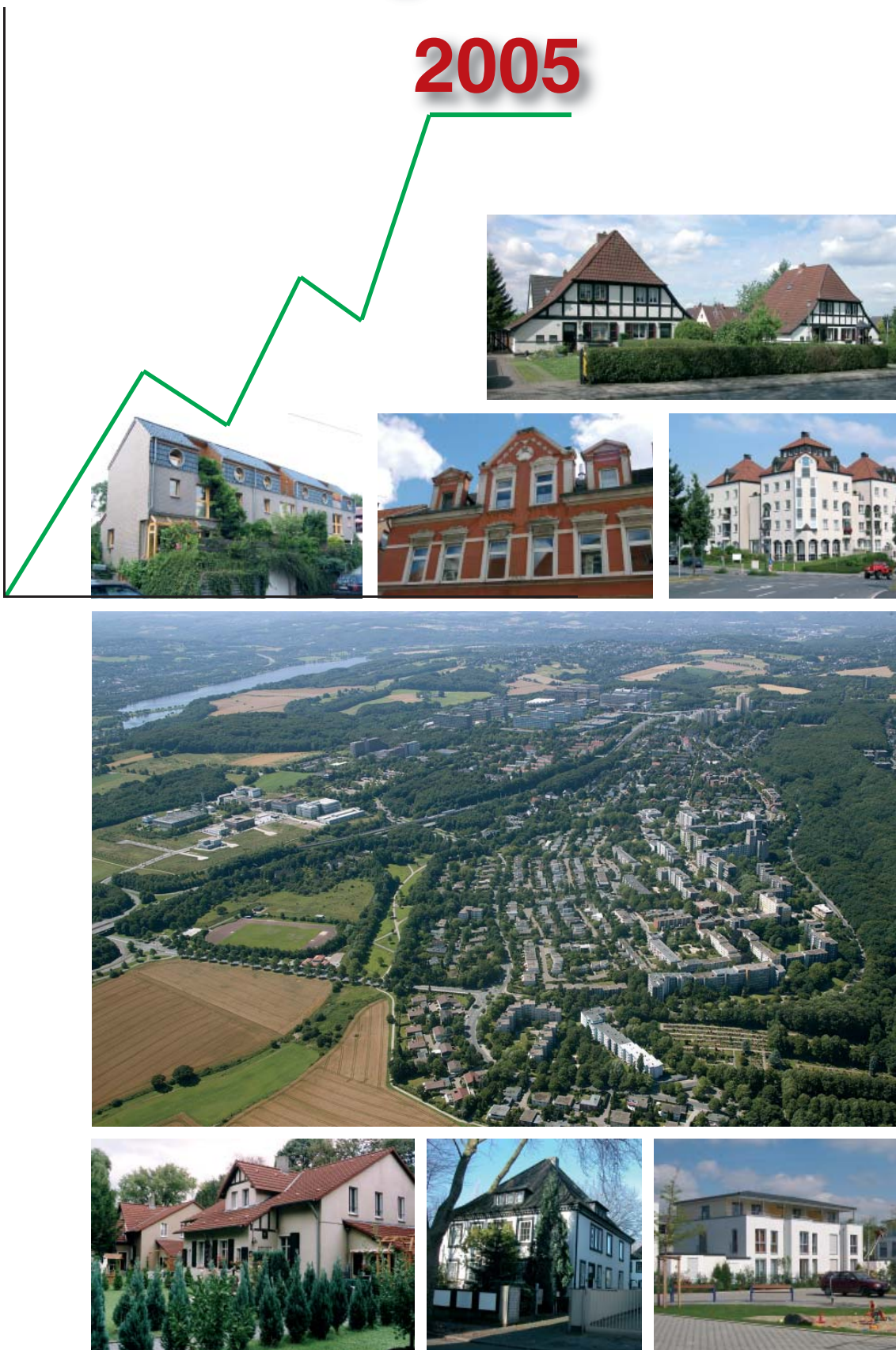


Wohnungsmarktbericht

2005



Stadt Bochum

Amt für Bauverwaltung
und Wohnungswesen

Stadt Bochum

**Wohnungsmarktbericht
Bochum
2005**

Impressum

Herausgeber: Stadt Bochum
Die Oberbürgermeisterin
Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen

Bearbeitung/
Rückfragen: Wolfgang Loke
Tel.: 0234/910-37 95
e-mail: Amt60@Bochum.de

Titelfotos: Stadt Bochum
Presseamt

Druck: Stadt Bochum
Zentrale Dienste, Grafischer Betrieb

www.bochum.de/bauverwaltung

Bochum, November 2005

Nachdruck (auch auszugsweise) nur mit Quellenangabe gestattet.

Inhalt

	Seite
Vorwort	7
1 Für den eiligen Leser	8
2 Grundstücksmarkt	10
2.1 Entwicklung der Baulandmärkte und Baulandpreise	10
2.2 Grundstücksmarkt im regionalen Vergleich	12
2.3 Wohnbaulandreserve und Baulandmanagement	13
3 Entwicklung der Angebotsseite	15
3.1 Vorgelagerte Faktoren	15
3.2 Wohnungsangebot	16
3.2.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes	16
3.2.2 Charakteristik des Wohnungsbestandes	17
3.2.3 Bautätigkeit	18
3.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	21
4 Entwicklung von Wohnungsbedarf und -nachfrage	24
4.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	24
4.2 Stadt-Umland-Wanderung	27
4.3 Sozioökonomische Entwicklung	28
4.3.1 Entwicklung der Einkommen und Lebenshaltungskosten	29
4.3.2 Nachfrage nach preiswerten Wohnungen	31
5 Marktanspannung / Mietenentwicklung	34
5.1 Wohnflächenverbrauch und Leerstandsanalyse	34
5.2 Fluktuation	36
5.3 Miete	37
6 Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung	40
7 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung "Östliches Ruhrgebiet"	49
8 Kurz- und mittelfristige Marktentwicklung: Expertenbefragung 2005 (Wohnungsmarktbarometer)	52
Tabellen und Abbildungsverzeichnis	55
Anhang Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile Fragebogen-Auswertung zum Wohnungsmarktbarometer 2005	

Vorwort

Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Der aktuelle tiefgreifende Wandel vieler Lebensbereiche hat - auch in Bochum - zu Veränderungen dieses Sektors geführt. Auf den Wandel müssen die Kommune, aber auch Wohnungswirtschaft und Finanzierungsinstitute schnell und differenziert reagieren. Richtige wohnungswirtschaftliche und -politische Entscheidungen sind jedoch nur möglich, wenn aktuelle und umfassende Informationsgrundlagen über den örtlichen Wohnungsmarkt und seine regionalen Verknüpfungen vorliegen. Der Wohnungsmarktbericht Bochum, der hiermit für 2005 mit den Daten für das Jahr 2004 vorliegt, soll in seiner nunmehr 2. Ausgabe eine solche Entscheidungsgrundlage darstellen.



Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem basiert auf Daten und Fakten von Indikatoren, deren Veränderungen jährlich erfasst, alle zwei Jahre bewertet und in Berichtsform veröffentlicht werden. Aktuelle Entwicklungen können so vor dem Hintergrund längerer Zeitreihen betrachtet werden. Dazu hat Bochum mit rund 30 weiteren Städten aus NRW ein entsprechendes Indikatorensystem für den Wohnungsmarkt installiert und ist im Initiativkreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa NRW) vertreten.

Auf der Grundlage dieses Informationssystems sowie einer intensivierten Zusammenarbeit mit den Wohnungsmarktakteuren wird in Bochum die bislang durchaus erfolgreiche Wohnungspolitik fortgeführt, um den Strukturwandel zu unterstützen und Bochum zu einer lebenswerten und modernen Stadt mit einem qualitativ hochwertigen Wohnungsangebot in allen Marktsegmenten zu erhalten und weiter zu entwickeln.

An der Datensammlung für diesen Bericht waren zahlreiche Wohnungsmarktakteure, andere Behörden und Institutionen sowie viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung beteiligt, ohne deren Mitwirkung ein Wohnungsmarktbericht in dieser Komplexität gar nicht entstehen könnte. Deshalb bedanke ich mich bei allen, die zu der Erarbeitung und Fortschreibung des Datensystems sowie der Erstellung des Berichtes beigetragen haben.



Martin zur Nedden
Stadtbaurat

1 Für den eiligen Leser

- ☞ Die Bochumer Bevölkerungszahl geht weiter zurück, auch wenn aufgrund der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer im Jahre 2004 Vergleiche mit Vorjahreswerten unmittelbar nicht mehr möglich sind (vgl. "Vorbemerkung" in Kapitel 4.1). Gleichwohl bleibt die Zahl der Haushalte stabil. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt zur Zeit exakt zwei Personen.
- ☞ Geburtendefizite tragen deutlich mehr zum Rückgang der Bevölkerung bei als Wanderungsverluste. Allerdings führt auch der Einwohneraustausch mit den Nachbargemeinden meist zu negativen Salden, die künftig - anders als in der Vergangenheit - möglicherweise nicht mehr durch entsprechende Gewinne bei den Fernwanderungen ausgeglichen werden können.
- ☞ Mit über 2.600 Einwohnern je qkm ist die Bevölkerungsdichte weiterhin eine der höchsten - bundesweit, aber auch innerhalb des Ballungsraumes Metropole Ruhr.
- ☞ Die Bautätigkeit stabilisiert sich auf vergleichsweise niedrigem Niveau. Positive Signale gehen dabei vor allem vom individuellen Wohnungsbau aus. Der Wohnungsbestand nimmt - aufgrund bisher nur unwesentlicher Rückbauprozesse - weiter zu.
- ☞ Der Sozialwohnungsbestand reduziert sich weiter. Versorgungsengpässe sind bisher zwar noch nicht zu spüren, für die Zukunft aber nicht auszuschließen.
- ☞ Die Durchschnittspreise für Wohnbauland sind stabil geblieben bzw. liegen unter den Höchstwerten der Jahre 2000 und 2001. Gleichwohl sind die Preise in den meisten Nachbargemeinden niedriger.
- ☞ Die durchschnittlichen Baupreise für Eigenheime und Wohnungseigentum sind weitgehend stabil geblieben, bei den Reihenhäusern sogar leicht gesunken. Im Vergleich mit den Umlandgemeinden liegen die Kaufpreise im Mittelfeld, Eigentumswohnungen kann man in Bochum sogar am günstigsten erwerben.
- ☞ Die für eine Versorgung nachfrageschwacher Bevölkerungsgruppen wesentlichen Sozialindikatoren (Ausländeranteil, Sozialhilfe- und Arbeitslosenquote) verlaufen in Bochum relativ konstant, für den Bereich der Arbeitslosenquote jedoch auf hohem Niveau. Aufgrund der allgemeinen Konjunktorentwicklung sind Verbesserungen für die (nahe) Zukunft nicht wahrscheinlich.
- ☞ Im Rahmen der Zeitungsanalyse wurden im Frühjahr 2005 im Anzeigenmarkt für Mietwohnungen 7 x mehr Angebote als Gesuche gezählt. Die dabei ermittelten durchschnittlichen Mietkosten sind seit 2003 nahezu unverändert, so dass keine Signale erkennbar sind, die auf eine weitere Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt hinweisen. Allerdings liegen die Mieten in Bochum im regionalen Vergleich im oberen Bereich.
- ☞ Die Experten bewerten in der Befragung im Frühjahr 2005 die Wohnungsteilmärkte in Bochum weiterhin als überwiegend ausgewogen bis entspannt. Änderungen für die nähere Zukunft werden nicht erwartet. Vor allem im Mietwohnungsbau wird - trotz günstiger Finanzierungsbedingungen und des guten Infrastrukturangebotes unserer Stadt - das Investitionsklima sehr schlecht bewertet.

Ausgewählte Daten zum Bochumer Wohnungsmarkt

	31.12.02	31.12.03	31.12.04	Trend
Einwohner (incl. Zweitwohnsitz)	394.636	393.853	381.725¹	↘
Wohnungsbestand	190.494	190.659	191.245	↗
davon: Sozialwohnungen	31.290 (16,4 %)	29.208 (15,3 %)	25.975 (13,6 %)	↘
Wohngebäude	54.418	54.514	54.824	↗
davon: individ. Wohnungsbau (EFH/ZFH)	29.954 (55,0 %)	30.042 (55,1 %)	30.219 (55,3 %)	↗
Baugenehmigungen (Wohnungen)	504	346	332	↘
davon in Ein-/Zweifamilienhäusern	225	191	156	↘
Innerstädtische Umzugshäufigkeit	8,0 %	7,7 %	7,9 %	⇒
Arbeitslosenquote (30.09.)	12,0 %	13,2 %	13,2 %	?
Ausländer-Anteil	8,6 %	8,6 %	8,7 %	⇒
Sozialhilfequote	5,0 %	5,0 %	liegt nicht vor	?

Bochum im Städtevergleich (31.12.2004)

	Fläche qkm	Bevölkerung ²	Arbeitslo- senquote ³	Wohnungs- bestand	Bauintensität (EFH/ZFH) ⁴	Fertig- stellungen	Bauland- preise (€/qm) ⁵
Bochum	145,4	388.179	13,2 %	191.245	7,5	618	245
Castrop-Rauxel	51,7	77.911	11,7 %	36.031	1,7	36	185
Dortmund	280,3	588.680	16,6 %	305.718	11,7	1.299	215
Essen	210,4	588.084	13,2 %	316.230	5,6	1.023	270
Gelsenkirchen	104,8	270.107	21,9 %	141.214	6,7	256	175
Hattingen	71,4	57.309	11,3 %	27.339	4,5	48	160
Herne	51,4	171.831	16,2 %	84.642	3,4	170	150
Witten	72,4	101.181	10,6 %	51.103	6,3	181	170

¹ Wohnberechtigte Bevölkerung einschließlich Personen mit Nebenwohnsitz (Quelle: Stadt Bochum, StA 01 12); bitte Vorbemerkungen in Kap. 4.1 beachten.

² Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung (Quelle: LDS)
Für den Städtevergleich wird auf eine einheitliche Datenquelle zurückgegriffen.

³ Zum 30.09.2004 (Quelle: RVR-Regionalinformation 11/2004); auf Basis der abhängigen Erwerbspersonen).

⁴ Bauintensität = Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1000 Bestandswohnungen des Vorjahres.

⁵ Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (mittlere Lage).
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2005 des Oberen Gutachterausschusses bzw. der jeweiligen Gemeinden.

2 Grundstücksmarkt

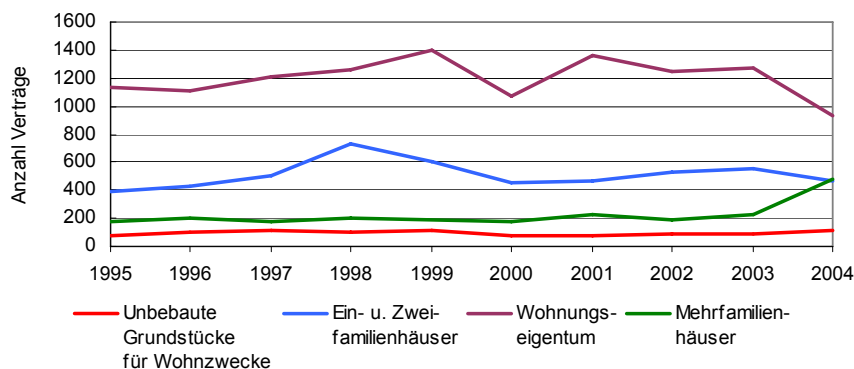
2.1 Entwicklung der Baulandmärkte und Baulandpreise

Im Jahr 2004 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum⁶ insgesamt 2.973 - davon 2.256 für die Auswertung geeignete - Kaufverträge eingegangen. Gegenüber dem Vorjahresergebnis ist die **Zahl der Kaufverträge** um ca. 6 % zurückgegangen, davon sind bei den bebauten Grundstücken vor allem Wohneigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser betroffen. Der Rückgang wäre deutlicher, wenn sich nicht die Zahl der Kaufverträge für Mehrfamilienhäuser verdoppelt hätte und mit 481 auf dem höchsten Stand der letzten zehn Jahre abschließt. Dieses Ergebnis ist aber vor allem auf Verkäufe eines großen Wohnungsunternehmens zurückzuführen.

Die Zahl der Kaufverträge für Bauland ist ein Indikator für die Aktivität auf dem Grundstücksmarkt. Werden nämlich mehr Grundstücke veräußert, ist eine höhere Bautätigkeit zu erwarten.

Bei 280 Kaufverträgen für unbebaute Grundstücke handelte es sich in 115 Fällen um Wohnbauflächen (einschl. Bauerwartungsland); das entspricht einer Zunahme um 24 Fälle (+ 26,4 %) und ist der höchste Wert der letzten 10 Jahre.

Abb. 1: Kaufverträge nach Teilmärkten

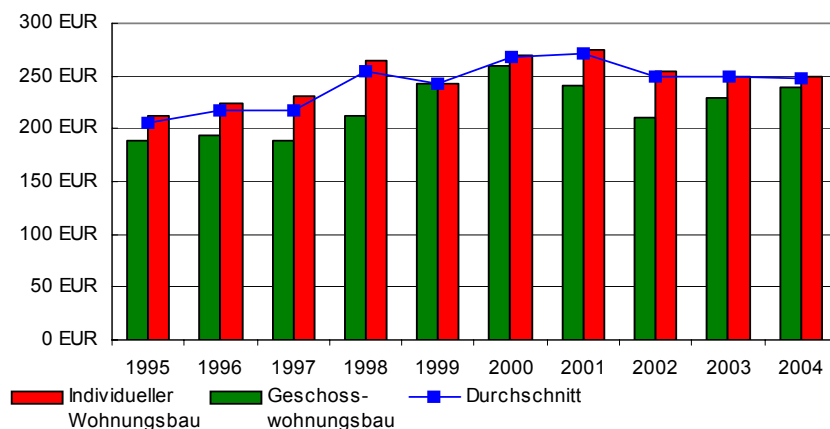


Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Bochum

Resultierend aus den angesprochenen Verkäufen eines einzelnen Unternehmens sind erhebliche Geld- und flächenmäßige Umsatzsteigerungen zu verzeichnen. Während der Geldumsatz bei den Mehrfamilienhäusern um 73 % zugenommen hat, ging er beim Wohnungseigentum um 27 % zurück. Trotz dieser Umsatzsteigerungen sind die **Durchschnittspreise für Wohnbauland** mit 247 EUR/qm stabil geblieben. Sie liegen aber unter den Höchstwerten der Jahre 2000 und 2001.

⁶

Im Internet unter: www.gutachterausschuss-bochum.de

Abb. 2: Baulandpreise für baureife Grundstücke


Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Bochum

Der Gutachterausschuss beschließt jährlich die Bodenrichtwertkarte. Die **Bodenrichtwerte** sind durchschnittliche Lagewerte für erschließungsbeitragsfreies Bauland, d. h. Erschließungsbeiträge sind in den Bodenrichtwerten enthalten. Wegen der Größe des Stadtgebietes und der Unterschiede - auch innerhalb der jeweiligen Stadtteile - handelt es sich dabei nur um Orientierungswerte, aus denen jedoch nicht auf das durchschnittliche Preisniveau eines Stadtteils geschlossen werden kann. Wie schon in den letzten Jahren sind die Bodenrichtwerte in Bochum stabil geblieben. Sie variieren aber innerhalb der Stadtteile in Abhängigkeit von der Lage zum Teil erheblich.

Tab. 1: Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen

Stadtteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau		
	Lage gut	Lage mittel	Lage mäßig	Lage gut	Lage mittel	Lage mäßig
Günnigfeld, Leithe, Wattenscheid (ohne Kernbereich), Westenfeld	245	215	175	210	180	165
Hamme, Hordel, Hofstede, Riemke, Weitmar-Nord	240	215	175	210	180	165
Bergen, Gerthe, Harpen, Hiltrop	235	215	180	210	180	175
Bochum (ohne Kernbereich), Altenbochum, Grumme, Wiemelhausen-Nord	305	245	205	280	230	195
Langendreer, Werne, Laer	245	225	175	215	205	170
Eppendorf, Höntrop, Munscheid, Sevinghausen	265	235	210	230	215	-
Dahlhausen, Linden	245	235	180	215	205	170
Querenburg, Stiepel, Wiemelhausen-Süd, Weitmar-Süd	335	245	215	245	230	-
Gesamtstadt	300	245	210	245	210	165

Ermittelt nach dem Auswertungsstand 01. Januar 2005

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

Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Bochum

Von besonderer Bedeutung ist wegen der Zahl der Kauffälle und der Höhe der Umsätze der Teilmarkt der **bebauten Grundstücke** (einschl. Eigentumswohnungen). Aber auch hier ist das Preisniveau stabil geblieben, bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften sogar leicht gefallen.

Tab. 2: Durchschnittliche Baupreise für Eigenheime/Wohnungseigentum

	2003	2004
	Gesamt € (€/qm Wohnfläche)	Gesamt € (€/qm Wohnfläche)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	325.000 (2.000)	335.000 (2.050)
Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften	250.000 (1.930)	235.000 (1.870)
Reihenmittelhäuser	235.000 (1.910)	215.000 (1.880)
Mehrfamilienhäuser	300.000 (780)	325.000 (790)
Eigentumswohnungen (Neubau/Ersterwerb)	180.000 (2.090)	195.000 (2.050)
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf/Umwandlung)	95.000 (1.230)	110.000 (1.290)

Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Bochum

2.2 Grundstücksmarkt im regionalen Vergleich

Wie zuvor dargestellt, sind die Durchschnittspreise für Wohnbauland stabil geblieben. Sie liegen allerdings in den meisten Nachbargemeinden weiterhin erheblich niedriger. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, werden höhere Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau nur in Essen und - bei den guten Wohnlagen - in Dortmund erzielt.

