

Kurzexpertise zu aktuellen Entwicklungstrends des Bochumer Wohnungsmarkts

Bericht



empirica

Auftraggeber

Stadt Bochum

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 91 48 9-0
Fax 0322 295 661 69
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Thomas Abraham, Timo Heyn

Projektnummer

2019030

Bonn, Juni 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund	1
2.	Was sagen die Zahlen zur Wohnungsmarktsituation in Bochum?	2
2.1	Sinkende Wanderungsgewinne mit Ausländern bremsen die Einwohnerentwicklung	2
2.2	Wachsende Wanderungsverluste an die Nachbargemeinden	4
2.3	Trotz verhaltener Bevölkerungsentwicklung wächst die Wohnungsnachfrage	4
2.4	In Bochum wird nach wie vor zu wenig neuer Wohnraum gebaut	5
2.5	Steigende Mieten und Kaufpreise signalisieren Angebotsengpässe	7
2.6	Wohnungsleerstand nach wie vor auf Fluktuationsniveau	7
3.	Wie bewerten Bochumer Akteure den Wohnungsmarkt derzeit?	9
3.1	Marktanspannung unverändert auf hohem Niveau	9
3.2	Breites Spektrum der Zielgruppen für Wohnungsneubau	10
3.3	Neubau in Bochum bedient auch Nachfrage aus der Region und verhindert Abwanderungen	11
3.4	Die Verjüngung des Bochumer Wohnungsbestands ist auf dem Weg	11
4.	Wie ist der Neubaubedarf in Bochum angesichts der aktuellen Trends zu bewerten?	13
4.1	Die quantitativen Eckdaten und die qualitativen Trends belegen die angespannte Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt	13
4.2	Indikatoren des Landes NRW für den angespannten Bochumer Wohnungsmarkt: Kappungsgrenzenverordnung und Mietstufe 4 in der Landeswohnraumförderung	13
4.3	Aktuelle Status-quo Bevölkerungsprognose von IT.NRW: Einwohnerzahl von Bochum geht bis 2039 nicht so stark zurück	13
4.4	Aktuelle Status-quo Haushaltsprognose von IT.NRW: Status-quo in langer Frist bis 2039	14
4.5	Der Neubaubedarf im Handlungskonzept Wohnen 2016: Zielsetzung anstatt Status-quo	15
4.6	Die Bochumer Wohnungsmarktakeure stehen in den Startlöchern für die 800 Wohnungen pro Jahr	15
4.7	Fazit: Kurs halten in der Bochumer Wohnungsmarktpolitik	16
	Anhang: Befragte Wohnungsmarktakeure	18

1. Hintergrund

2017 hat der Rat der Stadt Bochum das Handlungskonzept Wohnen Bochum beschlossen. Im Zusammenhang mit Umsetzung des Handlungskonzeptes wurden angesichts aktuell geplanter Baugebiete vereinzelt vor Ort Sorgen von der Bevölkerung artikuliert, dass die wohnungspolitische Ausrichtung und Zielsetzung nicht mehr der gegenwärtigen Marktsituation entsprechen würde.

Vor diesem Hintergrund wurde empirica beauftragt, die aktuellen Entwicklungstrends auf dem Bochumer Wohnungsmarkt darzustellen. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (2016/2017) im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen war der Bochumer Wohnungsmarkt angespannt. Der Fokus der aktuellen vorliegenden Kurzepertise liegt auf der Frage, ob und ggf. was sich seit der Bestandsaufnahme des Bochumer Wohnungsmarktes im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen verändert hat.

Methodisch basiert die vorliegende Kurzepertise zum einen auf einer Auswertung der aktuellsten verfügbaren Daten zur Nachfrage- und Angebotssituation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt. Zum anderen wurden 11 Expertengespräche mit Akteuren des Bochumer Wohnungsmarktes geführt (siehe Liste im Anhang). Sie wurden zur aktuellen Wohnungsmarktsituation befragt.

