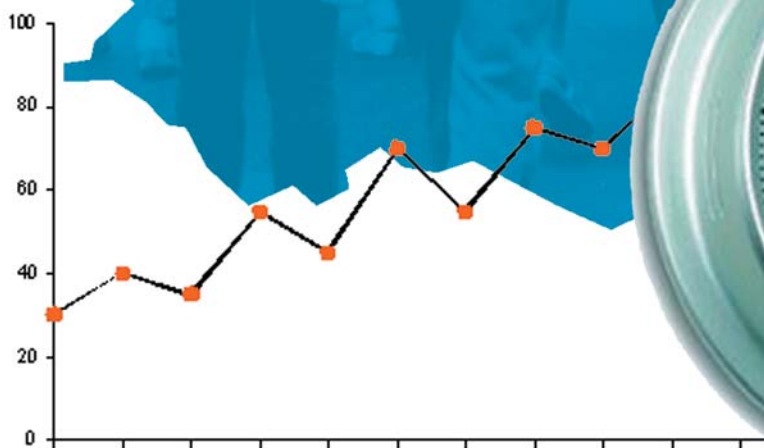


Wohnungsmarktbarometer 2004

bochum.de



Stadt Bochum

Amt für Bauverwaltung
und Wohnungswesen

**Wohnungsmarktbarometer
Bochum
2004**

Ergebnisse der Expertenbefragung

Impressum

Herausgeberin: Stadt Bochum
Der Oberbürgermeister
- Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen -

Bearbeitung/
Rückfragen: Wolfgang Loke
Tel.: 0234/910-37 95
e-mail: WLoke@Bochum.de

Druck: Stadt Bochum
Zentrale Dienste, Grafischer Betrieb

www.bochum.de/bauverwaltung

Inhalt

	Seite	
1	Vorbemerkung	7
2	Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren im Vergleich 2002/2003	8
3	Für den eiligen Leser	9
4	Die befragten Akteure	10
5	Aktuelle Wohnungsmarktlage	11
6	Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	12
7	Probleme auf dem Eigentumsmarkt	14
8	Künftige Wohnungsmarktentwicklung	15
9	Investitionsklima	17
10	Faktoren des Investitionsverhaltens	19
11	Regionaler Wohnungsmarkt "östliches Ruhrgebiet"	22
11.1	Argumente für eine gemeinsame regionale Entwicklung	23
11.2	Wichtige Themen des regionalen Wohnungs- marktes	24
11.3	Wanderungsgründe in der Region	25
11.4	Entwicklung der unterschiedlichen Teilmärkte	26

Tabellen-Anhang

1 Vorbemerkung

Trotz entspannter Wohnungsmärkte erfordern Entwicklungen wie die verstärkte Ausdifferenzierung der Teilmärkte und vor allem der fortschreitende demografische Wandel aktuelle Informationen, die allen Marktakteuren Orientierung bieten. Amtliche Statistiken geben die vielfältigen Veränderungen und Trends auf den kommunalen Wohnungsmärkten oftmals nicht in der gebotenen Deutlichkeit wieder. Ein wichtiger Baustein der Wohnungsmarktbeobachtung besteht daher - neben der Zusammenstellung und Interpretation von Daten - auch darin, Expertenwissen durch eine regelmäßige Befragung einzubeziehen.

Das vorliegende Wohnungsmarktbarometer ist keine repräsentative Studie, sondern das Meinungsbild der Bochumer Wohnungsmarktakteure, die ein breites Spektrum an Erfahrungen und Einschätzungen wiedergeben. Die Expertenbefragung basiert auf einem Fragebogen der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa), der mit nur wenigen Veränderungen übernommen wurde.

Da die Stadt Bochum seit geraumer Zeit außerdem an dem Modellprojekt "Regionale Wohnungsmarktbeobachtung östliches Ruhrgebiet" der Wfa teilnimmt, wurde der Befragung in diesem Jahr erstmals ein Zusatzfragebogen mit regionalen Themenfeldern beigelegt.

Die Fragen beziehen sich auf einzelne Segmente des Wohnungsmarktes, für die Antworten werden verschiedene Kategorien vorgegeben. Die Ergebnisse stellen rechnerische Durchschnittswerte dar, außerdem ist der jeweilige Vorjahreswert angegeben. Die Spannweite (Umfang) der Nennungen dokumentiert, wie breit das Spektrum der Meinungen oftmals war.

Die einzelnen Ergebnisse sind im Anhang tabellarisch dargestellt. Im Internet sind die Informationen und Veröffentlichungen der Bochumer Wohnungsmarktbeobachtung zu finden unter www.bochum.de/bauverwaltung in der Rubrik "Aktuelles".

2 Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren im Vergleich 2002/2003

	2002	2003	(zukünftiger) Trend
Einwohner (inkl. Zweitwohnsitz)	394.636	393.853	↘
Wanderungssaldo	- 62	+ 79	↗
Wohnungsbestand	190.494	190.659	↗
davon Sozialwohnungen	31.290	29.208	↘
Baugenehmigungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden)	504	346	↘
davon Ein-/Zweifam.häuser	225	191	↘
Baufertigstellungen	496	232	↘
Wohnflächenverbrauch	35,7 m ²	35,9 m ²	↗
Wohnungsbauförderung (geförderte Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen)	86	99	→
Typische Baulandpreise			
- Individueller Wohnungsbau	254	250	→
- Geschosswohnungsbau	211	230	→
Innerstädtische Umzugshäufigkeit (je 100 Einwohner)	8,0 %	7,7 %	→
Arbeitslosenquote (30.9.)	12,0 %	13,2 %	↘
Wohnungssuchende Haushalte	1.936	1.799	↘
Zeitungsauswertung	<i>Frühjahr 2003</i>	<i>Herbst 2003</i>	<i>Frühjahr 2004</i>
- Summe Angebote	584	631	541
- Summe Gesuche	128	100	103
- geforderte Miethöhe ∅	5,36 EUR	5,49 EUR	5,44 EUR
- angebotene Wohnfläche ∅	66,1 m ²	68,24 m ²	66,4 m ²

