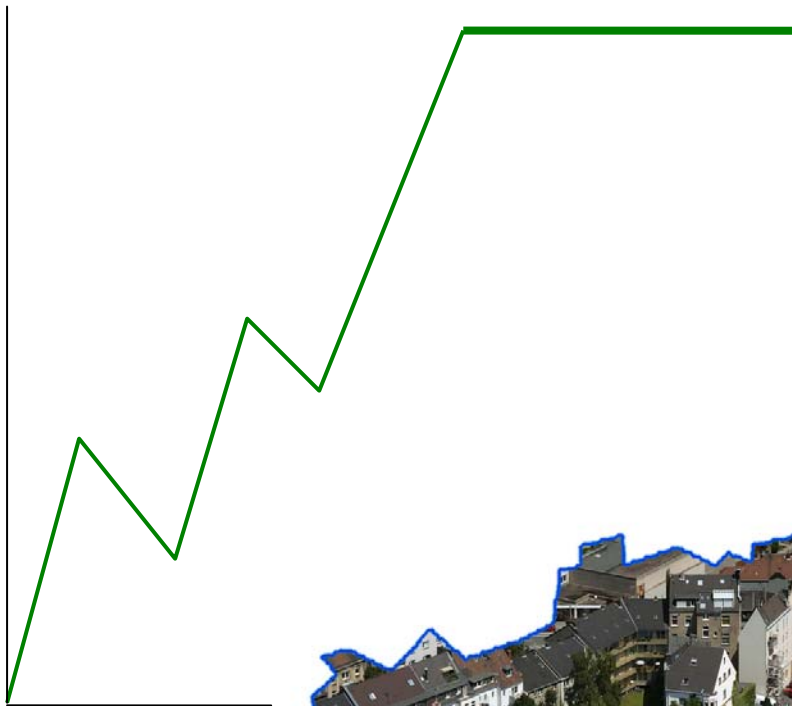


Wohnungsmarktbarometer

2010



Stadt Bochum

Amt für Bauverwaltung
und Wohnungswesen

Stadt Bochum

Amt für Bauverwaltung
und Wohnungswesen

Wohnungsmarktbarometer

Bochum

2010

Auswertung der Expertenbefragungen

sowie

**Ergebnisse der Zeitungsanalyse von
Mietwohnungsgesuchen und -angeboten**

Impressum

Herausgeberin: Stadt Bochum
Die Oberbürgermeisterin
Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen

Bearbeitung/
Rückfragen: Philip Gauglitz
Tel. 0234/910-3744
Fax: 0234/910-1188
e-mail: amt60@bochum.de

Druck: Stadt Bochum
Zentrale Dienste, Grafischer Betrieb

Diese und weitere Veröffentlichungen der Wohnungsmarktbeobachtung stehen als pdf-Download im Internet bereit unter:

<http://www.bochum.de/wohnungsmarktbericht>



Bochum, Oktober 2010

Nachdruck (auch auszugsweise) nur mit Quellenangabe gestattet.

Inhalt

	Seite
1 Vorbemerkungen	6
2 Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren	7
3 Für den eiligen Leser	8
4 Wohnungsmarktbarometer 2010	9
4.1 Befragte Akteure	9
4.2 Auswertung der Ergebnisse	9
4.3 Die Lage am Wohnungsmarkt	10
4.4 Probleme auf dem Wohnungsmarkt	13
4.5 Investitionsklima	15
4.6 Faktoren des Investitionsverhaltens	16
5 Ergebnisse der Zeitungsanalyse	18
5.1 Vorbemerkungen	18
5.2 Struktur und Zusammensetzung	18
5.3 Miete	21
5.4 Hartz IV und mögliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	23
5.5. Resümee	24
Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktexterten	25
Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen	26
Anhang:	
Auswertung-Fragebogen zum Wohnungsmarktbarometer 2010	27

1 Vorbemerkungen



Zum nunmehr achten Mal erscheint mit dem Wohnungsmarktbarometer 2010 die jährliche Expertenbefragung des Amtes für Bauverwaltung und Wohnungswesen. Einschätzungen zur aktuellen und zukünftigen Lage auf dem Wohnungsmarkt wurden dafür anhand eines Fragebogens erfasst und ausgewertet. Neben dem umfangreicheren Wohnungsmarktbericht, der im Zweijahresrhythmus erscheint, ist das Wohnungsmarktbarometer ein wesentlicher Baustein der Bochumer Wohnungsmarktbeobachtung. Durch die kontinuierliche Fortschreibung der standardisierten Daten seit dem Jahr 2003 ist es möglich, in der Zeitreihe zwischen kurzfristigen Schwankungen und längerfristigen Trends zu unterscheiden.

Ergänzend zur standardisierten Befragung wird von der Bauverwaltung zweimal jährlich eine Zeitungsanalyse durchgeführt. Mit der Auswertung von Wohnungsinseraten können damit Aussagen über die Entwicklung des Mietwohnungsmarkts getroffen werden. Über die ermittelten Preise und weitere Merkmale der Inserate (u. a. Lage, Größe, ALG II-Tauglichkeit) ist es möglich, die Ergebnisse mit den Expertenaussagen zum Mietwohnungsmarkt abzugleichen.

Das Wohnungsmarktbarometer hat aber nicht den Anspruch einer repräsentativen Studie. Es soll vielmehr die subjektiven Stimmungen der Experten wiedergeben, um mögliche Trends und Probleme frühzeitig zu identifizieren. Die Ergebnisse dienen daher auch als Grundlage für die Diskussion mit den Experten des „Runden Tisches der Bochumer Wohnungsmarktakteure“, der seit dem Jahr 2008 dreimal jährlich stattfindet. Hier können über die quantitative Methodologie des Barometers hinaus qualitative Begründungen für einzelne Aussagen und Trends gefunden werden.

Im Frühjahr 2011 wird die nächste Expertenbefragung durchgeführt, die im Rahmen des Wohnungsmarktberichts 2011 veröffentlicht wird.

2 Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren

	2008	2009	Trend	
			2008/2009	Tendenz 2010
Einwohner (Wohnberechtigte Bevölkerung)	370.149	368.179	↘	↘
Haushalte	187.400	186.900	↘	⇒
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,95	1,94	↘	⇒
Ausländeranteil	8,8 %	8,8	⇒	⇒
Wohnungssuchende Haushalte	1.522	2.665*	*	⇒
Wohnungsbestand (incl. Nichtwohngebäude)	192.213	192.484	↗	↗
Wohngebäude	55.524	55.712	↗	↗
-davon Ein-/Zweifamilienhäuser	30.986	31.172		
(in %)	55,8 %	56,0 %	↗	⇒
-davon Mehrfamilienhäuser	24.538	24.540		
(in %)	44,2 %	44,0 %	↘	⇒
Sozialwohnungen	17.747	16.695	↘	↘
(in % v. Gesamtwohnungsbestand)	9,3 %	8,7 %	↘	↘
-davon in der Nachwirkungsfrist	3.225	2.173	↘	↘
Baugenehmigungen (Anzahl Wohnungen)	494	544	↗	⇒
Baufertigstellungen	424	400	↘	⇒
Bauintensität Gesamt	2,1	1,9	↘	⇒
Bauintensität EFH/ZFH	4,8	5,2	↗	⇒
(Bauintensität = Zahl d. fertig gestellten Wohneinheiten je 1000 Bestandswohnungen des Vorjahres)				
Wohnflächenverbrauch				
-qm je Einwohner	38,2	38,5	↗	↗
-qm je Wohnung	73,6	73,7	↗	⇒
Wohnungsbauförderung	74	152	↗	↗
(geförderte Miet-Wohneinheiten u. Eigentumsmaßnahmen)				
Typische Baulandpreise (EUR/qm)				
-Individueller Wohnungsbau	245	245	⇒	⇒
-Geschosswohnungsbau	210	210	⇒	⇒
Durchschnittliche Baupreise (EUR)				
-freistehende EFH/ZFH	325.000	325.000	⇒	⇒
-Reihenmittelhäuser	210.000	200.000	↘	⇒
-Eigentumswohnungen (Neubau/Ersterwerb)	200.000	215.000	↗	⇒
Innerstädtische Umzugshäufigkeit	7,4 %	7,5 %	↗	⇒
Mietforderung (EUR/qm) -gem. Zeitungsanalyse-	5,38	5,44	↗	⇒

* Ab 2009 hat sich bei der NRW-Bank die Zählweise dahingehend geändert, dass die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen übernommen wurde.

3 Für den eiligen Leser



- ⇒ Die **Lage am Wohnungsmarkt** wird von den Experten weiterhin insgesamt als ausgewogen bis entspannt bewertet. Für das Segment der preisgebundenen Wohnungen ist in der Zukunft eine angespanntere Situation zu erwarten.
- ⇒ Gegenüber dem Vorjahr werden steigenden Nebenkosten deutlich seltener als Problem am **Mietwohnungsmarkt** wahrgenommen. Zwar wird dieser Aspekt immer noch am häufigsten von den Befragten genannt, aber Probleme mit schwierigen Mietern sowie das in Bochum zu teure und unzureichende Baulandangebot liegen fast gleichauf.
- ⇒ Auch für den **Eigentumsmarkt** wird die Angebots- und Preissituation für Bauland wieder häufiger als problematisch angesehen. Die Preise sind aus Expertensicht auch hier zu hoch, zudem ist zu wenig geeignetes Bauland vorhanden.
- ⇒ Das **Investitionsklima** hat sich gegenüber dem Vorjahr lediglich im Bereich des Neubaus von Einfamilienhäusern verbessert. Für den Neubau von Eigentumswohnungen ist es unverändert und in den Bereichen Neubau von Mietwohnungen, Bestandsmaßnahmen und Erwerb ungünstiger als im letzten Jahr.
- ⇒ Die mittels der Zeitungsanalyse erhobenen **Durchschnittsmieten** bewegen sich auf konstant niedrigem Niveau. Für den Bereich der großen Wohnungen (mehr als vier Räume) haben sich die Mieten jedoch gegenüber dem Vorjahr verteuert. Das Angebot an Wohnungen für **ALG II**-Empfänger ist stark eingeschränkt und ungleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt.