Tab. 3: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

	2003		2004	
	mittlere Lage €/qm	gute Lage €/qm	mittlere Lage €/qm	gute Lage €/qm
Bochum	245	300	245	300
Castrop-R.	180	230	185	230
Dortmund	215	360	215	360
Essen	270	350	270	350
Gelsenkirchen	175	290	175	290
Hagen	140	205	150	205
Hattingen	155	260	160	265
Herne	150	180	150	180
Witten	170	205	170	210

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2005 des Oberen Gutachterausschusses bzw. der o.a. Gemeinden

Der Umsatz bebauter ist deutlich höher als der unbebauter Grundstücke. Da in den Grundstücksmarktberichten für bebaute Grundstücke häufig keine Durchschnittspreise angegeben werden bzw. die dort ausgewiesenen, nach Lage und Gebäudetyp stark differierenden Werte kaum vergleichbar sind, wird auf den Preisspiegel des Rings Deutscher Makler (RDM) zurückgegriffen.

Tab. 4: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen

	Eigenheim (freisteh., incl.Garage) mittl. Lage in €	Reihenmittelhaus (ohne Garage) mittl. Lage in €	Eigentumswohnung (Bestand, bezugsfrei) €/qm
Bochum	270.000	200.000	1.050
Castrop-R.	--	--	--
Dortmund	300.000	200.000	1.380
Essen	305.000	220.000	1.200
Gelsenkirchen	240.000	180.000	1.100
Hagen	240.000	215.000	1.100
Hattingen	--	--	--
Herne	260.000	189.178	1.050
Witten	227.000	215.000	1.150

Quelle: Preisspiegel des RDM (1. Quartal 2004). Durchschnittspreise liegen nicht für alle Gemeinden vor.

Die Durchschnittspreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen sind in Bochum - wie ältere Preisspiegel zeigen - stabil geblieben bzw. in den letzten Jahren eher gesunken. Damit ist nunmehr ein Preisniveau erreicht, das im regionalen Vergleich im Mittelfeld und bei den Eigentumswohnungen sogar am Günstigsten liegt.

2.3 Wohnbaulandreserve und Baulandmanagement

Da heute ca. 2/3 des Bochumer Stadtgebietes Siedlungs- und Verkehrsflächen sind, müssen vorrangig die vorhandenen Baulücken - auch Nachverdichtung - bebaut werden, die zusammen eine Flächenkapazität von ca. 66 ha darstellen.

Ziel weiterer Wohnbaulandentwicklungen ist das Recycling von Brachflächen. Dies kann durch Veränderungen in den Grundstücks- und Eigentumsstrukturen mittels bodenordnerischer Maßnahmen unterstützt werden.

Weiterhin müssen ausreichende Kapazitäten an Freiflächen vorhanden sein und vorgehalten werden. Im Stadtgebiet gibt es hierfür ca. 120 ha geeignete Flächen, die aber noch nicht für Wohnbauzwecke genutzt werden können.

Um einer Zersiedlung entgegenzuwirken und die Nahversorgung zu sichern, sollte Neubau nur an integrierten, zentrumsnahen Standorten erfolgen⁷. Im Wettbewerb um Einwohner zeigt sich, dass die Qualität von Wohnung und Wohnumfeld sowie Nachbarschaft und

⁷

Vgl. "Räumliches Entwicklungskonzept - Perspektive Bochum 2015", Juli 2004

Adresse neben den Kosten die entscheidenden Faktoren für die Wohnortwahl sind.

Zu Beginn des Jahres 2005 waren ca. 49 ha Wohnbauflächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ausgewiesen, für weitere rd. 38 ha sind Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Damit besteht derzeit oder in Kürze für insgesamt ca. 4.000 Wohneinheiten Planungsrecht. Diese Feststellung ist jedoch nicht gleichzusetzen mit unmittelbar zur Verfügung stehendem Bauland, hierfür müssten weitere Voraussetzungen (z. B. Erschließung, verkaufswillige Eigentümer, Bauinteressierte) erfüllt sein.

Die Stadt Bochum hat Mitte 2005 Grundstücke für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern an folgenden Standorten angeboten:

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Hugendiekstraße | <input type="checkbox"/> Im Ostholz | <input type="checkbox"/> Bockholtstraße |
| <input type="checkbox"/> Sonnenleite | <input type="checkbox"/> Eulenbaumstraße | <input type="checkbox"/> Unterm Schrick |

Darüber hinaus werden derzeit folgende Standorte noch untersucht, auf denen eine größere Anzahl von z.B. Einfamilienhäusern gebaut werden könnte:

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Everstalstraße | <input type="checkbox"/> Bonackerweg | <input type="checkbox"/> Hauptstraße |
| <input type="checkbox"/> Nörenbergskamp | <input type="checkbox"/> Havkenscheider Feld | <input type="checkbox"/> Graf-Adolf-Straße |

Ergebnis Grundstücksmarkt

Trotz deutlicher Umsatzsteigerungen, die allerdings vor allem auf Wohnungsverkäufe eines einzelnen Unternehmens zurückzuführen sind, sind die Durchschnittspreise für Wohnbauland auf allen Teilmärkten stabil geblieben. Auch bei den bebauten Grundstücken ist ein konstantes Preisniveau zu verzeichnen.

Im regionalen Vergleich liegen die Durchschnittspreise für Wohnbauland in den meisten Nachbargemeinden erheblich niedriger. Die Preise bei den bebauten Grundstücken liegen dagegen im Mittelfeld, bei den Eigentumswohnungen sogar am Günstigsten.

Auch künftig bieten die im Rahmen des Planungsrechts bereit gestellten Flächen für Wohnbaumaßnahmen für alle Teilmärkte gute Entwicklungsmöglichkeiten.

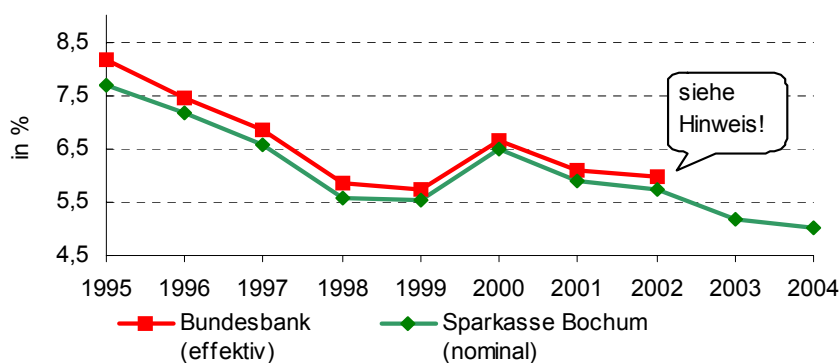
3 Entwicklung der Angebotsseite

3.1 Vorgelagerte Faktoren

Von vielen Rahmenbedingungen, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind - neben der Einkommensentwicklung der Haushalte - die Hypothekenzinsen ein bedeutender Entscheidungsfaktor. Für die persönliche Planung beim Hausbau ist die Zinsbelastung wichtig, da diese über einen langen Zeitraum die monatlichen Belastungen und damit den Anteil des frei verfügbaren Einkommens bestimmt.

In der nachfolgenden Abbildung sind die durchschnittlichen Festzinssätze für Hypothekendarlehen auf Wohnungsgrundstücke bei zehnjähriger Laufzeit dargestellt. Da aufgrund unterschiedlicher Marktrisiken möglicherweise zunehmend lokale Faktoren die Kreditkosten beeinflussen, wurde dem Effektivzins der Deutschen Bundesbank beispielhaft der nominale Jahresdurchschnittszins der Sparkasse Bochum gegenübergestellt. Hierbei handelt es sich um Zinssätze, die im Rahmen der "Erhebung über Soll- und Habenzinsen" regelmäßig an die Bundesbank gemeldet werden. Deutlich wird, dass die Zinsen seit dem Jahr 2000 kontinuierlich zurückgehen und in 2004 einen neuen Tiefstand erreicht haben. Der parallel nach unten verschobene Zinsverlauf der Sparkasse ist zum Teil auf die Differenz zwischen Nominal- und Effektivzins, aber wohl auch auf die größere Konkurrenzsituation der Kreditinstitute im Ruhrgebiet zurück zu führen. Insgesamt folgt die lokale Situation dem bundesweiten Trend, allerdings ließ möglicherweise das vergleichsweise hohe Zinsniveau bis 1998 den Kreditinstituten vor Ort etwas größere Spielräume für einen nach unten angepassten Zins.

Abb. 3 Entwicklung der Hypothekenzinsen



Hinweis: 2003 wurde die Statistik der Deutschen Bundesbank an die EU-Norm angepasst (u.a. andere Laufzeiten). Aufgrund eines damit verbundenen Sprunges in der Zeitreihe endet die Darstellung mit dem Jahr 2002!

Quellen: Deutsche Bundesbank (Hrsg.), Sparkasse Bochum

Eigentlich stellt die Entwicklung des Hypothekenzinssatzes bereits seit geraumer Zeit ein positives Zeichen für Investitionen dar. Demnach muss es, wie die nachlassenden Bautätigkeitszahlen der letzten Jahre belegen, andere investitionshemmende Gründe geben. Nach Einschätzung der Bochumer Wohnungsmarktakteure (vgl. Kap. 8, Wohnungsmarktbarometer) wirkt sich momentan - neben günstiger Finanzierungsbedingungen -

lediglich das gute Infrastrukturangebot Bochums positiv auf Investitionsentscheidungen aus. Ungünstig bewertet wird dagegen die Situation vor allem hinsichtlich der Preise und der Verfügbarkeit von Bauland. Besserung wird durch die Bereitstellung von Flächen der Wohnbaulandreserven erwartet (vgl. Kapitel 2.3). Ebenso ungünstig bewertet wird die allgemeine Einkommensentwicklung bzw. die Sozialstruktur der Nachfrager. Letztgenannte Aspekte kann eine Kommune allerdings weder steuern noch beeinflussen; gleiches gilt für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, die Renditeerwartungen der Investoren sowie das Miet-, Steuer- und Abschreibungsrecht.

3.2 Wohnungsangebot

3.2.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

Ende 2004 gab es in Bochum 191.245 Wohnungen (darunter 1.937 Einheiten in Nichtwohngebäuden⁸) und somit 586 mehr als im Vorjahr. Allerdings dürfte der tatsächliche Wohnungsbestand niedriger als die amtliche Fortschreibung liegen, da bauliche Zusammenlegungen von Wohnungen oder Nutzungsänderungen statistisch nicht immer erfasst werden. Nach Einschätzung des Pestel-Institutes liegt der tatsächliche Wohnungsbestand in Bochum bei rd. 188.000 Wohnungen⁹.

Tab. 5: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen *)		
		Gesamt	in Ein-/Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern
2004	54.824	189.308	40.872	148.436
2003	54.514	188.726	40.567	148.159
2002	54.418	188.560	40.479	148.081
2001	54.238	188.277	40.302	147.975
2000	53.995	187.880	40.081	147.799
1999	53.436	186.827	39.564	147.263
1998	53.171	185.923	39.344	146.579
1997	52.934	185.111	39.161	145.950
1996	52.710	184.080	39.008	145.072
1995	52.497	183.112	38.833	144.279

*) Ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden u. ohne Wohnheime

Quelle: LDS NRW; Landesdatenbank

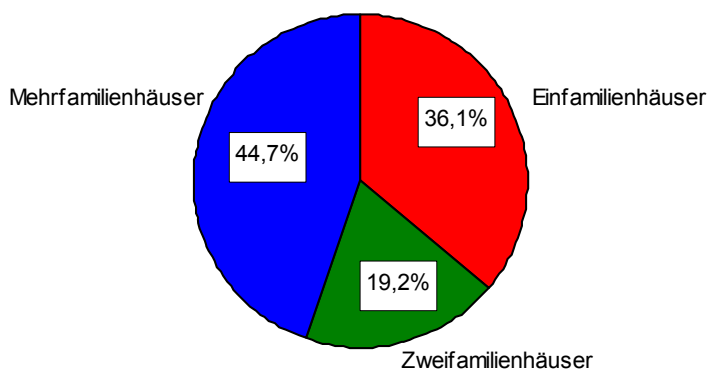
⁸ Der Wohnungsbestand umfasst in der Regel Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Nichtwohngebäude sind nicht oder nicht überwiegend für Wohnzwecke bestimmt, sondern werden z. B. für gewerbliche, landwirtschaftliche, kulturelle oder soziale Zwecke genutzt. Nicht immer ist eine Einbeziehung der Nichtwohngebäude möglich oder sinnvoll. Da diese ohnehin nur etwa 1 % am Gesamtwohnungsbestand ausmachen, können sie für generelle Betrachtungen des Wohnungsangebotes vernachlässigt werden.

⁹ Beschäftigung, Bevölkerung und Wohnungsmarkt (Die Entwicklung in der Stadt Bochum bis 2020, Kapitel 1 - 3); Pestel Institut für Systemforschung, Hannover, Dez. 2004. Danach wird der Wohnungsbestand für 2003 mit 187.927 Wohnungen ausgewiesen.

Der Zuwachs des Wohnungsbestandes ist in 2004 deutlich höher ausgefallen als in den drei Jahren zuvor. Davon betroffen sind sowohl Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern. Aktuell entfallen vom gesamten Wohnungsbestand 40.872 Wohnungen (21,6 %) auf den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) und 148.436 Wohnungen auf den Gebäudetyp Mehrfamilienhaus (78,4 %).

Damit korrespondierend ist auch die Zahl der Wohngebäude in Bochum deutlicher angestiegen als in den Jahren zuvor. Der Anteil im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) geht zwar seit Jahren kontinuierlich zurück, stellt aber weiterhin mit knapp 45 % die dominierende Bauform im Stadtgebiet dar.

Abb. 4: Wohngebäude nach Bauform



Quelle: LDS NRW; Landesdatenbank (Stand 2004)

3.2.2 Charakteristik des Wohnungsbestandes

Grundsätzlich ist die Siedlungsstruktur des Stadtgebietes bei einem hohen Besiedlungsgrad durch eine eher lockere Bebauung geprägt, die vornehmlich aus der Nachkriegszeit stammt. Sowohl Mehr- als auch Einfamilienhäuser sind relativ gleichmäßig mit punktuellen Verdichtungen über das Stadtgebiet verteilt¹⁰. Bei der Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes ist vor allem der hohe Anteil an Wohnungen auffällig, die zwischen 1949 und 1968 errichtet wurden. Nach Berechnungen des Pestel-Instituts¹¹ beträgt der Anteil von Wohnungen, die in diesem Zeitraum errichtet wurden, in Bochum 42,6 % - dagegen im Landesdurchschnitt lediglich 35,7 %. Diese Struktur hat nicht nur Bedeutung für die in den kommenden Jahren zu erwartenden Wohnungsabgänge, sondern auch für die zunehmende Notwendigkeit von Bestandsmaßnahmen, um die Attraktivität Bochums als Wohnstandort weiter zu steigern.

Der Wohnungsbestand in Bochum ist, wie in allen deutschen Großstädten, überwiegend

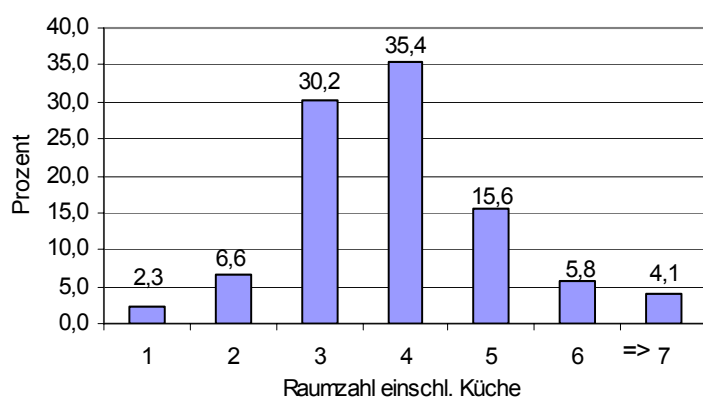
¹⁰ Quelle: Räumliches Entwicklungskonzept "Perspektive Bochum 2015", Juli 2004

¹¹ Quelle: Beschäftigung, Bevölkerung und Wohnungsmarkt (Die Entwicklung in der Stadt Bochum bis 2020, Kapitel 1 - 3); Pestel Institut für Systemforschung, Hannover, Dez. 2004.

vermietet - und zwar zu rd. 25 % von Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften und zu weiteren 50 % von privaten Vermietern. Nur bei den verbleibenden etwa 25 % handelt es sich um selbst genutzte Eigentümerwohnungen¹². Dieser Wert wird sich aber in den nächsten Jahren durch die Umstrukturierung der Neubautätigkeit und den Erwerb von Wohnungen aus dem Bestand weiter erhöhen.

Der Wohnungsbestand setzt sich zu 2/3 aus Drei- und Vierraumwohnungen zusammen. Das Angebot an größeren Wohnungen (fünf und mehr Räume) fällt mit 25,5 % deutlich größer aus als das Angebot an kleinen Wohnungen (ein und zwei Räume) mit 8,9 %. Trotzdem erachtet fast die Hälfte der Bochumer Wohnungsmarktextperten das Angebot von großen, bezahlbaren Wohnungen als unzureichend, wogegen keiner der Akteure glaubt, dass das Angebot an kleinen Wohnungen zu gering ist (vgl. Wohnungsmarktbarometer, Kap. 8).

Abb. 5: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume



Quelle: LDS NRW; Landesdatenbank

3.2.3 Bautätigkeit¹³

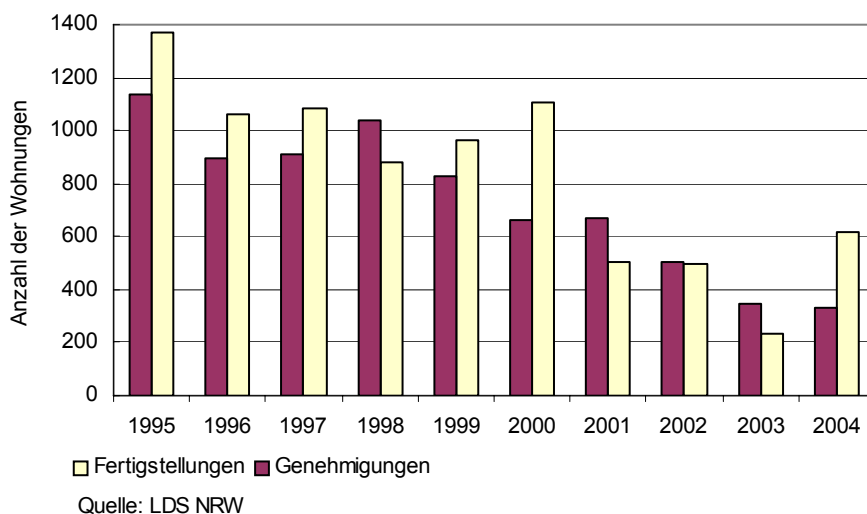
Der seit etwa 10 Jahren auf Bundes- und Landesebene festzustellende Trend nachlassender Wohnungsbautätigkeit setzt sich auch in Bochum fort. So ging die Zahl der **Baugenehmigungen** seit dem Jahr 1998 kontinuierlich zurück und liegt mit nunmehr 332 Genehmigungen nur noch etwa halb so hoch wie in den Jahren 2000 und 2001. Dagegen ist die Zahl der **Baufertigstellungen** mit 618 Wohnungen (526 in Wohn- und 92 in Nichtwohngebäuden) gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich angestiegen und liegt über dem Ergebnis aus dem Jahre 2001¹⁴.

¹² Quelle: Leitlinien und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnungspolitik in Bochum bis 2020; Pestel Institut für Systemforschung

¹³ Die Bautätigkeitsindikatoren beziehen sich in der Regel auf den Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

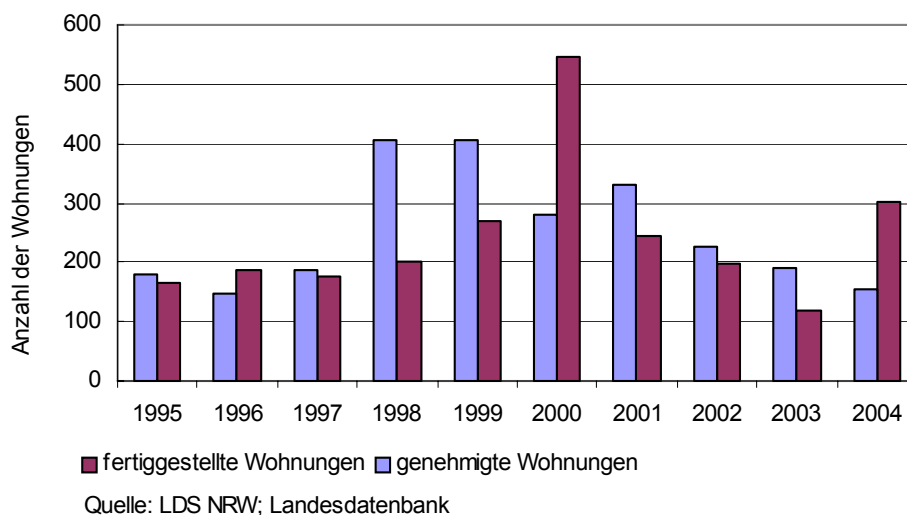
¹⁴ Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass aufgrund einer Umstellung des statistischen Meldeverfahrens die Zahlen für 2003 eher zu niedrig ausgewiesen sind, da eine möglicherweise bereits in 2003 tatsächlich erfolgte Bautätigkeit erst für 2004 nacherfasst werden konnte.