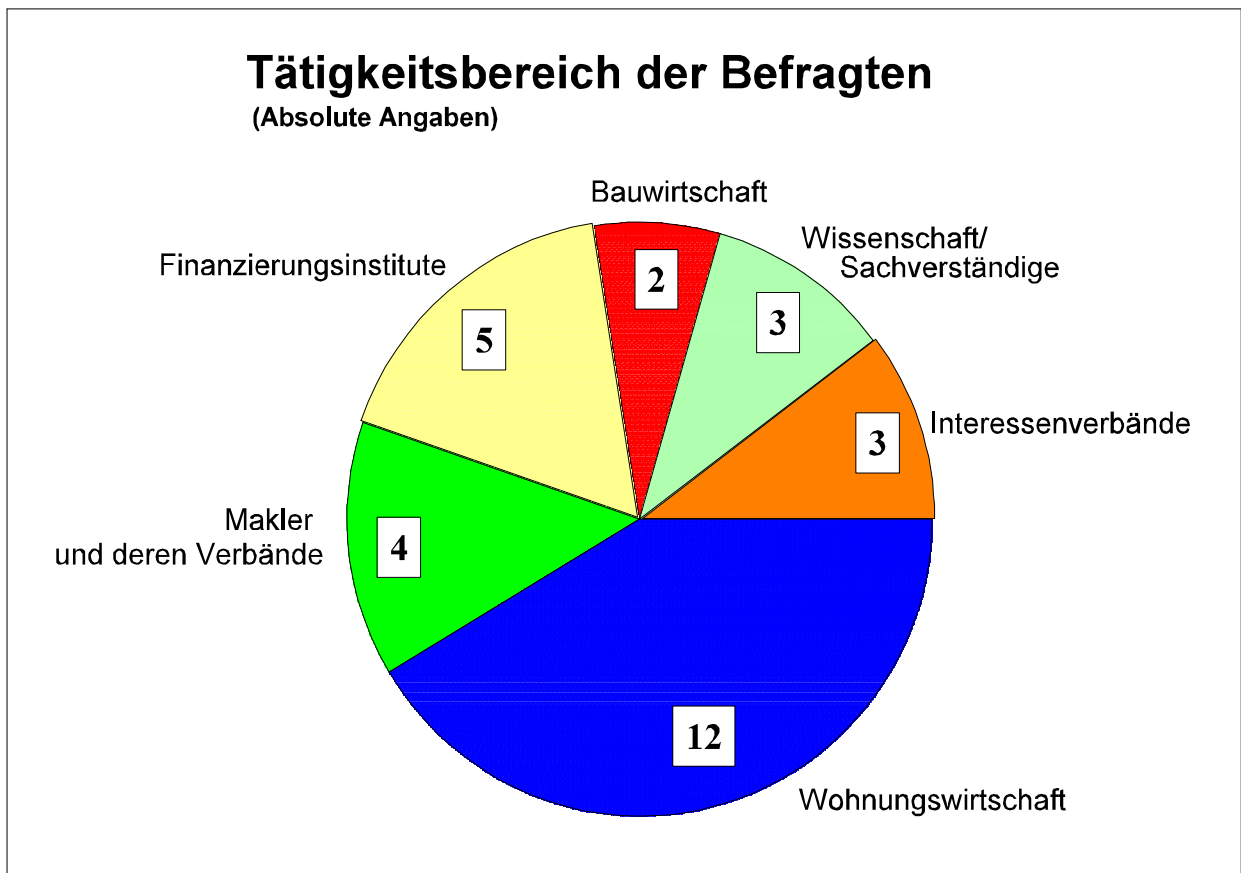
3 Für den eiligen Leser

- ☞ Der Bochumer Wohnungsmarkt wird von den Experten - wie auch im Vorjahr - in allen Bereichen als ausgewogen bis entspannt bewertet.
Die große Spannweite der Nennungen macht deutlich, dass einzelne Akteure die Lage auf dem Wohnungsmarkt durchaus unterschiedlich einschätzen.
- ☞ Die Wohnungsmarktlage wird sich weder kurz- noch mittelfristig entscheidend ändern. Mittelfristig wird zwar eine leichte Verknappung des Angebotes erwartet, trotzdem bewegen sich auch dann noch alle Teilmärkte weiterhin im ausgewogenen bis entspannten Bereich.
- ☞ Als Hauptproblem auf dem Mietwohnungsmarkt werden - gegenüber dem Vorjahr deutlich häufiger genannt - die steigenden Nebenkosten angeführt. Zu den größten Problemen zählen außerdem die Zunahme von "schwierigen" Mietern, nicht zeitgemäße Wohnungsbestände sowie hohe Baulandpreise.
- ☞ Auf dem Eigentumsmarkt wird am häufigsten die mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager als wichtiges Problem angeführt, gefolgt von Baulandpreisen sowie die Verfügbarkeit von Bauland.
- ☞ Die demografische Entwicklung - in den letzten Monaten regelmäßig in der Presse thematisiert - wird ebenfalls als wichtiges Problem des Bochumer Wohnungsmarktes bewertet. Dass darin auch positive Aspekte ("Chance durch Schrumpfung") und Impulse für das Investitionsverhalten (z. B. Revitalisierung von Brachflächen) liegen können, wird von den Experten offenbar nicht erwartet.
- ☞ Das aktuelle Investitionsklima wird tendenziell eher schlecht bewertet. Am günstigsten - aber weder gut noch schlecht - wird das Investitionsklima für die Sanierung/Modernisierung der Wohnungsbestände und den Erwerb von bestehendem Wohnraum bewertet; am schlechtesten der Mietwohnungsneubau. Es wird erwartet, dass sich diese gegenläufigen Trends in den nächsten ein bis drei Jahren weiter verstärken.
- ☞ Positive Investitionsfaktoren sind lediglich die Finanzierungsbedingungen sowie - mit deutlichem Abstand - allenfalls noch das Infrastrukturangebot Bochums. Besonders negativ wirken sich Kosten und Verfügbarkeit von Bauland aus, aber auch die Zahlungsfähigkeit/Einkommensentwicklung sowie Sozialstruktur der Nachfrager.
- ☞ Der nächste Wohnungsmarktbericht mit einer ausführlichen Darstellung und Interpretation von Wohnungsmarktdaten erscheint voraussichtlich im 3. Quartal 2005.

4 Die befragten Akteure

Für das Wohnungsmarktbarometer 2004 wurden im Frühjahr 43 Akteure aus verschiedenen Bereichen des Bochumer Wohnungsmarktes befragt. Die Antwortquote beträgt 67 % (29 Akteure). Diese hohe, allerdings unter der des Vorjahres liegende Quote wurde durch Verlängerung der Rückgabefrist bzw. entsprechende Nachfragen bei den Akteuren erreicht.

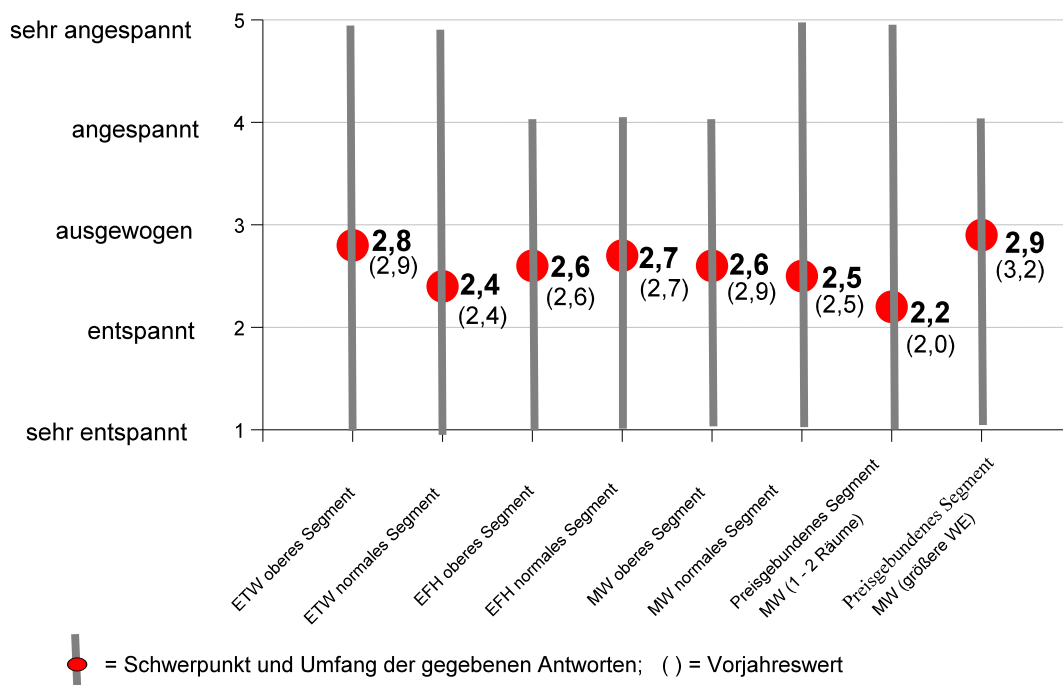
Die Grafik verdeutlicht die Zusammensetzung der antwortenden Firmen, Verbände und Institutionen.



5 Aktuelle Wohnungsmarktlage

Wie im Vorjahr standen den Fachleuten zur Beurteilung der aktuellen Marktlage im Eigentums- sowie Mietwohnungssektor fünf Bewertungsklassen zwischen sehr angespannt und sehr entspannt zur Verfügung. Dabei war die **Bewertung aus Sicht der Nachfrage** vorzunehmen - "Anspannung" bedeutet demzufolge ein zu geringes Angebot, während "Entspannung" einem Überangebot entspricht.

Beurteilung der *aktuellen* Wohnungsmarktlage

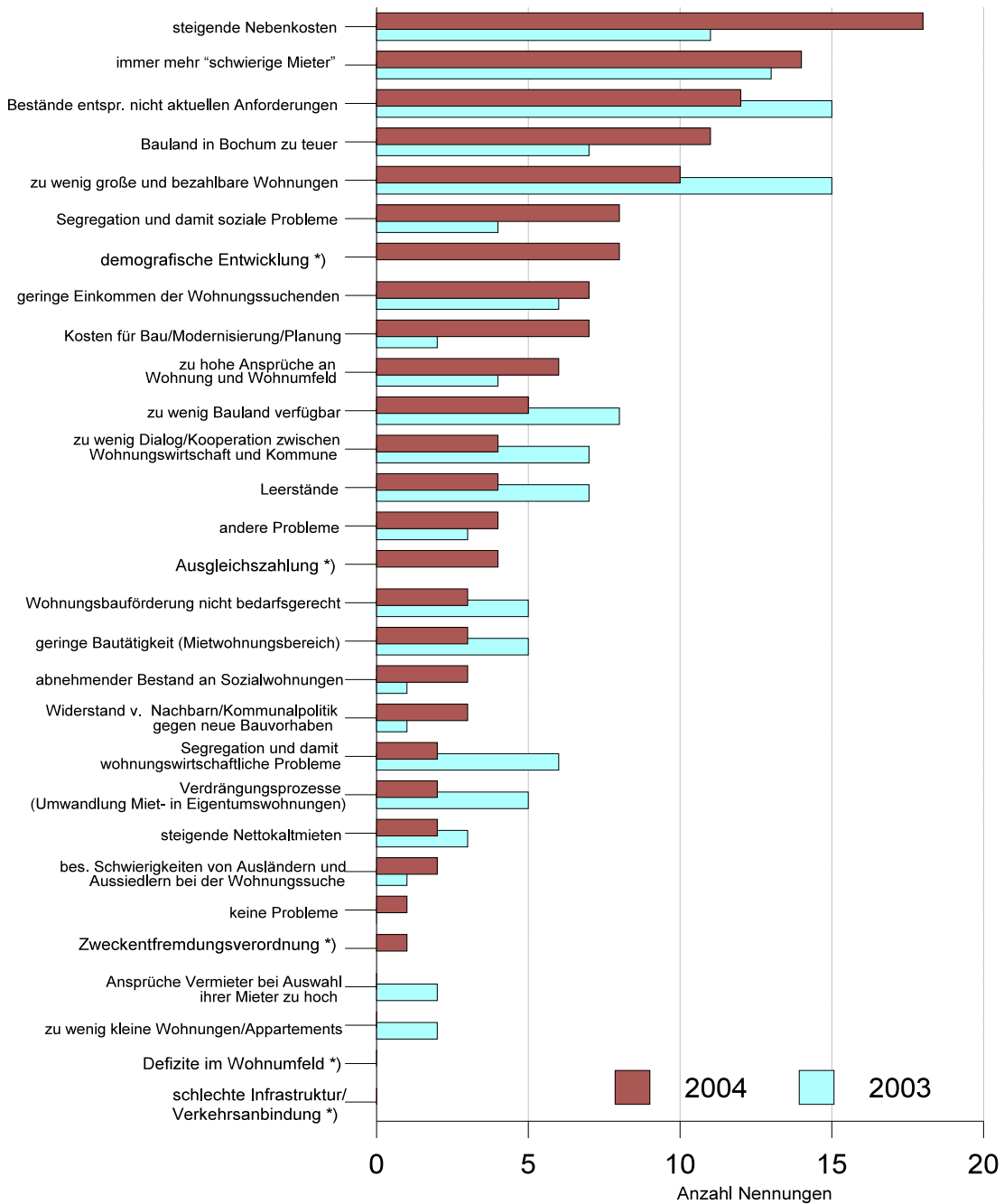


Erneut wird der Bochumer Wohnungsmarkt in allen Segmenten als ausgewogen bis entspannt bewertet. Die zum Teil große Spannweite der Nennungen macht allerdings deutlich, dass einzelne Akteure die Situation am Wohnungsmarkt durchaus unterschiedlich einschätzen. Die Durchschnittswerte entsprechen weitgehend den Vorjahresergebnissen. Der höchste Wert (wenngleich niedriger als im Vorjahr) entfällt weiterhin auf die preisgebundenen größeren Mietwohnungen, der niedrigste Wert (allerdings höher als im Vorjahr) erneut auf die preisgebundenen kleinen Mietwohnungen.