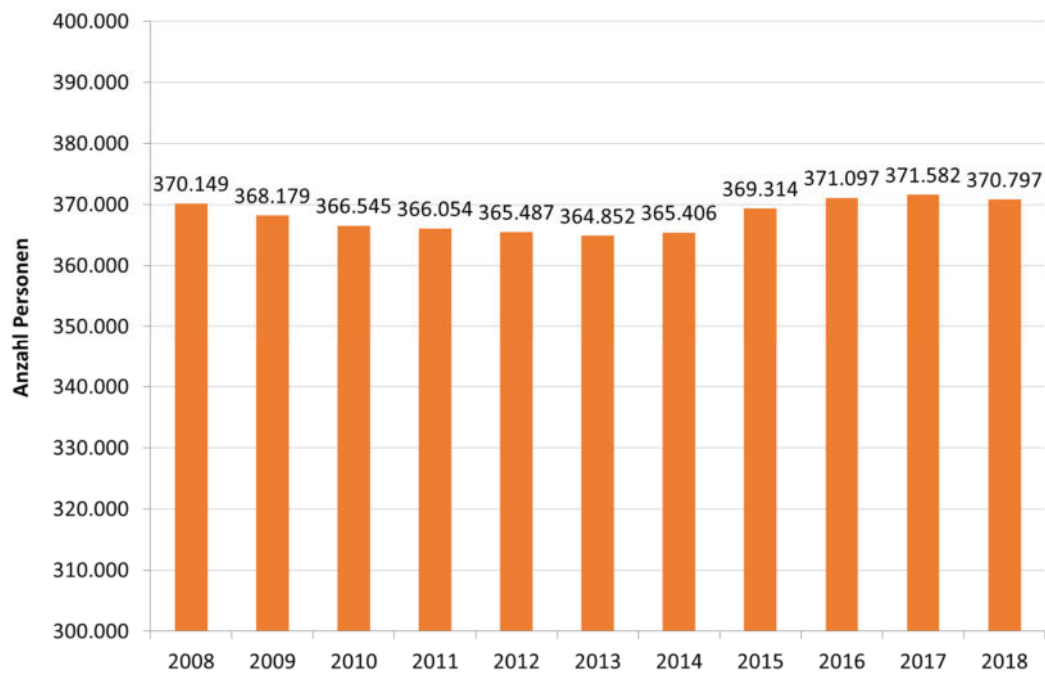
In Kapitel 2 werden die wichtigsten Eckdaten zur Wohnungsmarktentwicklung dargestellt. In Kapitel 3 werden die Ergebnisse der Expertengespräche dargestellt. Im abschließenden Kapitel 4 werden die Implikationen für die wohnungspolitische Ausrichtung und Zielsetzung der Stadt Bochum abgeleitet.

2. Was sagen die Zahlen zur Wohnungsmarktsituation in Bochum?

2.1 Sinkende Wanderungsgewinne mit Ausländern bremsen die Einwohnerentwicklung

Von 2017 auf 2018 ist die Bevölkerungszahl nach Daten der Stadt Bochum geringfügig um 0,2 % gesunken (vgl. Abbildung 1). Dies war der erste Rückgang der Einwohnerzahl seit 2013. Ende des Jahres 2018 wohnten 370.797 Personen in der Stadt Bochum (Wohnberechtigte Bevölkerung mit Haupt- oder Nebenwohnsitz).