Abb. 6: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen



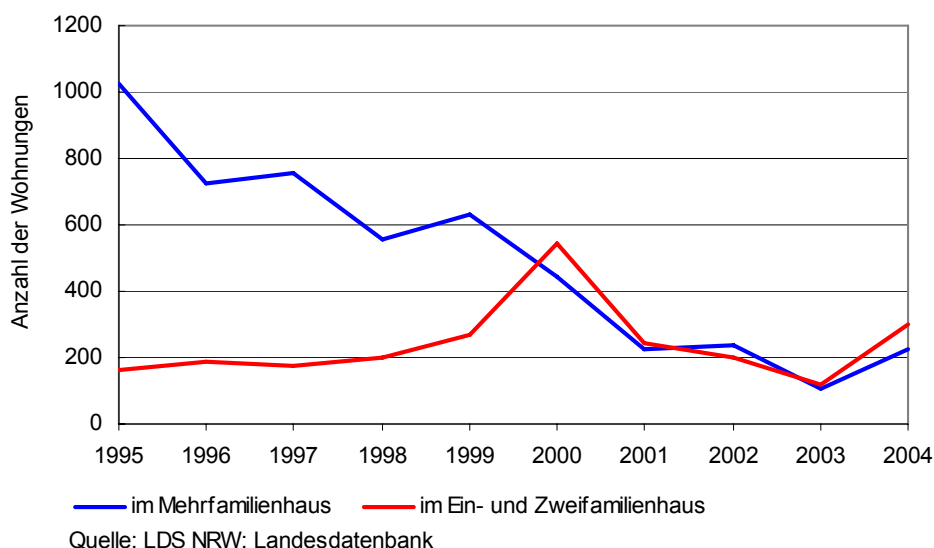
Vorzieheffekte wegen der andauernden politischen Diskussion über die Abschaffung/ Kürzung der Eigenheimzulage sind zwar nicht auszuschließen, lassen sich aber aus den Genehmigungszahlen (für Ein-/Zweifamilienhäuser) der letzten zwei Jahre nicht unbedingt ableiten. Schließlich bewegen sich die aktuellen Bautätigkeitsindikatoren wieder ungefähr auf dem Niveau vor der "Boomphase" von 1998-2001.

Abb. 7: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern



Auch wenn die Zahl an fertig gestellten Mehrfamilienhäusern im Jahr 2004 wieder zugenommen hat, so geht die relative Bedeutung dieses Gebäudetyps weiter zurück. Weniger als 10 % aller fertig gestellten Wohngebäude enthielten drei oder mehr Wohnungen, über 90 % entfielen auf den individuellen Wohnungsbau. Damit korrespondierend werden seit dem Jahr 2000 - mit Ausnahme von 2002 - jährlich mehr Wohnungen in Ein-/ Zwei- als in Mehrfamilienhäusern fertig gestellt.

Abb. 8: Baufertigstellungen von Wohnungen



Die Entwicklung der Bautätigkeit verläuft demnach auf den verschiedenen Teilmärkten durchaus unterschiedlich. Betrachtet man die Marktentwicklung nach Art der Finanzierung, ist der öffentlich geförderte Wohnungsbau deutlich stärker zurückgegangen als der frei finanzierte. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, hat die nachlassende Bautätigkeit im öffentlich geförderten Segment bereits Ende der 90er-Jahre und damit etwa drei Jahre früher eingesetzt als im frei finanzierten Wohnungsbau. Im Mittel der letzten drei Jahre sind etwa 3/4 der Bautätigkeit auf frei finanzierte Investitionen zurückzuführen.

Tab. 6: Baufertigstellungen nach Finanzierungsart

Jahr	Fertig gestellte Wohnungen insgesamt	davon	
		freifinanziert	öffentlich gefördert
2004-2002	1.346	971 72%	375 28%
2001-1999	2.579	1.681 65%	898 35%
1998-1996	3.025	1.632 54%	1.393 46%

Quelle: LDS NRW/ Amt f. Bauverwaltung u. Wohnungswesen, Stadt Bochum

Entsprechend der leicht wiederbelebten Bautätigkeit in 2004 stieg auch die **Bauintensität**¹⁵ auf den höchsten Wert seit dem Jahr 2000. Der aktuelle Wert von 2,8 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen liegt leicht unter dem Durchschnitt der Region "Bochum und Nachbargemeinden" (vgl. nachfolgende Tabelle). Gestützt wird die gestiegene Bauintensität durch das Ergebnis bei den Ein- und Zweifamilienhäusern - bereits seit 1998 liegt hierfür der Wert über der Gesamtquote, in 2004 wurde mit einem Wert von 7,5 das

¹⁵ Bauintensität wird definiert als Zahl der fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen am 31.12. des Vorjahres. Dieser relativierte Wachstumsindikator macht u. a. deutlich, welche Rolle der Neubau auf dem lokalen Wohnungsmarkt im Vergleich zum Bestand spielt.

zweithöchste Ergebnis überhaupt erzielt. Dieser Wert liegt über dem regionalen Durchschnitt und wird lediglich von Dortmund übertroffen.

Tab. 7: Bauintensität 2004 im Städtevergleich

(Bauintensität = Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1000 Bestandwohnungen des Vorjahres)

	Bauintensität	
	Gesamt	EFH/ZFH
Bochum	2,79	7,47
Castrop-Rauxel	0,98	1,74
Dortmund	3,88	11,65
Essen	3,08	5,59
Gelsenkirchen	1,73	6,74
Hattingen	1,75	4,48
Herne	1,97	3,40
Witten	3,56	6,29
Durchschnitt	2,92	7,33

(in Wohngebäuden, ohne Wohnheime)

Quelle: LDS NRW

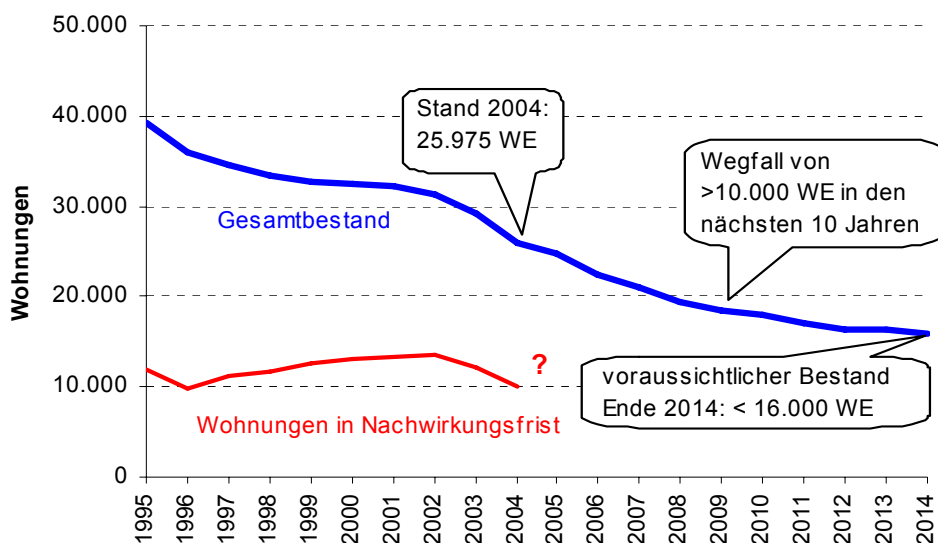
3.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Seit Kriegsende wurden in Bochum über 90.000 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gebaut. Etwa 3/4 davon wurden bis Anfang der 70er-Jahre erstellt. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen lag zu diesem Zeitpunkt bei fast 50 % des gesamten Wohnungsbestandes. Seit den 80er-Jahren ist der Anteil kontinuierlich zurückgegangen und liegt nun mit knapp 26.000 Wohnungen deutlich unter 14 %. Allein seit 1990 nahm der Bestand an gefördertem Wohnraum um fast die Hälfte ab.

Die geringere Bedeutung dieses Marktsegments ist auch ersichtlich, wenn der Bestand von geförderten Wohnungen ins Verhältnis zur Wohnbevölkerung gesetzt wird. 1990 entfielen auf eine Sozialwohnung etwa 7 Einwohner, bis heute erhöhte sich diese Relation - trotz gesunkener Bevölkerungszahlen - auf fast 15 Einwohner.

Dieser Prozess wird sich fortsetzen. Allein in den nächsten 10 Jahren reduziert sich der Bestand weiter, da durch vorzeitige Darlehensablösungen über 10.000 Wohnungen den Status einer Sozialwohnung verlieren. Der Marktanteil wird dann, gemessen am Gesamtbestand, deutlich unter 10 % liegen. Trotzdem wird der Bochumer Mietwohnungsmarkt weiterhin von den ehemaligen Sozialwohnungen in den Baualterklassen von 1950 bis 1969 geprägt. Es ist davon auszugehen, dass diese Wohnungen auch nach Wegfall der Mietpreis- und Belegungsbindung überwiegend im unteren Segment des Mietwohnungsmarktes positioniert bleiben und weiterhin ihren ursprünglichen Versorgungsauftrag für die "breiten Schichten der Bevölkerung" erfüllen. Gleichwohl steht zu befürchten, dass der Stadt durch den massiven Wegfall der Bindungen ein wichtiges wohnungspolitisches Steuerungsinstrument verloren geht.

Abb. 9: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes *)



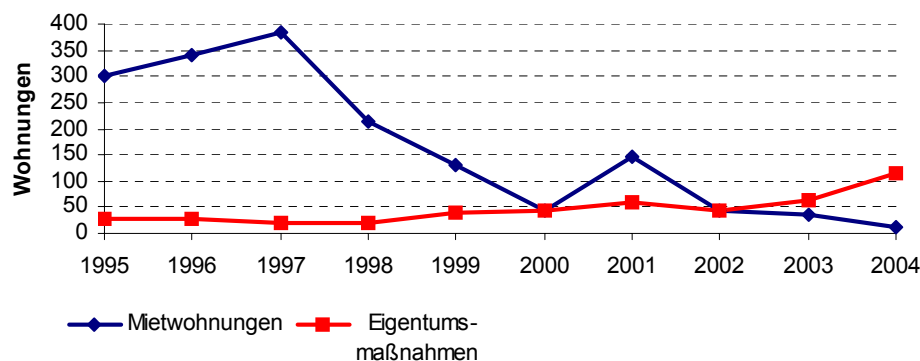
*) Ab 2005 wird der Sozialwohnungsbestand dargestellt, der sich künftig durch Bindungswegfall der zum 31.12.04 in der Nachwirkungsfrist befindlichen Wohnungen ergeben wird!

Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen, Stadt Bochum

Die Entwicklung abnehmender Bestandszahlen im sozialen Wohnungsbau könnte durch eine intensiviertere öffentliche Förderung im Mietwohnungsbau abgeschwächt werden. Das erfordert aber vor allem die Bereitschaft, in diesem Marktsegment zu investieren - was in den letzten Jahren aus unterschiedlichen Gründen immer weniger und mit 10 Wohneinheiten in 2004 so gut wie gar nicht mehr festzustellen ist.

Positiv stellt sich dagegen das Segment des öffentlich geförderten Eigentums dar. Hier konnte mit 113 Bewilligungen in 2004 ein neuer Höchstwert erreicht werden, der mehr als doppelt so hoch wie der langjährige Durchschnitt liegt.

Abb. 10: Entwicklung der Wohnungsbauförderung



Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen, Stadt Bochum

4 Entwicklung von Wohnungsbedarf und -nachfrage

Da Wohnungsbedarf und -nachfrage aufeinander aufbauen, werden sie gemeinsam analysiert. Der Bedarf leitet sich vor allem aus der Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltezahlen ab und trägt dem Umstand Rechnung, dass im Grunde jeder Haushalt seinen Bedarf nach Wohnraum als lebensnotwendige Grundlage decken muss. Dagegen sind bei der Einschätzung der Nachfrage zusätzlich noch Aspekte wie die Entwicklung und Verwendung der Einkommen (Kaufkraft) zu beachten. Insofern sagt die Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfes noch nichts über die Entwicklung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage aus.

Ohnehin müssen aufgrund der fortschreitenden Entspannung auf den Wohnungsteilmärkten die Wünsche der Nachfrager immer stärker in den Fokus der Wohnungsmarktuntersuchungen rücken. Schon seit längerem gibt es im Grunde keinen echten Wohnraumbedarf mehr, sondern eher eine Nachfrage, die sich an bestimmten Wünschen und subjektiven Vorstellungen orientiert. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung ist es im Wettbewerb um die "Ressource" Einwohner für eine Stadt wie Bochum daher von zunehmender Bedeutung, diese Wünsche zu kennen und ihnen ein entsprechendes Angebot gegenüberstellen zu können.

4.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Vorbemerkung

Zum 01.01.2004 wurde in Bochum die Zweitwohnsitzsteuer eingeführt. Die damit verbundenen zahlreichen Um- und Abmeldungen sowie Registerbereinigungen führten unmittelbar zu einer Veränderung der Bevölkerungszahl. Ein Vergleich der aktuellen Zahl mit Vorjahreswerten ist daher wenig aussagekräftig.

Dies gilt auch für andere Indikatoren, die von der Bevölkerungszahl abhängig bzw. mit dieser verbunden sind.

Die Bevölkerungszahl Bochums nimmt seit 1993 kontinuierlich ab. Auch das Jahr 2004 stellt in dieser Entwicklung keine Ausnahme dar, obwohl Zeitreihenbetrachtungen aufgrund von Auswirkungen, die sich durch die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer in 2004 ergeben haben, grundsätzlich nicht mehr möglich sind.

Ende 2004 wurden in Bochum 381.725 Einwohner gezählt, der relative Ausländeranteil ist leicht auf 8,7 % gestiegen, liegt aber immer noch unter dem Durchschnitt anderer Großstädte.

Tab. 8: Bevölkerungsstruktur

Deutsche und ausländische Bevölkerung (w ohnberechtigte Bevölkerung)

Jahr	Einwohner (Gesamt)	weiblich		Ausländer	
2004	381.725	197.929	51,9%	33.359	8,7%
2003	393.853	203.491	51,7%	33.819	8,6%
2002	394.636	203.998	51,7%	33.751	8,6%
2001	396.136	204.816	51,7%	33.763	8,5%
2000	396.275	205.036	51,7%	33.923	8,6%
1999	397.638	205.918	51,8%	34.340	8,6%
1998	399.018	206.762	51,8%	34.214	8,6%
1997	401.699	208.284	51,9%	35.182	8,8%
1996	404.846	209.918	51,9%	35.766	8,8%
1995	406.676	210.905	51,9%	35.701	8,8%

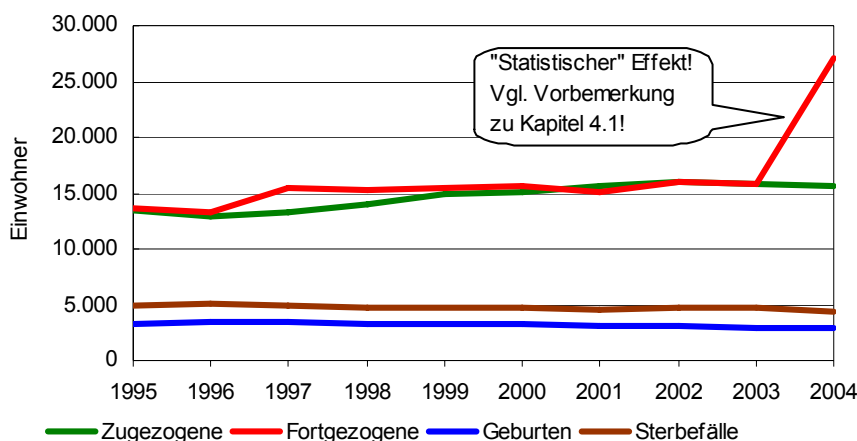
Wichtiger Hinweis:

Zum 1. Januar 2004 wurde in Bochum die Zweitwohnsitzsteuer eingeführt (vgl. Vorbemerkung Kapitel 4.1).

Quelle: Stadt Bochum (StA 01 12), Statistische Jahrbücher

Abgesehen von der "statistischen" Besonderheit des Jahres 2004 ist der Bevölkerungsrückgang weniger auf Wanderungsverluste, sondern vor allem auf deutliche Sterbeüberschüsse zurück zu führen. Auch für 2004 ist zu vermuten, dass bei den Fernwanderungen zwar Gewinne erzielt, diese jedoch durch Verluste im Wanderungsaustausch mit den meisten umliegenden Gemeinden wieder aufgezehrt wurden (vgl. Kapitel 4.2).

Abb. 12: Zuzüge/Fortzüge und Geburten/Sterbefälle

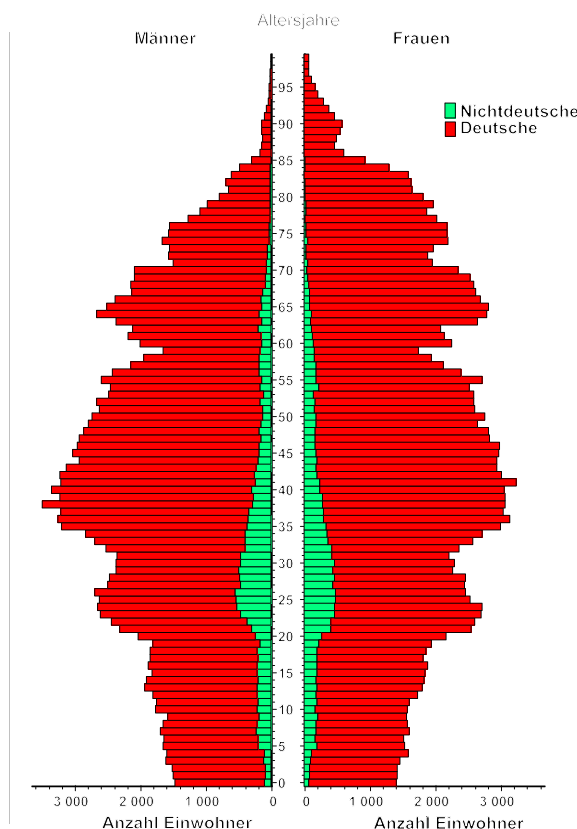


Quelle: Stadt Bochum (StA 01 12), Statistische Jahrbücher

Die Bochumer Bevölkerung wird aber nicht nur weniger, sondern auch älter. Der Altersaufbau belegt, dass der Anteil der jungen Einwohnerinnen und Einwohner an der Gesamtbevölkerung immer geringer wird. Die am stärksten besetzten Jahrgänge entstammen dem "Babyboom", sind inzwischen annähernd 40 Jahre alt und haben bereits selbst Familien gegründet. Die nachfolgenden Jahrgänge sind deutlich schwächer besetzt.

Insofern entwickelt sich der klassische Bevölkerungsbaum von einer "Tanne" zunehmend zu einem "Pilz".

Abb. 13: Altersaufbau der Bochumer Bevölkerung am 31.12.2004



Quelle: Stadt Bochum (StA 01 12)

Der Rückgang der jüngeren potentiellen Nachfrageschichten wird sich ab dem Jahr 2015 auch auf die Nachfrage nach Wohnungen in den verschiedenen Teilmärkten auswirken. Potentielle Nachfrager sind bzw. werden immer älter und sind zumeist mit Wohnungen gut versorgt. Allerdings ist hier eine Zusatznachfrage bei ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Service-Einrichtungen, betreutes Wohnen) zu erwarten. Eine aktuelle Wohneigentumsstudie von Infratest (im Auftrag des Bundesbauministeriums und verschiedener Finanzierungsinstitute)¹⁶ zeigt, dass das Durchschnittsalter von Immobilien-

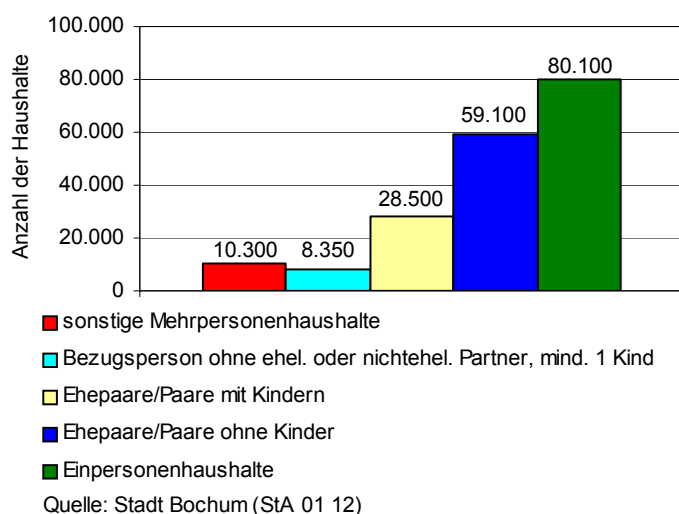
besitzern, die von Wohneigentum zu Wohneigentum wechselten, allein in den vergangenen fünf Jahren von 44 auf 49 Jahre gestiegen ist. Unter ihnen war bereits jeder Fünfte älter als 60 Jahre. Nach der gleichen Studie ziehen die angehenden Ruheständler (als eine der großen Nachfragergruppen auf dem Immobilienmarkt der Zukunft) verstärkt wieder zurück in die Städte. Die Rückkehr in die Stadt und das zitierte "mitten im Geschehen" wird von den meisten mit der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, einer guten Ärzteversorgung sowie des besseren kulturellen Angebotes begründet. Diese Erkenntnis deckt sich auch mit einer älteren Untersuchung, wonach beinahe 3/4 der über 60-jährigen den Wunsch nach einem städtischen Zuhause äußern. Dabei suchen die umziehenden Senioren vor allem attraktive und große Wohnungen in kleinen Häusern.

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten, ist für den Wohnungsbedarf letztlich nicht die Bevölkerungs-, sondern allein die Haushalteentwicklung entscheidend. Da bereits eine geringfügige Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße einen deutlich stärkeren Effekt auf die Höhe des Wohnungsbedarfs hat als eine Veränderung der Einwohnerzahl, kann die Zahl der Haushalte (und damit letztendlich auch der Wohnungsbedarf) auch dann steigen, wenn die Bevölkerung zurückgeht. Einige Ursachen hierfür sind die Veränderung der Lebensstile und

¹⁶ Quelle: LBS-Pressemitteilungen; März 2005

Familienformen, der frühe Auszug der Kinder, die Zunahme von Scheidungen sowie die längere Lebenserwartung. Aus diesem Grund geht die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland - und auch in Bochum - seit vielen Jahren zurück. Das städtische Haushalgenerierungs-Verfahren ermittelt auf Basis der wohnberechtigten Bevölkerung in Privathaushalten (abzüglich der Personen in Heimen/Anstalten) für 2004 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,00¹⁷. Daraus resultierend ergibt sich für Bochum eine geschätzte Zahl von 186.300 Haushalten. Dabei handelt es sich ganz überwiegend um Ein- und Zwei-Personen-Haushalte.