6 Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Die Experten wurden in einer weiteren Frage nach konkreten Problemen befragt. Dazu konnten aus einer vorgegebenen Liste max. 5 Antworten ausgewählt werden.

Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



*) 2003 nicht gefragt

Für mehr als die Hälfte der Fachleute (deutlich häufiger als im Vorjahr) sind steigende Nebenkosten ein aktuelles Problem auf dem Mietwohnungsmarkt. Die größten Probleme des Vorjahres (fehlende große und bezahlbare Wohnungen sowie der Umstand, dass die Bestände nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen) werden weiterhin häufig genannt, aber weniger oft als in 2003. Ebenfalls von fast der Hälfte der Fachleute genannt werden die "schwierigen Mieter". Gegenüber dem Vorjahr zugenommen haben Nennungen, dass Bauland für Mietwohnungsbau in Bochum zu teuer ist. Auf der anderen Seite scheint die Verfügbarkeit von Bauland gegenüber dem Vorjahr weniger problematisch zu sein.

Das Thema Segregation wird in diesem Jahr vor allem als soziales Spannungsfeld gesehen, die damit verbundenen wohnungswirtschaftlichen Konsequenzen werden jedoch deutlich unproblematischer bewertet.

Die in diesem Jahr erstmals abgefragte "Demografische Entwicklung" ist mit 8 Nennungen ebenfalls ein wichtiges Thema. Hier haben möglicherweise entsprechende Berichte in der Presse für Sensibilisierung und Problembewusstsein gesorgt.

Leerstand ist in Bochum (noch) kein größeres Problem - im Gegenteil, mit nur noch vier Nennungen (Vorjahr 7) wird dieses Thema deutlich weniger genannt. Die steigenden Kosten für Bau/Modernisierung und Planung werden dagegen häufiger angeführt als im Vorjahr (7 Nennungen gegenüber 2).

Sonstige Probleme haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht signifikant geändert bzw. sind aufgrund geringer Nennungen eher nachrangig. Bemerkenswert ist allenfalls, dass die Themen Ausgleichszahlung (vier Nennungen) bzw. Zweckentfremdungsverordnung (eine Nennung) relativ selten als Problem aufgeführt werden. Beide Aspekte wurden aufgrund kontroverser Diskussion und Anregung der Wohnungsmarktexperten in der Informationsrunde im Januar 2004 neu in das Barometer aufgenommen.

Wie schon im Vorjahr ist weiterhin überraschend, dass die Abnahme der Sozialwohnungsbestände von nur wenigen Experten problematisch gesehen wird (drei Nennungen gegenüber einer im Vorjahr). Dies deckt sich nicht mit den im Wohnungsmarktbericht 2003 dargestellten Zahlen und auch nicht mit vergleichbaren, von der Wfa auf Landesebene durchgeführten Umfragen.

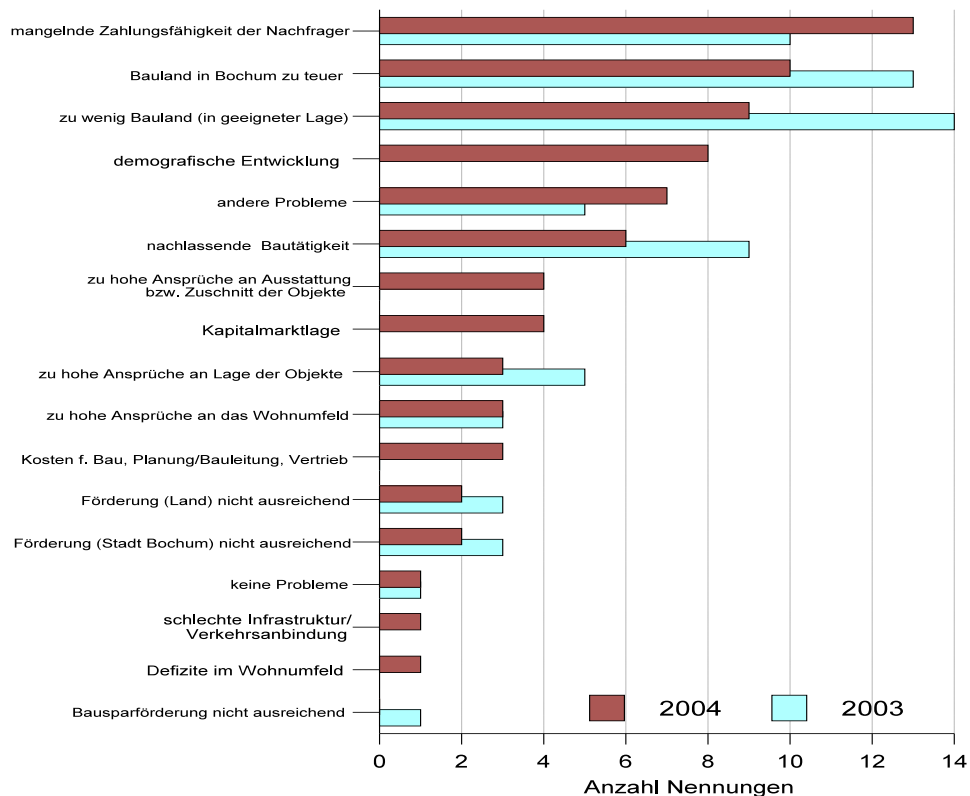
Wie einige Experten darstellen, sind vom Leerstand insbesondere Kleinwohnungen der 50er-Jahre-Bestände sowie Wohnungen in preisgebundenen, vielgeschossigen Häusern betroffen.

7 Probleme auf dem Eigentumsmarkt

Für den Eigentumsmarkt konnten die Experten ebenfalls aus einer vorgegebenen Liste max. fünf Punkte auswählen.

Mit deutlichem Abstand wird dabei die mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager genannt. Gegenüber dem Vorjahr als deutlich weniger signifikant bewertet werden die Preise und das Angebot von Bauland. Von zunehmender Bedeutung wird auch für dieses Segment die zu erwartende demografische Entwicklung gesehen (8 Nennungen, erstmals abgefragt). In 7 Fällen führen die Wohnungsmarktextperten Probleme auf, die nicht in der vorgegebenen Liste enthalten waren; diese beziehen sich im Wesentlichen auf die aktuellen wirtschaftlichen, politischen sowie rechtlichen Rahmenbedingungen. Mit vier Nennungen wird die aktuelle Kapitalmarktlage ebenfalls kritisch gesehen - dies dürfte sich jedoch weniger auf die weiterhin günstigen Hypothekenzinsen beziehen als vielmehr auf eine strengere Risikoprüfung der Banken bei Vergabe von Krediten (Stichwort: Basel II).

Aktuelle Probleme auf dem Eigentumsmarkt

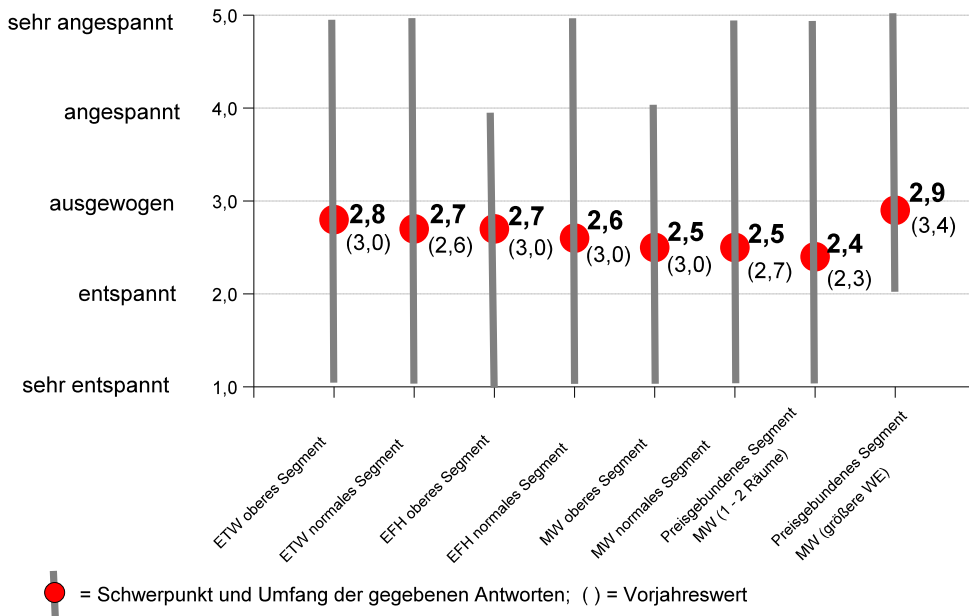


8 Künftige Wohnungsmarktentwicklung

Bei der Einschätzung der künftigen Wohnungsmarktentwicklung zeigt sich sowohl bei der kurz- wie auch bei der mittelfristigen Betrachtung eine große Uneinigkeit der Befragten. Insgesamt wird sich der Bochumer Wohnungsmarkt weiterhin im entspannten bis ausgewogenen Bereich bewegen.