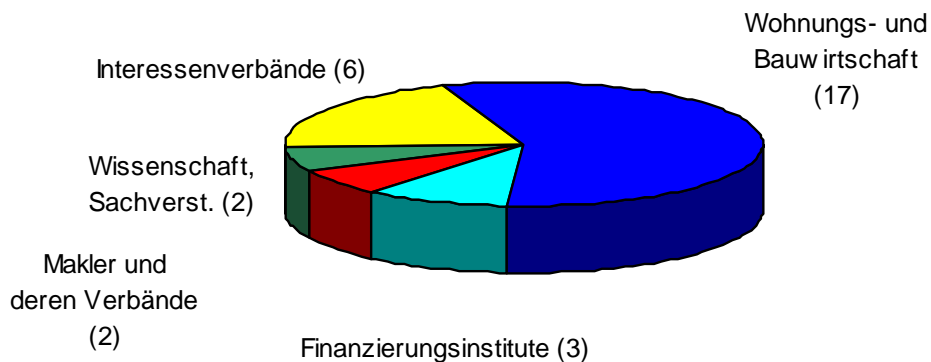
4 Wohnungsbarometer 2010

4.1 Befragte Akteure

An der diesjährigen Befragung haben 30 Akteure teilgenommen. Bei insgesamt 58 angeschriebenen Experten beträgt die Rücklaufquote 56,9 %. Die Teilnehmer stammen aus sehr unterschiedlichen Bereichen, auch wenn über die Hälfte der Wohnungs- und Bauwirtschaft zugeordnet werden können, in deren Eigentum sich über ein Viertel der Bochumer Mietwohnungen befinden.



Abb. 1: Tätigkeitsbereich der Teilnehmer



Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen, Stadt Bochum

4.2 Auswertung der Ergebnisse

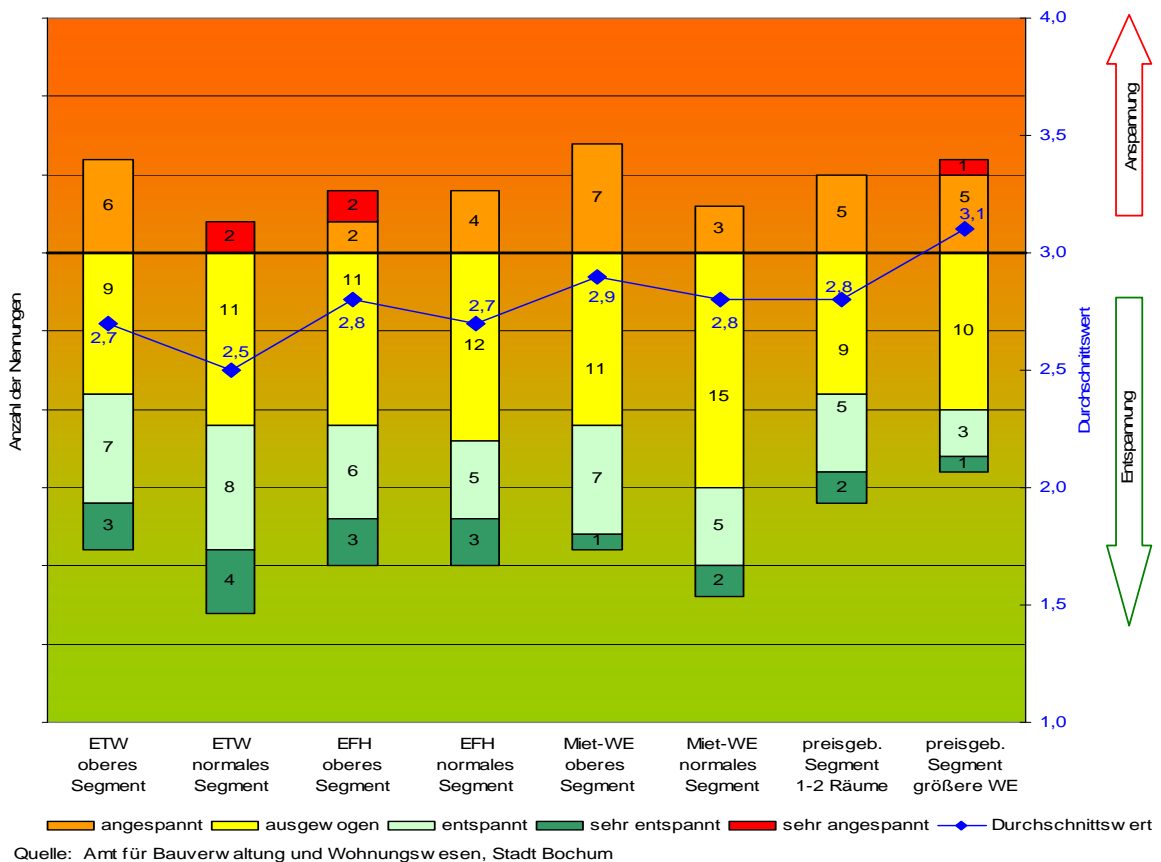
Bei der Interpretation der erhobenen Daten tritt an einigen Stellen die Schwierigkeit auf, keine klaren Aussagen treffen zu können. Einige Ergebnisse sind fast gleichmäßig über die gesamte Bandbreite der Antwortmöglichkeiten verteilt. Ein Grund liegt vermutlich darin, dass aus den tätigkeitsbedingten Sichtweisen der Experten teilweise diametrale Einschätzungen zu bestimmten Themen resultieren. Wie in der Vergangenheit wird das Wohnungsmarktbarometer daher auch dem „Runden Tisch der Bochumer Wohnungsmarktakteure“ präsentiert, um neben den quantitativ erhobenen Daten auch qualitative Einschätzungen der Experten zu erhalten. Dabei ist nach den Gründen für bestimmte Ergebnisse zu fragen.

4.3 Die Lage am Wohnungsmarkt

Die Experten wurden zu ihrer Einschätzung der Wohnungsmarktlage auf verschiedenen Teilmärkten befragt, wobei zwischen fünf Bewertungsstufen von 1 („sehr entspannt“) bis 5 („sehr angespannt“) gewählt werden konnte. Über den momentanen Zustand hinaus sollte auch angegeben werden, wie sich die Teilmärkte in Zukunft entwickeln. Die Ergebnisse sind aus Sicht der Nachfrager zu lesen. Eine „angespannte“ Situation liegt daher vor, wenn in einem Segment nur wenige Wohnungen einer großen Nachfrage gegenüberstehen. Auf einem solchen Vermietermarkt sind die Mieten relativ hoch und es kann zu einer Wohnungsnot kommen. „Entspannt“ ist ein Teilmarkt dagegen bei wenigen Nachfragern und einem großen Angebot. Daraus resultieren niedrige Mieten, aber ein Mietermarkt birgt auch die Gefahr von vermehrten Leerständen.

Von der überwiegenden Mehrheit der Experten wird die Lage am Wohnungsmarkt als ausgewogen bis entspannt eingeschätzt, auch wenn in einigen Segmenten sämtliche Bewertungsmöglichkeiten genannt werden (vgl. Abb. 2).

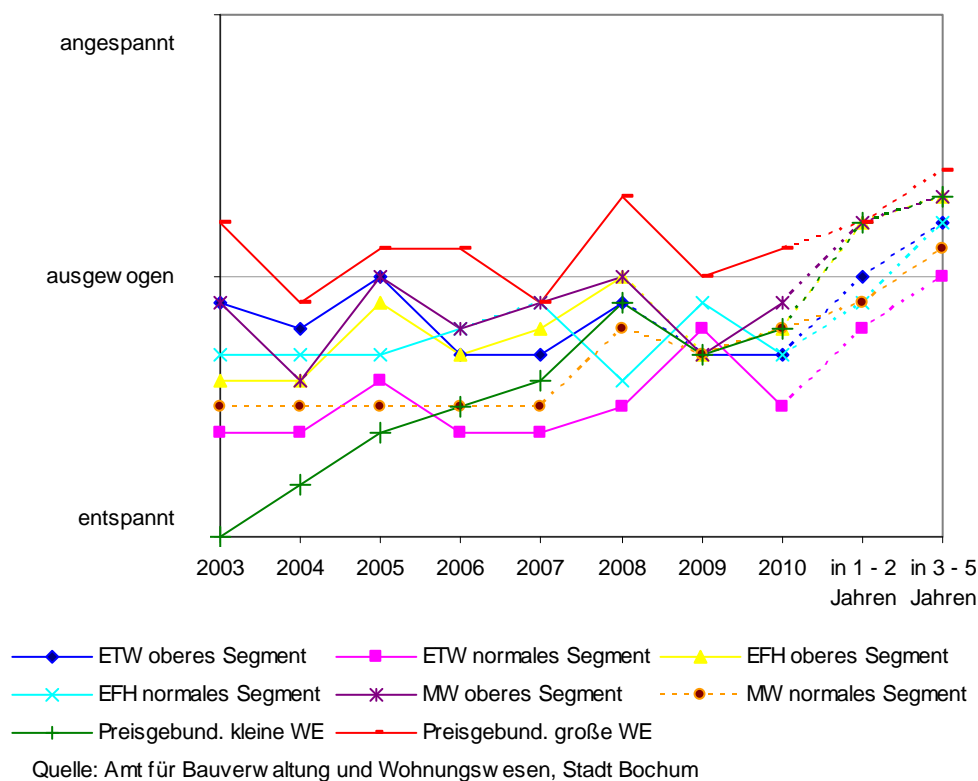
Abb. 2: Beurteilung der aktuellen Wohnungsmarktlage



Am entspanntesten wird die Lage auf dem Markt für Eigentumswohnungen des normalen Segments bewertet (2,5). Den stärksten Kontrast dazu bilden die preisgebundenen großen Wohnungen, deren Situation mit einem Durchschnittswert von 3,1 leicht zu einer angespannten Situation tendiert. Die übrigen Segmente befinden sich mit Werten zwischen 2,7 und 2,9 sämtlich im ausgewogenen Bereich und tendieren in Richtung Entspannung.

