ebenso unsicher, wie sich die Pandemie auf die Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau, auf Mieten und Preise sowie das Wanderungsgeschehen auswirken wird.

Kapitalmarkt | Das bereits in den Vorjahren äußerst niedrige Zinsniveau setzt sich fort und begünstigt damit Investitionsentscheidungen vieler Bauinteressierter. Der Effektivzinssatz für Hypotheken (5 bis 10 Jahre) bewegt sich weiterhin auf einem ungewöhnlich niedrigen Niveau, ist 2019 nochmal deutlich gesunken und lag zum Jahresende nur knapp oberhalb der 1-Prozent-Marke. Entsprechend werten die im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers befragten Marktakteure ausnahmslos vor allem die günstigen Kapitalbedingungen als wesentlichen Investitionsanreiz sowohl im Eigentumsbereich als auch im Mietwohnungsbau. Allerdings gehen sinkende Zinsen einher mit teilweise stark steigenden Immobilienpreisen – Käufer und Bauherren kommen daher nicht umhin, ausreichend Eigenkapital einzubringen.

Abb. 1: Entwicklung der Hypothekenzinsen (Laufzeit 5 bis 10 Jahre)



Quelle: LBS bzw. Sparkasse Bochum

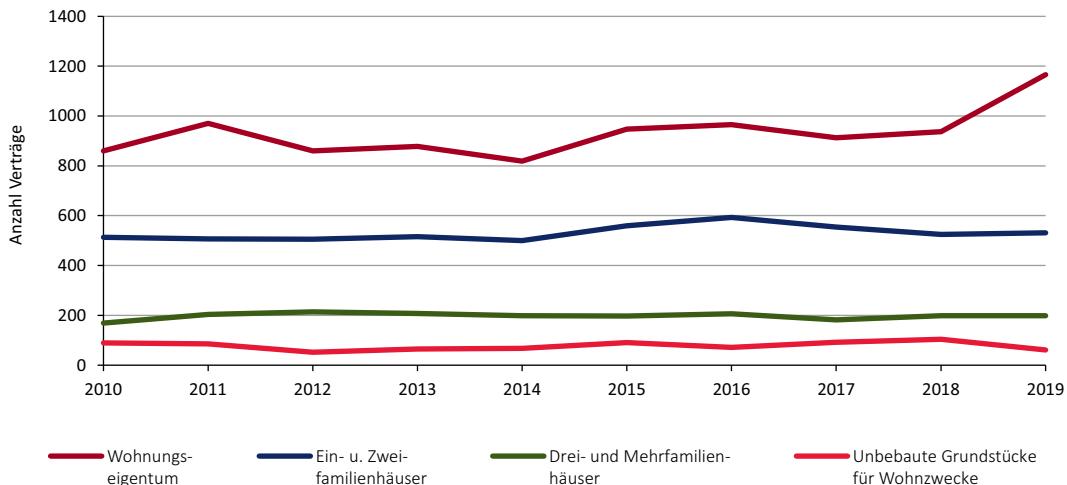
1.2 Entwicklung des Grundstücksmarktes

Dem Bodenmarkt fällt zur Aktivierung von Wohnungsneubau in unserer Stadt eine Schlüsselrolle zu. Wichtige Indikatoren sind hier vor allem die Preis- und Umsatzentwicklungen. Die wichtigsten Trends werden dem Grundstücksmarktbericht entnommen, der jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht wird und grundstücksmarktbezogene Daten zusammenfasst, die aus aktuellen Kaufverträgen abgeleitet worden sind.

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

Kauffälle | Dem Bochumer Gutachterausschuss sind im Jahr 2019 insgesamt 2.891 Kaufverträge von den Notar*innen über Eigentümerwechsel im Stadtgebiet übersandt worden, dies entspricht gegenüber dem Vorjahr (2.627 Verträge) einem deutlichen Anstieg von 10 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist zwar sowohl eine Steigerung im Geldumsatz (+19 %) als auch bei den veräußerten Flächen festzustellen (+9 %). Allerdings war bei der Auswertung der Kaufverträge für Wohnbauland ein deutlicher Rückgang sowohl beim Geld- als auch beim Flächenumsatz zu verzeichnen.

Abb. 2: Verteilung der Kaufverträge 2010-2019



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

1 Grundstücks- und Immobilienmarkt

Corona-Update 2020

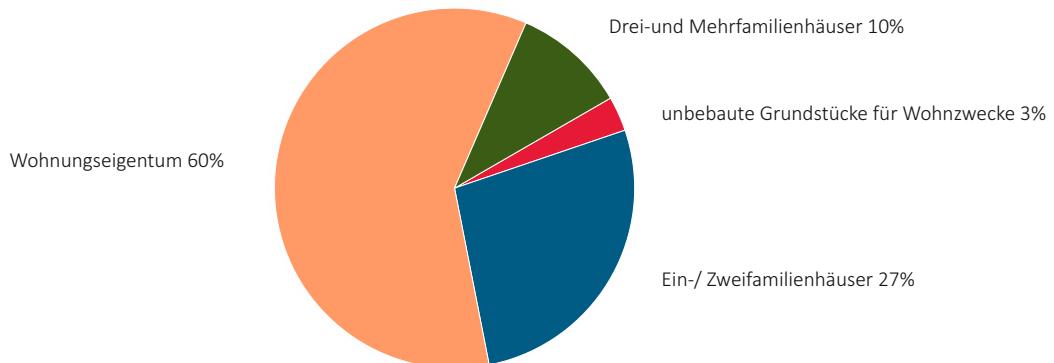
Eine erste Auswertung für den Zeitraum vom 1. März bis 30. Juni 2020 zeigt bei den Kauffällen keine wesentlichen Rückgänge im Vergleich zu den Vorjahren. Ein eindeutiger Corona-Effekt ist derzeit nicht messbar – ein gewisser Transaktionsrückgang ist eher dadurch gegeben, dass die Interessenten nicht kaufen konnten, aber nicht weil sie nicht kaufen wollten. Eine signifikante Preisentwicklung aufgrund von Corona dürfte erst bei der Betrachtung eines längeren Zeitraumes feststellbar sein¹⁾.

Bei den für eine Auswertung geeigneten Kaufverträgen (insgesamt 2.351 Verträge) handelt es sich ganz überwiegend um Kauffälle für bebaute Grundstücke. Kauffälle für unbebaute Grundstücke sind im Vergleich

zum Vorjahr mit 171 eingegangenen Kaufverträgen zurückgegangen. Darin enthalten und ebenfalls deutlich gesunken ist die Zahl der Kaufverträge über Wohnbauland mit 61 Kauffällen (Vorjahr 104). Entsprechend ergibt sich der bereits erwähnte Rückgang beim Geld- und Flächenumsatz in diesem Segment.

Beim Wohnungseigentum können regelmäßig die meisten Kaufverträge ausgewertet werden: so handelt es sich bei knapp 60 % aller Kauffälle (bezogen auf die für eine Auswertung geeigneten Kaufverträge für Wohnzwecke) um Eigentumswohnungen. Hier war 2019 im Vergleich zum Vorjahr zudem ein deutlicher Anstieg festzustellen. Bei einem guten Viertel der Kauffälle handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser. Drei- und Mehrfamilienhäuser kommen auf einen

Abb. 3: Verteilung der Kaufverträge für Wohnbauzwecke nach Teilmärkten 2019



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

¹⁾ Auszugsweise entnommen aus:

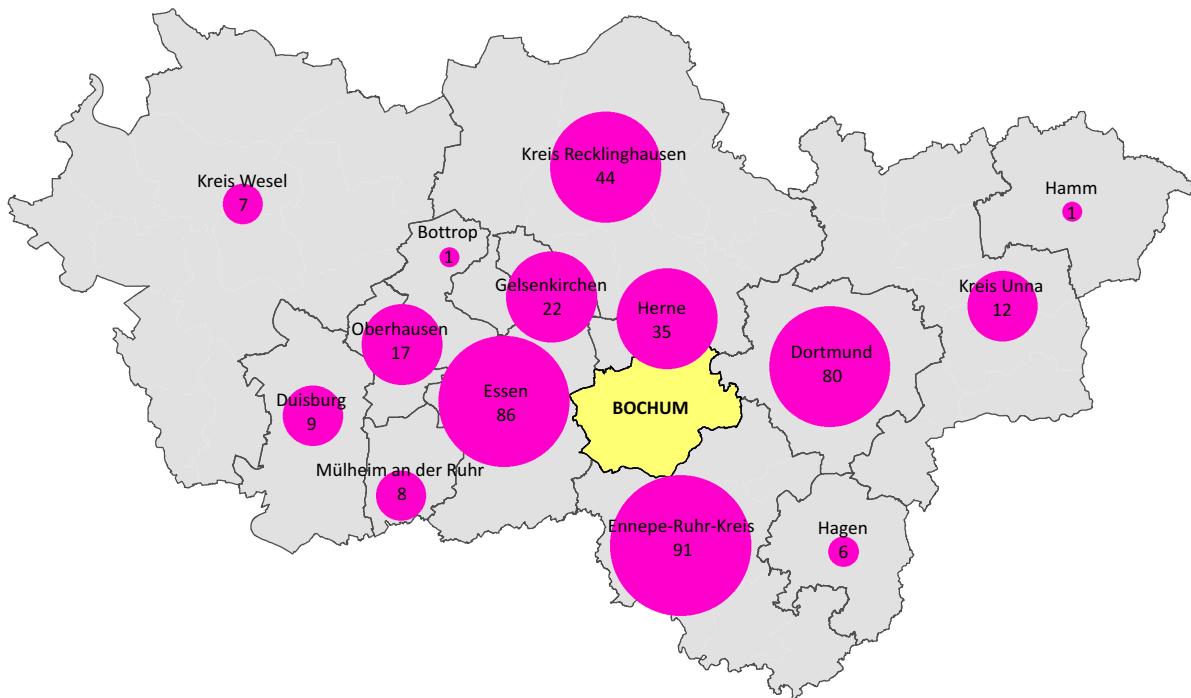
www.bochum.de/Pressemeldungen/10-September-2020/Welchen-Einfluss-hat-die-Corona-Krise-auf-den-Bochumer-Immobilienmarkt

Anteil von zusammen gut 10 %, hier ist sowohl bei den Kauffällen als auch beim Geldumsatz ein konstantes Niveau zu verzeichnen.

Immobilienverkäufe finden unverändert überwiegend im Privatbereich statt. Die Verträge von Privat an Privat machen ca. 71 % aller Verkäufe aus. Betrachtet man die Käuferseite, so liegt der Anteil der Privaten sogar bei fast 90 %

Dabei kommt der Käuferkreis nahezu ausschließlich aus Nordrhein-Westfalen (94 %), zumeist handelt es sich um Menschen aus Bochum (72 %). Generell gilt, je näher die kommunale Nachbarschaft, desto größer die Zahl der Kauffälle: Die meisten Erwerber*innen kommen aus dem Ennepe-Ruhr-Kreis, gefolgt von Essen und Dortmund.

Abb. 4: Anzahl der Kauffälle in der Metropole Ruhr



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

1 Grundstücks- und Immobilienmarkt

1.2.1 Unbebaute Grundstücke

Baulandpreise | Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnbauland lag 2019 bei 346 €/m² und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr (348 €/m²) kaum verändert. Dabei bewegten sich die Preise in einer großen Spanne von 190 bis 649 €/m². Im langjährigen Mittel der letzten zehn Jahre liegt der Wert bei 284 €/m². Dabei sind die Preise im Geschosswohnungsbau (362 €/m²) gegenüber dem Vorjahr (332 €/m²) gestiegen und liegen über dem Durchschnittspreis im individuellen Wohnungsbau. Hier sind die Preise zuletzt gefallen (339 €/m² im Vergleich zum Vorjahr mit 353 €/m²).

Bodenrichtwerte | Der Bochumer Gutachterausschuss beschließt jährlich Übersichten über die Bodenrichtwerte, die der Erstellung von landesweiten Übersichten dienen. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermit-

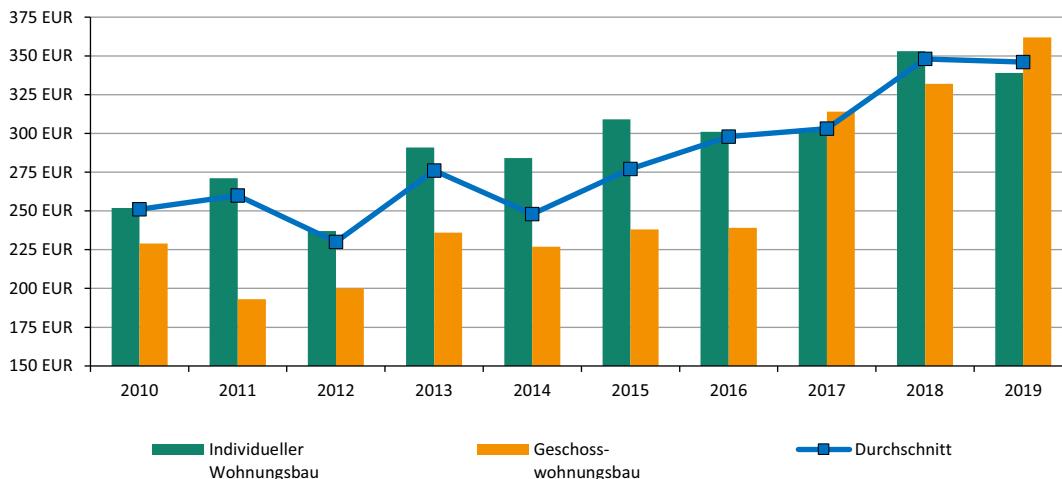
telte durchschnittliche Lagewerte des Bodens innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweisen.

Die Bodenrichtwerte einzelner Zonen im Stadtgebiet sind über digitale Karten verfügbar. Die Bodenrichtwerte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kostenfrei erfragt werden, weitere Informationen sind auch im Internet zu finden:

www.gars.nrw.de/ga-bochum,

außerdem landesweit unter www.boris.nrw.de

Abb. 5: Baulandpreise



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

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

Tab. 3: Übersicht der Bodenrichtwerte

Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	gute Lage (€/m ²)	mittlere Lage (€/m ²)	einfache Lage (€/m ²)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche 350 - 800 m ²)	435	340	270
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Grundstücksfläche 250 - 500 m ²)	435	340	270
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche 150 - 300 m ²)	480	375	300
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau	gute Lage (€/m ²)	mittlere Lage (€/m ²)	einfache Lage (€/m ²)
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages (GFZ ca. 1,2; Geschosse III - V)	430	335	250

Die Wertangaben beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und stellen das gebietstypische Mittel aus den Bodenrichtwerten dar (Auswertungsstand 01. Januar 2020).

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum (Grundstücksmarktbericht 2020).

1 Grundstücks- und Immobilienmarkt

Regionaler Vergleich | Bei der Suche nach einem geeigneten Baugrundstück spielt der Baulandpreis auch im regionalen Vergleich eine wichtige Rolle, zumal Wohnungsmärkte bekanntlich nicht an der Ortsgrenze enden. Entsprechende Preise werden jährlich vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Die aufgeführten Werte beziehen sich auf den Berichtszeitraum 01.01.2019 bis 01.01.2020.

Im individuellen Wohnungsbau weist Bochum im regionalen Vergleich bei den einfachen und mittleren Lagen die höchsten Baulandpreise aus, lediglich in Dortmund werden in guter Lage höhere Preise verlangt. Insofern liegen in Bochum weiterhin nicht nur die

„Einstiegspreise“ für den Wohnbaulanderwerb deutlich höher als im Umland, sondern auch gehobene Lageansprüche können in den Nachbarkommunen oftmals erheblich günstiger bedient werden. Zudem sind die Preise in Bochum weiter angestiegen, während die umliegenden Gemeinden überwiegend eher eine stagnierende Preisentwicklung verzeichnen konnten.

Auch im Geschosswohnungsbau sind die Preise bei vielen Vergleichskommunen eher stabil geblieben, während in Bochum weiterhin Preissteigerungen festzustellen sind. In guter Lage liegen die Baulandpreise lediglich in Dortmund und Essen höher. Vor allem in einfacher Lage sind in Bochum im regionalen Vergleich Höchstwerte zu verzeichnen.

Tab. 4: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke

Stadt	Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften und Reihenendhäuser						Geschosswohnungsbau Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages					
	01.01.2020						01.01.2020					
	gute Lage €/m ²	Tendenz	mittlere Lage €/m ²	Tendenz	einfache Lage €/m ²	Tendenz	gute Lage €/m ²	Tendenz	mittlere Lage €/m ²	Tendenz	einfache Lage €/m ²	Tendenz
Bochum	435	↗	340	↗	270	↗	430	↗	335	↗	250	↗
Castrop-Rauxel	310	↗	260	↗	210	↗	310	↗	260	↗	200	↗
Dortmund	480	↔	330	↔	220	↔	480	↔	330	↔	220	↔
Duisburg	390	↗	290	↔	185	↔	340	↔	225	↗	120	↔
Essen	420	↔	290	↔	220	↗	480	↗	360	↔	220	↔
Gelsenkirchen	360	↔	245	↔	180	↔	270	↔	185	↔	155	↔
Hagen	260	↔	195	↔	130	↔	200	↗	180	↗	120	↔
Hattingen	290	↔	250	↔	–		270	↔	245	↔	190	↔
Herne	280	↔	225	↔	210	↔	255	↔	215	↔	180	↔
Witten	250	↗	230	↗	180	↗	210	↗	195	↗	155	↗
Wuppertal	390	↗	300	↗	–		285	↔	220	↔	150	↔

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

1.2.2 Bebaute Grundstücke

Das Immobilienpreisgefüge spiegelt einerseits die Angebotsqualität (z.B. hinsichtlich Lage, Zustand, Ausstattung der Immobilie) wider, auf der anderen Seite ist es Ausdruck der Zahlungsbereitschaft und Einkommenssituation der Kaufinteressenten. Die im Folgenden dargestellten Immobilienpreise basieren auf der empirica-Preisdatenbank. Diese bildet allerdings nicht tatsächlich vereinbarte Kaufpreise ab, sondern Angebotskaufpreise für Wohnimmobilien, die im Internet oder weiteren Printmedien inseriert wurden. Für den Zeitraum Juli 2019 bis Juni 2020 wurden für den Bochumer Wohnungsmarkt 1.518 Angebote ausgewertet, darunter 154 Neubauprojekte – quantitativ bewegt sich das ausgewertete Angebot damit unter Vorjahresniveau.

Corona-Update 2020

Erste Einschätzungen seitens empirica gehen davon aus, dass die bundesweiten Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Fallzahlen allenfalls temporär sind. Bei den Preisen sind demnach bislang keine signifikanten Abweichungen oder gar eine Umkehr der bisherigen generellen (bundesweiten) Trends erkennbar. Wenn überhaupt, dann dürften kriseninduzierte Preissignale erst Anfang 2021 sichtbar werden²⁾.

Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser | Die angebotenen Preise für freistehende Einfamilienhäuser sind im Mittel mit 494.000 € im Vergleich zum Vorjahreszeitraum – wenn auch auf einem hohen Niveau – nahezu unverändert geblieben.

Für Reihenhäuser sind die Medianwerte dagegen mit 319.500 € (+24.500 €, +8,3 %) und für Doppelhaushälften mit 363.860 € (+23.060 €, +6,8 %) deutlich gestiegen (vgl. Abb. 6).

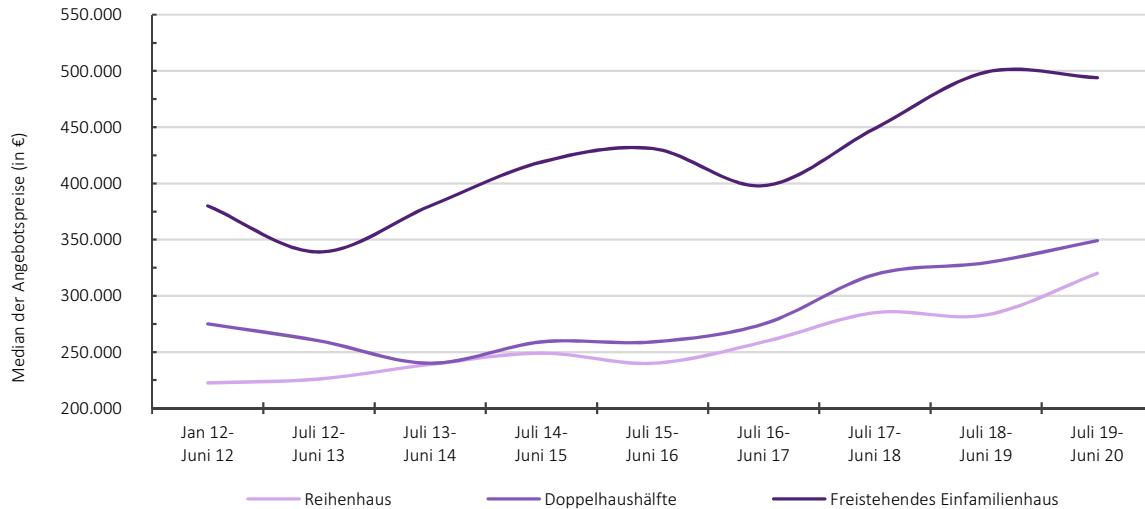
Das Baualter der Objekte wirkt sich auf die Angebotspreise eher uneinheitlich aus. Zwar liegen die Angebotspreise für ältere Baujahre (bis 1950) mit 299.000 € mit Abstand am niedrigsten. Allerdings lag der Angebotspreis für neuere Baujahre ab 2010 mit einem Median von 449.000 € auf einem vergleichbaren Niveau wie für Objekte aus den 90er, 70er und sogar 60er-Jahren. Bei diesen älteren Objekten dürfte die Wohn- und Grundstücksfläche aber in der Regel großzügiger ausfallen als im Neubaubereich.

Mehrfamilienhäuser zum Kauf | In der empirica-Preisdatenbank konnten im Betrachtungszeitraum außerdem 203 Verkaufsangebote für Mehrfamilienhäuser sowie 76 Angebote für Wohn-/Geschäftshäuser ausgewertet werden. Mehrfamilienhäuser wurden im Mittel für 495.000 € angeboten, umgerechnet auf die Wohnfläche entspricht dies 1.422 €/m². Für kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser wurden mit 595.000 € im Mittel zwar höhere Kaufpreise für das betreffende Objekt verlangt, allerdings liegt der Quadratmeterpreis in diesem Segment mit 1.104 € niedriger, aufgrund der größeren Objekte.

²⁾ Quelle u.a.: www.value.ag/value/uploads/2020/07/VALUE-Data-Insights-2.-Quartal.pdf

1 Grundstücks- und Immobilienmarkt

Abb. 6: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in Bochum nach Angebotsjahr (Bestand)



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

Eigentumswohnungen | Im Mittel wird für eine Eigentumswohnung ein Preis von 1.671 € je m² Wohnfläche verlangt und damit 93 €/m² mehr als im Vorjahr (+ 5,9 %). Preistreiber sind dabei im Wesentlichen Neubauwohnungen, bei denen im Vorjahresvergleich ein Anstieg von 12,5 % festzustellen war. Ein knappes Fünftel der Wohnungsangebote bewegt sich in vergleichsweise günstigen Preisregionen bis maximal 1.250 €/m². Auf der anderen Seite wird bei immerhin 14,7 % der Angebote ein Preis von über 3.000 €/m² verlangt. Der Angebotsschwerpunkt bewegt sich preislich zwischen 1.250 und 1.750 €/m²

Generell gehen die Preise zwischen Neubau- und Bestandsangeboten zunehmend auseinander, die

Preisdifferenzierung fällt in diesem Segment erheblich größer aus als im Eigenheimbereich. Überhaupt korrelieren die Preise – anders als im Eigenheimbereich – sehr stark mit dem Baualter und steigen mit abnehmendem Alter des Objektes kontinuierlich an. Ältere Objekte (bis in 60er-Jahre) werden im Mittel für unter 1.440 €/m² angeboten. Wohnungen aus den 90er-Jahren liegen bereits bei rd. 2.060 €/m² und Wohnungen ab Baujahr 2000 erreichen im Mittel bereits Wiederverkaufswerte von rd. 2.470 €/m². Der Medianpreis für noch jüngere Baujahre (ab 2010) liegt bereits bei 3.750 €/m². Ein Viertel des Angebots entfällt auf Baujahre ab 1990 (bis heute), mehr als ein Drittel der angebotenen Objekte ist dagegen bereits älter als 50 Jahre.

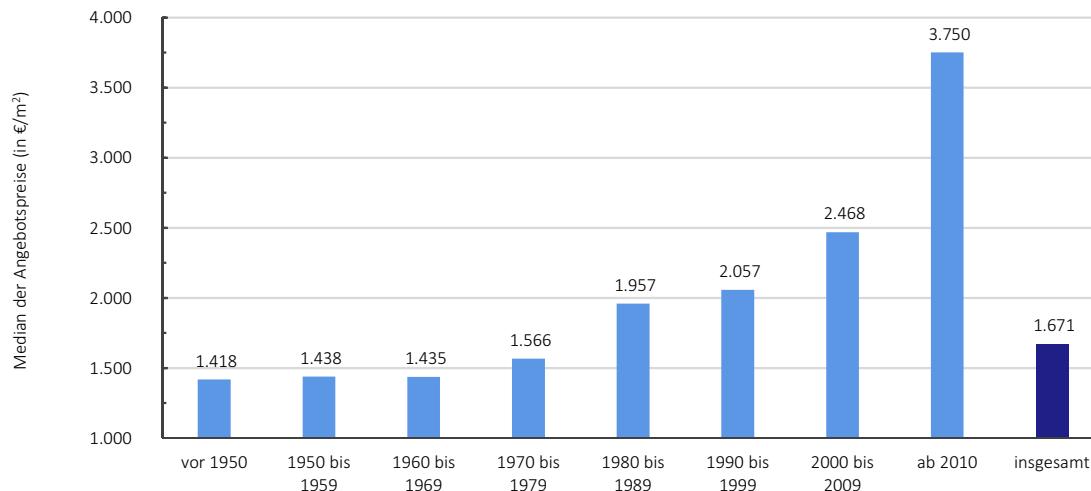
Das Angebot an kleinen Eigentumswohnungen (Wohnfläche bis 50 m²) fällt mit 11,6 % eher gering aus, immerhin 17,2 % der Angebote weisen Wohnungsgrößen über 110 m² auf. Anders als im Mietwohnungsbereich liegen die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen bei den kleinen Wohnungen am niedrigsten und steigen mit zunehmender Wohnungsgröße an. Bei den großen Eigentumswohnungen (ab 110 m²) liegt er durchschnittlich bei 2.325 €/m², lediglich in der Größenklasse 95 bis 110 m² wird ein höherer Preis verlangt. Es ist daher anzunehmen, dass ein großer Teil der Neubautätigkeit bei den größeren Wohnungen stattfindet.

Teilräumlich differenziert werden die mit Abstand höchsten Preise für Eigentumswohnungen weiterhin

im Bezirk Süd verlangt. Hier liegt der Mediankaufpreis mit über 2.400 €/m² fast 45 % über dem gesamtstädtischen Wert. Ebenfalls überdurchschnittliche Werte werden im Bezirk Nord verlangt, wo die Angebotspreise im Vergleich zum Vorjahr mit +25,8 % auch am stärksten gestiegen sind. Am günstigsten werden Eigentumswohnungen in Wattenscheid und im Bezirk Ost angeboten (1.445 bzw. 1.458 €/m²). Innerhalb der sechs Stadtbezirke gibt es weitere teilräumliche Differenzierungen, so gibt es auch in Wattenscheid überdurchschnittlich teure Lagen. Eine kleinräumige Auswertung auf Ebene der 30 statistischen Bezirke (Ortsteile) ist wegen geringer Fallzahlen allerdings nur bei Betrachtung eines Mehrjahres-Zeitraumes von drei Jahren sinnvoll, zumal Neubauprojekte verstärkt auf kleinräumige Preisdifferenzierungen durchschlagen.

Abb. 7: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Bochum nach Baujahr

Beobachtungszeitraum: 01.07.2019 – 30.06.2020



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

1 Grundstücks- und Immobilienmarkt

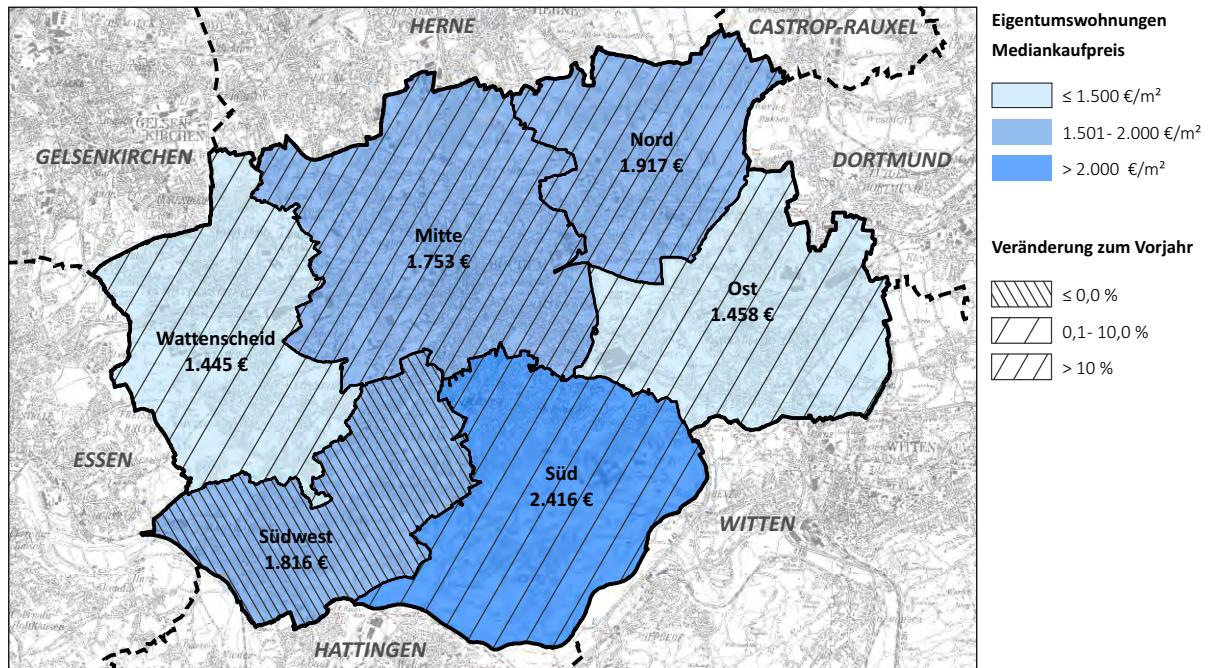
Danach wurden im Mittel der Jahre 2017 bis 2020 die höchsten Angebotspreise nicht etwa in Stiepel, sondern mit 3.540 €/m² in Grumme im Stadtbezirk Mitte aufgerufen. Hier war auch der höchste Preisanstieg zu verzeichnen, sodass zu vermuten ist, dass dies Folge einer überdurchschnittlichen Ausweitung des Neubauangebotes der letzten Jahre sein könnte.

Obwohl ebenfalls im Bezirk Mitte liegend, weist mit einem Median von 1.133 €/m² den niedrigsten Ange-

botspreis der Ortsteil Kruppwerke auf. Hier könnte man, salopp formuliert, für den Wert einer Grummer Eigentumswohnung drei Wohnungen erwerben. Noch günstiger bzw. auf ähnlich niedrigem Preisniveau liegen Eigentumswohnungen in den Wattenscheider Ortsteilen Günnigfeld und Westenfeld.

Abb. 8: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Bochumer Stadtbezirken

Beobachtungszeitraum: 01.07.2019 – 30.06.2020



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

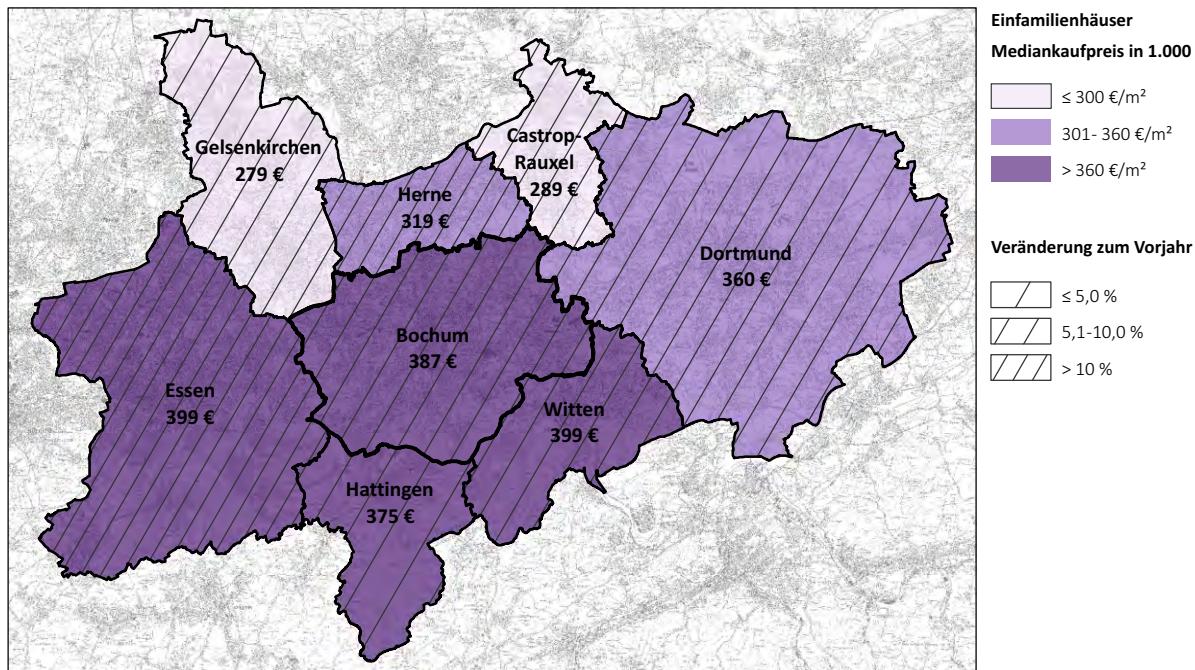
Regionaler Vergleich | Für einen regionalen Vergleich des Bochumer Preisniveaus liefert die empirica-Preisdatenbank für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen Daten der umliegenden Kommunen.