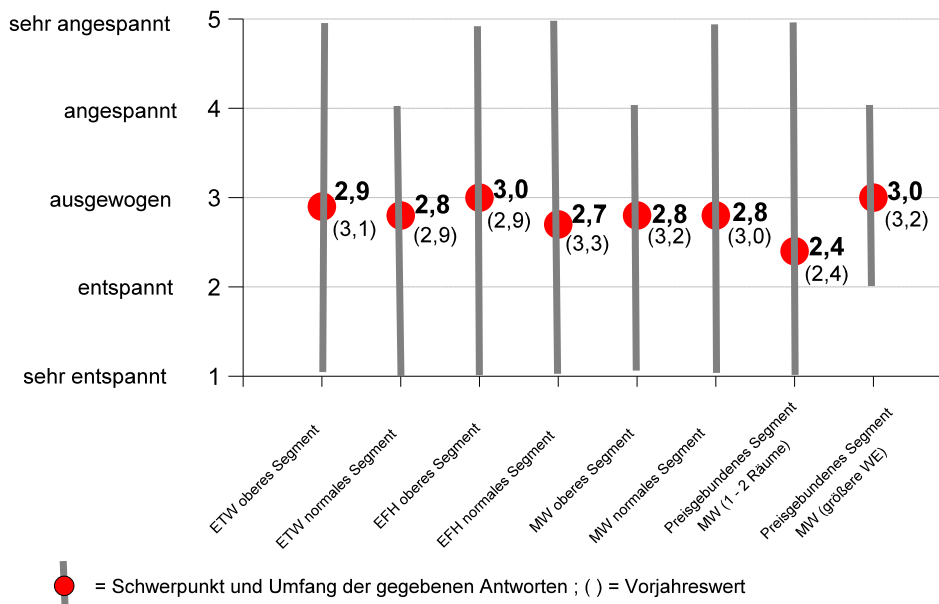
Für die kurzfristige Entwicklung werden überwiegend niedrigere Werte vorausgesagt als im Vorjahr, die Experten erwarten also eher eine (weitere) Entspannung. Dies gilt insbesondere für Einfamilienhäuser, Mietwohnungen des oberen Segments sowie größere Sozialwohnungen.

Einschätzung der *kurzfristigen* Wohnungsmarktentwicklung (in 1 bis 2 Jahren)



Mittelfristig wird für alle Teilmärkte mit Ausnahme der kleinen Sozialwohnungen eine ausgewogene Marktentwicklung erwartet - entsprechend liegen die Erwartungswerte im Vergleich zur kurzfristigen Einschätzung etwas höher. Allerdings fallen auch hier die Werte größtenteils niedriger aus als im Vorjahr. Insbesondere Einfamilienhäuser des normalen Segments, für die 2003 noch ein ausgewogener bis angespannter Markt (3,3) erwartet wurde, weisen nunmehr einen deutlich niedrigeren Erwartungswert (2,7) auf.

Einschätzung der *mittelfristigen* Wohnungsmarktentwicklung (in 3 bis 5 Jahren)

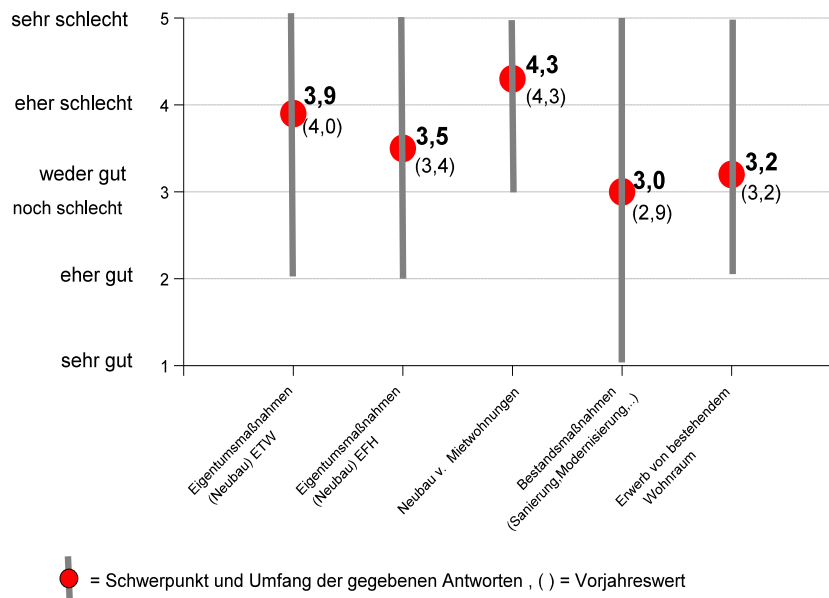


9 Investitionsklima

Das aktuelle Investitionsklima wird vor allem für den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen - wie im Vorjahr - als eher schlecht bewertet. Insbesondere im Mietwohnungsbereich schätzen es sehr viele (12 Nennungen) sogar als sehr schlecht ein. Der Neubau von Eigenheimen wird zwar leicht besser, aber immer noch als eher schlecht bewertet. Am positivsten, aber ebenfalls weder gut noch schlecht, ist die Bewertung für Bestandsmaßnahmen (Modernisierung etc.).

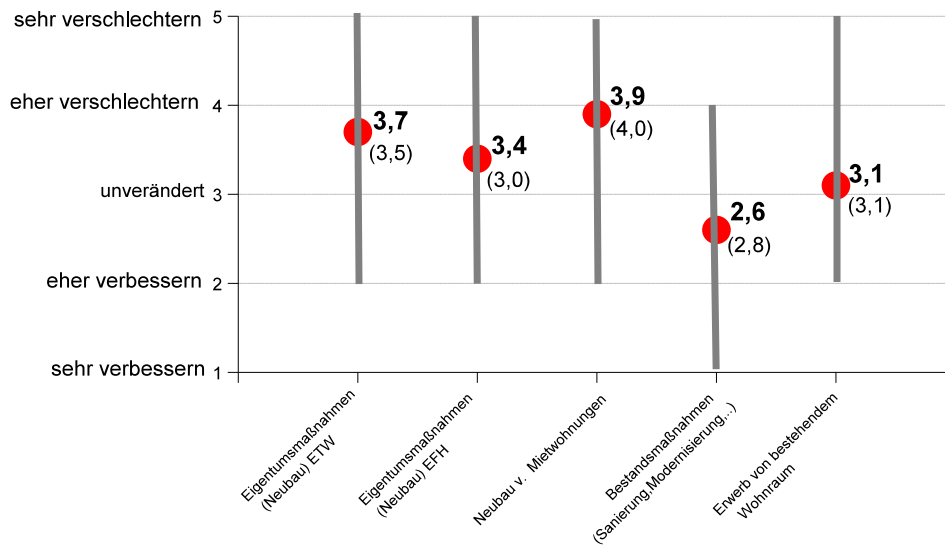
Insgesamt sind gegenüber dem Vorjahr kaum Veränderungen festzustellen.

Beurteilung des *aktuellen* Investitionsklimas



Die Experten wurden außerdem gefragt, wie sich das Investitionsklima gegenüber der aktuellen Situation in ein bis drei Jahren entwickeln wird. Für das ohnehin bereits am günstigsten bewertete Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen wird demnach eine weitere leichte Verbesserung erwartet. Auf allen anderen Teilmärkten gehen die Experten entweder von nur geringen Veränderungen oder eher Verschlechterungen aus. Das ohnehin schlechte Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen würde sich am deutlichsten weiter verschlechtern.

Einschätzung des Investitionsklimas in 1 bis 3 Jahren



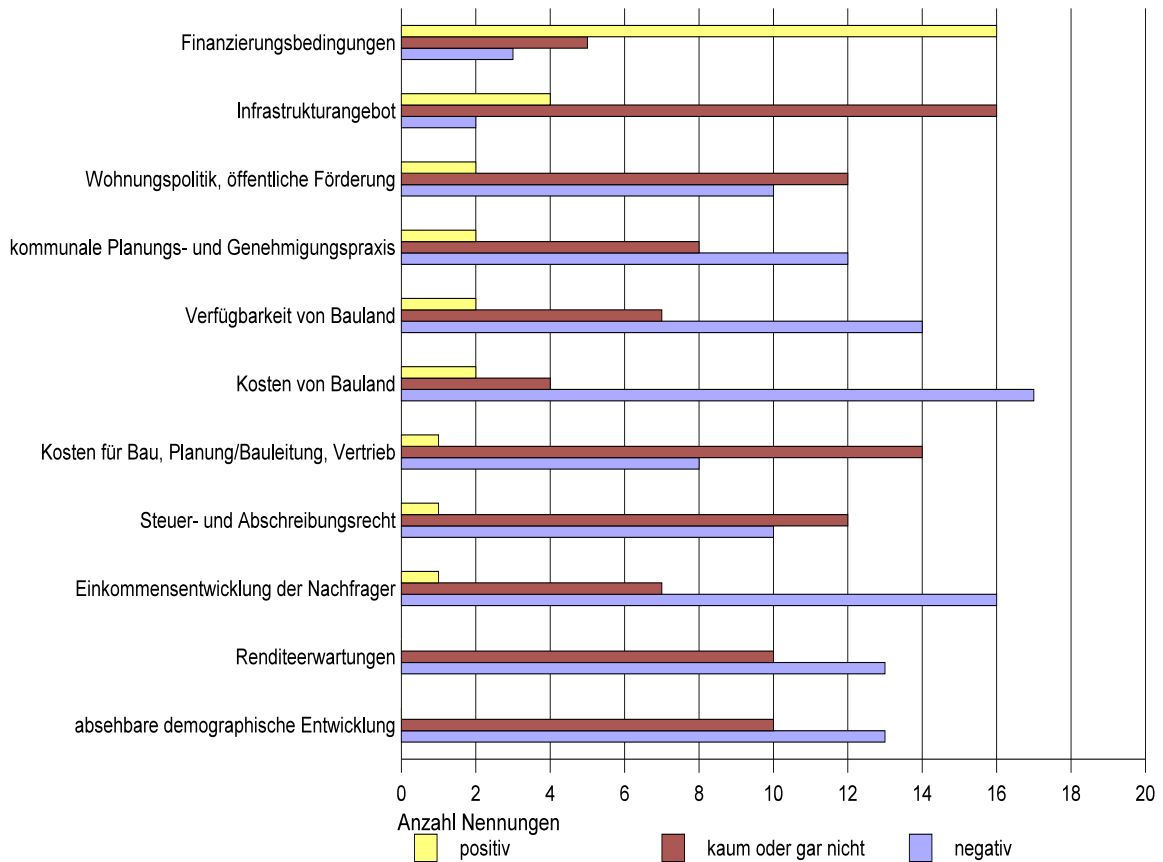
● = Schwerpunkt und Umfang der gegebenen Antworten; () = Vorjahreswert