Im Vergleich mit den Ergebnissen aus der Vergangenheit fällt besonders die Entwicklung des Marktes für kleine preisgebundene Wohnungen auf. Zu Beginn der Befragung im Jahr 2003 wurde die Lage noch als absolut entspannt eingeschätzt. Über die vergangenen Jahre hinweg und auch für die Zukunft zeigt sich eine fast kontinuierliche Entwicklung in den leicht angespannten Bereich (vgl. Abb. 3).

Abb. 3: Beurteilung der Wohnungsmarktlage (Zeitreihe)
(inkl. Einschätzung der künftigen Marktentwicklung)



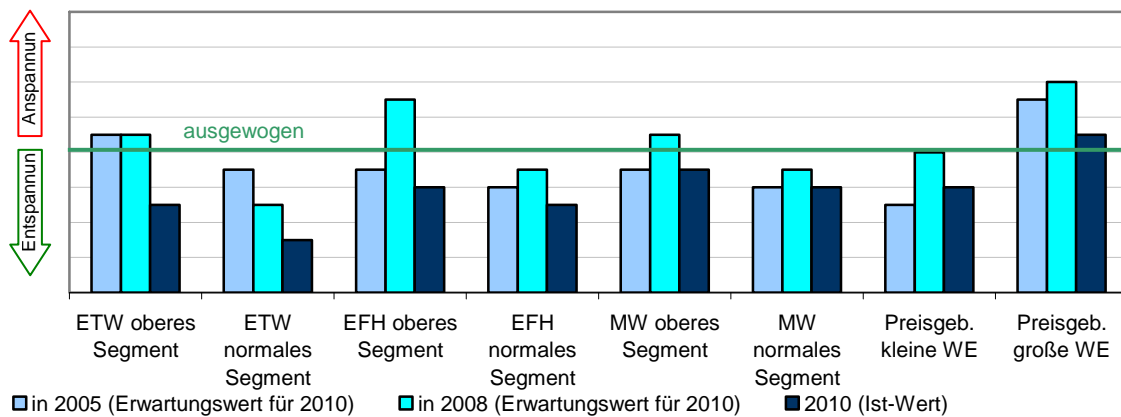
Auffällig bei der Betrachtung der Zeitreihe ist außerdem, dass die großen Sozialwohnungen über den gesamten Zeitraum hinweg die höchsten Werte aufweisen, also am ehesten in Richtung einer Anspannung tendieren. Der Grund für die Veränderungen im gesamten preisgebundenen Segment könnte im kontinuierlichen Auslaufen von Sozialbindungen liegen. Gleichzeitig wurden in den letzten Jahren kaum neue Mietwohnungen öffentlich gefördert. Für den Bereich der kleinen Sozialwohnungen besteht zudem die Möglichkeit,

dass im Zuge der Hartz-Reformen Wohnungen angemietet werden, die nicht als Wohnraum dienen. Für Paare ist es nämlich ein finanzieller Vorteil, gegenüber der ARGE als jeweils einzelner Haushalt aufzutreten. Die dafür angemieteten Wohnungen stehen zwar leer, werden aber nicht auf dem Wohnungsmarkt angeboten.

Zukünftig wird die Lage für die Nachfrager in allen Segmenten pessimistischer eingeschätzt. Aus einer heute ausgewogenen bis entspannten Situation wird sich insgesamt ein ausgewogen bis angespannter Markt entwickeln.

Die Belastbarkeit der Aussagen über die Zukunft des Wohnungsmarkts relativiert sich, wenn man vergangene Befragungen betrachtet. Vorhersagen aus den Jahren 2005 und 2008 liegen in vielen Fällen relativ weit von den heutigen Einschätzungen der Experten entfernt (vgl. Abb. 4). Auffällig ist, dass die Voraussagen eher pessimistischer sind als die später bewertete Lage. Interessanterweise liegen die fünf Jahre vor den heutigen Werten liegenden Erwartungen meist näher an den aktuellen Aussagen als die vor zwei Jahren abgefragten Entwicklungen.

Abb. 4: Marktentwicklung (Vergleich der Voraussagen in 2005 und 2008 mit Ist-Werten 2010)



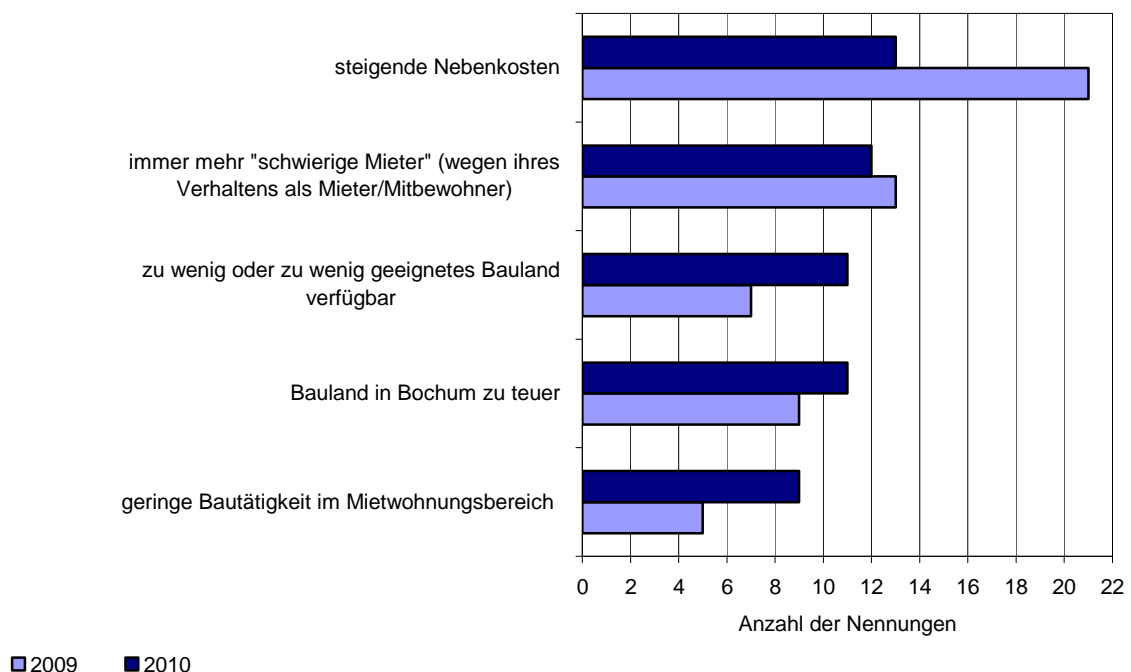
Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen, Stadt Bochum

4.4 Probleme auf dem Wohnungsmarkt

Die Experten wurden auch zu Problemen am Wohnungsmarkt befragt. Hierfür sollten unter vorgegebenen Themen diejenigen fünf ausgewählt werden, die für den Miet- und Eigentumsmarkt als am dringlichsten empfunden werden. Zusätzlich konnten die Befragten selbst Probleme nennen. In Abb. 5 sind die „Top 5“ der diesjährigen Auswertung zusammen mit den Vorjahresergebnissen dargestellt.

Auf dem **Mietwohnungsmarkt** werden die steigenden Nebenkosten von den meisten Experten ausgewählt. Allerdings wird dieser Aspekt nur noch knapp häufiger genannt als andere Gesichtspunkte. Im Vorjahr lag dieses Thema noch mit deutlichem Abstand vor den übrigen Antworten. 2010 liegen „schwierige Mieter“ fast gleichauf. Mit knappem Abstand folgen zwei Aussagen zum Bauland. Es ist aus Sicht der Befragten zu teuer und nicht ausreichend vorhanden. Im Jahr 2010 werden diese Probleme häufiger von den Akteuren genannt als im Vorjahr. An fünfter Stelle bemängeln die Wohnungsmarktakeure die mangelnde Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich. Dieses Problem wird deutlich häufiger genannt als im letzten Jahr, sodass es erstmals in der Liste der wichtigsten Probleme am Mietwohnungsmarkt geführt wird.

