

# Wohnungsmarktbarometer

2006



Stadt Bochum

Amt für Bauverwaltung  
und Wohnungswesen



**Wohnungsmarktbarometer  
Bochum  
2006**

**Auswertung der Expertenbefragungen**

**sowie**

**Ergebnisse der Zeitungsanalyse von  
Mietwohnungsgesuchen u. -angeboten**

## **Impressum**

Herausgeberin: Stadt Bochum  
Die Oberbürgermeisterin  
Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen

Bearbeitung/  
Rückfragen: Wolfgang Loke  
Tel.: 0234/910- 3795  
Fax: 0234/910- 1587  
e-mail: amt60@bochum.de

Druck: Stadt Bochum  
Zentrale Dienste, Grafischer Betrieb

[www.bochum.de/bauverwaltung](http://www.bochum.de/bauverwaltung)

Bochum, September 2006

Nachdruck (auch auszugsweise) nur mit Quellenangabe gestattet.

# Inhalt

	Seite	
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	6
<b>2</b>	<b>Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren</b>	7
<b>3</b>	<b>Für den eiligen Leser</b>	8
<b>4</b>	<b>Wohnungsmarktbarometer 2006</b>	10
	4.1 Die befragten Akteure	10
	4.2 Die Lage am Wohnungsmarkt	11
	4.3 Probleme auf dem Wohnungsmarkt	14
	4.4 Investitionsklima	16
	4.5 Faktoren des Investitionsverhaltens	17
<b>5</b>	<b>Ergebnisse der Befragung von Wohnungsunternehmen</b>	20
	5.1 Vorbemerkungen (Anlass, Beteiligung, Auswertung)	20
	5.2 Wohnungen nach Bindungsende	20
	5.3 Wohnungen in der Nachwirkungsfrist	21
	5.4 Leerstand/Fluktuation	22
	5.5 Fazit	23
<b>6</b>	<b>Regionaler Wohnungsmarkt "Östliches Ruhrgebiet"</b>	24
<b>7</b>	<b>Ergebnisse der Zeitungsanalyse</b>	29
	7.1 Vorbemerkungen	29
	7.2 Struktur und Zusammensetzung	30
	7.3 Miete	32
	7.4 Fazit	34
	<b>Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktexterten</b>	36
	<b>Tabellen-Anhang</b>	

# 1 Vorbemerkungen

Tabellen und Statistiken geben die vielfältigen Veränderungen und Trends in den verschiedenen Teilsegmenten des Wohnungsmarktes nicht immer in der gebotenen Deutlichkeit wieder. Deshalb wird im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung - neben der Zusammenstellung und Interpretation von Daten - durch regelmäßige Befragungen auch Expertenwissen einbezogen. Seit 2003 werden jährlich verschiedene Wohnungsmarktakteure gebeten, sich zu Themen des Bochumer Wohnungsmarktes zu äußern.

Die Fragen beziehen sich auf einzelne Segmente des Wohnungsmarktes, für die Antworten werden verschiedene Kategorien vorgegeben. Die Ergebnisse stellen rechnerische Durchschnittswerte dar, die - sofern es zweckmäßig erscheint - mit Vorjahresergebnissen verglichen werden. Trotz dieser scheinbar mathematischen Genauigkeit werden mit dem Wohnungsmarktbarometer natürlich keine objektiven Daten, sondern subjektive Einschätzungen abgefragt. Insofern handelt es sich bei diesem Bericht um keine repräsentative Studie; sie gibt aber das Meinungsbild der Bochumer Wohnungsmarktexperten wieder, die über ein breites Erfahrungsspektrum verfügen.

Da die Antworten häufig breit gestreut und eindeutige Interpretationen daher nur bedingt möglich sind, wurden die Befragungsergebnisse erstmals vorab auf einer Informationsveranstaltung im Juni 2006 den Teilnehmern präsentiert. Hier konnten die Wohnungsmarktexperten ihre Auffassungen darlegen und Einschätzungen erläutern. Wesentliche Ergebnisse werden in dem vorliegenden Barometer berücksichtigt.

Da die Stadt Bochum seit geraumer Zeit an dem Modellprojekt "Regionale Wohnungsmarktbeobachtung Östliches Ruhrgebiet" der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW teilnimmt, wurde der Befragung - wie bereits im Jahr 2004 - ein Zusatzfragebogen mit regionalen Themenfeldern beigefügt. Ausgewählte Ergebnisse werden - im regionalen Vergleich - im Kapitel 6 vorgestellt.

Angesichts der stark rückläufigen Sozialwohnungsbestände und der durch die Arbeitsmarktreform beeinflussten Rahmenbedingungen besteht ein erhöhter Informationsbedarf über die Absichten, wie mit öffentlich geförderten Mietwohnungen nach Bindungsende verfahren wird und wie die Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte in Zukunft gewährleistet werden kann. Dieser Aspekt wurde ausschließlich bei Wohnungsunternehmen abgefragt.

Die detaillierten Ergebnisse werden im Anhang tabellarisch dargestellt. Im Internet sind die Informationen und Veröffentlichungen der Bochumer Wohnungsmarktbeobachtung zu finden unter [www.bochum.de/bauverwaltung](http://www.bochum.de/bauverwaltung) (Rubrik Wohnungswesen, dann Wohnungsmarktbeobachtung).

## 2 Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren

	2004	2005	Trend	
			2004/2005	Tendenz 2006
Einwohner (Wohnberechtigte Bevölkerung)	381.725	<b>377.730</b>	↘	↘
Haushalte	186.300	<b>185.600</b>	↘	⇒
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,0	<b>2,0</b>	⇒	⇒
Ausländeranteil	8,7 %	<b>8,8 %</b>	↗	⇒
Wohnungssuchende Haushalte	1.601	<b>1.536</b>	↘	⇒
Wohnungsbestand (incl. Nichtwohngebäude)	191.245	<b>191.385</b>	↗	⇒
Wohngebäude	54.824	<b>54.949</b>	↗	↗
- davon Ein-/Zweifamilienhäuser (in %)	30.319 (55,3 %)	<b>30.451</b> <b>(55,4 %)</b>	↗	↗
- davon Mehrfamilienhäuser (in %)	24.505 (44,7 %)	<b>24.498</b> <b>(44,6 %)</b>	↘	⇒
Sozialwohnungen (in % v. Gesamtwohnungsbestand)	25.975 (13,6 %)	<b>24.049</b> <b>(12,6 %)</b>	↘	↘
- davon Mietwohnungen	24.624	<b>22.680</b>	↘	↘
- davon in der Nachwirkungsfrist	10.038	<b>8.578</b>	↘	⇒
Baugenehmigungen (Anzahl Wohnungen)	332	<b>273</b>	↘	⇒
- davon in Ein-/Zweifam.häusern (in %)	156 (47,0 %)	<b>161</b> <b>(59,0 %)</b>	↗	⇒
Baufertigstellungen	618	<b>285</b>	↘	⇒
Bauintensität (Zahl d. fertiggestellten WE je 1000 Bestandswohnungen des Vorjahres)	2,79	<b>1,33</b>	↘	⇒
Wohnflächenverbrauch				
- qm je Einwohner	36,6	<b>37,1</b>	↗	↗
- qm je Wohnung	73,1	<b>73,2</b>	↗	⇒
Wohnungsbauförderung (geförd. Mietwohnungen u. Eigentumsmaßnahmen)	123	<b>151</b>	↗	⇒
Typische Baulandpreise (EUR/qm)				
- Individueller Wohnungsbau	245	<b>245</b>	⇒	⇒
- Geschosswohnungsbau	210	<b>210</b>	⇒	⇒
Durchschnittliche Baupreise (EUR)				
- freistehende EFH/ZFH	335.000	<b>330.000</b>	↘	⇒
- Reihenmittelhäuser	215.000	<b>215.000</b>	⇒	⇒
- Eigentumswohnungen (Neubau/Ersterwerb)	195.000	<b>195.000</b>	⇒	⇒
Innerstädtische Umzugshäufigkeit	7,9 %	<b>7,4 %</b>	↘	⇒
Mietforderung (EUR/qm) (gem. Zeitungsanalyse)	5,45	<b>5,41</b>	↘	⇒

### 3 Für den eiligen Leser

- ☞ Die **aktuelle Bochumer Wohnungsmarktlage** wird von den Experten - wie in Vorjahren - in allen Segmenten als entspannt bis ausgewogen bewertet. Die zum Teil große Spannweite der Nennungen macht allerdings deutlich, dass die Akteure die Lage auf dem Wohnungsmarkt unterschiedlich einschätzen.
- ☞ Die Wohnungsmarktlage wird sich **kurz- und mittelfristig** nur wenig ändern. Vor allem bei den preisgebundenen Wohnungen wird eine Verknappung des Angebotes erwartet, trotzdem bewegen sich diese - wie auch die anderen Teilmärkte - weiterhin im relativ ausgewogenen Bereich.
- ☞ Als Hauptprobleme auf dem **Mietwohnungsmarkt** werden erneut die steigenden Nebenkosten sowie die Zunahme von "schwierigen" Mietern genannt. Die Baulandpreise im Mietwohnungsbereich werden - seltener als zuletzt - von lediglich fünf Akteuren als zu teuer bemängelt.
- ☞ Auf dem **Eigentumsmarkt** werden - allerdings deutlich weniger als im Vorjahr - Baulandpreise sowie die Verfügbarkeit von Bauland thematisiert, gleiches gilt für die mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager.
- ☞ Bei der zielgruppenspezifischen Betrachtung des Teilmarktes "**Wohnraum für ältere Menschen**" wird die Lage sowohl bei den Eigentumswohnungen als auch im Mietwohnungsbereich überwiegend als angespannt bewertet. Dass die Teilnehmer hier Handlungsbedarfe für die Zukunft sehen, lässt sich auch daran erkennen, dass das Investitionsklima in diesem Segment eher gut bewertet wird.
- ☞ Beim **Investitionsklima** sind positive Signale erkennbar. Es wird zwar weiterhin tendenziell eher ungünstig bewertet, gegenüber dem Vorjahr aber teilweise deutlich verbessert. Am positivsten wird das Investitionsklima für die Sanierung/Modernisierung der Wohnungsbestände beurteilt. Der Neubau von Eigentumsmaßnahmen wird ausgewogen, der von Mietwohnungen dagegen am schlechtesten eingeschätzt. Die Teilnehmer erwarten, dass sich diese gegenläufigen Entwicklungen in den nächsten ein bis drei Jahren fortsetzen.
- ☞ **Investitionsanreize** werden von den Befragten am ehesten in den Finanzierungsbedingungen sowie - mit deutlichem Abstand - dem Infrastrukturangebot in der Stadt Bochum gesehen.
- ☞ **Investitionshemmnisse** werden dagegen zahlreich genannt. Besonders negativ wirken sich Kosten und Verfügbarkeit von Bauland aus, aber auch die Zahlungsfähigkeit/Einkommensentwicklung sowie Sozialstruktur der Nachfrager.

- ☞ Die **Befragung der wohnungswirtschaftlich tätigen Unternehmen** lässt erkennen, dass die ehemaligen (bzw. bald nicht mehr gebundenen) **Sozialwohnungsbestände** in Bochum wirtschaftlich attraktiv sind. Darauf lassen jedenfalls die im Allgemeinen nicht erkennbaren Verkaufsabsichten sowie vielfach geplante oder bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen schließen.
  
- ☞ Aussagen über beabsichtigte Mieterhöhungen und Veränderungen der Mieterstrukturen lassen allerdings vermuten, dass der Zugang für **wohnungssuchende Haushalte** mit niedrigen Einkommen schon bald erschwert sein könnte.
  
- ☞ Im intraregionalen Vergleich des Modellversuchs “**Östliches Ruhrgebiet**” werden die Bochumer Teilmärkte eher durchschnittlich bewertet. Zwar stellt sich z.B. das **Wohnangebot für Familien** gegenüber der Befragung in 2004 leicht verbessert dar - fällt aber im Vergleich zum Meinungsbild für die Gesamtregion ab. Insofern signalisiert das Befragungsergebnis weiterhin Handlungsbedarf für die Bochumer Wohnungsmarktakteure.
  
- ☞ Die Marktlage bei den Mietwohnungen ist auch nach Erkenntnissen der **Zeitungsanalyse** als entspannt zu interpretieren. Dabei hat sich das Mietniveau der ausgewerteten Angebote in den letzten Jahren relativ stabil entwickelt. Von der Arbeitsmarktreform ausgehende Auswirkungen sind zwar noch nicht festzustellen, für die Zukunft jedoch nicht auszuschließen. Es bleibt abzuwarten, inwieweit sich die ausgesprochenen Umzugsaufforderungen insbesondere auf das derzeit noch als sehr entspannt zu bezeichnende Segment der (preisgünstigen) Kleinwohnungen auswirken werden.
  
- ☞ Der nächste Wohnungsmarktbericht mit einer ausführlichen Darstellung und Interpretation von Wohnungsmarktdaten erscheint voraussichtlich im 3. Quartal 2007.

## 4 Wohnungsmarktbarometer 2006

### 4.1 Befragte Akteure

Für das aktuelle Wohnungsmarktbarometer wurden Anfang 2006 45 Akteure des Bochumer Wohnungsmarktes befragt. Insgesamt haben sich 32 Experten aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, von Finanzierungsinstituten, Maklern und Interessenverbänden sowie aus der Wissenschaft beteiligt.

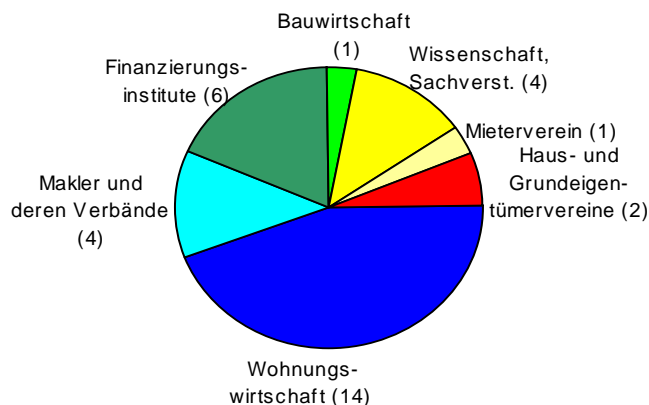
Dabei verfügen die teilnehmenden Wohnungsunternehmen über etwa 42.000 Wohnungen und damit deutlich mehr als einem Viertel des gesamten Bochumer Mietwohnungsbestandes (vgl. auch Kap. 5).