10 Faktoren des Investitionsverhaltens

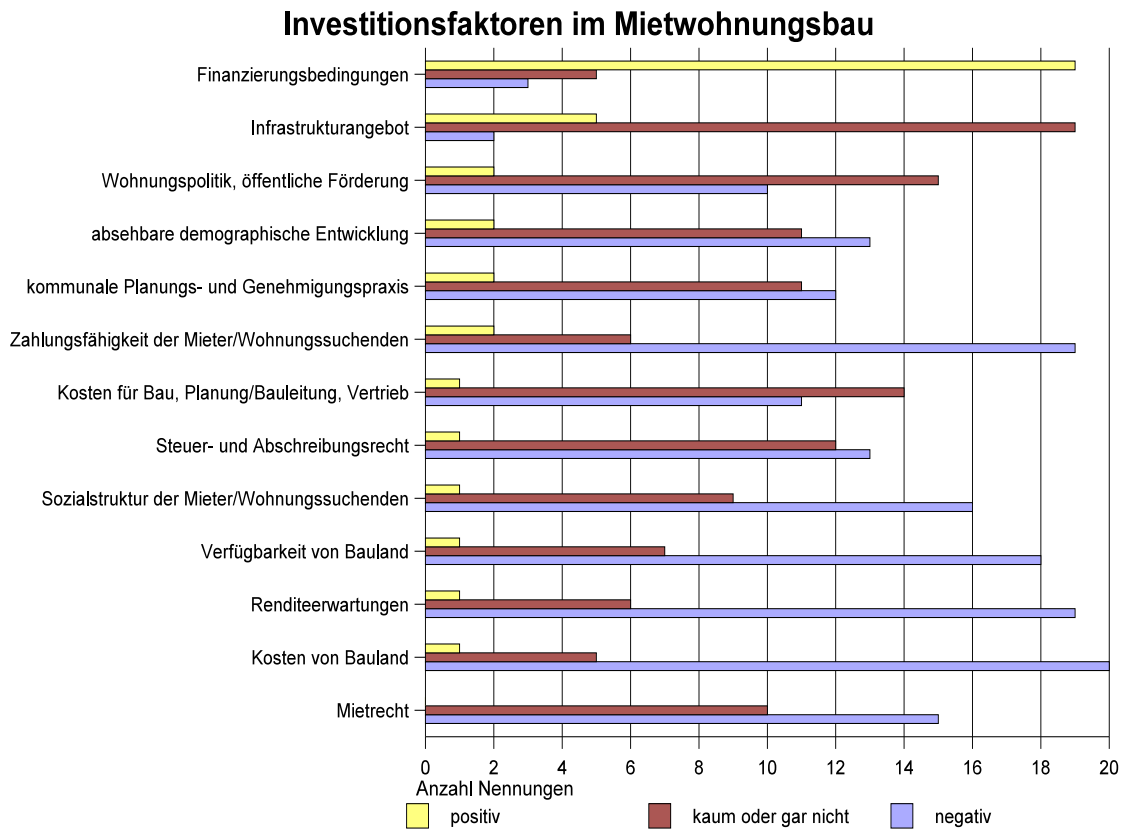
Verschiedene Faktoren können das Investitionsverhalten auf dem Wohnungsmarkt positiv, negativ oder nur unwesentlich beeinflussen. Die Experten wurden daher gebeten, eine Einschätzung abzugeben, durch welche der vorgegebenen Faktoren in den drei Marktsegmenten Eigentum, Mietwohnungsbau und Bestandsmaßnahmen das Investitionsverhalten derzeit beeinflusst wird.

Im Eigentumsbereich werden von den Einflussfaktoren lediglich die Finanzierungsbedingungen positiv bewertet. Das Infrastrukturangebot Bochums wird von vier Experten ebenfalls positiv bewertet - in der Mehrheit geht man jedoch davon aus, dass sich dieser Aspekt bei Investitionsentscheidungen kaum oder gar nicht auswirkt. Die sonstigen Einflussfaktoren haben - wenn überhaupt - in der Mehrzahl der Nennungen negative Auswirkungen. Dies gilt vor allem für die Kosten und Verfügbarkeit von Bauland (17 bzw. 14 Nennungen). Als ungünstig (16 Nennungen) wird auch die Einkommensentwicklung der Nachfrager bewertet. Die absehbare demografische Entwicklung wird offenbar von keinem der Experten positiv ("Chance durch Schrumpfung") bewertet, sondern mit 13 Nennungen mehrheitlich negativ.

Investitionsfaktoren im Eigentumsbereich

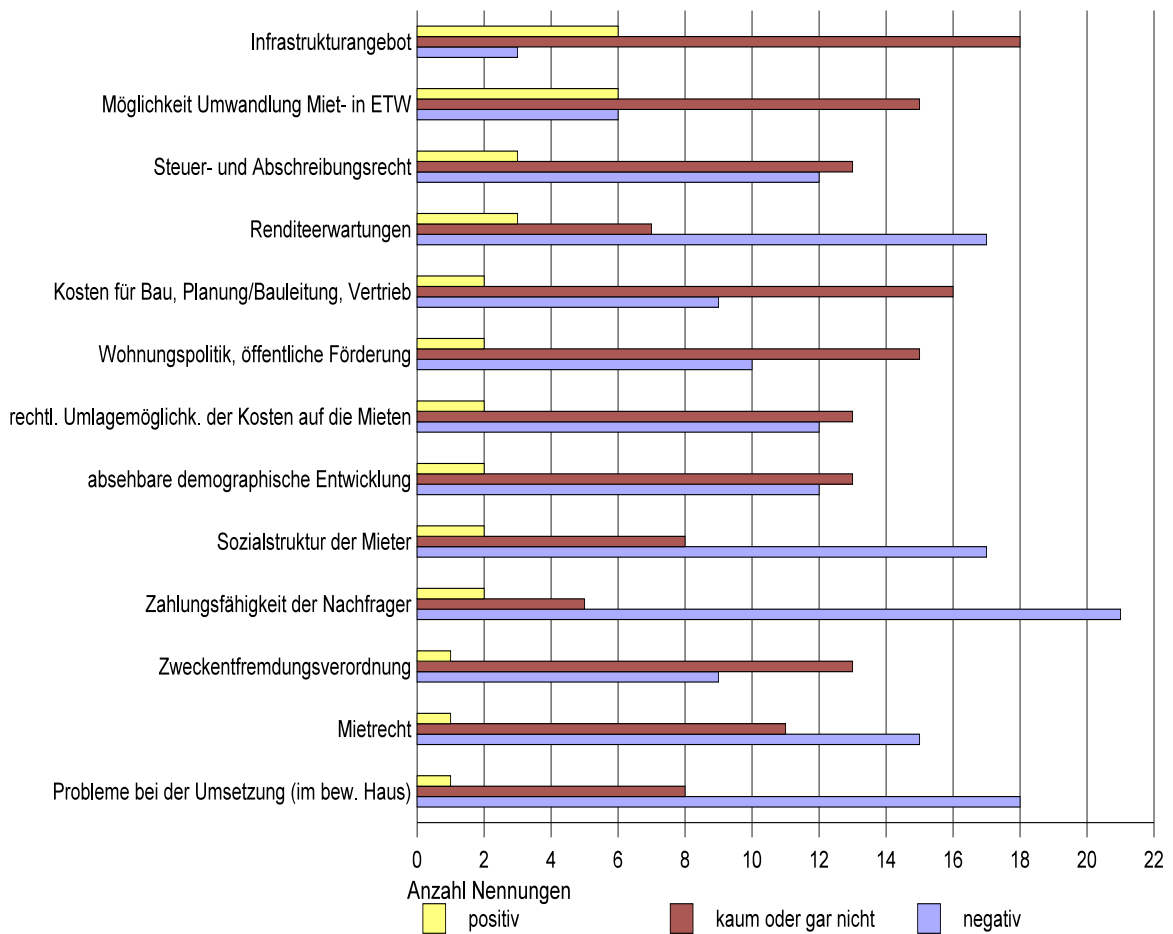


Im Mietwohnungsbereich ist das Stimmungsbild recht ähnlich. Auch hier werden Finanzierungsbedingungen und - allerdings mit großem Abstand - das Infrastrukturangebot am positivsten (bzw. neutralsten) bewertet. Ohne große Auswirkung auf das Investitionsverhalten werden Wohnungspolitik bzw. die öffentliche Förderung von Baumaßnahmen angesehen. Ungünstig für Investitionsentscheidungen im Mietwohnungsbau wirken sich wiederum die Kosten und Verfügbarkeit von Bauland aus, aber auch die Renditeerwartungen der Investoren sowie mangelnde Zahlungsfähigkeit und Sozialstruktur der Mieter und Wohnungssuchenden.



Bei Bestandsmaßnahmen werden die größten Investitionshemmnisse in Person der Mieter/Nachfrager gesehen. Neben Sozialstruktur und Zahlungsfähigkeit sind das vor allem befürchtete Probleme bei der Umsetzung von Mietern (z. B. bei Modernisierungsmaßnahmen im bewohnten Haus). Die demografische Entwicklung hat offenbar auch für Investitionsentscheidungen im Wohnungsbestand nur wenige oder negative Auswirkungen.