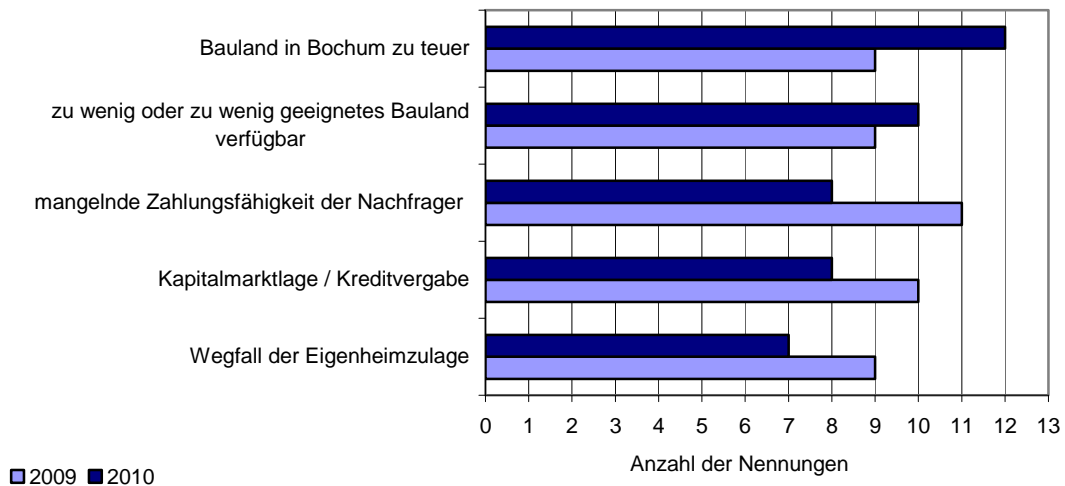
Abb. 5: Wichtige Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen, Stadt Bochum

Das zu teure Bochumer Bauland betrifft auch den **Eigentumsmarkt**. Hier wird es in diesem Jahr von den Experten sogar als größtes Problem angesehen. Ein Drittel der Befragten sehen es außerdem als zu wenig vorhanden oder zu wenig geeignet an. Die mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager, im Vorjahr noch das Hauptproblem, liegt gleichauf mit der Kapitalmarktlage / Kreditvergabe an dritter Stelle. Auch im Jahr 2010 sehen immer noch sieben Akteure den Wegfall der Eigenheimzulage als problematisch an.

Abb. 6: Wichtige Probleme auf dem Eigentumsmarkt



Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen, Stadt Bochum



4.5 Investitionsklima

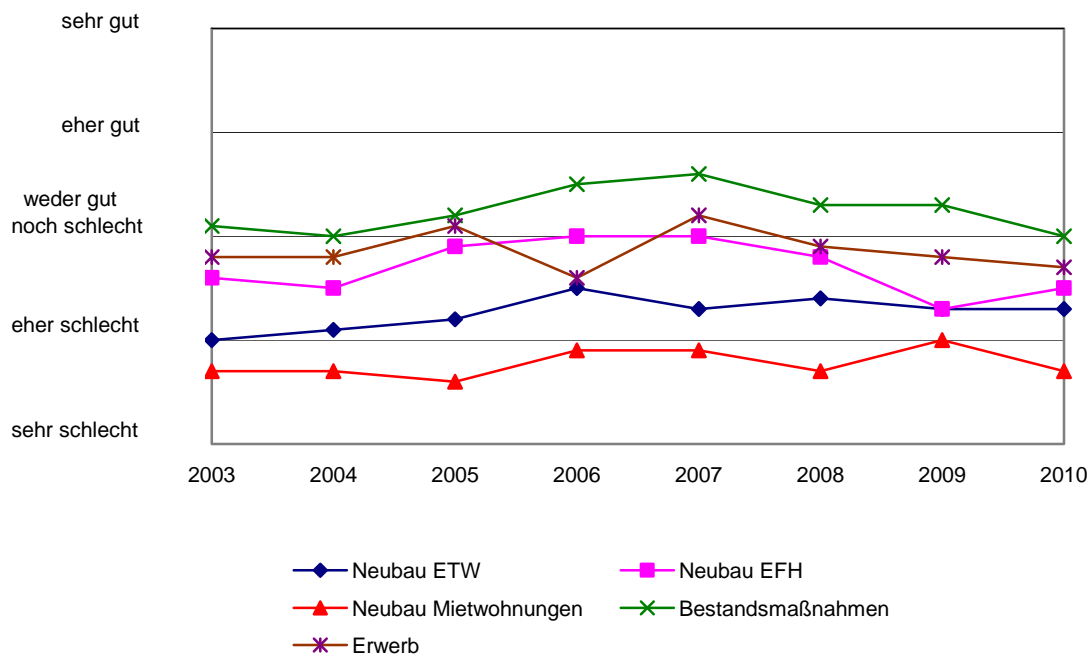
Von den Experten wird das Investitionsklima höchst unterschiedlich bewertet. In diesem Jahr ergeben sich negativere, neutrale und positivere Einschätzungen als im Vorjahr.

Die Bereitschaft zu Investitionen in den Bestand wird als weder gut noch schlecht eingeschätzt und hat sich seit dem Jahr 2007 immer weiter abgeschwächt. Das Klima ist hier aber immer noch besser als in allen anderen Segmenten. Für den Erwerb von bestehendem Wohnraum zeigt sich in den letzten drei Jahren eine ähnliche Tendenz, die zu einer leichten, aber stetigen Verschlechterung der Stimmung führt.

Beim Neubau von Eigentumswohnungen kann nach dem stetigen Rückgang der letzten Jahre eine Stagnation der Entwicklung festgestellt werden. Der Bau von Einfamilienhäusern wird dagegen etwas günstiger bewertet als im Vorjahr.

Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen liegen seit Beginn der Befragung auf dem letzten Rang aller abgefragten Segmente. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Klima leicht verschlechtert. Die Daten seit 2003 zeigen eine relativ konstante Entwicklung auf niedrigem Niveau.

Abb. 7: Beurteilung des Investitionsklimas



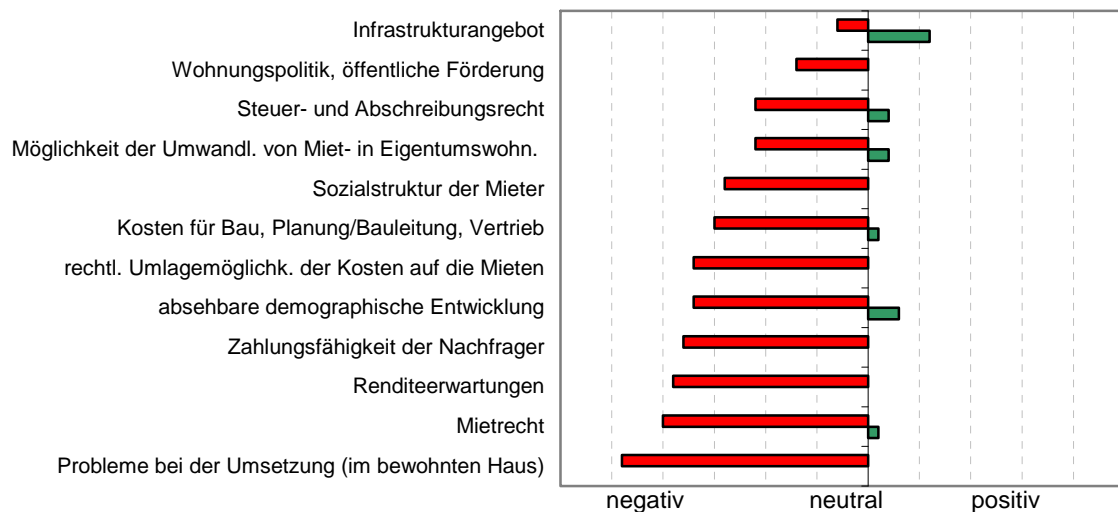
Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen, Stadt Bochum

4.6 Faktoren des Investitionsverhaltens

Das im vorangegangenen Kapitel abgefragte Investitionsklima wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst, die sich mit unterschiedlicher Intensität positiv oder negativ auf den jeweiligen Teilmarkt auswirken können. Um zu sehen, welche Einflüsse die Investitionen hemmen oder fördern, wurde den Experten eine Auswahl möglicher Faktoren zur Bewertung vorgelegt. Für Bestandsmaßnahmen, den Eigentumsbereich sowie den Mietwohnungsbau sind die Vorgaben dem jeweiligen Bereich angepasst worden.

Bei der Sanierung und Modernisierung (**Bestandsmaßnahmen**) wird von insgesamt 12 Faktoren nur das Infrastrukturangebot überwiegend positiv bewertet. Sämtliche anderen Einflüsse sieht die überwiegende Mehrheit der Wohnungsmarktakteure als Hemmnis an. Zwar war dies auch in der Vergangenheit der Fall, aber die Tendenz hat sich weiter verstärkt. Im Vorjahr führte die (mangelnde) Zahlungsfähigkeit der Nachfrager die „Negativliste“ an. 2010 liegen Probleme bei der Umsetzung, das Mietrecht und die Renditeerwartungen am deutlichsten im negativen Bereich.