Die hohe Antwortquote (71,1 %) wurde durch eine verlängerte Rückgabefrist sowie entsprechende Nachfragen bei den Akteuren erreicht. Zwar ist bei den teilnehmenden Institutionen in den letzten Jahren eine hohe Kontinuität ("fester Teilnehmerstamm") festzustellen - häufig wechselnde Ansprechpartner bzw. Befragungsteilnehmer innerhalb der jeweiligen Unternehmen führen im Zeitreihenvergleich möglicherweise zu unerwarteten "Sprüngen".

Die Auswertung zeigt - wie schon in Vorjahren - eine gewisse Uneinigkeit der Akteure. Häufig sind Antworten breit gestreut, so dass eindeutige Tendenzen nur schwer zu erkennen sind oder womöglich zu widersprüchlichen Aussagen führen. Nicht immer wurden alle Fragen beantwortet, was mit der Spezialisierung einiger Akteure bzw. fehlender Erfahrungswerte über das betroffene Teilsegment zusammenhängen dürfte.

Aus diesem Grunde wurden die Befragungsergebnisse erstmals vorab auf einer Informationsveranstaltung am 19. Juni 2006 präsentiert, auf der die Teilnehmer die verschiedenen Standpunkte austauschen und ihre unterschiedlichen Einschätzungen erläutern konnten. Wesentliche Ergebnisse dieser aufschlussreichen Veranstaltung sind nachfolgend berücksichtigt worden.

**Abb. 1: Tätigkeitsbereich der Teilnehmer**



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen

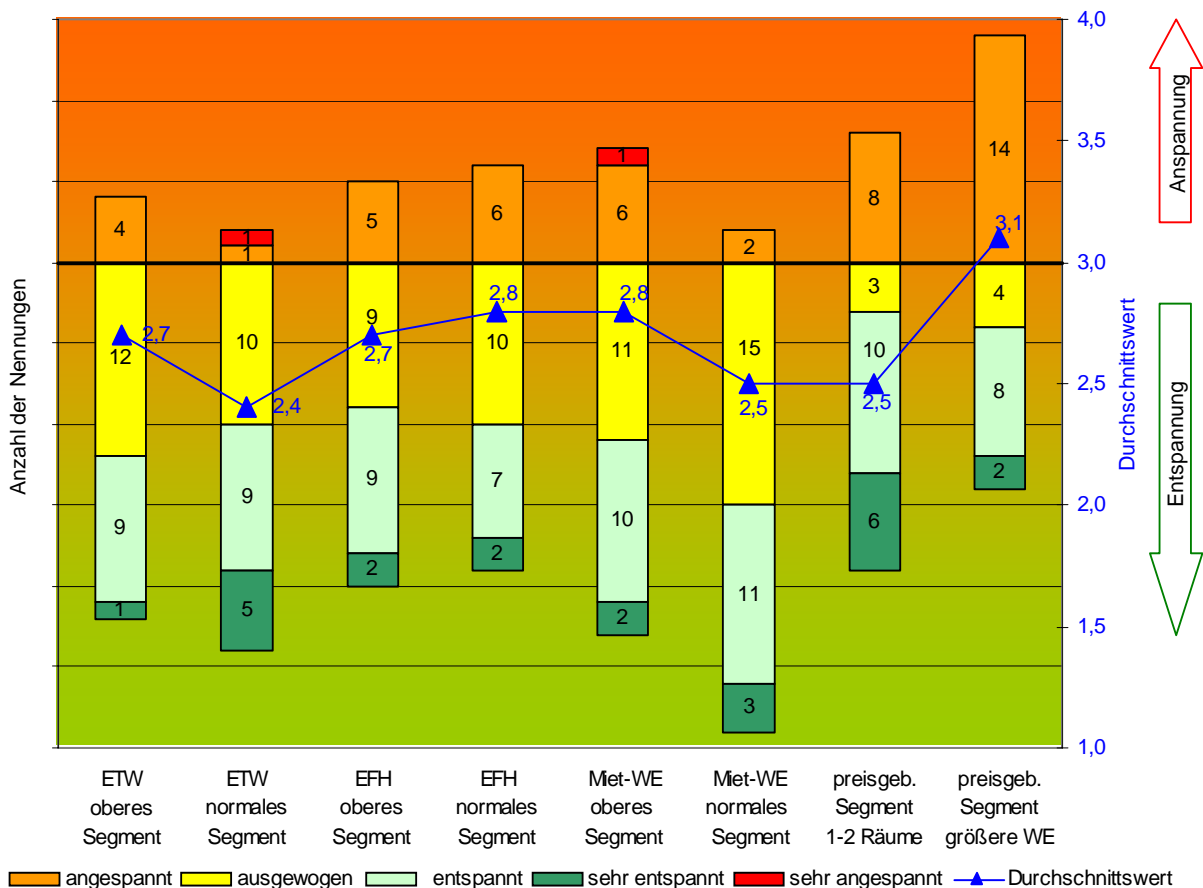
## 4.2 Die Lage am Wohnungsmarkt

Wie schon in Vorjahren standen den Befragungsteilnehmern zur Beurteilung der **aktuellen Marktlage** für verschiedene Teilsegmente des Bochumer Wohnungsmarktes fünf Bewertungsklassen zwischen "sehr angespannt" und "sehr entspannt" zur Auswahl. Ein rechnerischer Wert von 3 steht für eine ausgewogene Marktsituation.

Die Bewertung war dabei aus Sicht der Nachfrage vorzunehmen - "Entspannung" bedeutet demzufolge ein Überangebot an Wohnraum, während "Anspannung" einem zu geringen Angebot entspricht. Auf diese Prämisse kann gar nicht deutlich genug hingewiesen werden, da für die teilnehmenden Wohnungsunternehmen eine somit als "entspannt" definierte Marktlage eher unerfreuliche Aspekte wie sinkende Mieteinnahmen oder Leerstände mit sich bringen kann.

Der Bochumer Wohnungsmarkt wird aktuell in den meisten Marktsegmenten etwas entspannter beurteilt als im Vorjahr und präsentiert sich damit insgesamt weiterhin als ausgewogen bis entspannt. Die teilweise große Spannweite der Nennungen macht allerdings deutlich, dass die Akteure die aktuelle Wohnungsmarktsituation durchaus unterschiedlich einschätzen.

Abb. 2: Beurteilung der aktuellen Wohnungsmarktlage



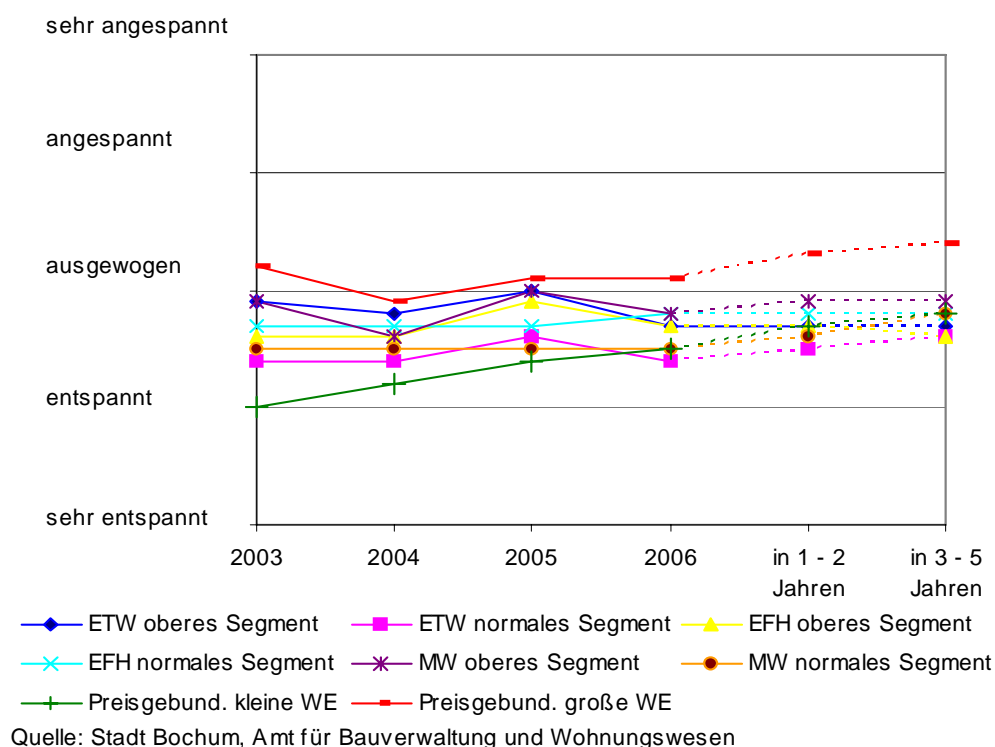
Quelle: Stadt Bochum, Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen

Am angespanntesten - mit einem Durchschnittswert von 3,1 aber als ausgewogen zu interpretieren - wird wie in Vorjahren das Segment der preisgebundenen größeren Mietwohnungen bewertet. Am entspanntesten wird die Situation für Eigentumswohnungen des normalen Segments eingeschätzt.

Vor allem bei den kleinen Sozialwohnungen stellt sich eine gewisse Unsicherheit ein, jedenfalls wird dieses Segment von den Teilnehmern sehr unterschiedlich bewertet. Zwar beurteilen die meisten Akteure das Segment als entspannt (sechs sogar als sehr entspannt), wogegen immerhin acht Wohnungsmarktakteure es als angespannt bewerten. Diese Uneinigkeit liegt möglicherweise in den noch unklaren Auswirkungen der Arbeitsmarktreform auf den Wohnungsmarkt (insbesondere für preisgünstigen Wohnraum) begründet.

**Für die Zukunft** erwarten die Experten sowohl kurz- als auch mittelfristig für die meisten Marktsegmente leichte Anspannungstendenzen. Generell wird sich der Bochumer Wohnungsmarkt aber auch in den nächsten fünf Jahren ausgewogen präsentieren.

**Abb. 3: Beurteilung der Wohnungsmarktlage**  
(incl. Einschätzung der künftigen Marktentwicklung)

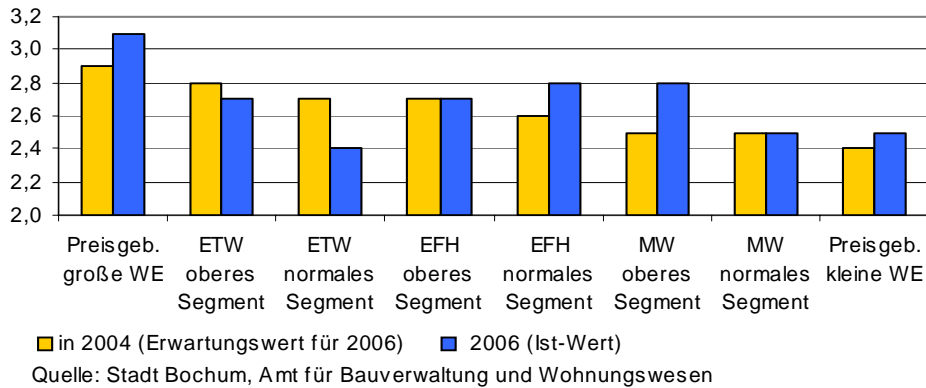


Am angespanntesten bleibt nach Experteneinschätzung auch künftig das Segment der preisgebundenen größeren Mietwohnungen.

Betrachtet man die gesamte Zeitreihe inklusive der Vorausschätzungen bis 2011, ergibt sich die ausgeprägteste Anspannungsentwicklung im Segment der kleinen Sozialwohnungen. Diese Einschätzung ist wahrscheinlich mit dem fortschreitenden Wegfall von Sozialbindungen sowie den oben bereits erwähnten Konsequenzen der Arbeitsmarktreformen vor allem für das Angebot preisgünstigen Wohnraums begründet (vgl. auch Kap. 5 und 7).

Vergleicht man die aktuelle Bewertung der Marktlage mit der vor zwei Jahren abgegebenen Vorausschätzung<sup>1</sup> für das Jahr 2006, so sind die damaligen Erwartungen der Akteure weitgehend eingetroffen. Lediglich bei den Mietwohnungen des oberen Segments stellt sich die aktuelle Situation leicht angespannter als erwartet dar, während sie bei den Eigentumswohnungen des normalen Segments aktuell entspannter beurteilt wird als noch in 2004 vorausgeschätzt.

**Abb. 4: Marktentwicklung**  
(Vergleich der Voraussage in 2004 mit Ist-Werten 2006)



Auf der **Informationsveranstaltung mit den Befragungsteilnehmern im Juni 2006** wurde deutlich, dass die Bewertung der jeweiligen Teilsegmente sehr stark von den im eigenen Wohnungsbestand vorhandenen "Rahmenbedingungen" (Wohnlage, Ausstattung/Modernisierungszustand, Bautyp, Sozialstruktur) abhängt, die vom Fragebogen nicht zusätzlich erfasst werden (können). Dabei hängt die Bewertung der Kleinwohnungen sehr stark von der Finanzierungsart ab - einerseits sind Sozialwohnungen aufgrund ihrer vergleichsweise zeitgemäßen Ausstattung stark nachgefragt, andererseits sind freifinanzierte Kleinwohnungen größtenteils aufgrund ihres schlechten Modernisierungs- und Ausstattungszustandes (z.B. kein Balkon) kaum noch marktfähig. Ein anderes Unternehmen zeigte sich über die vergleichsweise angespannte Bewertung der größeren Sozialwohnungen erstaunt, da es sich hierbei - jedenfalls im eigenen Bestand - eher um weniger attraktive Wohnungen in Großsiedlungen der 70er-Jahre handelt. Grundsätzlich bestand bei allen Veranstaltungsteilnehmern - unabhängig vom Tätigkeitsbereich - dahingehend Einigkeit, dass problematischere Wohnungen praktisch schon jetzt nicht mehr marktfähig sind, weshalb eine Qualitätsverbesserung in allen Segmenten dringend erforderlich sei.

Im Vorjahr wurden die Wohnungsmarkexperten erstmals gebeten, eine Einschätzung der Marktlage im Segment "**Wohnraum für ältere Menschen**" abzugeben. Auch in diesem Jahr fällt auf, dass die Experten das Wohnungsangebot für ältere Menschen sowohl bei den Eigentumswohnungen als auch im Mietwohnungsbereich überwiegend angespannt beurteilen. Die Werte liegen jedenfalls deutlich höher als bei der Fragestellung zur allgemeinen Wohnungsmarktlage.