Ein **Einfamilienhaus** in Bochum kostet im Mittel 387.000 € und ist damit teurer als in fast allen anderen angrenzenden Kommunen. Lediglich in Essen und Witten wurden höhere Preise verlangt. In den nördlich angrenzenden Städten Gelsenkirchen und Castrop-

Rauxel lagen die durchschnittlichen Angebotskaufpreise etwa 100.000 € niedriger als in Bochum. Der Preisabstand zu Herne ist zuletzt zwar geschrumpft, liegt aber immer noch bei etwa 68.000 €. Im Vorjahresvergleich haben sich die Preise in der Region unterschiedlich entwickelt. Während die Preise in Bochum stagnierten und in Hattingen sogar gefallen sind, haben sie in Castrop-Rauxel, wenn auch auf niedrigem Niveau, deutlich angezogen (+14,7%).

Abb. 9: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umland-Vergleich

Beobachtungszeitraum: 01.07.2019 – 30.06.2020



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

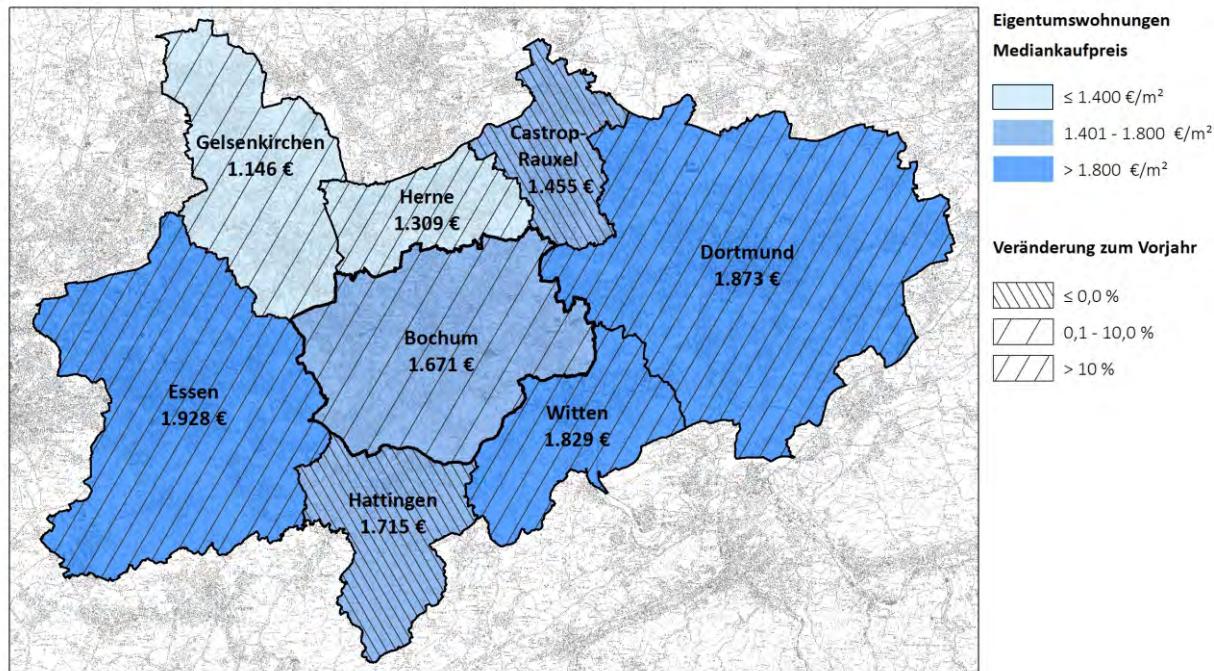
1 Grundstücks- und Immobilienmarkt

Die Preise für **Eigentumswohnungen** in Bochum bewegen sich im Vergleich zu den Umlandkommunen eher im mittleren Bereich, deutlich günstiger werden Eigentumswohnungen wiederum bei den nördlich angrenzenden Nachbarkommunen angeboten, dies gilt vor allem für Gelsenkirchen (1.146 €/m²). In allen

anderen umliegenden Gemeinden muss für eine Eigentumswohnung im Mittel mehr bezahlt werden, am meisten in Essen und Dortmund. Hier sind die Preise zudem am stärksten gestiegen (11,1% bzw. 13%), während der Anstieg in Bochum bei 5,9% liegt.

Abb. 10: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umland-Vergleich

Beobachtungszeitraum: 01.07.2019 – 30.06.2020



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

1.3 Wohnbaulandpotenziale und Baulandmanagement

Über die Entwicklung neuer Baulandpotenziale ist es möglich, das bestehende Wohnungsangebot zu differenzieren und ergänzende Angebote insbesondere in den Marktbereichen zu schaffen, die über den Bestand nicht hinreichend abgedeckt werden.

Regionalplan Ruhr | Einen wichtigen Rahmen für die kommunale Baulandentwicklung setzt zukünftig der Regionalplan Ruhr. Dieser wird aktuell vom Regionalverband Ruhr (RVR) für alle 53 Verbandskommunen der Metropole Ruhr erarbeitet. Dabei ist es die Aufgabe des RVR, einen am Bedarf orientierten Kompromiss zwischen den unterschiedlichen Anforderungen an den Raum zu erzielen. Neben dem Wunsch nach neuem Bauland für Wohnen oder Gewerbe sind auch die Aspekte des Flächensparens und des Klimaschutzes von hoher Bedeutung.

Der im Jahr 2018 veröffentlichte Entwurf des Regionalplanes Ruhr ergänzt die im Regionalen Flächennutzungsplan in Bochum dargestellten Baulandreserven in der Höhe von 103,3 ha um weitere Entwicklungsoptionen in der Höhe von 50,3 ha. In Abwägung der verschiedenen Belange hat der Rat der Stadt Bochum den RVR in seiner Stellungnahme Anfang 2019 aufgefordert, 29,8 ha dieser neuen Baulandoptionen wieder aus dem Entwurf des Regionalplanes Ruhr heraus zu nehmen. Damit wurde ein klares Bekenntnis zugunsten des Freiraumschutzes gegeben.

Die weitere Entscheidung über die Inhalte des Regionalplanes Ruhr obliegt der Verbandsversammlung des RVR, dem sogenannten Ruhrparlament. Dieses wurde bei der Kommunalwahl im September 2020 von den

Bürger*innen der Metropole Ruhr zum ersten Mal direkt gewählt. Aus kommunaler Perspektive bleibt abzuwarten, wie sich der RVR zu den von der Stadt Bochum in das Verfahren eingebrachten Vorschlägen positionieren wird. Weitergehende Informationen zum Regionalplan Ruhr und zum aktuellen Verfahrensstand erhalten sie unter:

www.regionalplanung.rvr.ruhr.

Letztlich handelt es sich bei zukünftig neu in den Regionalplan Ruhr aufgenommenen Regionalplanreserven lediglich um Handlungsoptionen. Insofern obliegt es dem Rat der Stadt Bochum, ob und in welchem Umfang und in welcher Form überhaupt eine Flächenentwicklung erfolgt. Vor einer Realisierung sind weitere Planverfahren erforderlich. Dabei sind die vom RVR bislang lediglich überschlägig geprüften Umweltbelange weiter zu qualifizieren. Im Rahmen der Bauleitplan-Verfahren erfolgt eine umfassende Beteiligung der Bochumer Bevölkerung.

Wohnbauflächenprogramm | Angesichts des steigenden Drucks auf den Wohnungsmarkt besteht das Ziel, die vorhandenen Wohnbaupotenziale in der Stadt Bochum bedarfsgerecht zu entwickeln und zu steuern. Das im November 2017 beschlossene Handlungskonzept Wohnen Bochum formuliert als zentrale Zielvorgabe, jährlich 800 neue Wohneinheiten zu schaffen.

1 Grundstücks- und Immobilienmarkt

Quote für den geförderten Wohnungsbau

Von den 800 neuen Wohneinheiten sollen 200 mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen entstehen, um den Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestandes zu kompensieren. Im Falle neu zu entwickelnder städtischer Flächen sind 30 % des entstehenden Wohnraums als öffentlich geförderter Wohnungsbau entsprechend den geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) zu errichten. Bei Grundstücken in privatem Besitz, für deren Entwicklung ein Bebauungsplan erforderlich ist und die eine gewisse Größe (2000 qm Geschossfläche Wohnen) überschreiten, sind 20 % mit gefördertem Wohnungsbau zu belegen. Mit dem Instrument der Quotierung wird somit geförderter Wohnungsbau im gesamten Stadtgebiet geschaffen, auch in bevorzugten Wohnlagen. In konkreter Vorbereitung sind aktuell größere Projekte, wie z.B. an der Querenburger Straße, an der Ehrenfeldstraße/ Bessemerstraße sowie im Quartier Feldmark/ Ostpark. Die Umsetzung der Quotenregelung wird seitens der Stadt aus förderrechtlicher Sicht begleitet und vorbereitet.

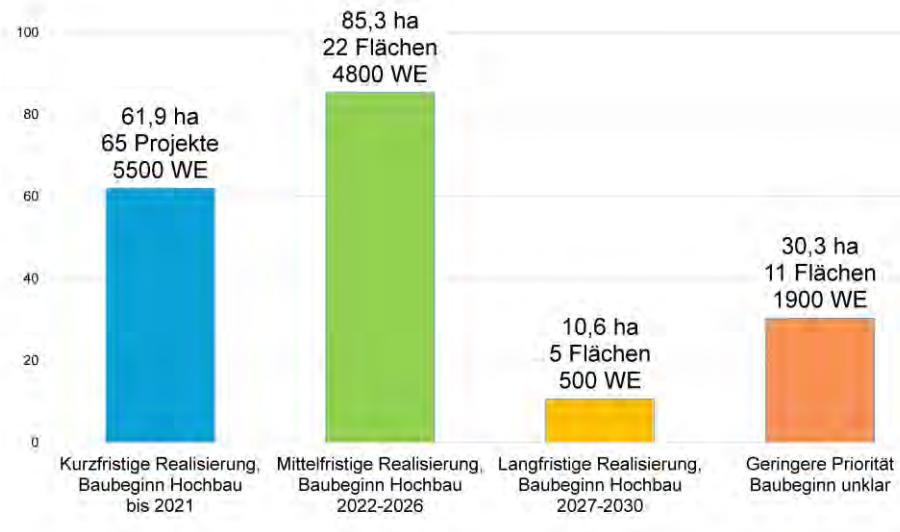
Als eine der ersten Maßnahmen des Handlungskonzeptes Wohnen wurde ein Wohnbauflächenprogramm aufgestellt. Die im Regionalen Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbaureserven sowie die zur Aufnahme in den Regionalplan Ruhr benannten Wohnbaupotenziale wurden im Hinblick auf ihre Eignung und Verfügbarkeit im Wohnbauflächenprogramm erfasst, kategorisiert und priorisiert. Als strategisches Steuerungsinstrument für die beschleunigte Entwicklung der Wohnbaupotenziale wurde aus dem Wohnbauflächenprogramm ein "Rahmenablaufplan Wohnen" abgeleitet, der die Prozesse und Abläufe der erfassten Wohnbauflächen von der Planung bis zur Baureifmachung steuern und optimieren soll.

Im September 2018 wurde das Wohnbauflächenprogramm vom Rat der Stadt Bochum beschlossen. Im Juni 2019 erfolgte die erste Aktualisierung und Fortschreibung.

Corona-Update 2020

Aufgrund der Pandemie ist eine erneute Aktualisierung der Daten des Wohnbauflächenprogramms in 2020 nicht erfolgt. Viele Projekte befinden sich in der Planungsphase, zu der zweifelsfrei die Beteiligung der Bürgerschaft gehört. Für jedes einzelne Projekt ist dabei zu klären, wann und in welcher Form die Beteiligung der Bürgerschaft möglich ist. Ab wann klassische Veranstaltungen wieder möglich sind und wie sich die geänderten Rahmenbedingungen auf die Prozessabläufe von komplexen Planungsverfahren auswirken, ist derzeit nicht seriös prognostizierbar. Nichtsdestotrotz wird dort, wo es möglich ist, mit den Projektbeteiligten an der Entwicklung neuer Baugebiete weitergearbeitet.

Abb. 11: Bilanz Wohnbauflächenprogramm



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Das Wohnbauflächenprogramm bildet die Flächenkulisse für aktuelle und zukünftige Wohnungsbauprojekte ab. Unterteilt werden die Projekte in kurzfristige, mittelfristige sowie langfristige Flächen. Derzeit sind 65 kurzfristige Wohnungsbauprojekte erfasst, bei welchen entweder ein Bebauungsplanerfordernis besteht oder bei welchen es sich um Projekte handelt, die mit mehr als 20 Wohneinheiten und nach § 34 BauGB entwickelt werden. Die mittelfristigen Wohnbauflächen, bei denen ein Baubeginn perspektivisch bis zum Jahr 2026 erfolgen kann, umfassen 85,3 ha auf 22 Flächen. Die Flächen bieten Potenzial für insgesamt bis zu 10.000 Wohneinheiten bis 2030. Die Projekte verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und werden in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes Angebote schaffen.

Die konkrete Entwicklung und Vermarktung einer Fläche kann dann auf unterschiedlichen Wegen erfolgen. Bei städtischen Grundstücken tritt die Stadt Bochum meist selbst als Anbieter auf. Informationen über entsprechende Grundstücke sind abrufbar unter www.bochum.de/grundstuecke. Flächen, die von privaten Investoren entwickelt und als baureife Grundstücke zum Kauf angeboten werden, sind zudem in den einschlägigen Internetportalen zu finden.

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

1 Grundstücks- und Immobilienmarkt

Querenburger Straße (kurzfristiges Projekt) | Das Plangebiet „Querenburger Straße“ liegt südöstlich der Bochumer Innenstadt in Wiemelhausen, unmittelbar südlich des Neuen Gymnasiums Bochum. Es umfasst eine Gesamtfläche von rund 4,4 ha und wird durch die Straßen „Querenburger Straße“ sowie „Am Dornbusch“ erschlossen. An dem innenstadtnahen Standort soll ein breit gefächertes Angebot an Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Interessengruppen geschaffen werden.

Die rund 270 Wohneinheiten werden schwerpunktmäßig im Geschosswohnungsbau in Form von Stadtvillen errichtet. 48 Wohnungen sollen im öffentlich geförderten Segment entstehen. Mit 20 Reihen-, Doppel- und freistehenden Häusern sind auch Einfamilienhäuser geplant. Im gesamten Planbereich sind begrünte Flachdächer vorgesehen.

Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung und verfügen über zwei bis vier Vollgeschosse. Alle Stellplätze der Mehrfamilienhäuser werden in Tiefgaragen untergebracht. Ein Anteil davon wird so vorgerichtet, dass Lademöglichkeiten für E-

Fahrzeuge installiert werden können. Die Ringerschließung ist als 30er-Zone ausgewiesen, die Stichstraßen sind verkehrsberuhigt. Das Plangebiet ist bedingt durch seine innenstadtnahe Lage und die umgebenen Straßen für den Individualverkehr, den öffentlichen Personennahverkehr sowie für den Rad- und Fußverkehr sehr gut erschlossen.

Innerhalb des Erschließungsringes bildet sich eine innere Freifläche, die den angrenzenden Mehrfamilienhäusern zugeordnet ist, aber von den Bewohnern des gesamten Quartiers als Spielfläche für Kinder und allgemeiner Erholungsraum genutzt werden kann. Die Stellung der Gebäude lässt bewusst Einblicke von außen in diesen Bereich zu. Fußwege durchqueren diese Gemeinschaftsgrünfläche und sorgen dafür, dass sie auf kurzen Wegen erreicht werden kann. Eine zweite, kleinere Gemeinschaftsgrünfläche liegt östlich des Erschließungsringes. Des Weiteren werden Straßenbäume und Bäume auf Privatgrundstücken gepflanzt. Der Bebauungsplan für das Quartier wurde im Januar 2020 als Satzung beschlossen. Die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen haben im letzten Quartal 2020 begonnen.

Abb. 12: Querenburger Straße („Quartier 47“)



Quelle: Bollmann-Gruppe Bochum

Neues Bahnhofsviertel Wattenscheid – Wohnen und Arbeiten in einem vollwertigen, gemischt genutzten Quartier

Der Planungsraum „Neues Bahnhofsviertel Wattenscheid“ gliedert sich in folgende Teilbereiche auf: sogenanntes „Zweistromland“ (Bereich Fritz-Reuter-Straße zwischen der A40 und der Bahntrasse), Wilhelm-Leithe-Weg Nord sowie Wilhelm-Leithe-Weg Süd. Bei der Teilfläche Wilhelm-Leithe-Weg Süd und der nordöstlichen Teilfläche im Bereich Wilhelm-Leithe-Weg Nord handelt es sich um Potenzialflächen des Wohnbauflächenprogramms, bei dem voraussichtlich ein mittelfristiger Baubeginn ab 2025 erfolgen kann.

Mit dem „Neuen Bahnhofsviertel Wattenscheid“ soll in den nächsten Jahren ein gemischt genutztes Quartier entstehen, das vorhandene und neue Gewerbe- und Wohnnutzungen klug miteinander kombiniert. Konkret beabsichtigt die Stadt Bochum direkt südlich der Bahntrasse, auf der Fläche nördlich des Wilhelm-Leithe-Weges, gewerbliche Nutzungen sowie gemischt genutzte Flächen für Wohnen sowie Dienstleistungen, Gastronomie und freizeitorientierte Nutzungen zu entwickeln. Die Fläche südlich des Wilhelm-Leithe-Weges soll als neuer Wohnstandort mit verschiedenen Gebäudetypen für breite Bevölkerungsgruppen entwickelt werden.

Das neue Quartier soll durch eine Verlängerung des Personentunnels direkt an den Bahnhof Wattenscheid angebunden werden. Passend zum Ausbau des Bahnhofs Wattenscheid als RRX-Halt erfolgt außerdem die Aufwertung des Bahnhofs-Umfeldes.

Außerdem sollen die bestehenden Gewerbeflächen und der öffentliche Raum an der Fritz-Reuter-Straße, im sogenannten Zweistromland, langfristig aufgewertet und neugestaltet werden.

Im Jahr 2020 haben je zwei Planungsteams für die Teilflächen Wilhelm-Leithe-Weg Nord/ Zweistromland und Wilhelm-Leithe-Weg Süd städtebauliche Konzepte im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung erarbeitet. Nach Abschluss dieser Mehrfachbeauftragung werden die ausgewählten Entwürfe weiter ausgearbeitet und vertieft. Der gesamte Planungsprozess findet unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft statt.

Abb. 13: Planung Bahnhofsviertel Wattenscheid



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

1 Grundstücks- und Immobilienmarkt

Ergebnis

Grundstücks- und Immobilienmarkt

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnbauland lag 2019 bei 346 €/m² und hat sich gegenüber dem Vorjahr nur wenig verändert. Allerdings war bei der Auswertung der Kaufverträge für Wohnbauland ein deutlicher Rückgang sowohl beim Geld- als auch beim Flächenumsatz zu verzeichnen.

Im Vergleich mit den Umlandgemeinden ist der Erwerb von Wohnbauland in Bochum überdurchschnittlich teuer. Dabei liegen weiterhin nicht nur die „Einstiegspreise“ für den Wohnbaulanderwerb deutlich höher als im Umland, sondern auch gehobene Lageansprüche können in den Nachbarkommunen oftmals erheblich günstiger erfüllt werden.

Auch bei den bebauten Grundstücken bewegen sich die Preise in Bochum auf einem hohen Niveau. Für ein Einfamilienhaus wurden im Mittel 387.000 € verlangt und damit mehr als in fast allen anderen angrenzenden Kommunen. In den nördlich angrenzenden Städten Gelsenkirchen und Castrop-Rauxel lagen die durchschnittlichen Angebotskaufpreise etwa 100.000 € niedriger als in Bochum. Die Preise für Eigentumswohnungen in Bochum sind zuletzt zwar deutlich gestiegen, gleichwohl bewegen sie sich im Vergleich zu den Umlandkommunen eher im mittleren Bereich. Preistreiber sind in diesem Segment vor allem Neubauwohnungen, die im letzten Jahr um 12,5 % teurer angeboten wurden.

Angesichts der anhaltenden Marktanspannung verfolgt die Stadt das Ziel, die vorhandenen Wohnbaupotenziale im Stadtgebiet bedarfsgerecht zu entwickeln und zu steuern. Das Wohnbauflächenprogramm bildet dafür die Flächenkulisse für aktuelle und zukünftige Wohnungsbauprojekte ab. Insgesamt bieten die Flächen Potenzial für bis zu 10.000 Wohneinheiten bis 2030. Die Projekte verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und werden in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes Angebote schaffen.

2 Wohnungsangebot

2 Wohnungsangebot

2.1 Wohnungsneubau (Bautätigkeit)

Die Neubautätigkeit wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst. Trotz steigender Baukosten waren die Rahmenbedingungen im Berichtszeitraum bzw. bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie insgesamt recht günstig.

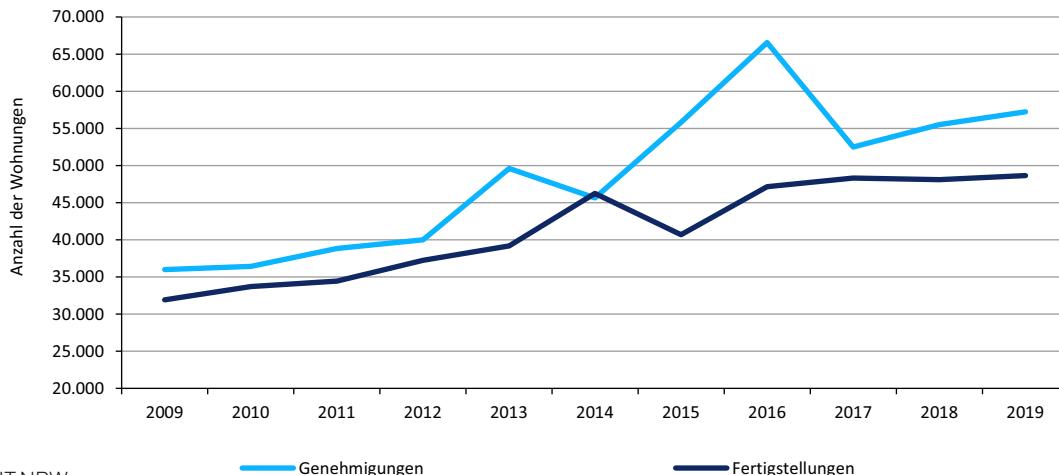
Corona-Update 2020

Wie sich die Pandemie vor allem auf den Arbeitsmarkt, die verfügbaren Einkommen und letztlich auf das Nachfrageverhalten auswirkt, ist derzeit nicht absehbar. Es erscheint nachvollziehbar, dass vor allem der Bedarf an Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment zunehmen wird, weshalb Expert*innen wachsende Handlungserfordernisse im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung erwarten³⁾.

Bundes- und landesweiter Trend | Die Zahl der Baugenehmigungen liefert Hinweise auf eine zu erwartende Nachfrage im Baugewerbe. Vor allem sind sie auch als Ausblick auf in Zukunft entstehende Neubauten zu verstehen, die sich in den Fertigstellungszahlen zeigt.

Bundesweit stieg die Zahl der Baugenehmigungen 2019 um 4 % auf 360.600 an. Dies ist vor allem auf die Entwicklung bei den Mehrfamilienhäusern zurückzuführen (+4,6 %). Die Zahl der Baufertigstellungen entwickelte sich mit einem Plus von 2 % ebenfalls positiv, insgesamt wurden 293.000 Wohnungen in Deutschland fertig gestellt. Mehr noch als bei den Genehmigungszahlen ist der Anstieg bei den Fertigstellungen vor allem auf das Mehrfamilienhaussegment zurückzuführen (+6 %).

Abb. 14: Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in NRW



Quelle: IT.NRW

³⁾ vgl. „Stadtentwicklung in Coronazeiten – eine Standortbestimmung“ – Sonderveröffentlichung des difu (Deutsches Institut für Urbanistik), Juli 2020

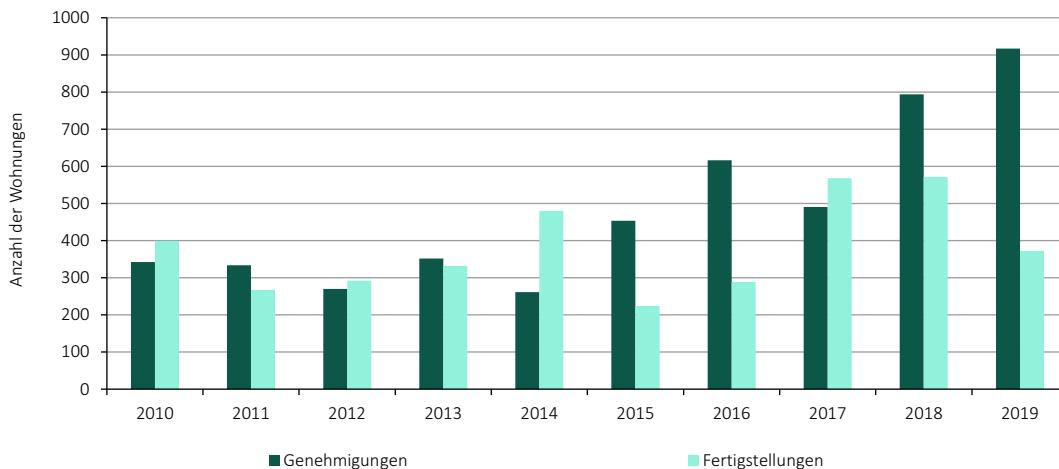
In Nordrhein-Westfalen fiel die Entwicklung ähnlich, aber etwas moderater aus als im Bund, hier ist die Zahl der erteilten Baugenehmigungen um 3,2 % auf rund 57.250 Wohnungen gestiegen. Die Fertigstellungszahlen stiegen in Nordrhein-Westfalen mit 1,2 % zwar weniger stark an als im Bund, mit rund 48.650 Fertigstellungen wurde aber der höchste Wert seit 2005 erreicht. Bemerkenswert ist, dass im Segment der Einfamilienhäuser bei den Fertigstellungen zwar ein deutlicher Anstieg (+6,3 %) zu verzeichnen war, die Genehmigungszahlen für Einfamilienhäuser allerdings rückläufig waren.

Bautätigkeit in Bochum | Die Bautätigkeitsstatistik des Landes NRW weist für Bochum ein ambivalentes Ergebnis aus. Einerseits fällt die Zahl der Baufertigstellungen

im Jahr 2019 mit 372 deutlich niedriger aus als in den beiden Vorjahren, andererseits wurde bei den Baugenehmigungen das höchste Ergebnis seit mehr als 20 Jahren erreicht⁴⁾.

Bei 917 erteilten Baugenehmigungen liegt die Stadt mit einem Plus von 15,5 % deutlich über dem landesweiten Anstieg von 3,2 %. Die Genehmigungszahlen für das Jahr 2020 lassen eine weitere deutlichere Steigerung der Genehmigungszahlen erkennen: So wurden in den ersten neun Monaten bereits Genehmigungen für über 1.200 Wohnungen erteilt. Insgesamt lässt diese Entwicklung entsprechend höhere Fertigstellungszahlen in den nächsten Jahren erwarten. Zudem kann diese Entwicklung als Reaktion von Wohnungswirtschaft und Investoren auf eine anhaltend starke Nachfrage nach

Abb. 15: Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Bochum



Quelle: IT.NRW

⁴⁾ Angaben einschl. Nichtwohngebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

2 Wohnungsangebot

Wohnraum sowie als Bestätigung städtischer Bemühungen im Rahmen des Wohnbauflächenprogramms generell und des Handlungskonzeptes Wohnen gedeutet werden.

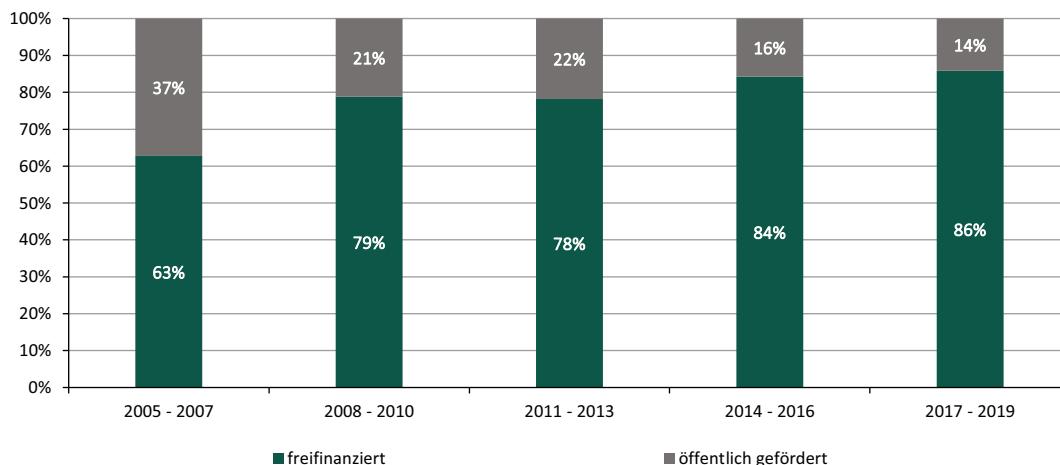
Für die negative Entwicklung der Fertigstellungszahlen sind möglicherweise auch Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft mitverantwortlich. Vor diesem Hintergrund bleibt abzuwarten, wie sich die Bautätigkeit angesichts weiter steigender Baukosten entwickeln wird – zumal die Auswirkungen der Pandemie auf das Baugewerbe derzeit ohnehin noch nicht absehbar sind.

Die Aussagen der Bochumer Wohnungsmarktakeure (vgl. Kapitel 6) bestätigen – mit Ausnahme des geförderten Mietwohnungssegments – das positive Bild im Neubaubereich (vor Ausbruch der Pandemie).

Finanzierungsart | In den letzten drei Jahren wurden im Durchschnitt etwa 14 % der Neubauten mit Fördermitteln des Landes finanziert. In den sechs Jahren zuvor waren die relativen Anteile in diesem Segment zwar etwas höher, allerdings fiel die Summe der geförderten Wohneinheiten aufgrund der allgemein niedrigeren Bautätigkeit geringer aus.

Gleichwohl ist man vom Ziel, etwa jede vierte Wohnung mit Fördermitteln zu bauen (200 von 800 Wohnungen), bislang noch entfernt.

Abb. 16: Baufertigstellung nach Finanzierungsart (Jahresgruppen)

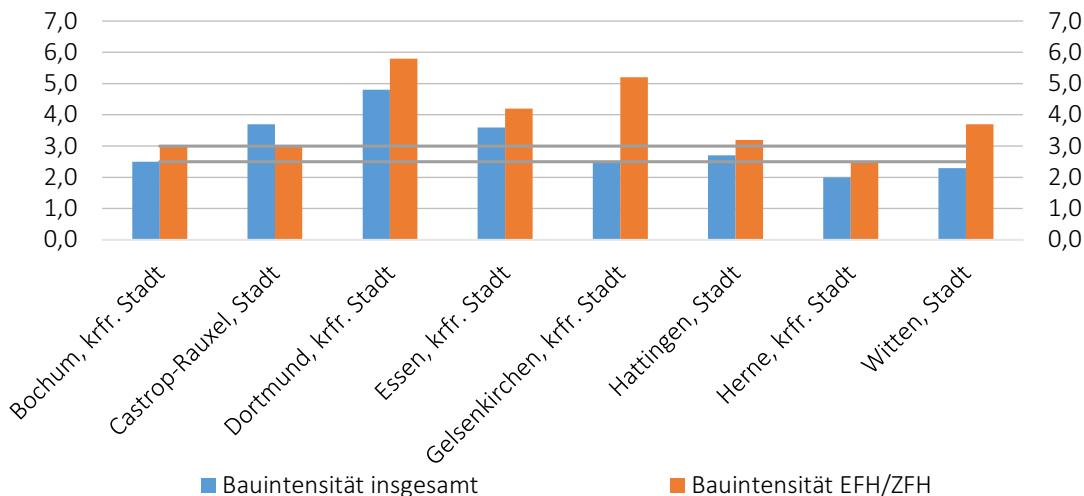


Quelle: IT.NRW; Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Bauintensität | Die Bauintensität bildet die relative Bautätigkeit ab und setzt die Zahl der jährlich fertig gestellten Wohnungen in das Verhältnis zu je 1.000 Bestandswohnungen⁵⁾. Im Vergleich mit den Nachbarkommunen zeigt sich, dass die Bauintensität der letzten drei Jahre in Bochum trotz einer zuletzt positiven Entwicklung eher unterdurchschnittlich verlaufen ist. Während in Bochum auf 1.000 Bestandswohnungen des Jahres 2016 pro Jahr etwa 2,5 neue Wohnungen fertiggestellt wurden, liegen die Werte in einigen Nachbargemeinden – vor allem in Dortmund – höher.

Zwar werden in den Kommunen des Ruhrgebiets – in absoluten Zahlen – in der Regel deutlich mehr Wohnungen im Geschoss- als im individuellen Wohnungsbau fertig gestellt – gleichwohl fällt die Bauintensität im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bei den in der Abbildung dargestellten Kommunen (mit Ausnahme von Castrop-Rauxel) höher aus als bei Mehrfamilienhäusern. Dies ist vor allem auch mit der Struktur der bereits vorhandenen Gebäude (Dominanz des Geschosswohnungsbestandes) in den betreffenden Kommunen zu erklären.

Abb. 17: Städtevergleich Bauintensität



Bauintensität:

Zahl der fertig gestellten Wohnungen 2017-2019 je 1.000 Bestandswohnungen des Jahres 2016 (in Wohn- und Nichtwohngebäuden, mit Wohnheimen)

Quelle: IT.NRW

⁵⁾ In diesem Zusammenhang sollte beachtet werden, dass sich entsprechend der Größe der Stadt (bzw. des jeweils vorhandenen Wohnungsbestandes) hinter einer niedrigen Bauintensität gleichwohl eine höhere Zahl an Fertigstellungen verbergen kann als in einer vergleichsweise kleinen Stadt mit höherer Bauintensität (und umgekehrt).

2 Wohnungsangebot

2.2 Wohnungsbestand

Zum Stichtag 31.12.2019 weist die Landesstatistik von IT.NRW für Bochum rund 199.200 Wohnungen aus⁶⁾. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Bestand um 355 Wohnungen.

Der große Anteil an alter Bausubstanz zwingt zusammen mit Klimaschutzzielen und dem demographischen Wandel weiterhin zum Handeln – aber auch bei

der Quartiersentwicklung bzw. bei der nachhaltigen Sicherung von Lebensqualität in vorhandenen Wohnquartieren mit gewachsenen Bewohnerstrukturen ist die Entwicklung der Wohnungsbestände von zentraler Bedeutung.