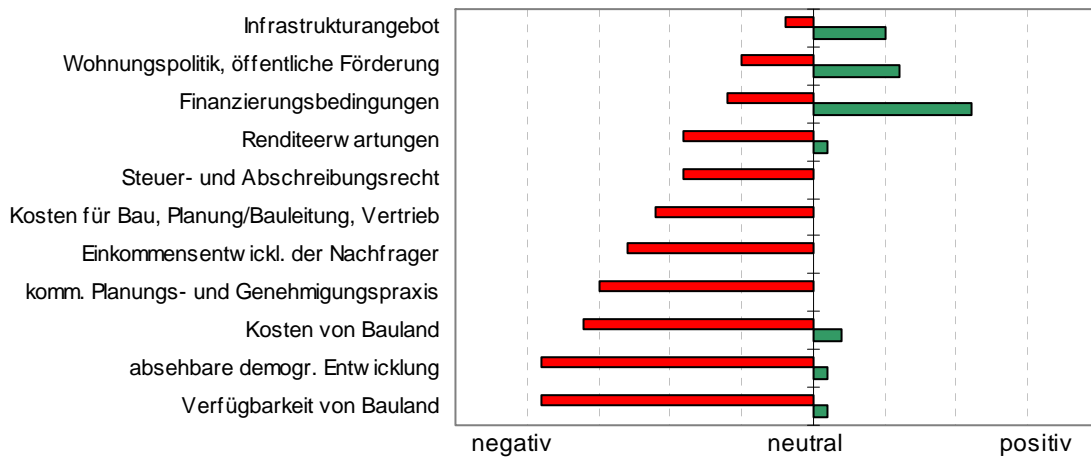
Abb. 8: Investitionsfaktoren bei Bestandsmaßnahmen (Anreize/Hemmnisse)



Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen, Stadt Bochum

Im **Eigentumsbereich** werden drei von insgesamt elf Faktoren häufiger positiv als negativ bewertet. An vorderster Stelle liegen die Finanzierungsbedingungen, denen auch in den letzten Jahren der größte Anreiz für den Bau von Eigentumsmaßnahmen zugesprochen wurde. Der Wohnungspolitik und der öffentlichen Förderung wird ebenfalls eine insgesamt positive Wirkung zugeschrieben. Im Vorjahr gab es für diesen Aspekt eine neutrale Bewertung. 2008 sogar eine deutlich negative. Wie bei den Bestandsmaßnahmen wird das Infrastrukturangebot auch im Eigentumsbereich überwiegend gut beurteilt. Die absehbare demographische Entwicklung und die Verfügbarkeit von Bauland hemmen Investitionen am meisten.

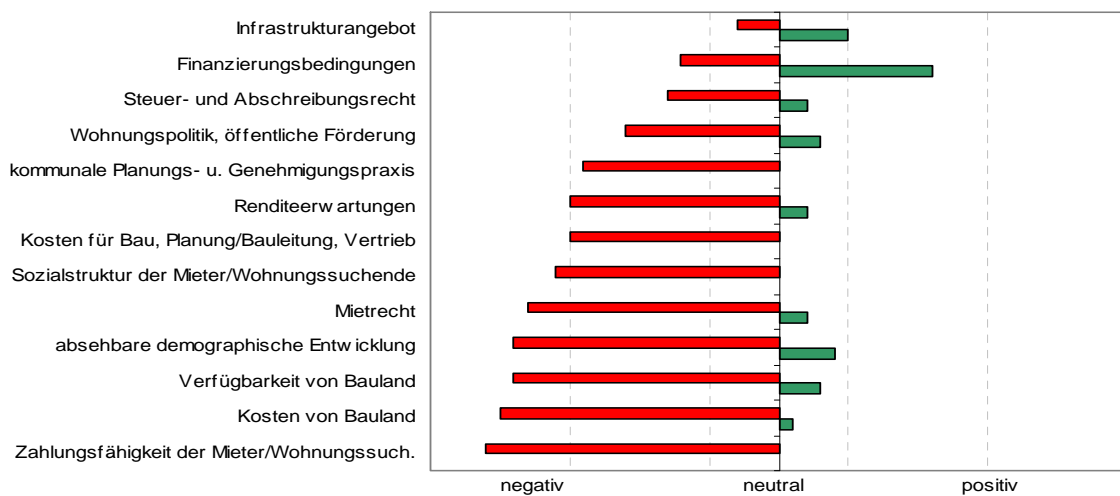
Abb. 9: Investitionsfaktoren im Eigentumsbereich (Anreize/Hemmnisse)



Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen, Stadt Bochum

Auch bei den Investitionsfaktoren für den **Mietwohnungsbau** überwiegen die Negativeinschätzungen der Experten deutlich. Das größte Hemmnis ist hier die mangelnde Zahlungsfähigkeit der Mieter und Wohnungssuchenden. Sowohl die Verfügbarkeit als auch die Kosten für Bauland werden von zwei Dritteln der Befragten negativ beurteilt. Lediglich die Finanzierungsbedingungen sind deutlich häufiger als Anreiz für die Investition in Mietwohnungen genannt. Als insgesamt leicht positiv wird auch hier das Infrastrukturangebot angesehen, das in allen drei abgefragten Bereichen gut abgeschnitten hat.

Abb. 10: Investitionsfaktoren beim Neubau von Mietwohnungen (Anreize/Hemmnisse)



Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen, Stadt Bochum

5 Ergebnisse der Zeitungsanalyse



5.1 Vorbemerkungen

Anfang des Jahres wurde die 15. Zeitungsauswertung durchgeführt, bei der seit dem Jahr 2003 jeweils im Frühjahr und Herbst Wohnungsangebote und -gesuche aus Tageszeitungen gesammelt und nach unterschiedlichen Kriterien ausgewertet werden.

Für die vorliegende Analyse wurden die Ausgaben des Stadtspiegels Bochum vom 27. Februar und 27. März 2010 verwendet.

Tab. 1: Ausgewählte Ergebnisse der Zeitungsanalyse

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Frühjahr 2010	Gesamt
Gesamtzahl Mietangebote	1.215	1.189	1.527	1.579	1.638	1.743	1.502	625	11.018
Kaltmiete in €/ qm	5,43	5,45	5,41	5,41	5,44	5,38	5,44	5,39	5,42
Wohnfläche in qm	67,2	67,7	69,4	69,1	68,1	67,2	67,7	68,0	68,1
Gesamtzahl Mietgesuche	228	183	175	142	127	123	108	63	1.149
Quotient (Gesuche/ Angebote)	0,19	0,15	0,11	0,09	0,08	0,07	0,07	0,10	0,10

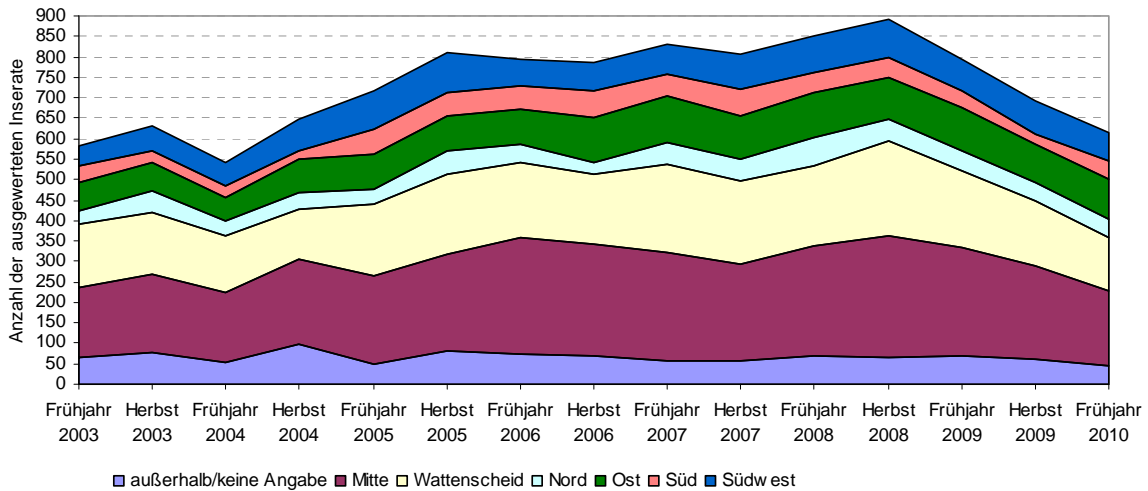
Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen, Stadt Bochum

5.2 Struktur und Zusammensetzung

Mit insgesamt 688 Inseraten sind etwa 8 % weniger Anzeigen in die Auswertung eingegangen als im Herbst 2009. Auch gegenüber der relativ geringen Anzahl der letzten Zeitungsanalyse ist damit ein weiterer Rückgang zu verzeichnen.

Die Verringerung der Inserate wirkt sich unterschiedlich auf die Teilräume aus. In Mitte, Wattenscheid und Südwest gibt es weniger Angebote als im Herbst vergangenen Jahres. In den übrigen Bezirken werden dagegen mehr Wohnungen angeboten. Ist die Zunahme in Ost (2,1 %) und Nord (4,5 %) gering, so ist der Anstieg mit 80 % für den Bezirk Süd auffällig, auch wenn hier mit 45 angebotenen Wohnungen absolut immer noch das geringste Angebot gezählt wurde.

Abb. 11: Wohnungsangebote (nach Stadtbezirken)



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

Die meisten Angebote gibt es mit 181 Inseraten (etwa 29 %) weiterhin für den Bezirk Mitte. Es folgen mit ca. 21% die 132 Wattenscheider Annoncen sowie die Bezirke Ost (96), Südwest (70), Nord (46) und Süd (45).

Wie in der Vergangenheit verfügt der allergrößte Teil der Wohnungen über zwei bis drei Räume (74 %). Mit weitem Abstand folgen Inserate für Apartmentwohnungen/1-Raumwohnungen sowie Wohnungen mit vier und mehr Räumen (jeweils 13 %). Nur zwei Angebote beziehen sich auf zur Vermietung stehende Häuser.

In nur 26 Fällen (4,2 %) wird ein Wohnberechtigungsschein verlangt. Der Anteil liegt unterhalb des langjährigen Durchschnitts von 4,9 %. Obwohl der Anteil an Sozialwohnungen in den letzten Jahren stark zurückgegangen ist, machen sie immer noch etwa 9 % des Gesamtbestandes aus. Daher ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der preisgebundenen Wohnungen nicht über Zeitungsannoncen angeboten wird, sondern für dieses Segment andere Vermarktungswege genutzt werden.