<sup>1</sup> Vgl. Wohnungsmarktbarometer 2004 S. 15 (Einschätzung der kurzfristigen Marktentwicklung)

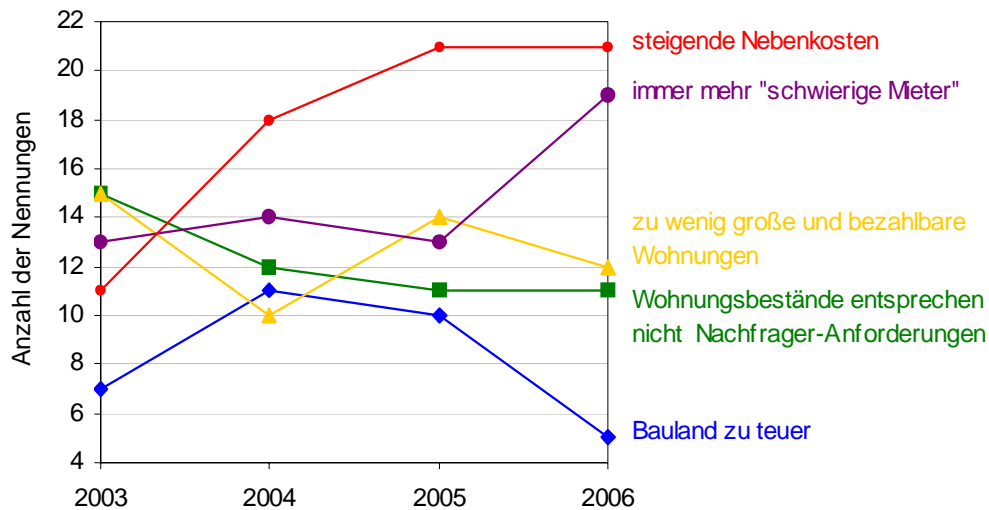
Von dem sich möglicherweise abzeichnenden Angebotsmangel in dem Segment Wohnraum für ältere Menschen gehen nach Einschätzung der Teilnehmer - anders als im Vorjahr - positive Impulse auf das Investitionsklima aus. Wurde dies im Vorjahr noch mit "weder gut noch schlecht" beurteilt, bewerten es diesmal sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsbereich jeweils 16 Akteure mit "eher gut". Als geeignete Wohnform bewerten fast alle Teilnehmer das "Betreute Wohnen", immerhin 15 Teilnehmer halten auch das Angebot "Wohngemeinschaften für Ältere" für sinnvoll.

Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang, dass im Regionalen Wohnungsmarktbarometer "Östliches Ruhrgebiet" (vgl. Kap. 6) fast ein Drittel der Akteure die Entwicklung von Wohnformen für ältere Menschen im regionalen Vergleich als überdurchschnittlich eingeschätzt hat.

### 4.3 Probleme auf dem Wohnungsmarkt

In einer weiteren Frage wurden die Akteure gebeten, aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungs- bzw. Eigentumsmarkt zu benennen. Hierzu konnten aus einer vorgegebenen Liste jeweils fünf Antworten ausgewählt bzw. eigene Probleme genannt werden.

Abb. 5: Wichtige Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen

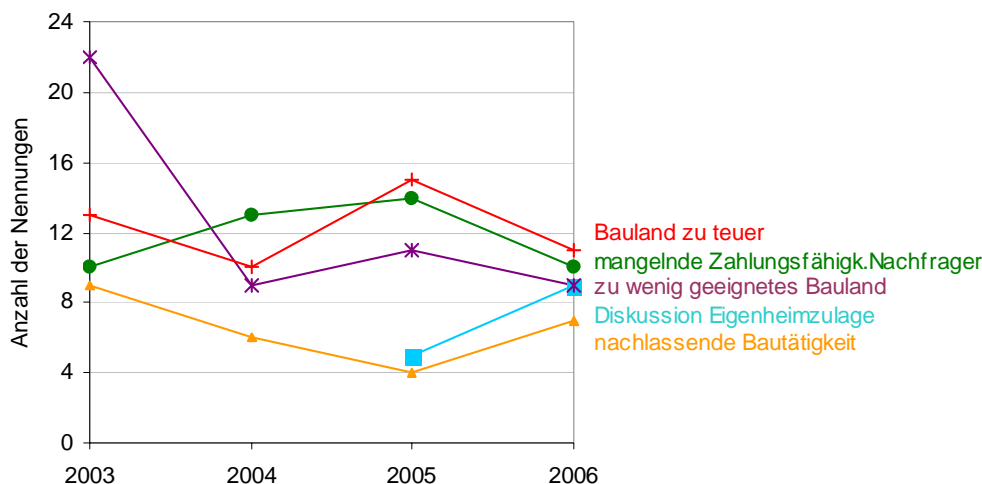
Zwei Drittel der Fachleute bewerteten - wie schon im Vorjahr - die steigenden Nebenkosten als größtes Problem auf dem **Mietwohnungsmarkt**. Fast zwei Drittel der Befragten halten außerdem die steigende Zahl an "schwierigen Mietern" für problematisch. Mit Abstand folgt, aber immer noch von jeweils einem Drittel der Teilnehmer genannt, das Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen bzw. der Hinweis, dass die Wohnungsbestände nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Nachfrager entsprechen.

Ebenfalls von einem Drittel der Experten - und damit häufiger als in Vorjahren - werden die geringen Einkommen von Wohnungssuchenden/Mietern angeführt<sup>2</sup>. Diese Entwicklung korrespondiert möglicherweise mit den sich abzeichnenden Auswirkungen der Arbeitsmarkt-reformen auf die Wohnungsmärkte. Gleichwohl wird der Aspekt "Hartz IV" lediglich von fünf Akteuren als problematisch bewertet.

Da es in den letzten Jahren regelmäßig als wichtiges Problem genannt wurde, fällt auf, dass im laufenden Jahr lediglich fünf Experten das Baulandangebot für den Mietwohnungsbau als zu teuer bewerten.

Auf der Veranstaltung mit den Befragungsteilnehmern im Juni 2006 wurde ergänzend thematisiert, wie mit problematischen Wohnungsbeständen zukünftig umgegangen werden sollte. Die anwesenden Wohnungsunternehmen räumten ein, dass die Qualitätsverbesserung vorrangiges Ziel künftigen Handelns sein muss. Das bedeutet auch, Problembestände - insbesondere der 50er-/60er-Jahre - sukzessive vom Markt zu nehmen und durch zeitgemäßen Neubau zu ersetzen. Allerdings forderten die Teilnehmer hierfür auch eine Anpassung und Verbesserung der Rahmenbedingungen (z.B. Förder-/Belegungsrichtlinien, Planungsrecht).

**Abb. 6: Wichtige Probleme auf dem Eigentumsmarkt**



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen

Auf dem **Eigentumsmarkt** dominieren erneut - wenn auch deutlich weniger genannt als im Vorjahr - drei Problemfelder. Hierbei handelt es sich einerseits um die mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager, andererseits um ein zu geringes Baulandangebot in geeigneter Lage sowie - damit praktisch einhergehend - insgesamt zu hohe Baulandpreise. Damit wird die Angebots- und Preissituation auf dem Eigentumsmarkt deutlich kritischer bewertet als im Mietwohnungssegment.

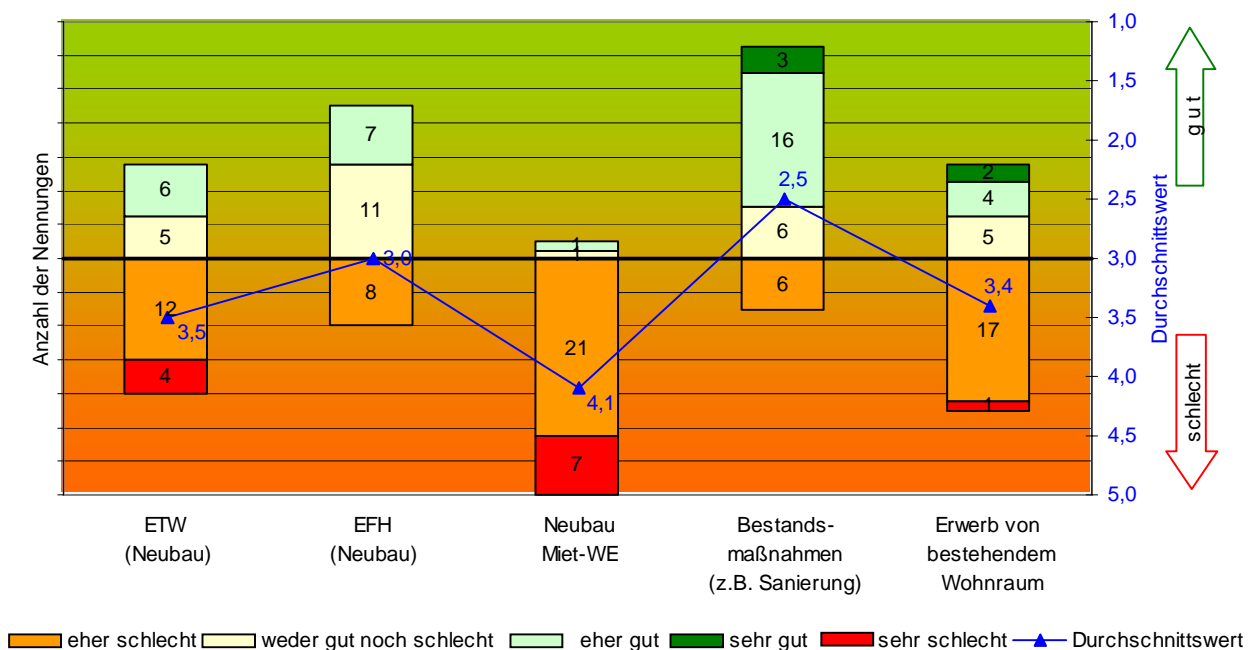
<sup>2</sup> Das Kriterium ist in Abbildung 5 nicht eingezeichnet, da es in Vorjahren bzw. insgesamt nicht zu den meistgenannten Problemen zählt.

Der Wegfall der Eigenheimzulage wird von neuen Akteuren, insgesamt aber weniger als erwartet, genannt. Immerhin noch sieben Teilnehmer bemängeln die nachlassende Bautätigkeit im Eigentumsbereich insgesamt sowie investitionshemmende Baubestimmungen.

#### 4.4 Investitionsklima

Das aktuelle Investitionsklima unterscheidet sich in den einzelnen Marktsegmenten - wie schon in Vorjahren - teilweise sehr deutlich. Die Differenzierung der Experten fällt deutlich stärker aus als bei der Frage bezüglich der Marktlage.

Abb. 7: Beurteilung des aktuellen Investitionsklimas



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen

Während Bestandsmaßnahmen eher gut bewertet werden, wird der Neubau von Eigentums- und Mietwohnungen sowie Erwerb von bestehendem Wohnraum mehrheitlich als eher schlecht gesehen. Das Investitionsklima für Eigenheime wird aktuell als "weder gut noch schlecht" bewertet.

Insgesamt zeigt sich beim Investitionsklima - mit Ausnahme der Erwerbsmaßnahmen - ein etwas freundlicheres Stimmungsbild als zuletzt.

Möglicherweise wird sich diese leichte Verbesserung auch in Zukunft fortsetzen. Die Experten wurden gefragt, wie sich das Investitionsklima gegenüber der aktuellen Situation in ein bis drei Jahren entwickeln wird. Hier wird für das ohnehin bereits am günstigsten bewertete Investitionsklima bei Bestandsmaßnahmen eine weitere Verbesserung erwartet. Die ungünstigste Entwicklung wird auch zukünftig für den Neubau von Mietwohnungen gesehen.

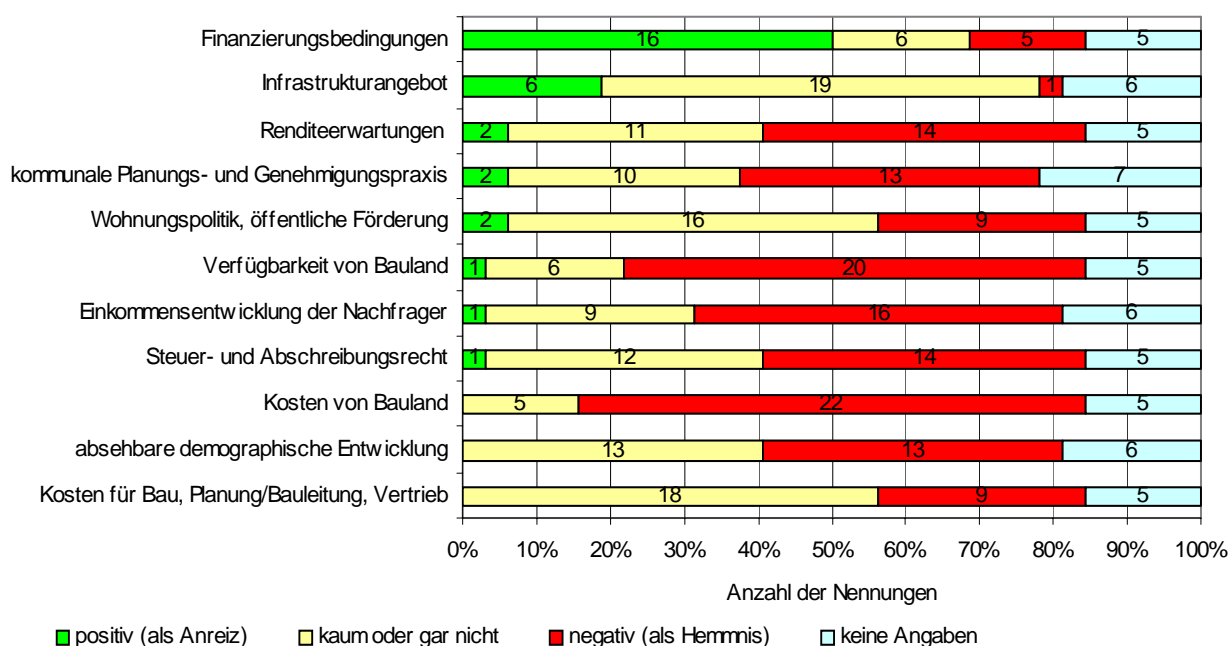
Gleichwohl wies auf der Veranstaltung mit den Befragungsteilnehmern im Juni 2006 ein größeres Wohnungsunternehmen darauf hin, dass es eigentlich gerne Mietwohnungen in Bochum neu errichten würde, wenn hierfür die Rahmenbedingungen - insbesondere die Baulandpreise - günstiger wären. In diesem Zusammenhang wurde von den Veranstaltungsteilnehmern die Notwendigkeit eines Baulückenmanagements bekräftigt.

Dass die tendenziell eher pessimistischen Einschätzungen der Akteure nicht immer eintreffen müssen, zeigt ein Vergleich der vor zwei Jahren für heute vorausgesagten Werte mit den aktuellen Einschätzungen des Jahres 2006. Insbesondere im Neubaubereich wurde in 2004 - ausgehend von einer seinerzeit bereits ungünstigen Bewertung des Investitionsklimas - eine weitere Verschlechterung für die nächsten ein bis drei Jahre vorausgeschätzt. Die aktuelle Bewertung für den Neubaubereich fällt jedoch, wenn auch nicht gut, so doch teilweise deutlich günstiger aus als im Jahre 2004 angenommen.