Tab. 5: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen (ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden u. ohne Wohnheime)			Wohnungen (inkl. Nichtwohngebäude und Wohnheime)
		Gesamt	in Ein-/Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern	
2019	57.596	189.494	42.319	147.175	199.204
2018	57.469	189.138	42.208	146.930	198.849
2017	57.370	188.636	42.126	146.510	198.396
2016	57.216	188.386	41.975	146.411	198.076
2015	57.053	188.139	41.821	146.318	197.824
2014	57.018	188.026	41.804	146.222	197.715
2013	56.940	187.641	41.761	145.880	197.372
2012	56.807	187.377	41.634	145.743	197.063
2011	56.726	187.215	41.557	145.658	196.920
2010	56.613	187.068	41.444	145.624	196.694

Quelle: IT.NRW

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

Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes in Bochum wird vermietet. Überschlägig lässt sich abschätzen, dass etwa die Hälfte des Wohnungsbestandes von Privatpersonen und etwa ein Viertel von Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften vermietet wird. Bei dem restlichen Viertel handelt es sich um selbstgenutztes Wohneigentum. Insgesamt befinden sich somit etwa drei Viertel aller Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen⁷⁾. Im vorhandenen Wohnungsbestand sind Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen seit Jahren rückläufig und spielen keine wichtige Rolle. Die Zahl der Abgeschlossenheitserklärungen für Bestandsmietwohnungen, die vor einer Umwandlung beantragt werden muss, liegt gewöhnlich bei unter 30 Fällen im Jahr. Anlass dieser

Umwandlungsfälle sind überwiegend private Erbschaftsangelegenheiten.

Bauform | In Bochum gibt es etwa 33.365 Ein- und Zweifamilienhäuser mit rund 42.320 Wohnungen. Demgegenüber gibt es „nur“ ca. 24.230 Mehrfamilienhäuser (Wohngebäude mit mindestens drei Wohnungen). Gleichwohl wird der Bochumer Wohnungsbestand großstadttypisch vom Geschosswohnungsbau geprägt – so befinden sich mehr als drei Viertel aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Etwa 15 % des gesamten Wohnungsangebotes befinden sich in größeren Mehrfamilienhäusern mit zehn und mehr Wohneinheiten.

Abb. 18: Wohngebäude nach Bauform



Quelle: Quelle: IT.NRW (Stand 31.12.2019)

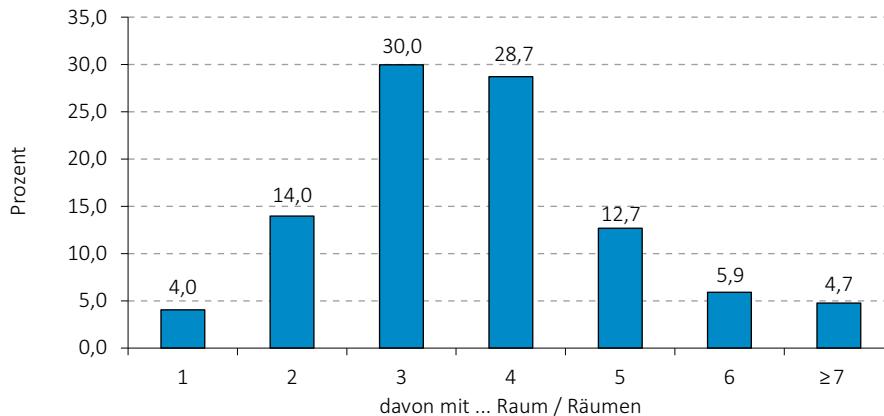
⁷⁾ Die Eigentümerquote im Stadtgebiet wurde zuletzt im Juli 2018 über eine Auswertung von Grundsteuerdaten ermittelt und zeigte sich gegenüber einer Auswertung von 2014 nahezu unverändert. Danach wurden 2018 rund 48.700 Wohnungen (25 %) vom Eigentümer bzw. Miteigentümer selbst genutzt. Kleinräumig verteilt sich das selbstgenutzte Wohneigentum ungleich über das Bochumer Stadtgebiet und variiert zwischen 8 % im Ortsteil Gleisdreieck und über 50 % in Hordel.

2 Wohnungsangebot

Wohnungsgröße | Die durchschnittliche Wohnfläche einer Wohnung in Bochum beläuft sich Ende 2019 auf 78 m². Damit steigen die Werte entsprechend dem langfristigen Trend zwar weiter an, liegen aber deutlich unter dem Landesdurchschnitt (90,5 m²) und auch unter dem Durchschnitt auf dem Wohnungsmarkt Ruhr (82,5 m²). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner*in liegt bei 42,5 m². Dieser rechnerische Wert hat sich zuletzt recht stabil entwickelt, da Wandergewinne und stagnierende Wohnungsleerstände statistisch automatisch zu einem reduzierten Wohnraumverbrauch je Einwohner*in führen. Sowohl im Landesdurchschnitt als auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr steht jeder Person rechnerisch etwas mehr Wohnfläche zu (45,7 bzw. 43,3 m²). Allerdings lässt allein die Wohnfläche einer Wohnung nicht auf deren Funktionalität und Zuschnitt schließen.

Differenziert nach der Anzahl der Räume verfügt der Großteil der Wohnungen in Bochum über drei oder vier Räume (58,7 %)⁸⁾, allerdings fallen die Zuwachsraten in den letzten zehn Jahren in dieser Kategorie am niedrigsten aus. Aktuell verfügt bereits fast jede vierte Wohnung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt über fünf oder mehr Räume, hier waren in den letzten zehn Jahren auch die größten Zuwächse festzustellen. Kleinere Wohnungen mit höchstens zwei Räumen machen recht stabil 18 % am Gesamtmarkt aus. Im aktuellen Wohnungsmarktbarometer signalisiert nach Ansicht der befragten Marktakteure insbesondere das mangelnde Angebot an großen Wohnungen Handlungsbedarf. Hingegen wurde das quantitative Angebot an kleinen Wohnungen/ Apartments vergleichsweise unproblematisch eingeschätzt (vgl. Kap. 6).

Abb. 19: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume



Quelle: Quelle: IT.NRW (Stand 31.12.2019)

⁸⁾ Gemäß Begriffserläuterung von IT.NRW zählen zu den Wohnräumen alle Zimmer (Wohn- und Schlafräume mit sechs und mehr m² Wohnfläche) und Küchen. Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten.

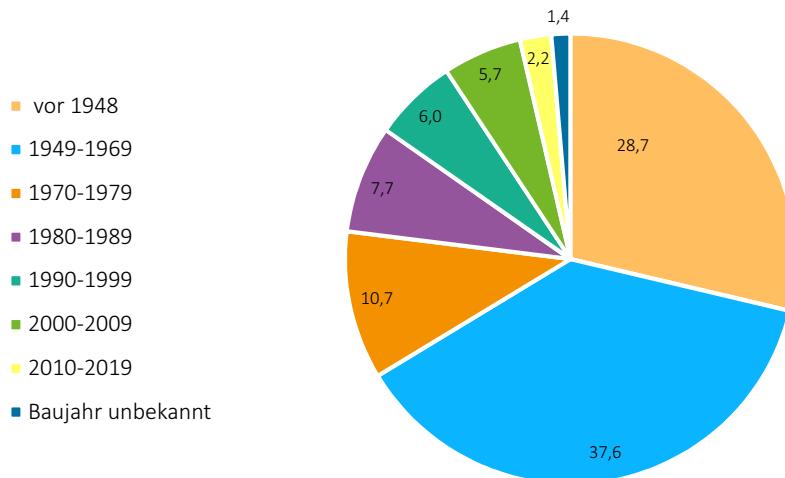
Baualter | Fast zwei Drittel der Wohngebäude in Bochum sind älter als 50 Jahre und damit „in die Jahre gekommen“. Ein Großteil (knapp 38 %) der Gebäude wurde zwischen 1949 und 1969 gebaut bzw. wiederaufgebaut, knapp 29 % der Gebäude sind Altbauten. Zwar kann der Umfang des Modernisierungsbedarfs – abhängig von der Gebäudesubstanz und bereits durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen – sehr unterschiedlich ausfallen, gleichwohl lässt der hohe Anteil älterer Gebäude und Wohnungen auf einen erhöhten Handlungsbedarf schließen. Zudem kann die Baualterstruktur auch ein Indiz für zu erwartende Wohnungsabgänge sein.

Neuere Baujahre ab 2010 machen bislang etwa 2,2 % vom Gesamtbestand aus. An der grundsätzlichen Baualterstruktur lässt sich durch Wohnungsneubau

allein ohnehin nur wenig ändern. Insofern sind Bestandsmaßnahmen unerlässlich, um die Attraktivität des Wohnstandorts Bochum weiter zu steigern. Dazu muss der Wohnungsbestand zukunftsfähig gestaltet werden, um aktuellen Anforderungen an eine alternde Gesellschaft sowie veränderten und individualisierten Wohnwünschen gerecht zu werden. Zudem ist die energetische Ertüchtigung zur Reduzierung der Kohlendioxid-Emissionen unverzichtbar.

Diese Ziele lassen sich jedoch nicht immer im Altbestand umsetzen. Vor allem im Mietwohnungsbereich besteht oftmals ein großes Spannungsfeld zwischen Notwendigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit der Modernisierungsmaßnahmen. Die finanzielle Überforderung oder gar Verdrängung von Mietern ist zu vermeiden.

Abb. 20: Gebäudebestand Baualterklassen in %



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

2 Wohnungsangebot

Kommunales Modernisierungsprogramm | Wie zuvor dargestellt, ist die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes ein drängendes Thema. Das Kommunale Modernisierungsprogramm ist die Umsetzung einer Maßnahme des Handlungskonzeptes Wohnen.

Bei der Vielzahl an Anforderungen und Fördermöglichkeiten bildet die Modernisierung eine Herausforderung insbesondere für Klein- und Einzeleigentümer*innen – also für diejenigen, die nur einzelne Gebäude oder Wohnungen besitzen. Diesen möchte die Stadt Bochum Unterstützung und Anreize bieten:

Interessenten können kostenfrei und unverbindlich eine individuelle Beratung durch einen Modernisierungsberater in Anspruch nehmen. Im Auftrag der Stadt berät ein Architekturbüro zu allen Fragen rund um die Modernisierung von Wohnimmobilien bzw. Wohnraum. Darüber hinaus wird für ausgewählte Modernisierungsmaßnahmen ein finanzieller Zuschuss in Höhe von max. 25 % der Kosten gewährt (bis max. 25.000 € pro Antragsteller und Jahr).

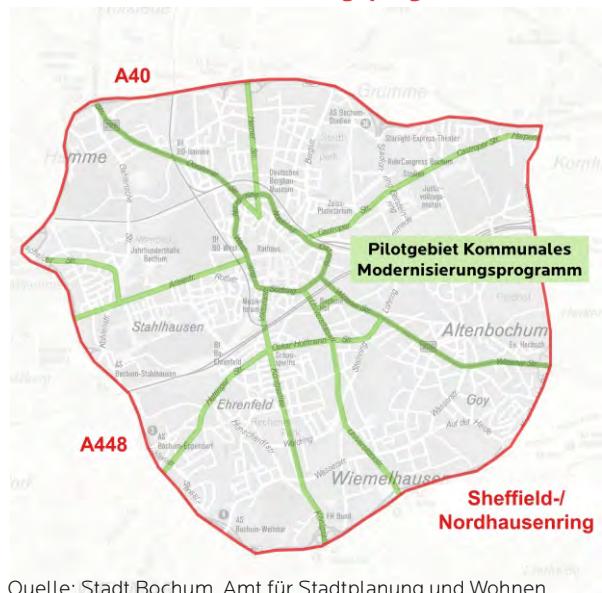
Der Katalog der förderfähigen Maßnahmen wurde breit gewählt und reicht vom Abbau von Barrieren über den Anbau von Balkonen und die Erneuerung der Heizungsanlage bis hin zur Gestaltung der Fassade. Auch Grünmaßnahmen wie eine Dach- und Fassadenbegrünung, Entsiegelungsmaßnahmen sowie die ökologische Aufwertung von Vorgärten und Hofflächen sind förderfähig.

Da die Stadt Bochum mit dem Programm Neuland betritt, wurde für die ersten 24 Monate der Programmlaufzeit ein Pilotgebiet festgelegt. Das Programm

richtet sich an Immobilien- und Wohnungseigentümer*innen, die in diesem Pilotgebiet Wohneigentum besitzen. Ausgewählt als Pilotgebiet wurden die Gebäude entlang der sogenannten ‚Cityradialen‘. Darunter sind die zentralen Abschnitte der Einfallstraßen in die Bochumer Innenstadt, ausgewählte Querverbindungen sowie der Innenstadtring zu verstehen. Im Falle der genannten Grünmaßnahmen können auch Immobilien in den Stadtteilen Hofstede und Riemke von einer Förderung profitieren.

Das Kommunale Modernisierungsprogramm soll einen Beitrag zur Aufwertung des Immobilienbestandes in Bereichen leisten, in welchen ein besonderer Erneuerungsbedarf besteht. Somit ergänzt es die bereits

**Abb. 21: Pilotgebiet
Kommunales Modernisierungsprogramm**



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

laufenden Prozesse der Bestandsentwicklung beispielsweise in den Bochumer Stadterneuerungsgebieten und tritt neben das Wohnbauflächenprogramm (dem strategischen Steuerungsinstrument zur Neubauentwicklung).

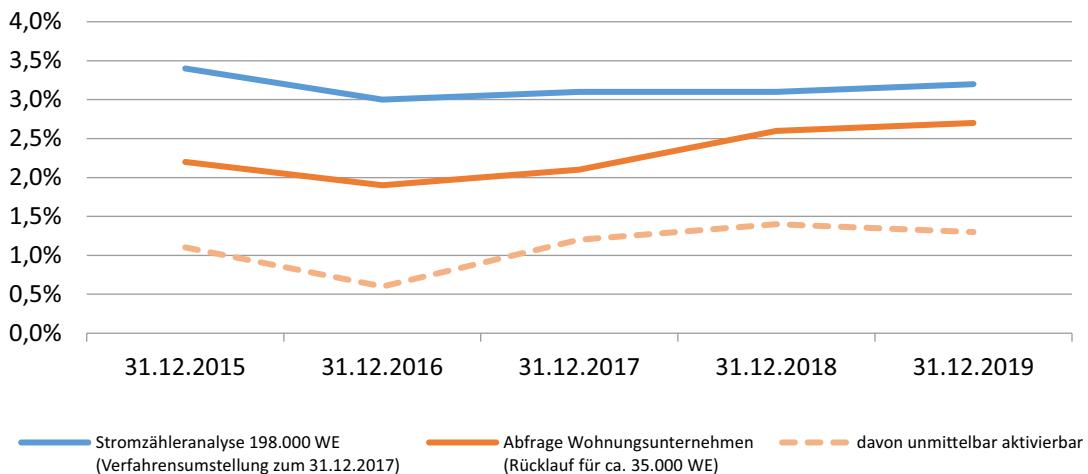
Im Rahmen des Modernisierungsprogramms sollen im Zeitraum von 2020 bis 2024 insgesamt 2,7 Mio. € aus kommunalen Haushaltsmitteln ausgeschüttet werden. Nähere Informationen sowie die Förderrichtlinie sind unter www.bochum.de/modernisierungsprogramm abzurufen.

Wohnungsleerstand | Anhand der Entwicklung der Wohnungsleerstände lässt sich der Anspannungsgrad auf dem Wohnungsmarkt einschätzen. Zwar können

vor allem langfristige Wohnungsleerstände auf strukturelle Probleme hinweisen, aber in Zeiten wachsender Marktanspannung erhält dieser Indikator eine völlig andere Bedeutung. So deuten weiterhin niedrige Leerstandszahlen auf geringere Wahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden sowie zunehmende Engpässe in der Wohnraumversorgung hin.

In Bochum wird der Wohnungsleerstand nach der Stromzählermethode ermittelt. Dazu werden Stromzählerdaten der Stadtwerke Bochum seit 2015 mit der städtischen Gebäudedatei abgeglichen. Zusätzlich liegen weitere Informationen der Bochumer Wohnungsmarktakteure zum Wohnungsleerstand vor, die jährlich im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers (vgl. Kapitel 6) abgefragt werden.

Abb. 22: Entwicklung des Wohnungsleerstandes



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen auf Grundlage von Stromzählerdaten von evu zählwerk / Stadtwerke Bochum bzw. eigene Befragungen von Wohnungsunternehmen

2 Wohnungsangebot

In Bochum waren nach Stromzählerauswertung zum Stichtag 31.12.2019 etwa 6.300 Wohnungen leerstehend, rund 210 Wohnungen mehr als ein Jahr zuvor. Die Leerstandsquote verhält sich seit einigen Jahren recht konstant und beträgt 3,2 %⁹⁾.

Kleinräumig verteilt und entwickelt sich der Leerstand im Stadtgebiet durchaus unterschiedlich, ohne dass ein klares Muster zu erkennen wäre (vgl. Abb. 23). Es ist aber anzunehmen, dass sich die Anspannungstendenzen des Wohnungsmarktes in einigen Teilen des Stadtgebietes deutlicher abzeichnen als in anderen und sich entsprechend auf den Leerstand sowie entsprechende Umzugsoptionen auswirken. Auf Ebene der 30 Ortsteile variiert die über Stromzähler ermittelte Leerstandsquote zwischen 2 % (in Harpen/Rosenberg und Laer) und 4,8 % im Gleisdreieck.

Trotz gewisser methodenbedingter Einschränkungen ist davon auszugehen, dass es sich bei den über Stromzähler ermittelten „Leerstandsverdachtsfällen“ in einem hohen Maße um strukturelle Leerstände handelt. Im Hinblick auf Engpässe auf dem Wohnungsmarkt stellt sich zunehmend die Frage nach der Höhe des tatsächlich verfügbaren, marktaktiven Leerstandes. Hierzu liefert die Stromzähleranalyse allerdings keine Erkenntnisse, da aus Datenschutzgründen eine Identifizierung der einzelnen leerstehenden Wohnung und entsprechender Eigentumsverhältnisse nicht möglich ist. Aus diesem Grund werden im Rahmen des jährlichen Wohnungsmarktbarometers (vgl. auch Kapitel 6) die Befragungsteilnehmer*innen mit eigenem Wohnungsbestand bzw. Vermietungsge-

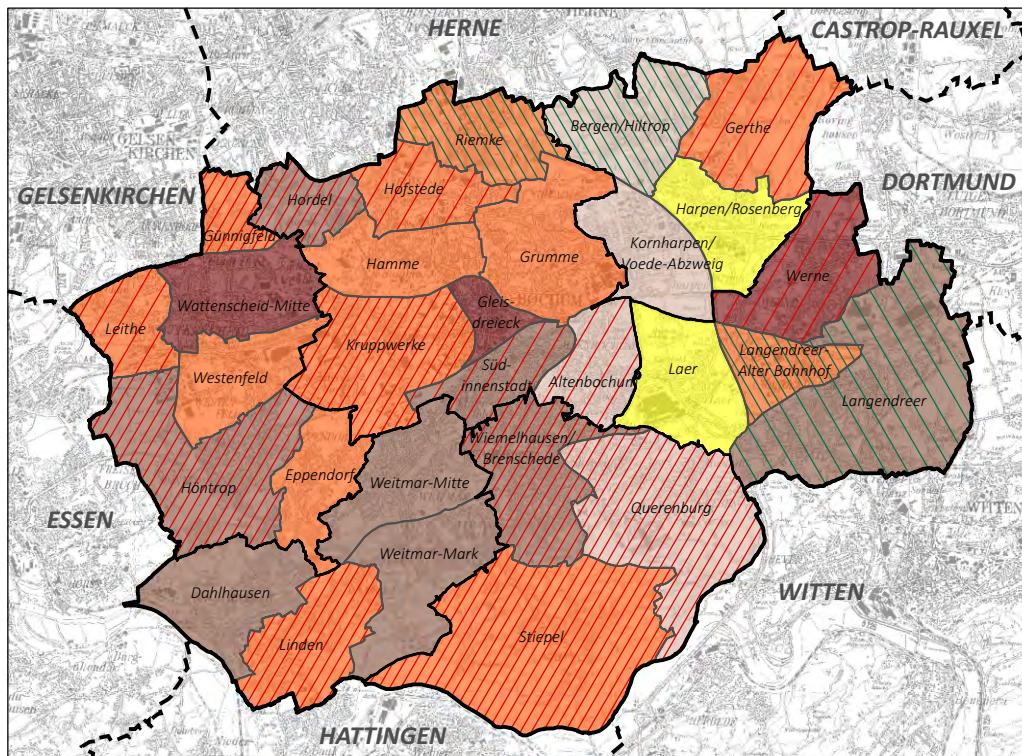
schäft in Bochum um Auskünfte zum Wohnungsleerstand im eigenen Geschäftsbereich gebeten. Im Frühjahr 2020 haben 13 Akteure, die mit über 33.450 Wohnungen mehr als ein Fünftel des Bochumer Mietwohnungsbestandes repräsentieren, Angaben zu Leerständen getroffen. Demnach waren bei den „professionell tätigen Vermietern“ nach eigenen Angaben knapp 900 Wohnungen leerstehend, was rechnerisch einer Leerstandsquote von etwa 2,7 % entspricht. Die Vorjahresbefragung hatte mit 2,6 % eine unwesentlich niedrigere Leerstandsquote ergeben.

Im Hinblick auf die unmittelbare Versorgung von Wohnungssuchenden wurde zudem die Frage gestellt, wieviel Leerstand tatsächlich aktivierbar ist und dem Markt unmittelbar zur Verfügung steht. Nach Angaben der Befragungsteilnehmer*innen waren das knapp 420 Wohnungen. Das würde bedeuten, dass lediglich 1,2 % des Wohnungsbestandes der (befragten) größeren Bochumer Marktakteure für eine (Wieder-)Vermietung unmittelbar zur Verfügung stehen. Dieser Wert liegt ebenfalls etwa auf Vorjahresniveau und verdeutlicht weiterhin eine als überwiegend angespannt zu bezeichnende Marktsituation in Bochum.

Auch für die kommenden zwölf Monate erwarteten die meisten Experten*innen konstante (oder weiter abnehmende) Leerstandszahlen. Betroffen von Leerstand sind vor allem Mietwohnungen, wenn sie sich in Privateigentum befinden. Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser sind dagegen eher selten leerstandsgefährdet – so jedenfalls das Meinungsbild der Akteure im Frühjahr 2020.

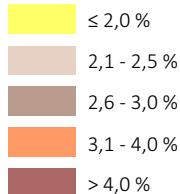
⁹⁾ Die Stromzählerdaten wurden im März 2020 von evu Zählwerk nach verbesserten Kriterien ausgewertet. Dabei erfolgte auch eine Neuberechnung für Vorjahre, weshalb die Ergebnisse von bislang in den Wohnungsmarktberichten veröffentlichten Werten abweichen können.

Abb. 23: Leerstand auf Ebene der Statistischen Bezirke der Stadt Bochum

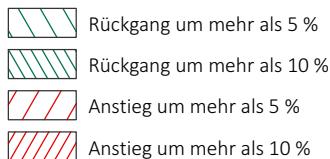


Leerstandsquote 31.12.2019

(Wert Gesamtstadt 3,2 %)



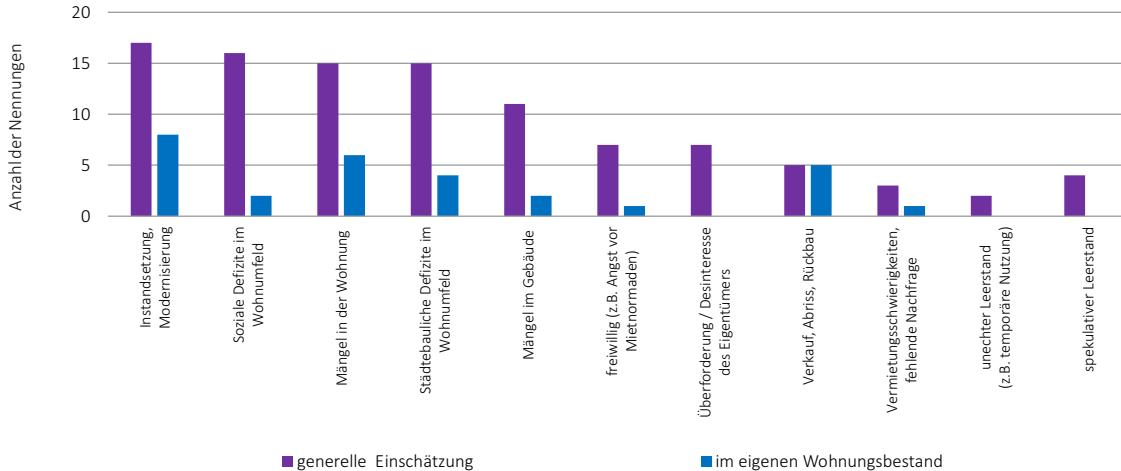
Veränderung der Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr



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

2 Wohnungsangebot

Abb. 24: Leerstandsgründe gemäß Expertenbefragung



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnungsmarktbarometer 2020)

Die Ursachen für Leerstand sind vielfältig. Oftmals sind es Mängel im Gebäude oder in der Wohnung. Diese könnten in der Regel vom Eigentümer selbst behoben werden. Insofern erscheint es folgerichtig, wenn Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen als häufigster Leerstandsgrund genannt werden. Soziale oder städtebauliche Defizite im Wohnumfeld sind ebenfalls häufig genannte Leerstandsursachen, können jedoch vom Wohnungseigentümer allein in der Regel nicht beseitigt werden.

Problemimmobilien | Viele Kommunen stehen vor der Herausforderung der Bearbeitung von sogenann-

ten Problemimmobilien und entwickeln Strategien für einen individuellen Umgang mit nicht angemessen genutzten, vernachlässigten bzw. durch fehlende Instandhaltung verfallenen Gebäuden¹⁰⁾. Nicht immer stehen diese Gebäude leer, vereinzelt kann es darin auch zu einer Überbelegung von Wohnraum kommen. In Bochum werden seit 2013 auffällige Immobilien in einem Verdachtsimmobilien-Kataster erfasst, ihre „Qualität“ bewertet und zusammen mit weiteren Informationen (Eigentumsverhältnisse, Grundstücksfläche, Art des Gebäudes etc.) vorgehalten. Die Handlungsmöglichkeiten sind unterschiedlich und erfordern individuelle Lösungen, dazu wurde eine fachbereichs-

¹⁰⁾ Die verschiedenen Begrifflichkeiten zu diesem Themenfeld werden nicht immer einheitlich genutzt. In der Untersuchung des BMVB/BBSR zu "verfallenen Immobilien" von 2009 heißt es: "Mit dem Begriff verfallene 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."

übergreifende Arbeitsgruppe eingesetzt. Die Verwaltung prüft derzeit im Hinblick auf den erheblichen Aufwand, ob sie über die Anwendung von Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten insbesondere in den Stadterneuerungsgebieten dem Aufgabenfeld zusätzlich begegnen kann.

Im städtischen Verdachtsimmobilien-Kataster sind insgesamt 174 Gebäude erfasst und mit unterschiedlichen Handlungsbedarfen bewertet (Stand Herbst 2020). Der Handlungsbedarf wird mit Hilfe einer „Ampel“ in drei verschiedenen Stufen angezeigt.

Bei den 94 in der grünen Stufe erfassten Objekten ist eine Intervention zurzeit nicht notwendig. Bei den 57 in der gelben Stufe erfassten Gebäuden ist einerseits eine Zustandsverbesserung auch ohne Intervention möglich, andererseits ist eine Verfestigung oder

Verschlechterung des Zustandes nicht auszuschließen. Bei diesen Objekten ist daher die weitere Entwicklung besonders genau zu beobachten und ggf. eine Präventions-Strategie einzuleiten.

Bei den 23 in der roten Stufe erfassten Objekten kann dagegen von Problemimmobilien gesprochen werden. Hier ist ein Eingreifen durch die Bauordnungsbehörde bereits erfolgt. Es wurden bauordnungsbehördliche Verfahren eingeleitet sowie Sicherungsmaßnahmen angeordnet oder als Sofortmaßnahme vollzogen. In einigen Fällen wurden Gebäudeabbrüche als Ersatzvornahme durchgeführt oder gegenüber dem Eigentümer angeordnet. Zunächst wird selbstverständlich Kontakt zu den Eigentümern gesucht und eine entsprechende Beratung bzw. Hilfestellung angeboten. Bei einigen Problemimmobilien konnte auf diese Art eine Sanierung angestoßen werden.

Abb. 25: Ehemalige Problemimmobilie an der Brünzelstraße

VORHER



NACHHER



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster

2 Wohnungsangebot

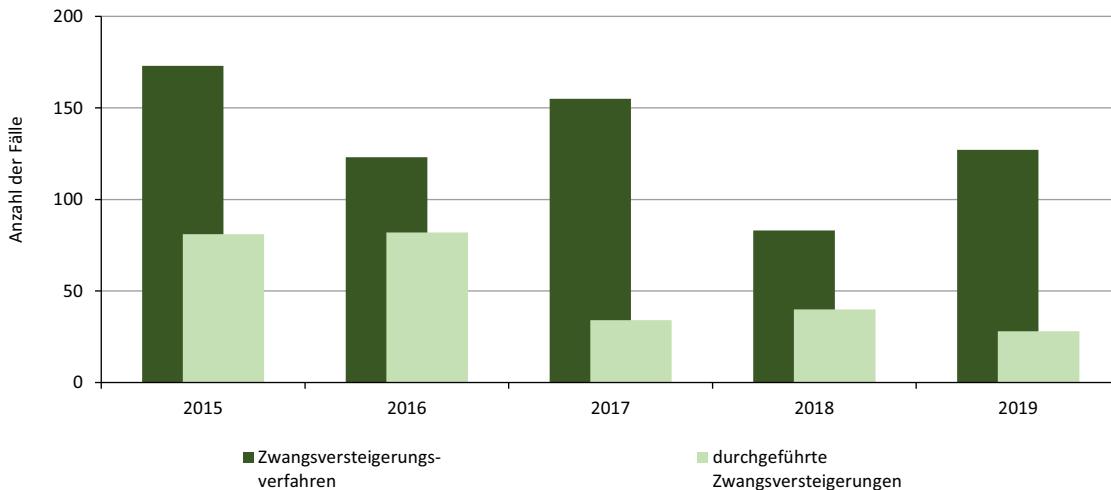
Aufgrund von Abbrüchen, Verkäufen sowie Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durch die Eigentümer konnten seit dem Bestehen des Verdachtsimmobilien-Katasters insgesamt 73 Gebäude – davon 8 mit einem hohen Handlungsbedarf – wieder aus dem Kataster entfernt werden.

Zwangsversteigerungen | In Bochum kam es im Jahr 2019 zu 127 Zwangsversteigerungsverfahren, wovon lediglich 28 Zwangsversteigerungen durchgeführt wurden. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Verfahren zwar angestiegen, im langjährigen Vergleich bewegen sich die Werte jedoch auf einem niedrigen Niveau.

Da Zwangsversteigerungen oftmals zeitversetzt von der konjunkturellen Entwicklung und den Daten des Arbeitsmarktes erfolgen, bleiben die pandemiebedingten Auswirkungen auf Verfahren in den nächsten Jahren abzuwarten. Zwangsversteigerungen stehen aber nicht nur in einem engen Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung, sie können auch ein Indiz für (entstehende) Verdachtsimmobilien sein.

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

Abb. 26: Entwicklung der Zwangsversteigerungen in Bochum



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

2.3 Geförderter Wohnungsbau

Rahmenbedingungen | Die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen leistet einen maßgeblichen Beitrag zur Sicherung von Wohnqualitäten zu bezahlbaren Mieten für unterschiedliche Nachfragegruppen und stellt damit das zentrale Steuerungselement der kommunalen Wohnraumversorgung dar¹⁾.

Allerdings verringert sich der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen im gesamten Land schon seit Jahren erheblich. Durch planmäßige und vorzeitige Mittelrückzahlungen von öffentlichen Darlehen sind große Wohnungsbestände nicht mehr in der Bindung, was bislang durch Neuförderungen nicht annähernd kompensiert werden konnte.

Wohnraumförderung | Im Jahr 2019 hat das Land NRW Mittel in Höhe von 1,1 Mrd. € für die Wohnraumförderung im Land bereitgestellt. Mit der Förderung von Mietwohnungen waren auch Tilgungsnachlässe auf die gewährten Förderdarlehen verbunden. Diese indirekten Zuschüsse tragen erheblich dazu bei, dass der Neubau von geförderten Mietwohnungen auch wirtschaftlich wieder interessant geworden ist. Ohnehin haben sich die Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnungsbau in Bochum bereits seit Mitte 2019 verbessert, da Bochum aufgrund eines hohen Bedarfs- und Kostenniveaus in die nächsthöhere Mietenstufe 4 vom Land eingestuft wurde. Eine gutachterliche Überprüfung der Gebietskulissen in Nordrhein-

Westfalen lässt hoffen, dass diese Einstufung mit entsprechend attraktiven Förderkonditionen auch für die Förderbestimmungen des Jahres 2021 bestehen bleibt.

Allerdings halten sich die Investoren mit der Abnahme der Fördermittel in Bochum – trotz attraktiver Konditionen und städtischer Bemühungen – weiterhin zurück. Dies deckt sich auch mit der jährlichen Befragung der Bochumer Wohnungsmarktakeure, von denen mehr als zwei Drittel das Investitionsklima in diesem Segment mit (sehr) schlecht bewertet haben (vgl. Kapitel 6). Der im Handlungskonzept Wohnen angestrebte Zielwert von jährlich 200 geförderten Wohnungen konnte 2019 leider nicht erreicht werden. In Bochum konnten von den zugeteilten Fördermitteln rd. 15 Mio. € an Investoren und Bauherren weitergereicht werden. Damit wurden der Neubau bzw. die Modernisierung von insgesamt 160 Wohnungen gefördert (vgl. Tab. 6). Bislang deuten einige Anzeichen darauf hin, dass im Jahr 2020 ein besseres Förderergebnis erreicht werden kann. Zum Stichtag 30.11.2020 liegt der Bochumer Bewilligungsbehörde ein Antragsvolumen von insgesamt 340 WE und ein damit verbundenes Fördervolumen von knapp 41,2 Mio. € vor.

¹⁾ Durch Gewährung zinsgünstiger Darlehen werden preiswerte Mietwohnungen für Haushalte geschaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. 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.