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in Bochum, 2008 - 2018



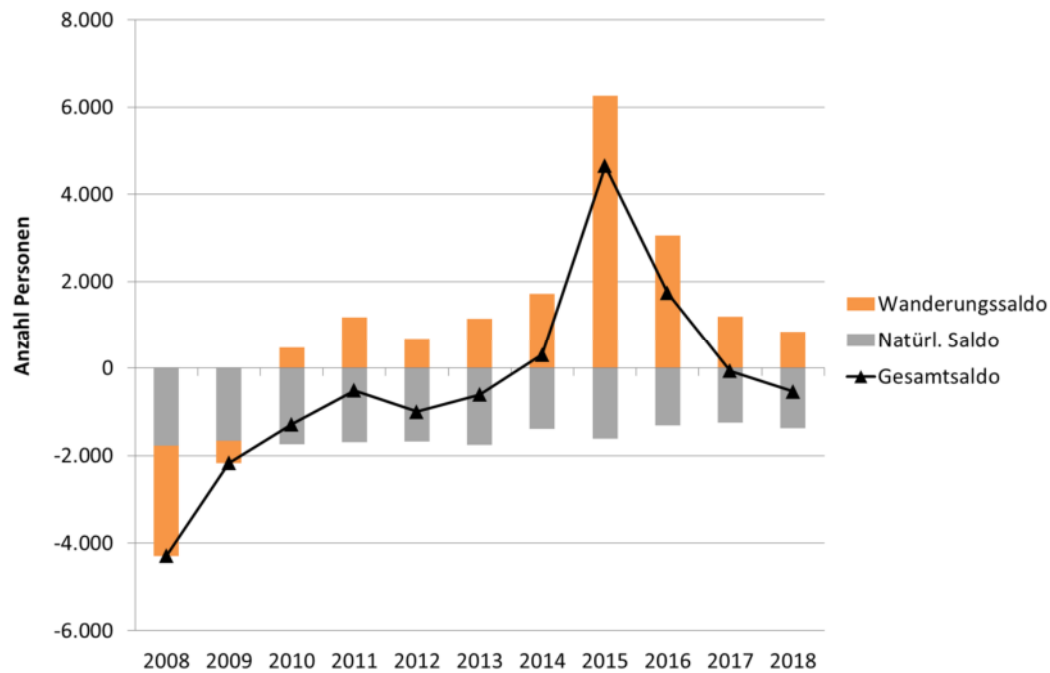
Quelle: eigene Darstellung nach Daten der Stadt Bochum

empirica

Hauptgrund für die sinkende Bochumer Bevölkerungszahl im letzten Jahr war der Rückgang der Wanderungsgewinne auf ein Niveau, das 2018 nicht mehr ausreichte, um die Sterbefallüberschüsse zu kompensieren (vgl. Abbildung 2). Im Schnitt der Jahre 2016 bis 2018 betrug der Sterbefallüberschuss in Bochum rd. 1.300 Personen p.a.

Der Wanderungsgewinn ging 2018 zurück, weil 14 % weniger Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit nach Bochum gezogen sind. Die Zahl der fortziehenden Ausländer blieb jedoch auf einem hohen Niveau (vgl. Abbildung 3). Dieser starke Rückgang überrascht jedoch nicht, bedenkt man die hohen Zuzugszahlen von Ausländern in den Vorjahren. Bei der deutschen Bevölkerung verliert Bochum im Ergebnis nach wie vor Einwohner durch Wanderungen.

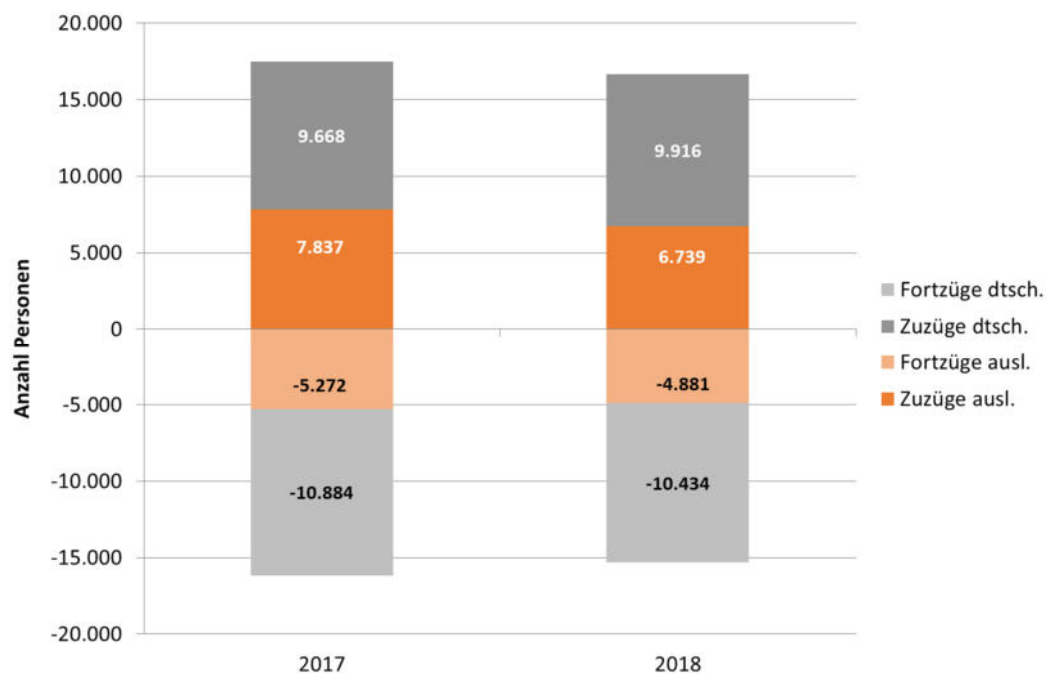
Abbildung 2: Salden der natürlichen Entwicklungen und der Wanderungen in Bochum, 2008 - 2018