### 4.5 Faktoren des Investitionsverhaltens

Das Investitionsklima wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst, die sich mehr oder weniger auf Investitionsentscheidungen auswirken können. Die Befragungsteilnehmer wurden daher um eine Einschätzung gebeten, welche Faktoren derzeit das Investitionsverhalten in den Marktsegmenten Eigentum, Mietwohnungsbau und Bestandsmaßnahmen entweder "positiv", "negativ" oder "nur unwesentlich" beeinflussen.

**Abb. 8: Investitionsfaktoren im Eigentumsbereich  
(Anreize oder Hemmnisse)**

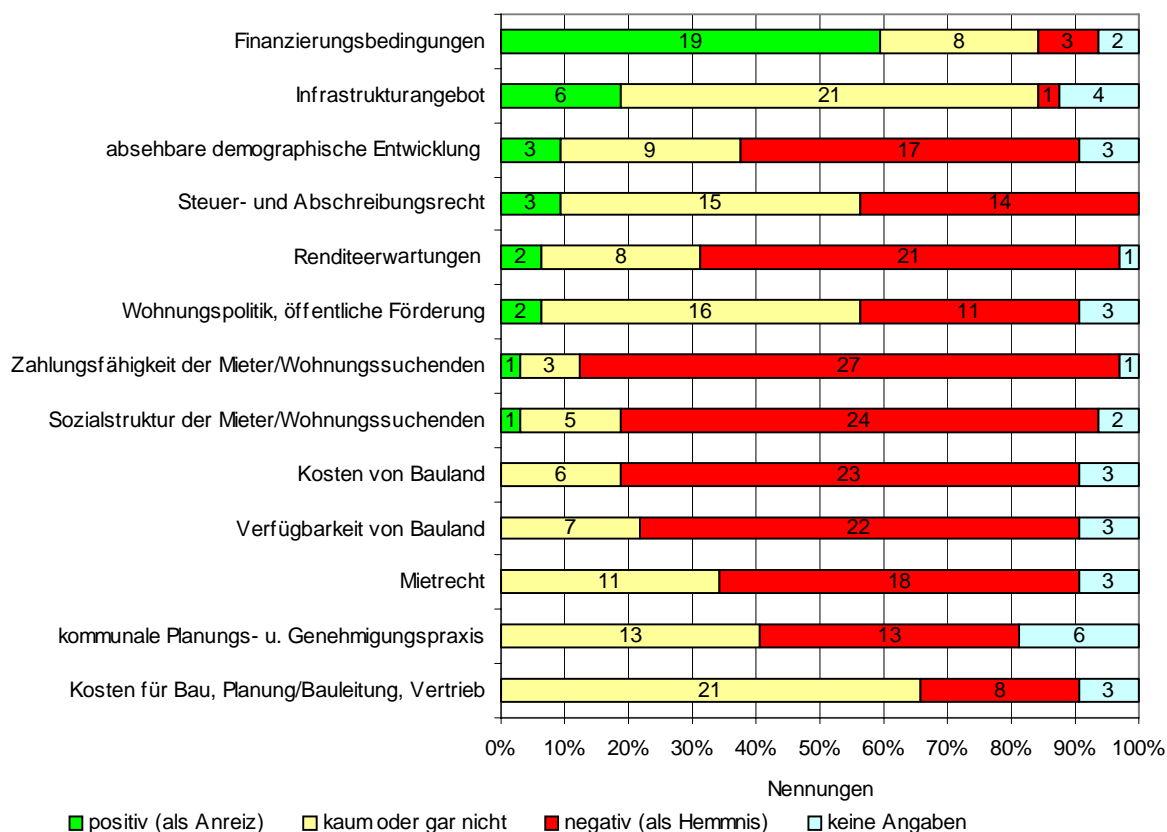


Quelle: Stadt Bochum, Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen

Wie schon in Vorjahren werden im **Eigentumsbereich** die Finanzierungsbedingungen und - mit Abstand - das Infrastrukturangebot positiv bewertet. Die übrigen Faktoren wirken überwiegend - wenn überhaupt - investitionshemmend. Dies gilt vor allem für die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland. Jeweils mehr als ein Drittel der Befragungsteilnehmer bewertet außerdem die Einkommensentwicklung der Nachfrager, das Steuer- und Abschreibungsrecht, Renditeerwartungen, die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis sowie die absehbare demographische Entwicklung ungünstig.

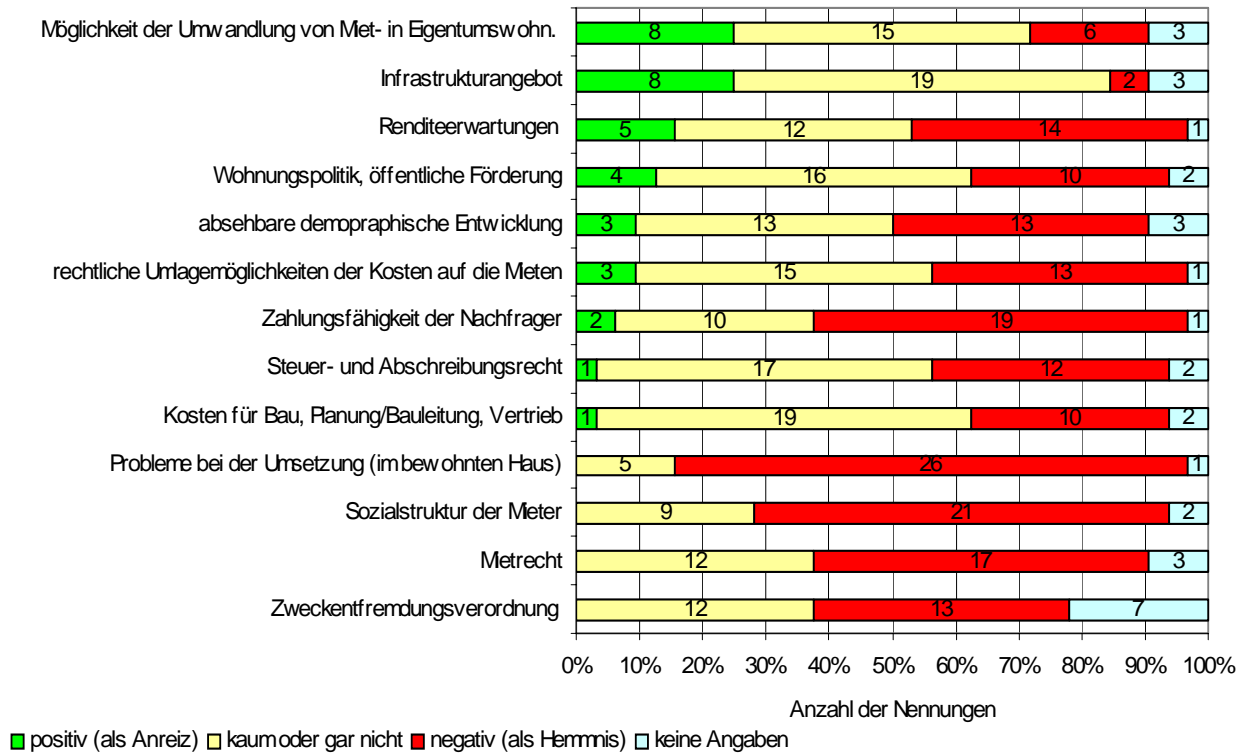
Im **Mietwohnungsbau** ist das Stimmungsbild ähnlich, allerdings überwiegen hier die Hemmnisse noch deutlicher als im Eigentumsbereich. Ungünstig bewertet - und auf der Veranstaltung im Juni 2006 von einzelnen Befragungsteilnehmern nochmals betont - werden wiederum Kosten und Verfügbarkeit von Bauland bewertet. Noch negativer wirken sich allerdings die Sozialstruktur der Mieter/Wohnungssuchenden sowie deren mangelnde Zahlungsfähigkeit aus. Insofern überrascht es nicht, dass etwa zwei Drittel der Teilnehmer die Renditeerwartungen negativ beurteilen. Auch vom Miet-, Steuer- und Abschreibungsrecht gehen investitionshemmende Signale auf den Mietwohnungsmarkt aus. Die jeweils höhere Anzahl an Nennungen lässt vermuten, dass von der demographischen Entwicklung für das Mietwohnungssegment ungünstigere Auswirkungen erwartet werden als im Eigentumsbereich.

**Abb. 9: Investitionsfaktoren beim Neubau von Mietwohnungen (Anreize oder Hemmnisse)**



Bei **Maßnahmen im Bestand** werden - wie schon im Vorjahr - die größten Investitionshemmnisse an den Mietern festgemacht. Neben Problemen bei der Umsetzung (im bewohnten Haus) sind es vor allem Sozialstruktur bzw. mangelnde Zahlungsfähigkeit der Mieter/Nachfrager, die sich investitionshemmend auswirken. Von mehr als der Hälfte der Teilnehmer wird aber auch das Mietrecht als wenig investitionsförderlich bewertet.

**Abb. 10: Investitionsfaktoren bei Bestandsmaßnahmen (Anreize oder Hemmnisse)**



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen

## 5 Ergebnisse der Befragung von Wohnungsunternehmen

### 5.1 Vorbemerkungen (Anlass, Beteiligung, Auswertung)

Im Rahmen des diesjährigen Wohnungsmarktbarometers wurden die wohnungswirtschaftlich tätigen Unternehmen mit einem weiteren Fragebogen gebeten, Auskünfte über ihre aktuelle Vermietungssituation zu geben. Hintergrund dieser Befragung war, wie angesichts stark rückläufiger Sozialwohnungsbestände und der durch die Arbeitsmarktreform beeinflussten Rahmenbedingungen die Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte in Zukunft gewährleistet werden kann.

Von 20 angeschriebenen Wohnungsunternehmen haben sich 15 an der Befragung beteiligt. Diese Hauseigentümer besitzen rund 42.000 Wohnungen in Bochum und repräsentieren damit ca. 29 % des Mietwohnungsbestandes. Der Anteil an Sozialwohnungen ist mit über einem Drittel (ca. 12.300 Wohnungen)<sup>3</sup> überproportional hoch und repräsentiert deutlich mehr als die Hälfte des gesamten Sozialwohnungsbestandes. Etwa 9 % der Sozialwohnungen, bei denen eine Antwort gegeben wurde, befinden sich in der Nachwirkungsfrist.

Die Beantwortung erfolgte anonym. Nicht immer wurden alle Fragen vollständig beantwortet. Insofern wurden die Antworten in der Auswertung anhand der im jeweiligen Segment repräsentierten Wohnungseinheiten gewichtet.

### 5.2 Wohnungen nach Bindungsende

Soweit die Wohnungsunternehmen hierzu eine Auskunft erteilten, verblieben Wohnungen, die in den letzten fünf Jahren die Eigenschaft "öffentlich gefördert" verloren, im Eigentum des Unternehmens. Lediglich ein Akteur hat erklärt, nach Bindungsende Wohnungen en bloc oder als Einzeleigentum an Mieter veräußert zu haben. Vom Volumen handelt es sich dabei lediglich um 110 Wohnungen.

Vermietungsprobleme werden von mehr als der Hälfte der Befragten eingeräumt. Dies betrifft anscheinend insbesondere Wohnungsbestände der größeren Wohnungsunternehmen<sup>4</sup>. Begründet werden die Vermietungsprobleme mit den sich ändernden ökonomischen Rahmenbedingungen (Auswirkungen von "Hartz IV", sinkende Einkommen der Wohnungssuchenden, steigende Preise) sowie mit lage- und objektbedingten Nachteilen der betroffenen Wohnungen (z. B. mangelnde oder veraltete Ausstattung).

---

<sup>3</sup> Nicht alle Teilnehmer haben eine Differenzierung ihres Wohnungsbestandes nach der Finanzierungsart vorgenommen. Bezogen auf 35.819 Wohnungen, bei denen eine Aufteilung erfolgt ist, handelt es sich um 12.319 öffentlich geförderte (34,4 %) und um 23.500 frei finanzierte Wohnungen (65,6 %).

<sup>4</sup> Gewichtet nach den Wohnungsbeständen der Befragten, haben die Unternehmen eine Vermietungsproblematik bejaht, die mit über 30.200 Wohnungen fast 3/4 des hier abgefragten Wohnungsbestandes repräsentieren.

Mehr als die Hälfte der Teilnehmer gibt an, dass sich die Leerstandsquote nach Bindungsende nicht verändert hat. Nach Einschätzung von drei Wohnungsunternehmen verringerte sich die Leerstandsquote, in einem Fall hat sie sich erhöht.

Die Mieter-/Sozialstruktur hat sich in diesen Beständen nach Bindungsende größtenteils nicht verändert. Nach Angaben von drei Befragten, die ca. 16 % des hier abgebildeten Wohnungsbestandes repräsentieren, waren nach Bindungsende positive Änderungen festzustellen.

Eine Modernisierung der betroffenen Wohnungen ist nach Auskunft von vier Eigentümern in den letzten fünf Jahren bereits erfolgt bzw. von weiteren sechs Wohnungsunternehmen geplant. Dies geschieht überwiegend ohne Inanspruchnahme von Modernisierungsmitteln des Landes. Allerdings geben fünf Eigentümer - die immerhin ca. 1/3 des hier dargestellten Wohnungsbestandes repräsentieren - an, dass eine Modernisierung weder in den letzten fünf Jahren erfolgt ist noch künftig geplant sei. Lediglich ein Unternehmen beabsichtigt, Wohnungsbestände durch Rückbau oder Abriss vom Markt zu nehmen (dieser Eigentümer verfügt aufgrund größerer Wohnungsbestände in Bochum allerdings über eine hervorzuhebende Marktposition).

Immerhin vier Befragte (die aber deutlich mehr als die Hälfte des hier dargestellten Wohnungsbestandes repräsentieren) geben an, Einfluss auf die Sozial-/Mieterstruktur nehmen zu wollen, in dem die betroffenen Wohnungen künftig verstärkt an "Besserverdienende" vermietet werden. Nach Angaben von 10 Befragten soll jedoch weiterhin an den bisherigen Personenkreis vermietet werden.

### **5.3 Wohnungen in der Nachwirkungsfrist**

Zu diesem Themenkomplex haben 13 Eigentümer mit insgesamt 1.113 in der Nachwirkungsfrist befindlichen Wohnungen geantwortet. Bei keinem dieser Eigentümer wurden entsprechende Wohnungen veräußert bzw. ist der Verkauf derzeit beabsichtigt.