Abb. 14: Aktuelle Haushaltsstruktur



4.2 Stadt-Umlandwanderung

Aufgrund der durch die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer bedingten Um- und Abmeldungen sowie weiterer Registerbereinigungen weist die Wanderungsbilanz für 2004 eine stark erhöhte Zahl der Fortzüge aus. Diese Zahl entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Eine realistische Analyse des Wanderungsergebnisses für das Jahr 2004 sowie Vergleiche mit Vorjahreswerten sind daher nicht möglich. Es ist aber zu vermuten, dass - wie schon in den letzten Jahren - der Einwohneraustausch mit den umliegenden Gemeinden zu Wanderungsverlusten geführt hat, die durch Zuzüge aus Nordrhein-Westfalen und dem Fernbereich zumindest annähernd ausgeglichen werden konnten (in 2001 und 2003 waren die Wanderungssalden sogar positiv).

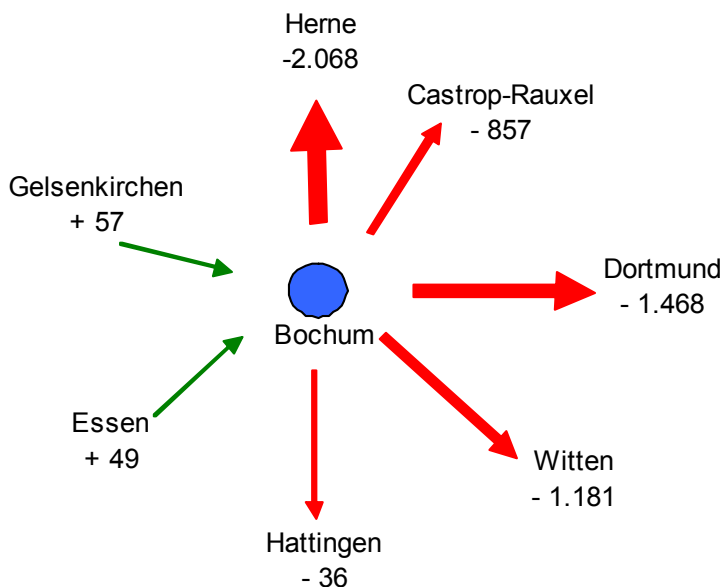
Aus den umliegenden Gemeinden erfolgen zwar die meisten Zuzüge, gleichzeitig sind sie aber auch die wichtigsten Zielgebiete der Fortziehenden. Summiert ergeben sich von 1995 bis 2004 lediglich aus Essen und Gelsenkirchen leichte Wanderungsgewinne. Mit Abstand die meisten Einwohner verlor Bochum in diesem Zeitraum an die Stadt Herne.

17

Zu den kleinräumigen Abweichungen in den Stadtbezirken vgl. Kapitel 6.

Abb. 15: Stadt-Umlandwanderung

(Wanderungssalden der Jahre 1995 -2004)



Quelle: Stadt Bochum (StA 01 12), Statistische Jahrbücher

Die Entwicklung des Wanderungsaustausches mit dem Umland ist auch Ergebnis der besonderen Lage - Bochum ist als Oberzentrum von Gemeinden ähnlicher Siedlungsstruktur und Bevölkerungsdichte umgeben. Insofern wird die Wohnungspolitik im Wettbewerb um die Ressource Einwohner - trotz der schwierigen, lagebedingten Ausgangssituation - intelligente Lösungswege finden müssen, um den Trend der 90er-Jahre umzukehren und positive Wanderungssalden zu erzielen. Vor allem die hohe Attraktivität Bochums als Bildungszentrum (Ruhr-Universität, diverse Fachhochschulen und Ausbildungsstätten) wirkt sich bislang nur unterdurchschnittlich auf die Wanderungsbilanz aus. Auch das steigende Interesse älterer Mitbürger in die Städte zurückzuziehen, gilt es durch geeignete Maßnahmen und Angebote zu nutzen.

4.3 Sozioökonomische Entwicklung

Maßgeblich für die künftige Wohnungsnachfrage ist neben der Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung vor allem eine wirtschaftliche Prosperität.

Der wirtschaftliche Wandel hat sich in den vergangenen Jahrzehnten - vor allem auch im Ruhrgebiet - beschleunigt. Dabei traf die erste Phase eines industriellen Strukturwandels Bochum früher als die Nachbarstädte - sie setzte bereits 1960 ein und führte bis 1973 zur Stilllegung aller Zechen im Stadtgebiet. Seinerzeit konnte man unter anderem mit Ansiedlung der Adam Opel AG bzw. der Eröffnung der Ruhr-Universität frühzeitig markante Zeichen für eine Neuorientierung setzen. Auch im weiteren Verlauf hat sich Bochum von einem der größten Standorte der Montanindustrie Europas zu einem modernen Dienstleistungszentrum entwickelt. So sind heute rd. 67 % der Beschäftigten in öffentlichen und privaten Dienstleistungsbetrieben tätig. Gleichwohl spielt das produzierende Gewerbe

weiterhin eine beachtliche Rolle, insbesondere die Stahl- und die Fahrzeugindustrie (trotz der momentan bekannten Probleme) mit ihren Zulieferern und den verarbeitenden Betrieben. Die Stabilisierung der Beschäftigtenzahlen im produzierenden Gewerbe und die positive Entwicklung im Dienstleistungsbereich sind Ergebnisse einer gezielten Wirtschaftsförderung, durch die Bochum überregional bedeutsame und zukunftssichere Kompetenzen - beispielsweise in den Bereichen Gesundheitswirtschaft, Biomedizin, Wissenschaft, Aus- und Weiterbildung, IT-Technologie, Verkehrstechnik sowie Kultur- und Freizeitwirtschaft - entwickelt¹⁸.

Zwar setzt sich der Abbau von Arbeitsplätzen in den ehemaligen Führungsindustrien fort, da aber der Besatz an Arbeitsplätzen in diesem Bereich bereits heute weit unterdurchschnittlich ist, erscheint ein weiterer Abbau im bisherigen Tempo nahezu ausgeschlossen. Viel problematischer dürfte sein, dass - da große Anteile der Beschäftigung im Handel, im Handwerk und bei den Dienstleistungen bevölkerungsabhängig sind - die abnehmende Bevölkerung Beschäftigungsrückgänge in diesen Sektoren befürchten lässt¹⁹.

Die aufgezeigte Entwicklung hat zur Folge, dass ein Teil der Bochumer Bevölkerung mit wachsenden Einkommen und sicheren Zukunftsaussichten rechnen kann, aus denen sich anspruchsvolle Wohnbedürfnisse ergeben. Andererseits gibt es weiter eine hohe Zahl von Nachfragern mit eher traditionellen Wohnbedürfnissen, niedrigen Einkommen oder Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt.

Dementsprechend ist von einer sich zunehmend ausdifferenzierenden Wohnungsnachfrage in Bochum auszugehen. Der Nachfrage nach Qualität, herausgehobenen sowie alternativen Wohnformen einerseits, steht andererseits eine weiterhin hohe Nachfrage nach preisgünstigen Lösungen sowohl im Mietwohnungsbau als auch im Eigentumsbereich gegenüber.

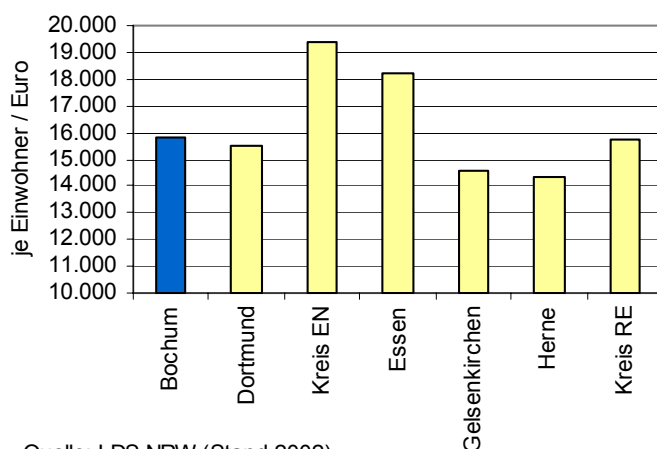
4.3.1 Entwicklung der Einkommen und Lebenshaltungskosten

Die **verfügbaren Einkommen** werden aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung ermittelt; aufgrund eines komplexen Berechnungsverfahrens stehen die Daten nur mit Zeitverzug (aktuell: 2002) zur Verfügung. Zwar verfügen die privaten Haushalte in Bochum im Landesvergleich über ein eher geringes Durchschnittseinkommen, im regionalen Vergleich mit den Umlandgemeinden liegt der Wert aber im oberen Mittelfeld.

¹⁸ Vgl. "Räumliches Entwicklungskonzept - Perspektive Bochum 2015", Juli 2004

¹⁹ Vgl. "Beschäftigung, Bevölkerung und Wohnungsmarkt (Die Entwicklung in der Stadt Bochum bis 2020, Kapitel 1 - 3)"; Pestel-Institut für Systemforschung, Hannover, Dezember 2004

Abb. 16: Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte



Quelle: LDS NRW (Stand 2002)

Ein anderes Verfahren, resultierend aus der **Lohn- und Einkommensteuerstatistik 1998**²⁰, ergibt für Bochum mit 27.400 EUR Einkommen je Steuerpflichtigem einen Wert, der ebenfalls unter dem Landesdurchschnitt von 33.999 EUR liegt. Diese Statistik ist insofern interessant, da sie auch kleinräumige Ergebnisse zur Einkommensverteilung im Stadtgebiet ausweist. Demnach schwanken die Werte für die einzelnen Ortsteile zwischen 19.800 EUR und 47.300 EUR Einkommen je Steuerpflichtigem. Weitere Details sind im Internet unter www.bochum.de/statistik zu finden.

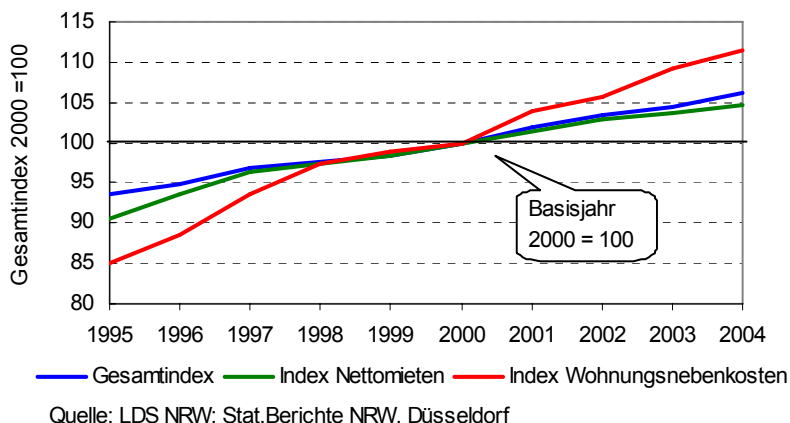
Dagegen ist der **Verbraucherpreisindex** ein Indikator für die Preisentwicklung von Waren und Dienstleistungen; Zahlen liegen allerdings nur auf Landesebene vor. Er zeigt, wie sich die Verbrauchskosten eines „normalen“ Haushaltes entwickelt haben und damit indirekt, ob Einkommenszuwächse auch noch Impulse für die Wohnungsnachfrage geben können.

In 2004 stieg der Verbraucherpreisindex mit 1,5 % etwas stärker als im Vorjahr (2003:1,2 %). Allerdings verbergen sich hinter dieser insgesamt eher moderaten Veränderungsrate zum Teil sehr unterschiedliche Preisveränderungen für die 12 Ausgabenbereiche des privaten Verbrauchs. Im Ausgabenbereich „Wohnung, Wasser, Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe“ betrug die Teuerungsrate wie im Vorjahr 1,6 %. Zwar sind die Wohnungsnettomieten nur um etwa 0,9 % gestiegen, dafür lag die Erhöhung bei den Nebenkosten bei 2,1%.

²⁰

Im Rahmen eines Pilotprojektes wurden erstmals die Daten aus den Erhebungen über Einkommen und Besteuerung des Jahres 1998 für kommunalstatistische Auswertungen zur Verfügung gestellt. Diese Bundesstatistik wird alle drei Jahre zusammengestellt und verliert auch zum jetzigen Zeitpunkt nicht an Aktualität. Die nächsten Daten aus der Lohn- und Einkommensteuerstatistik des Jahres 2001 werden Anfang 2006 zur Verfügung stehen.
(Quelle: Stadt Bochum, StA 01 12)

Abb. 17: Verbraucherpreisindex für NRW

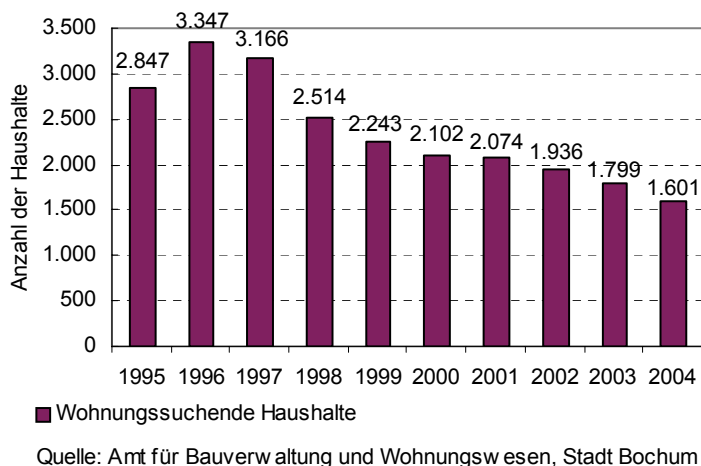


Wie die Grafik belegt, haben in den letzten Jahren nicht die Nettomieten, sondern die gestiegenen Nebenkosten das Wohnen verteuert. Im letzten Jahr wurde das insbesondere durch gestiegene Preise für Haushaltsenergien verursacht (4,2 %), vor allem beim Heizöl (11,5 %) und beim Strom (5,0 %).

4.3.2 Nachfrage nach preiswerten Wohnungen

Ein wichtiger Indikator für die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen ist die Zahl der beim Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen registrierten **wohnungssuchenden Haushalte**. Diese Haushalte haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und sind Nachfrager von Sozialwohnungen.

Abb. 18: Wohnungssuchende Haushalte



Die Zahl der jeweils zum Ende eines Jahres gemeldeten Wohnungssuchenden geht seit 1996 kontinuierlich zurück, insbesondere im letzten Jahr ist der Rückgang um 198 Haushalte

auf jetzt 1.601 Haushalte relativ deutlich ausgefallen. Es fällt auf, dass im letzten Jahr die Zahl der wohnungssuchenden 1-Personenhaushalte - gegen den Trend - angestiegen ist. Überhaupt ist festzustellen, dass die Zahl der Wohnungssuchenden in den letzten 10 Jahren zwar bei allen Haushaltsgrößen zurückgegangen ist, relativ gesehen 1- und 2-Personenhaushalte davon aber am wenigsten profitieren konnten.

Als Grund für die Wohnungssuche bzw. den Wohnungswechsel gaben die Haushalte in den letzten fünf Jahren in fast 3/4 der Fälle an, dass die bewohnte Wohnung zu klein sei. Eine offenbar nicht mehr tragbare Belastung durch Miete/Nebenkosten für die derzeitige Wohnung wird am zweithäufigsten genannt, in 2004 gaben bereits 25 % der betroffenen Haushalte diesen Umstand als Grund für die Wohnungssuche an. Wirtschaftliche Notwendigkeiten tragen außerdem dazu bei, dass eine Verkleinerung der Wohnungsgröße mittlerweile ebenfalls relativ oft als Umzugsgrund genannt wird.

Tab. 9: Gründe für einen Wohnungswechsel

	2004		2003		2002		2001		2000	
Zu kleine Wohnung	169	49%	626	63%	886	74%	814	81%	884	76%
Zu große Wohnung	64	18%	76	8%	62	5%	74	7%	98	8%
Unzureichende Ausstattung	0	0%	56	6%	32	3%	16	2%	38	3%
Zu hohe Miete/Heizkosten	87	25%	196	20%	180	15%	83	8%	90	8%
Schlechte Verkehrsanbindung	2	1%	22	2%	16	1%	5	0%	10	1%
Kündigung durch Vermieter/ Räumungsurteil	24	7%	17	2%	15	1%	19	2%	41	4%

Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen, Stadt Bochum

Vergleicht man die Veränderung der Zahl der Wohnungssuchenden mit der Veränderung des Sozialmietwohnungsbestandes, so gehen in 2004 die Mietwohnungsbestände - relativ gesehen - ähnlich stark zurück wie die Wohnungssuchenden (-11,8 % bzw. -11,0 %). Im mittel- und langfristigen Vergleich ist der relative Rückgang der Wohnungssuchenden jedoch deutlich ausgeprägter. So sind von 1995 bis 2004 die Sozialmietwohnungsbestände um ca. 34 % drastisch zurück gegangen - dass dies gleichwohl zu keiner Anspannung in diesem Marktsegment geführt hat, lässt sich daraus ableiten, dass im gleichen Zeitraum die Zahl der Wohnungssuchenden um knapp 44 % noch deutlicher gesunken ist .

Auch wenn diese Entwicklung auf ein weiterhin entspanntes Segment der preisgünstigen Mietwohnungen hinweist, so lassen andere Indikatoren durchaus erkennen, dass die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen mittelfristig wieder steigen könnte²¹. Zwar sind sowohl **Sozialhilfequote** mit 5 % als auch **Arbeitslosenquote** mit 13,2 % konstant geblieben, aufgrund der allgemeinen Konjunktorentwicklung sind hier aber für die Zukunft eher keine positiven Signale zu erwarten²². Außerdem bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen sich durch Einführung des Arbeitslosengeldes II (Zusammenlegung von Sozial- und Arbeitslosenhilfe) und der damit möglicherweise verbundenen Umzugs-

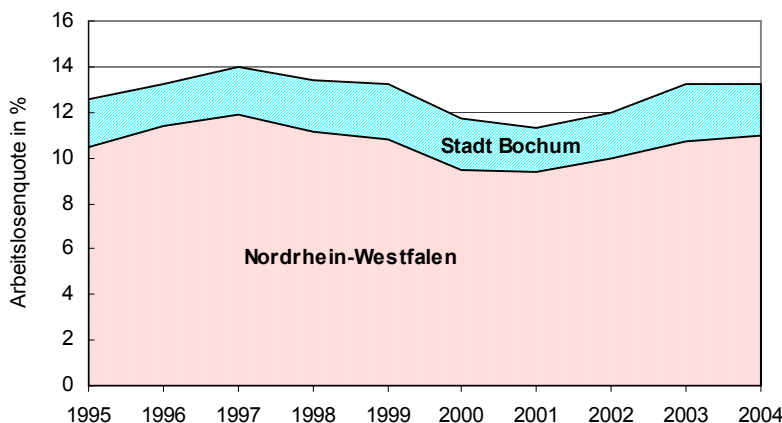
²¹ Vgl. auch Kapitel 5.2 Fluktuation (Wiederbelegungsquote im Sozialwohnungsbestand)

²² Bei weitergehendem Interesse an - auch kleinräumigen - Sozialdaten wird auf die Sozialberichterstattung der Stadt Bochum (Stabsstelle Sozialplanung) verwiesen (vgl. www.bochum.de/bochum/amt5sp.htm).

aufforderungen auf den Wohnungsmarkt - insbesondere im preisgünstigen Mietwohnungssegment - ergeben.

Aus der nachstehenden Grafik wird ersichtlich, dass die Entwicklung der Arbeitslosenquote für Bochum - allerdings auf höherem Niveau - ungefähr dem Verlauf der Quote im Land entspricht und seit 2001 wieder ansteigt bzw. stagniert.

Abb. 19: Arbeitslosigkeit *



* Stand: 30.09. des Jahres

Quelle: LDS NRW; Stat. Jahrbücher sowie Presseberichte des Arbeitsamtes Bochum

Ergebnis

Entwicklung von Wohnungsbedarf und -nachfrage

Die Bevölkerungszahl Bochums nimmt weiter ab. Dies ist vor allem auf deutliche Sterbeüberschüsse zurück zu führen. Allerdings führt auch der Einwohneraustausch mit den Umlandgemeinden überwiegend zu Wanderungsverlusten, die künftig möglicherweise nicht mehr durch entsprechende Gewinne bei den Fernwanderungen ausgeglichen werden können. Diese Entwicklung signalisiert Handlungsbedarf, vor allem weil Wanderungen im Nahbereich häufig wohnungsmotiviert sind.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Region führt zu einer sich zunehmend ausdifferenzierenden Wohnungsnachfrage. Auf der einen Seite gibt es Nachfrage nach Qualität und exklusiven Wohnformen, auf der anderen Seite aber auch eine weiterhin hohe Nachfrage nach preisgünstigen Angeboten im Mietwohnungsbau und im Eigentumsbereich.

Zwar lässt die Entwicklung der Zahl der wohnungssuchenden Haushalte auf einen anhaltend entspannten Markt im preisgünstigen Segment schließen, andere Indikatoren zeigen aber an, dass die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen mittelfristig wieder steigen könnte.

Rückläufige Bevölkerungs- und Haushaltezahlen, die Ausdifferenzierung der Lebensstile sowie die zunehmende Alterung der Gesellschaft bedeuten große Herausforderungen für Wohnungspolitik und -wirtschaft, die sich auf diese immer rascher vollziehenden Entwicklungen einstellen müssen.

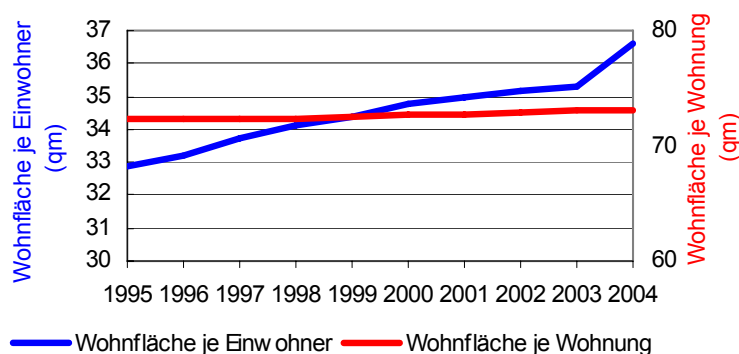
5 Marktanspannung/ Mietentwicklung

Die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Indikatoren lassen eine Bilanzierung der Angebotsseite (Wohnungen) mit der Bedarfsseite (Haushalte) aufgrund unterschiedlicher Datenqualität und abweichender methodischer Ermittlungsansätze nicht zu bzw. empfehlenswert erscheinen. Insofern ist die Ermittlung von Leerständen oder eine Quantifizierung des Wohnungsbedarfs in methodisch exakter Form nicht möglich. Jedoch können andere Indikatoren - vor allem die Entwicklung von Wohnflächenverbrauch, Miete und Fluktuation, ergänzt durch qualitative Einschätzungen der Wohnungsmarktakteure (vgl. Kapitel 8) - Informationen über den Anspannungsgrad auf dem Bochumer Wohnungsmarkt liefern.