Investitionsfaktoren im Bestand/Erwerb vorh. Wohnraums



11 Regionaler Wohnungsmarkt “östliches Ruhrgebiet”

Auch im östlichen Ruhrgebiet nehmen die wechselseitigen Verflechtungen zwischen den Städten und Gemeinden zu. Das gilt für die Verkehrsbeziehungen, den Arbeitsmarkt, aber eben auch für den Bauland- und Wohnungsmarkt. Den einzelnen Wohnungsunternehmen oder Kommunen ist es kaum noch möglich, alleine das Wohnungsmarktgeschehen zu überprüfen, Gestaltungsspielräume zu nutzen und eigene Strategien zu entwickeln. Deshalb wird es zunehmend wichtig, innerhalb einer Wohnungsmarktregion zu kooperieren. Die Stadt Bochum nimmt daher seit Ende 2003 an dem Modellversuch der Wfa teil, der sich “Regionale Wohnungsmarktbeobachtung im östlichen Ruhrgebiet (RegioWoB)” nennt und einen Informationsaustausch zum Thema Wohnen etablieren und den Blick für die regionalen Zusammenhänge und Entwicklungsperspektiven schärfen möchte.

Die Teilnahme am Modellversuch steht grundsätzlich allen Kommunen offen, die sich als Teil der Wohnungsmarktregion östliches Ruhrgebiet sehen (eine genaue Regionsabgrenzung ist bisher nicht geplant). Wie auf der nachfolgenden Karte ersichtlich, befindet sich Bochum am westlichen Rand der Region.



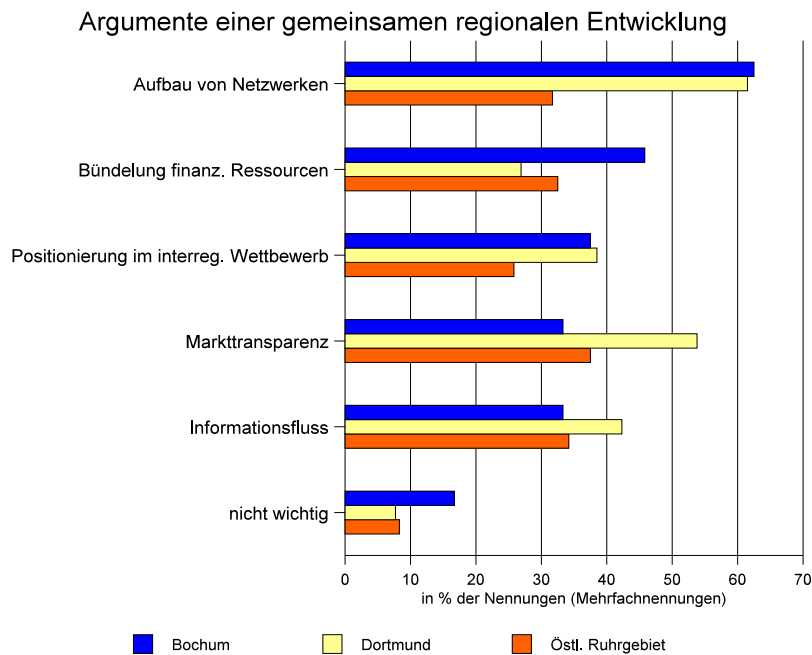
In einem ersten Arbeitsschritt wurden die in der Region ansässigen und tätigen Wohnungsmarktakteure von der Wfa zu Themen des regionalen Wohnungsmarktes befragt. Da Bochum praktisch zeitgleich das eigene Wohnungsmarktbarometer erstellt hat und die Akteure nicht durch eine weitere Befragung belastet werden sollten, wurde der regionale Zusatzfragebogen direkt dem des Bochumer Wohnungsmarktbarometers beigefügt. Für Gemeinden, die vielfach bisher kein eigenes Wohnungsmarktbarometer erstellen, führte die Wfa selbst im Rahmen ihrer landesweiten Befragung die Untersuchung durch.

Die umfangreichen Ergebnisse der Wfa-Befragung für die Gesamtregion sind nicht Thema dieses Berichtes; weitere Informationen erhalten Sie von der Wfa bzw. im Internet unter der Adresse www.komwob.de.

Von den 43 angeschriebenen Akteuren haben sich 29 Akteure an der Bochumer Befragung beteiligt, allerdings nur 24 den regionalen Zusatzfragebogen ausgefüllt ¹, was möglicherweise mit einer Beschränkung auf den Bochumer Wohnungsmarkt zu erklären ist. Die einzelnen Ergebnisse sind im Anhang tabellarisch aufgeführt.

Nachfolgend dargestellt sind Ergebnisse der Befragung der Bochumer Wohnungsmarktakteure (also 24 Teilnehmer) im Vergleich zu Dortmund sowie der Gesamtregion (Quelle: Wfa).

11.1 Argumente für eine gemeinsame regionale Entwicklung im Bereich Wohnen



Quelle: Wfa; eigene Darstellung

Die Bochumer Akteure nennen vor allem den Aufbau fachbezogener Netzwerke und Kooperationsbeziehungen als Argument für eine gemeinsame regionale Wohnungsmarktentwicklung im östlichen Ruhrgebiet. Für Dortmund als weitere Großstadt der Region lässt sich das gleiche Ergebnis feststellen. In der gesamten Region steht das Argument jedoch erst an vierter Stelle von fünf Pro-Argumenten.

¹ In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass einige Bochumer Wohnungsmarktakteure, die zunächst nicht auf dem kommunalen Adressverteiler standen, die regionalen Zusatzfragen ebenfalls direkt von der Wfa erhalten haben. Zu Doppelzählungen ist es in diesen Fällen jedoch nicht gekommen.

Die Bündelung knapper finanzieller und personeller Ressourcen steht für die Bochumer Akteure ebenfalls im Vordergrund. In Dortmund wird dieser Aspekt - vielleicht etwas überraschend - deutlich an letzter Stelle genannt, allerdings ebenfalls als wichtig erkannt. In der Region liegt dieses Argument an dritter Stelle.

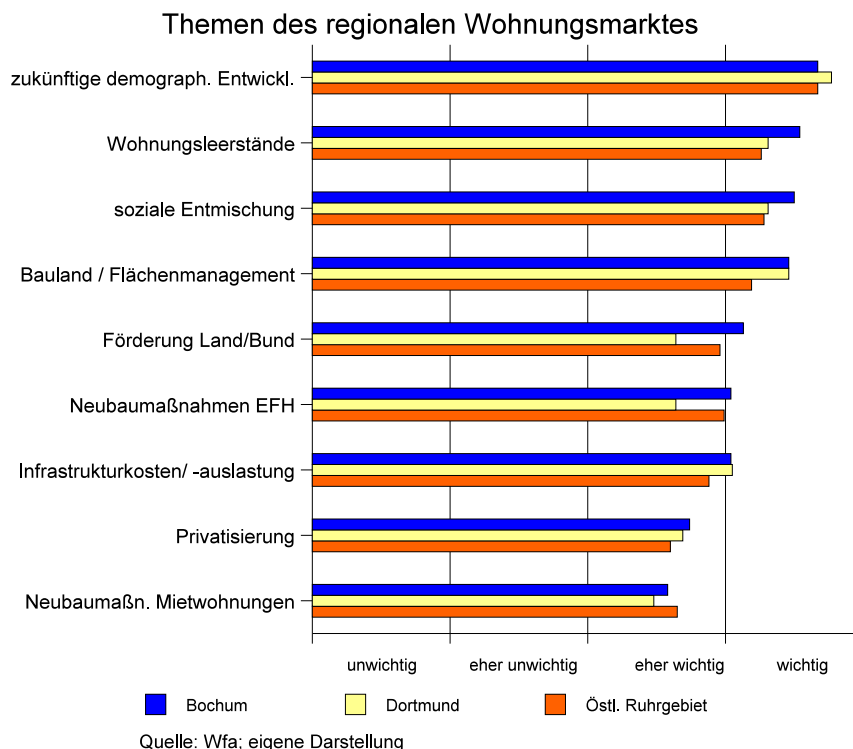
Der Aspekt Markttransparenz ist für die Experten der Gesamtregion das wichtigste Argument für eine gemeinsame regionale Entwicklung. In Dortmund steht dieser Aspekt an zweiter Stelle und mit über 50% der möglichen Nennungen deutlich vor Bochum (33,3 %, vierte Stelle).

Argumente wie Informationsfluss oder Positionierung im interregionalen Wettbewerb sind durchaus bedeutsam, landen in Bochum und Dortmund aber eher im Mittelfeld. Für die Region ist der Informationsfluss ein bedeutsamer Aspekt (zweite Stelle), die Positionierung wird dagegen deutlich niedriger bewertet (fünfte Stelle).

Erfreulich ist, dass der Großteil der Wohnungsmarktakeure im östlichen Ruhrgebiet eine gemeinsame Entwicklung offenbar für wichtig hält. Die meisten "Skeptiker" gibt es prozentual allerdings in Bochum - was möglicherweise mit der Randlage erklärt werden kann.

11.2 Wichtige Themen des regionalen Wohnungsmarktes

Insgesamt fällt auf, dass die meisten der aufgeführten Themen in Bochum wichtiger eingestuft werden als von den Experten in Dortmund bzw. der gesamten Region.



Mit Abstand am wichtigsten wird in Bochum, Dortmund und der Region das Problemfeld der zukünftigen demografischen Entwicklung gesehen. Hier hat sich möglicherweise die in den letzten Monaten zum Teil auch überregionale Berichterstattung in den Medien entsprechend ausgewirkt.

“Leerstand” wird vor allem in Bochum als wichtiges Thema genannt. Dies ist insofern überraschend, da beim Bochumer Wohnungsmarktbarometer 2003 und 2004 dieses Thema eher im Mittelfeld, also vergleichsweise unproblematisch bewertet wird (vgl. Kapitel 6).