Quelle: eigene Darstellung nach Daten der Stadt Bochum

empirica

Abbildung 3: Zu- und Fortzüge nach Nationalität in Bochum, 2017 - 2018



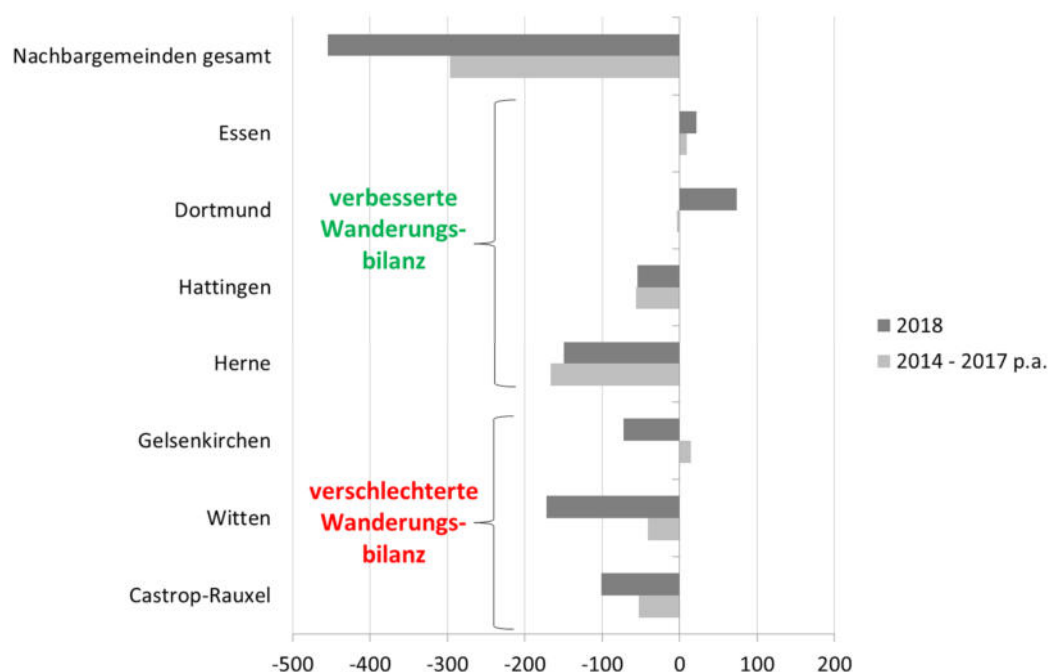
Quelle: eigene Darstellung nach Daten der Stadt Bochum

empirica

2.2 Wachsende Wanderungsverluste an die Nachbargemeinden

Bochum verliert auch Bevölkerung durch Abwanderung in die Nachbargemeinden (vgl. Abbildung 4). 2018 war der Verlust größer als im Schnitt der Vorjahre (2014 – 2017). Dabei gab es im Zeitablauf einige Verschiebungen: Während Bochum die Wanderungsbilanz mit den beiden Großstädten Essen und Dortmund sowie mit Hattingen verbessern konnte, verschlechterte sich die Bilanz mit Gelsenkirchen, Witten und Castrop-Rauxel. Erfahrungsgemäß steht ein großer Teil der Wanderungsbeziehungen Bochums mit den Nachbargemeinden im Zusammenhang mit dem Wohnungsmarkt. So könnte der gestiegene Wanderungsverlust mit Witten auf eine verstärkte Abwanderung von Familien hinweisen, die in Bochum nicht das passende Wohnungsangebot gefunden haben. Die Wanderungsgewinne mit Essen und Dortmund unterstreichen die Möglichkeit Bochums, Überschwappeffekte aus den beiden Großstädten zu generieren.