5.1 Wohnflächenverbrauch und Leerstandsanalyse

Die **Wohnfläche je Einwohner** ist in den letzten 10 Jahren um 3,7 qm auf 36,6 qm gestiegen.²³ Die **durchschnittliche Wohnungsgröße** hat dagegen nur um 0,8 qm auf jetzt 73,1 qm zugenommen.

Abb. 20: Wohnfläche je Wohnung und je Einwohner



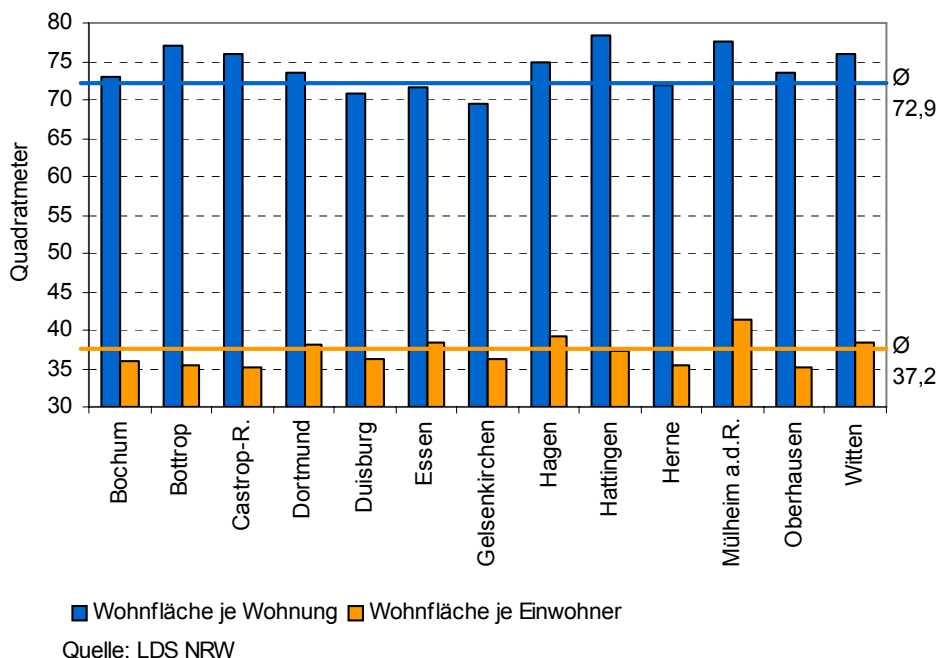
Quelle: LDS NRW; Landesdatenbank

Im interkommunalen Vergleich fällt auf, dass die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in Bochum in etwa dem Durchschnitt der Region entspricht, die Wohnfläche je Einwohner dagegen unterdurchschnittlich ausfällt. Allerdings werden bei der Betrachtung der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner Leerstände in den Wohnungsbeständen statistisch verteilt. Bevölkerungsrückgänge führen statistisch automatisch zu mehr Wohnraumkonsum.

²³

Der Wert von 36,6 qm bezieht sich auf die wohnberechtigte Bevölkerung. Bitte beachten Sie hierzu die entsprechenden Hinweise in Kapitel 4.1. Für den Städtevergleich ergibt sich mit 36,0 qm ein abweichender Wert, da hier auf die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz abgestellt wird.

Abb. 21: Wohnflächen im Städtevergleich 2004



Zum gegenwärtigen Zeitpunkt - so jedenfalls die Ergebnisse der Expertenbefragungen - ist der **Leerstand** in Bochum jedoch noch von untergeordneter Bedeutung. Das Thema Leerstand wird aber auch in unserer Stadt eine größere Rolle spielen, da die Haushalte zunehmend aus einem größeren Angebot auswählen und unattraktive Wohnungen und Wohnlagen meiden können. An diesen Standorten entstehen möglicherweise Leerstände oder es ziehen weniger einkommensstarke Haushalte in die frei gewordenen Wohnungen.

Der Druck auf unattraktive Wohnungen und Wohnstandorte wird in Zukunft weiter zunehmen. Die Nachfrage - insbesondere nach hochwertigen Mietwohnungen und Familienheimen - erfordert trotz eines weitgehend gedeckten Wohnungsbedarfs auch künftig weiteren Neubau. Dies wiederum wird zwangsläufig zu einer Ausweitung des Angebotsüberhangs führen. Deshalb werden aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen bestimmte Wohnungsbestände - anders als in der Vergangenheit - keine Bestandsgarantie mehr haben. Diese Situation kann nicht nur für den Eigentümer, sondern auch für die Kommune erhebliche städtebauliche und sozialstrukturelle Folgen haben.

Daher - und um das Thema mit statistisch nachvollziehbaren Zahlen zu belegen - wird im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung künftig eine Leerstandsanalyse durchgeführt. Eine von verschiedenen Kommunen erfolgreich praktizierte Methode - die auch in Bochum eingesetzt werden soll - ist die Ermittlung abgemeldeter Stromzähler von Privatwohnungen²⁴. Die erforderlichen Informationen werden von den jeweiligen Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt. Entsprechende Gespräche mit der Stadtwerke Bochum GmbH über die jährliche Aufbereitung und Lieferung kleinräumiger Daten haben bereits

24

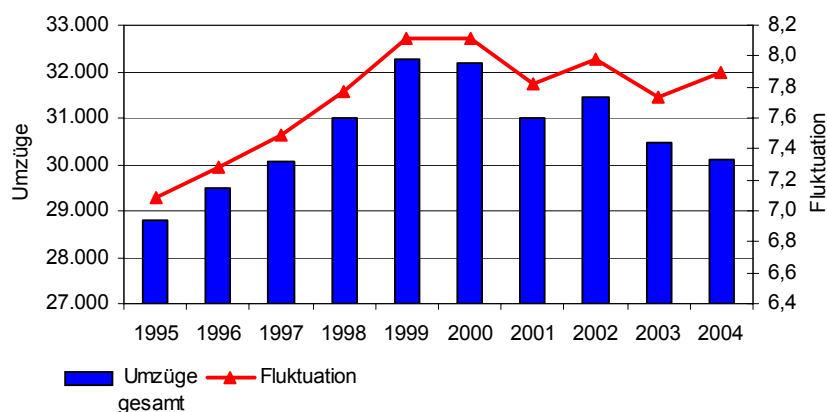
Alternativ bietet sich die Auswertung von Stromzählern an, bei denen der ermittelte jährliche Verbrauch so niedrig liegt (< 150 kWh), dass von einem Leerstand der betroffenen Wohnung auszugehen ist.

stattgefunden. Erste Ergebnisse werden voraussichtlich Anfang des nächsten Jahres erwartet.

5.2 Fluktuation

Ein wichtiger Gradmesser für die Lage auf den Wohnungsmärkten ist die innerstädtische Umzugshäufigkeit (Fluktuation). Dabei gibt die Umzugsquote das Verhältnis von Personen, die ihren Wohnsitz innerhalb Bochums verlegt haben, zur wohnberechtigten Bevölkerung insgesamt wieder. Innerstädtische Umzüge sind in der Regel durch wohnungsmarkt-bezogene Motive veranlasst - entsprechend sind Phasen der Anspannung durch eine niedrige, Phasen der Entspannung durch eine höhere Fluktuation gekennzeichnet. Seit einigen Jahren liegt die Umzugsquote bei knapp 8 Umzügen pro 100 Einwohner. Zwar lässt die Umzugsquote keine Anspannungstendenzen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt erkennen, allerdings liegt sie - wie schon in den Vorjahren - unterhalb der innerstädtischen Umzugsrate der Großstädte Nordrhein-Westfalens.²⁵

Abb. 22: Innerstädtische Umzüge



Quelle: Stadt Bochum (StA 01 12), Statistische Jahrbücher

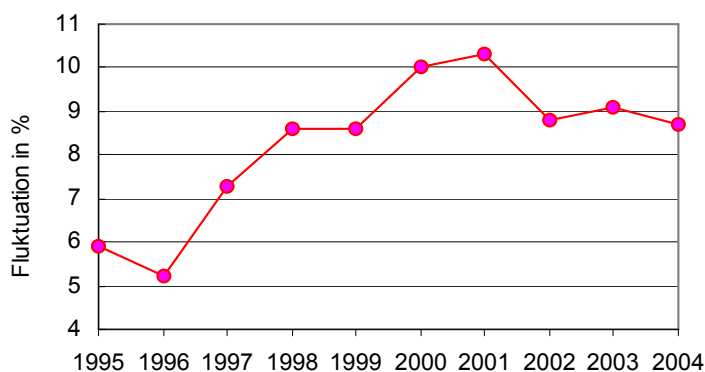
Analog dazu kann als Indikator für die Marktsituation im Sozialwohnungsbestand die Zahl der jährlich erfolgten Wiederbelegungen herangezogen werden. Die Wiederbelegungsquote hat jedoch in Zeiten deutlich abnehmender Sozialwohnungsbestände nur noch eine eingeschränkte Aussagekraft, da sie vor allem deshalb steigt, weil die Bestände abnehmen. Im längerfristigen Vergleich wird dieser Effekt etwas relativiert. Danach erfolgten von 1995 bis 1999 bei durchschnittlich 35.181 sozialen Mietwohnungen im Mittel 2.472 Wiederbelegungen (Quote 7,0 %), hingegen in den letzten 5 Jahren bei nur noch durchschnittlich 30.150 Wohnungen im Schnitt 2.840 Wiederbelegungen (Quote 9,4 %).

²⁵

Vgl. Wfa, Info 2004 zur Situation der Wohnungsmärkte

Dass die Wiederbelegungsquote im letzten Jahr - obwohl die Bestände deutlich abgenommen haben - auf 8,7 % zurück gegangen ist, könnte ein Indiz für beginnende Anspannungstendenzen im öffentlich geförderten Segment sein.

Abb. 23: Wiederbelegungsquote



Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen, Stadt Bochum

5.3 Miete

Ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Lage auf den Wohnungsmärkten ist die Miete. Zur Beurteilung der Angemessenheit und Entwicklung der Mieten kann in Bochum auf verschiedene Datenquellen zurückgegriffen werden.

Der **Mietspiegel** basiert auf umfangreichen Datenerhebungen bei Mietern und Vermietern und gibt das Preisbild der ortsüblichen Vergleichsmiete (Entgelt für die Überlassung leeren Wohnraums ohne Betriebskosten) typischer, nicht preisgebundener Mietwohnungen wieder. Der qualifizierte Mietspiegel wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und ist von den Interessenverbänden anerkannt. Das Ergebnis der aktuellen Erhebung bzw. das in Kraft treten eines neuen Mietspiegels wird Anfang 2006 erwartet. Die Mietspiegel können unter www.bochum.de/bauenundwohnen eingesehen werden.

Die Mietenentwicklung wird außerdem im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung seit 2003 (jeweils im Frühjahr und im Herbst) durch Auswertung von Zeitungsinseraten über Mietwohnungsangebote und -gesuche ergänzt. Die **Zeitungsanalyse** ermöglicht eine relativ zeitnahe und differenzierte Betrachtung des Mietwohnungsmarktes und erlaubt - im Gegensatz zum Mietspiegel - Zeitreihenbetrachtungen, die die Dynamik der Mietenentwicklung anzeigen. Demnach sind die Mieten in Bochum seit dem Frühjahr 2003 nahezu unverändert geblieben. Der Quotient Gesuche/Angebote liefert Hinweise auf den Grad der Marktanspannung. Je niedriger der Quotient ausfällt, desto eher ist eine entspannte Marktsituation zu unterstellen. Mit einem Quotienten von 0,14 ist der Wert im Frühjahr 2005 nur unwesentlich gestiegen und liegt weiterhin auf einem niedrigen, also entspannten Niveau.

Tab. 10: Ausgewählte Ergebnisse der Zeitungsanalyse

	Frühjahr 2003	Herbst 2003	Frühjahr 2004	Herbst 2004	Frühjahr 2005	Gesamt
Gesamtzahl Mietangebote	584	631	541	648	718	3122
Kaltmiete in €/ qm	5,36	5,49	5,44	5,45	5,45	5,44
Wohnfläche in qm	66,09	68,24	66,40	68,86	68,98	67,81
Gesamtzahl Mietgesuche	128	100	103	80	102	513
Quotient (Gesuche/ Angebote)	0,22	0,16	0,19	0,12	0,14	0,16

Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen, Stadt Bochum

Darüber hinaus bietet die Zeitungsanalyse auch Informationen zu weiteren Themen des Wohnungsmarktes. Hilfreich könnte sie etwa bei dem Versuch sein, die möglicherweise von der Arbeitsmarktreform ausgehenden Wirkungen auf den Wohnungsmarkt zu belegen. Diese sind insofern zu erwarten, da das neue Arbeitslosengeld II (ALG II) auch die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung enthält bzw. der betroffene Personenkreis aufgefordert werden kann, unangemessene Wohnkosten z.B. durch Umzug oder Untervermietung zu senken. Obwohl entsprechende Aufforderungen noch nicht ausgesprochen wurden, stellt sich zum jetzigen Zeitpunkt die Frage, ob "angemessener" Wohnraum - trotz weitgehend entspannter Teilmärkte - auf dem Bochumer Wohnungsmarkt überhaupt ausreichend vorhanden ist. Bei der Beurteilung, ob die Kosten der Unterkunft eines Empfängers von ALG II angemessen sind, kommt es neben der Wohnungsgröße vor allem auf die Miete an. In der Frühjahrsanalyse 2005 kamen - bezogen auf die Miete je qm - gut ein Fünftel aller ausgewerteten Zeitungsinserate für die betroffenen Haushalte in Frage (im Herbst 2004 waren es mit 29 % deutlich mehr). Dabei steht den von Wohnungswechseln voraussichtlich am stärksten betroffenen Singlehaushalten - bezogen auf die Gesamtmiete - bereits heute nur ein deutlich eingeschränkteres Angebot zur Auswahl. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten. Hierzu werden künftige Zeitungsanalysen möglicherweise neue Erkenntnisse liefern.

Für interkommunale Vergleiche eignet sich insbesondere der **RDM-Immobilienpreisspiegel**. Der Ring Deutscher Makler (RDM) erfasst die Mieten neuer Verträge in mehr als 200 deutschen Städten. Die Wohnungen sind hier - vergleichbar dem Mietspiegel - in verschiedene Kategorien eingeteilt (Jahr der Fertigstellung und Wohnwert). Ein Vergleich der Mieten zeigt, dass Bochum in der Region ein Spitzenniveau erreicht. Höhere Mieten als in Bochum werden fast ausschließlich in einigen größeren Städten außerhalb des Ruhrgebietes erzielt (zum Vergleich dargestellt: Düsseldorf).

Tab. 11: Neuvertrags-Durchschnittsmieten* im Städtevergleich (Immobilienpreisspiegel RDM)

Stadt	Baujahr bis 1948	Baujahr ab 1.1.49	Neubau - Erstbezug
Bochum	4,80 €	5,50 €	6,80 €
Bottrop	4,40 €	5,20 €	6,25 €
Castrop-R.	n.e.	n.e.	n.e.
Dortmund	4,50 €	5,00 €	6,40 €
Duisburg	4,70 €	5,30 €	6,30 €
Essen	4,50 €	5,00 €	6,50 €
Gelsenkirchen	3,00 €	3,50 €	5,00 €
Hagen	4,10 €	4,85 €	6,00 €
Hattingen	n.e.	n.e.	n.e.
Herne	3,58 €	5,00 €	5,80 €
Mülheim a.d.R.	4,00 €	5,00 €	6,00 €
Oberhausen	5,50 €	5,75 €	6,75 €
Recklinghausen	3,50 €	4,50 €	5,50 €
Witten	3,70 €	3,80 €	4,50 €
Düsseldorf	6,00 €	6,80 €	9,00 €

*: Nettokaltmiete f. 3-Zi.-Wohnung, ca. 70 qm, freifinanziert, mittlerer Wohnwert

Quelle: RDM, Immobilienpreisspiegel, 1. Quartal 2004

Ergebnis Marktanspannung/ Mietenentwicklung

Die in diesem Kapitel untersuchten Indikatoren lassen keine Anspannungstendenzen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt erkennen. Die Veränderungen im preisgünstigen Segment sowie die möglicherweise von der Arbeitsmarktreform ausgehenden Effekte auf den Wohnungsmarkt machen es aber erforderlich, die Entwicklung dieses Teilmarktes besonders aufmerksam zu beobachten.

Die Angebotsmieten in Bochum sind seit geraumer Zeit nahezu konstant geblieben. Im regionalen Vergleich befinden sich die Mieten jedoch auf Spitzenniveau, höhere Mieten werden fast ausschließlich in einigen größeren Städten außerhalb des Ruhrgebietes erzielt.

Nach Einschätzung der befragten Wohnungsmarktexterten (vgl. Kapitel 8) wird der Bochumer Wohnungsmarkt - wie schon in Vorjahren - in den verschiedenen Teilsegmenten überwiegend als ausgewogen bis entspannt bewertet. Anzeichen deuten darauf hin, dass die Phase der stärksten Marktentspannung bereits vorüber sein könnte.

6 Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung

Während früher der Maklerspruch "Lage, Lage, Lage" als preisbildendes Argument galt, stellt sich der Wohnungsmarkt heute weitaus differenzierter und kleinteiliger dar. Aus diesem Grund diskutiert der Initiativkreis Wohnungsmarktbeobachtung seit einiger Zeit über den Aufbau kleinräumiger Beobachtungssysteme. Ein Hauptproblem wird darin gesehen, dass allein die große Zahl von Wohnungen und Siedlungsbereichen sowie mangelnde Kapazitäten es unmöglich machen, alle Bereiche regelmäßig intensiv zu untersuchen. Eine diskutierte Lösung könnte in der Beobachtung sogenannter "Indikatorgebiete" - stellvertretend für ähnlich strukturierte Wohnquartiere - bestehen, in denen gezielt Daten analysiert und für eine Entwicklungsstrategie aufbereitet werden.

Da ein gewisser Bestand an Wohnungsmarktdaten schon heute kleinräumig vorliegt und das Interesse an derartigen Informationen stetig zunimmt, werden in diesem Bericht erstmals ausgewählte Daten kleinräumiger dargestellt und die unterschiedlichen Strukturen der einzelnen Stadtbezirke herausgearbeitet. Zwar ist die Ebene der sechs Stadtbezirke für die meisten wohnungswirtschaftlichen und -politischen Fragestellungen zu grob und unscharf; eine noch kleinteiligere Analyse würde aber den Rahmen eines gesamtstädtischen Wohnungsmarktberichtes sprengen²⁶.

Die Zukunft wird zeigen, ob und in welche Richtung sich kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtungssysteme entwickeln lassen. Vielleicht werden - in Zusammenarbeit mit Forschungsinstituten und Wissenschaft - auf noch niedrigerer Ebene Abbildungen für ausgewählte Siedlungsbereiche mit quantitativen und qualitativen Indikatoren (z.B die Qualität des Wohnumfeldes oder die Wohnzufriedenheit der Einwohner) möglich sein, zumal es im Hinblick auf eine integrierte Stadtentwicklung immer wichtiger wird, die Erkenntnisse der Wohnungsmarktbeobachtung mit den bereits sehr kleinräumig vorliegenden Analysen der Sozialberichterstattung zusammenzuführen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird bei einem weitergehenden Interesse an kleinräumigen Daten auf den Sozialbericht der Stabsstelle Sozialplanung verwiesen (im Internet unter www.bochum.de/bochum/amt5sp.htm), die an dieser Stelle - sofern für den Wohnungsmarkt unmittelbar relevant - nur nachrichtlich aufgeführt werden.

²⁶

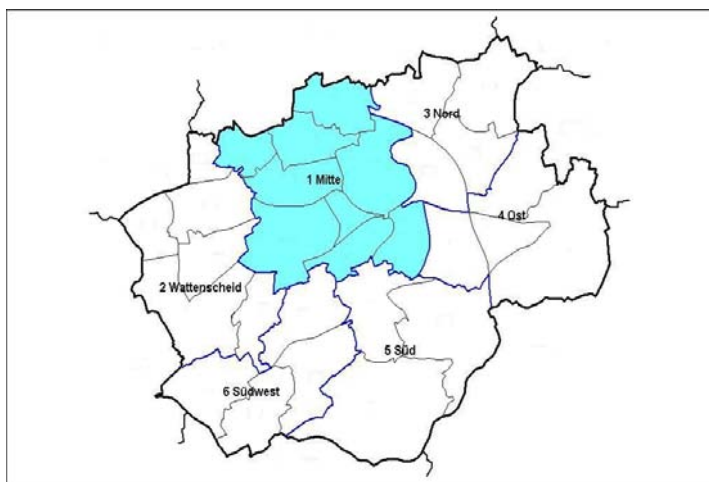
Allerdings werden im Anhang kleinteiligere Daten auf der Ebene der 30 statistischen Bezirke (Ortsteile) ausgewiesen, auf eine vertiefende Analyse wird jedoch weitgehend verzichtet. Aber auch die Ortsteil-Ebene ist für verschiedene Fragestellungen zu unscharf. So gibt es nach Erkenntnissen der Sozialberichterstattung einerseits auch in den belasteten Ortsteilen neben unauffälligen Quartieren besonders belastete Standorte; andererseits aber auch in ansonsten sozialstrukturell unauffälligen Ortsteilen Quartiere, in denen benachteiligte Bevölkerungsgruppen überrepräsentiert sind.