Ebenfalls wichtig ist das Themenfeld “Soziale Entmischung”. Bemerkenswert ist, dass dieses Thema auch in der Region (also einschließlich der kleineren, ländlichen Gemeinden) als wichtiges Handlungsfeld gesehen wird (an zweiter Stelle).

Das Bauland-/ Flächenmanagement wird vor allem in den Städten Bochum und Dortmund als wichtiges Thema gesehen. Es ist aber auch in der Region von Bedeutung.

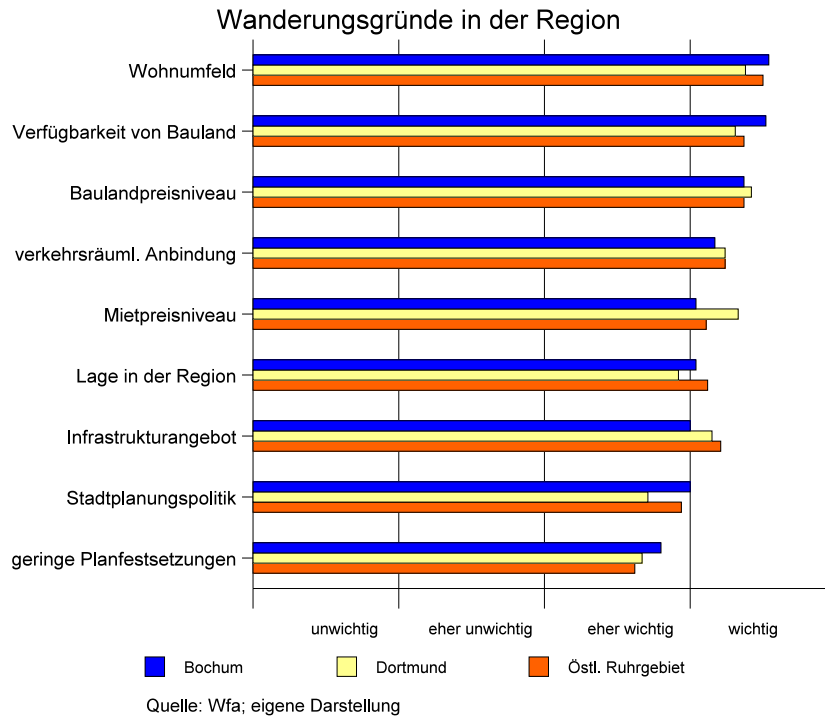
Mit Abstand, aber für die Bochumer Akteure immer noch eher wichtig bis wichtig folgt das Thema “Förderungen Bund - Land”. In Dortmund und der Region ist es ein vergleichsweise nachrangiges Thema.

Für am wenigsten wichtig bzw. tendenziell sogar eher unwichtig halten die Akteure übereinstimmend das Thema “Neubau von Mietwohnungen”. Aber auch der Neubau von Eigentum rangiert eher am Ende der Themenfelder.

Zwar eher wichtig, aber trotzdem erst im hinteren Mittelfeld der Themenliste rangieren Infrastrukturkosten/-auslastung und Privatisierungen/ Verkäufe. Vielleicht überraschend, dass hier die Unterschiede der beiden Städte im Vergleich zur Region nicht größer ausgefallen sind. Bei Bewertung des Privatisierungsthemas besteht übrigens relativ große Uneinigkeit unter den Bochumer Akteuren.

11.3 Wanderungsgründe in der Region

Diese Fragen werden von den Akteuren sowohl in Bochum als auch in Dortmund und der Gesamtregion sehr ähnlich beantwortet. Danach sind für Wanderungsentscheidungen die wichtigsten Indikatoren das Wohnumfeld sowie die Verfügbarkeit und das Preisniveau von Bauland.

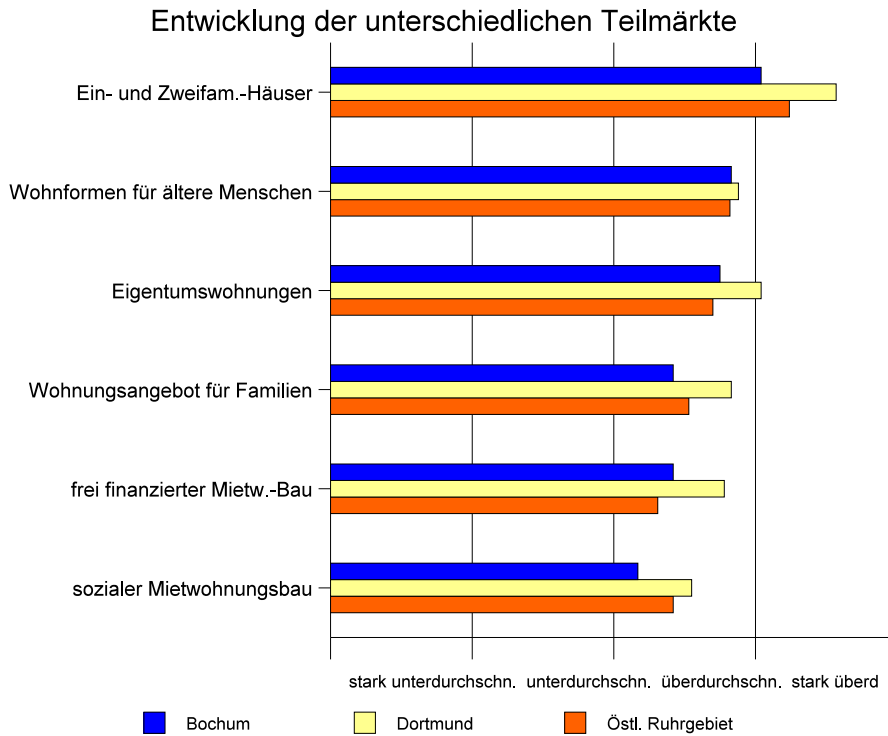


Innerhalb der Bochumer Akteure gibt es sehr unterschiedliche Auffassungen vor allem zu dem Wanderungsindikator Mietpreisniveau. Zehn Experten halten diesen Gesichtspunkt für einen wichtigen, acht Experten für einen (eher) unwichtigen Indikator.

Der Indikator “geringe Festsetzungen in den Bebauungsplänen” wird zwar durchaus auch als eher wichtig gewertet, rangiert jedoch trotzdem in Bochum, Dortmund und der Region an letzter Stelle.

11.4 Entwicklung der unterschiedlichen Teilmärkte

Die Teilmärkte in Bochum haben sich nach Einschätzung der (Bochumer) Akteure eher durchschnittlich entwickelt. Unterdurchschnittlich bewertet wird lediglich der freifinanzierte, vor allem aber der soziale Mietwohnungsbau. Die positivste, tendenziell aber ebenfalls nur durchschnittliche Entwicklung wird dem Ein-/Zweifamilienhaussektor bescheinigt. Ähnliches lässt sich für “Wohnformen für ältere Menschen” feststellen.



Quelle: Wfa; eigene Darstellung

Im Vergleich zu Dortmund schneiden alle Teilmärkte des Bochumer Wohnungsmarktes schlechter ab, dies gilt auch für den eigentlich - wie dargestellt - eher positiv bewerteten Eigenheimsektor. Im Vergleich zur Gesamtregion lässt sich eine günstigere Entwicklung lediglich bei den Eigentumswohnungen, im freifinanzierten Mietwohnungsbau sowie den Wohnformen für ältere Menschen feststellen.

Vor allem die eher unterdurchschnittliche Entwicklung bei den Wohnangeboten für Familien - gerade im Vergleich zu Dortmund - signalisiert vor dem Hintergrund einer ungünstigen demografischen Entwicklung einen besonderen Handlungsbedarf auf dem Bochumer Wohnungsmarkt.

Auswertung/Wohnungsmarktbarometer 2004 - Stadt Bochum

Frage 1: Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage in den verschiedenen Segmenten des Bochumer Wohnungsmarktes?

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	Eigentum				Mietwohnungen			
	ETW		EFH		oberes Preis-segment	normales Preis-segment	preisgebundenes Segment	
	oberes Segment	normales Segment	oberes Segment	normales Segment			1-2 Räume	größere WE
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
sehr angespannt (5)	1	1	0	0	0	1	1	0
angespannt (4)	5	3	3	4	2	3	4	7
ausgewogen (3)	6	6	9	9	13	7	4	9
entspannt (2)	10	8	9	7	9	14	6	8
sehr entspannt (1)	1	5	1	2	2	3	10	1
keine Angabe	6	6	7	7	3	1	4	4
Summe	29	29	29	29	29	29	29	29
Durchschnittswert	2,8	2,4	2,6	2,7	2,6	2,5	2,2	2,9

Frage 2: Die letzte Befragung wurde im Frühjahr 2003 durchgeführt.
Wie hat sich die Wohnungsmarktlage in Bochum seit diesem Zeitpunkt verändert ?