2 Wohnungsangebot

Tab. 6: Bewilligte Wohnraumfördermittel

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bestandsinvest	3,6 Mio. € 134 WE	2,4 Mio. € 104 WE	2,5 Mio. € 87 WE	3,8 Mio. € 204 WE	10,4 Mio. € 224 WE	0,1 Mio. € 2 WE	4,3 Mio. € 97 WE
Mietwohnungen	1,2 Mio. € 15 WE	7,0 Mio. € 69 WE	6,2 Mio. € 55 WE	7,5 Mio. € 67 WE	14,3 Mio. € 122 WE	10,3 Mio. € 92 WE	10,2 Mio. € 69 WE
Wohnheime	1,7 Mio. € 45 Wohnheimplätze	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
neu: Wohnheime für Studierende				13,7 Mio. € 258 Wohnheimplätze	0 €	0 €	0 €
Eigentum	0,9 Mio. € 11 WE	0,5 Mio. € 5 WE	0 €	0 €	0,2 Mio. € 2 WE	0,3 Mio. € 3 WE	0,5 Mio. € 3 WE
Summe	7,4 Mio. € 160 WE 45 Wohnheimplätze	9,9 Mio. € 178 WE	8,7 Mio. € 142 WE	25,0 Mio. € 271 WE 258 Wohnheimplätze	24,9 Mio. € 348 WE	10,8 Mio. € 97 WE	15 Mio. € 160 WE

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnraumförderung)

Neben der Neubauförderung kommt der Förderung der Wohnraum-Modernisierung (RL Mod 2020) große Bedeutung zu. Durch die Bewilligung dieser Fördermittel konnten in den letzten neun Jahren für fast 1.200 Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen geschaffen bzw. bereits bestehende Bindungen verlängert werden. Allerdings blieben die Förderergebnisse in den letzten beiden Jahren deutlich hinter denen der Jahre 2016 und 2017 zurück.

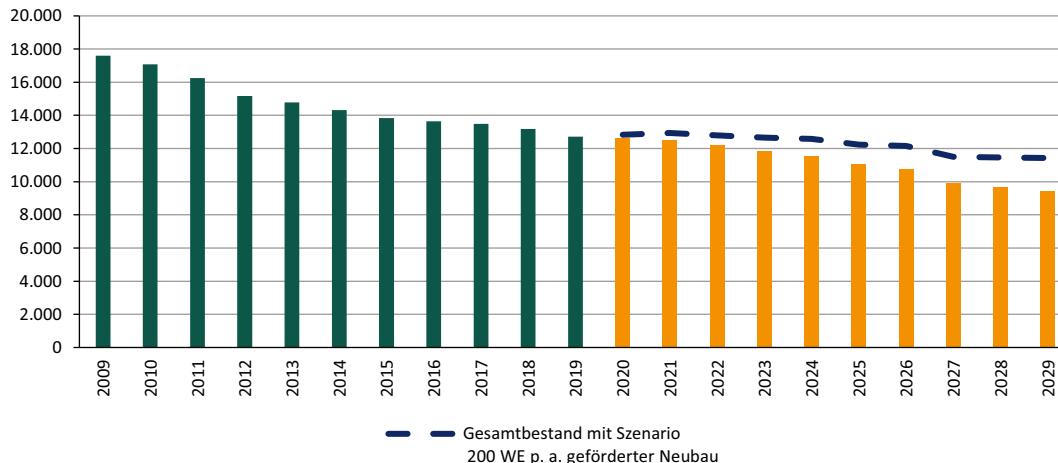
Fördermittel für Wohneigentum werden weiterhin – wenn überhaupt – nur vereinzelt nachgefragt, was in erster Linie auf das niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt zurückzuführen sein dürfte. Der (geringe) Zinsvorteil der Förderung kann das von vielen Interessenten als zu „bürokratisch“ empfundene Antrags- und Bewilligungsverfahren offenbar nicht ausreichend kompensieren.

Geförderter Wohnungsbestand | Ende 2019 umfasste der mit Landesmitteln geförderte Wohnungsbestand in Bochum 12.712 Wohnungen, davon 12.327 Mietwohnungen. Ein Jahr zuvor befanden sich noch 473 Wohnungen (davon 312 Mietwohnungen) mehr in der Bindung. In den letzten 10 Jahren ist der Bestand um 27,8 % geschrumpft. Aktuell liegt der Anteil am Gesamtwohnungsbestand damit nur noch bei 6,4 %.

In Zukunft wird sich der rückläufige Trend des Marktsegments weiter fortsetzen, da die Bindung vieler Wohnungen ausläuft und öffentliche Darlehen zum Teil vorzeitig abgelöst werden, sodass nur noch die

gesetzliche Nachwirkungsfrist läuft. Die Zahl des geförderten Wohnungsbestandes wird bis 2029 voraussichtlich weiter sinken, von derzeit 12.712 (2019) auf rund 9.450 Wohnungen, sofern nicht durch Wohnraumförderung ein entsprechend neues Angebot entsteht. Da die Nachfrage bzw. der Bedarf im preisgünstigen Segment weitaus höher sind (vgl. u.a. Kapitel 3.3 und 6) muss die Fördertätigkeit weiter gesteigert werden. Wie die Abbildung zeigt, würde auch bei Erreichung eines Fördervolumens von jährlich 200 neu geförderten Wohnungen der aktuelle Bestand nur knapp stabilisiert werden.

Abb. 27: Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes



Ab 2020 wird der geförderte Wohnungsbestand dargestellt, der sich durch Bindungswegfall der zum 31.12.2019 in der Nachwirkungsfrist befindlichen Wohnungen ergeben wird!

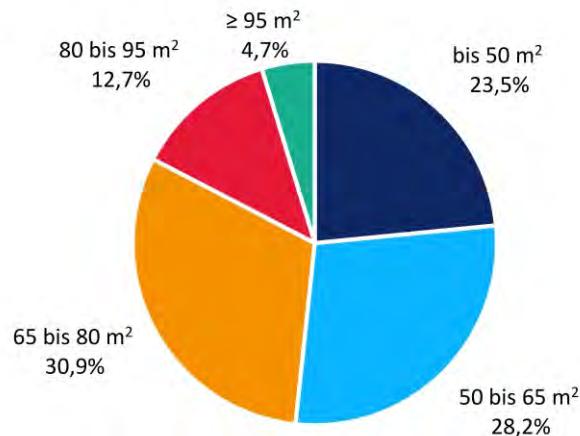
Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnraumförderung)

2 Wohnungsangebot

Der derzeitige Bestand des preis- und belegungsgebundenen Wohnraums verteilt sich eher ungleichmäßig über das Bochumer Stadtgebiet: Während der Anteil der geförderten Wohnungen an allen Wohnungen in einigen Ortsteilen deutlich unter 5 % liegt (am niedrigsten in Stiepel mit 1 %), beträgt der Anteil in anderen Ortsteilen über 10 % (am höchsten in Querenburg mit 19,5 %)¹²⁾.

Der geförderte Bestand umfasst überwiegend Wohnungen mit einer Größe zwischen 50 und 80 Quadratmetern. Kleiner als 50 m² sind 23,5 % – größer als 95 m² dagegen lediglich knapp 5 % des Bestandes. Differenziert nach Raumzahl verfügen mehr als zwei Drittel der geförderten Wohnungen über zwei oder drei Räume. Der Anteil größerer Wohnungen mit vier oder mehr Räumen ist weiter auf 12,4 % gesunken.

Abb. 28 Geförderter Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnraumförderung)

¹²⁾ Kleinräumige Verteilung vgl. Tabelle im Anhang (Stand 31.12.2019)

Ergebnis Wohnungsangebot

Die Bautätigkeit in Bochum fällt ambivalent aus. Einerseits wurden weniger Wohnungen fertiggestellt als in den Vorjahren, andererseits wurde bei den Baugenehmigungen das höchste Ergebnis seit mehr als 20 Jahren erreicht. Hier liegt Bochum mit einem Plus von 15,5 % deutlich über dem landesweiten Anstieg von 3,2 %. Diese Entwicklung lässt entsprechend höhere Fertigstellungszahlen in den kommenden Jahren erwarten. Dies erscheint insofern angemessen, als dass die meisten Nachbarkommunen weiterhin eine zum Teil deutlich höhere Bauintensität vorweisen können.

Fast zwei Drittel der Wohngebäude in Bochum sind älter als 50 Jahre. Der hohe Anteil älterer Gebäude lässt auf einen erhöhten Modernisierungsbedarf schließen. Bestandsmaßnahmen sind daher unerlässlich, um den Anforderungen an eine alternde Gesellschaft, veränderten Wohnwünschen sowie energetischen Einspar- und Klimaschutzzielen gerecht zu werden. Diese Ziele werden sich nicht immer Altbestand umsetzen lassen. Außerdem besteht vor allem im Mietwohnungsbereich oftmals ein großes Spannungsfeld zwischen Notwendigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit der Modernisierungsmaßnahmen.

Da die Modernisierung eine Herausforderung insbesondere für Klein- und Einzeleigentümer*innen darstellt, möchte die Stadt Bochum hier Unterstützung und Anreize bieten. Das Kommunale Modernisierungsprogramm soll einen Beitrag zur Aufwertung des Immobilienbestandes in Bereichen leisten, in welchen ein besonderer Erneuerungsbedarf besteht.

Die gemäß Stromzählermethode erhobene Leerstandsquote verhält sich seit einigen Jahren recht konstant und liegt Ende 2019 bei 3,2 %. Niedriger und ebenfalls recht stabil liegt die Quote mit 2,7 % bei den befragten Wohnungsunternehmen. Allerdings standen nach Angaben der Befragungsteilnehmer*innen lediglich 1,2 % des Wohnungsbestandes für eine (Wieder-)Vermietung unmittelbar zur Verfügung. Dieser Wert verdeutlicht eine weiterhin als überwiegend angespannt zu bezeichnende Marktsituation in Bochum.

Ende 2019 umfasste der mit Landesmitteln geförderte Wohnungsbestand in Bochum 12.712 Wohnungen, der Anteil am Gesamtwohnungsbestand liegt nur noch bei 6,4 %. In den letzten 10 Jahren ist der Bestand um 27,8 % geschrumpft. Der rückläufige Trend wird sich weiter fortsetzen (in den nächsten 10 Jahren um etwa ein Viertel), sofern nicht durch Wohnraumförderung ein entsprechend neues Angebot entsteht. Um den Bedarf an preiswertem Wohnraum nachhaltig zu sichern, ist es daher dringend erforderlich, die Fördertätigkeit weiter zu steigern. Allerdings halten sich die Investoren – trotz attraktiver Förderkonditionen – mit der Abnahme der Landesmittel weiterhin zurück.

Kinderspielplatz



Nachts ruhe ab 21 Uhr	Mittags- ruhe von 13 bis 15 Uhr	14
		



3 Wohnungsbedarf und -nachfrage

3 Wohnungsbedarf und -nachfrage

Der Wohnungsbedarf hängt nicht nur von der quantitativen Nachfrage ab, die sich aus der Zahl der Haushalte ergibt. Sondern ein weiterer wichtiger Faktor ist die qualitative Nachfrage nach Wohnraum. Diese wird durch die Bevölkerungszusammensetzung beeinflusst. Hier sind Alter, Geschlecht, Nationalität, Einkommen, Lebensstil und andere Faktoren wichtige Einflussgrößen.

Um diesen vielfältigen Nachfragewünschen und Anforderungen gerecht zu werden, wird in Bochum wohnungs- und stadtentwicklungspolitisch nach dem Prinzip „Wohnen für alle“ gehandelt, die strategische Grundlage dazu bietet das Handlungskonzept Wohnen. Dabei wird auf die Knappheit im preiswerten Segment durch Anwendung der Quote für den geförderten Wohnungsbau ein besonderes Augenmerk gelegt. (vgl. Textbox auf Seite 26).

3.1 Demografische Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung | Die Bevölkerungsentwicklung bleibt in Bochum auch im Jahr 2019 auf einem moderaten Wachstumspfad. Da in 2020 (Stand Juni) wieder leicht rückläufige Zahlen erkennbar sind, bleibt die weitere Entwicklung zu beobachten – zumal Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Arbeits- und Wohnungsmarkt gerade auch im Hinblick auf Zuwanderungen aus dem Ausland schwer einzuschätzen sind. Ende 2019 wohnten laut der kommunalen Statistik 372.193 Personen (wohnberechtigte Bevölkerung mit Erst- und Zweitwohnsitz) im Stadtgebiet und damit knapp 1.400 Menschen mehr als im Vorjahr, aber rd. 7.350 Menschen mehr als sechs Jahre zuvor.

Für dieses Wachstum sind dabei ausschließlich Wanderungsgewinne verantwortlich (vgl. auch Kap. 3.2), da die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit vielen Jahren negativ ist. Im Jahr 2019 ist sowohl die Zahl der Geburten als auch die Zahl der Sterbefälle gesunken. Per Saldo ist ein Sterbefallüberschuss von rund 1.200 Personen zu registrieren.

Dieser negative Saldo ist niedriger als in Vorjahren. Inwieweit sich die Altersstruktur der weiblichen Bevölkerung und der gestiegene Anteil der Frauen im gebärfähigen Alter positiv auf die Geburtenzahlen auswirken, bleibt abzuwarten – gleichwohl dürfte ein Bevölkerungswachstum auch in Zukunft ausschließlich durch entsprechende Wanderungsgewinne erzielt werden.

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung¹³⁾ hat sich in den vergangenen Jahren erhöht und liegt Ende 2019 in Bochum bei 14,4 % (53.700). Mittlerweile stammen die meisten Personen davon aus Syrien (rd. 9.200), gefolgt von der Türkei (rd. 8.850). Mit Abstand folgen Menschen mit polnischer Staatsangehörigkeit (rd. 3.750).

Neben 53.700 Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit leben auch Menschen im Stadtgebiet, die über die deutsche Staatsangehörigkeit verfügen, aber durch eine Zuwanderungsgeschichte geprägt sind. Insgesamt wohnen und leben somit fast 86.600 (23,3 %) Menschen mit Migrationshintergrund in Bochum.

¹³⁾ Definition Ausländische Bevölkerung: Personen mit erster Staatsangehörigkeit nichtdeutsch

Tab. 7: Bevölkerungsstruktur 2010-2019

Jahr	Einwohner			deutsch	ausländisch
	gesamt	weiblich	männlich	gesamt	gesamt
2019	372.193	188.935	183.258	318.477	53.716
2018	370.797	188.303	182.494	319.416	51.381
2017	371.582	188.649	182.933	321.801	49.781
2016	371.097	188.643	182.454	323.114	47.983
2015	369.314	188.066	181.248	325.542	43.772
2014	365.406	187.434	177.972	327.667	37.739
2013	364.852	187.597	177.255	329.212	35.640
2012	365.487	188.358	177.129	331.124	34.363
2011	366.054	189.015	177.039	332.857	33.197
2010	366.545	189.351	177.194	334.166	32.379

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

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

Im Vergleich der Bevölkerungspyramiden von 2009 und 2019 zeigen sich mengenmäßige Verschiebungen durch die sogenannte „Kohortenwanderung“. Gab es im Jahr 2009 die stärkste Ausprägung in der Altersgruppe 40 bis 50 Jahre, so wanderte diese Ausprägung auf Grund der natürlichen Alterung im Lebensbaum zehn Jahre nach oben. Entsprechend stark besetzt sind aktuell bzw. auch weiterhin die Jahrgänge der „Baby-

Boomer-Zeit“, also die heute 50- bis 59-Jährigen. Das sind überwiegend Personen, die ihre Wohneigentums-wünsche zwar bereits erfüllt haben dürften, sich aber womöglich nochmal neu am Wohnungsmarkt orientieren wollen (Haushaltsverkleinerung durch Auszug der Kinder, etc.). Etwas weniger ausgeprägt, aber immer noch stark besetzt ist auch die Altersgruppe der typischen „Häuslebauer“ (30- bis 39-Jährige).

Eine deutliche Zunahme hat im Jahr 2019 die Altersgruppe der Studien- und Berufsanfänger*innen erhalten mit der inzwischen höchsten Ausprägung überhaupt für Personen zwischen etwa 22 bis 32 Lebensjahren. Dies ist zum einen Indiz für die anhaltende bzw. zunehmende Attraktivität des Hochschul- und Ausbildungsstandortes Bochum. Daneben befinden sich aber auch viele aus dem Ausland zugezogene bzw.

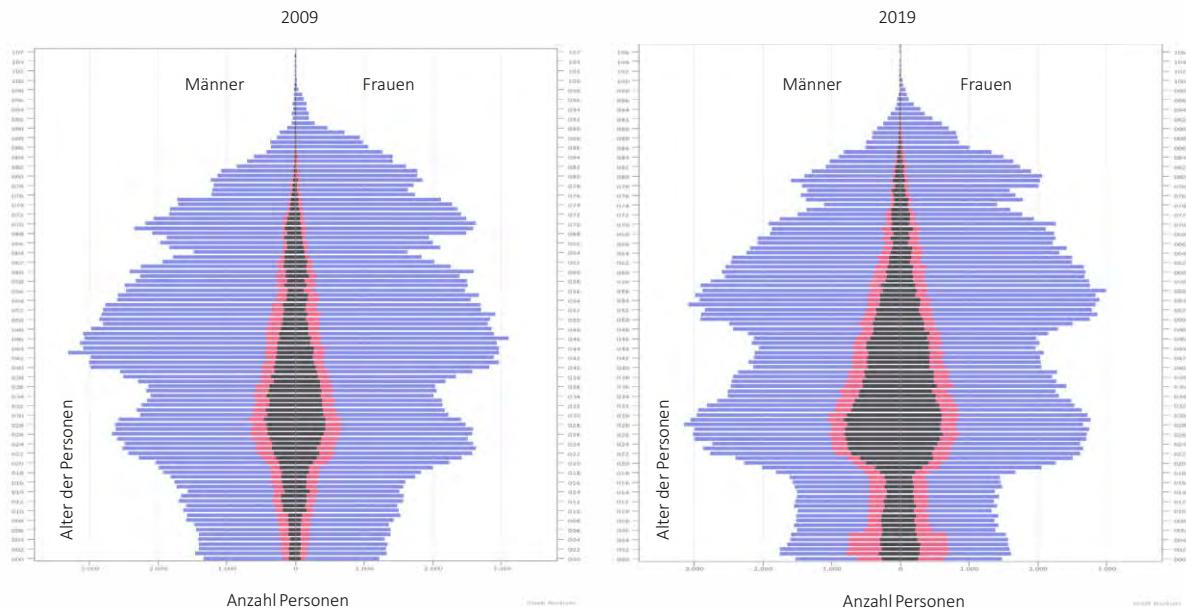
3 Wohnungsbedarf und -nachfrage

geflüchtete Menschen in diesem Bereich der Bevölkerungspyramide, was an der Breite des inneren Lebensbaumes abzulesen ist. In jedem Fall aber ein Hinweis für einen anhaltend hohen Bedarf im Segment der kleineren preisgünstigen Wohnungen und ein wichtiges Handlungsfeld der Bochumer Sozial- und Wohnungspolitik.

Die Jahrgänge der noch jüngeren Menschen (0 bis ca. 20 Jahre) sind deutlich schwächer besetzt, allerdings

dürfte diese Altersgruppe überwiegend einem Familienhaushalt zuzuordnen sein und derzeit noch keine eigene Wohnung nachfragen. Da die Zahl der kleineren Kinder in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist, fällt der Schaffung familiengerechter Wohnangebote und eines familien- bzw. kindgerechten Lebensumfeldes eine hohe Bedeutung in der Bochumer Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik zu.

Abb. 29: Bevölkerungspyramiden 2009 zu 2019



- Ausländer*innen - Erste Staatsangehörigkeit nichtdeutsch
- Migrant*innen - Erste Staatsangehörigkeit deutsch und zweite Staatsangehörigkeit nichtdeutsch (Doppelstaater)
- Deutsche - Erste Staatsangehörigkeit deutsch

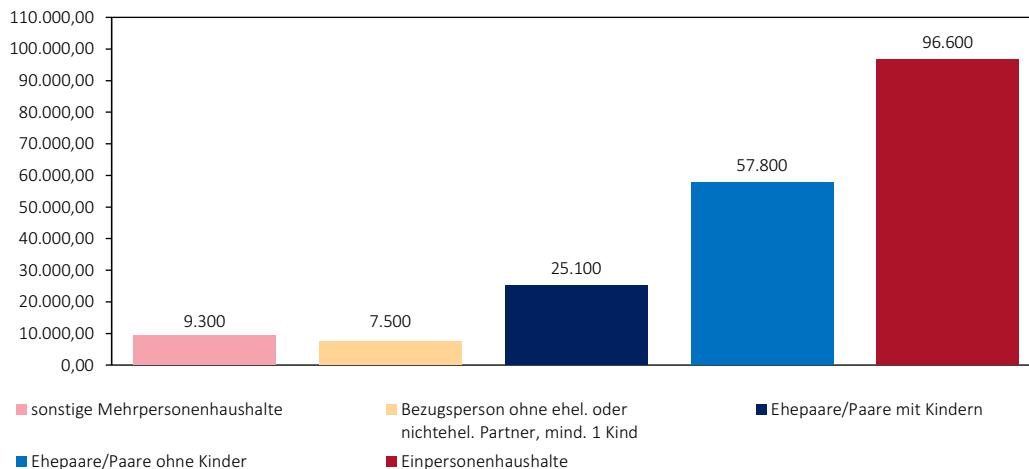
Quelle: Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling

Gleichwohl wird sich auch die Alterung der Gesellschaft weiter fortsetzen und die Nachfrage nach Wohnraum beeinflussen. Selbst wenn der quantitative Wohnraumbedarf ausreichen sollte, werden bauliche Anpassungen (z. B. Barrierearmut und -freiheit), Serviceleistungen und auch alternative Wohnformen erforderlich, um vor allem den Anforderungen und Ansprüchen der älteren Personengruppen gerecht zu werden.

Haushaltsentwicklung | Aber nicht nur die Zahl der Personen im Stadtgebiet wächst, sondern auch die Zahl der Bochumer Haushalte. Dies hat zu einer Auswirkung auf den quantitativen Wohnraumbedarf, zum anderen spiegeln sich unterschiedliche Lebens-

formen der Bochumer Bevölkerung in der Struktur der Haushalte und räumlichen Verteilung im Stadtgebiet wieder. Für Ende 2019 weist das Bochumer Haushaltgenerierungsverfahren einen Wert von rund 196.300 Haushalten aus, das sind 900 Haushalte mehr als ein Jahr zuvor. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verbleibt recht konstant bei 1,87 Personen (je Haushalt). Kleinere Haushaltsgrößen sind insbesondere in den Ortsteilen Gleisdreieck und Südingenstadt (1,52 bzw. 1,58 Personen je Haushalt) zu finden. Demgegenüber steht vor allem der Ortsteil Hordel mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,09 Personen je Haushalt (weitere kleinräumige Daten sind der Tabelle im Anhang zu entnehmen).

Abb. 30: Aktuelle Struktur der Haushalte



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

3 Wohnungsbedarf und -nachfrage

Bei fast der Hälfte aller Haushalte handelt es sich um Ein-Personen-Haushalte. Oder anders formuliert: Ende 2019 wohnte in Bochum mehr als ein Viertel der wohnberechtigten Bevölkerung allein.

In 32.600 Haushalten (16,6 %) leben ein oder mehrere minderjährige Kinder, davon waren etwa 7.500 Haushalte alleinerziehend. Auf der anderen Seite nimmt die Zahl der kinderreichen Familien geringfügig zu: in 4.200 Haushalten leben drei und mehr Kinder, das sind etwa 100 Haushalte mehr als ein Jahr zuvor.

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

Künftige Entwicklungen | Die zum Redaktionsschluss vorliegende letzte Bevölkerungsprognose des Landes¹⁴⁾ erwartet für Nordrhein-Westfalen eine weiterhin wachsende Bevölkerung bis 2032. Wie in Bochum ist auch auf Landesebene die Zahl der Sterbefälle im gesamten Berechnungszeitraum höher als die Zahl der Geburten. Ohne Wanderungen würde die Bevölkerungszahl landesweit somit durchgängig sinken. Die Vorausberechnung von IT.NRW erwartet, dass ab 2032 die Wanderungsgewinne nicht mehr ausreichen werden, was dann zu einem Rückgang der Bevölkerung führen würde. Auf regionaler Ebene verläuft die Bevölkerungsentwicklung nach Einschätzung von

IT.NRW sehr heterogen – so würden im Ruhrgebiet außer Dortmund und Essen alle anderen kreisfreien Städte Bevölkerung verlieren.

Allerdings gehen diese (und vergleichbare) Modellrechnungen – ohnehin schon mit Unsicherheiten bezüglich der künftigen Wanderungsgeschehen behaftet – von einer Fortschreibung zurückliegender (Fehl-)Entwicklungen aus. Die im städtischen Handlungskonzept Wohnen festgelegten aktiven wohnungspolitischen Strategien gehen von einer Zunahme der Bevölkerung und wohnungsnachfragenden Haushalte bis 2030 aus. Die Stadt Bochum sieht bislang von der Erstellung einer eigenen Bevölkerungsprognose ab.

Corona-Update 2020

Bislang gibt es lediglich erste Einschätzungen zu den demografischen Auswirkungen der Pandemie. Plausibel erscheint ein – zumindest temporär – deutlicher Rückgang der Zuwanderung, da Reisebeschränkungen, Arbeitskräfteüberhänge etc. negative Anreize für eine Zuwanderung in den deutschen Arbeitsmarkt setzen. Auch die Zahl ausländischer Studierender dürfte in den Universitätsstädten zurückgehen. Die weitere Entwicklung wird maßgeblich davon abhängen, in welchem Tempo die Konjunktur und die Arbeitsmärkte in der EU und in Deutschland wiederanziehen¹⁵⁾.

¹⁴⁾ vgl. „NRW (ge)zählt: Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040/2060“ - Herausgegeben von IT.NRW (Juli 2019)

¹⁵⁾ vgl. „Stadtentwicklung in Coronazeiten – eine Standortbestimmung“ – Sonderveröffentlichung des difu (Deutsches Institut für Urbanistik), Juli 2020

3.2 Wanderungsbewegungen

Neben der im Kapitel 3.1 dargestellten natürlichen Bevölkerungsentwicklung entscheiden die räumlichen Wanderungsbewegungen über das Schrumpfen oder Wachsen der Bevölkerung. Angesichts der anhaltenden Sterbefallüberschüsse sind Wanderungsgewinne für die weitere Entwicklung der Einwohnerzahl für Bochum von großer Bedeutung. Allerdings sind Wanderungsbewegungen im Vergleich zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung – zumal angesichts der unsicheren Auswirkungen der Covid-19-Pandemie – nur schwer prognostizierbar.

Außenwanderung | Mit Außenwanderung sind sämtliche Zu- und Fortzüge über die Bochumer Stadtgrenzen gemeint. Bereits seit 2010 fallen die Wanderungssalden für Bochum durchgängig positiv aus. Mit einem Plus von 2.424 Personen fiel der Saldo im Jahr 2019 erneut positiv aus und deutlich höher als in den beiden Vorjahren. Der Saldo resultiert aus einem Zuzug von 18.887 Personen und einem Fortzug von 16.463 Personen. Dabei sind zwar im Vorjahresvergleich etwas weniger Menschen nach Bochum gezogen, dafür sind aber deutlich weniger fortgezogen als noch ein Jahr zuvor.

Betrachtet man das Wanderungsverhalten der Bochumer Bevölkerung nach ausgesuchten Altersgruppen, so zeigt sich, dass die Zu- und Fortzüge nicht in allen Altersgruppen gleich stark sind. Positive Salden sind bei den jüngeren Menschen bis 30 Jahre festzustellen. Insbesondere bei den 18 bis unter 25-Jährigen liegt der Anteil der Zuzüge erheblich über dem der Fortzüge. Diese sogenannten Bildungszuzügler belegen die Stärken Bochums als Ausbildungs-, Universitäts- und Hochschulstadt.

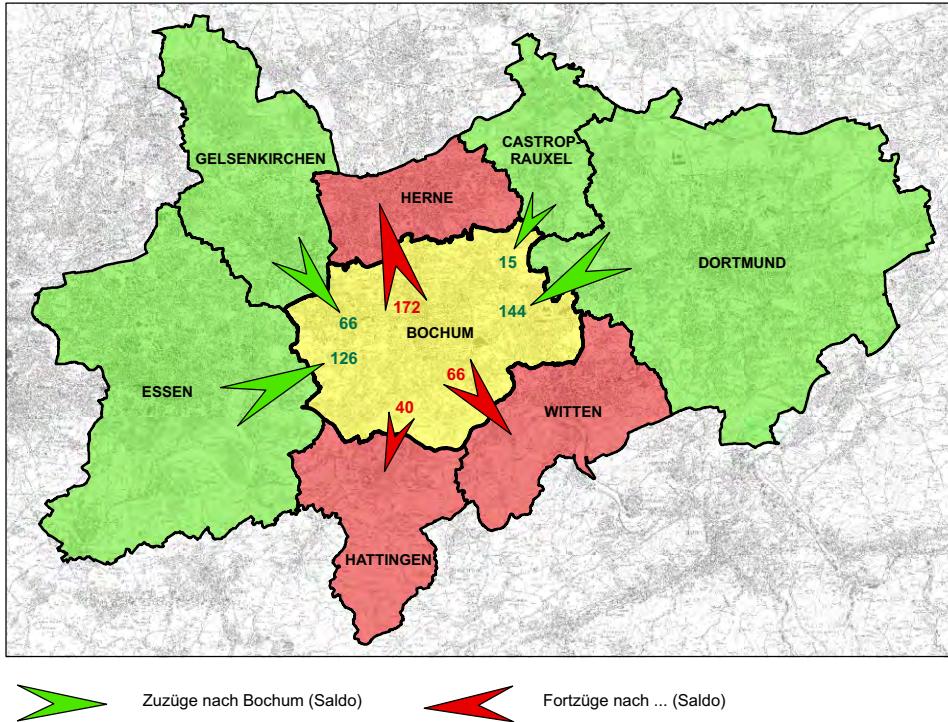
In den Altersklassen ab 30 Jahre (und älter) sind dagegen, wenn auch geringfügig, negative Wanderungssalden festzustellen. Dabei geht die generelle Umzugsbereitschaft bzw. die Zahl der Zu- und Fortzüge ab etwa 45 Jahren deutlich zurück.

Stadt-Umlandwanderung | Die Stadt-Umlandwanderung ist rechnerisch gesehen Teil der Außenwanderung. In der Vergangenheit verlor Bochum trotz der zuvor beschriebenen Außenwanderungsgewinne per Saldo regelmäßig Einwohner*innen an die umliegenden Kommunen. Allerdings gehen die Zahlen zurück und im Jahr 2019 ist es gelungen, diese Entwicklung umzukehren und einen positiven Saldo zu erreichen (+ 73 Personen). Der Saldo wäre noch größer, würde man nicht auffällig viele Personen an den nördlichen Nachbarn Herne verlieren. Die nachfolgende Karte (Abb. 31) stellt die Wanderungsbeziehungen Bochums mit den Nachbarkommunen im Jahr 2019 dar.

Über die Gründe der leicht positiven Entwicklungstendenz geben die vorliegenden Daten zwar keine Auskunft, grundsätzlich deuten Wanderungsverluste im Nahbereich auf Defizite im Wohnungsangebot hin (mangelnde Verfügbarkeit oder Qualität, Preis-Leistungsverhältnis von Mieten und Kaufpreisen) und signalisieren Handlungsbedarf.

3 Wohnungsbedarf und -nachfrage

Abb. 31: Stadt-Umland-Wanderung



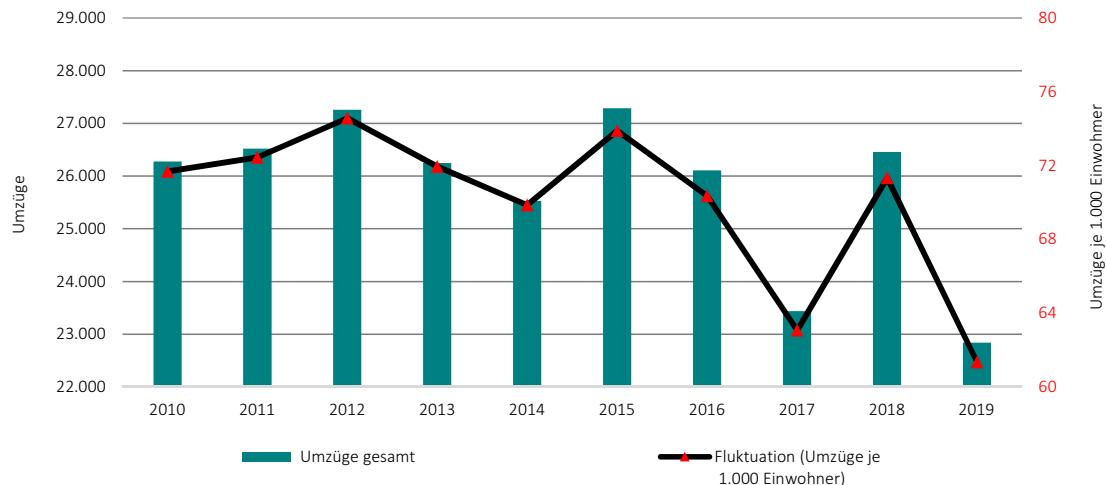
Quelle: Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling (Einwohnerstatistik), eigene Darstellung (Stand: 31.12.2019)

Innerstädtische Umzugshäufigkeit | Die Lage am Wohnungsmarkt wird auch durch die Anzahl innerstädtischer Umzüge angezeigt. Bei einer Verknappung des Angebotes sinkt gewöhnlich die Zahl der Wanderungsbewegungen im Stadtgebiet. Die Fluktuation setzt die erfolgten Umzüge innerhalb des Stadtgebiets ins Verhältnis zur Gesamtbevölkerung (relative Umzugshäufigkeit). Zuletzt ist die absolute Zahl mit knapp 22.850 innerstädtischen Umzügen auf einen neuen Tiefstand gesunken. Entsprechend befand sich mit

lediglich 61 Umzügen je 1.000 Einwohner*innen die innerstädtische Umzugshäufigkeit auf dem niedrigsten Stand seit Beginn der 1990er-Jahre.

Diese Zahlen können auch ein Indiz für die Anspannung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt sein, die mit geringeren Wahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden und somit in der Folge geringerer Umzugshäufigkeit einhergeht.