Für die sechs Bochumer Stadtbezirke werden die nachstehenden Indikatoren dargestellt und miteinander verglichen:

- ☞ Fläche in qkm
- ☞ Wohnberechtigte Bevölkerung:
Nach Einführung der Zweitwohnsitzsteuer zum 01.01.2004 erfolgten zahlreiche Um- und Abmeldungen von Bürgerinnen und Bürgern, die in Bochum eine Zweitwohnung besaßen. Diese melderechtlichen Statusveränderungen sowie weitere Registerbereinigungen bewirkten im direkten Zusammenhang auch eine Veränderung der Bevölkerungszahl. Ein Vergleich der Bevölkerungszahlen mit Daten aus Vorjahren ist deshalb nicht mehr möglich. Diese Aussage gilt auch für alle sich aus dieser neuen Bevölkerungszahl ableitenden Indikatoren.
- ☞ Einwohner je qkm Fläche Stadtgebiet
- ☞ Ausländeranteil (Prozent):
Der dargestellte Ausländeranteil bezieht sich ausschließlich auf Personen, deren erste Staatsangehörigkeit nicht die deutsche ist.
- ☞ Arbeitslose:
Stand September 2004; Quelle: Bundesagentur für Arbeit/ StA 01 12
- ☞ Sozialhilfequote:
Quelle: Stabsstelle Sozialplanung (Daten für 2003)
- ☞ Altenquotient:
Zahl der älteren Menschen (60 Jahre und älter) bezogen auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (20 - 59 Jahre).
- ☞ Jugendquotient:
Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahre bezogen auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (20 - 59 Jahre)
- ☞ Haushaltezahlen und durchschnittliche Haushaltsgröße:
Das Haushaltgenerierungsverfahren erzeugt auf der Basis der Einwohnermeldedaten die Haushaltezahlen. Daher gelten auch hier die Ausführungen zu den Bevölkerungszahlen. Da es sich bei der Haushaltgenerierung um ein Schätzverfahren (keine Erhebung) handelt, sind die Werte generell gerundet. Durch Auf- bzw. Abrundung kann sich eine Abweichung zum Gesamtwert (Stadt und Stadtbezirke) ergeben. Als Basis zur Berechnung der Haushalte wird die Bevölkerung in Privathaushalten zugrunde gelegt. Diese entspricht der wohnberechtigten Bevölkerung, d. h. es werden alle Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz, abzüglich der Bevölkerung in Heimen/Anstalten, erfasst.
- ☞ Wohngebäude/ Wohnungsbestand:
Quelle ist die Gebäudedatei, die bis 1998 vom damaligen Amt für Statistik und Stadtforschung jährlich mit Bändern des LDS (Jahresbestände der Baufertigstellung und Bauabgänge) fortgeschrieben wurde. Basis dieser Datei war die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen der Volkszählung von 1968. Sie wurde in den letzten zwei Jahren anhand der Bautätigkeit (Daten LDS) aktualisiert. Die Gebäudedatei kann nicht mit einer Wohnungsdatei gleichgesetzt werden, da in ihr keine Informationen zu Wohnungen (z. B. Ausstattungsmerkmale) enthalten sind.
- ☞ Sozialwohnungsbestand:
Im Gegensatz zum Gesamtwohnungsbestand liegen für die Sozialwohnungsbestände in der Verwaltung sehr fundierte Kenntnisse vor. Dargestellt wird neben der Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen auch der jeweilige prozentuale Anteil an der Gesamtzahl aller Wohnungen.
- ☞ Wohnfläche:
Abgeleitet aus der Gebäudedatei wird die Wohnfläche ausgewiesen, daraus resultierend die Wohnfläche je Wohnung sowie die Wohnfläche je Einwohner.
- ☞ Bodenrichtwert für den individuellen sowie den Geschosswohnungsbau:
Dargestellt sind die Bodenrichtwerte, die sich in den einzelnen Stadtteilen der Stadtbezirke ergeben haben. Detailliertere Informationen finden sich im Kapitel 2.1 bzw. sind im Tabellenanhang ausgewiesen (Quelle: Gutachterausschuss Stadt Bochum).
- ☞ Miete aus Zeitungsanalyse (vgl. auch Kapitel 5.4):
Dargestellt sind Durchschnittswerte, resultierend aus allen erfassten Zeitungsinseraten der Jahre 2003 und 2004.

Stadtbezirk Mitte

Mit einer Fläche von 32,6 qkm ist der Stadtbezirk Mitte der größte in Bochum. Außerdem weist er mit 103.409 Einwohnern, die sich mit 3.172 Personen pro qkm verteilen, die größte Bevölkerungsdichte auf. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 1,85 die niedrigste im Stadtgebiet und führt zu 54.750 Haushalten. Der Ausländeranteil ist mit 11,3 % für



Bochum überdurchschnittlich, wobei dieser innerhalb der einzelnen Ortsteile mit Werten zwischen 5,5 und 20,2 % stark variiert. Während der Altenquotient mit 45,2 den zweitniedrigsten Wert in Bochum darstellt, liegt der Jugendquotient mit 28,3 sogar an letzter Stelle.

Der Stadtbezirk Mitte hat einen Bestand von 13.200 Wohngebäuden bzw. 56.440 Wohnungen. Mit 59,3 % wird die Bebauung eindeutig von Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) dominiert. Bemerkenswert ist jedoch, dass der relative Anteil an individueller Bebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) im Ortsteil Hordel mit 87,9 % die höchste Ausprägung im gesamten Stadtgebiet hat (noch deutlich vor Stiepel im Stadtbezirk Süd). Der Anteil an Sozialwohnungen ist mit 8,6% der niedrigste im gesamten Stadtgebiet. Absolut stehen dahinter allerdings 4.870 Sozialwohnungen, dem zweithöchsten Wert im Stadtgebiet. Die durchschnittliche Wohnungsgröße von 65,2 qm ist die niedrigste im Stadtgebiet. Bezogen auf die Einwohnerzahl ergibt sich dagegen ein Wert, der mit 35,6 qm je Einwohner knapp über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Die geforderten Mieten aus der Zeitungsanalyse liegen mit durchschnittlich 5,48 EUR (je qm Wohnfläche) knapp über dem gesamtstädtischen Niveau.

Tab. 12: Kennzahlen Stadtbezirk 1 (Mitte)

2004	Mitte	Gesamtstadt
Fläche (qkm)	32,6	145,4
Einwohner	103.409	381.725
Einwohner /qkm	3.172	2.625
Ausländeranteil (%)	11,3	8,7
Arbeitslose (30.9.04)	6.746	22.051
Sozialhilfequote (%) - Stand 2003 -	5,4	5,0
Altenquotient	45,2	47,3
Jugendquotient	28,3	31,4
Haushalte durchschnittl. Haushaltsgröße	54.750 1,85	186.300 2,00
Wohngebäude	13.200	55.000
davon:	5.370	29.800
Gebäude EFH/ZFH (abs./%)	(40,7 %)	(54,2 %)
Gebäude MFH (abs./%)	7.820 (59,3 %)	25.200 (45,8 %)
Wohnungsbestand	56.440	194.400
Sozialwohnungsbestand (absolut / in %)	4.870 (8,6 %)	25.975 (13,4 %)
Wohnfläche (qm)	3.679.250	13.540.300
Wohnfläche je Wohnung (qm)	65,2	69,7
Wohnfläche je Einwohner (qm)	35,6	35,5
Bodenrichtwert individueller Wohnbau (€/qm)	205-280	245
Bodenrichtwert Geschoss- wohnungsbau (€/qm)	170-310	210
Durchschnittsmiete aus Zeitungsanalyse 2003/04 (€/qm)	5,48	5,44

Die Bodenrichtwerte im Stadtbezirk geben ein großes Spektrum wieder (205-280 EUR/qm im individuellen Wohnungsbau, 170-310 EUR/qm im Geschosswohnungsbau). Nur im Ortsteil Südstadt und beim Geschosswohnungsbau im Gleisdreieck liegen die Werte über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (vgl. kleinräumige Darstellung im Anhang).

Stadtbezirk Wattenscheid

In Wattenscheid leben auf einer Fläche von 23,9 qkm 75.461 Einwohner, die sich mit 3.161 Einwohnern pro qkm auf den Stadtbezirk verteilen - das entspricht der zweithöchsten Einwohnerdichte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt mit 2,03 nur unwesentlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt und führt zu



36.900 Haushalten. Mit einem Ausländeranteil von 7 % liegt der Stadtbezirk Wattenscheid unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt, während ihn sowohl der Alten- als auch Jugendquotient übersteigen.

Von 40.280 Wohnungen sind 4.345 (10,8 %) öffentlich gefördert. Überdurchschnittlich viele Sozialwohnungen befinden sich in den Ortsteilen Westensfeld und Höntrop.

Bei den 10.740 Wohngebäuden handelt es sich mehrheitlich um Ein- und Zweifamilienhäuser (5.600 Gebäude). Relativ gesehen liegt der Anteil jedoch unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Die Wohnfläche je Wohnung liegt zwar deutlich über der des Stadtbezirks Mitte, jedoch unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Mit 36,3 qm je Einwohner steht in Wattenscheid nach dem Stadtbezirk Südwest der zweithöchste Wert zur Verfügung. Die im Durchschnitt geforderte Miete liegt mit 5,21 EUR/qm deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert und stellt das niedrigste Ergebnis überhaupt dar.

Die Bodenrichtwerte liegen unter bzw. auf dem gesamtstädtischen Durchschnitt, lediglich in den Ortsteilen Höntrop und Eppendorf werden für den

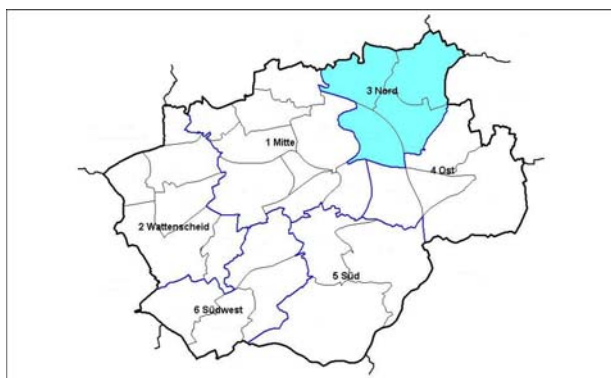
Geschosswohnungsbau im Durchschnitt höhere Werte erzielt.

Tab. 13: Kennzahlen Stadtbezirk 2 (Wattenscheid)

2004	Wattenscheid	Gesamtstadt
Fläche (qkm)	23,9	145,4
Einwohner	75.461	381.725
Einwohner /qkm	3.161	2.625
Ausländeranteil (%)	7,0	8,7
Arbeitslose (30.9.04)	4.737	22.051
Sozialhilfequote (%) - Stand 2003 -	5,3	5,0
Altenquotient	48,8	47,3
Jugendquotient	33,6	31,4
Haushalte durchschnittl.	36.900	186.300
Haushaltsgröße	2,03	2,00
Wohngebäude	10.740	55.000
davon:	5.600	29.800
Gebäude EFH/ZFH (abs./%)	(52,1 %)	(54,2 %)
Gebäude MFH (abs./%)	5.130 (47,9 %)	25.200 (45,8 %)
Wohnungsbestand	40.280	194.400
Sozialwohnungsbestand (absolut / in %)	4.345 (10,8 %)	25.975 (13,4 %)
Wohnfläche (qm)	2.742.950	13.540.300
Wohnfläche je Wohnung (qm)	68,1	69,7
Wohnfläche je Einwohner (qm)	36,3	35,5
Bodenrichtwert individueller Wo'Bau (€/qm)	205-245	245
Bodenrichtwert Geschoss- wohnungsbau (€/qm)	175-220	210
Durchschnittsmiete aus Zeitungsanalyse 2003/04 (€/qm)	5,21	5,44

Stadtbezirk Nord

Der Stadtbezirk Nord ist mit einer Fläche von 18,9 qkm der kleinste Stadtbezirk. Pro qkm leben hier 1.976 Menschen, was der zweitniedrigsten Bevölkerungsdichte entspricht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße stellt mit 2,07 den zweithöchsten Wert im Stadtgebiet dar.



Insgesamt zählt der Stadtbezirk 37.260 Einwohner (17.750 Haushalte), hat mit 6 % einen unterdurchschnittlichen Ausländeranteil sowie mit 54,2 % bzw. 33,7 % einen überdurchschnittlichen Alten- und Jugendquotienten.

Korrespondierend mit der geringen Fläche und Einwohnerdichte gibt es im Stadtbezirk Nord lediglich 6.200 Gebäude. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ist mit 64 % stark überdurchschnittlich und stellt den zweithöchsten Wert dar. Von den insgesamt 18.350 Wohnungen sind 4.366 öffentlich gefördert, das ist relativ gesehen mit 23,8 % der höchste Wert. Dabei ist der Anteil an Sozialwohnungen auch in allen vier Ortsteilen des Bezirkes deutlich überdurchschnittlich.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt mit 70 qm knapp über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, bezogen auf die Einwohnerzahl ergibt sich dagegen ein Wert, der mit 34,5 qm je Einwohner sogar deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Die Mieten aus Zeitungsanalysen weisen mit 5,53 EUR/qm einen überdurchschnittlichen Wert aus, der lediglich von den Stadtbezirken Süd und Südwest übertroffen wird.

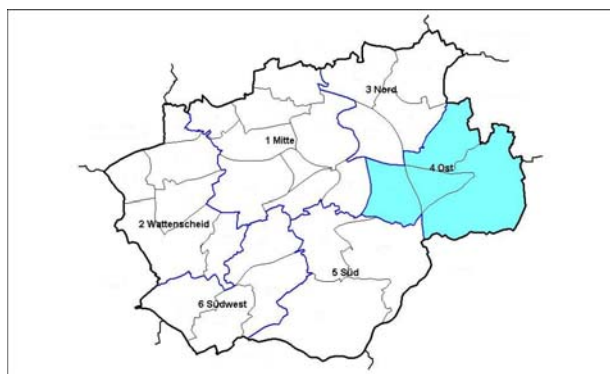
Die Bodenrichtwerte im Stadtbezirk liegen unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Lediglich im Geschosswohnungsbau entspricht der Wert im Ortsteil Rosenberg/ Kornharpen dem Wert der Gesamtstadt.

Tab. 14: Kennzahlen Stadtbezirk 3 (Nord)

2004	Nord	Gesamtstadt
Fläche (qkm)	18,9	145,4
Einwohner	37.260	381.725
Einwohner /qkm	1.976	2.625
Ausländeranteil (%)	6,0	8,7
Arbeitslose (30.9.04)	2.053	22.051
Sozialhilfequote (%) - Stand 2003 -	5,4	5,0
Altenquotient	54,2	47,3
Jugendquotient	33,7	31,4
Haushalte	17.750	186.300
durchschnittl. Haushaltsgröße	2,07	2,00
Wohngebäude	6.200	55.000
davon:	3.970	29.800
Gebäude EFH/ZFH (abs./%)	(64,0 %)	(54,2 %)
Gebäude MFH (abs./%)	2.230 (36,0 %)	25.200 (45,8 %)
Wohnungsbestand	18.350	194.400
Sozialwohnungsbestand (absolut / in %)	4.366 (23,8 %)	25.975 (13,4 %)
Wohnfläche (qm)	1.284.800	13.540.300
Wohnfläche je Wohnung (qm)	70,0	69,7
Wohnfläche je Einwohner (qm)	34,5	35,5
Bodenrichtwert individueller Wo'Bau (€/qm)	215-225	245
Bodenrichtwert Geschoss- wohnungsbau (€/qm)	195-210	210
Durchschnittsmiete aus Zeitungsanalyse 2003/04 (€/qm)	5,53	5,44

Stadtbezirk Ost

Die 56.261 Einwohner des Stadtbezirks Ost verteilen sich mit 2.398 Personen/qkm auf einer Fläche von 23,5 qkm. Bei einer überdurchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,06 ergibt das 26.850 Haushalte. Der Ausländeranteil liegt mit 8,4 % nur knapp unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.



Der Altenquotient ist mit 46,5 % unterdurchschnittlich, der Jugendquotient mit 34,5 % deutlich überdurchschnittlich ausgeprägt.

Von 28.150 Wohnungen im Stadtbezirk Ost sind 18,9 % der Wohnungen öffentlich gefördert. In absoluten Zahlen ist das mit 5.307 Sozialwohnungen der höchste Wert im Stadtgebiet überhaupt. Der relative Anteil ist mit 34,3 % im Ortsteil Laer besonders ausgeprägt - wogegen in Langendreer vor allem die hohe absolute Zahl an Sozialwohnungen (2.313) auffällt. Bei den 7.670 Wohngebäuden handelt es sich mehrheitlich um Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau), das ist relativ betrachtet der zweithöchste Wert im Stadtgebiet. Die durchschnittliche Wohnfläche ist sowohl je Wohnung als auch je Einwohner unterdurchschnittlich; 34 qm Wohnfläche je Einwohner ist zudem der niedrigste Wert. Allerdings stellen auch die durchschnittlich geforderten Mieten mit 5,22 EUR/qm einen stark unterdurchschnittlichen Wert dar bzw. weisen neben Wattenscheid das preisgünstigste Angebot aus.

Die Bodenrichtwerte (215-230 EUR im individuellen, 180-205 EUR im Geschosswohnungsbau) liegen unter denen der Gesamtstadt.

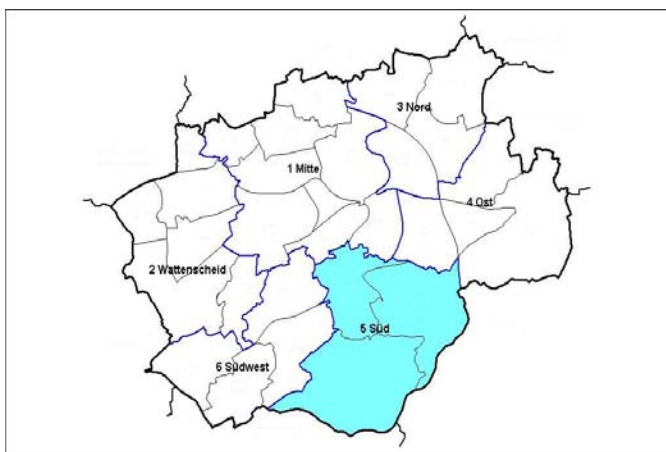
Tab. 15: Kennzahlen Stadtbezirk 4 (Ost)

2004	Ost	Gesamtstadt
Fläche (qkm)	23,5	145,4
Einw ohner	56.261	381.725
Einw ohner /qkm	2.398	2.625
Ausländeranteil (%)	8,4	8,7
Arbeitslose (30.9.04)	3.369	22.051
Sozialhilfequote (%) - Stand 2003 -	5,3	5,0
Altenquotient	46,5	47,3
Jugendquotient	34,5	31,4
Haushalte	26.850	186.300
durchschnittl. Haushaltsgröße	2,06	2,00
Wohngebäude	7.670	55.000
davon:	3.820	29.800
Gebäude EFH/ZFH (abs./%)	(49,8 %)	(54,2 %)
Gebäude MFH (abs./%)	(50,2 %)	(45,8 %)
Wohnungsbestand	28.150	194.400
Sozialw ohnungsbestand (absolut / in %)	5.307 (18,9 %)	25.975 (13,4 %)
Wohnfläche (qm)	1.910.250	13.540.300
Wohnfläche je Wohnung (qm)	67,9	69,7
Wohnfläche je Einw ohner (qm)	34,0	35,5
Bodenrichtw ert		
individueller Wo'Bau (€/qm)	215-230	245
Bodenrichtw ert Geschoss- w ohnungsbaus (€/qm)	180-205	210
Durchschnittsmiete aus Zeitungsanalyse 2003/04 (€/qm)	5,22	5,44

Stadtbezirk Süd

Der Stadtbezirk Süd ist mit 27,1 qkm der zweitgrößte Bochums. Insgesamt leben hier 52.514 Personen - das sind 1.937 Einwohner pro qkm, was der niedrigsten Bevölkerungsdichte entspricht. Der Stadtbezirk Süd ist aber sehr unterschiedlich strukturiert. So sind sowohl die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 2,1 als auch die Ausländerquote mit 12 % jeweils die höchsten im Stadtgebiet. In beiden Fällen ist dies aber ganz wesentlich auf den Ortsteil Querenburg - die sogenannte Universitätsrahmenstadt - zurück zu führen. Dort liegt die Ausländerquote mit 23 % an der Stadtspitze²⁷, während in Stiepel mit 2,3 % der niedrigste Wert festzustellen ist. Der Altenquotient ist mit 39,3 % der niedrigste in Bochum, was aber ebenfalls auf die Besonderheit des Stadtteils Querenburg und der dort mit Abstand niedrigsten Quote im Stadtgebiet (24,9 %) zurückzuführen ist. Im Stadtbezirk leben statistisch gesehen nicht nur wenig alte, sondern auch wenig junge Menschen. So ist der Jugendquotient mit 29,2 % ebenfalls unterdurchschnittlich und stellt den zweitniedrigsten Wert dar.

Der Stadtbezirk hat einen Bestand von 7.610 Wohngebäuden bzw. 22.280 Wohnungen. Mit 68,2 % aller Gebäude ist die Bebauung so deutlich wie sonst nirgendwo im Stadtgebiet vom individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) geprägt. Der Anteil an Sozialwohnungen ist mit 19,3 % überdurchschnittlich, allerdings zeigt sich auch hier die große Disparität innerhalb des Stadtbezirkes. So hat



Tab. 16: Kennzahlen Stadtbezirk 5 (Süd)

2004	Süd	Gesamtstadt
Fläche (qkm)	27,1	145,4
Einwohner	52.514	381.725
Einwohner /qkm	1.937	2.625
Ausländeranteil (%)	12,0	8,7
Arbeitslose (30.9.04)	2.479	22.051
Sozialhilfequote (%) - Stand 2003 -	5,1	5,0
Altenquotient	39,3	47,3
Jugendquotient	29,2	31,4
Haushalte	22.500	186.300
durchschnittl. Haushaltsgröße	2,1	2,00
Wohngebäude	7.610	55.000
davon:	5.190	29.800
Gebäude EFH/ZFH (abs./%)	(68,2 %)	(54,2 %)
Gebäude MFH (abs./%)	2.430 (31,8 %)	25.200 (45,8 %)
Wohnungsbestand	22.280	194.400
Sozialwohnungsbestand (absolut / in %)	4.292 (19,3 %)	25.975 (13,4 %)
Wohnfläche (qm)	1.800.700	13.540.300
Wohnfläche je Wohnung (qm)	80,8	69,7
Wohnfläche je Einwohner (qm)	34,3	35,5
Bodenrichtwert individueller Wo'Bau (€/qm)	235-285	245
Bodenrichtwert Geschoss- wohnungsbau (€/qm)	215-240	210
Durchschnittsmiete aus Zeitungsanalyse 2003/04 (€/qm)	5,70	5,44

²⁷

Die hohe Ausländerquote in Querenburg ist zum Großteil auf hier lebende ausländische Studenten zurückzuführen, deren Sozialprofil sich von denen anderer Ortsteile unterscheidet.