Ebenso wird von den Eigentümern mehrheitlich für die Zukunft keine andere Mieter- oder Sozialstruktur angestrebt. Allerdings beabsichtigen zumindest vier Befragte - die immerhin fast die Hälfte des hier dargestellten Wohnungsbestandes repräsentieren - künftig an "Besserverdienende" vermieten zu wollen.

Sofern die Befragten überhaupt Auskünfte zu künftigen Mietvorstellungen erteilt haben, bewegen sich diese in sechs Fällen bis zur Ausschöpfung der maximal zulässigen Mieterhöhung. Lediglich zwei Befragte - die allerdings etwa 70 % des hier dargestellten Wohnungsbestandes repräsentieren - geben an, auf eine Mieterhöhung nach Bindungsende verzichten zu wollen.

## 5.4 Leerstand/Fluktuation

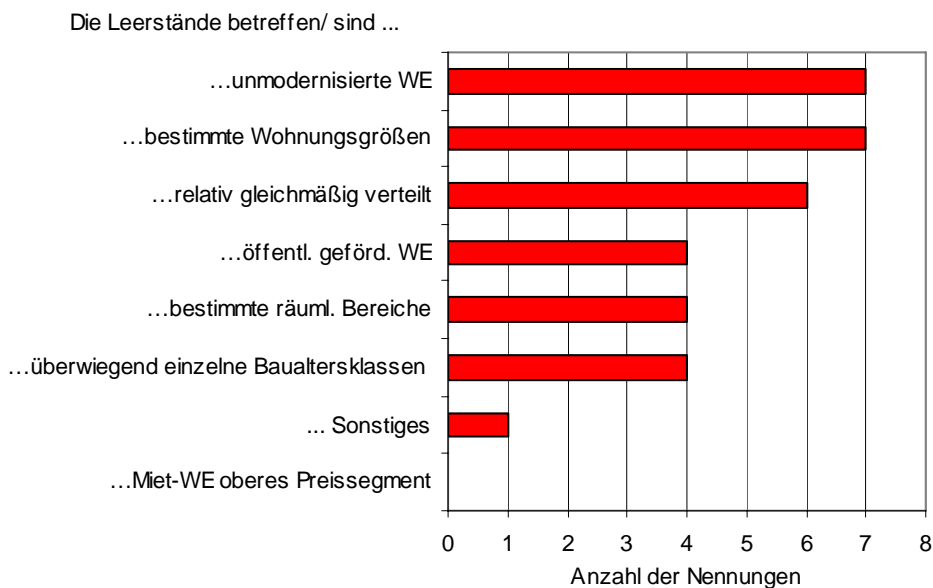
In einem weiteren Themenkomplex wurden die Eigentümer gebeten, Auskünfte zur Fluktuation und über Leerstände in ihren Wohnungsbeständen zu erteilen.

Immerhin 12 Eigentümer, die mit über 26.400 Wohnungen fast 1/5 des Bochumer Mietwohnungsbestandes repräsentieren, haben Angaben zu Leerständen gemacht. Hiernach ergeben sich 665 Wohnungen, die länger als drei Monate nicht vermietet waren; dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,5 %.

Eine differenzierte Aufteilung zwischen frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen ist leider nicht in allen Fällen möglich. Im frei finanzierten Segment wurde der Leerstand mit 106 Wohnungen beziffert, was - bezogen auf 8.924 Wohnungen, für die eine Antwort erteilt wurde - einer Quote von 1,2 % entspricht. Bezogen auf 4.350 Sozialwohnungen, für die eine Antwort vorliegt, sind 105 Leerstände angegeben. Dies entspricht einer Quote von 2,4 %.

Nach Einschätzung von sechs Eigentümern verteilen sich die Leerstände im Bestand relativ gleichmäßig. Fast die Hälfte der Befragten (jeweils sieben Nennungen) ordnen sie bestimmten Wohnungsgrößen oder unmodernisierten Wohnungen zu. Des Weiteren werden die Leerstände überwiegend einzelnen Baualtersklassen, bestimmten räumlichen Bereichen oder speziell dem Segment der Sozialwohnungen zugewiesen. Dagegen sind Mietwohnungen des oberen Preissegmentes nach Angaben der Eigentümer anscheinend nicht von Leerständen betroffen<sup>5</sup>.

**Abb. 11: Verteilung der Leerstände im Bestand**



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen

<sup>5</sup> Zur Verteilung der Leerstände waren Mehrfachnennungen möglich.

Die Umzugshäufigkeit in den Mietwohnungsbeständen der Befragungsteilnehmer liegt - bezogen auf 34.117 Wohnungen, für die die Eigentümer eine Antwort erteilt haben - bei 2.389 Wohnungswechseln. Dies entspricht einer relativ niedrigen Fluktuationsquote von sieben Umzügen pro 100 Wohnungen.

## 5.5 Fazit

Die nicht vorhandenen Verkaufsabsichten sowie die von vielen Eigentümern geplanten oder durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen lassen darauf schließen, dass die früheren bzw. bald ehemaligen Sozialwohnungsbestände in Bochum wirtschaftlich attraktiv sind.

Möglicherweise entfalten die vielen Wohnungen, die in den nächsten Jahren bei mittleren bis unteren Mietpreisvorstellungen auf den freien Wohnungsmarkt gelangen, eine dämpfende Wirkung auf die Entwicklung des Mietniveaus.

Gleichwohl legen die Aussagen zu den beabsichtigten Mieterhöhungen und Veränderungen der Mieterstrukturen die Vermutung nahe, dass der Zugang für wohnungssuchende Haushalte mit niedrigen Einkommen schon bald erschwert sein könnte. Auch wenn kurzfristig durch das Auslaufen der Bindungen keine Verdrängung der bisherigen Mieter auf die noch geförderten Restbestände zu erwarten ist, so bedarf die Wechselbeziehung von künftigen Mietforderungen und Regelungen der Arbeitsagentur/Sozialverwaltung einer besonderen Aufmerksamkeit.

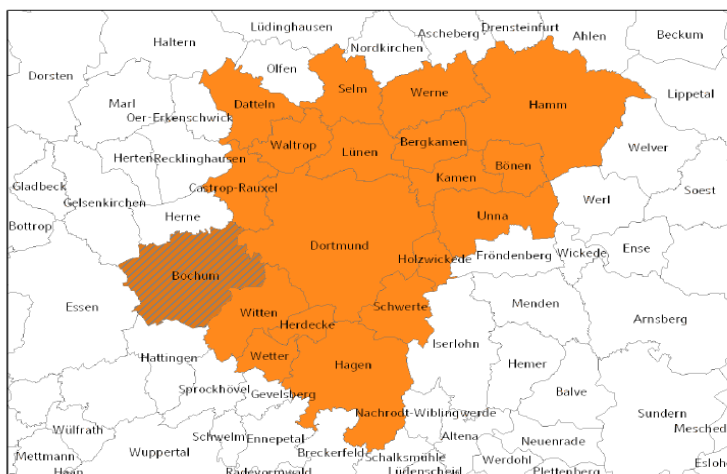
Insofern kann es - aus Sicht des Versorgungsauftrages der Gemeinde - problematisch werden, wenn große Teile der ehemaligen Sozialwohnungsbestände nicht mehr für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

## 6 Regionaler Wohnungsmarkt “Östliches Ruhrgebiet”

Wohnungsmärkte enden nicht an kommunalen Grenzen - auch im östlichen Ruhrgebiet nehmen die wechselseitigen Verflechtungen zwischen den Städten und Gemeinden zu. Aus diesem Grund entstand unter Federführung der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) der Modellversuch “Regionale Wohnungsmarktbeobachtung im östlichen Ruhrgebiet (RegioWoB)”, an dem sich die Stadt Bochum seit 2003 beteiligt.

Die Teilnahme steht allen Kommunen offen, die sich als Teil dieser Region sehen (eine genaue Abgrenzung nach analytischen Kriterien ist nicht geplant). Da Bochum sich am westlichen Rand der Modellregion befindet, bleiben wichtige Verflechtungen zum mittleren Ruhrgebiet leider unberücksichtigt. Dennoch sollten die Erfahrungen und Erkenntnisse, die die regionale Zusammenarbeit generell liefert, weiterhin genutzt und unterstützt werden.

**Abb. 12: Region östliches Ruhrgebiet** (Quelle: Wfa)



Ein wesentliches Ziel des Modellversuches ist es, die Region mit ausgewählten Indikatoren zu beschreiben, zu bewerten sowie die jeweilige intraregionale Positionierung der beteiligten Kommunen zu bestimmen. Einen Endbericht hat die Wfa im Herbst 2005 veröffentlicht. Diesen sowie weitere Informationen über den Modellversuch und zum regionalen Wohnungsmarktbarometer erhalten Sie von der Wfa oder im Internet unter [www.komwob.de/ModellversuchRegioWoB](http://www.komwob.de/ModellversuchRegioWoB).

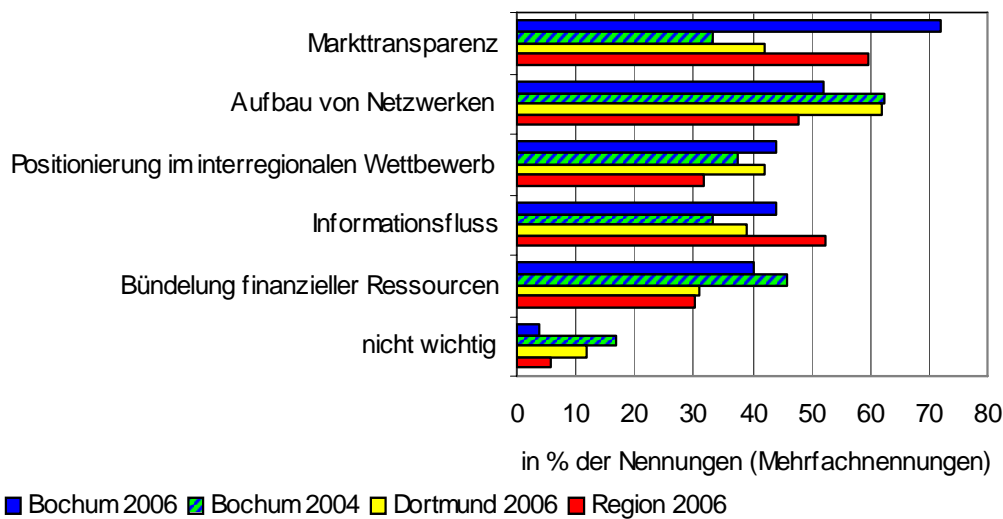
Nachdem die Wfa im Frühjahr 2004 die in der Region ansässigen und tätigen Wohnungsmarktakteure erstmals zu Themen des regionalen Wohnungsmarktes befragt hatte, wurde die Untersuchung in diesem Jahr wiederholt. Wie schon vor zwei Jahren wurde der regionale Zusatzfragebogen der Anfrage für das Bochumer Wohnungsmarktbarometer beigefügt, womit der Aufwand für die Akteure gering gehalten werden konnte<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Für Gemeinden, die bislang kein eigenes Wohnungsmarktbarometer erstellen, übernahm die Wfa die Untersuchung im Rahmen der landesweiten Befragung.

Von den 45 angeschriebenen Wohnungsmarktexperten haben sich 32 Akteure an der Bochumer Befragung beteiligt und 25 den regionalen Zusatzfragebogen ausgefüllt.

Nachfolgend dargestellt sind die regionalen Befragungsergebnisse der Bochumer Akteure im Vergleich mit 2004 sowie zu Dortmund und der Gesamtregion. Wesentliche Erkenntnisse hat die Wfa auf einer Informationsveranstaltung mit den Bochumer Wohnungsmarktakteuren im Juni 2006 bereits vorgestellt. Sie können unter der o.a. Internetadresse der Wfa ebenfalls abgerufen werden.

**Abb. 13: Argumente für eine gemeinsame regionale Entwicklung**



Quelle: Wfa; eigene Darstellung

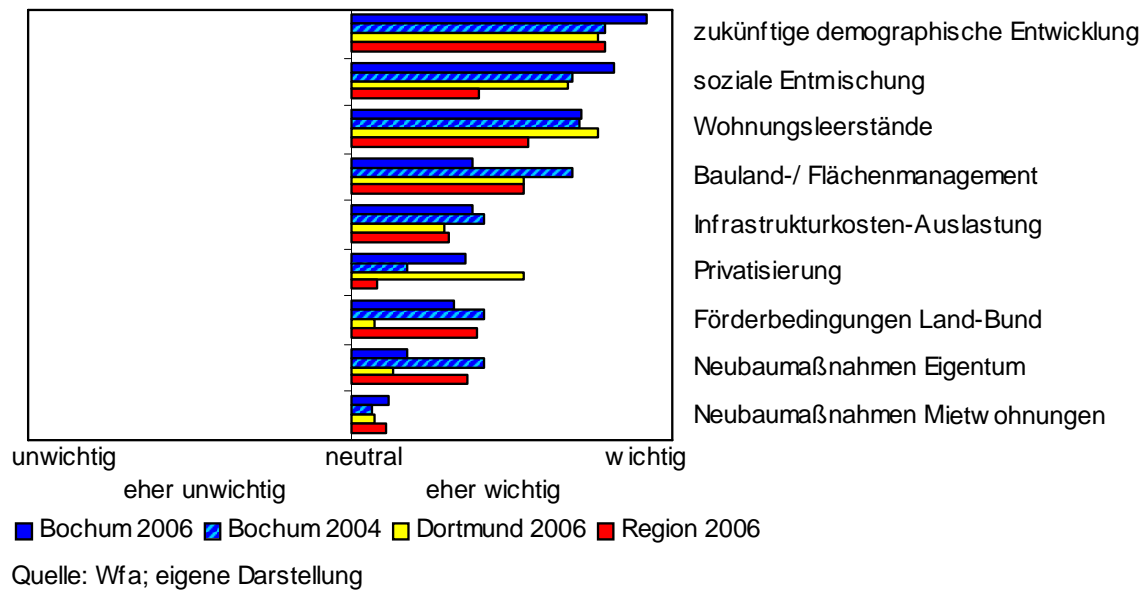
Das wichtigste **Argument für eine gemeinsame regionale Wohnungsmarktentwicklung** - und von den Bochumer Akteuren mehr als doppelt so oft genannt wie vor zwei Jahren - ist die Schaffung von Markttransparenz. Auch in der Region und in Dortmund liegt dieses Argument an erster bzw. zweiter Stelle (von fünf Pro-Argumenten), in beiden Fällen jedoch mit - relativ gesehen - deutlich weniger Nennungen.

Seltener als vor zwei Jahren, gleichwohl am zweithäufigsten, wird von mehr als der Hälfte der Bochumer Teilnehmer der Aufbau von Netzwerken genannt. In Dortmund steht dieses Argument weiterhin an erster, in der Region an dritter Stelle.