Abb. 32: Innerstädtische Umzüge



Quelle: Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling

3.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Auf dem Bochumer Wohnungsmarkt suchen sehr unterschiedliche Gruppen mit individuellen Ansprüchen Wohnraum. Die Sicherung von preiswertem Wohnraum im Rahmen der kommunalen Wohnraumversorgung stellt eine wichtige Aufgabe der örtlichen Wohnungspolitik dar. Im preiswerten Segment besteht eine vielfältige Konkurrenzsituation von Haushalten mit niedrigen Einkommen. Schätzungsweise ungefähr die Hälfte der Bochumer Haushalte (und ca. 80 % der Rentner) würde die Einkommensgrenzen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau („Sozialwohnungen“) erfüllen und hätte theoretisch Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Daher muss insbesondere die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnungen vor allem im unteren Preissegment genau beobachtet werden.

Corona-Update 2020

Da sich die dargestellten Sozialstrukturdaten auf den Stichtag 31.12.2019 und damit auf die Zeit vor der Corona-Pandemie beziehen, spiegeln sich deren Auswirkungen noch nicht in den Daten wider. Nach Auskunft des Jobcenters Bochum stieg die Zahl der SGBII-Leistungsbeziehenden im Jahr 2020 zwar an (im Juni 2020 um 331 Personen im Vergleich zum Juni 2019), der Anstieg fiel jedoch deutlich moderater aus als allgemein zu Beginn des Lockdowns befürchtet. Allerdings bleiben der weitere Verlauf der Pandemie und damit der Einfluss auf die wirtschaftliche und soziale Situation der Bevölkerung noch abzuwarten. Vor diesem Hintergrund kann eine abschließende Aussage über die Folgen der Krise für den Wohnungsmarkt zum Reaktionsschluss dieses Berichtes nicht getroffen werden.

3 Wohnungsbedarf und -nachfrage

Verfügbares Einkommen | Die Statistik versteht unter dem „verfügbaren Einkommen“ die Summe aus Einkommen und Vermögen, die den Haushalten - nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben und zuzüglich erhaltener Sozialleistungen – im Durchschnitt für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht.

Bundesweit erhöhte sich das verfügbare Einkommen 2019 nominal um 2,9 % bzw. real um 1,5 %¹⁶⁾. Üblicherweise regen steigende Einkommen die Wohnungsnachfrage an und führen oftmals sogar zu überproportional steigenden Ausgaben für das Wohnen. Die Sparquote blieb 2019 – trotz niedriger Zinsen – mit 10,9 %¹⁷⁾ nahezu konstant.

Dabei sind allerdings regionale Unterschiede nicht nur innerhalb des Bundes und innerhalb des Landes, sondern auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr vorhan-

den. Für Nordrhein-Westfalen liegen Berechnungen des Statistischen Landesamtes (IT.NRW) zuletzt für das Jahr 2018 vor (Berechnungsstand November 2020). Danach lag in Nordrhein-Westfalen das durchschnittliche Jahreseinkommen je Einwohner*in bei 22.294 € und damit rein rechnerisch 747 € höher als im Vorjahr (+ 3,6 %). In Bochum stieg das verfügbare Einkommen im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Es lag 2018 bei durchschnittlich 20.048 € und damit 633 € höher als ein Jahr zuvor. Damit liegt Bochum zwar nur auf einem der hinteren Plätze im Land und auch hinter den Nachbargemeinden Essen, Castrop-Rauxel, Hattingen und Witten – aber vor vielen anderen Kommunen des Ruhrgebietes. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass geringere Lebenshaltungskosten (z.B. Mieten) ein geringeres Einkommen zumindest teilweise ausgleichen.

Abb. 33: Verfügbares Einkommen privater Haushalte je Einwohner (Regionalvergleich)



Quelle: Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling

¹⁶⁾ Quelle: Statistisches Bundesamt

¹⁷⁾ Quelle: vorläufiger Wert der Deutschen Bundesbank (aus: LBS-Broschüre „2020 – Markt für Wohnimmobilien“)

3.3.1 Sozial- und Transferleistungsempfänger

Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen lässt sich anhand unterschiedlicher Sozialdaten einschätzen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über ausgewählte Sozialstrukturdaten bzw. verschiedene staatliche Transferleistungen an Personen in Bochum, die ihren Lebensunterhalt nicht (vollständig) aus eigenen Mitteln sicherstellen können. Ausführliche sozialstrukturelle Datenbeschreibungen und -analysen finden sich im Sozialbericht und in der Broschüre „Bochumer Ortsteile kompakt“¹⁸⁾.

Arbeitslosenquote | Die Arbeitslosenquote (der Bundesagentur für Arbeit) ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Prozentpunkte auf 8,2 % geringfügig gestiegen. Ende 2019 waren knapp 15.900 Personen arbeitslos gemeldet, 330 Personen mehr als ein Jahr zuvor. Die Zahl der jungen Arbeitslosen (unter 25 Jahren) ist dagegen gefallen auf knapp 1.200 Personen.

Sozialgesetzbuch (Leistungen nach SGB II und SGB XII) | Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften und die Zahl der Personen, die SGB II-Leistungen beziehen ist seit 2017 rückläufig. Knapp 43.580 Personen haben im Jahr 2019 SGB II-Leistungen erhalten, rund 1.200 Personen weniger als ein Jahr zuvor. Die Zahl der Empfänger*innen von Grundsicherungsleistungen und Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII ist ebenfalls rückläufig und umfasste zuletzt 6.289 Personen.

Trotz dieser rückläufigen Entwicklung bleibt festzuhalten, dass sich die Zahl der Leistungsempfänger in Bochum auf einem vergleichsweise hohen Niveau bewegt und deutlich über den Werten vor 2015 liegt.

Tab. 8: Ausgewählte Sozialstrukturdaten

	Arbeitslosenquote in %	SGB II (Personen bis unter 65 Jahre)	SGB II (Bedarfgemeinschaften)	SGB XII *1	Wohngeld (Anzahl Haushalte)	Wohnungssuchende Haushalte (§ 18 WFNG)
2015	9,6	42.695	22.379	5.847	3.315	2.335
2016	9,8	44.907	23.314	6.134	3.878	2.197
2017	9,1	45.800	23.389	6.425	3.862	2.261
2018	8,1	44.780	22.635	6.373	3.734	2.350
2019	8,2	43.578	21.677	6.289	3.528	2.314

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

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

¹⁸⁾ Beide Publikationen sind unter www.bochum.de/sozialberichterstattung abrufbar.

3 Wohnungsbedarf und -nachfrage

Wohngeld | Die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte ist 2019 weiter gesunken, zum Jahresende standen in Bochum 3.528 Haushalte im laufenden Bezug von Wohngeld.

Zum 01.01.2020 ist das „Wohngeldstärkungsgesetz“ in Kraft getreten, mit dem die Reichweite und das Leistungsniveau des Wohngeldes erhöht werden soll. Die Wohngeldreform des Bundes sieht nunmehr eine Dynamisierung vor – so soll das Wohngeld künftig an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung im Abstand von jeweils zwei Jahren per Verordnung angepasst werden, um die Entlastungswirkung des Wohngeldes dauerhaft aufrechtzuerhalten.

Corona-Update 2020

Die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte in Bochum ist im Jahre 2020 erheblich gestiegen. Im Oktober 2020 waren es bereits 4.486 Haushalte. In welchem Umfang die Erhöhung mit dem oben erwähnten Wohngeldstärkungsgesetz zusammenhängt oder inwieweit die Covid-19-Pandemie ursächlich ist, lässt sich nicht genau differenzieren.

Wohnungssuchende Haushalte | Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte im Segment des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus unterliegt seit einigen Jahren nur geringen Schwankungen. Ende 2019 waren bei der Stadt 2.314 Haushalte wohnungssuchend gemeldet, die nicht mit einer passenden geförderten Wohnung versorgt werden konnten. Die größte Gruppe bilden dabei die Ein-Personen-Haushalte (1.162), mit Abstand gefolgt von Zwei-Personen-Haushalten (481). Wenn auch zahlenmäßig geringer, so dürften es gleichwohl vor allem größere,

kinderreiche Haushalte (mindestens 5 Personen) schwer haben, in eine geförderte Wohnung vermittelt zu werden – Ende 2019 betraf dies 165 Haushalte.

Aus Sicht der Wohnungsmarktbeobachtung ist festzuhalten, dass die zuvor dargestellten Sozialstrukturdaten bei gleichzeitig rückläufigen Sozialwohnungsbeständen zu einer Konzentration der Nachfrage im preisgünstigen Segment führen. Dies gilt umso mehr, weil zudem auch sogenannte Schwellenhaushalte, die keine Transferleistungen beziehen, mit geringen Einkommen auf preiswerte Wohnungen angewiesen sind. Nachfolgend werden einige Personengruppen dargestellt, die auf dem Wohnungsmarkt erfahrungsgemäß überwiegend auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Wohnungslosigkeit (Landesinitiative „Endlich ein Zuhause“) | Das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales (MAGS) des Landes Nordrhein-Westfalen beabsichtigt, die Hilfsangebote für wohnungslose Personen auszuweiten und hat deshalb mit Unterstützung der kommunalen Spitzenverbände, der Landesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege, der Landschaftsverbände sowie der Wohnungswirtschaft die Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ ins Leben gerufen. Das MAGS fördert ca. 20 Städte und Kreise, in denen statistisch betrachtet besonders viele Personen von Wohnungslosigkeit betroffen sind. Eine der Städte ist auch Bochum, wo daher im Rahmen der Landesinitiative das Projekt „Shelter“ (engl. = Schutz, Obdach, Zuflucht), in Kooperation mit dem Verein ViA Ruhr e. V., ins Leben gerufen wurde.

Ende 2019 waren 268 wohnungslose Menschen nach dem Verlust ihres Wohnraumes in den Einrichtungen

der Stadt Bochum untergebracht. Unabhängig von der Landesinitiative hatte die Stadt Bochum im Juni 2019 bereits ein Konzept zur Weiterentwicklung und Neuausrichtung der Hilfe für Menschen, die von Obdachlosigkeit bedroht, in verdeckter Obdachlosigkeit leben oder bereits obdachlos sind, erarbeitet. Das Projekt Shelter ist seit November 2019 integraler Bestandteil dieses Konzeptes für die Arbeit mit obdachlosen Menschen in Bochum.

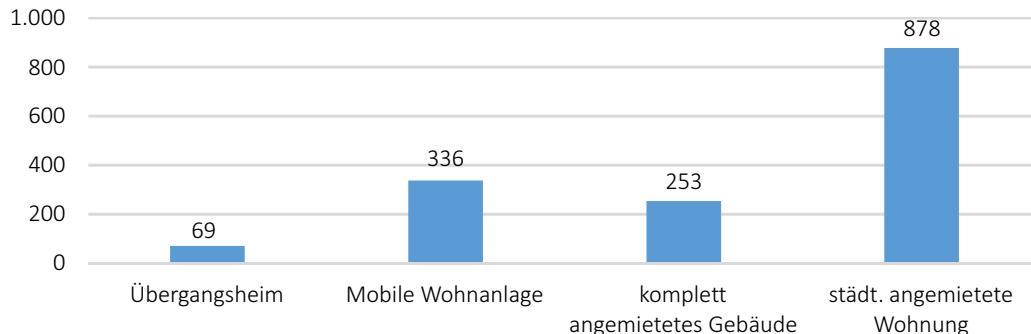
Ziel ist es, Menschen verstärkt durch Prävention vor der Obdachlosigkeit zu bewahren, bzw. bei eingetretener Obdachlosigkeit durch engmaschige Betreuung schnellstmöglich wieder in den Wohnungsmarkt zu integrieren. Enge Kooperationen mit Wohnungsbaugesellschaften und auch privaten Vermieter*innen ermöglichen sowohl einen effektiven, präventiven Ansatz, als auch die Möglichkeit, neuen adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Unter dem Ansatz „housing first“ vermitteln die Mitarbeiter*innen von

„Shelter“ wohnungslose Menschen wieder in Wohnung und begleiten und unterstützen sie dann bei der Bewältigung von etwaigen Problemen im Alltag, um den Erhalt des Wohnraumes nachhaltig zu gewährleisten.

3.3.2 Flüchtlinge und Asylbewerber

Die weltpolitische Lage führte bekanntlich seit 2011 dazu, dass die Zahl der Flüchtlinge kontinuierlich anstieg. Während im Jahr 2011 bundesweit rund 53.500 Asylanträge in Deutschland gestellt wurden, schnellte diese Zahl in den Jahren 2015 und 2016 auf rund 476.500 bzw. 745.000 Asylanträge hoch. Im Jahr 2019 ging die Zahl der Asylanträge dann auf 165.938 zurück. Auch für 2020 wird mit einem weiteren Rückgang um ein Drittel der Anträge gerechnet.

Abb. 34: Nutzung der verschiedenen Unterbringungsarten durch Geflüchtete (ohne Obdachlose)



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Soziales, Stand: 08.10.2020

3 Wohnungsbedarf und -nachfrage

Dies spiegelt sich auch in der Entwicklung der Bochumer Flüchtlingszahlen wieder. Im April 2016 wurde der Höchststand mit 5.056 untergebrachten Personen erreicht. Ende 2019 waren in Bochum noch 1.734 Personen (ohne Obdachlose) von der Stadt Bochum untergebracht. Seit 2017 ist es über 2.200 Personen gelungen, in eine Privatwohnung auszuziehen, wobei die Privatwohnungsnahmen zuletzt deutlich zurückgegangen sind.

In den städtischen Einrichtungen sind im Oktober 2020 noch rund 580 Menschen mit einer Aufenthaltserlaubnis untergebracht, die es Ihnen erlaubt, eine Privatwohnung anzumieten. Leider ist dies noch nicht gelungen. Es handelt sich hier meist entweder um alleinstehende, überwiegend männliche Personen oder um Familien, die überwiegend eine Familiengröße von fünf Personen und mehr haben. Sowohl für Einzelpersonen als auch für größere Familien sind adäquate Wohnungen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt weiterhin nur schwer zu finden.

Im Unterschied dazu gibt es Personen aus „sicheren Herkunftsländern“. Darunter werden Staaten verstanden, für die es als erwiesen gilt, dass keine politische Verfolgung oder unmenschliche Bestrafung stattfindet. Menschen aus diesen Ländern haben in der Regel keine Aussicht auf Asyl. Dementsprechend wird bei diesem Personenkreis eine Privatwohnungsnahme nicht unterstützt, die Menschen müssen in der Regel in städtischen Einrichtungen verbleiben.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass zur Zeit knapp 6.000 geflüchtete Menschen, die in den letzten Jahren nach Bochum gekommen sind, im Stadtgebiet verteilt leben. Davon sind derzeit (Oktober 2020) noch

rund 1.700 Personen (ohne Obdachlose) durch die Stadt untergebracht, überwiegend in von der Stadt angemieteten Wohnungen. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der geflüchteten Menschen in Bochum bleiben und wohnen möchte und eine zusätzliche Nachfrage im preisgünstigen Wohnraumsegment (insbesondere für kleine und große Wohnungen) auslöst.

Weitere Informationen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerber*innen sind auf der Internetseite der Stadt Bochum zu finden unter www.bochum.de/sozialamt.

3.3.3 Wohnen im Alter

Seit November 2020 gibt es bei der Stadt Bochum eine Fachstelle „Leben im Alter“. Diese vom Rat beschlossene Fachstelle bündelt Verantwortung und Zuständigkeiten für eine seniorengerechte Stadt Bochum. Im Austausch mit den jeweiligen Fachabteilungen initiiert und koordiniert sie Themen, die Senior*innen direkt betreffen. Zu diesen Querschnittsthemen gehören unter anderem Gesundheit, Sicherheit, Teilhabe, Altersarmut und Wohnen.

Aufgrund der demographischen Entwicklung wird der Bedarf an passgenauen Wohnangeboten weiter ansteigen. In diesem Zusammenhang sind bedarfsorientierte seniorengerechte Wohnformen ein wichtiger Teilaspekt, die die klassischen Versorgungssettings in den letzten Jahren sinnvoll ergänzt haben. Diese Angebote bieten zusätzliche Optionen bei der Kompensation von Pflegebedürftigkeit für bestimmte Bedarfslagen.

Wohngemeinschaften | Ambulant betreute Wohngemeinschaften sind besonders geeignet für kleinere Personengruppen, die nach bestimmten Konzeptionen betreut und versorgt werden. Neben speziellen Krankheitsbildern, wie z.B. Demenz oder Intensivpflegebedarf, können in Wohngemeinschaften auch bestimmte Altersgruppen oder Migrationsregionen mit kulturellen Schwerpunkten berücksichtigt werden.

Mit Eröffnung einer weiteren anbieterverantworteten Wohngemeinschaft für besondere Krankenbeobachtung hat sich das Angebot in Bochum auf insgesamt 80 Plätze in neun Objekten erhöht, in denen verschiedene Demenzformen, Menschen mit außergewöhnlich hohem Pflegebedarf und Menschen mit Migrationshintergrund betreut werden. Drei weitere Wohngruppen sollen in den nächsten zwei Jahren fertiggestellt sein.

Servicewohnen | Als Alternative zur Vermeidung vollstationärer Pflege hat sich das sogenannte Servicewohnen bewährt, bei dem neben fest vereinbarten Grundleistungen, wie z.B. Beratungs- oder Haushaltsleistungen, zusätzlicher Hilfebedarf durch individuell zubuchbare Module oder Leistungskomplexe kompensiert werden kann. Dabei bleibt ein eigenständiges Wohnen mit eigenem Haushalt erhalten, die zusätzlichen Hilfestellungen werden speziell auf die persönlichen Bedürfnisse hin ausgerichtet.

Aktuell (Stand Oktober 2020) sind in Bochum 536 Wohneinheiten registriert, in denen über die Serviceleistungen unmittelbar, aber unabhängig Pflegeleistungen vermittelt werden können. Weitere 33 Wohnungen befinden sich noch in der Fertigstellung, jedoch haben sich hier die Fertigstellungen verzögert. Im Umfeld der geplanten Ersatzneubauten stationärer Pflegeeinrich-

tungen (z.B. Beisenkamp, Dördelstr. und Glockengarten) sollen in den nächsten zwei bis drei Jahren zudem ca. 60 neue Wohneinheiten sukzessive errichtet werden.

Seniorenwohnungen | Seit den 1970er Jahren wurden in Bochum im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus auch Wohnungen mit einer Belegungsbindung für Mieter ab dem 60. Lebensjahr, sogenannte Seniorenwohnungen, gebaut. Aktuell befinden sich noch 2.805 Wohnungen in der Bindung, ein Drittel der Seniorenwohnungen liegt im Stadtbezirk Mitte.

Tab. 9: Seniorenwohnungen nach Baualtersklassen

Baualtersklasse	Anzahl Wohnungen
bis 1979	1.171
1980 - 1989	1.002
1990 - 1999	418
2000 - 2019	214

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Stichtag: 31.12.2019

Der überwiegende Teil dieser Wohnungen entspricht jedoch nicht mehr den heutigen barrierefreien Standards im geförderten Wohnungsbau. Lediglich die ab Ende der 1990er Jahre errichteten Seniorenwohnungen (ca. 250) dürften diese Anforderungen erfüllen.

3 Wohnungsbedarf und –nachfrage

Die Realisierung des für ältere Menschen finanzierbaren, barrierefreien Wohnraums in bedarfsgerechtem Umfang ist aufgrund der hohen Bau- und Modernisierungskosten bzw. der daraus resultierenden hohen Mieten am frei finanzierten Wohnungsmarkt kaum zu erreichen. Insofern kommt der öffentlichen Wohnungsförderung des Landes NRW eine hohe Bedeutung zu – die Fördertätigkeit muss weiter gesteigert werden um die Bedarfe an bezahlbarem barrierefreiem Wohnraum decken zu können.

3.3.4 Starterhaushalte

Die Zielgruppe der sogenannten Starterhaushalte ist für den Bochumer Wohnungsmarkt mit neun Hochschulstandorten von großer Bedeutung. „Starterhaushalte“ heißen sie deshalb, weil die Studierende bzw. Auszubildende häufig erstmalig einen neuen Haushalt gründen und eine eigene Wohnung benötigen.

Bochum zählt zu den größten Hochschulstandorten Deutschlands. Allein die Ruhr-Universität ist mit ihren über 43.100 Studierenden¹⁹⁾ und rd. 6.000 Beschäftigten dabei auch der größte Arbeitgeber in Bochum.

Als Nachfragende auf dem Wohnungsmarkt sind Studierende in der Regel auf die Verfügbarkeit von günstigen, flexiblen und kurzfristig verfügbaren Wohnungen angewiesen. Dabei bevorzugen sie bestimmte, eher urbane Lagen, schwerpunktmäßig in räumlicher Nähe oder guter Erreichbarkeit zum jeweiligen Studienplatz. In Bochum sind daher die

Innenstadt, innenstadtnahe Lagen (insbesondere entlang der U35) oder Wohnorte in Nähe der Hochschulen gefragt.

Corona-Update 2020

Erste Untersuchungen des Jahres 2020 kommen zu der Erkenntnis, dass die durch Online-Semester und den ausbleibenden Zuzug ausländischer Studierender entstandenen Nachfragerücken bislang von anderen Mietergruppen geschlossen wurden, die ebenfalls preisgünstigen Wohnraum nachfragen. Insofern werden Studierende durch die Corona-Pandemie finanziell doppelt belastet: einerseits durch die weiterhin steigenden Mieten für studentisches Wohnen, andererseits durch eine oftmals deutlich verschlechterte Einkommenssituation aufgrund Verlust des Nebenjobs.

Für die Zukunft bleibt vor allem abzuwarten, wie sich die internationale Zuwanderung entwickeln wird.

Allerdings stehen Studierende auf dem Wohnungsmarkt oft in Konkurrenz zu anderen Haushalten mit geringem Einkommen. Im Landesdurchschnitt wohnten 41 % der Studierenden in einer eigenen Wohnung, entweder allein oder mit einem Partner. Diese Gruppe fragt vor allem Ein- bis max. Drei-Zimmer-Wohnungen nach, so die 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks²⁰⁾. Etwa 25 % der Studierenden lebten in einer Wohngemeinschaft, bei denen tendenziell ein Bedarf an größeren Wohnungen

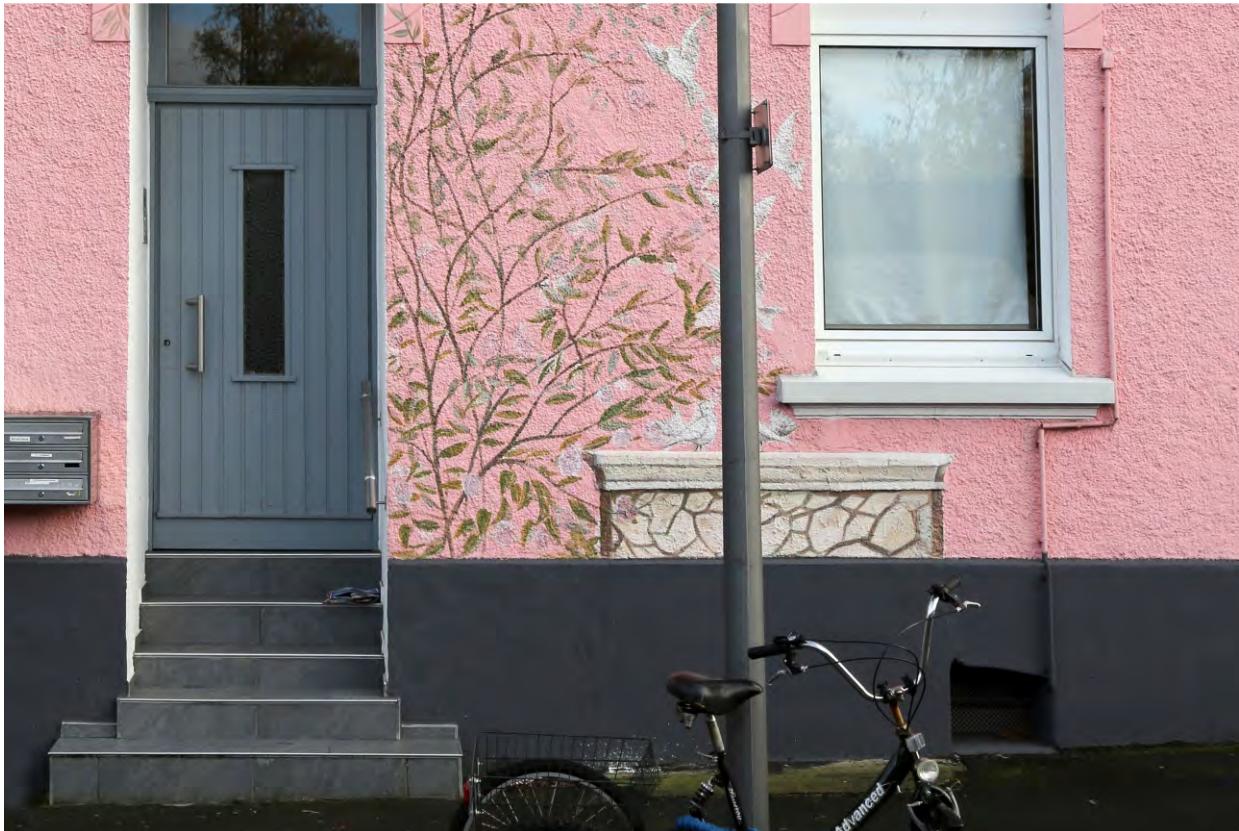
¹⁹⁾ Wintersemester 2019/20 (Quelle: Wikipedia bzw. RUB, Februar 2020)

²⁰⁾ Hinweise zur Wohnsituation und Wohnungswünschen der Studierenden in Deutschland gibt die Sozialerhebung, die im Dreijahresrhythmus vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung (DZHW) für das Studierendenwerk durchgeführt wird.

anzunehmen ist. Allerdings sind die Grundrisse der verfügbaren größeren Wohnungen nicht immer für Wohngemeinschaften geeignet, da diese in der Regel getrennt begehbbare Zimmer erfordern.

Vor dem Hintergrund der steigenden Wohnkostenbelastungen und angespannter Wohnungsmärkte mit geringen Auswahlmöglichkeiten wählen immer weniger Studierende eine eigene Wohnung, während

der Anteil der Studierenden, die in Wohngemeinschaften ziehen, steigt. Aus ähnlichen Gründen wohnten weitere 24 % der Studierenden bei den Eltern oder Verwandten. Knapp 10 % der Studierenden in Nordrhein-Westfalen lebten in einem Studierendenwohnheim. Als Gründe für das Wohnheim werden die Nähe zur Hochschule und günstige Mieten überdurchschnittlich häufig genannt.



3 Wohnungsbedarf und -nachfrage

Ergebnis

Wohnungsbedarf und -nachfrage

Die Bevölkerungsentwicklung in Bochum bleibt auf einem moderaten Wachstumspfad. Ende 2019 wohnten laut der kommunalen Statistik 372.193 Personen im Stadtgebiet und damit knapp 1.400 Menschen mehr als im Vorjahr.

Das Bevölkerungswachstum resultiert dabei ausschließlich und seit vielen Jahren aus Wanderungsgewinnen, im Jahr 2019 fiel der Saldo mit einem Plus von 2.424 Personen besonders positiv aus. Da die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Arbeits- und Wohnungsmarkt gerade auch im Hinblick auf Zuwanderungen aus dem Ausland schwer einzuschätzen sind, bleibt die weitere Entwicklung der Bevölkerungszahl zu beobachten.

Nachdem Bochum in der Vergangenheit regelmäßig Einwohner an die umliegenden Kommunen verloren hat, ist es 2019 gelungen, diese Entwicklung umzukehren und einen leicht positiven Saldo zu erreichen. Allerdings wird innerhalb des Stadtgebietes immer seltener umgezogen. Das könnte mit geringeren Wahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden zusammenhängen und ein Indiz für die anhaltende Anspannung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt sein.

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung hat sich in den vergangenen Jahren deutlich erhöht; davon stammen die meisten Personen aus Syrien. Insgesamt wohnen und leben fast 86.600 Menschen mit Migrationshintergrund in Bochum (23,3%).

Aber nicht nur die Zahl der Personen im Stadtgebiet wächst, sondern auch die Zahl der Bochumer Haushalte. Dies hat zu einer Auswirkung auf den quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarf. Ende 2019 wohnte bereits mehr als ein Viertel der wohnberechtigten Bevölkerung allein. Die Zusammensetzung der Bevölkerung liefert Hinweise für einen anhaltend hohen Bedarf im Segment der kleineren preisgünstigen Wohnungen. Da auch die Zahl der kleineren Kinder in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist, fällt der Schaffung familiengerechter Wohnangebote und eines familien- bzw. kindgerechten Lebensumfeldes ebenfalls eine hohe Bedeutung zu. Gleichwohl wird sich auch die Alterung der Gesellschaft weiter fortsetzen und die Nachfrage nach Wohnraum quantitativ und qualitativ beeinflussen.

Das verfügbare Einkommen entwickelt sich im Landesvergleich eher unterdurchschnittlich, dagegen ist die Zahl der Personen im Transferleistungsbezug überdurchschnittlich. Generell ist die Nachfrage von Personen, die auf preiswerten bzw. bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, anhaltend groß und sehr heterogen. Ebenfalls zunehmend ist die Zahl der älteren Menschen und Hochbetagten. Vor dem Hintergrund steigender Mieten und zurückgehender geförderter Wohnungsbestände besteht ein erhöhter Bedarf an preiswerten, kleinen sowie familien- und altersgerechten Wohnungen.

4 Entwicklung der Wohnungsmieten

4 Entwicklung der Wohnungsmieten

Dass der Wohnungsmarkt in Bochum angespannt und eine Wohnungssuche in unserer Stadt weiterhin schwierig ist, zeigt sich auch an der Entwicklung der Wohnungsmieten (und Preise für Wohneigentum; vgl. Kapitel 1).

4.1 Wohnnebenkosten

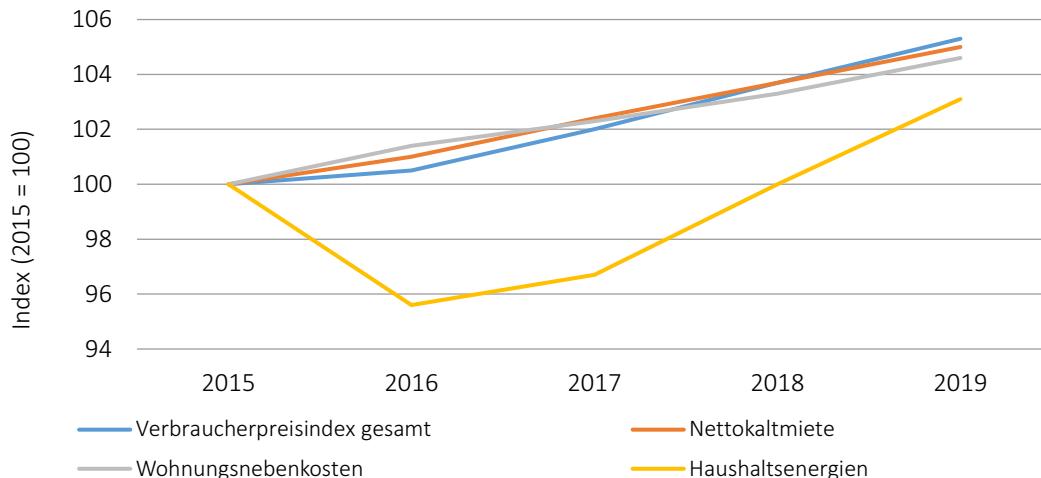
Verbraucherpreise | Der Verbraucherpreisindex für Deutschland – umgangssprachlich auch als Inflationsrate bezeichnet – misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen. Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich 2019 um durchschnittlich 1,4 % gegenüber dem Vorjahr, wobei die Verteuerung in Nordrhein-Westfalen mit 1,5 % noch

etwas stärker ausfiel. In den beiden Vorjahren 2018 (+1,8 %) und 2017 (+1,5 %) lag der Preisanstieg etwas höher.

„Zweite Miete“ | Bei den Verbraucherpreisen bestimmen zwei Faktoren maßgeblich das Budget, das man zum „Wohnen“ aufwenden muss: die Kosten der Wohnung selbst sowie die damit verbundenen Nebenkosten (sogenannte „Zweite Miete“).

Die Wohnungsnettomieten²¹⁾ und Wohnungsnebenkosten²²⁾ haben sich 2019 in Nordrhein-Westfalen um jeweils 1,3 % verteuert und bleiben damit leicht hinter der allgemeinen Entwicklung der Verbraucherpreise zurück. Die Kosten für Haushaltsenergie (Strom, Gas

Abb. 35: Ausgewählte Verbraucherpreisindizes NRW



Quelle: IT.NRW

²¹⁾Wohnungsnettomiete: Kaltmiete ohne Nebenkosten und Garagennutzung

²²⁾Wohnungsnebenkosten: Trinkwasser, Müllabfuhr, Abwasser, Straßenreinigung, Schornsteinfeger, Grundsteuer und Gartenpflege

und andere Brennstoffe) sind in den Jahren 2013 bis 2016 zwar stark gefallen, steigen aber seit 2017 wieder an und hatten 2019 mit einer Verteuerung von 3,1 % einen preistreibenden Einfluss auf die Verbraucherpreise bzw. Wohnkosten genommen. Der Preisanstieg bei den Energiekosten im Jahr 2019 resultiert vor allem aus einem deutlichen Anstieg für Erdgas und Strom, wogegen die Preise für Heizöl gesunken sind. Im Vergleich zum Basisjahr 2015 liegt die Preissteigerung bei den Energiekosten aber immer noch deutlich niedriger als für andere Konsumgüter.

4.2 Daten auf kommunaler Ebene

Mietspiegel | Der Bochumer Mietspiegel basiert auf einer repräsentativen Erhebung bei Bochumer Vermieter*innen, wurde zuletzt durch Indexfortschreibung aktualisiert und ist noch bis zum 31.12.2020 gültig. Ein neuer Mietspiegel wird derzeit erstellt, entsprechende Daten lagen zum Redaktionsschluss für diesen Bericht noch nicht vor. Der aktuelle und ältere Bochumer Mietspiegel sowie weitere Informationen können abgerufen werden unter:

www.bochum.de/amt-fuer-stadtplanung-und-wohnen/Dienstleistungen-und-Infos/Mietspiegel.

Entwicklung der Angebotsmieten | Während der Mietspiegel das Preisniveau bestehender Mietverhältnisse abbildet, ermöglicht die empirica-Preisdatenbank differenzierte Betrachtungen der Angebotsmieten: also solcher Mietwohnungen in Bochum, die im Auswertungszeitraum im Internet oder weiteren Printmedien angeboten wurden.