Abbildung 4: Wanderungssalden von Bochum mit den Nachbargemeinden, 2014 - 2018

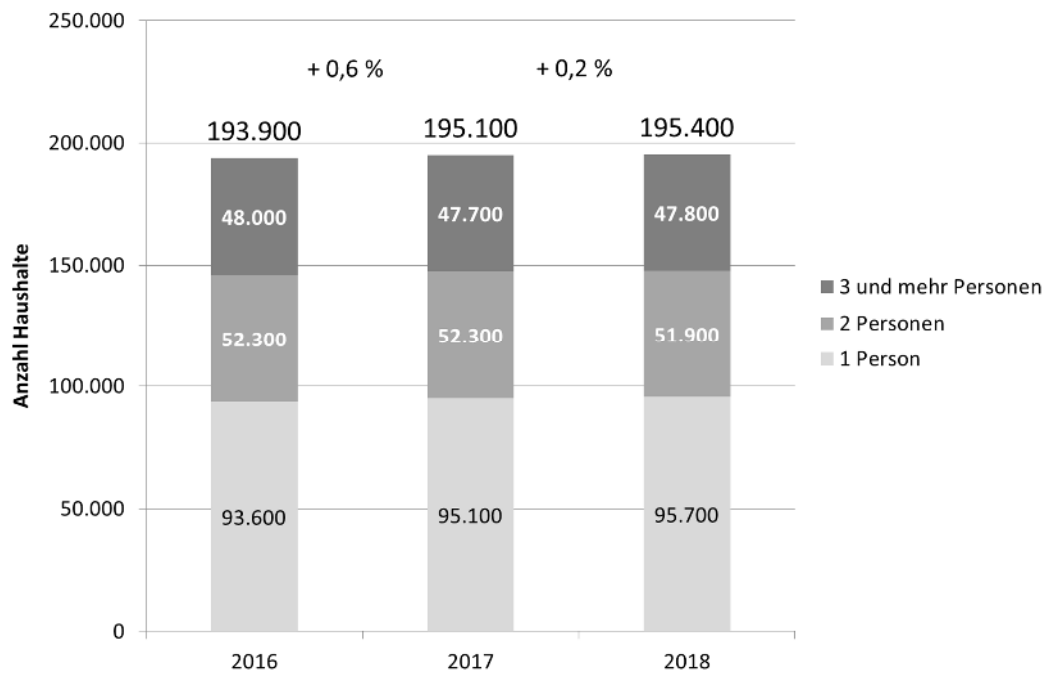


Quelle: eigene Darstellung nach Daten der Stadt Bochum

empirica

2.3 Trotz verhaltener Bevölkerungsentwicklung wächst die Wohnungsnachfrage

Eine fortschreitende Haushaltsverkleinerung hat in Bochum dazu geführt, dass die Zahl der Haushalte gewachsen ist, während die Einwohnerzahl sich eher verhalten entwickelt hat. Damit ist die Nachfrage nach Wohnraum in Bochum gestiegen. Sogar von 2017 auf 2018 wuchs die Haushaltszahl, obwohl es einen leichten Einwohnerverlust gab. Zwischen 2016 und 2018 nahm die Zahl der Haushalt in Bochum um knapp 1 % zu (vgl. Abbildung 5). Drei Viertel der Bochumer Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte, ein Viertel größere Haushalte, darunter viele Familien.