Die Bündelung finanzieller Ressourcen - in 2004 von den Bochumer Befragungsteilnehmern noch am zweithäufigsten genannt - ist aktuell wie auch in Dortmund und der gesamten Region das nachrangigste Argument für eine gemeinsame regionale Entwicklung.

Erfreulich ist, dass nur sehr wenige Wohnungsmarktakteure im östlichen Ruhrgebiet eine gemeinsame Entwicklung für unwichtig halten. Trotz der Randlage gilt dies vor allem für Bochum, wo es vor zwei Jahren noch - relativ gesehen - die meisten "Skeptiker" gab.

Abb. 14: Aktuelle Themen des Wohnungsmarktes



Insgesamt fällt auf, dass viele der aufgeführten **Themen des Wohnungsmarktes** in Bochum wichtiger eingestuft werden als von den Experten aus Dortmund bzw. der gesamten Region.

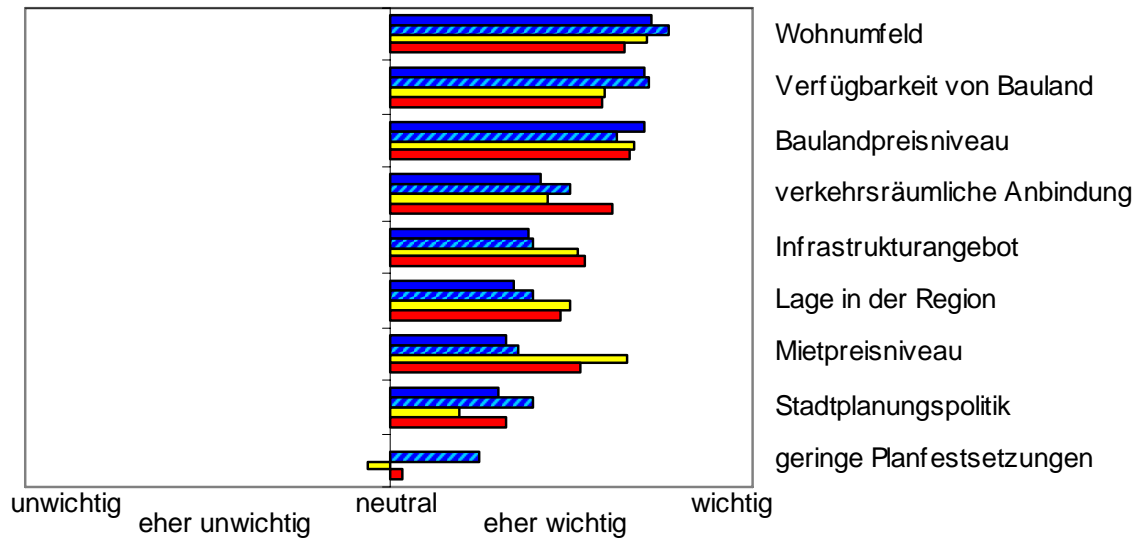
Weiterhin mit Abstand am wichtigsten wird sowohl in Bochum als auch in Dortmund und der Region die zukünftige demographische Entwicklung gesehen. Außerdem wichtig sind - wie in 2004 - die soziale Entmischung und Wohnungsleerstände. Letzteres überrascht für Bochum insofern, als dass im aktuellen Wohnungsmarktbarometer (vgl. Kapitel 4.3) dieses Thema wie in Vorjahren eher nachrangig als Problem in unserer Stadt gesehen wird.

Das Thema Bauland-/Flächenmanagement hat in der Region gegenüber 2004 zwar etwas an Bedeutung gewonnen - aber in Dortmund und vor allem in Bochum wurde dieser Aspekt vor zwei Jahren wichtiger beurteilt.

Dagegen wird das Thema "Privatisierung" in Bochum und Dortmund - also den beiden größten Städten der Region - erheblich wichtiger eingestuft als vor zwei Jahren, wogegen es im Durchschnitt der Gesamtregion weiterhin unauffällig bewertet wird.

Für am wenigsten wichtig halten die Akteure das Thema "Neubau von Mietwohnungen". Aber auch der Neubau von Eigentum ist überall - vor allem in Bochum - gegenüber 2004 abgefallen und rangiert eher am Ende der Themenliste.

Abb. 15: Wanderungsgründe in der Region



■ Bochum 2006 ■ Bochum 2004 ■ Dortmund 2006 ■ Region 2006

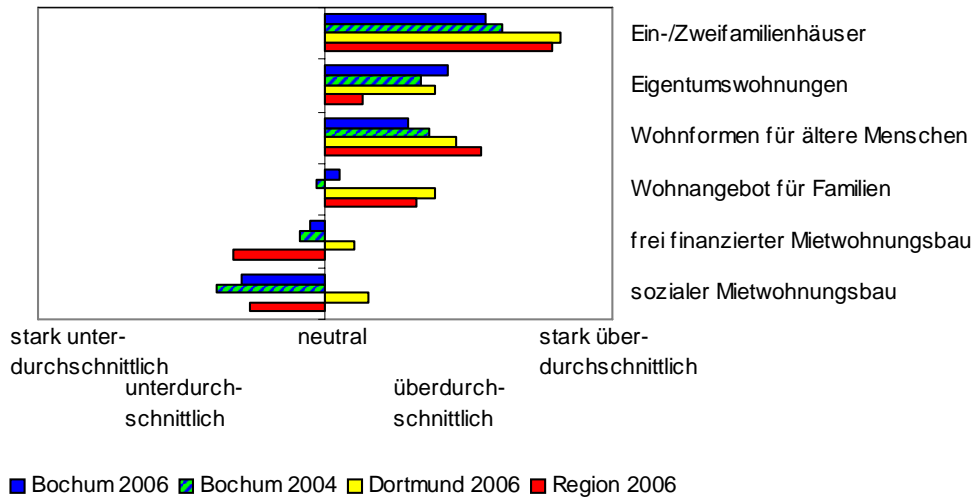
Quelle: Wfa; eigene Darstellung

Die Frage nach den **Wanderungsgründen** (vgl. Abb. 15) wird von den Akteuren sowohl in Bochum als auch in Dortmund und der Gesamtregion recht ähnlich beantwortet. Demnach sind für Wanderungsentscheidungen - wie schon in 2004 - vor allem das Wohnumfeld sowie die Verfügbarkeit und das Preisniveau von Bauland ausschlaggebend. Vor allem in der Region ist zudem die verkehrsräumliche Anbindung ein wichtiges Wanderungskriterium.

Die Bochumer Akteure bewerten das Mietpreisniveau eher als nachrangigen Wanderungsgrund, wogegen es in der Region und vor allem in Dortmund deutlich und zunehmend wichtiger eingestuft wird. Allerdings gibt es hierzu innerhalb der Bochumer Akteure sehr unterschiedliche Auffassungen - 16 Experten halten das Mietpreisniveau für einen (eher) wichtigen, acht Experten für einen (eher) unwichtigen Aspekt.

Planfestsetzungen in Bebauungsplänen sind für Wanderungsentscheidungen - wie schon in 2004 - eher unerheblich. Dies ist jedenfalls die Einschätzung der Befragungsteilnehmer sowohl für Bochum als auch Dortmund und der Region.

**Abb. 16: Entwicklung der Wohnungsteilmärkte**



Quelle: Wfa; eigene Darstellung

Die **Entwicklung der Teilmärkte** verläuft in Bochum nach Einschätzung der (Bochumer) Befragungsteilnehmer - wie schon in 2004 - eher durchschnittlich.

Tendenziell unterdurchschnittlich fällt erneut die Entwicklung des freifinanzierten, mehr noch des sozialen Mietwohnbaus aus. Allerdings ist die Bewertung in der Gesamtregion hierfür ebenfalls ungünstig.

Am günstigsten wird die Entwicklung bei den Ein- und Zweifamilienhäusern bewertet, fällt aber deutlich hinter das Meinungsbild der Befragungsteilnehmer für Dortmund und die Region zurück. Ebenfalls leicht positiv wird die Entwicklung bei den Eigentumswohnungen bewertet und fällt sogar günstiger aus als in der Region und Dortmund.

Das Angebot von Wohnformen für ältere Menschen wird von den Bochumer Teilnehmern zwar sehr unterschiedlich bewertet - aber immerhin knapp ein Drittel der Bochumer Teilnehmer hält die Entwicklung dieses Teilssegments im regionalen Vergleich für überdurchschnittlich. Insgesamt fällt das Ergebnis allerdings ungünstiger aus als in 2004, wogegen Dortmund und vor allem die Region sich deutlich verbessert zeigen.

Das Wohnangebot für Familien stellt sich gegenüber 2004 zwar etwas verbessert dar - die Bewertung fällt aber weiterhin deutlich ungünstiger aus als für Dortmund oder die Region.

Gerade die unterdurchschnittliche Bewertung des familiengerechten Wohnangebotes signalisiert einen besonderen Handlungsbedarf für die Bochumer Wohnungsmarktakeure. Dies gilt möglicherweise auch für (alternative) Wohnformen für ältere Menschen, wo vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung schon jetzt steigende Bedarfe zu erwarten sind.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Im kommunalen Barometer gehen die Bochumer Befragungsteilnehmer bereits jetzt von einer überwiegend angespannten Marktlage aus, wodurch positive Impulse für Investitionen im Teilssegment "Wohnformen für Ältere" erwartet werden (vgl. Kap. 4.2).

## 7 Ergebnisse der Zeitungsanalyse

### 7.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung werden seit 2003 jeweils im Frühjahr und im Herbst Zeitungsinsertate (Mietwohnungsangebote und -gesuche) nach verschiedenen Kriterien ausgewertet (je zwei Samstagsausgaben des Stadtspiegels). Aufgrund des nunmehr zurückliegenden Untersuchungszeitraums von drei Jahren - mit bislang sieben Auswertungen (zuletzt im Frühjahr 2006) - werden die Ergebnisse im diesjährigen Wohnungsmarktbarometer erstmals ausführlich präsentiert. Dabei wird nicht nur auf einzelne Ergebnisse der aktuellen Analyse Bezug genommen, sondern mehr noch auf kumulierte Werte des dreijährigen Berichtszeitraums.

Methodisch und terminlich orientiert sich die Analyse an den Vorgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa), die schon seit einigen Jahren für ausgewählte Großstädte (Düsseldorf, Dortmund, u.a.) Zeitungsanalysen durchführt. Die Erfahrungen der Wfa haben gezeigt, dass die Beschränkung auf lediglich zwei Ausgaben pro Auswertungsrunde ausreicht, um aussagekräftige Erkenntnisse über die Entwicklung und Struktur des Angebotes zu erzielen.<sup>8</sup>

Doppelerfassungen werden durch die Beschränkung auf eine Quelle weitgehend vermieden, zudem liegen zwischen den ausgewerteten Ausgaben mehrere Wochen Abstand. Offensichtlich fehlerhafte oder als Doppelzählung erkennbare Anzeigen werden nicht ausgewertet. Bei unvollständigen Inseraten wird das fehlende Merkmal (z. B. Wohnfläche) mit "keine Angabe" erfasst.<sup>9</sup>

Grundsätzlich liefert die Zeitungsanalyse Erkenntnisse über die Entwicklung und Struktur des Mietwohnungsangebotes - gleichwohl werden verbindliche Werte z. B. über "die" Miete in Bochum durch die Auswertung nicht festgestellt - weshalb die Zeitungsanalyse auch kein Ersatz für den Mietspiegel sein kann.

---

<sup>8</sup> Anfangs hat die Wfa doppelt so viele Ausgaben je Auswertungsrunde gezählt - wobei keine signifikant abweichenden Erkenntnisse erzielt wurden, die den erheblichen Mehraufwand rechtfertigen würden.

<sup>9</sup> Für die Ermittlung der Durchschnittsmieten oder -wohnflächen bleiben unvollständige Anzeigen natürlich unberücksichtigt. Insofern ist zu beachten, dass den ermittelten Durchschnittswerten nicht die Gesamtzahl aller ausgewerteten Angebote zugrunde liegt, sondern ein um 10-25 % niedrigerer Wert der vollständigen Insertate.

## 7.2 Struktur und Zusammensetzung

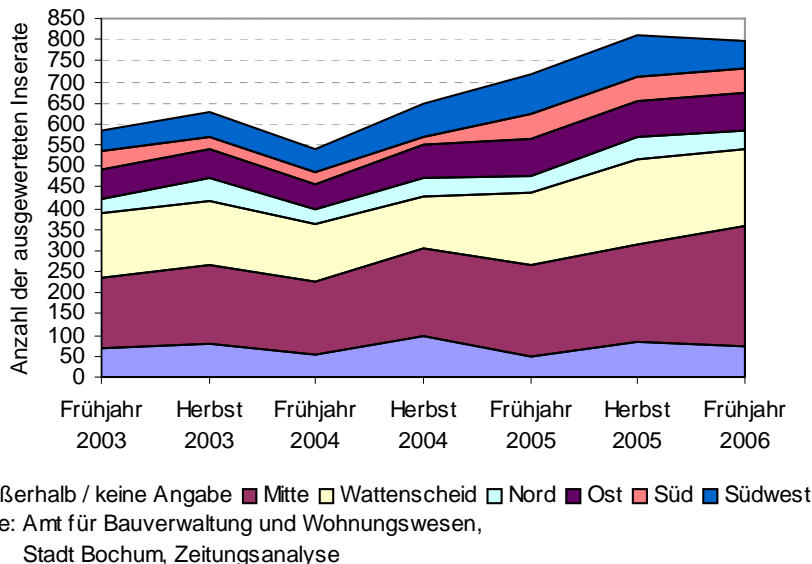
**Tab. 1: Ausgewählte Ergebnisse der Zeitungsanalyse**

	Frühjahr 2003	Herbst 2003	Frühjahr 2004	Herbst 2004	Frühjahr 2005	Herbst 2005	Frühjahr 2006	<b>Gesamt</b>
Mietangebote	584	631	541	648	718	809	795	<b>4726</b>
Mietgesuche	128	100	103	80	102	73	80	<b>666</b>
Anspannung (Quotient Gesuche/ Angebote)	0,22	0,16	0,19	0,12	0,14	0,09	0,10	<b>0,14</b>
Wohnfläche in qm	66,1	68,2	66,4	68,9	69,0	69,7	70,0	<b>68,5</b>
Kaltmiete in Eur/qm	5,36	5,49	5,44	5,45	5,45	5,38	5,41	<b>5,42</b>

Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen,  
Stadt Bochum, Zeitungsanalyse

Die **Zahl der ausgewerteten Angebote und Gesuche** hat sich zuletzt nur wenig verändert. Bei den Angeboten (795) wurde im Frühjahr 2006 der zweithöchste, bei den Gesuchen (80) der zweitniedrigste Wert gezählt. Dabei handelt es sich überwiegend um Privatanzeigen, seltener um Inserate von Wohnungsunternehmen - die wahrscheinlich auf anderem Wege (z.B. Internet, städtische Wohnungsvermittlung) um Mieter werben. Da Wohnungsbau-gesellschaften und -genossenschaften über einen Großteil des preisgünstigen Wohnraums (einschließlich der Sozialwohnungen) verfügen, stellt sich dieses Teilsegment im Rahmen der Zeitungsanalyse wahrscheinlich unterrepräsentiert dar.