Für die aktuelle Analyse wurden im Zeitraum Juli 2019 bis Juni 2020 über 7.730 Mietinserate am Bochumer Wohnungsmarkt ausgewertet. Dieser Wert liegt etwas

unter dem Vorjahresergebnis. Es ist zu vermuten, dass dies auch mit einem zumindest temporären Rückgang der Fallzahlen im 1. und 2. Quartal 2020 als Folge der Covid-19-Pandemie zusammenhängen dürfte. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten. Knapp ein Drittel der Inserate entfällt dabei auf den Stadtbezirk Mitte, danach folgt mit deutlichem Abstand Watten-scheid und der Bezirk Südwest. Im kleinsten Stadtbe-zirk Nord konnten immerhin noch über 600 Inserate ausgewertet werden.

Für den aktuellen Betrachtungszeitraum wird ein Medianwert in Höhe von 7,02 €/m² (Nettokaltmiete) für das Gesamtangebot festgestellt. Dabei fällt der Wert für Neubaumieten (bei allerdings lediglich 118 Inseraten) mit 11,00 €/m² erheblich höher aus als für Bestandsobjekte mit 7,00 €/m².

Corona-Update 2020

Erste gutachterliche Einschätzungen gehen davon aus, dass die bundesweiten Auswirkungen der Pandemie auf die empirica-Fallzahlen allenfalls temporär sind und bei den Mieten und Preisen keine signifikanten Abweichungen oder gar eine Umkehr der bisherigen generellen Trends erkennbar sind. Wenn überhaupt, dann dürften krisenindu-zierte Preissignale erst Anfang 2021 sichtbar werden.

Quelle u.a.:

www.value.ag/value/uploads/2020/07/VALUE-Data-Insights-2.-Quartal.pdf

4 Entwicklung der Wohnungsmieten

Mehr als die Hälfte der Angebote liegt preislich zwischen 6 und 8 €/m². Niedriger liegen die Mietpreise bei einem Fünftel des Angebots. Teurer als 8 €/m² sind sie dagegen bei knapp 27 % der Inserate, davon immerhin bei fast 5 % über 10 €/m².

Die Angebotsmieten steigen weiter an, allein in den letzten 5 Jahren um 1,22 €/m² (+ 21 % bzw. jährlich um 4,2 %). Im aktuellen Betrachtungszeitraum fällt der Anstieg zwar niedriger aus als in Vorjahren, liegt aber

immer noch bei 0,19 €/m² (+ 2,8 %). Im Neubaubereich sind die Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren um knapp 24 % (jährlich 4,8 %) gestiegen. Allerdings liegt der Anteil der Angebote für Neubau-Mietwohnungen mit 118 Inseraten bezogen auf das Gesamtangebot bei lediglich 1,5 %, weshalb Zeitreihenbetrachtungen bei den Neubaumieten Schwankungen unterworfen und nur bedingt aussagekräftig sind.

Abb. 36: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Angebotsjahr

Nettokaltmiete (Median; Bestand und Neubau)



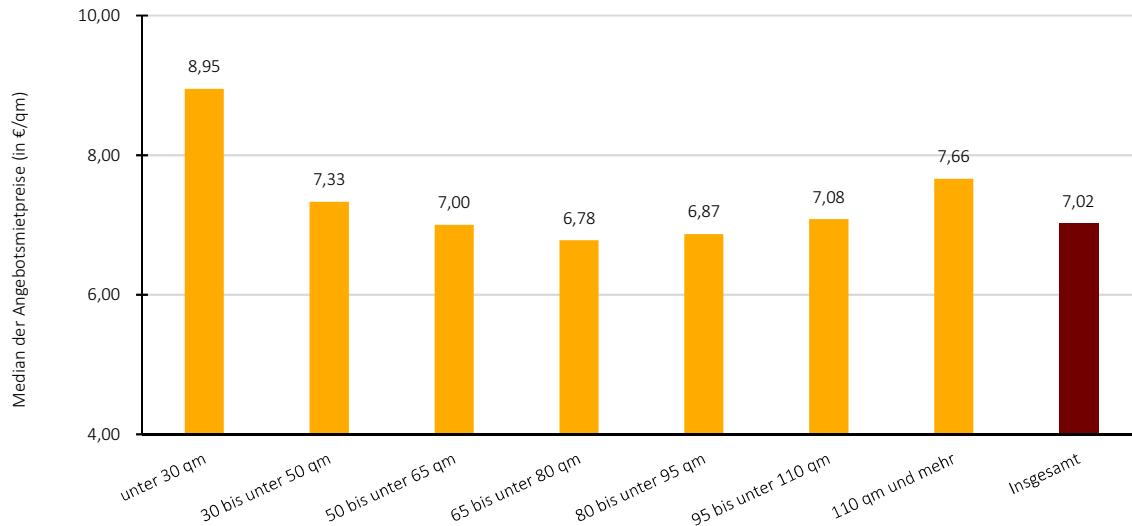
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme GmbH), eigene Darstellung

Wohnungsgröße | Der größte Anteil des Mietwohnungsangebotes entfällt auf Zwei-Zimmer-Wohnungen, gefolgt von Drei-Zimmer-Wohnungen. Mit über 6.200 Angeboten machen diese Wohnungen über 80 % der untersuchten Inserate aus. Preislich liegen Wohnungen mit zwei, drei oder auch vier Zimmern bei um die 7,00 €/m². Kleinere Wohnungen (1 Zimmer) haben einen Marktanteil von 11,1 % und sind durchschnittlich am teuersten (7,70 €/m²). Sehr gering ist der Anteil großer Wohnungen: bei lediglich 106 Inseraten (1,4 %) verfügte die Wohnung über fünf und mehr Zimmer, die Miete liegt mit 7,27 €/m² ebenfalls über dem Durchschnitt.

Bei einer Differenzierung nach Wohnfläche wird ersichtlich, dass die Preise sowohl für kleine als auch für große Wohnungen überdurchschnittlich ausfallen. Bei den großen Wohnungen ab 110 m² liegt der Median bei 7,66 €/m², bei Kleinstwohnungen (unter 30 m² Wohnfläche) sogar bei 8,95 €/m². Am günstigsten sind Wohnungen mit einer Größe zwischen 65 und 80 m², diese werden im Mittel für 6,78 €/m² angeboten.

Abb. 37: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Wohnfläche

Nettokaltemiete (Bestand und Neubau) – Beobachtungszeitraum: 01.07.2019 – 30.06.2020



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

4 Entwicklung der Wohnungsmieten

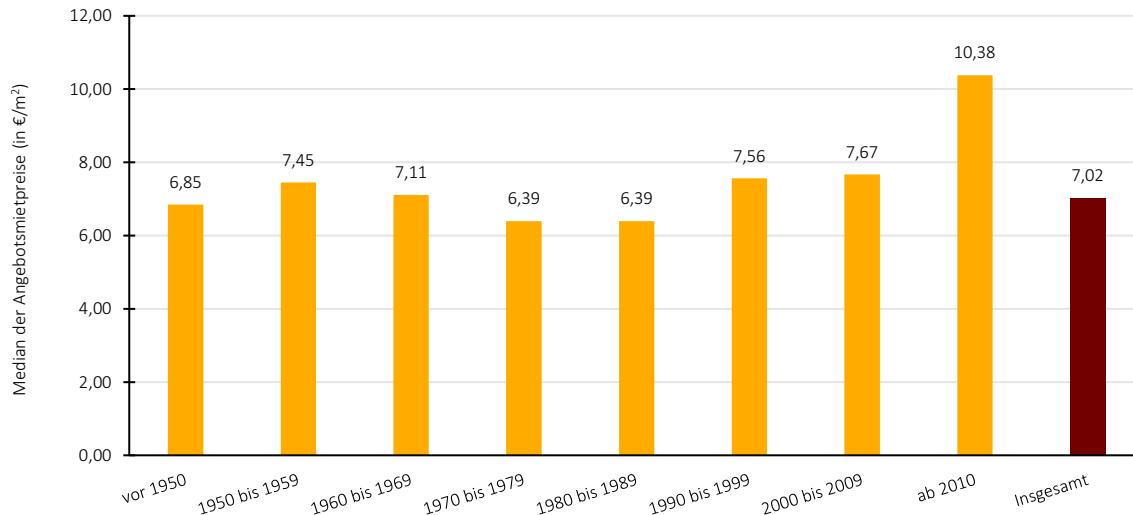
Baujahr | Rund 70 % der angebotenen Wohnungen sind, sofern das Baujahr in dem Inserat angegeben wurde, älter als 50 Jahre. Dominiert wird das Angebot von Wohnungen der 1950er-Jahre, auf die allein fast ein Drittel der Inserate entfällt. Trotzdem liegt der Median in dieser Baualtersklasse mit 7,45 €/m² deutlich über dem Gesamtwert und hat innerhalb eines Jahres um 0,33 €/m² zugelegt (+4,6 %). Inserate von Objekten aus den 70er- und 80er-Jahren weisen mit 6,39 €/m²

die niedrigsten Medianwerte aus: möglicherweise ist der Modernisierungs- und Anpassungsbedarf an aktuelle Nachfragerwünsche in dieser Baualtersklasse mittlerweile höher als bei (noch) älteren Objekten.

Erst ab dem Baujahr 1990 steigen die Mieten signifikant an. Für (Neu-)Bauten ab Baujahr 2010 liegt der Median – bei 191 ausgewerteten Inseraten – mit 10,38 €/m² um 0,68 €/m² höher als im Vorjahr (+7%).

Abb. 38: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Baujahr

Nettokaltmiete (Bestand und Neubau) – Beobachtungszeitraum: 01.07.2019 – 30.06.2020



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

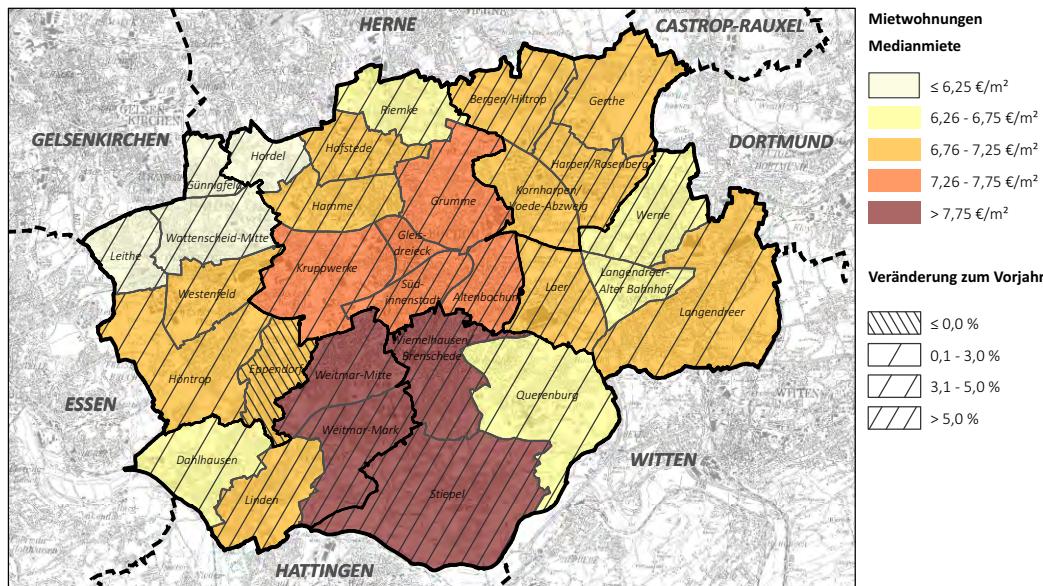
Kleinräumige Betrachtung | Auf Ebene der sechs Stadtbezirke erreicht die Angebotsmiete mit 7,53 €/m² im Stadtbezirk Südwest den höchsten Medianwert, gefolgt von Süd (7,46 €/m²) und Mitte (7,27 €/m²). In den drei anderen Stadtbezirken liegen die Mieten im Mittel unter dem gesamtstädtischen Medianwert, am niedrigsten in Wattenscheid (6,43 €/m²). Hier sind die Mieten im Vorjahresvergleich auch am geringsten gestiegen, aber immerhin um durchschnittlich 0,21 €/m² bzw. +1,7 %. Die höchste Preissteigerung erfolgte im Stadtbezirk Süd, und zwar um 0,40 €/m² bzw. 5,7 %.

Die preisliche Differenzierung innerhalb der Stadtbezirke fällt teilweise erheblich aus (vgl. Abb. 39 sowie

Tabelle „Ausgewählte Strukturdaten“ im Anhang). Überdurchschnittliche Mieten werden in einem Bereich gefordert, der sich in der Mitte des Bochumer Stadtgebietes von Norden nach Süden zieht, von Grumme bis nach Stiepel. In Stiepel werden die mit Abstand höchsten Mieten verlangt (8,28 €/m²), die Abweichung vom gesamtstädtischen Median liegt hier bei 17,9 %. Vor allem im Bezirk Wattenscheid liegen die Ortsteile mit vergleichsweise niedrigen Angebotsmieten. Die große Spannweite der Mieten ist ein Indiz für vielfältige Lagen mit unterschiedlichen Qualitäten für verschiedene Nachfragegruppen in Bochum.

Abb. 39: Angebotsmietpreise in den Bochumer Ortsteilen

Nettokaltmiete (Bestand und Neubau) – Beobachtungszeitraum: 01.07.2019 – 30.06.2020



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

4 Entwicklung der Wohnungsmieten

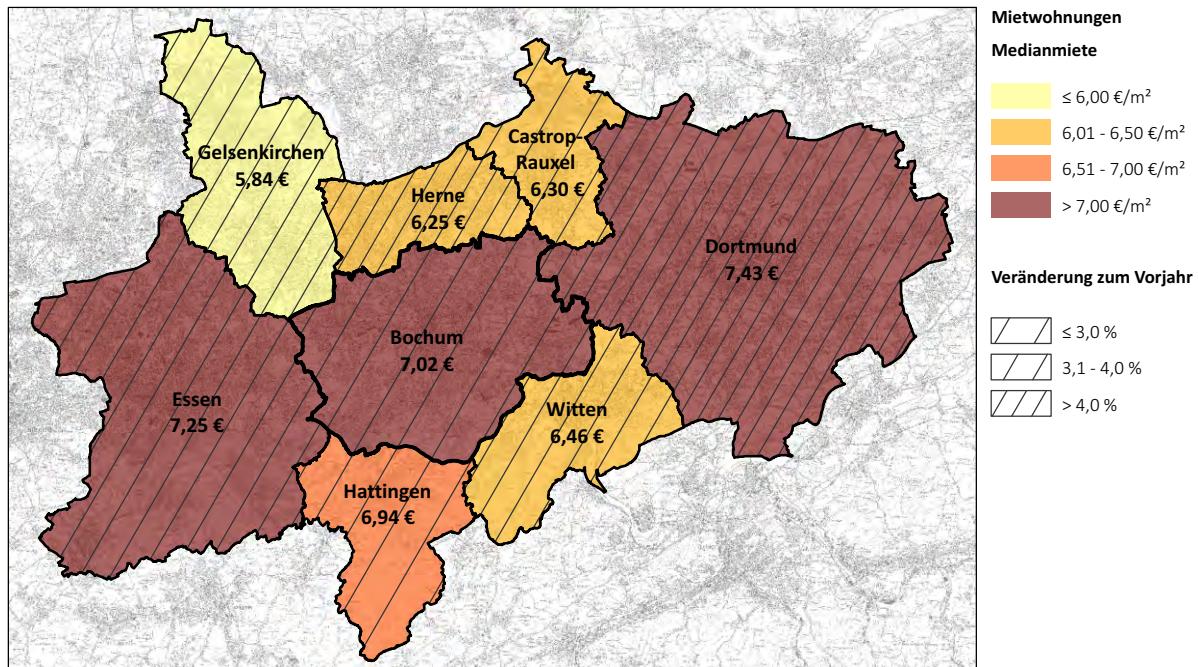
4.3 Regionaler Vergleich

Bochum weist im Vergleich zu den umliegenden Kommunen mit 7,02 €/m² (Median) ein eher überdurchschnittliches Preisniveau auf. Höhere Mieten werden in Essen (7,25 €/m²) und vor allem in Dortmund (7,43 €/m²) verlangt, was auch mit der überdurchschnittlichen Bautätigkeit und entsprechenden Neubau-Angeboten zusammenhängen könnte. Vor allem in den nördlich angrenzenden Nachbargemeinden fällt das Preisniveau erheblich niedriger aus. Die niedrigsten Angebotsmieten werden mit 5,84 €/m² in Gelsenkirchen verlangt.

Im letzten Jahr sind die Preise in Bochum um 2,8 % weniger stark gestiegen als in den meisten umliegenden Kommunen. In Herne und Dortmund sind die Preise mit über 4 % am stärksten gestiegen. Vor allem in der langjährigen Betrachtung fällt die Entwicklung der Preise in Dortmund auf (vgl. Abb. 41).

Abb. 40: Angebotsmietpreise im Umland-Vergleich

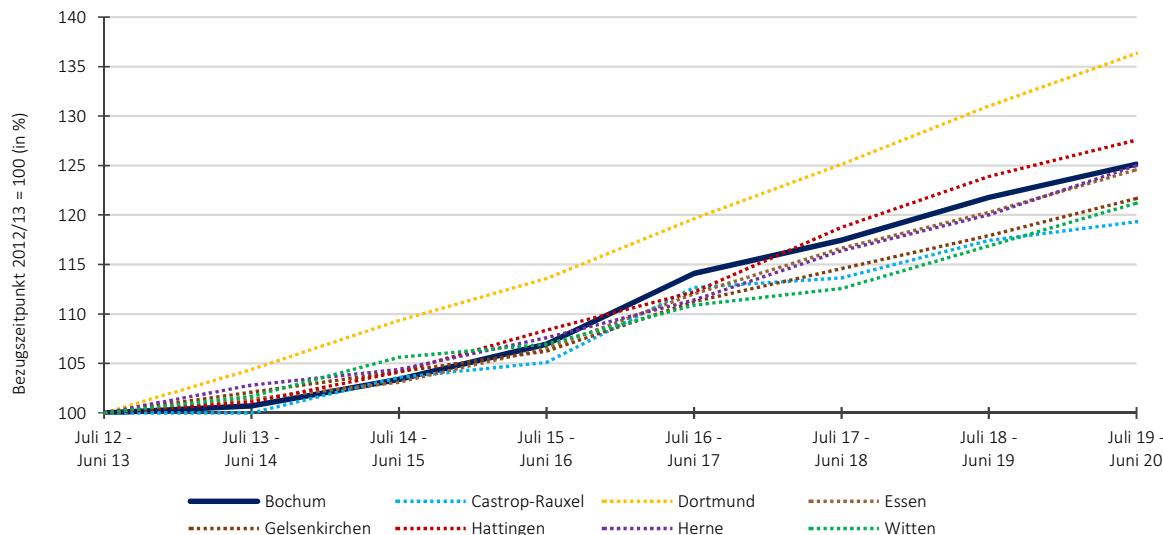
Nettokaltmiete (Bestand und Neubau) – Beobachtungszeitraum: 01.07.2019 – 30.06.2020



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

Abb. 41: Entwicklung der Angebotsmietpreise im Umland-Vergleich (Index)

Nettokaltmiete (Bestand und Neubau/Median)



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

Ausstattungsqualität | Auf Basis verschiedener Merkmale, die in den Inseraten aufgeführt sind, hat empirica eine Klassifizierung der Ausstattungsqualität der Mietgeschosswohnungsangebote in vier Klassen vorgenommen: niedrig, gut, gehoben und hochwertig²³⁾.

Knapp jede vierte Wohnung in Bochum verfügt laut Inserat über eine gehobene oder hochwertige Ausstatt-

ung. Vor einem Jahr lag der Anteil noch deutlich höher – es kann allerdings ohnehin nur spekuliert werden, inwieweit die Angaben der Vermieter wahrheitsgemäß sind. Außerdem ist zu vermuten, dass bei den höherwertigen Wohnungen oftmals andere Vertriebswege als das klassische Inserat verfolgt werden.

²³⁾ Die Klassifizierung basiert auf Merkmalen, die in der Datenbank als Variablen erfasst werden. Bestimmte Ausstattungen führen zu Auf- oder Abschlägen. Dies umfasst die Art der Heizung, die Verfügbarkeit eines Stellplatzes, die Art des Fußbodens, die Lage im Haus sowie besondere Ausstattungsmerkmale (u.a. Pool, Sauna, Wintergarten, Kamin).

4 Entwicklung der Wohnungsmieten

Im Vergleich zu den Nachbarkommunen liegt der Anteil der Wohnungsinserate für besser ausgestattete Wohnungen in der aktuellen Auswertung eher im niedrigen Bereich. Vor allem in Essen wurden vergleichsweise viele, in Castrop-Rauxel deutlich weniger gehobene und hochwertige Wohnungsangebote inseriert. In jedem Fall dürfte eine höhere Neubautätigkeit zu einer Verbesserung der Ausstattungsqualitäten im Angebot beitragen.

Lediglich 417 Angebote (5,5 %) enthielten die Angabe, dass es sich um eine barrierefreie oder -arme Wohnung handelt. Unabhängig vom ohnehin ungeprüften Wahrheitsgehalt der Angaben im Inserat ist dieser Anteil angesichts einer alternden Gesellschaft und entsprechend steigender Bedarfe als unzureichend einzuschätzen.

4.4 Mietwohnungsangebot für Bedarfsgemeinschaften

Die empirica-Preisdatenbank ermöglicht Auswertungen der Mietangebote hinsichtlich der Erfüllung von Angemessenheitskriterien der Kosten der Unterkunft für Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch²⁴⁾.

Das Angebot an angemessenen Wohnungen für Haushalte im SGB II-Leistungsbezug ist im Vergleich

zum Vorjahr in absoluten Zahlen leicht gesunken, der Anteil am Gesamtangebot hat sich jedoch kaum verändert.

Für Ein-Personen-Haushalte wurden im Betrachtungszeitraum rund 650 Wohnungen angeboten, deren Bruttokaltmiete unterhalb der Mietobergrenze (rd. 388 €) liegen. In absoluten Zahlen sind das geringfügig weniger Angebote als im Vorjahr, dafür ist der relative Anteil am Gesamtangebot leicht gestiegen.

Für Haushalte mit zwei Personen waren rd. 1.730 Wohnungen als angemessen zu bewerten. Noch größer dürfte das angemessene Angebot für Drei-Personen-Haushalte ausfallen, selbst wenn man die von der Wohnungsgröße eher ungeeigneten Ein-Zimmer-Wohnungen unberücksichtigt lässt. Bei weiter ansteigender Personenzahl nimmt die Anzahl der Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen zwar weiter zu, unter Berücksichtigung einer angemessenen Zimmerzahl bzw. Wohnungsgröße (Stichwort Überbelegung) fällt das Angebot an geeignetem Wohnraum für diese Haushaltsgrößen jedoch zunehmend geringer aus²⁵⁾.

²⁴⁾ Seit dem 01.03.2019 gelten bei der Beurteilung der Angemessenheit von Wohnraum in Bochum folgende Mietobergrenzen:

1 Person: 388,48 € – 2 Personen: 485,65 € – 3 Personen: 575,94 € – 4 Personen: 661,92 € – 5 Personen: 809,40 €.

Bei diesen Richtwerten handelt es sich um eine Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete + kalte Betriebskosten).

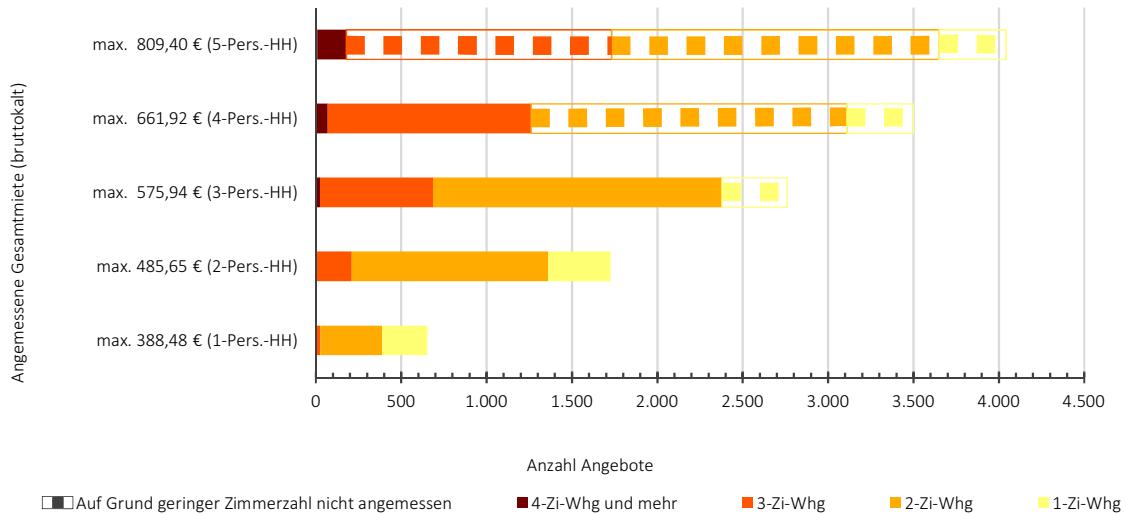
²⁵⁾ Weiterführende Informationen zum Thema Schlüssiges Konzept bzw. Kosten der Unterkunft finden Sie im Internet unter

<https://www.bochum.de/media/Bedarfe-fuer-Unterkunft-und-Heizung---Verfuegungssammlung-Version-SGB-II> bzw.

<https://www.bochum.de/media/Bedarfe-fuer-Unterkunft-und-Heizung---Verfuegungssammlung-Version-SGB-XII>

Abb. 42: Angemessene Mietangebote nach Haushaltsgröße (§22 SGB II) in Bochum

Beobachtungszeitraum: 01.07.2019 – 30.06.2020



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

Geförderte Wohnungen | Der geförderte Wohnungsbestand („Sozialwohnungen“) in Bochum lag Ende 2019 bei rund 12.700 Wohnungen, der Anteil am Gesamtwohnungsbestand beträgt damit nur noch etwa 6,4 %.

Von den im Untersuchungszeitraum angebotenen 7.730 Wohnungen war bei rd. 480 Wohnungen (6,2 %) im Inserat vermerkt, dass für den Bezug der Wohnung ein Wohnberechtigungsschein (WBS) benötigt wird. Insofern bildet das in der Preisdatenbank untersuchte Angebot die Anteile an freifinanzierten und geförderten Wohnungen anscheinend realitätsnah ab.

Die meisten WBS-Angebote wurden sowohl absolut als auch relativ (13 %, gemessen am Gesamtangebot) im Bezirk Süd gezählt. Zwar ist der Bestand an geförderten Wohnungen im Stadtbezirk Mitte am höchsten, trotzdem wurden hier vergleichsweise wenige Angebote gezählt, lediglich für 3,7 % der Angebote wurde ein WBS benötigt.

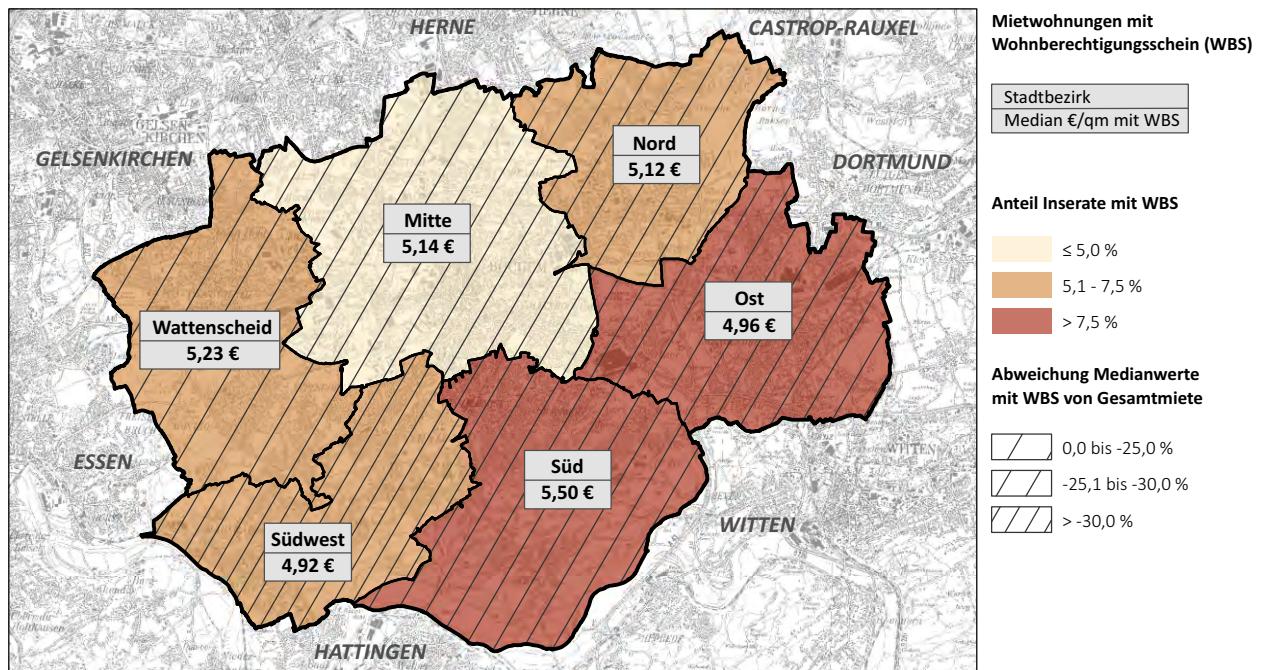
4 Entwicklung der Wohnungsmieten

Die Medianmiete für eine geförderte Wohnung liegt bei 5,15 €/m² und weist räumlich zwischen den Stadtbezirken nur eine eher geringe Differenzierung auf (im Bezirk Südwest mit 4,92 €/m² bis 5,50 €/m² im Bezirk Süd). Die Medianmiete für eine geförderte Wohnung liegt damit um fast 2 € deutlich günstiger als für eine

freifinanzierte Wohnung (bzw. ohne WBS-Erfordernis). Besonders hoch ist die Differenz im Stadtbezirk Südwest, wo die geförderten Wohnungen um mehr als ein Drittel günstiger angeboten wurden als die freifinanzierten.

Abb. 43: Mietwohnungen mit Wohnberechtigungsschein in den Bochumer Stadtbezirken

Nettokaltmiete (Bestand und Neubau) – Beobachtungszeitraum: 01.07.2019 – 30.06.2020



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

Ergebnis

Entwicklung der Wohnungsmieten

Die Angebotsmieten in Bochum steigen weiter an, allein in den letzten 5 Jahren um insgesamt über 21 %, also jährlich im Mittel um 4,2 %. Die Dynamik hat sich zuletzt zwar etwas abgeschwächt, lag im aktuellen Betrachtungszeitraum aber immer noch bei 2,8 % (entspricht 0,19 €/m²) und damit deutlich über der landesweiten Entwicklung der Verbraucherpreise.

Aktuell liegt die Nettokaltmiete im Mittel bei 7,02 €/m², dabei wird für das – vergleichsweise geringe – Neubauangebot mit 11,00 €/m² eine erheblich höhere Miete gefordert. Mehr als die Hälfte der angebotenen Wohnungen liegen preislich zwischen 6 und 8 €/m², günstiger fallen die Mietpreise bei einem Fünftel des Angebots aus. Generell fallen die Preise weiterhin sowohl für besonders kleine als auch für besonders große Wohnungen überdurchschnittlich hoch aus.

Die Medianmiete für eine mit Landesmitteln geförderte Wohnung liegt bei 5,15 €/m² und damit deutlich günstiger als für eine freifinanzierte Wohnung. Angesichts steigender Bedarfe und rückläufiger Bestände bestätigt sich einmal mehr der Handlungsbedarf im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus. Das Angebot an angemessenen Wohnungen für Haushalte im SGB II-Leistungsbezug ist im Vorjahresvergleich in absoluten Zahlen zwar leicht gesunken, der Anteil am Gesamtangebot hat sich aber kaum verändert.

Dominiert wird das Angebot von Wohnungen der 1950er-Jahre, auf die allein fast ein Drittel der Inserate entfällt, insgesamt sind rund 70 % aller angebotenen Wohnungen älter als 50 Jahre. Allerdings weisen Inserate von Objekten aus den 70er- und 80er-Jahren die niedrigsten Medianwerte aus: möglicherweise ist der Modernisierungs- und Anpassungsbedarf an aktuelle Nachfragewünsche in dieser Baualterklasse mittlerweile höher als bei (noch) älteren Objekten.

Die preisliche Differenzierung innerhalb des Stadtgebietes fällt teilweise deutlich aus. Die große Spannweite der Mieten als Indiz für differenzierte Lagen und unterschiedliche Qualitäten erhöht die Attraktivität für verschiedene Nachfragegruppen. Knapp jede vierte Wohnung verfügt laut Inserat über eine gehobene oder hochwertige Ausstattung.

Im Umlandvergleich werden in Bochum nach Dortmund und Essen die dritthöchsten Mieten gefordert. Vor allem bei den nördlich angrenzenden Nachbargemeinden fällt das Preisniveau im Mittel deutlich günstiger aus.



5 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

5 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Wohnungsmärkte enden bekanntlich nicht an der Stadtgrenze. Da sich in einer hochverdichteten Region wie dem Ruhrgebiet Veränderungen in einer Stadt unmittelbar auf die Nachbarkommunen auswirken, ergibt sich die Notwendigkeit, gemeinsame Strategien zu entwickeln und gleichzeitig Chancen zu nutzen, die die polyzentrische Struktur des Wohnungsmarktes Ruhr mit sich bringt. Die elf kreisfreien Städte und vier Kreise der Metropole Ruhr bilden mit einer Fläche von rund 4.500 km² und rund 5,1 Millionen Einwohner*innen einen der größten Agglomerationsräume Europas.

Die Stadt Bochum hat sich frühzeitig am Aufbau regionaler Wohnungsmarktbeobachtungssysteme beteiligt, entstanden ist die AG Wohnungsmarkt Ruhr 2007 als eines der Leitprojekte der Städtereion 2030. Die regionale Wohnungsmarktbeobachtung liefert

Informationen über aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr und stellt diese in einen regionalen Kontext.

Längst hat sich die regionale Wohnungsmarktbeobachtung etabliert: so wurde der erste Regionale Wohnungsmarktbericht im Jahr 2009 veröffentlicht, in dreijähriger Fortschreibung erschien zuletzt Ende 2018 der vierte Bericht. Dem bewährten Turnus folgend soll im Herbst 2021 der fünfte Bericht erscheinen.