Abbildung 5: Haushaltsentwicklung in Bochum, 2016 - 2018

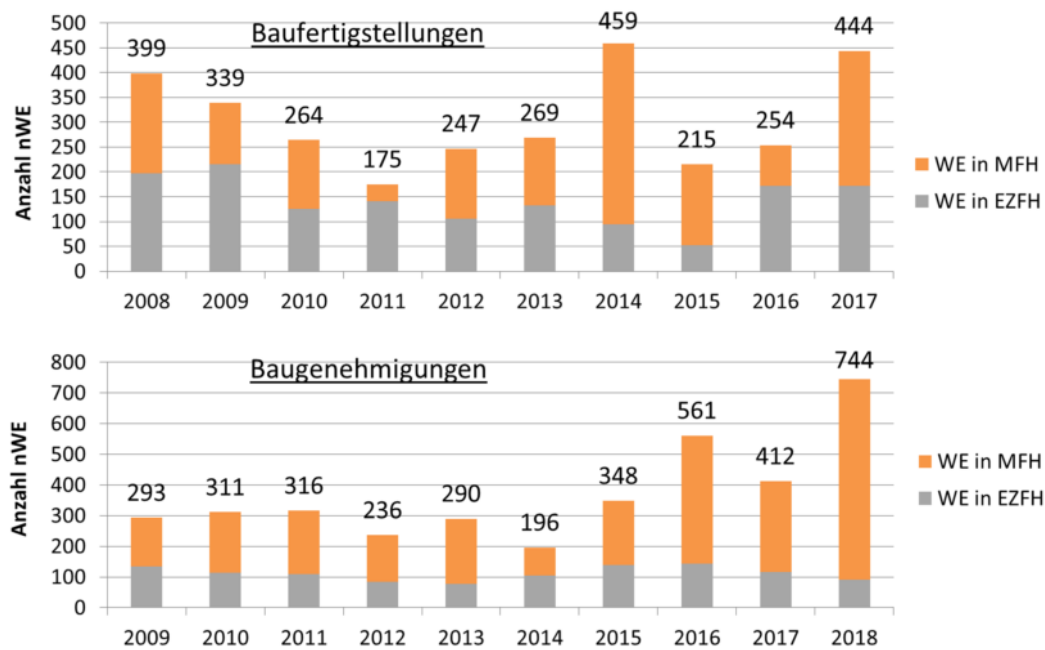
Quelle: eigene Darstellung nach Daten der Stadt Bochum

empirica

2.4 In Bochum wird nach wie vor zu wenig neuer Wohnraum gebaut

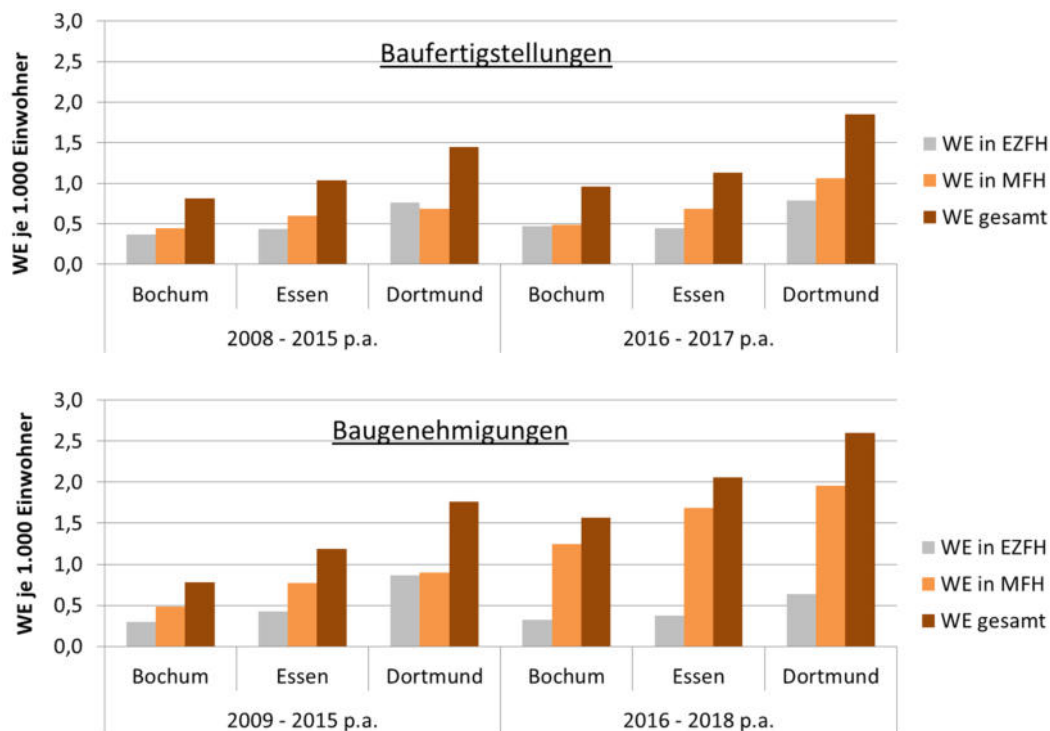
2017 wurden in der Stadt Bochum knapp 450 Wohnungen fertig gestellt (vgl. Abbildung 8, obere Grafik). Dieses Volumen lag zwar über dem Niveau der Vorjahre (2011 – 2016: durchschnittlich 270 Wohnungen p.a.). Verglichen mit Essen und Dortmund ist die Bauleistung in Bochum aber gering. In den beiden Jahren 2016 und 2017 lag die Fertigstellungsintensität in Bochum leicht unterhalb von Essen und deutlich unter Dortmund (vgl. Abbildung 7, obere Grafik).