**Abb. 17: Wohnungsangebote**



Die durchschnittliche **Wohnungsgröße** ist kontinuierlich gestiegen und liegt mit zuletzt 70 qm ungefähr auf dem Niveau der städtischen Statistik. Kleinräumig liefert - aufgrund der teilweise starken Zeitreihenschwankungen - eine kumulierte Betrachtung aussagekräftigere Ergebnisse. Nach dieser Gesamtbewertung liegen die kleinsten Wohnungen im Bezirk Mitte (65,6 m<sup>2</sup>), die größten in Süd (74,5 m<sup>2</sup>) und Südwest (69,5 m<sup>2</sup>).

Die **Angebotsverteilung im Stadtgebiet** ist - auf Bezirksebene - in Abb. 17 und Tabelle 2 dargestellt. Die meisten Wohnungen werden erwartungsgemäß mit fast einem Drittel für den Stadtbezirk Mitte angeboten, gefolgt von Wattenscheid, wo der relative Anteil - gemessen am Bestand im Bezirk - sogar noch höher liegt. Mit deutlichem Abstand folgen die übrigen Bezirke, in denen die Angebotszahlen relativ unterrepräsentiert sind.

**Tab. 2: Struktur/Zusammensetzung des Angebots**

		KUMULIERT 2003-2006	
		abs.	in %
<b>Gesamtzahl</b>		<b>4726</b>	<b>100,0</b>
darunter	1Raum/App.	557	11,8
	2-3 Raum	3461	73,2
	4 u. mehr	426	9,0
Merkmale	gehobene Ausstattung	282	6,0
	Restriktion	241	5,1
	WBS	262	5,5
Lage	1=Mitte	1469	31,1
	2=Wattenscheid	1121	23,7
	3=Nord	302	6,4
	4=Ost	536	11,3
	5=Süd	300	6,3
	6=Südwest	497	10,5

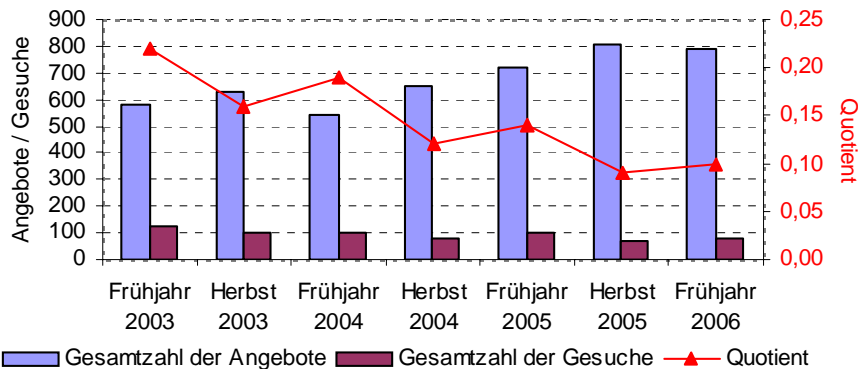
Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen,  
Stadt Bochum, Zeitungsanalyse

Differenziert nach der **Raumzahl** handelt es sich bei fast drei Viertel der Angebote um Wohnungen mit zwei bis drei Räumen. Im Frühjahr wurden in diesem Segment allerdings etwas weniger Wohnungen gezählt als zuletzt. Dagegen ist das Angebot an kleinen Wohnungen (1 Raum / Apartments) zuletzt zwar leicht gestiegen, fällt mit insgesamt knapp 12 % jedoch erheblich geringer aus. Noch niedriger (und im Frühjahr 2006 sogar noch weiter zurückgegangen) ist das Angebot an größeren Wohnungen (4 u. mehr Räume). Große familiengerechte Mietwohnungen werden demnach eher selten per Zeitungsinserat angeboten bzw. vermittelt.

Bei lediglich 5,5 % der Inserate wird ein **Wohnberechtigungsschein** ausdrücklich verlangt (aktuell sogar noch weniger). Möglicherweise werden die ohnehin zurückgehenden Sozialwohnungsbestände insbesondere von Wohnungsbaugesellschaften - wie oben bereits ausgeführt - verstärkt auf anderem Wege bzw. unmittelbar über die städtische Wohnungsvermittlung angeboten.

Die **Marktanspannung** lässt sich rechnerisch - wenn auch nur bedingt aussagekräftig - ableiten aus dem Quotienten Gesuche/Angebote. Je niedriger der Quotient, desto eher ist eine entspannte Marktsituation (also ein Überangebot) zu unterstellen. Mit aktuell 0,10 ist der Wert gegenüber Herbst 2005 zwar minimal gestiegen, liegt aber weiterhin auf sehr entspanntem Niveau.

**Abb. 18: Marktanspannung**



Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen,  
Stadt Bochum, Zeitungsanalyse

Die Entspannung für kleine Wohnungen (1 Raum/Appartements) sowie 2- bis 3-Raumwohnungen fällt anscheinend deutlich stärker aus als für große Wohnungen. Die "rechnerische Entspannung" bei den Kleinstwohnungen überrascht, da aufgrund der Arbeitsmarktreformen und damit verbundener Umzugsaufforderungen eigentlich eine zunehmende Nachfrage nach kleinen Wohnungen erwartet wurde.

### 7.3 Miete

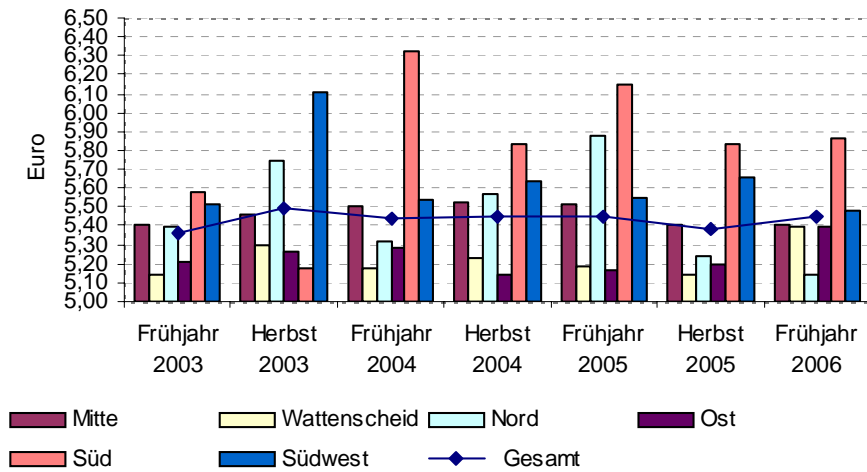
#### Aussagekraft der ermittelten Mieten

Die Zeitungsanalyse liefert verschiedene Auswertungsmöglichkeiten hinsichtlich der geforderten Mieten. Allerdings sind einige Teilergebnisse nur bedingt verwertbar, da - je nach Differenzierungsart - teilweise eine geringe Datenbasis vollständiger Anzeigen zugrunde liegt. Dies betrifft vor allem die ermittelten Durchschnittsmieten in Abhängigkeit von bestimmten Wohnlagen oder Wohnungstypen und führt teilweise zu erheblichen Schwankungen in der Zeitreihenbetrachtung (vgl. Miete im Stadtbezirk Süd). Für kleinräumige Vergleiche oder Betrachtungen bestimmter Teilsegmente sind daher die kumulierten Ergebnisse besser geeignet.

Aber selbst bei ausreichender Datengrundlage ist offen, inwieweit die ermittelten Mieten am Markt tatsächlich realisierbar sind. Unter anderem können folgende Aspekte die Ergebnisse in die eine wie in die andere Richtung "verfälschen":

- die Mietforderung im Inserat entspricht nicht zwangsläufig der tatsächlich im Mietvertrag vereinbarten Miete;
- es werden eher Wohnungen inseriert, die derzeit weniger marktfähig sind (für "gute" Wohnungen ist häufig kein Inserat erforderlich);
- in der Durchschnittsmiete sind auch Kostenmieten für öffentlich geförderte Wohnungen enthalten (allerdings andererseits auch Forderungen für "Luxuswohnungen" und Häusern zur Miete);
- in der Mietforderung im Inserat können auch "versteckte" Betriebs-/Nebenkosten enthalten sein;
- das Baujahr des Wohngebäudes kann nicht berücksichtigt werden;
- es handelt sich überwiegend um Privatanzeigen, seltener um Angebote von Wohnungsunternehmen.

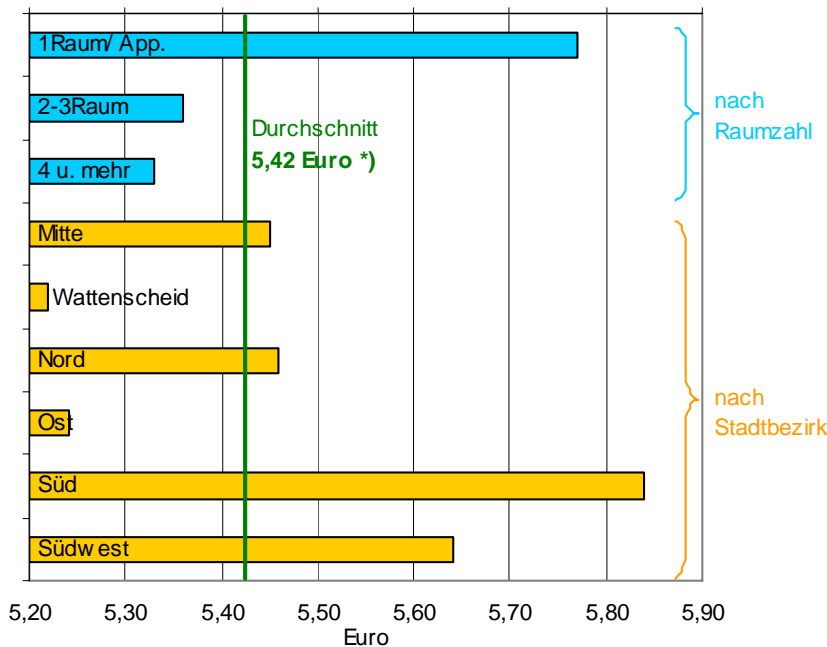
Abb. 19: Durchschnitts-Kaltmiete



Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen, Stadt Bochum, Zeitungsanalyse

Mit 5,41 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche ist die gesamtstädtische Durchschnittsmiete leicht gestiegen, liegt aber weiterhin unter dem Durchschnittswert der letzten drei Jahre. Auf Bezirksebene ergeben sich in der Zeitreihe zum Teil deutliche Schwankungen. Für eine differenzierte Betrachtung wird daher nachfolgend auf kumulierte Werte zurückgegriffen.

Abb. 20: Miete (nach Raumzahl/Stadtbezirk)



\*) Basis: Zeitungsinserate der Auswertungen Frühjahr 2003 - Frühj. 2006 (kumuliert > 4.700 Angebote)

Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen, Stadt Bochum, Zeitungsanalyse

Danach liegt die durchschnittliche Mietforderung im Bezirk Mitte mit 5,45 EUR ungefähr in Höhe des gesamtstädtischen Wertes. Im Stadtbezirk Nord werden ebenfalls Mieten auf gesamtstädtischem Niveau erhoben, auch wenn sie dort zuletzt deutlich gesunken sind. Die höchsten Mieten werden mit 5,84 EUR im Bochumer Süden verlangt, mit Abstand folgt der Bezirk Südwest mit 5,64 EUR. Das niedrigste Ergebnis ergibt sich mit 5,22 EUR für Wattenscheid, allerdings war dort zuletzt ein deutlicher Anstieg festzustellen. Vergleichbare Werte - sowohl im Frühjahr 2006 als auch kumuliert - ergeben sich für den Stadtbezirk Ost.

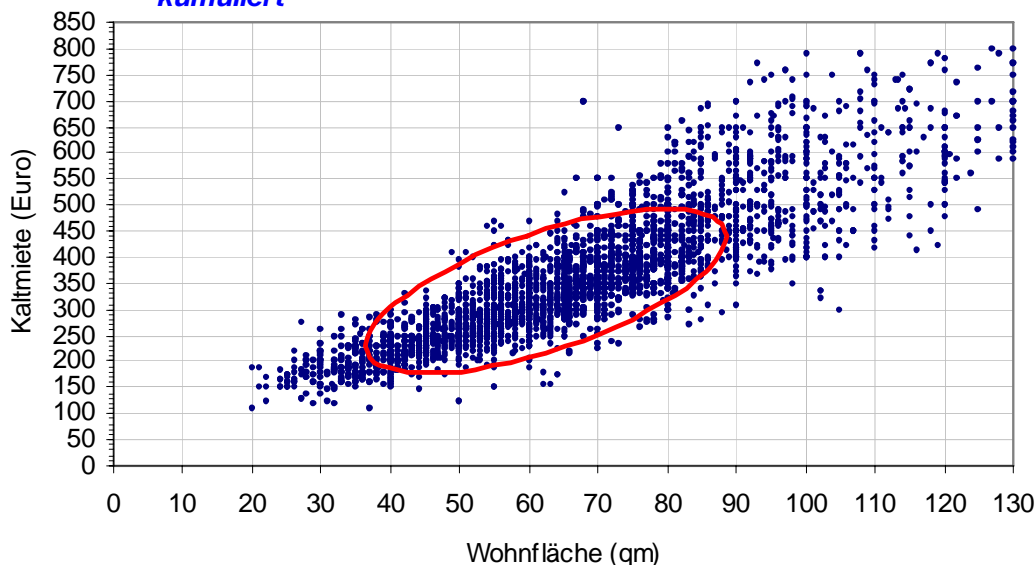
Differenziert nach Raumzahl ergeben sich - erwartungsgemäß - die höchsten Quadratmeterpreise bei den Kleinstwohnungen (1 Raum/Appartements). Hier liegt der Wert mit 5,77 EUR deutlich über dem Durchschnittsergebnis von 5,42 EUR - ist zuletzt allerdings stark gesunken. Die Mieten für 2- bis 3-Raumwohnungen liegen über die Jahre relativ konstant bei 5,36 EUR. Bei den größeren Wohnungen (4 und mehr Räume) ist das Ergebnis nur geringfügig niedriger mit einem Quadratmeterpreis von 5,33 EUR. Im Vergleich zum aktuellen Mietspiegel fällt der Wert für Kleinwohnungen damit ungefähr in die Baualtersklasse 1970-1989 und damit in den oberen Bereich der entsprechenden Größenklasse - wogegen die übrigen Werte eher im Mittelfeld der Mietspiegeltabelle einzuordnen sind.