Die Wohnungsmarktberichte werden mit Unterstützung der NRW.BANK (Team Wohnungsmarktbeobachtung) erstellt, die federführende Organisation liegt seit 2015 beim Regionalverband Ruhr (RVR). Der RVR als kommunaler Zweckverband bündelt die Aktivitäten der Mitgliedskommunen und steht als zentraler Ansprechpartner nach außen zur Verfügung.

Abb. 44: Wohnungsmarkt Ruhr



Die Aufgabenfelder der AG Wohnungsmarkt Ruhr gehen aber über die Berichterstellung hinaus. Insbesondere der interkommunale fachliche Erfahrungsaustausch zu methodischen und wohnungspolitischen Fragestellungen ist ebenfalls Teil der Arbeit. Ein weiterzuführender Strang des Austausches bleiben die kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung und die damit verbundenen fachlichen und organisatorischen Belange im Aufbau entsprechender Monitoringsysteme.

Die Ende 2018 durch das Gutachterbüro empirica vorgestellte „Regionale Nachfrageanalyse Wohnungsmarkt Ruhr 2040“ hat die Struktur des Wohnungsmarkts Ruhr hinsichtlich der räumlichen Verflechtungen und Nachfragesegmente untersucht, längerfristig zu erwartende Veränderungen der Wohnungsnachfrage für verschiedene Zielgruppen identifiziert sowie entsprechende Anforderungen an Wohnungen und Wohnumfelder abgeleitet. Der RVR beabsichtigt,

Ergebnisse aus der Analyse – ergänzt um weitere Aspekte wie z.B. Klimaresilienz und Umweltgerechtigkeit – in ein Regionales Wohnungsmarktkonzept zu überführen. Ohnehin wird die Überführung der gewonnenen Erkenntnisse „in die Praxis“ und die damit verbundene Diskussion mit den Wohnungsmarktakteuren weiterhin eine Aufgabe der AG Wohnungsmarkt Ruhr bleiben, auch wenn entsprechende Informations- und Diskussionsformate 2020 pandemiebedingt leider nicht wie ursprünglich geplant durchgeführt werden konnten.

Die regionalen Wohnungsmarktberichte sind ein sichtbarer Beleg für die vielfältige interkommunale Kooperation in der Metropole Ruhr und damit auch landesweites Vorbild für andere Regionen. Die Broschüren sowie ergänzende Tabellen sind als PDF-Dokumente auch auf der Internetseite der Städteregion Ruhr abrufbar: www.staedteregion-ruhr-2030.de.





6 Wohnungsmarktbarometer

Befragung von Bochumer Wohnungsmarktexpert*innen

6 Wohnungsmarktbarometer

Bochumer Marktakteure | Neben der Analyse von Daten und Statistiken zählt es zu den wichtigen Bausteinen der Wohnungsmarktbeobachtung, auch das Wissen von Expert*innen einzuholen und das Stimmungsbild derjenigen abzufragen, die auf dem Bochumer Wohnungsmarkt aktiv sind.

Außerdem hat sich seit vielen Jahren der „**Runde Tisch der Bochumer Wohnungsmarktakteure**“ etabliert. Neben der Stadtverwaltung nehmen Fachleute aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, von Finanzierungsinstituten, Maklerbüros, Mietervereinen, Haus & Grund sowie Forschung und Wissenschaft an den Treffen teil. Grundsätzlich ist der Kreis offen für alle Interessierten und liefert differenzierte Ansichten zu Themen der Wohnungspolitik. Neben einem fachlichen Austausch steht vor allem der Netzwerkgedanke im Vordergrund. Weiterführende Informationen stehen im Internet unter www.bochum.de/wohnungsmarktbericht zur Verfügung.

Für die Wohnungsmarktbeobachtung bietet dieses Netzwerk den großen Vorteil, dass bestimmte Entwicklungen und Themenfelder unmittelbar mit den Bochumer Wohnungsmarktakteuren erörtert werden können. So werden beispielsweise bereits seit 2003 die Experten jährlich zu relevanten Themen des Wohnungsmarktes befragt.

Ende Februar 2020 wurden dazu rund 110 verschiedene Institutionen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt per E-Mail angeschrieben und mit einem Fragebogen um ihre Einschätzungen zur aktuellen und zukünftigen Lage auf dem Wohnungsmarkt gebeten.

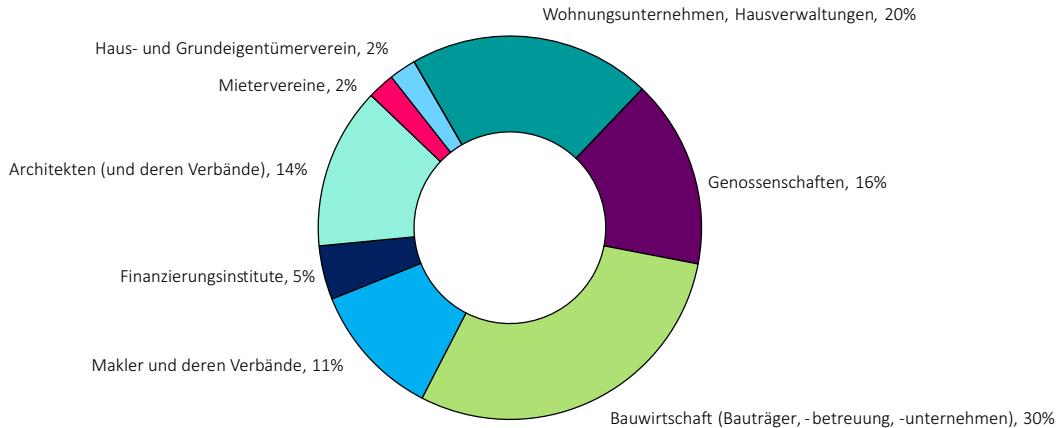
Corona-Update 2020

An dieser Stelle ist anzumerken, dass die Befragung zu Beginn des Ausbruchs der Corona-Pandemie durchgeführt wurde, sodass die Tragweite der hiervon ausgehenden Wirkungen weder abzusehen war noch das Stimmungsbild der meisten Befragungsteilnehmer zu diesem Zeitpunkt maßgeblich getrübt haben dürfte.

Im Juli 2020 hat die Verwaltung in einer weiteren Befragung ausgewählte Marktexperten um eine Einschätzung gebeten, inwieweit sich die Pandemie auf verschiedene Segmente des Wohnungsmarktes auswirkt. Die Experten waren zwar überwiegend der Ansicht, dass die Nachfrage nach Immobilien als Anlageobjekt ungebrochen bleibt. Allerdings waren die Meinungen, inwieweit die Auftragslage im Baugewerbe mittel- bis langfristig einbrechen könnte, zweigeteilt. Was die (womöglich pandemiebeeinflusst geänderten) Wohnwünsche der Nachfrage betrifft, so wird das Vorhandensein von Terrasse, Balkon oder Garten zu einem zentralen Ausstattungsmerkmal – darüber hinaus werden multifunktional nutzbare Grünflächen und Parks im Wohnumfeld ein zunehmend wichtiger Standort-

Zwar bilden die Ergebnisse ein eher subjektives Stimmungsbild der 34 Befragungsteilnehmer ab, dieses basiert allerdings auf einem breiten Spektrum an lokalen Erfahrungen und Einschätzungen (vgl. Abb. 45). Die teilnehmenden Institutionen stammen aus unterschiedlichen Bereichen, überwiegend aus der Wohnungswirtschaft. Der Wirkungskreis erstreckt sich mehrheitlich auf das gesamte Stadtgebiet, andere beziehen ihre Antworten eher auf einen oder mehrere Stadtbezirke.

Abb. 45: Tätigkeitsbereich der Befragungsteilnehmer*innen



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnungsmarktbarometer 2020)

Nachfolgend werden zentrale Ergebnisse zusammengefasst. Die an die Expert*innen gerichteten Fragen sowie die vollständigen Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2020 befinden sich im Anhang des Berichtes.

Marktlage und Entwicklung | Die Entwicklung der letzten siebzehn Jahre ist durch eine kontinuierliche Anspannungstendenz gekennzeichnet. Wurde die Situation anfangs noch entspannt bis ausgewogen bewertet, wird die Lage seit gut fünf Jahren für nahezu

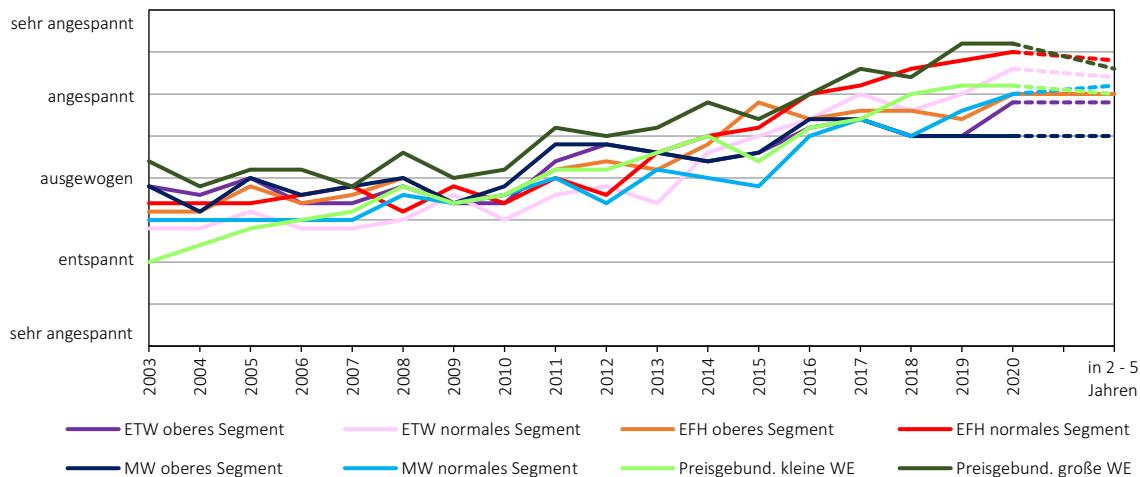
alle Segmente als (sehr) angespannt eingeschätzt²⁶⁾. Dabei werden aktuell die meisten Teilsegmente sogar noch etwas angespannter beurteilt als im Vorjahr.

Vor allem bei den preisgebundenen Mietwohnungen besteht anscheinend ein Missverhältnis zwischen Wohnungsnachfrage und –angebot. Hier werden vor allem größere Wohnungen deutlich häufiger nachgefragt als sie angeboten werden. Die Mehrheit der Befragungsteilnehmer*innen stuft dieses Segment entsprechend als „sehr angespannt“ ein.

²⁶⁾ Wie in den Vorjahren wurde die Bewertung aus Sicht der Nachfrage vorgenommen. Wenn also auch für Bochum von einer zunehmend „angespannten“ Marktlage gesprochen wird, so spricht dies für ein gewisses Versorgungsdefizit an Wohnungen in dem betreffenden Segment. Typischerweise geht eine angespannte Marktsituation einher mit relativ hohen und steigenden Mieten bzw. Kaufpreisen. Umgekehrt beschreibt eine „entspannte“ Situation ein Überangebot an Wohnungen – meist einhergehend mit niedrigen und sinkenden Mieten, aber auch der Zunahme von Wohnungsleerständen.

6 Wohnungsmarktbarometer

Abb. 46: Beurteilung der Marktlage



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnungsmarktbarometer 2020)

Aber auch im Eigentumssegment, wo die Anspannungsentwicklung im Vorjahresvergleich deutlicher ausfällt, wird die Marktlage bei den normalpreisigen Ein-/Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen mittlerweile überwiegend mit „sehr angespannt“ bewertet.

Für die nahe Zukunft (2 bis 5 Jahre) gehen die Expert*innen – ohne Berücksichtigung der weiteren coronabedingten Auswirkungen – von nur wenig Veränderung aus. Für alle Teilsegmente wird weiterhin eine angespannte bis sehr angespannte Marktlage erwartet.

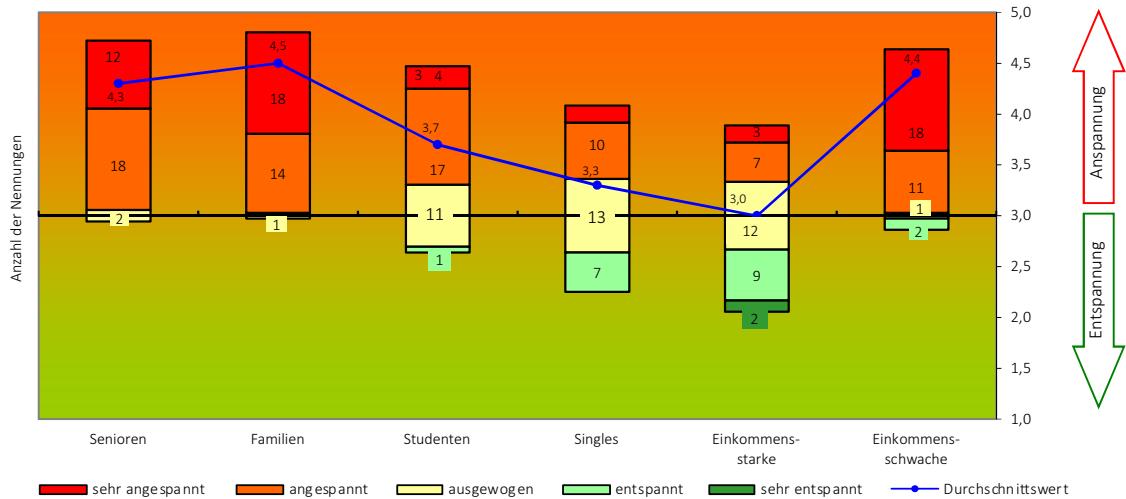
Marktlage für ausgewählte Personengruppen |

Wenngleich die Lage auf dem Bochumer Wohnungsmarkt seit gut fünf Jahren – wie zuvor dargestellt – für nahezu alle Segmente als angespannt eingeschätzt

wird, müssen davon nicht alle Personengruppen gleich stark betroffen sein.

Zunächst fällt auf, dass die Situation für alle aufgeführten Personengruppen angespannter eingeschätzt wird als noch ein Jahr zuvor. Ausgewogen stellt sich die Marktlage lediglich für Einkommensstarke und zumindest überwiegend für Singles dar. Die Situation der Studierenden stellt sich bereits ungünstiger dar und wird mehrheitlich als „angespannt“ bewertet. Studierende dürften vor allem auf zentrale, gut angebundene Standorte achten und auf preiswerten Wohnraum angewiesen sein. Ein dramatischer Versorgungsengpass, wie bisweilen von den Medien aus einzelnen anderen Hochschulstädten zu berichten war, ist in Bochum glücklicherweise bislang nicht festzustellen.

Abb. 47: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnungsmarktbarometer 2020)

Am angespanntesten präsentiert sich der Markt nach Einschätzung der Befragungsteilnehmer vor allem für ältere Menschen, Einkommensschwache und Familien. Auffällig, dass insbesondere bei den Familien eine Mehrheit der Akteure mittlerweile sogar von einer sehr angespannten Marktlage ausgeht. Dieses Ergebnis korrespondiert mit dem Fehlen großer bezahlbarer Mietwohnungen, aber auch der festgestellten Anspannung im normalpreisigen Eigentumssegment.

Probleme auf dem Wohnungsmarkt | Die anhaltende bzw. zunehmende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt zeigt sich auch bei den abgefragten Problemen auf dem Wohnungsmarkt. Hierzu konnten die Akteure aus einer Auflistung möglicher Konfliktthemen die wichtigsten Punkte auswählen und ggfs. fehlende Aspekte ergänzen.

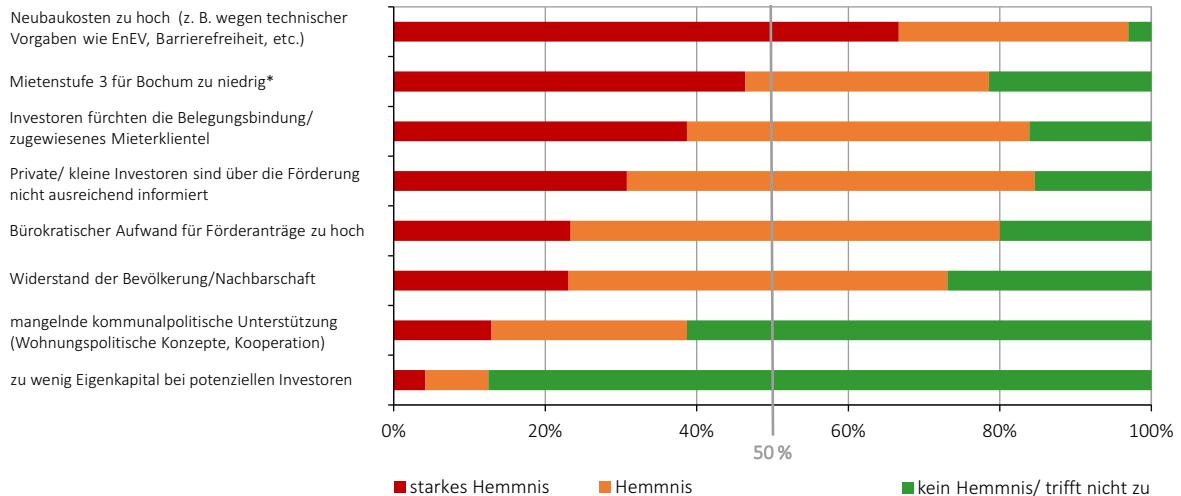
Im Segment des Mietwohnungsmarktes werden vor allem die Baukosten, Baulandpreise und das fehlende Baulandangebot bemängelt. Aber auch das Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen signalisiert Handlungsbedarf – auffällig ist, dass kleine Wohnungen und Apartments dagegen vergleichsweise selten genannt wurden. Deutlich häufiger als im Vorjahr wird die steigende Mietbelastung und der Rückgang der Sozialwohnungsbestände problematisiert. Im Eigentumssegment haben sich – wie in den Vorjahren – drei Themenfelder herauskristallisiert: Baukosten, Baulandpreise und Baulandangebot. Andere Aspekte werden deutlich weniger oder nur vereinzelt bemängelt. So stellt das Thema Leerstand/ Problemimmobilien nach Einschätzung der Akteure derzeit sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsbereich kein nennenswertes Problem dar.

6 Wohnungsmarktbarometer

Investitionsklima | Das Investitionsklima lässt sich insgesamt mit „eher gut“ und im Vorjahresvergleich nur wenig verändert umschreiben. Das überwiegend positive Investitionsklima stützt sich nach Meinung der Expert*innen vor allem auf die weiterhin günstigen Finanzierungskonditionen. Allerdings muss man es an dieser Stelle nochmal wiederholen: die Befragung wurde zu Beginn des Ausbruchs der Corona-Pandemie durchgeführt. Es darf als gesichert angesehen werden, dass die Befragung zu einem späteren Zeitpunkt ein anderes, wahrscheinlich deutlich pessimistischeres Stimmungsbild ergeben hätte.

Am positivsten wurde der Neubau im Eigentumsbereich bewertet. Aber auch im freifinanzierten Mietwohnungsbau wurde eindeutig ein positives Investitionsklima festgestellt. Dies gilt – mit Einschränkungen – auch für Bestandsmaßnahmen (z.B. Sanierung) und den Erwerb von bestehendem Wohnraum.

Abb. 48: Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen



* Hinweis: In Bochum gilt inzwischen die attraktivere Mietenstufe 4

Grundgesamtheit: 30 Nennungen

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnungsmarktbarometer 2020)

Anders verhält es sich weiterhin beim Neubau von mit Landesmitteln geförderten Mietwohnungen. Mehr als zwei Drittel der Befragungsteilnehmer*innen bewerteten das Investitionsklima in diesem Segment mit (sehr) schlecht. Angesichts durchaus attraktiver Förderkonditionen des Landes, entsprechender Informations- und Beratungsleistungen der Bewilligungsbehörden sowie der von den Akteuren selbst bestätigten hohen Marktanspannung in diesem Segment, wurde die Frage gestellt, welche Faktoren zu der anhaltend schlechten Bewertung beitragen bzw. den Neubau geförderter Mietwohnungen hemmen. An mangelnder kommunaler Unterstützung oder fehlendem Eigenkapital auf Investorensseite liegt es jedenfalls nicht, so das aktuelle Meinungsbild.

Demnach sind es vor allem die zahlreichen technischen Vorschriften (z.B. EnEV, Barrierefreiheit), die die Neubaukosten weiterhin zu sehr in die Höhe treiben. Außerdem zeigt die Umfrage, dass Investoren den bürokratischen Aufwand für das Förderverfahren und die Belegungsbindung mit dem entsprechend „zugewiesenen Mieterklientel“⁴²⁷⁾ meiden.



²⁷⁾ Hierzu scheint weiterhin Aufklärungsbedarf zu bestehen. Die Stadt Bochum übt für geförderte Wohnungen Besetzungsrechte regelmäßig dahingehend aus, dass Eigentümer*innen/ Vermieter*innen lediglich verpflichtet sind, die Wohnung gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines an den entsprechend berechtigten Personenkreis zu vermieten. Nach den Einkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau könnte schätzungsweise die Hälfte der Bochumer Haushalte (und ca. 80% der Rentner*innen) einen solchen Wohnberechtigungsschein beanspruchen.

6 Wohnungsmarktbarometer

Wohnungsneubau | Zur Entspannung der Marktsituation und Schaffung eines attraktiven Angebotes ist Wohnungsneubau unverzichtbar, allerdings stellt sich angesichts begrenzter Ressourcen die Frage, in welchen Segmenten Neubau womöglich weniger wichtig erscheint als in anderen.

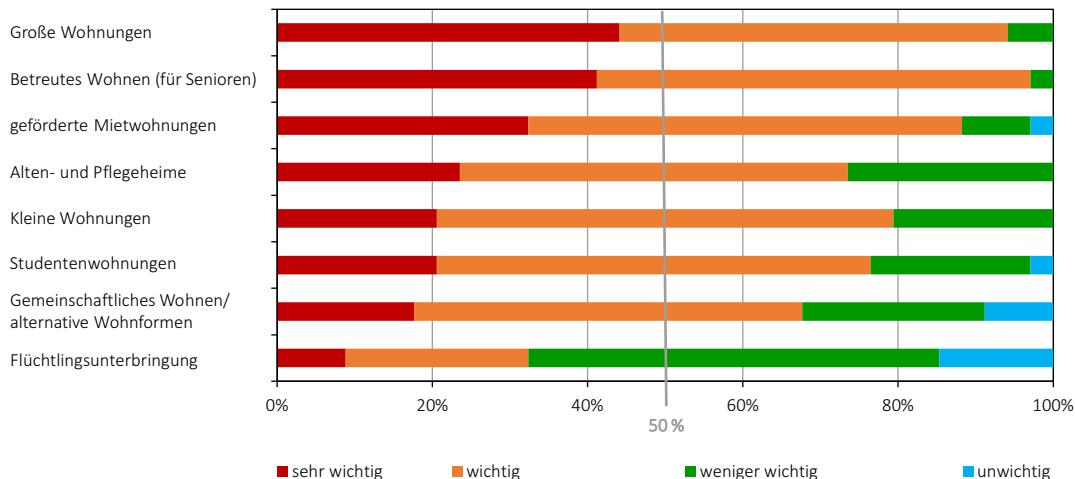
Der Neubau von Mietwohnungen zur langfristigen Flüchtlingsunterbringung wird von den Akteuren mehrheitlich für weniger wichtig bis unwichtig gehalten. Offenbar gehen sie davon aus, dass die Integration über den allgemeinen Wohnungsmarkt funktioniert.

Bei den anderen abgefragten Segmenten halten jeweils mindestens zwei Drittel der Akteure Neubau für

wichtig oder sogar sehr wichtig. Dabei wird eine besonders hohe Wichtigkeit – nahezu einstimmig – im Bereich betreuter Wohnformen für Senior*innen sowie für den Neubau großer Wohnungen gesehen.

Ebenfalls mit sehr hoher Übereinstimmung bewerten die Akteure den Neubau von geförderten Mietwohnungen mit wichtig bis sehr wichtig. Wie in den Vorjahren ein durchaus bemerkenswertes Ergebnis, zumal eine deutliche Mehrheit der Befragten das Investitionsklima in diesem Segment – wie oben dargestellt – eher schlecht beurteilt hat.

Abb. 49: Bewertung der Wichtigkeit von Neubaumaßnahmen



Grundgesamtheit: 30 Nennungen

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnungsmarktbarometer 2020)

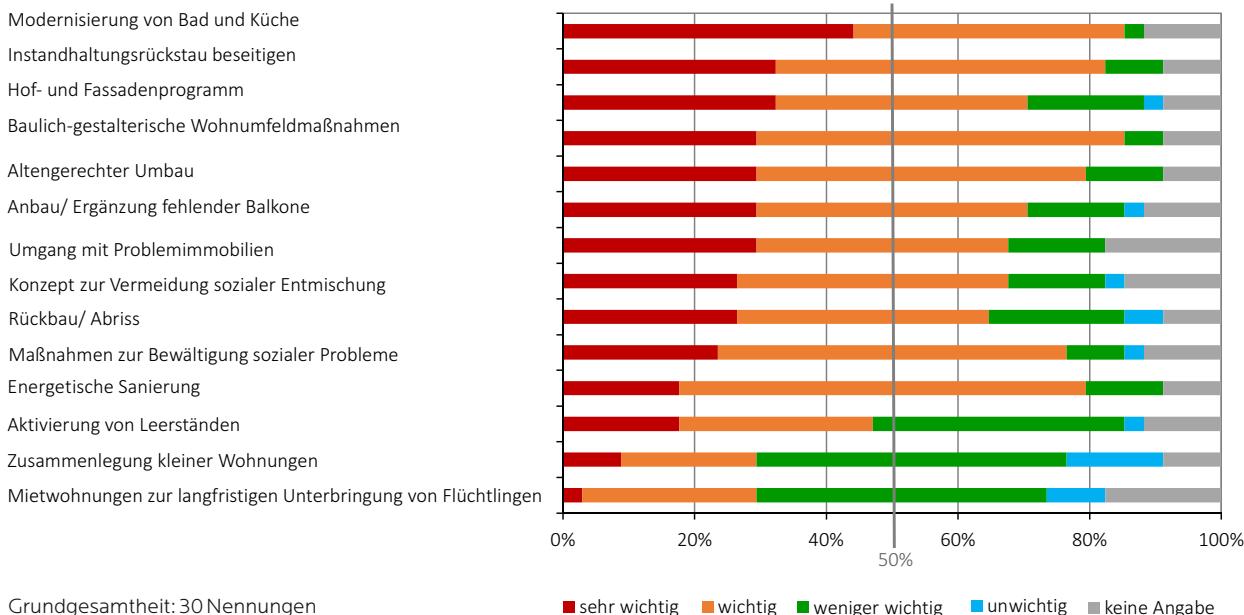
Maßnahmen im Bestand | Der Bestandsentwicklung fällt aufgrund der im Verhältnis zum vorhandenen Bestand geringen Neubautätigkeit eine besondere Bedeutung zu, zumal der Wohnungsbestand in Bochum vergleichsweise alt ist.

Eine besonders hohe Wichtigkeit wird in der Modernisierung von Bad und Küche sowie in der Beseitigung eines Instandhaltungsrückstaus gesehen, aber auch baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen werden nahezu übereinstimmend als wichtig bis sehr wichtig eingestuft. Ohnehin schätzen die Befragungsteilnehmer mit hoher Übereinstimmung auch die

meisten anderen der aufgeführten Bestandsmaßnahmen mit wichtig bis sehr wichtig ein.

Weniger wichtig bzw. sogar für unwichtig wird das Herrichten von Wohnraum zur langfristigen Flüchtlingsunterbringung eingeschätzt. Die geringste Wichtigkeit wird weiterhin von den meisten Akteuren in der Zusammenlegung kleiner Wohnungen gesehen. Ganz offenbar eher geteilter Meinung sind die Akteure bei der Aktivierung der vorhandenen Leerstände, der Handlungsbedarf wird hier vergleichsweise gering eingeschätzt (für weitere Informationen zum Wohnungsleerstand siehe Kapitel 2.2).

Abb. 50: Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnungsmarktbarometer 2020)

6 Wohnungsmarktbarometer

Ergebnis **Befragung von Bochumer Wohnungsmarktextpert*innen**

Die Bochumer Wohnungsmarktentwicklung der letzten siebzehn Jahre ist durch eine kontinuierliche Anspannungstendenz gekennzeichnet. Seit gut fünf Jahren wird die Lage von den Wohnungsmarktextpert*innen als (sehr) angespannt eingeschätzt, aktuell werden die meisten Teilsegmente sogar noch etwas angespannter beurteilt als im Vorjahr. Darauf deuten auch die von den Befragungsteilnehmern getätigten Aussagen zum Wohnungsleerstand hin. Insbesondere der unmittelbar zur Wiedervermietung zur Verfügung stehende Leerstand ist deutlich niedriger als die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendige Fluktuationsreserve.

Differenziert nach Personengruppen stellt sich die Marktlage vor allem für Senior*innen, Einkommensschwache und insbesondere Familien am angespanntesten dar.

Bei den preisgebundenen (vor allem größeren) Mietwohnungen besteht ein Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage. Aber auch im normalpreisigen Eigentumssegment wird die Marktlage mittlerweile überwiegend mit „sehr angespannt“ bewertet.

Im geförderten Wohnungsbau wird das Investitionsklima weiterhin negativ beurteilt, obwohl doch gerade in diesem Segment eine besonders hohe Marktanspannung bzw. Handlungsbedarf festgestellt werden kann. Die Befragungsteilnehmer waren ungeachtet der Aufklärungsarbeit von Stadt und Land der Auffassung, dass der bürokratische Aufwand für das Förderverfahren, technische Vorschriften sowie die Belegungsbindungen investitionshemmend sind.

Generell werden vor allem die hohen Baukosten und Baulandpreise sowie das begrenzte Baulandangebot als Hauptprobleme des Bochumer Wohnungsmarktes genannt.

7 Anhang

7 Anhang

Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen

Abbildungen

Nr.		Seite
1:	Entwicklung der Hypothekenzinsen (Laufzeit 5 bis 10 Jahre)	12
2:	Verteilung der Kaufverträge 2010-2019	13
3:	Verteilung der Kaufverträge für Wohnbauzwecke nach Teilmärkten 2019	14
4:	Anzahl der Kauffälle in der Metropole Ruhr	15
5:	Baulandpreise	16
6:	Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in Bochum nach Angebotsjahr (Bestand)	20
7:	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Bochum nach Baujahr	21
8:	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Bochumer Stadtbezirken	22
9:	Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umland-Vergleich	23
10:	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umland-Vergleich	24
11:	Bilanz Wohnbauflächenprogramm	27
12:	Querenburger Straße ("Quartier 47")	28
13:	Planung Bahnhofsquartier Wattenscheid	29
14:	Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in NRW	32
15:	Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Bochum	33
16:	Baufertigstellung nach Finanzierungsart (Jahresgruppen)	34
17:	Städtevergleich Bauintensität	35
18:	Wohngebäude nach Bauform	37
19:	Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	38
20:	Gebäudebestand Baualtersklassen in %	39
21:	Pilotgebiet Kommunales Modernisierungsprogramm	40
22:	Entwicklung des Wohnungsleerstandes	41
23:	Leerstand auf Ebene der Statistischen Bezirke der Stadt Bochum	43
24:	Leerstandsgründe gemäß Expertenbefragung	44
25:	Ehemalige Problemimmobilie an der Brünzelstraße	45
26:	Entwicklung der Zwangsversteigerungen in Bochum	46
27:	Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes	49
28:	Geförderter Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße	50
29:	Bevölkerungspyramiden 2009 zu 2019	56
30:	Aktuelle Struktur der Haushalte	57
31:	Stadt-Umland-Wanderung	60
32:	Innerstädtische Umzüge	61
33:	Verfügbares Einkommen privater Haushalte je Einwohner (Regionalvergleich)	62
34:	Nutzung der verschiedenen Unterbringungsarten durch Geflüchtete (ohne Obdachlose)	65

Nr.		Seite
35:	Ausgewählte Verbraucherpreisindizes NRW	72
36:	Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Angebotsjahr	74
37:	Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Wohnfläche	75
38:	Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Baujahr	76
39:	Angebotsmietpreise in den Bochumer Ortsteilen	77
40:	Angebotsmietpreise im Umland-Vergleich	78
41:	Entwicklung der Angebotsmietpreise im Umland-Vergleich (Index)	79
42:	Angemessene Mietangebote nach Haushaltsgröße (§22 SGB II) in Bochum	81
43:	Mietwohnungen mit Wohnberechtigungsschein in den Bochumer Stadtbezirken	82
44:	Wohnungsmarkt Ruhr	86
45:	Tätigkeitsbereich der Befragungsteilnehmer*innen	91
46:	Beurteilung der Marktlage	92
47:	Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen	93
48:	Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen	94
49:	Bewertung der Wichtigkeit von Neubaumaßnahmen	96
50:	Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand	97

Tabellen

Nr.		Seite
1:	Bochum im Städtevergleich	9
2:	Bochumer Wohnungsmarktdaten kompakt	10
3:	Übersicht der Bodenrichtwerte	17
4:	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke	18
5:	Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen	36
6:	Bewilligte Wohnraumfördermittel	48
7:	Bevölkerungsstruktur 2010-2019	55
8:	Ausgewählte Sozialstrukturdaten	63
9:	Seniorenwohnungen nach Baualtersklassen	67

7 Anhang

Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktextpert*innen

Baugenossenschaft 1924 eG, Querenburger Str. 5, Bochum
Baugenossenschaft Bochum eG, Friederikastr. 135, Bochum
Baugenossenschaft „Heimat“ Bochum-Stiepel eG, Unterfeldstr. 22, Bochum
BIMA BAU GmbH, Hauptstr. 185, Bochum
Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG, Saladin-Schmitt-Str. 5, Bochum
BmB Bauträgersgesellschaft, Vierhausstr. 112, Bochum
bpd Immobilienentwicklung GmbH, Königsallee 200, Bochum
d:b projektgesellschaft mbh, Nordstr. 45, Unna
Die GWG, Grenzstr. 181, Gelsenkirchen
Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH, Bismarckstr. 53, Essen
Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG, Am Hülsenbusch 56, Bochum
Grundhöfer-Invest GmbH + Co.KG, Huestr. 5, Bochum
Hackert Bau- und Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Herner Str. 233, Bochum
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Bochum-Wattenscheid e. V., Hochstr. 63, Bochum
Haus+Grundeigentümer Bochum e.V., Universitätsstr. 48, Bochum
Hülswitt-Immobilien GmbH, Zollstr. 113, Bochum
Kemper-Steiner & Partner Architekten GmbH, Bergstr. 152, Bochum
Langendreer Baugenossenschaft eG, Elsterstr. 38, Bochum
LBS Bochum, Massenbergstr. 17, Bochum
Markus Bau GmbH Generalunternehmung, Wittener Straße 130a, Bochum
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V., Brückstr. 58, Bochum
National-Bank AG, Bongardstr. 28, Bochum
PIETROWSKI ProjektBAU GmbH, Hattinger Str. 338, Bochum
Rübsamen Partner Architekten BDA, Bergstr. 50, Bochum
S-Immobilien dienst der Sparkasse Bochum GmbH, Dr. Ruer Platz 5, Bochum
Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG, Am Wisenbusch 2, Gladbeck
Tor 5 Architekten BDA, Lise-Meitner-Allee 26, Bochum
VBW Bauen und Wohnen GmbH, Wirmerstr. 28, Bochum
VIVAWEST Wohnen GmbH, Nordsternpark 1, Gelsenkirchen
Vonovia, Rüttenscheider Str. 28, Essen
Wappen-Immobilien GmbH, Farnstr. 59, Bochum
Wilma Wohnen West GmbH, Pempelfurtstr. 1, Ratingen

Ein herzliches Dankeschön an alle Wohnungsmarktextpert*innen für die Unterstützung bei der Erstellung des Wohnungsmarkbarometers.