Die Genehmigungszahlen von 2016 und 2017 lassen erwarten, dass das Fertigstellungsvolumen in Bochum 2018 unter dem des Jahres 2017 liegen wird. Erst für 2019 ist zu erwarten, dass die Zahl der Fertigstellungen in Bochum deutlich höher liegen wird als bislang. 2018 wurden nach Daten von IT.NRW rd. 750 Wohnungen in Bochum genehmigt. Stadteigene Genehmigungsdaten zeigen für 2018 ein ähnliches Genehmigungsniveau. Doch auch hier zeigt der Vergleich mit den Nachbarstädten, dass trotz der zu erwartenden Ausweitung der Wohnungsbautätigkeit in 2019 diese in Relation zur Einwohnerzahl in Bochum geringer ausfallen wird als in Essen und Dortmund.

Abbildung 6: Wohnungsbautätigkeit in Bochum, 2008 – 2017 /18

Quelle: eigene Darstellung nach Daten von IT.NRW

empirica

Abbildung 7: Wohnungsbauintensität in Bochum, 2008 – 2017 /18

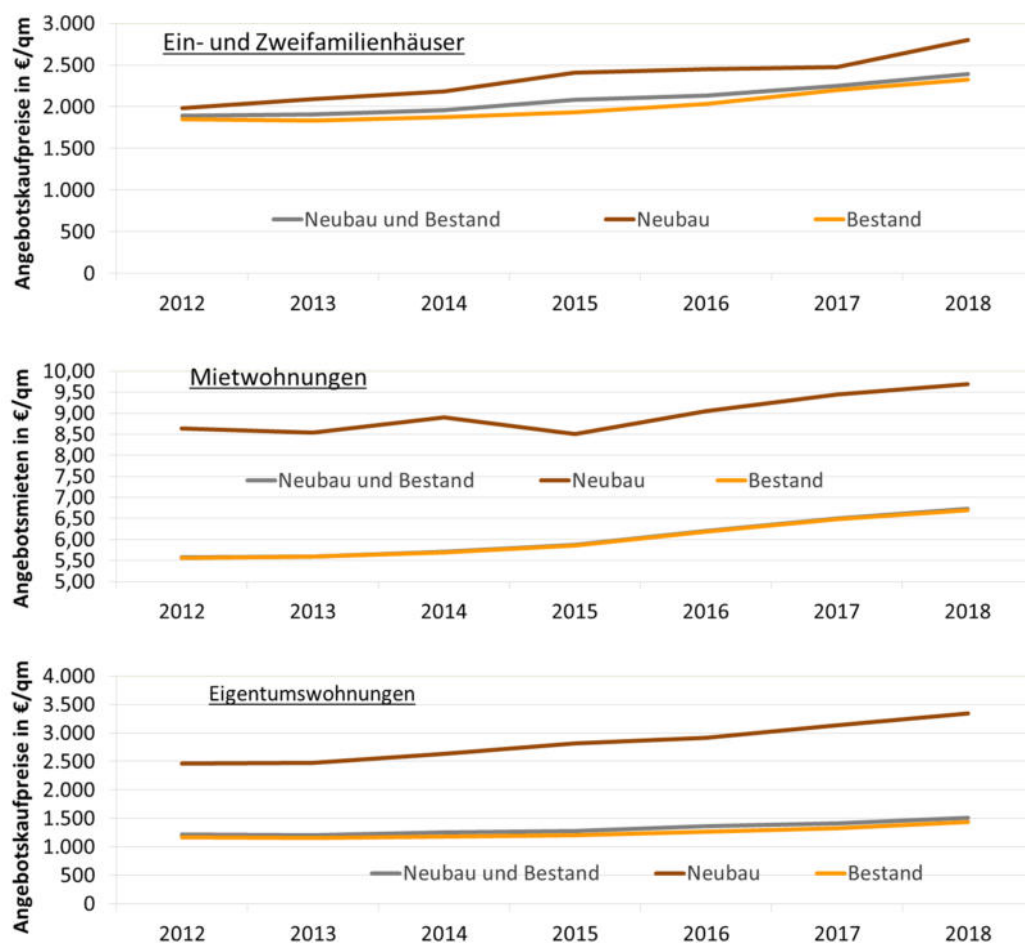
Quelle: eigene Darstellung nach Daten von IT.NRW