## 7.4 Fazit

Die Zeitungsanalyse bestätigt im Wesentlichen die Einschätzung der aktuellen Expertenbefragung, dass die Wohnungsmarktlage in Bochum als weiterhin entspannt anzusehen ist. Dies gilt für bestimmte Teilmärkte möglicherweise sogar in zunehmendem Maße. Gleichwohl lassen sich die Erkenntnisse der Zeitungsanalyse nicht verallgemeinern - für weitere qualitative Betrachtungen über das Verhalten und die Wünsche der Wohnungsnachfrager ist die Zeitungsanalyse nicht das geeignete Instrument.

### Abb. 21: Strukturelle Zusammensetzung der ausgewerteten Wohnungsangebote

- kumuliert -



Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen, Stadt Bochum, Zeitungsanalyse

In Abbildung 21 sind alle Angebote visualisiert, die in den zurückliegenden drei Jahren erfasst wurden, soweit sie Angaben zur Wohnfläche und Miete enthielten oder berechenbar waren (Angebote oberhalb 130 qm sowie 850 Euro werden wegen der geringen Anzahl in der Darstellung nicht berücksichtigt). Es wird ersichtlich, dass der Großteil des Angebots ungefähr zwischen knapp 40 und 90 qm Wohnfläche bei einer Miete zwischen etwa 175 und 500 Euro liegt.

Das *Zeitungsangebot* familiengerechter größerer Wohnungen kann als relativ "eingeschränkt" bezeichnet werden, was wiederum die Aussagen der diesjährigen Expertenbefragung bestätigt. Insofern wird die Entwicklung des Angebotes bei den großen und - angesichts möglicher Auswirkungen von Hartz IV - auch bei den kleinen Wohnungen weiterhin zu beobachten sein.

Die nächste Zeitungsanalyse wird im Herbst 2006 durchgeführt und liefert hierzu möglicherweise neue Erkenntnisse.

## Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktexterten

am Wohnungsmarktbarometer 2006 ...

(... und/oder am Regionalen WomBa, der wohnungswirtschaftlichen Zusatzbefragung sowie der Informationsveranstaltung im Bochumer Rathaus am 19. Juni 2006)

- in alphabetischer Reihenfolge (sofern nicht anonym) -

- ☺ BmB - Bauen mit Beteiligung Bauträgergesellschaft mbH; Gudrunstr. 21; Bochum
- ☺ Baugenossenschaft Bochum eG; Friederikastr. 35; Bochum
- ☺ Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG; Saladin-Schmitt-Str. 5; Bochum
- ☺ Commerzbank AG; Husemannplatz 3; Bochum
- ☺ Deutsche Annington Westfalen GmbH; Hülshof 24; Dortmund
- ☺ Deutsche Bank AG; Husemannplatz 5a; Bochum
- ☺ Dresdner Bank AG; Husemannplatz 6; Bochum
- ☺ Ev. Fachhochschule RWL Bochum; Immanuel-Kant-Str. 18-20; Bochum
- ☺ GAGFAH Immobilien Management GmbH; Rüttenscheider Str. 28-34; Essen
- ☺ Gemeinnützige Baugenossenschaft 1924 eG; Querenburger Str. 5; Bochum
- ☺ Gemeinnützige Baugenossenschaft GE u. WAT eG.; Grenzstr. 181; Gelsenkirchen
- ☺ Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG; Am Hülsenbusch 56; Bochum
- ☺ Gerdt Menne Immobilien; Viktoriastr. 29; Bochum
- ☺ Grundhöfer Invest & Immobilien; Huestr. 5; Bochum
- ☺ Häusser Bau GmbH Bauträgergesellschaft; Kirchharpener Str. 53; Bochum
- ☺ Haus- u. Grundeigentümergeverein Bochum e.V.; Viktoriastr. 63; Bochum
- ☺ Haus- u. Grundbesitzerverein Bo.-Linden/Dahlhsn. e.V.; Hattinger Str. 832; Bochum
- ☺ InWIS Forschung & Beratung GmbH; Springorumallee 20; Bochum
- ☺ LBS Immobilien GmbH; Nordring 68; Bochum
- ☺ Marienfeld, Rainer (Sachverständigenbüro);Freiligrathstr. 3; Bochum
- ☺ Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgebung e.V.; Brückstr. 58; Bochum
- ☺ National-Bank AG; Bongardstr. 28; Bochum
- ☺ Ruhr-Lippe Wohnungs-GmbH; Harkortstr. 16a; Castrop-Rauxel
- ☺ Ruhr-Universität Bochum (Geographisches Institut); Bochum
- ☺ Senator Immobilien; Kortumstr. 16; Bochum
- ☺ Sparkasse Bochum GmbH - Immobiliendienst; Dr.-Ruer-Platz; Bochum
- ☺ THS Treuhandstelle GmbH; Nordsternplatz 1; Gelsenkirchen
- ☺ UHB Wohnungs-GmbH; Freiligrathstr. 6; Bochum
- ☺ VBW Bauen und Wohnen GmbH; Wirmerstr. 28; Bochum
- ☺ Vestische Wohnungs-GmbH; Wanner Str. 12; Herne
- ☺ Volksbank Bochum-Witten eG (VR ImmoService); Universitätsstr. 70; Bochum
- ☺ Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG; Franz-Werfel-Str. 7; Bochum

**Ein herzliches Dankeschön an alle Wohnungsmarktextertinnen und -experten für die Unterstützung bei der Erstellung des Wohnungsmarktbarometers 2006!**

## Auswertung/Wohnungsmarktbarometer 2006 - Stadt Bochum

Frage 1: In welchem Bereich sind Sie tätig?

Organisation	Anzahl
Wohnungsunternehm., Genossenschaften, Hausverwaltungen	14
Makler und deren Verbände	4
Finanzierungsinstitute	6
Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -unternehmen)	1
Wissenschaft, Sachverständige	4
Architekten (und deren Verbände)	0
Mietervereine	1
Haus- und Grundeigentümergevereine	2
andere Bereiche	0
<b>Summe</b>	<b>32</b>

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

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	Eigentum				Mietwohnungen			
	ETW		EFH		oberes Preis-segment	normales Preis-segment	preisgebundenes Segment	
	oberes Preis-Segment	normales Preis-Segment	oberes Preis-Segment	normales Preis-Segment			1-2 Räume	größere WE
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>sehr angespannt (5)</b>	0	1	0	0	1	0	0	0
<b>angespannt (4)</b>	4	1	5	6	6	2	8	14
<b>ausgewogen (3)</b>	12	10	9	10	11	15	3	4
<b>entspannt (2)</b>	9	9	9	7	10	11	10	8
<b>sehr entspannt (1)</b>	1	5	2	2	2	3	6	2
<b>keine Angabe</b>	6	6	7	7	2	1	2	4
<b>Durchschnittswert</b>	<b>2,7</b>	<b>2,4</b>	<b>2,7</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>3,1</b>

Frage 3: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
ich sehe z. Z. keine Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Bochum	1
geringe Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich	4
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar	5
Bauland in Bochum zu teuer	5
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	3
abnehmender Bestand an Sozialwohnungen (Auslaufen der Bindungen; wenig Neubau)	4
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen (für große Familien/Wohngemeinschaften)	12
zu wenig kleine Wohnungen/Appartements	1
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	11
immer mehr "schwierige Mieter" (wegen ihres Verhaltens als Mieter/Mitbewohner)	19
zu hohe Ansprüche der Mieter an die Wohnung/an das Wohnumfeld	10
Vermieter haben zu hohe Ansprüche bei der Auswahl ihrer Mieter	0
Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsverluste, demographische Entwicklung)	7
Defizite im Wohnumfeld	2
schlechte Infrastruktur und/oder Verkehrsanbindung	0
Erhebung der Ausgleichszahlung (ehemals Fehlbelegerabgabe)	3
Zweckentfremdungsverordnung	1
Segregation nimmt zu und verursacht vor allem soziale Probleme in der Nachbarschaft	7
Segregation nimmt zu und verursacht erhebliche wohnungswirtschaftliche Probleme	6
Wohnungsbestände entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen der Nachfrager	11
Verdrängungsprozesse in den Wohnungsbeständen durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	0
Leerstände (länger als 3 Monate; nicht modernisierungsbedingt)	6
negative Auswirkungen von Hartz IV	5
Mietrecht	4
Andere Probleme	4

Frage 4: Aktuelle Probleme auf dem Eigentumsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
ich sehe z. Z. keine Probleme auf dem Eigentumsmarkt in Bochum	1
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar	9
Bauland in Bochum zu teuer	11
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	5
nachlassende Bautätigkeit im Eigentumsbereich	7
Bausparförderung nicht ausreichend	2
Förderung des Landes nicht ausreichend	4
Förderung der Stadt Bochum nicht ausreichend	1
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage der Objekte im Stadtgebiet	6
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an das Wohnumfeld	3
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	5
mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	10
Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsverluste, demographische Entwicklung)	4
schlechtes Infrastrukturanangebot und/oder Verkehrsanbindung	0
Defizite im Wohnumfeld	4
Kapitalmarktlage/Kreditvergabe	5
negative Auswirkungen von Hartz IV	2
Baubestimmungen sind investitionshemmend	7
Diskussion um die Eigenheimzulage	9
Andere Probleme	3

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

kurzfristig (1-2 Jahre) wird der Wohnungsmarkt in Bochum ... sein	Eigentum				Mietwohnungsmarkt			
	ETW		EFH		oberes Preissegment	normales Preissegment	preisgebundenes Segment	
	oberes Preissegment	normales Preissegment	oberes Preissegment	normales Preissegment			1-2 Räume	größere WE
Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
sehr angespannt (5)	0	1	0	0	1	0	1	0
angespannt (4)	4	2	6	6	9	4	9	16
ausgewogen (3)	12	9	6	10	10	14	6	7
entspannt (2)	9	12	13	8	8	11	6	4
sehr entspannt (1)	1	2	1	2	3	2	7	2
keine Angabe	6	6	6	6	1	1	3	3
Durchschnittswert	2,7	2,5	2,7	2,8	2,9	2,6	2,7	3,3

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

mittelfristig (3-5 Jahre) wird der Wohnungsmarkt in Bochum ... sein	Eigentum				Mietwohnungsmarkt			
	ETW		EFH		oberes Preissegment	mittleres Preissegment	preisgebundenes Segment	
	oberes Preissegment	normales Preissegment	oberes Preissegment	normales Preissegment			1-2 Räume	größere WE
Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
sehr angespannt (5)	0	1	0	0	1	1	1	1
angespannt (4)	4	2	5	6	8	6	8	17
ausgewogen (3)	12	11	8	9	11	11	8	5
entspannt (2)	6	7	10	8	8	10	7	4
sehr entspannt (1)	3	4	2	2	2	2	5	2
keine Angabe	7	7	7	7	2	2	3	3
Durchschnittswert	2,7	2,6	2,6	2,8	2,9	2,8	2,8	3,4

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	Anzahl
sehr schlecht (5)	4	0	7	0	1
eher schlecht (4)	12	8	21	6	17
weder gut noch schlecht (3)	5	11	1	6	5
eher gut (2)	6	7	1	16	4
sehr gut (1)	0	0	0	3	2
keine Angabe	5	6	2	1	3
Durchschnittswert	3,5	3,0	4,1	2,5	3,4

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	10	13	7
Kosten von Bauland	0	5	22	5
Verfügbarkeit von Bauland	1	6	20	5
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	0	18	9	5
Finanzierungsbedingungen	16	6	5	5
Einkommensentwicklung der Nachfrager	1	9	16	6
Steuer- und Abschreibungsrecht	1	12	14	5
Renditeerwartungen	2	11	14	5
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	2	16	9	5
absehbare demographische Entwicklung	0	13	13	6
Infrastrukturangebot	6	19	1	6

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	0	13	13	6
Kosten von Bauland	0	6	23	3
Verfügbarkeit von Bauland	0	7	22	3
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	0	21	8	3
Finanzierungsbedingungen	19	8	3	2
Sozialstruktur der Mieter/Wohnungssuchenden	1	5	24	2
Zahlungsfähigkeit der Mieter/Wohnungssuchenden	1	3	27	1
Steuer- und Abschreibungsrecht	3	15	14	0
Renditeerwartungen	2	8	21	1
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	2	16	11	3
Mietrecht	0	11	18	3
absehbare demographische Entwicklung	3	9	17	3
Infrastrukturangebot	6	21	1	4

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	1	19	10	2
rechtliche Umlagemöglichkeiten der Kosten auf die Mieten	3	15	13	1
Probleme bei der Umsetzung (im bewohnten Haus)	0	5	26	1
Sozialstruktur der Mieter	0	9	21	2
Möglichkeit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohn.	8	15	6	3
Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	2	10	19	1
Steuer- und Abschreibungsrecht	1	17	12	2
Renditeerwartungen	5	12	14	1
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	4	16	10	2
Mietrecht	0	12	17	3
absehbare demographische Entwicklung	3	13	13	3
Infrastrukturangebot	8	19	2	3
Zweckentfremdungsverordnung	0	12	13	7

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)	0	0	2	0	0
eher verschlechtern (4)	13	9	22	4	7
nicht verändern (3)	8	13	7	7	12
eher verbessern (2)	7	6	0	19	12
sehr verbessern (1)	0	0	0	2	1
keine Angabe	4	4	1	0	0
<b>Durchschnittswert</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,8</b>	<b>2,4</b>	<b>2,8</b>

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

Die Marktlage im Segment "Wohnraum für ältere Menschen" ist ...	Eigentum	Miet-WE
sehr angespannt (5)	2	3
angespannt (4)	12	18
ausgewogen (3)	9	7
entspannt (2)	3	3
sehr entspannt (1)	0	0
keine Angabe	6	1
<b>Durchschnittswert</b>	<b>3,5</b>	<b>3,7</b>

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

Das Investitionsklima in diesem Segment ist ...	Eigentum	Miet-WE
sehr schlecht (5)	0	0
eher schlecht (4)	3	6
weder gut noch schlecht (3)	7	7
eher gut (2)	16	16
sehr gut (1)	0	1
keine Angabe	6	2
<b>Durchschnittswert</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>

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

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
Wohngemeinschaften	15
Betreutes Wohnen	25
Pflegeinseln	7
Sonstige Text	5

Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen, Stadt Bochum (Wohnungsmarktbarometer 2006)