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Marktlage ...	Eigentum				Mietwohnungen			
	ETW		EFH		oberes Preis-segment	normales Preis-segment	preisgebundenes Segment	
	oberes Segment	normales Segment	oberes Segment	normales Segment			1-2 Räume	größere WE
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
viel angespannter (5)	1	0	0	0	1	0	0	0
angespannter (4)	2	2	2	1	1	2	3	3
unverändert (3)	13	12	15	15	17	18	12	17
entspannter (2)	7	9	6	7	8	8	8	4
viel entspannter (1)	0	0	0	0	0	0	2	0
keine Angabe	6	6	6	6	2	1	4	5
Summe	29	29	29	29	29	29	29	29
Durchschnittswert	2,9	2,7	2,8	2,7	2,8	2,8	2,6	3,0

Frage 3: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl	keine Angaben	insgesamt
		Anzahl	
ich sehe z. Z. keine Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Bochum	1	28	29
geringe Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich	3	26	29
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar	5	24	29
Bauland in Bochum zu teuer	11	18	29
Kosten für Bau/Modernisierung; Planung, Bauleitung, Vertrieb	7	22	29
zu wenig Dialog/Kooperation zw. Wohnungswirtschaft und Kommune	4	25	29
Widerstand von Nachbarn/Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben	3	26	29
Wohnungsbauförderung (Neubau, Modernisierung) ist nicht bedarfsgerecht/mangelhaft konzipiert	3	26	29
abnehmender Bestand an Sozialwohnungen (Auslaufen der Bindungen; wenig Neubau)	3	26	29
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen (für große Familien/Wohngemeinschaften)	10	19	29
zu wenig kleine Wohnungen/Appartements	0	29	29
steigende Nettokaltmieten	2	27	29
steigende Nebenkosten	18	11	29
besondere Schwierigkeiten von Ausländern und Aussiedlern bei der Wohnungssuche	2	27	29
geringe Einkommen der Wohnungssuchenden/Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose), die sich auf dem Bochumer Wohnungsmarkt nur schwer mit Wohnraum versorgen können	7	22	29
immer mehr "schwierige Mieter" (wegen ihres Verhaltens als Mieter/Mitbewohner)	14	15	29
zu hohe Ansprüche der Mieter an die Wohnung/an das Wohnumfeld	6	23	29
Vermieter haben zu hohe Ansprüche bei der Auswahl ihrer Mieter	0	29	29
Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsverluste, demographische Entwicklung)	8	21	29
Defizite im Wohnumfeld	0	29	29
schlechte Infrastruktur und/oder Verkehrsanbindung	0	29	29
Erhebung der Ausgleichszahlung (ehemals Fehlbelegerabgabe)	4	25	29
Zweckentfremdungsverordnung	1	28	29
Segregation nimmt zu und verursacht vor allem soziale Probleme in der Nachbarschaft	8	21	29
Segregation nimmt zu und verursacht erhebliche wohnungswirtschaftliche Probleme	2	27	29
Wohnungsbestände entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen der Nachfrager	12	17	29
Verdrängungsprozesse in den Wohnungsbeständen durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	2	27	29
Leerstände (länger als 3 Monate; nicht modernisierungsbedingt)	4	25	29

Frage 4: Aktuelle Probleme auf dem Eigentumsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl	keine Angaben	insgesamt
		Anzahl	
ich sehe z. Z. keine Probleme auf dem Eigentumsmarkt in Bochum	1	28	29
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar	9	20	29
Bauland in Bochum zu teuer	10	19	29
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	3	26	29
nachlassende Bautätigkeit im Eigentumsbereich	6	23	29
Bausparförderung nicht ausreichend	0	29	29
Förderung des Landes nicht ausreichend	2	27	29
Förderung der Stadt Bochum nicht ausreichend	2	27	29
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage der Objekte im Stadtgebiet	3	26	29
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an das Wohnumfeld	3	26	29
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	4	25	29
mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	13	16	29
Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsverluste, demographische Entwicklung)	8	21	29
schlechtes Infrastrukturangebot und/oder Verkehrsanbindung	1	28	29
Defizite im Wohnumfeld	1	28	29
Kapitalmarktlage	4	25	29

Frage 5: Wie wird nach Ihrer Einschätzung die Lage in den einzelnen Marktsegmenten kurzfristig in 1 bis 2 Jahren aussehen ?

kurzfristig (1-2 Jahre) wird der Wohnungsmarkt in Bochum ... sein	Eigentum				Mietwohnungsmarkt			
	ETW		EFH		oberes Preissegment	normales Preissegment	preisgebundenes Segment	
	oberes Preissegment	normales Preissegment	oberes Preissegment	normales Preissegment			1-2 Räume	größere WE
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
sehr angespannt (5)	1	2	0	1	0	1	1	1
angespannt (4)	5	3	4	2	3	1	3	6
ausgewogen (3)	7	7	10	8	11	11	6	7
entspannt (2)	7	7	5	10	10	12	8	10
sehr entspannt (1)	2	3	3	1	3	2	6	0
keine Angabe	7	7	7	7	2	2	5	5
Summe	29	29	29	29	29	29	29	29
Durchschnittswert	2,8	2,7	2,7	2,6	2,5	2,5	2,4	2,9

Frage 6: Wie wird nach Ihrer Einschätzung die Lage in den einzelnen Marktsegmenten mittelfristig (in 3 bis 5 Jahren) aussehen?

mittelfristig (3-5 Jahre) wird der Wohnungsmarkt in Bochum ... sein	Eigentum				Mietwohnungsmarkt			
	ETW		EFH		oberes Preissegment	mittleres Preissegment	preisgebundenes Segment	
	oberes Preissegment	normales Preissegment	oberes Preissegment	normales Preissegment			1-2 Räume	größere WE
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
sehr angespannt (5)	1	0	1	1	0	1	1	0
angespannt (4)	3	4	4	2	5	4	3	8
ausgewogen (3)	11	9	11	9	12	12	6	7
entspannt (2)	5	7	3	8	7	8	9	8
sehr entspannt (1)	1	1	2	1	2	1	5	0
keine Angabe	8	8	8	8	3	3	5	6
Summe	29	29	29	29	29	29	29	29
Durchschnittswert	2,9	2,8	3,0	2,7	2,8	2,8	2,4	3,0

Frage 7: Wie schätzen Sie das *aktuelle* Investitionsklima in den folgenden Marktsegmenten ein?

Das Investitionsklima ist derzeit ...	Eigentumsmaßnahmen (Neubau)		Neubau von Mietwohnungen	Bestandsmaßnahmen (z.B. Sanierung)	Erwerb von bestehendem Wohnraum
	ETW	EFH			
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
sehr schlecht (5)	6	3	12	1	1
eher schlecht (4)	10	9	13	5	9
weder gut noch schlecht (3)	6	7	4	16	13
eher gut (2)	1	4	0	6	5
sehr gut (1)	0	0	0	1	0
keine Angabe	6	6	0	0	1
Summe	29	29	29	29	29
Durchschnittswert	3,9	3,5	4,3	3,0	3,2

Frage 8a: Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima beim Neubau im Eigentumsbereich derzeit positiv, kaum bzw. gar nicht oder negativ beeinflussen:

beim Neubau im Eigentumsbereich wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)	keine Angaben	insgesamt
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	2	8	12	7	29
Kosten von Bauland	2	4	17	6	29
Verfügbarkeit von Bauland	2	7	14	6	29
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	1	14	8	6	29
Finanzierungsbedingungen	16	5	3	5	29
Einkommensentwicklung der Nachfrager	1	7	16	5	29
Steuer- und Abschreibungsrecht	1	12	10	6	29
Renditeerwartungen	0	10	13	6	29
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	2	12	10	5	29
absehbare demographische Entwicklung	0	10	13	6	29
Infrastrukturangebot	4	16	2	7	29

Frage 8b: Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima beim Neubau von Mietwohnungen derzeit positiv, kaum bzw. gar nicht oder negativ beeinflussen:

beim Neubau von Mietwohnungen wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)	keine Angaben	insgesamt
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
kommunale Planungs- u. Genehmigungspraxis	2	11	12	4	29
Kosten von Bauland	1	5	20	3	29
Verfügbarkeit von Bauland	1	7	18	3	29
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	1	14	11	3	29
Finanzierungsbedingungen	19	5	3	2	29
Sozialstruktur der Mieter/Wohnungssuchenden	1	9	16	3	29
Zahlungsfähigkeit der Mieter/Wohnungssuchenden	2	6	19	2	29
Steuer- und Abschreibungsrecht	1	12	13	3	29
Renditeerwartungen	1	6	19	3	29
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	2	15	10	2	29
Mietrecht	0	10	15	4	29
absehbare demographische Entwicklung	2	11	13	3	29
Infrastrukturangebot	5	19	2	3	29

Frage 8c: Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima bei Bestands-/ Erwerbsmaßnahmen derzeit positiv, kaum bzw. gar nicht 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)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)	keine Angaben	insgesamt
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	2	16	9	2	29
rechtliche Umlagemöglichkeiten der Kosten auf die Mieten	2	13	12	2	29
Probleme bei der Umsetzung (im bewohnten Haus)	1	8	18	2	29
Sozialstruktur der Mieter	2	8	17	2	29
Möglichkeit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohn.	6	15	6	2	29
Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	2	5	21	1	29
Steuer- und Abschreibungsrecht	3	13	12	1	29
Renditeerwartungen	3	7	17	2	29
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	2	15	10	2	29
Mietrecht	1	11	15	2	29
absehbare demographische Entwicklung	2	13	12	2	29
Infrastrukturangebot	6	18	3	2	29
Zweckentfremdungsverordnung	1	13	9	6	29

Frage 9. Ein Ausblick: Mit welchem Investitionsklima rechnen Sie in 1 bis 3 Jahren?

Das Investitionsklima wird sich	Eigentumsmaßnahmen (Neubau)		Neubau von Mietwohnungen	Bestandsmaßnahmen (z.B. Sanierung)	Erwerb von bestehendem Wohnraum
	ETW	EFH			
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
sehr verschlechtern (5)	2	1	5	0	1
eher verschlechtern (4)	12	10	17	5	7
nicht verändern (3)	8	10	5	8	14
eher verbessern (2)	1	2	1	15	6
sehr verbessern (1)	0	0	0	1	0
keine Angabe	6	6	1	0	1
Summe	29	29	29	29	29
Durchschnittswert	3,7	3,4	3,9	2,6	3,1

Frage 10 a) In welchem Bereich sind Sie tätig?

Organisation	Anzahl
Wohnungsuntern., Genossenschaften, Hausverwaltungen	12
Makler und deren Verbände	4
Finanzierungsinstitute	5
Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -unternehmen)	2
Wissenschaft, Sachverständige	3
Architekten (und deren Verbände)	0
Mietervereine	1
Haus- und Grundeigentümergevereine	2
andere Bereiche	0
Summe	29

Quelle: Stadt Bochum, StA 60 2 sowie StA 01 12; Wohnungsmarktbarometer 2003