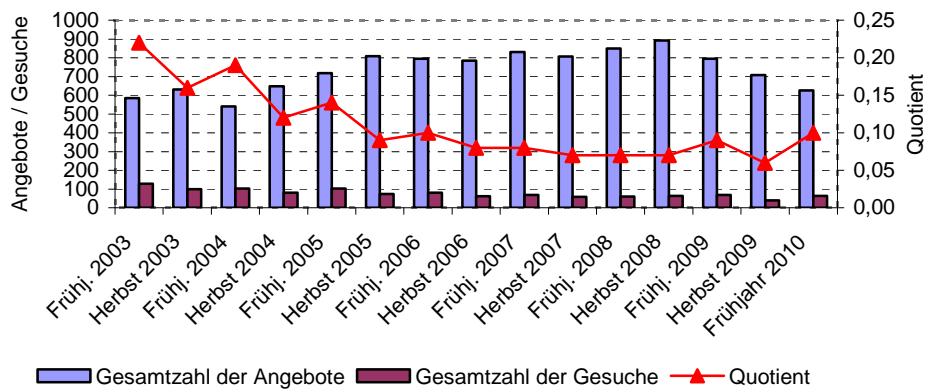
Mit 481 Inseraten (77 %) wird der mit Abstand größte Teil der Anzeigen von privaten Anbietern aufgegeben. Die Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften folgen mit 53 Anzeigen (8,5 %). Ihr Anteil liegt deutlich über dem Wert der letztjährigen Frühlingsauswertung (3,5 %) und dem seit Beginn der Bochumer Zeitungsanalyse errechneten Mittelwert von 3,7 %. Die Vermarktung über Zeitungsinserate hat für die Gesellschaften und Genossenschaften offenbar wieder an Bedeutung gewonnen.

Die im Frühjahr 2010 angebotenen Wohnungen verfügen über eine durchschnittliche Wohnfläche von 68,0 m² und entsprechen damit annähernd dem seit 2003 erhobenen Mittelwert von 68,1 m². Zwischen den Bezirken treten auch hier deutliche Unterschiede auf. In den letzten sieben Jahren wurden für den Bezirk Süd mit 72,1 m² die größten

Wohnflächen ausgewertet. Mit 65,2 m² sind die Wohnungen im Bezirk Mitte deutlich kleiner.¹

Die Nachfrager sind mit 63 Wohnungsgesuchen in der Frühjahrsauswertung vertreten. Gegenüber der Herbstauswertung 2009 (39 Inserate) gibt es wieder deutlich mehr Gesuche. Wegen ihrer geringen Anzahl können die Daten nur bedingt für weiterführende Erkenntnisse verwendet werden. Eine Auswertung im Hinblick auf die Verteilung innerhalb der Gesuche (z.B. nachgefragte Wohnungsgröße oder gesuchte Lage) ist wegen der geringen Menge nicht sinnvoll.

Abb.: 12: Marktanspannung



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

Das Verhältnis von allen Gesuchen zu den Angeboten kann aber als Indikator der Marktanspannung dienen. Ein steigender Quotient lässt auf eine Anspannung schließen. Dieser Wert liegt bei 0,10 und entspricht dem seit 2003 gemessenen Durchschnitt. Zwar ist der Quotient deutlich höher als bei der letzten Auswertung (0,06), aber immer noch relativ niedrig und spricht weiterhin für einen entspannten Wohnungsmarkt.



¹ Wegen der teilweise hohen Variation in den einzelnen Halbjahresanalysen hat der längerfristige Durchschnitt der Wohnflächen eine höhere Aussagekraft für die Werte auf Bezirksebene.

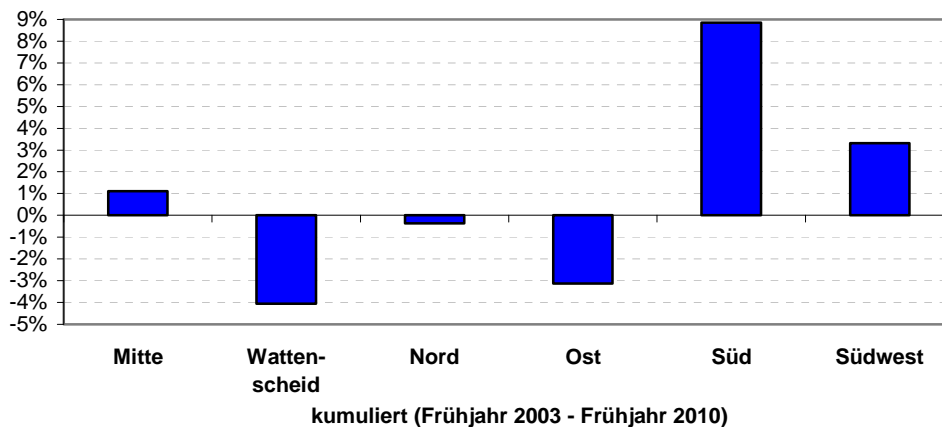
5.3 Miete

Neben dem Verhältnis von Wohnungsgesuchen zu -angeboten geben vor allem die in den Inseraten verlangten Mieten Aufschluss über eine mögliche Anspannung des Marktes.

Der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter liegt im Frühjahr 2010 bei 5,39 EUR pro Quadratmeter. Gegenüber dem Herbst letzten Jahres sind die Durchschnittsmieten damit um einen Cent günstiger. Sie liegen leicht unter dem Mittelwert der seit 2003 ausgewerteten Mieten von 5,42 EUR.

Auf der kleinräumigeren Ebene der Bezirke gibt es deutliche Abweichungen gegenüber dem gesamtstädtischen Durchschnitt. So liegen die ausgewerteten Mieten im Bezirk Süd mit 5,90 EUR fast 9% höher als der Mittelwert. Dagegen wird in Wattenscheid mit 5,20 EUR über 4 % weniger Miete gezahlt. Die räumlichen Unterschiede entsprechen insgesamt den längerfristigen Erfahrungen. In den Bezirken Wattenscheid und Ost sind die Kosten für Wohnraum relativ stark unterdurchschnittlich. Im Bezirk Nord liegen sie leicht unter, in Mitte leicht über dem Schnitt. In Südwest und vor allem Süd gibt es relativ starke Abweichungen nach oben.

Abb. 13: Abweichung der Miete nach Lage vom gesamtstädtischen Durchschnitt

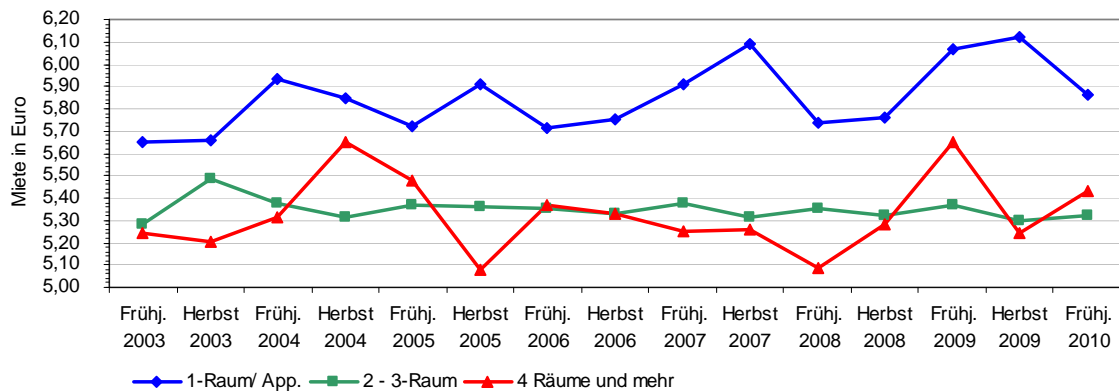


Quelle: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen, Stadt Bochum, Zeitungsanalyse

Neben der Lage bestimmen auch Größe und Zuschnitt einer Wohnung den Mietpreis. 1-Raumwohnungen/Appartments liegen mit 5,86 EUR weiterhin an der Spitze, auch wenn die diesjährigen Frühjahrsergebnisse unter denen der letzten Herbstauswertung liegen (6,12 EUR/- 4,2 %). Wohnungen mit zwei und drei Räumen haben sich mit 5,32 EUR gegenüber der letzten Erhebung nur marginal verteuert (5,30 EUR). Für dieses Segment zeigt sich auch seit Beginn der Zeitungsanalyse die konstanteste Entwicklung. Im Gegensatz dazu variieren die Preise für große Wohnungen (4 und mehr Räume) relativ stark und sind gegenüber dem Herbst 2009 um 3,6 % auf 5,43 EUR angestiegen. Die auffällig star-

ken Preisschwankungen der besonders kleinen und großen Wohnungen resultieren aber sicherlich auch aus der geringeren Datenmenge, die in die Auswertung eingeht.