Querenburg absolut und relativ die höchsten (2.936 Wohnungen; 39,8 %), Stiepel dagegen die niedrigsten Werte (183 Wohnungen; 3,3 %) für das Bochumer Stadtgebiet. Auch die durchschnittliche Wohnungsgröße fällt aus dem Rahmen und stellt mit 80,8 qm je Wohnung mit Abstand den höchsten Wert dar. Bezogen auf die Einwohnerzahl ergibt sich allerdings ein Wert, der mit 34,3 qm je Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt und den zweitniedrigsten Wert überhaupt darstellt. Die durchschnittlich geforderten Mieten aus der Zeitungsanalyse liegen mit 5,70 EUR deutlich über dem gesamtstädtischen Ergebnis bzw. stellen neben dem Stadtbezirk Südwest den höchsten Wert dar.

Die Bodenrichtwerte liegen über denen der Gesamtstadt, in Stiepel erwartungsgemäß am deutlichsten. Lediglich im individuellen Wohnungsbau liegt der Wert in Querenburg leicht unter dem der Gesamtstadt (vgl. Anhang).

Stadtbezirk Südwest



Auf einer Fläche von 19,5 qkm leben im Stadtbezirk Südwest 56.820 Einwohner (27.550 Haushalte). Das entspricht einer überdurchschnittlichen Einwohnerdichte von 2.914 Personen/qkm. Der Ausländeranteil ist mit 5,4 % der niedrigste Wert im Stadtgebiet und liegt auch in allen Stadtteilen des Bezirks unter dem gesamtstädtischen Wert. Der Altenquotient weist mit 53,5 % den zweithöchsten Wert im Stadtgebiet aus, der Jugendquotient liegt ebenfalls - aber deutlich weniger ausgeprägt - über dem der Gesamtstadt.

Von 28.870 Wohnungen sind weniger als 2.800 Wohnungen (9,7 %) öffentlich gefördert, dabei sind die Werte in allen Ortsteilen unterdurchschnittlich. Bei den

9.610 Wohngebäuden handelt es sich mehrheitlich um Ein- und Zweifamilienhäuser (5.880

Tab. 17: Kennzahlen Stadtbezirk 6 (Südwest)

2004	Südwest	Gesamtstadt
Fläche (qkm)	19,5	145,4
Einwohner	56.820	381.725
Einwohner /qkm	2.914	2.625
Ausländeranteil (%)	5,4	8,7
Arbeitslose (30.9.04)	2.423	22.051
Sozialhilfequote (%) - Stand 2003 -	3,3	5,0
Altenquotient	53,5	47,3
Jugendquotient	32,3	31,4
Haushalte	27.550	186.300
durchschnittl. Haushaltsgröße	2,04	2,00
Wohngebäude	9.610	55.000
davon:	5.880	29.800
Gebäude EFH/ZFH (abs./%)	(61,2 %)	(54,2 %)
Gebäude MFH (abs./%)	3.730 (38,8 %)	25.200 (45,8 %)
Wohnungsbestand	28.870	194.400
Sozialwohnungsbestand (absolut / in %)	2.795 (9,7 %)	25.975 (13,4 %)
Wohnfläche (qm)	2.122.300	13.540.300
Wohnfläche je Wohnung (qm)	73,5	69,7
Wohnfläche je Einwohner (qm)	37,4	35,5
Bodenrichtwert individueller Wo'Bau (€/qm)	220-255	245
Bodenrichtwert Geschoss- wohnungsbau (€/qm)	195-225	210
Durchschnittsmiete aus Zeitungsanalyse 2003/04 (€/qm)	5,71	5,44

Gebäude = 61,2 %). In absoluten Zahlen ist dies der höchste Wert im Stadtgebiet überhaupt, relativ gesehen liegt der Anteil nur im Stadtbezirk Süd höher. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt deutlich unter der des Stadtbezirks Süd, mit 73,5 qm aber über dem gesamtstädtischen Wert. Je Einwohner steht mit 37,4 qm - rein rechnerisch - die größte Wohnfläche zur Verfügung. Die durchschnittlich geforderten Mieten der ausgewerteten Zeitungsinserate stellen mit 5,71 EUR den höchsten Wert im Stadtgebiet dar.

Die Bodenrichtwerte schwanken im Stadtbezirk zwischen 220-255 EUR (individueller Wohnungsbau) bzw. 195-225 EUR (Geschosswohnungsbau), wobei nur im Ortsteil Weitmark über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegende Richtwerte ausgewiesen werden.

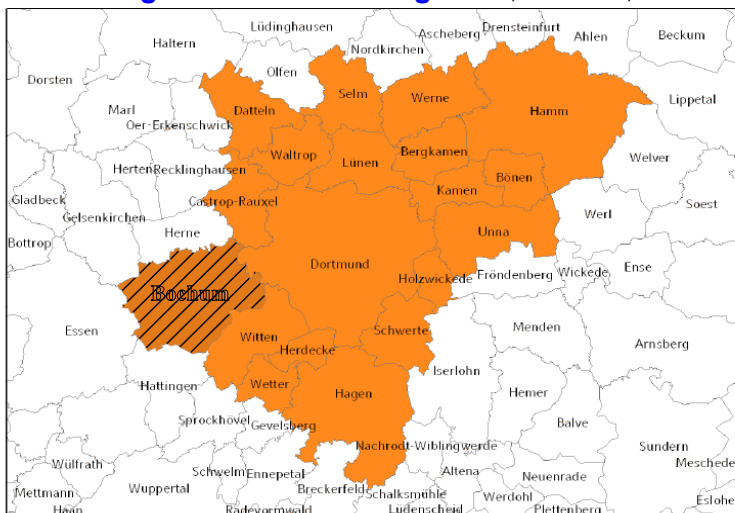
7 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung “Östliches Ruhrgebiet”

Neben kleinräumigen Informationen erhält im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung die Erhebung von Daten, die über das Bochumer Stadtgebiet hinaus gehen, ebenfalls zunehmende Bedeutung.

Auch im östlichen Ruhrgebiet nehmen die wechselseitigen Verflechtungen zwischen den Städten und Gemeinden zu. Das gilt für die Verkehrsbeziehungen, den Arbeitsmarkt, aber auch für den Bauland- und Wohnungsmarkt. Den einzelnen Wohnungsunternehmen oder Kommunen ist es kaum noch möglich, alleine das Wohnungsmarktgeschehen zu überblicken, Gestaltungsspielräume zu nutzen und eigene Strategien zu entwickeln. Aus diesem Grund ist es von Bedeutung, innerhalb von Wohnungsmarktregionen zu kooperieren. Die Stadt Bochum nimmt deshalb seit Ende 2003 an dem Modellversuch der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) “Regionale Wohnungsmarktbeobachtung im östlichen Ruhrgebiet (RegioWoB)” teil, um Informationen zum Thema Wohnen auszutauschen und den Blick für regionale Zusammenhänge und Entwicklungsperspektiven zu schärfen.

Die Teilnahme am Modellversuch steht grundsätzlich allen Kommunen offen, die sich als Teil der Wohnungsmarktregion östliches Ruhrgebiet sehen (eine genaue Regionsabgrenzung nach analytischen Kriterien ist nicht geplant). Bochum befindet sich am westlichen Rand der Region; wichtige Verflechtungen zum mittleren Ruhrgebiet (z.B. Essen, Gelsenkirchen, Herne, Hattingen) bleiben im Rahmen dieses Modellversuchs leider unberücksichtigt.

Abb. 24: Region östliches Ruhrgebiet (Quelle: Wfa)



In einem ersten Arbeitsschritt wurden die in der Region ansässigen und tätigen Wohnungsmarktakteure von der Wfa zu Themen des regionalen Wohnungsmarktes befragt²⁸.

28

Ausgewählte Ergebnisse finden sich im Bochumer Wohnungsmarktbarometer 2004.

Neben der Erhebung qualitativer Daten und Einschätzungen über Expertengespräche war aber das vorrangige Ziel des Modellversuchs, die Region östliches Ruhrgebiet mit ausgewählten Indikatoren zu beschreiben, zu bewerten sowie die jeweilige intraregionale Positionierung der einzelnen Kommunen zu bestimmen.

Die analysierten Angebote- und Nachfragedaten beschreiben auch für die Region östliches Ruhrgebiet insgesamt einen entspannten Wohnungsmarkt, der durch einen überdurchschnittlichen Anteil nichtdeutscher Bevölkerung an den Wanderungen, der über 65jährigen und der Arbeitslosen gekennzeichnet ist. Dabei wird diese Charakterisierung vor allem durch die Städte des Ballungskernes geprägt, zu denen neben Bochum auch Castrop-Rauxel, Dortmund, Hagen, Lünen und Witten zählen. Diese Städte erfassen 42 % des Wohnungsbestandes und 69 % der Bevölkerung.

Tab. 18: Ausgewählte Struktur- und Entwicklungsindikatoren des Wohnungsmarktes "Östliches Ruhrgebiet"

Kommune	Bau- land- preis- niveau 2003	Bau- inten- sität	För- der- inten- sität	Bevölke- rungs- entwick- lung	Anteil > 65- Jähriger 2003	Anteil nichtdt. Be- völkerung an Wande- rungen	Kauf- kraft je E/a 2004	Arbeits- losen- quote 2003
Castrop-R.	↗	↘	↗	↘	↗	↗	↘	↗
Datteln	↗	↘	↘	↘	↗	↗	↘	↗
Waltrop	↗	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↗
Bochum	↗	↘	↗	↘	↗	↗↗	↘	↗
Dortmund	↗	↘	↗	↘	↗	↗↗	↘	↗
Hagen	↘	↘	↗	↘	↗	↗	↘	↗
Hamm	↗	↗	↗	↘	↘	↗↗	↘	↗
Herdecke	↘	↘	↘	↘	↗	↘↘	↗	↘
Wetter (R.)	↘	↗	↘	↘	↗	↘	↗	↘
Witten	↗	↘	↘	↘	↗	↗	↘	↗
Bergkamen	↘	↗	↗	↗	↘	↗↗	↘	↗
Bönen	↘	↗	↗	↗	↗	↘	↘	↗
Fröndenberg	↘	↗	↘	↗	↘	↘	↘	↘
Holzwickede	↗	↗	↘	↗	↗	↘	↗	↘
Kamen	↘	↗	↗	↘	↗	↘	↘	↗
Lünen	↘	↗	↗	↘	↗	↘	↘	↗
Schwerte	↗	↘	↘	↘	↗	↗↗	↗	↘
Selm	↗	↗	↗	↗	↘	↘	↘	↗
Unna	↗	↗	↘	↗	↘	↘	↘	↗
Werne	↗	↗	↘	↗	↘	↘	↘	↘
Region	-	↘	↗	↘	↗	↗↗	↘	-

↘↘ = stark unterdurchschnittl. ↘ = unterdurchschnittl. ↗ = überdurchschnittlich ↗↗ = stark überdurchschnittlich

Quelle: Wohnungsbauförderungsanstalt NRW

In Tabelle 18 sind für alle Kommunen ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren in ihrer Abweichung zum Landesdurchschnitt dargestellt. Daraus wird einerseits über alle Indikatoren eine gewisse - von der Siedlungsstruktur abhängige - Typologie ersichtlich, nach

der Bevölkerungsrückgänge an eine unterdurchschnittliche Bauintensität, Überalterung und geringere Kaufkraft gekoppelt sind. Andererseits belegt die Vielzahl unterschiedlichster Kombinationsmöglichkeiten aber auch die Individualität eines jeden Wohnungsmarktes sowie eine mittlerweile nicht mehr zutreffende Unterscheidung zwischen städtischen und Stadt-Umland-Märkten. Insofern ist die Vielschichtigkeit der Indikatoren ein weiterer Beleg dafür, dass sich mit zunehmender Suburbanisierung auch die Wohnungsmärkte ausdifferenzieren und annähern.

Der Modellversuch konnte aber auch nachweisen, dass die Suburbanisierungsprozesse in der Region zu sich angleichenden Problemkonstellationen bei den größeren und kleineren Gemeinden führen. So ist das Thema der sozialen Entmischung längst nicht nur ein städtisches Problem, sondern beschäftigt die Wohnungsmarktakteure im östlichen Ruhrgebiet unabhängig von der Struktur und Größe des Wohnungsmarktes.

Die Datenanalyse und der Informationsaustausch im Rahmen des Modellversuchs waren nur ein erster Schritt, um in Zukunft gemeinsam Szenarien oder Entwicklungsschwerpunkte zu bestimmen. In Anbetracht des sich verstärkenden Wettbewerbs um die Ressource Einwohner einerseits und deren optimaler Allokation unter dem Blickwinkel der vorhandenen Infrastrukturen andererseits, ist der Informationsaustausch über die kommunalen Wohnungsmärkte eine wichtige Voraussetzung zur Schaffung von regionalen Identitäten und gemeinsamen Entwicklungsstrategien. Mit zunehmender Internationalisierung der Märkte wird die Bedeutung und Darstellung der Region in den Vordergrund treten. Auch aus diesem Grund ist eine positive Gesamtentwicklung aller Kommunen wichtig.

Die umfangreichen Ergebnisse werden von der Wfa in einem regionalen Wohnungsmarktbericht im Herbst 2005 veröffentlicht. Weitere Informationen erhalten Sie von der Wfa bzw. im Internet unter der Adresse www.komwob.de.

8 Kurz- und mittelfristige Marktentwicklung: Expertenbefragung 2005 (Wohnungsmarktbarometer)

Nicht immer geben die amtlichen Statistiken die vielfältigen Veränderungen und Trends auf dem Wohnungsmarkt in der gebotenen Deutlichkeit wieder. Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung wird deshalb - neben der Zusammenstellung und Interpretation von Daten - auch Expertenwissen durch regelmäßige Befragungen einbezogen. Seit 2002 werden jährlich, zuletzt Anfang 2005, verschiedene Wohnungsmarktakteure gebeten, sich zu Themen des Bochumer Wohnungsmarktes zu äußern. Dabei werden keine objektiven Daten, sondern subjektive Einschätzungen abgefragt. Insofern ist das Wohnungsmarktbarometer keine repräsentative Studie; sie gibt aber das Meinungsbild der Bochumer Wohnungsmarktexperten wieder, die über ein breites Erfahrungsspektrum verfügen.

An der aktuellen Befragung haben sich 30 Experten aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, von Finanzierungsinstituten, von Maklern und Interessenverbänden und aus der Wissenschaft beteiligt; dabei hat nicht jeder seine Einschätzung zu allen Teilmärkten abgeben können.

Zu beachten ist, dass die Bewertung der Marktsituation jeweils aus Sicht der Nachfrage erfolgt: "Anspannung" bedeutet demnach geringes Angebot und hohe Nachfrage, "Entspannung" hohes Angebot und geringe Nachfrage. Der Fragebogen sowie die entsprechenden Ergebnisse sind im Anhang dargestellt.

Aktuelle Wohnungsmarktlage

Nach Ansicht der Wohnungsmarktakteure hat sich die Marktlage gegenüber dem Vorjahr praktisch nicht verändert. Erneut wird der Wohnungsmarkt überwiegend als ausgewogen bis entspannt (am entspanntesten für das Segment der kleinen Sozialwohnungen) bewertet. Die z. T. große Bandbreite der Nennungen macht allerdings deutlich, dass einzelne Akteure die Situation am Wohnungsmarkt unterschiedlich einschätzen.

Probleme auf dem Wohnungsmarkt

In einer weiteren Frage nach konkreten Problemen konnten aus einer vorgegebenen Liste maximal fünf Antworten ausgewählt werden.

Demnach sind auf dem Mietwohnungsmarkt für mehr als zwei Drittel der Fachleute die steigenden Nebenkosten ein drängendes Thema. Deutlich häufiger als im Vorjahr wird zudem das Fehlen großer bezahlbarer Wohnungen als Problem angeführt. Von mehr als einem Drittel der Fachleute werden die "schwierigen Mieter" sowie die unzeitgemäßen

Wohnungsbestände genannt.

Auf dem Eigentumsmarkt bewertet die Hälfte der Wohnungsmarktakteure die Baulandpreise als problematisch, hinzu kommt ein geringes Angebot von Bauland in geeigneter Lage. Weitere Schwierigkeiten werden in der mangelnden Zahlungsfähigkeit der potentiellen Nachfrager von Eigentum gesehen.

Künftige Wohnungsmarktentwicklung

In der Einschätzung der künftigen Marktentwicklung zeigt sich wiederum eine große Uneinigkeit der Befragten. Insgesamt glaubt aber die Mehrheit der Wohnungsmarktakteure, dass der Bochumer Wohnungsmarkt sich sowohl kurz- als auch mittelfristig eher wenig verändern und damit weiterhin in einem überwiegend entspannten bis ausgewogenen Bereich bewegen wird. Jedoch fallen die aktuellen Bewertungen gegenüber dem Vorjahr tendenziell höher aus. Insofern gehen die Wohnungsmarktextperten anscheinend davon aus, dass die Phase der stärksten Entspannung vorüber ist und die Teilmärkte sich künftig noch ausgewogener darstellen. Im Segment der größeren Sozialwohnungen erwartet eine Mehrheit mittelfristig sogar wieder eine eher angespannte Marktlage.

Investitionsklima

Eher gut wird das Investitionsklima lediglich für den Erwerb von bestehendem Wohnraum sowie Bestandsmaßnahmen (Sanierung, Modernisierung) eingeschätzt. Dagegen wird es - wie schon in Vorjahren - für den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen als schlecht bewertet, im Mietwohnungsbereich schätzt es die Mehrheiten (13 Nennungen) sogar als sehr schlecht ein. Deutlich besser als im Vorjahr wird dagegen - wenngleich weiterhin als weder gut noch schlecht - der Neubau von Eigenheimen bewertet.

Diese Diskrepanz auf den Teilmärkten dürfte sich nach Meinung der Experten in den nächsten drei Jahren verstärken - für den Neubau von Eigentums- und Mietwohnungen wird eine weitere Verschlechterung, für Bestandsmaßnahmen eine zunehmende Verbesserung erwartet.

Faktoren des Investitionsverhaltens

Das zuvor beschriebene Investitionsklima kann durch verschiedene Faktoren auf dem Wohnungsmarkt positiv, negativ oder nur unwesentlich beeinflusst werden. Die Befragten 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 die Finanzierungsbedingungen und das Infrastrukturangebot Bochums positiv bewertet. Die übrigen Einflussfaktoren haben - wenn überhaupt - überwiegend negative Auswirkungen. Dies gilt vor allem für die Verfügbarkeit und die Kosten

von Bauland sowie die Einkommensentwicklung der Nachfrager. Im Mietwohnungsbau ist das Stimmungsbild ähnlich. Auch hier werden die Finanzierungsbedingungen und das Infrastrukturangebot positiv bewertet. Am ungünstigsten wirken sich wiederum die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland aus. Negativ werden die Sozialstruktur und die Zahlungsfähigkeit der Mieter/Wohnungsuchenden, die absehbare demografische Entwicklung sowie die ungünstigen Renditeerwartungen bewertet.

Bei Maßnahmen im Bestand werden die größten Investitionshemmnisse an den Mietern festgemacht - neben der mangelnden Zahlungsfähigkeit und der ungünstigen Sozialstruktur sind es vor allem Probleme bei Modernisierungsmaßnahmen im bewohnten Haus. Aber auch das Mietrecht und die absehbare demografische Entwicklung werden als investitionshemmend bewertet.

Wohnraum für ältere Menschen

Mit einer zusätzlichen Frage wurden die Wohnungsmarktextperten erstmals gebeten, eine Einschätzung der aktuellen Marktlage im Segment "Wohnraum für ältere Menschen" abzugeben. Es fällt auf, dass sie das Wohnungsangebot für ältere Menschen sowohl bei den Eigentumswohnungen als auch im Mietwohnungsbereich überwiegend angespannt bewerten, die Werte liegen deutlich höher als bei der Fragestellung zur allgemeinen Wohnungsmarktlage. Von diesem anscheinend bestehenden Angebotsmangel gehen jedoch keine nennenswerten Impulse auf das Investitionsklima aus, das von den Akteuren überwiegend als "weder gut noch schlecht" bezeichnet wird. Fast alle Befragten betrachten das "Betreute Wohnen" als geeignete Wohnform für ältere Menschen. Außerdem bewertet immerhin fast ein Drittel der Befragten das Angebot von Wohngemeinschaften für Ältere als sinnvoll.

In Bochum wie auch in den anderen Ballungsräumen des Ruhrgebietes ist der Schrumpfungs- und Alterungsprozess schon recht weit fortgeschritten, so dass bereits vielschichtige Netzwerke zwischen Kommunalverwaltung, Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtsverbänden bestehen. Altengerechte Angebote auf dem Wohnungsmarkt sowie im Infrastruktur- und Dienstleistungsbereich sind ebenfalls vorhanden. Da die Überalterung der Gesellschaft in absehbarer Zeit auch andere Regionen (auch am Ballungsrand und auf dem "Land") betreffen wird, können die gemachten Erfahrungen und vorhandenen Infrastrukturangebote einen großen Standortvorteil für zukünftige Entwicklungen darstellen.