Auswertung / Wohnungsmarktbarometer 2020

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Frage 1a: In welchem Bereich sind Sie tätig?

Organisation	Anzahl
Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen	9
Genossenschaften	7
Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -unternehmen)	13
Makler und deren Verbände	5
Finanzierungsinstitute	2
Wissenschaft, Sachverständige	0
Architekten (und deren Verbände)	6
Mietvereine	1
Haus - und Grundeigentümergevereine	1
anderer Bereich	
Summe	44

Frage 1b: Räumliche Zuordnung Ihrer Antworten

Stadtbezirk	Anzahl
Gesamtstadt	23
Bochum-Mitte	6
Bochum-Wattenscheid	4
Bochum-Nord	5
Bochum-Ost	4
Bochum-Süd	4
Bochum-Südwest	5

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

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	Eigentum				Mietwohnungen			
	Eigentumswohnungen		Ein- und Zweifamilienhäuser		oberes Preissegment	normales Preissegment	preisgebundenes Segment	
	oberes Preissegment	normales Preissegment	oberes Preissegment	normales Preissegment			1-2 Räume	größere WE
sehr angespannt (5)	5	13	6	17	3	7	11	19
angespannt (4)	16	11	18	10	13	19	12	7
ausgewogen (3)	7	5	5	2	13	6	4	3
entspannt (2)	1	0	0	0	2	0	1	0
sehr entspannt (1)	0	0	0	0	0	0	1	0
Durchschnittswert	3,9	4,3	4,0	4,5	3,5	4,0	4,1	4,6

7 Anhang

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

künftig (2-5 Jahre) wird der Wohnungsmarkt in Bochum ... sein	Eigentum				Mietwohnungen			
	Eigentumswohnungen		Ein- und Zwei- familienhäuser		oberes Preis- segment	normales Preis- segment	preisgebundenes Segment	
	oberes Preissegment	normales Preissegment	oberes Preissegment	normales Preissegment			1-2 Räume	größere WE
sehr angespannt (5)	3	11	7	15	2	8	9	13
angespannt (4)	24	14	17	12	14	18	15	11
ausgewogen (3)	6	3	4	1	13	6	4	5
entspannt (2)	0	1	1	1	2	0	1	0
sehr entspannt (1)	0	0	0	0	0	0	1	0
Durchschnittswert	3,9	4,2	4,0	4,4	3,5	4,1	4,0	4,3

Frage 4a: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
ich sehe z. Z. keine Probleme	
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung	18
Bauland zu teuer	15
Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung zu hoch	17
Förderangebote von Stadt/ Land/ Bund sind unzureichend/ nicht bedarfsgerecht konzipiert	7
Kapitalmarktlage/Kreditvergabe	1
Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (energetisch,altengerecht, etc.)	6
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen	16
zu wenig kleine Wohnungen/ Appartements	7
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	6
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage/ das Wohnumfeld der Objekte	2
städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	6
Soziale Defizite im Wohnumfeld	5
Teilräumlich sehr hoher Leerstand sowie zunehmendes Auftreten von Problemimmobilien	3
Segregationsprobleme	6
Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, demographische Entwicklung)	0
Mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	7
Nachlassende Bautätigkeit	1
steigende Mietbelastung	13
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	11
Suche/ Auswahl der Mieter, zunehmend "schwierige Mieter"	10
andere Probleme:	
• Dauer der B-plan- und Baugenehmigungsverfahren	
• Umweltauflagen	
• mangelnder politischer Wille bzw. politische Entscheidungen als Kostenreiber	
• Grundstücksvergaben oftmals ungeeignet zur städtebaulichen und architektonischen Qualitätssicherung	

Frage 4b: Aktuelle Probleme auf dem Eigentumsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
ich sehe zzt. keine Probleme	
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung	21
Bauland zu teuer	19
Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung zu hoch	17
Förderangebote von Stadt/ Land/ Bund sind unzureichend/ nicht bedarfsgerecht konzipiert	2
Kapitalmarktlage/ Kreditvergabe	1
Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (energetisch,altengerecht, etc.)	4
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen	10
zu wenig kleine Wohnungen/ Appartements	4
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	3
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage/ das Wohnumfeld der Objekte	6
städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	9
Soziale Defizite im Wohnumfeld	4
Teilräumlich sehr hoher Leerstand sowie zunehmendes Auftreten von Problemimmobilien	3
Segregationsprobleme	2
Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, demographische Entwicklung)	1
Mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	3
Nachlassende Bautätigkeit	2
andere Probleme: vgl. Frage 4a)	

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

Das Investitionsklima ist derzeit ...		Neubau im Eigentumsbereich	Neubau von Mietwohnungen		Bestandsmaßnahmen (z.B.Sanierung)	Erwerb von bestehendem Wohnraum
			freifinanziert	gefördert		
sehr schlecht	(5)	1	3	7	1	1
eher schlecht	(4)	2	3	17	8	6
weder gut noch schlecht	(3)	5	10	5	8	9
eher gut	(2)	13	11	4	13	11
sehr gut	(1)	9	7	1	1	3
Durchschnittswert		2,1	2,5	3,7	2,8	2,7

7 Anhang

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

beim Wohnungsneubau im <u>Eigentumsbereich</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	negativ aus (als Hemmnis)
Kosten von Bauland	0	27
Verfügbarkeit von Bauland	1	27
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	3	22
Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung, Vertrieb	3	23
Finanzierungsbedingungen	26	0
Einkommensentwicklung/ Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	18	4
Steuer- und Abschreibungsrecht	7	15
Renditeerwartungen	10	9
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	2	12
absehbare demographische Entwicklung	11	7
Infrastrukturangebot	11	7

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

beim Wohnungsneubau von <u>Mietwohnungen</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	negativ aus (als Hemmnis)
Kosten von Bauland	1	29
Verfügbarkeit von Bauland	1	30
kommunale Planungs- u. Genehmigungspraxis	2	25
Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung, Vertrieb	3	26
Finanzierungsbedingungen	28	0
Einkommensentwicklung/ Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	12	13
Steuer- und Abschreibungsrecht	9	13
Renditeerwartungen	5	16
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	8	16
absehbare demographische Entwicklung	15	7
Infrastrukturangebot	15	7
Sozialstruktur der Mieter/ Wohnungssuchenden	8	16
Mietrecht	5	20

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

bei Investitionen in den Bestand / beim Erwerb von bestehendem Wohnraum wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	negativ aus (als Hemmnis)
Kommunale Planungs-/ Genehmigungspraxis	3	15
Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung, Vertrieb	2	22
Finanzierungsbedingungen	24	0
Einkommensentwicklung/ Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	9	10
Steuer- und Abschreibungsrecht	8	12
Renditeerwartungen	8	11
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	7	10
absehbare demographische Entwicklung	11	6
Infrastrukturangebot	10	5
Sozialstruktur der Mieter/ Wohnungssuchenden	4	20
Mietrecht	4	18

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

Antwortmöglichkeiten	starkes Hemmnis	Hemmnis	kein Hemmnis/ trifft nicht zu	weiß nicht
Neubaukosten zu hoch (z. B. wegen technischer Vorgaben wie EnEV, Barrierefreiheit, etc.)	22	10	1	1
mangelnde kommunalpolitische Unterstützung (wohnungspolitische Konzepte, Kooperation)	4	8	19	1
Widerstand der Bevölkerung/ Nachbarschaft	6	13	7	5
Investoren fürchten die Belegungsbildung/ zugewiesenes Mieterklientel	12	14	5	3
Bürokratischer Aufwand für Förderanträge zu hoch	7	17	6	1
Private/ kleine Investoren sind über die Förderung nicht ausreichend informiert	8	14	4	6
zu wenig Eigenkapital bei potenziellen Investoren	1	2	21	7
Mietenstufe 3* für Bochum zu niedrig	13	9	6	3
Sonstige Hemmnisse:				
• Grundstückspreise				
• Investment muss sich "rechnen"				

*Hinweis: In Bochum gilt zum Befragungszeitpunkt Mietenstufe 4

7 Anhang

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

Folgende Bestandsmaßnahmen sind derzeit ...	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Zusammenlegung kleiner Wohnungen	3	7	16	5
Modernisierung von Bad und Küche	15	14	1	0
Energetische Sanierung (Dämmung, Heizung)	6	21	4	0
Altengerechter Umbau (Barrierefrei/ -arm)	10	17	4	0
Instandhaltungsrückstau beseitigen	11	17	3	0
Baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen	10	19	2	0
Konzept zur Vermeidung sozialer Entmischung	9	14	5	1
Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme (Beratung, Konfliktvermittlung)	8	18	3	1
Rückbau/ Abriss	9	13	7	2
Aktivierung von Leerständen	6	10	13	1
Umgang mit Problemimmobilien	10	13	5	0
Herrichten von Wohnraum zur langfristigen Unterbringung von Flüchtlingen	1	9	15	3
Anbau/ Ergänzung fehlender Balkone	10	14	5	1
Hof- und Fassadenprogramm	11	13	6	1

Sonstige wichtige Handlungsfelder:

Bestandssanierung verstärkt in den Fokus rücken, da Neubauprogramme nicht wie gewünscht greifen

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

Folgende Neubaumaßnahmen sind derzeit ...	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Gemeinschaftliches Wohnen/ alternative Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnprojekte)	6	17	8	3
Alten- und Pflegeheime	8	17	9	0
Betreutes Wohnen (für Senioren)	14	19	1	0
geförderte Mietwohnungen	11	19	3	1
Mietwohnungen zur langfristigen Wohnraumversorgung von Flüchtlingen	3	8	18	5
Studentenwohnungen	7	19	7	1
Kleine Wohnungen	7	20	7	0
Große Wohnungen	15	17	2	0

Anmerkungen/ sonstige wichtige Handlungsfelder:

- Reihen- und Doppelhäuser!
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte/ alternative Wohnformen sind politisch gewollt, aber die Nachfrage am Markt ist nicht erkennbar
- Wohnraumversorgung von Flüchtlingen: Ziel muss sein, schnelle Integration und nicht Kasernierung

7 Anhang

Frage 11 c: Welche Marktsegmente sind am stärksten betroffen?

Antwortmöglichkeiten	generelle Einschätzung	im eigenen Wohnungsbestand
Einfamilienhäuser/ Zweifamilienhäuser	4	0
Eigentumswohnungen	3	0
Mietwohnungen im Privateigentum	20	1
Mietwohnungen im Eigentum professioneller Akteure (WU, Genossenschaft,...)	9	2
Preisgebundenes Marktsegment	8	2

Zusatzfrage: Wohnungsunternehmer/ Eigentümer/ Vermieter mit eigenem Wohnungsbestand

Höhe des Wohnungsbestandes (Ende 2019; Anzahl der Wohnungen)	
Stadtbezirk 1 (Mitte)	12.386
Stadtbezirk 2 (Wattenscheid)	3.419
Stadtbezirk 3 (Nord)	2.859
Stadtbezirk 4 (Ost)	5.165
Stadtbezirk 5 (Süd)	4.292
Stadtbezirk 6 (Südwest)	3.615
ohne Stadtbezirksangabe	1.721
Bochum gesamt	33.457

Höhe des Leerstandes (Ende 2019; Anzahl der Wohnungen)	
Stadtbezirk 1 (Mitte)	382
Stadtbezirk 2 (Wattenscheid)	113
Stadtbezirk 3 (Nord)	105
Stadtbezirk 4 (Ost)	105
Stadtbezirk 5 (Süd)	115
Stadtbezirk 6 (Südwest)	68
ohne Stadtbezirksangabe	0
Bochum gesamt	888
entspricht einer Leerstandquote	2,7
Wie viele der leerstehenden Wohnungen stehen dem Markt unmittelbar zur Verfügung?	418

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)	12	18	4	3	3	18
... angespannt (4)	18	14	17	10	7	11
... ausgewogen (3)	2	1	11	13	12	1
... entspannt (2)	0	0	1	7	9	2
... sehr entspannt (1)	0	0	0	0	2	0
Durchschnittswert	4,3	4,5	3,7	3,3	3,0	4,4

Frage 11 a: Entwicklung des Leerstandes

Entwicklung des Leerstandes	starke Abnahme	Abnahme	keine Veränderung	Zunahme	starke Zunahme
in den letzten 12 Monaten	4	9	13	1	0
in den kommenden 12 Monaten (Erwartung)	5	3	18	1	0

Frage 11 b: Die wichtigsten Leerstandsgründe auf dem Bochumer Wohnungsmarkt

Antwortmöglichkeiten	generelle Einschätzung	im eigenen Wohnungsbestand
Mängel im Gebäude (z. B. fehlende Dämmung)	11	2
Mängel in der Wohnung (z. B. fehlender Balkon)	15	6
städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	15	4
soziale Defizite im Wohnungsumfeld	16	5
Instandsetzung, Modernisierung	17	8
Verkauf, Abriss, Rückbau	5	5
Vermietungsschwierigkeiten, fehlende Nachfrage	3	1
"freiwilliger" Leerstand (z.B. Angst vor "Mietnormaden")	7	1
Überforderung/ Desinteresse der Eigentümer	7	0
"unechter" Leerstand (Wohnung wird nur temporär benutzt, z. B. Zweitwohnung)	2	0
spekulativer Leerstand	4	0



300

288

7 Anhang

Glossar

Ausgewählte Wohnungsmarkindikatoren (Anmerkungen und Erläuterungen)

Daten-Quelle (sofern nicht anderslautend angegeben): Stadt Bochum, Fachbereich Statistik und Wirkungscontrolling

Stichtag: 31.12.2019 (sofern nicht abweichend angeben)

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 Immobilieninsserate aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte. Im vorliegenden Bericht werden für Kaufangebote die Medianwerte zum Stichtag 30.06.2020 dargestellt. Die Kaufpreisdaten für Eigentumswohnungen auf Ortsteilebene beziehen sich auf den Zeitraum Juli 2017 bis Juni 2020, dabei werden Ortsteile mit zu geringer Fallzahl (weniger als 30 Datensätze) mit „k.a.“ angegeben.

Angebotsmiete Die empirica-Preisdatenbank umfasst kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierte Immobilieninsserate aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte. Im vorliegenden Bericht werden für Mietangebote die Medianwerte zum Stichtag 30.06.2020 dargestellt.

Arbeitslosenanteil Der Arbeitslosenanteil entspricht dem Verhältnis der absoluten Zahl Arbeitslosen nach SGB II und SGB III im Verhältnis zur Einwohnerzahl am Ort der Hauptwohnung (im Alter von 15 bis unter 65 Jahre), Er wird jährlich – zum Stand Dezember des Jahres – gerechnet. Der Wert ist insofern nicht identisch mit der Arbeitslosenquote der Bundesagentur für Arbeit (Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit und Einwohnerstatistikdatei der Stadt Bochum/ Fachbereich Statistik und Wirkungscontrolling).

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

Bauintensität Die Bauintensität setzt die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Relation zu je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres ohne Wohnheime. Zum Ausgleich von jährlichen Schwankungen wurden im vorliegenden Bericht die Fertigstellungen der Jahre 2017 bis 2019 in Relation zum Wohnungsbestand des Jahres 2016 gesetzt (Quelle: Bautätigkeitsstatistik; IT.NRW).

Bautätigkeit Dargestellt sind Baufertigstellungen (Neubau) von Wohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime, Summe der Jahre 2015 bis 2019 ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Die Summe der dargestellten kleinräumigen Einzelwerte muss nicht dem gesamtstädtischen Wert entsprechen, da es Fälle ohne räumliche Zuordnung geben kann (Quelle: Bautätigkeitsstatistik zur Fortschreibung der Gebäudedatei der Stadt Bochum).

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

Bevölkerungsdichte Einwohner je Quadratkilometer Fläche Stadtgebiet.

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

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

diejenigen, die mit Nebenwohnsitz gemeldet sind. Aufgrund einer Verfahrensänderung sind Vergleiche der aktuellen Ergebnisse mit der Historie vor 2013 nur eingeschränkt sinnvoll.

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

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

Haushalte (Zahl und durchschnittliche Größe) Das Haushaltgenerierungsverfahren ist ein Schätzverfahren (keine Erhebung) auf der Basis der Einwohnermeldedaten. Die Werte sind gerundet, sodass sich eine Abweichung zwischen Einzel- und Gesamtwert (Stadt und Stadtbezirke) ergeben kann. Die Bevölkerung in Studenten-, Schwesternheimen und in Altenwohnungen wird in das Haushaltgenerierungsverfahren einbezogen, da hier zunehmend die Ausstattung der Wohnungen (mit Küche und Bad) auf eine selbständige Haushaltsführung ausgerichtet ist. Dieses führt in Bochum vorrangig zu einer deutlichen Erhöhung der Einpersonenhaushalte. Aufgrund einer Verfahrensänderung sind Vergleiche der aktuellen Ergebnisse mit der Historie vor 2013 nur eingeschränkt sinnvoll.

Leerstandsquote Nach der Stromzählermethode wird unterstellt, dass ein Wohnungsleerstand dann anzunehmen ist, wenn im Netzsystem des Stromversorgers zum Stichtag ein Haushalt mit einem Lastprofil von weniger als 150 kWh geführt ist. Flurlicht- oder Allgemeinstromzähler werden nicht berücksichtigt. Für die Auswertung wurden alle Stromzähler des Versorgungsgebietes Bochum berücksichtigt, da im Netzsystem der Stadtwerke auch die fremdversorgten Stromzähler erfasst werden. Die Quote errechnet sich auf Grundlage der Wohnungen in Wohngebäuden anhand der Gebäudedatei der Stadt Bochum. Die Stromzählerdaten wurden im März 2020 von evu Zählwerk nach verbesserten Kriterien ausgewertet. Dabei erfolgte auch eine Neuberechnung für Vorjahre, weshalb die Ergebnisse von bislang in den Wohnungsmarktberichten veröffentlichten Werten abweichen können (Quelle: evu Zählwerk/ Stadtwerke Bochum).

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

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

Wanderungssaldo Der Wanderungssaldo umfasst die Differenz aus Wanderungsgewinnen und -verlusten innerhalb eines Jahres. Wanderungen von oder nach anderen Statistischen Bezirken auf Ebene der sechs Stadtbezirke werden nicht mehr als Aufsummierung der Statistischen Bezirke berechnet, sondern werden auf Ebene der Stadtbezirke ausgewertet.

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

Wohngebäude/ Wohnungsbestand Quelle ist die kleinräumige Gebäudedatei der Stadt Bochum zum Jahresende 2019. 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).

7 Anhang

Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

Datenstand 31.12.2019, sofern nicht im Glossar abweichend angegeben

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

Statistischer Bezirk (Ortsteil)	Preise/ Marktanspannung					Wohnungsangebot						
	Fläche (q/km)	Leerstand (Anzahl)	Leerstand (in %)	Angebots-Kaufpreis für Eigentumswohnungen (€/qm)	Angebotsmiete (€/qm)	Wohngebäude						
						Wohngebäude	Ei-/Zweifamilienhaus (Anzahl Gebäude)	Mehrfamilienhäuser (Anzahl Gebäude)	MFH \geq 10 WE (Anzahl Gebäude)	Anteil EFH/ ZFH an Gesamtgebäude (%)	Wohngebäude ab Baujahr 2000 (%)	Wohngebäude älter als Baujahr 1970 (%)
10 Grumme	5,67	246	3,3	3.540	7,50	1.900	810	1.090	70	42,5	3,2	84,2
11 Gleisdreieck	1,26	215	4,8	1.578	7,37	770	110	650	70	14,9	1,3	85,7
13 Altenbochum	3,13	168	2,5	1.503	7,50	1.790	910	870	60	51,1	5,6	77,7
14 Südstadt	2,70	300	2,9	1.913	7,64	1.990	570	1.420	180	28,5	10,6	79,4
15 Kruppwerke	6,51	261	3,2	1.180	7,54	2.030	930	1.100	80	45,7	4,4	87,2
16 Hamme	3,89	314	3,6	1.310	6,80	1.670	480	1.190	140	28,7	4,8	77,8
17 Hordel	2,35	48	3,0	1.786	5,85	950	830	120	0	87,4	3,2	88,4
18 Hofstede	3,24	186	3,4	1.289	7,13	1.480	750	720	50	51,0	4,1	71,6
19 Riemke	3,83	132	3,1	1.225	6,73	1.220	600	630	30	48,8	7,4	73,0
1 Mitte	32,58	1.870	3,3	1.753	7,27	13.800	6.000	7.800	700	43,4	5,1	80,4
24 Günnigfeld	1,66	132	4,0	1.133	6,01	940	520	420	30	55,4	8,5	70,2
25 Wat-Mitte	4,61	593	4,6	1.280	6,25	2.900	1.210	1.690	230	41,6	4,5	78,6
26 Leithe	2,80	155	3,6	1.323	6,21	1.160	600	550	30	52,1	16,4	69,8
27 Westenfeld	3,75	231	3,9	1.193	7,00	1.200	430	770	130	35,8	5,0	66,7
28 Höntrop	7,93	266	3,0	1.754	6,78	2.970	1.930	1.050	100	64,9	8,8	49,2
29 Eppendorf	3,22	183	3,4	1.740	6,90	2.060	1.390	670	20	67,5	6,8	55,8
2 Wattenscheid	23,90	1.560	3,8	1.445	6,43	11.200	6.100	5.100	600	54,1	8,9	64,3
36 Bergen/Hiltrop	4,91	132	2,4	k.A.	6,99	2.320	1.680	640	30	72,5	12,1	70,3
37 Gerthe	5,87	149	3,2	1.647	6,90	1.580	960	620	30	60,6	14,6	62,7
38 Harpen/Rosenberg	3,96	87	2,0	k.A.	6,85	1.540	1.100	440	40	71,2	6,5	64,9
39 Kornharpen/Voede-Abzweig	4,08	97	2,2	k.A.	7,00	1.310	760	550	40	57,9	7,6	70,2
3 Nord	18,82	465	2,4	1.917	6,91	6.700	4.500	2.300	100	66,6	10,4	67,2
46 Laer	4,46	60	2,0	k.A.	7,00	760	360	400	40	46,9	3,9	52,6
47 Werne	4,89	351	4,2	1.313	6,62	2.150	960	1.190	80	44,7	6,0	69,3
48 Langendreer	11,54	357	2,6	1.451	6,76	4.260	2.520	1.750	120	59,0	9,2	62,4
49 Langendreer-Alter Bahnhof	2,58	122	3,3	k.A.	6,58	880	360	520	40	40,8	5,7	76,1
4 Ost	23,47	890	3,1	1.453	6,75	8.000	4.200	3.900	300	52,1	7,5	65,0
53 Wiemelhausen/ Brenschede	5,46	290	3,0	1.974	8,00	3.100	1.830	1.260	80	59,2	8,1	68,1
54 Stiepel	12,50	203	3,4	3.099	8,28	2.940	2.350	590	20	80,0	8,5	47,6
55 Querenburg	9,11	171	2,4	1.531	6,27	1.960	1.370	580	170	70,2	4,6	54,6
5 Süd	27,07	664	2,9	2.416	7,46	8.000	5.600	2.400	300	69,5	7,5	56,3
63 Weitmar-Mitte	4,74	229	2,6	2.174	8,03	2.700	1.610	1.090	70	59,5	7,8	71,9
64 Weitmar-Mark	5,16	174	2,6	2.676	8,00	2.370	1.460	910	40	61,5	8,9	52,3
65 Linden	4,55	268	3,6	1.687	6,92	2.820	1.970	860	60	69,7	13,5	50,7
66 Dahlhausen	5,05	183	2,6	1.705	6,62	2.540	1.630	910	70	64,3	14,2	53,9
6 Südwest	19,50	854	2,9	1.816	7,53	10.400	6.700	3.800	200	63,9	10,6	57,7
Bochum gesamt	145,66	6.303	3,2	1.582	7,02	58.200	33.000	25.300	2.200	56,6	7,9	66,3

Wohnungsangebot									
Wohnungen									
Wohnungsbestand (Wohnheiten)	Bautätigkeit (Fertigstellungen 2015-2019)	Eigentümerwohnungen (Anzahl)	Eigentümerquote (%)	Geförderter Wohnungsbestand	Anteil geförderter WE (%)	Seniorenwohnungen (gefördert)	Wohnfläche je Wohnung (qm)	Wohnfläche je Einwohner (qm)	Statistischer Bezirk (Ortsteil)
7.440	80	1.400	19	255	3,4	151	75,2	42,5	10 Grumme
4.490	46	350	8	251	5,6	40	64,2	30,9	11 Gleisdreieck
6.610	68	1.380	21	574	8,7	222	71,2	39,0	13 Altenbochum
10.200	47	1.580	16	331	3,2	112	69,9	41,0	14 Südingenstadt
8.240	38	1.160	14	295	3,6	58	58,3	30,8	15 Kruppwerke
8.830	118	1.160	13	528	6,0	124	60,7	34,0	16 Hamme
1.600	6	840	53	163	10,2	68	69,9	34,9	17 Hordel
5.390	19	1.130	21	270	5,0	124	66,5	35,6	18 Hofstede
4.310	34	930	22	182	4,2	29	63,8	35,5	19 Riemke
57.100	456	9.900	18	2.849	5,0	928	66,4	36,4	1 Mitte
3.300	1	840	25	106	3,2	21	64,2	37,4	24 Günnigfeld
12.970	87	2.200	17	437	3,4	218	63,5	36,7	25 Wat-Mitte
4.290	20	880	21	210	4,9	64	62,7	34,8	26 Leithe
5.930	38	1.260	21	244	4,1	2	70,1	39,4	27 Westenfeld
8.980	63	2.840	32	989	11,0	61	78,3	41,2	28 Höntrop
5.440	45	1.820	33	227	4,2	120	78,7	45,1	29 Eppendorf
40.900	254	9.800	24	2.213	5,4	486	69,7	39,1	2 Wattenscheid
5.590	38	1.820	33	605	10,8	116	72,6	38,6	36 Bergen/Hiltrop
4.720	17	1.260	27	271	5,7	37	73,7	37,4	37 Gerthe
4.420	3	1.450	33	261	5,9	56	75,7	38,8	38 Harpen/Rosenberg
4.340	52	940	22	522	12,0	133	68,3	40,3	39 Kornharpen/ Voede-Abzweig
19.100	110	5.500	29	1.659	8,7	342	72,6	38,7	3 Nord
3.090	25	640	21	442	14,3	30	72,3	35,6	46 Laer
8.260	29	1.550	19	655	7,9	76	65,2	36,2	47 Werne
13.540	55	3.660	27	1.319	9,7	149	73,0	38,7	48 Langendreer
3.730	1	620	17	94	2,5	0	63,8	35,1	49 Langendreer-Alter Bahnhof
28.600	110	6.500	23	2.510	8,8	255	69,5	37,2	4 Ost
9.540	152	2.920	31	513	5,4	221	78,0	40,9	53 Wiemelhausen/ Brenschede
5.960	75	2.590	44	59	1,0	0	92,5	49,1	54 Stiepel
7.150	44	1.820	26	1.394	19,5	47	81,2	27,3	55 Querenburg
22.700	271	7.300	33	1.966	8,7	268	82,8	37,0	5 Süd
8.720	205	2.220	26	347	4,0	167	71,8	39,1	63 Weitmar-Mitte
6.800	190	2.370	35	304	4,5	124	78,7	44,6	64 Weitmar-Mark
7.460	41	2.770	37	402	5,4	97	79,0	41,8	65 Linden
7.040	100	2.280	33	462	6,6	138	76,6	42,0	66 Dahlhausen
30.000	536	9.600	32	1.515	5,1	526	76,3	41,6	6 Südwest
198.400	1.815	48.700	25	12.712	6,4	2.805	71,5	38,1	Bochum gesamt

7 Anhang

Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

Datenstand 31.12.2019, sofern nicht im Glossar abweichend angegeben

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

Statistischer Bezirk (Ortsteil)	Wohnungsnachfrage												
	Einwohner (EW)	Bevölkerungsdichte (EW / qkm)	Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	Wanderungssaldo	Ausländer-Anteil (%)	EW mit Migrationshintergrund (absolut)	EW mit Migrationshintergrund (in %)	Bedarfsgemeinschaften im SGB II-Leistungsbezug	Arbeitslosenanteil (%) (Stand: 12/2019)	Alten-Quotient	Jugend-Quotient	Haushalte	durchschnittl. Haushaltsgröße
10 Grumme	13.159	2.320	-39	164	10,5	2.372	18,0	383	3,9	51,3	23,3	6.960	1,82
11 Gleisdreieck	9.316	7.371	-72	193	26,5	3.560	38,2	732	7,9	28,2	15,8	5.780	1,52
13 Altenbochum	12.069	3.861	-168	65	8,8	2.094	17,4	484	4,8	62,9	21,7	6.740	1,73
14 Südstadt	17.370	6.444	3	99	9,9	2.993	17,2	639	4,0	36,8	16,2	10.860	1,58
15 Kruppwerke	15.602	2.396	48	149	30,6	6.738	43,2	1.941	11,3	30,5	25,9	8.490	1,82
16 Hamme	15.767	4.052	32	84	23,4	5.467	34,7	1.383	8,8	31,4	24,1	8.870	1,77
17 Hordel	3.210	1.368	0	11	8,6	474	14,8	123	4,6	55,4	30,1	1.540	2,09
18 Hofstede	10.073	3.110	0	85	17,5	2.804	27,8	756	7,6	45,5	25,8	5.320	1,88
19 Riemke	7.755	2.022	-60	58	13,9	1.827	23,6	489	7,1	48,3	26,4	4.020	1,88
1 Mitte	104.321	3.202	-256	908	17,5	28.329	27,2	6.930	6,9	40,6	22,3	58.600	1,74
24 Günnigfeld	5.666	3.419	-2	52	17,8	1.312	23,2	510	9,5	43,9	30,1	2.890	1,96
25 Wat-Mitte	22.427	4.863	-48	124	22,8	7.008	31,2	2.499	11,9	45,9	29,4	11.660	1,90
26 Leithe	7.723	2.761	-21	43	18,7	2.002	25,9	673	9,0	46,3	29,2	3.820	1,93
27 Westenfeld	10.542	2.814	-38	52	14,7	2.716	25,8	733	8,2	59,6	28,9	5.580	1,89
28 Höntrop	17.068	2.153	-55	-50	9,2	3.043	17,8	806	6,1	62,0	30,1	8.450	2,00
29 Eppendorf	9.484	2.942	-65	37	4,6	845	8,9	263	3,8	69,9	24,4	4.940	1,90
2 Wattenscheid	72.910	3.043	-229	258	15,2	16.926	23,2	5.484	8,5	54,3	28,9	37.300	1,93
36 Bergen/Hiltrop	10.520	2.144	-104	-15	7,2	1.728	16,4	461	5,0	60,5	28,1	5.130	2,00
37 Gerthe	9.303	1.584	4	72	12,2	1.881	20,2	544	6,1	47,5	28,4	4.770	1,94
38 Harpen/Rosenberg	8.611	2.174	-66	1	9,8	1.690	19,6	356	4,7	70,3	26,7	4.200	1,97
39 Kornharpen/ Voede-Abzweig	7.352	1.803	-22	-14	9,6	1.325	18,0	442	6,4	56,9	23,6	4.050	1,80
3 Nord	35.786	1.902	-188	44	9,6	6.624	18,5	1.803	5,5	58,4	26,9	18.100	1,94
46 Laer	6.273	1.405	25	46	17,5	2.097	33,4	408	7,5	51,6	31,2	3.120	2,01
47 Werne	14.888	3.044	-18	159	16,8	3.845	25,8	1.225	8,9	47,1	27,9	7.770	1,91
48 Langendreer	25.561	2.216	-113	86	10,5	5.042	19,7	1.336	6,1	55,1	28,4	12.880	1,96
49 Langendreer-Alter Bahnhof	6.782	2.632	4	88	19,4	1.970	29,0	545	8,0	38,8	26,2	3.630	1,87
4 Ost	53.504	2.280	-102	379	14,2	12.954	24,2	3.514	7,3	50,2	28,3	27.400	1,94
53 Wiemelhausen/ Brenschede	18.179	3.327	-119	166	8,7	2.885	15,9	426	3,3	57,6	22,8	9.700	1,83
54 Stiepel	11.240	899	-32	18	3,3	864	7,7	113	2,0	65,7	27,9	5.510	2,03
55 Querenburg	21.284	2.336	9	507	32,4	10.062	47,3	1.316	6,2	31,1	23,8	11.190	1,88
5 Süd	50.703	1.873	-142	691	17,4	13.811	27,2	1.855	4,3	46,9	24,3	26.400	1,90
63 Weitmar-Mitte	16.031	3.380	-115	94	11,9	3.048	19,0	829	5,7	53,3	26,6	8.600	1,84
64 Weitmar-Mark	11.997	2.326	-73	6	5,0	1.183	9,9	263	3,3	69,8	22,5	6.400	1,86
65 Linden	14.078	3.095	-59	-7	6,6	1.776	12,6	446	4,4	61,9	27,2	7.080	1,98
66 Dahlhausen	12.863	2.549	-41	51	8,4	1.921	14,9	515	5,1	55,7	28,6	6.360	2,01
6 Südwest	54.969	2.820	-288	144	8,2	7.928	14,4	2.053	4,7	59,5	26,4	28.400	1,92
Bochum gesamt	372.193	2.555	-1.205	2.424	14,4	86.572	23,3	21.677	6,5	49,6	25,6	196.300	1,87

Statistisches Gliederungssystem der Stadt Bochum

Stadtbezirke und Statistische Bezirke (Ortsteile)



Kontakt

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