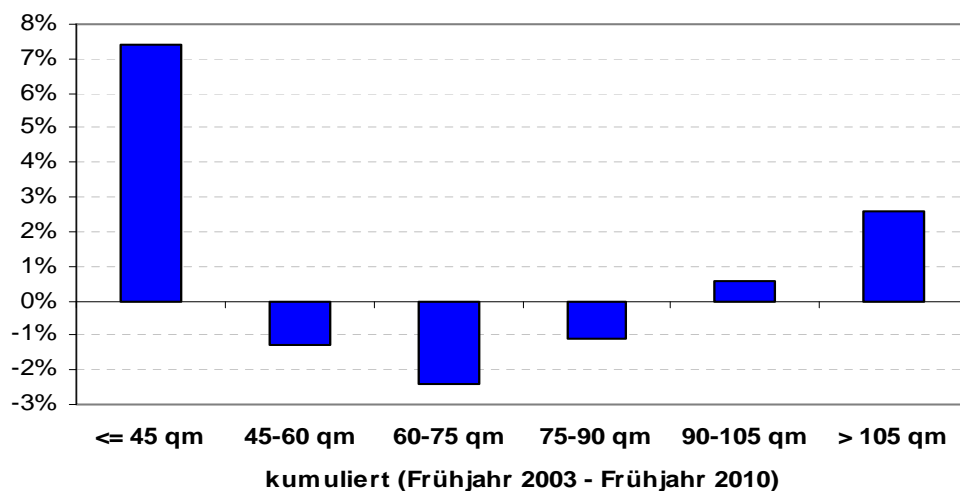
Abb.: 14: Miete nach Raumzahl



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

Da die Größe einer Wohnung nicht immer mit der Anzahl ihrer Räume korreliert, wurden die Inerate auch hinsichtlich der angebotenen Fläche ausgewertet. In Abb. 15 sind die von Frühjahr 2003 bis Frühjahr 2010 ausgewerteten Ergebnisse zusammengefasst. Demnach fallen für besonders kleine und große Wohnungen überdurchschnittliche Mietkosten an. Alle Größenklassen zwischen den Extremen liegen relativ nahe bei der Durchschnittsmiete. Die stärkste Abweichung nach unten gibt es bei Wohnungen zwischen 60 und 75 m² (-2,4 %).

Abb. 15: Abweichung der Miete nach Wohnungsgröße vom gesamtstädtischen Durchschnitt



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

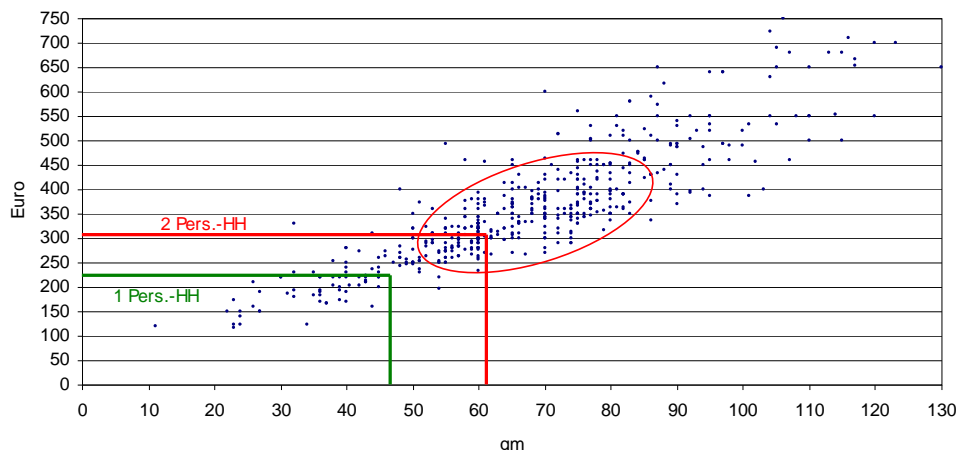
5.4 Hartz IV und mögliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Mit der Zeitungsanalyse ist auch die Angemessenheit der angebotenen Wohnungen für Hartz IV-Empfänger ausgewertet worden. Für Wohnraum dieser Nachfragergruppe gelten zweierlei Einschränkungen:

Mit einem Quadratmeterpreis von 4,96 EUR gibt es eine grundsätzliche Obergrenze für angemessene Kaltmieten.² Allein durch dieses Kriterium kommt ein großer Teil der angebotenen Wohnungen nicht für ALG II-Empfänger in Frage. Nur 158 von 519 Angeboten³ (etwa 25 %) liegen innerhalb dieser Mietobergrenze. Verglichen mit der letzten Auswertung im Herbst 2009 hat sich der Anteil um ca. 3 % verringert. Das Angebot ist nach den zum jeweiligen Stichtag geltenden Kriterien der ARGE aber etwa 2 % höher als der seit 2004 erhobene Mittelwert.

Neben der Obergrenze für die Kosten pro Quadratmeter ist auch die Größe der Wohnungen beschränkt. Seit 01.01.2010 gibt es neue Obergrenzen für die Wohnungsgrößen von ALG II-Haushalten. Singlehaushalte dürfen auf bis zu 47 qm wohnen (bisher 45 qm). Für jede weitere in der Bedarfsgemeinschaft lebende Person erhöht sich dieser Wert unverändert um 15 qm. Im Punktdiagramm der Abb. 6 sind alle Wohnungsangebote der Frühjahrsauswertung nach ihrer Miete (Y-Achse) und Größe (X-Achse) abgebildet.

Abb. 16: Strukturelle Zusammensetzung der ausgewerteten Angebote



² Die von der Arge-Bochum akzeptierten Angemessenheitsgrenzen wurden ab dem 20.07.2010 für die Nettokaltmieten erhöht und nach der Größe der Wohnungen differenziert. Für Alleinstehende gelten bis zu 47 qm und Kaltmieten bis 5,18 EUR je qm als angemessen. Bei Mehrpersonenhaushalten sind 4,99 EUR je qm und pro Person 15 qm mehr innerhalb der Grenzen. Zum Zeitpunkt der Datenerhebung für die Frühjahrsanalyse 2010 galten diese Kriterien noch nicht, sodass sie erst für die Herbstauswertung 2010 verwendet werden.

³ Bei 519 der insgesamt 625 Angebote konnte die Miete pro qm berechnet werden.

Aus dem Diagramm lässt sich ablesen, dass die meisten angebotenen Wohnungen zwischen 50 und 85 m² groß sind und deren Mieten zwischen 250 bis 450 EUR liegen. In der Abbildung sind aber auch die Einschränkungen von 1 und 2-Personenhaushalten abgetragen, die ihren Lebensunterhalt über Arbeitslosengeld II sicherstellen. Ein großer Teil der im Stadtspiegel angebotenen Wohnungen liegt außerhalb der Angemessenheitsgrenzen für diese Personengruppen.



Innerhalb der Gesamtstadt ergeben sich deutliche Unterschiede der Verteilung des potentiellen

„Hartz IV-Wohnraums“. In Süd (17 %), Südwest (18 %) und Mitte (20 %) werden unterdurchschnittlich viele Angebote für diese Nachfragergruppe annonciert. Im Bezirk Nord entspricht der Anteil mit 24 % dem Bochumer Durchschnitt. In Wattenscheid (32 %) und Ost (28 %) ist die Auswahl an Wohnungen für ALG II-Empfänger dagegen größer.

5.5 Resümee

Die Mieten sind in Bochum sowohl gegenüber der letzten Untersuchung als auch im Vergleich zum längerfristigen Durchschnitt leicht gesunken. Damit bestätigen die Ergebnisse der Zeitungsanalyse die Einschätzung der Wohnungsmarkexperten, die auch in diesem Jahr insgesamt eine ausgewogen bis entspannte Lage am Wohnungsmarkt wahrnehmen. Die Kosten für große Wohnungen (vier oder mehr Räume) sind aber überdurchschnittlich stark angestiegen. Auch dieses Ergebnis korrespondiert mit der Expertenbefragung, die in diesem Segment am ehesten mit einer Anspannung des Marktes rechnet.

In der räumlichen Verteilung der Mietpreise über die Stadt bestehen weiterhin Unterschiede. Im Süden und Südwesten der Stadt werden überdurchschnittliche Preise verlangt, in Wattenscheid und im Bezirk Nord kann man günstiger wohnen. Das führt auch dazu, dass der potentielle Wohnraum für ALG II-Empfänger vermehrt in den Bezirken Ost und Wattenscheid angeboten wird.

Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktextperten

am Wohnungsmarktbarometer 2010

- in alphabetischer Reihenfolge (sofern nicht anonym) -

- ☺ Architekturbüro Burkat, Cramerstr. 39, Bochum
- ☺ Baugenossenschaft 1924 eG, Querenburger Str. 5, Bochum
- ☺ Baugenossenschaft „Heimat“ BO-Stiepel eG, Bochum
- ☺ Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG, Saladin-Schmitt-Str. 5, Bochum
- ☺ Bund Deutscher Baumeister Bezirksgruppe Bochum, Cramerstr. 39, Bochum
- ☺ Deutsche Annington Westfalen GmbH, Hülshof 24, Dortmund
- ☺ Ev. Fachhochschule RWL Bochum, Immanuel-Kant-Str. 18-20, Bochum
- ☺ GAGFAH Immobilien Management GmbH, Rüttenscheider Str. 28-34, Essen
- ☺ Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG, Am Hülsenbusch 56, Bochum
- ☺ Gerdt Menne Immobilien, Viktoriastr. 29, Bochum
- ☺ GLS Gemeinschaftsbank eG, Christstr. 9, Bochum
- ☺ Hackert-Bau- und Grundstücksgesellschaft, Herner Str. 233, Bochum
- ☺ Haus- und Grundbesitzerverein BO-Linden-Dahlh. e. V., Hattinger Str. 832, Bochum
- ☺ InWIS Forschung und Beratung GmbH, Springorumallee 20, Bochum
- ☺ Knaup und Krampe Immobilien GmbH, Klinikstr. 73, Bochum
- ☺ Körning, H.-O. und Lammeck, B., Wedelstaedtstr. 12, Gelsenkirchen
- ☺ Marienfeld, Rainer (Sachverständigenbüro), Freiligrathstr. 3, Bochum
- ☺ Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V., Brückstr. 58, Bochum
- ☺ Rüsing Wohnbau GmbH & Co. KG, Dattenbergweg 2, Bochum
- ☺ Skiba Wohnungsbau-GmbH, Jürgen-von-Manger-Str. 1, Herne
- ☺ Sparkasse Bochum GmbH - Immobiliendienst, Dr.-Ruer-Platz, Bochum
- ☺ THS Treuhandstelle GmbH, Nordsternplatz 1, Gelsenkirchen
- ☺ VBW Bauen und Wohnen GmbH, Wirmerstr. 28, Bochum
- ☺ Volksbank Bochum-Witten eG (VR Immocenter) Bongardstr. 20, Bochum
- ☺ Volksbank Ruhr Mitte, Goldbergplatz 2-4, Gelsenkirchen

Ein herzliches Dankeschön an alle Wohnungsmarktextperten und -experten für die Unterstützung bei der Erstellung des Wohnungsmarktbarometers 2010!

Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen

Abbildung		Kapitel	Seite
Abb. 1:	Tätigkeitsbereich der Teilnehmer	4.1	9
Abb. 2:	Beurteilung der aktuellen Wohnungsmarktlage	4.3	10
Abb. 3:	Beurteilung der Wohnungsmarktlage (Zeitreihe)	4.3	11
Abb. 4:	Marktentwicklung (Vergleich der Voraussagen mit Ist-Werten)	4.3	12
Abb. 5:	Wichtige Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	4.4	13
Abb. 6:	Wichtige Probleme auf dem Eigentumsmarkt	4.4	14
Abb. 7:	Beurteilung des Investitionsklimas	4.5	15
Abb. 8:	Investitionsfaktoren bei Bestandsmaßnahmen	4.6	16
Abb. 9:	Investitionsfaktoren im Eigentumsbereich	4.6	17
Abb. 10:	Investitionsfaktoren beim Neubau von Mietwohnungen	4.6	17
Abb. 11:	Wohnungsangebote (nach Stadtbezirken)	5.2	19
Abb. 12:	Marktanspannung	5.2	20
Abb. 13:	Abweichung der Miete nach Lage vom gesamtstädtischen Durchschnitt	5.3	21
Abb. 14:	Miete nach Raumzahl	5.3	22
Abb. 15:	Abweichung der Miete nach Wohnungsgröße vom gesamtstädtischen Durchschnitt	5.3	22
Abb. 16:	Strukturelle Zusammensetzung der ausgewerteten Angebote	5.4	23
Tabelle			
Tab. 1	Ausgewählte Ergebnisse der Zeitungsanalyse	5.1	18
Anhang			
o. Nr.	Fragebogen-Auswertung zum Wohnungsmarktbarometer 2010		29 ff

Anhang Auswertung/Wohnungsmarktbarometer 2010 - Stadt Bochum

Frage 1: In welchem Bereich sind Sie tätig?

Organisation	Anzahl
Wohnungsunternehm., Genossenschaften, Hausverwaltungen	11
Makler und deren Verbände	2
Finanzierungsinstitute	3
Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -unternehmen)	6
Wissenschaft, Sachverständige	2
Architekten (und deren Verbände)	3
Mietervereine	1
Haus- und Grundeigentümergevereine	1
andere Bereiche	1
Summe	30

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
sehr angespannt (5)	0	2	2	0	0	0	0	1
angespannt (4)	6	0	2	4	7	3	5	5
ausgewogen (3)	9	11	11	12	11	16	9	10
entspannt (2)	7	8	6	5	7	5	5	3
sehr entspannt (1)	3	4	3	3	1	2	2	1
keine Angabe	5	5	6	6	4	4	9	10
Durchschnittswert	2,7	2,5	2,8	2,7	2,9	2,8	2,8	3,1

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	9
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar	11
Bauland in Bochum zu teuer	11
Kosten für Bau/Modernisierung; Planung, Bauleitung, Vertrieb	8
zu wenig Dialog/Kooperation zw. Wohnungswirtschaft und Kommune	2
Widerstand von Nachbarn/Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben	5
Wohnungsbauförderung (Neubau, Modernisierung) ist nicht bedarfsgerecht/mangelhaft	3
abnehmender Bestand an Sozialwohnungen (Auslaufen der Bindungen; wenig Neubau)	3
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen (für große Familien/Wohngemeinschaften)	4
zu wenig kleine Wohnungen/Appartements	2
steigende Nettokaltmieten	1
steigende Nebenkosten	13
besondere Schwierigkeiten von Ausländern und Aussiedlern bei der Wohnungssuche	1
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)	12
zu hohe Ansprüche der Mieter an die Wohnung/an das Wohnumfeld	7
Vermieter haben zu hohe Ansprüche bei der Auswahl ihrer Mieter	1
Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsverluste, demographische Entwicklung)	8
Defizite im Wohnumfeld	7
schlechte Infrastruktur und/oder Verkehrsanbindung	0
Segregation nimmt zu und verursacht vor allem soziale Probleme in der Nachbarschaft	4
Segregation nimmt zu und verursacht erhebliche wohnungswirtschaftliche Probleme	1
Wohnungsbestände entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen der Nachfrager	9
Veränderungsprozesse in den Wohnungsbeständen durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	0
Leerstände (länger als 3 Monate; nicht modernisierungsbedingt)	4
negative Auswirkungen von Hartz IV	2
Mietrecht	3
Andere Probleme	2

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	10
Bauland in Bochum zu teuer	12
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb zu hoch	5
nachlassende Bautätigkeit im Eigentumsbereich	8
Bausparförderung nicht ausreichend	0
Förderung des Landes nicht ausreichend	4
Förderung der Stadt Bochum nicht ausreichend	3
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage der Objekte im Stadtgebiet	6
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an das Wohnumfeld	1
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	4
mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	8
Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsverluste, demographische Entwicklung)	8
schlechtes Infrastrukturangebot und/oder Verkehrsanbindung	1
Defizite im Wohnumfeld	2
Kapitalmarktlage/Kreditvergabe	8
negative Auswirkungen von Hartz IV	2
Baubestimmungen sind investitionshemmend	6
Diskussion um die Eigenheimzulage	7
Andere Probleme	2

Frage 5: Wie wird nach Ihrer Einschätzung die Lage in den einzelnen Marktsegmenten kurzfristig in 1 - 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	0	4	0	0	0	0	3
angespannt (4)	8	6	4	4	9	6	10	7
ausgewogen (3)	9	11	10	14	13	12	7	5
entspannt (2)	5	3	4	4	3	7	4	6
sehr entspannt (1)	2	4	2	2	1	1	1	1
keine Angabe	6	6	6	6	4	4	8	8
Durchschnittswert	3,0	2,8	3,2	2,8	3,2	2,9	3,2	3,2

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

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

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

beim Neubau im <u>Eigentumsbereich</u> 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	0	7	15	8
Kosten von Bauland	2	5	16	7
Verfügbarkeit von Bauland	1	3	19	7
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	0	12	11	7
Finanzierungsbedingungen	11	7	6	6
Einkommensentwicklung der Nachfrager	0	11	13	6
Steuer- und Abschreibungsrecht	0	14	9	7
Renditeerwartungen	1	14	9	6
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	6	11	5	8
absehbare demographische Entwicklung	1	3	19	7
Infrastrukturangebot	5	16	2	7
ggf. 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 <u>Mietwohnungen</u> 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	10	14	6
Kosten von Bauland	1	4	20	5
Verfügbarkeit von Bauland	3	2	19	6
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	0	11	15	4
Finanzierungsbedingungen	11	8	7	4
Sozialstruktur der Mieter/Wohnungssuchenden	0	10	16	4
Zahlungsfähigkeit der Mieter/Wohnungssuchenden	0	5	21	4
Steuer- und Abschreibungsrecht	2	15	8	5
Renditeerwartungen	2	7	15	6
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	3	12	11	4
Mietrecht	2	6	18	4
absehbare demographische Entwicklung	4	3	19	4
Infrastrukturangebot	5	16	3	6
ggf. 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 <u>Bestand</u> / 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	13	15	1
rechtliche Umlagemöglichkeiten der Kosten auf die Mieten	0	11	17	2
Probleme bei der Umsetzung (im bewohnten Haus)	0	4	24	2
Sozialstruktur der Mieter	0	13	14	3
Möglichkeit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohn.	2	12	11	5
Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	0	9	18	3
Steuer- und Abschreibungsrecht	2	12	11	5
Renditeerwartungen	0	9	19	2
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	0	18	7	5
Mietrecht	1	4	20	5
absehbare demographische Entwicklung	3	7	17	3
Infrastrukturangebot	6	16	3	5
ggf. 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	Anzahl	Anzahl	Anzahl
sehr verschlechtern (5)	1	0	7	1	0
eher verschlechtern (4)	11	8	14	5	10
nicht verändern (3)	11	15	5	11	16
eher verbessern (2)	2	2	2	12	4
sehr verbessern (1)	0	0	0	1	0
keine Angabe	5	5	2	0	0
Durchschnittswert	3,4	3,2	3,9	2,8	3,2

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)	3	5
angespannt (4)	17	18
ausgewogen (3)	3	4
entspannt (2)	1	1
sehr entspannt (1)	1	1
keine Angabe	5	1
Durchschnittswert	3,8	3,9

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)	1	3
eher schlecht (4)	6	10
weder gut noch schlecht (3)	8	5
eher gut (2)	10	9
sehr gut (1)	0	2
keine Angabe	5	1
Durchschnittswert	2,9	3,1

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

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
Wohngemeinschaften	12
Betreutes Wohnen	21
Pflegeinseln	4
Sonstige	7