Verzeichnis der Tabellen und Abbildungen

Tabelle		Kapitel	Seite
Tab. 1:	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen	2.1	11
Tab. 2:	Durchschnittliche Kaufpreise für Eigenheime/Wohnungseigentum	2.1	12
Tab. 3:	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	2.2	12
Tab. 4:	Durchschnittliche Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen	2.2	13
Tab. 5:	Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen	3.2.1	16
Tab. 6:	Baufertigstellungen nach Finanzierungsart	3.2.3	20
Tab. 7:	Bauintensität 2004 im Städtevergleich	3.2.3	21
Tab. 8:	Bevölkerungsstruktur	4.1	25
Tab. 9:	Gründe für einen Wohnungswechsel	4.3.2	32
Tab. 10:	Miete - Ausgewählte Ergebnisse der Zeitungsanalyse	5.3	38
Tab. 11:	Neuvertrags-Durchschnittsmieten im Städtevergleich	5.3	39
Tab. 12-17:	Kleinräumige Strukturdaten der Stadtbezirke 1-6	6	42ff
Tab. 18:	Ausgewählte Struktur- u. Entwicklungsindikatoren des Wohnungsmarktes "Östliches Ruhrgebiet"	7	50

Tabellen-Anhang

- o. Nr. Übersicht kleinräumige Daten (auf Ebene der 30 Ortsteile)
o. Nr. Wohnungsmarktbarometer (Auswertung)

Abbildung		Kapitel	Seite
Abb. 1:	Kaufverträge nach Teilmärkten	2.1	10
Abb. 2:	Baulandpreise für baureife Grundstücke	2.1	11
Abb. 3:	Entwicklung der Hypothekenzinsen	3.1	15
Abb. 4:	Wohngebäude nach Bauform (2004)	3.2.1	17
Abb. 5:	Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	3.2.2	18
Abb. 6:	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	3.2.3	19
Abb. 7:	Genehmigte u. fertiggestellte Wohnungen in Ein- u. Zweifamilienhäusern	3.2.3	19
Abb. 8:	Baufertigstellungen von Wohnungen	3.2.3	20
Abb. 9:	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes	3.3	22
Abb. 10:	Entwicklung der Wohnungsbauförderung	3.3	22
Abb. 11:	Kleinräumige Verteilung der Sozialwohnungsbestände	3.3	23
Abb. 12:	Zuzüge/Fortzüge und Geburten/Sterbefälle	4.1	25
Abb. 13:	Altersaufbau der Bochumer Bevölkerung	4.1	26
Abb. 14:	Aktuelle Haushaltsstruktur	4.1	27
Abb. 15:	Stadt-Umlandwanderung	4.2	28
Abb. 16:	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte	4.3.1	30
Abb. 17:	Verbraucherpreisindex für NRW	4.3.1	31
Abb. 18:	Wohnungssuchende Haushalte	4.3.2	31
Abb. 19:	Arbeitslosigkeit	4.3.2	33
Abb. 20:	Wohnfläche je Wohnung und je Einwohner	5.1	34
Abb. 21:	Wohnflächen im Städtevergleich 2004	5.1	35
Abb. 22:	Innerstädtische Umzüge	5.2	36
Abb. 23:	Wiederbelegungsquote im Sozialwohnungsbestand	5.2	37
Abb. 24:	Karte der Region "Östliches Ruhrgebiet"	7	49

Anhang: Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

	Fläche (qkm)	Wohn-		Sozial-			durch- schnittl. Haushalts- größe	Anteil EFH/ ZFH an Gesamt-							Boden- richtwert Wohnungs- bau (€/qm)	Boden- richtwert Geschoss- bau (€/qm)	Miete aus Zeitungs- analyse (kumuliert 2003/04)					
		berechtigte Bevölkerung	Einwohner /qkm	Ausländer- Anteil (%)	(%), Stand 2003	Alten- Quotient		Jugend- Quotient	Wohn- gebäude	EFH/ZFH (Anzahl Gebäude)	MFH (Anzahl Gebäude)	ZFH an Gebäude (%)	Wohnungs- bestand	davon Sozial- wohnungs- bestand				Anteil öff. geförderte WE (%)	Wohn- fläche (qm)	Wohn- fläche je Wohnung (qm)	Wohn- fläche je Einwohner (qm)	
10 Grumme	5,74	13.485	2.349	5,9	2,8	53,8	28,1	7.050	1,88	1.830	740	1.090	40,4	7.430	377	5,1	546.950	73,6	40,6	245	210	*
11 Gleisdreieck	1,28	8.440	6.594	18,2	7,5	37,7	22,3	4.910	1,67	760	90	660	11,8	4.530	343	7,6	291.850	64,4	34,6	*	310 #	*
13 Altenbochum	3,07	12.498	4.071	5,5	3,0	64,1	25,8	6.530	1,82	1.710	850	860	49,7	6.390	974	15,2	446.250	69,8	35,7	235	210	*
14 Südingen	2,66	16.662	6.264	7,8	3,3	40,6	20,2	9.900	1,67	1.840	410	1.430	22,3	9.990	533	5,3	677.850	67,9	40,7	280	245	*
15 Kruppwerke	6,62	14.958	2.260	20,2	8,6	39,9	32,6	7.720	1,91	1.950	840	1.110	43,1	8.150	464	5,7	466.000	57,2	31,2	205	180	*
16 Hamme	3,97	15.422	3.885	14,9	7,0	35,2	29,7	8.060	1,89	1.600	400	1.200	25,0	8.780	802	9,1	525.850	59,9	34,1	205	170	*
17 Hordel	2,33	3.476	1.492	7,3	4,0	45,2	38,3	1.530	2,27	910	800	120	87,9	1.540	162	10,5	105.000	68,2	30,2	*	170	*
18 Hofstede	3,17	10.610	3.347	11,2	5,9	47,0	37,0	5.140	2,03	1.450	720	730	49,7	5.400	788	14,6	355.950	65,9	33,5	205	180	*
19 Riemke	3,76	7.858	2.090	8,2	7,0	51,6	30,9	3.930	1,95	1.150	520	630	45,2	4.250	427	10,0	263.500	62,0	33,5	210	175	*
1 Mitte	32,60	103.409	3.172	11,3	5,4	45,2	28,3	54.750	1,85	13.200	5.370	7.820	40,7	56.440	4.870	8,6	3.679.250	65,2	35,6	205-280	170-310	5,48 €
24 Günstigfeld	1,63	5.940	3.644	8,4	7,0	38,1	36,4	2.880	2,06	910	490	420	53,8	3.300	214	6,5	205.850	62,4	34,7	205	180	*
25 Wat-Mitte	4,47	22.337	4.997	10,6	7,5	47,9	33,2	11.410	1,93	2.750	1.060	1.690	38,5	12.710	912	7,2	795.850	62,6	35,6	240 #	210 #	*
26 Leithe	2,78	7.806	2.808	8,9	5,9	49,5	36,8	3.730	2,06	1.120	560	560	50,0	4.290	242	5,6	261.750	61,0	33,5	205	175	*
27 Westenfeld	3,76	11.109	2.955	6,1	4,9	52,3	32,5	5.550	2,00	1.140	390	760	34,2	5.810	1.023	17,6	403.500	69,4	36,3	225	180	*
28 Höntrop	8,04	18.197	2.263	4,2	3,9	45,2	33,3	8.390	2,16	2.840	1.800	1.050	63,4	8.810	1.497	17,0	667.000	75,7	36,7	245	220	*
29 Eppendorf	3,19	10.072	3.157	2,6	1,7	60,6	31,7	4.950	2,03	1.980	1.310	670	66,2	5.380	457	8,5	408.950	76,0	40,6	245	220	*
2 Wattenscheid	23,87	75.461	3.161	7,0	5,3	48,8	33,6	36.900	2,03	10.740	5.600	5.130	52,1	40.280	4.345	10,8	2.742.950	68,1	36,3	205-245	175-210	5,21 €
36 Bergen/Hiltrop	4,89	10.812	2.211	5,8	5,0	53,7	34,7	4.970	2,12	2.110	1.490	620	70,6	5.300	1.023	19,3	369.450	69,7	34,2	215	195	*
37 Gerthe	5,90	9.346	1.584	6,8	6,8	45,2	35,3	4.470	2,07	1.400	790	620	56,4	4.520	919	20,3	317.400	70,2	34,0	215	195	*
Harpen/ 38 Rosenbergring	3,92	9.091	2.319	4,8	4,6	63,1	34,1	4.140	2,15	1.450	1.010	450	69,7	4.330	1.159	26,8	321.650	74,3	35,4	225	210	*
Kornharpen/ 39 Voede-Abzweig	4,15	8.011	1.930	6,7	5,1	56,1	30,0	4.170	1,91	1.240	690	550	55,6	4.190	1.265	30,2	276.300	65,9	34,5	225	205	*
3 Nord	18,86	37.260	1.976	6,0	5,4	54,2	33,7	17.750	2,07	6.200	3.970	2.230	64,0	18.350	4.366	23,8	1.284.800	70,0	34,5	215-225	195-210	5,53 €
46 Laer	4,45	6.457	1.451	10,0	4,2	42,4	34,1	3.010	2,13	740	340	410	45,9	3.100	1.064	34,3	222.150	71,7	34,4	230	205	*
47 Werne	4,86	15.914	3.274	9,1	6,0	47,1	34,4	7.740	2,02	2.060	880	1.180	42,7	8.140	1.584	19,5	518.200	63,7	32,6	215	180	*
48 Langendreer Langendreer-	11,54	26.920	2.333	7,1	5,1	49,2	34,5	12.630	2,08	4.030	2.280	1.750	56,6	13.250	2.313	17,5	938.550	70,8	34,9	230	205	*
49 Alter Bahnhof	2,61	6.970	2.670	10,5	5,4	38,8	35,2	3.480	2,00	840	320	520	38,1	3.660	346	9,5	231.350	63,2	33,2	215	190	*
4 Ost	23,46	56.261	2.398	8,4	5,3	46,5	34,5	26.850	2,06	7.670	3.820	3.860	49,8	28.150	5.307	18,9	1.910.250	67,9	34,0	215-230	180-205	5,22 €
Wiemelhausen/ 53 Brenschede	5,45	19.009	3.488	5,3	2,3	51,0	28,7	9.280	1,95	2.950	1.690	1.250	57,3	9.270	1.169	12,6	703.450	75,9	37,0	245	220	*
54 Stiepel	12,46	11.622	933	2,3	1,1	52,2	31,2	5.440	2,13	2.760	2.190	570	79,3	5.630	187	3,3	503.450	89,4	43,3	285	240	*
55 Querenburg	9,20	21.883	2.379	23,0	9,3	24,9	28,7	7.760	2,25	1.910	1.300	610	68,1	7.380	2.936	39,8	593.800	80,5	27,1	235	215	*
5 Süd	27,11	52.514	1.937	12,0	5,1	39,3	29,2	22.500	2,10	7.610	5.190	2.430	68,2	22.280	4.292	19,3	1.800.700	80,8	34,3	235-285	215-240	5,70 €
63 Weitmar-Mitte	4,67	15.766	3.376	7,2	4,1	60,5	29,8	8.160	1,90	2.530	1.440	1.090	56,9	8.520	531	6,2	589.550	69,2	37,4	245	210	*
64 Weitmar-Mark	5,26	12.780	2.430	2,5	2,5	56,6	30,4	6.280	2,01	2.210	1.310	900	59,3	6.500	773	11,9	496.200	76,3	38,8	255	225	*
65 Linden	4,61	14.994	3.252	4,7	2,3	48,4	33,1	7.010	2,12	2.640	1.800	840	68,2	7.200	645	9,0	552.400	76,7	36,8	230	205	*
66 Dahlhausen	4,96	13.280	2.677	7,0	4,4	48,6	36,2	6.090	2,15	2.230	1.330	900	59,6	6.660	846	12,7	484.150	72,7	36,5	220	195	*
6 Südwest	19,50	56.820	2.914	5,4	3,3	53,5	32,3	27.550	2,04	9.610	5.880	3.730	61,2	28.870	2.795	9,7	2.122.300	73,5	37,4	220-255	195-225	5,71 €
Bochum Gesamt	145,40	381.725	2.625	8,7	5,0	47,3	31,4	186.300	2,00	55.000	29.800	25.200	54,2	194.400	25.975	13,4	13.540.300	69,7	35,5	245	210	5,44 €

* = Wert nicht ermittelt
= ohne Kernbereich

Anhang: Auswertung Bochumer Wohnungsmarktbarometer 2005

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 Preis-Segment	normales Preis-Segment	oberes Preis-Segment	normales Preis-Segment			1-2 Räume	größere WE
Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
sehr angespannt (5)	1	0	0	1	2	0	2	2
angespannt (4)	3	7	5	1	5	3	3	6
ausgewogen (3)	15	4	11	12	9	10	7	10
entspannt (2)	4	10	7	9	8	13	5	7
sehr entspannt (1)	0	3	0	1	1	2	8	0
keine Angabe	7	6	7	6	5	2	5	5
Durchschnittswert	3,0	2,6	2,9	2,7	3,0	2,5	2,4	3,1

Frage 2: Die letzte Befragung wurde im Frühjahr 2004 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 Preis-Segment	normales Preis-Segment	oberes Preis-Segment	normales Preis-Segment			1-2 Räume	größere WE
Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
viel angespannter (5)	0	0	0	0	0	0	0	1
angespannter (4)	0	0	1	1	4	3	2	4
unverändert (3)	18	15	17	17	17	15	12	13
entspannter (2)	5	8	5	4	4	10	7	6
viel entspannter (1)	0	0	0	1	0	0	3	1
keine Angabe	7	7	7	7	5	2	6	5
Durchschnittswert	2,8	2,7	2,8	2,8	3,0	2,8	2,5	2,9

Frage 3: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
ich sehe z. Z. keine Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Bochum	0
geringe Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich	4
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar	4
Bauland in Bochum zu teuer	10
Kosten für Bau/Modernisierung: Planung, Bauleitung, Vertrieb	3
zu wenig Dialog/Kooperation zw. Wohnungswirtschaft und Kommune	1
Widerstand von Nachbarn/Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben	3
Wohnungsbauförderung (Neubau, Modernisierung) ist nicht bedarfsgerecht/mangelhaft	6
abnehmender Bestand an Sozialwohnungen (Auslaufen der Bindungen; wenig Neubau)	3
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen (für große Familien/Wohngemeinschaften)	14
zu wenig kleine Wohnungen/Appartements	0
steigende Nettokaltmieten	0
steigende Nebenkosten	21
besondere Schwierigkeiten von Ausländern und Aussiedlern bei der Wohnungssuche	2
geringe Einkommen der Wohnungssuchenden/Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose), die sich auf dem Bochumer Wohnungsmarkt nur schwer mit Wohnraum versorgen können	8
immer mehr "schwierige Mieter" (wegen ihres Verhaltens als Mieter/Mitbewohner)	13
zu hohe Ansprüche der Mieter an die Wohnung/an das Wohnumfeld	4
Vermieter haben zu hohe Ansprüche bei der Auswahl ihrer Mieter	2
Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsverluste, demographische Entwicklung)	6
Defizite im Wohnumfeld	3
schlechte Infrastruktur und/oder Verkehrsanbindung	0
Erhebung der Ausgleichszahlung (ehemals Fehlbelegerabgabe)	3
Zweckentfremdungsverordnung	0
Segregation nimmt zu und verursacht vor allem soziale Probleme in der Nachbarschaft	3
Segregation nimmt zu und verursacht erhebliche wohnungswirtschaftliche Probleme	4
Wohnungsbestände entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen der Nachfrager	11
Verdrängungsprozesse in den Wohnungsbeständen durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	1
Leerstände (länger als 3 Monate; nicht modernisierungsbedingt)	6
negative Auswirkungen von Hartz IV	1
Mietrecht	5
Andere Probleme	0

Frage 4: Aktuelle Probleme auf dem Eigentumsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
ich sehe z. Z. keine Probleme auf dem Eigentumsmarkt in Bochum	2
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar	11
Bauland in Bochum zu teuer	15
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	4
nachlassende Bautätigkeit im Eigentumsbereich	4
Bausparförderung nicht ausreichend	1
Förderung des Landes nicht ausreichend	1
Förderung der Stadt Bochum nicht ausreichend	2
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage der Objekte im Stadtgebiet	5
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an das Wohnumfeld	4
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	2
mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	14
Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsverluste, demographische Entwicklung)	6
schlechtes Infrastrukturangebot und/oder Verkehrsanbindung	0
Defizite im Wohnumfeld	3
Kapitalmarktlage/Kreditvergabe	8
negative Auswirkungen von Hartz IV	2
Baubestimmungen sind investitionshemmend	6
Diskussion um die Eigenheimzulage	5
Andere Probleme	2

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 Preis-Segment	normales Preis-Segment	preisgebundenes Segment	
	oberes Preis-Segment	normales Preis-Segment	oberes Preis-Segment	normales Preis-Segment			1-2 Räume	größere WE
Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
sehr angespannt (5)	1	0	1	1	1	0	1	2
angespannt (4)	7	6	6	2	4	5	4	9
ausgewogen (3)	10	7	10	13	14	9	6	11
entspannt (2)	6	8	8	7	7	12	6	2
sehr entspannt (1)	1	4	0	2	0	2	8	1
keine Angabe	5	5	5	5	4	2	5	5
Durchschnittswert	3,0	2,6	3,0	2,7	3,0	2,6	2,4	3,4

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 Preis-Segment	normales Preis-Segment	preisgebundenes Segment	
	oberes Preis-Segment	normales Preis-Segment	oberes Preis-Segment	normales Preis-Segment			1-2 Räume	größere WE
Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
sehr angespannt (5)	1	0	1	0	1	1	1	0
angespannt (4)	6	6	6	4	5	3	6	12
ausgewogen (3)	13	12	9	15	13	14	8	9
entspannt (2)	4	5	8	4	5	8	4	3
sehr entspannt (1)	1	2	1	2	2	2	6	1
keine Angabe	5	5	5	5	4	2	5	5
Durchschnittswert	3,1	2,9	2,9	2,8	2,9	2,8	2,7	3,3

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)	4	0	13	0	0
eher schlecht (4)	13	9	12	6	9
weder gut noch schlecht (3)	9	10	3	11	8
eher gut (2)	0	7	0	12	11
sehr gut (1)	0	0	0	0	0
keine Angabe	4	4	2	1	2
Durchschnittswert	3,8	3,1	4,4	2,8	2,9

Frage 8a: Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima 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
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	2	8	14	6
Kosten von Bauland	0	6	20	4
Verfügbarkeit von Bauland	0	3	23	4
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	1	13	12	4
Finanzierungsbedingungen	14	6	6	4
Einkommensentwicklung der Nachfrager	0	8	18	4
Steuer- und Abschreibungsrecht	1	16	7	6
Renditeerwartungen	0	12	12	6
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	2	14	10	4
absehbare demographische Entwicklung	1	10	14	5
Infrastrukturangebot	12	10	2	6
Sonstiges	0	0	0	30

Frage 8b: Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima 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
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
kommunale Planungs- u. Genehmigungspraxis	1	10	14	5
Kosten von Bauland	0	4	24	2
Verfügbarkeit von Bauland	1	2	24	3
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	1	14	12	3
Finanzierungsbedingungen	16	4	7	3
Sozialstruktur der Mieter/Wohnungssuchenden	0	6	20	4
Zahlungsfähigkeit der Mieter/Wohnungssuchenden	1	8	18	3
Steuer- und Abschreibungsrecht	4	17	5	4
Renditeerwartungen	3	6	19	2
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	3	15	9	3
Mietrecht	0	10	17	3
absehbare demographische Entwicklung	1	7	19	3
Infrastrukturangebot	13	10	2	5
Sonstiges	0	0	0	30

Frage 8c: Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima 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
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	3	15	9	3
rechtliche Ulagemöglichkeiten der Kosten auf die Mieter	8	10	10	2
Probleme bei der Umsetzung (im bewohnten Haus)	1	7	22	0
Sozialstruktur der Mieter	0	12	17	1
Möglichkeit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohn.	7	10	11	2
Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	2	4	22	2
Steuer- und Abschreibungsrecht	3	20	4	3
Renditeerwartungen	5	9	15	1
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	4	15	9	2
Mietrecht	0	10	19	1
absehbare demographische Entwicklung	1	10	17	2
Infrastrukturangebot	12	12	3	3
Zweckentfremdungsverordnung	0	12	10	8
Sonstiges	0	0	0	30

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			
sehr verschlechtern (5)	1	1	6	0	0
eher schlechtern (4)	13	9	14	6	9
nicht verändern (3)	9	12	9	11	15
eher verbessern (2)	2	3	1	13	6
sehr verbessern (1)	0	0	0	0	0
keine Angabe	5	5	0	0	0
Durchschnittswert	3,5	3,3	3,8	2,8	3,1

Frage 10 a)
Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage im Segment "Wohnraum für ältere Menschen"?

Die Marktlage im Segment "Wohnraum für ältere Menschen" ist ...	ETW	Miet-WE
sehr angespannt (5)	3	4
angespannt (4)	10	14
ausgewogen (3)	9	9
entspannt (2)	2	2
sehr entspannt (1)	0	0
keine Angabe	6	1
Durchschnittswert	3,6	3,7

Frage 10 b)
Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in diesem Marktsegment ein?

Das Investitionsklima in diesem Segment ist ...	ETW	Miet-WE
sehr schlecht (5)	1	2
eher schlecht (4)	4	10
weder gut noch schlecht (3)	15	10
eher gut (2)	4	7
sehr gut (1)	0	0
keine Angabe	6	1
Durchschnittswert	3,1	3,2

Frage 10 c)
Welche Wohnform halten Sie in diesem Marktsegment für geeignet?

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
Wohngemeinschaften	9
Betreutes Wohnen	26
Pflegeinseln	2
Sonstige	0

Frage 11 a)
In welchem Bereich sind Sie tätig?

Organisation	Anzahl
Wohnungsunterm., Genossenschaften, Hausverwaltungen	15
Makler und deren Verbände	3
Finanzierungsinstitute	7
Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -unternehmen)	1
Wissenschaft, Sachverständige	2
Architekten (und deren Verbände)	0
Mietervereine	1
Haus- und Grundeigentümergevereine	1
andere Bereiche	0
Summe	30

Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen, Stadt Bochum (Wohnungsmarktbarometer 2005)