empirica

2.5 Steigende Mieten und Kaufpreise signalisieren Angebotsengpässe

Die gestiegene Wohnungsnachfrage in Bochum traf in den letzten Jahren auf ein nicht ausreichendes Angebot. Dies führte dazu, dass in allen Segmenten die Angebotspreise und Mieten in Bochum weiter gestiegen sind (vgl. Abbildung 8). Auch die vom Gutachterausschuss erfassten Transaktionspreise der realisierten Kaufabschlüsse von Ein- und Zweifamilienhäusern und von Eigentumswohnungen zeigen die gleichen Trends.

Abbildung 8: Entwicklung der Angebotskaufpreise und –mieten in Bochum 2012 - 2018



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

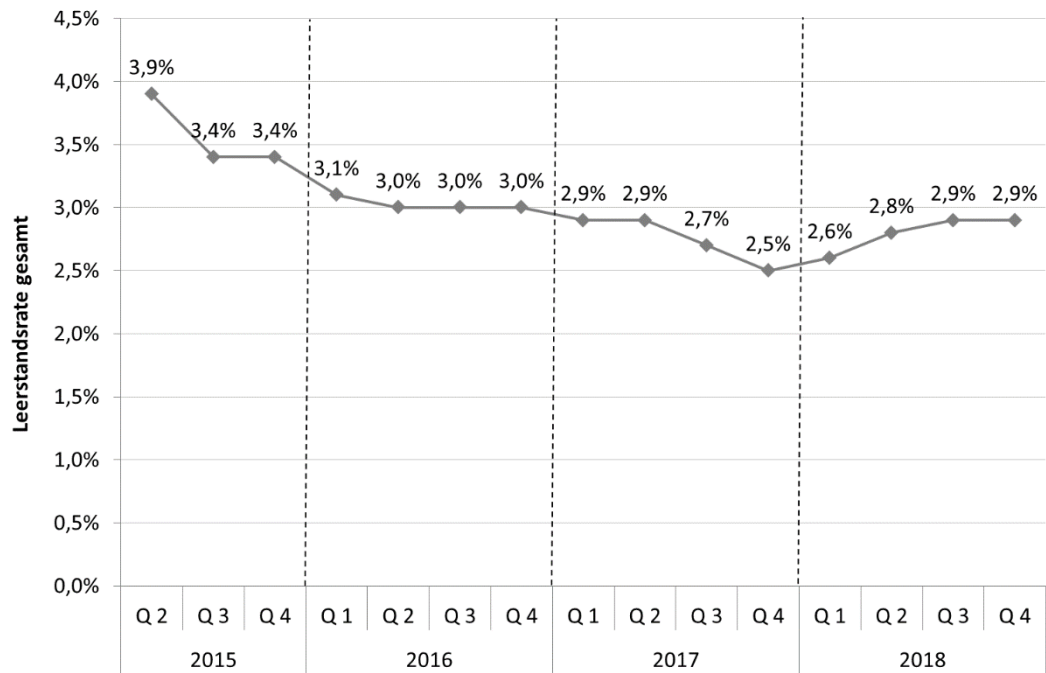
empirica

2.6 Wohnungsleerstand nach wie vor auf Fluktuationsniveau

Der Wohnungsleerstand in der Stadt Bochum liegt auf einem geringen Niveau – ein weiteres Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt. Nach Daten der Stadt Bochum betrug der Gesamtleerstand im vierten Quartal 2018 2,9 % (vgl. Abbildung 9). Darin enthalten ist sowohl der Leerstand aufgrund der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlichen Fluktuationsreserve, der strukturelle Leerstand sowie der marktaktive

Leerstand. Nach Daten des CBRE empirica Leerstandsindex lag der marktaktive Wohnungsleerstand im Bochumer Mehrfamilienhausbestand 2017 bei 2,5 % und damit auf Fluktuationsniveau (vgl. Abbildung 10).

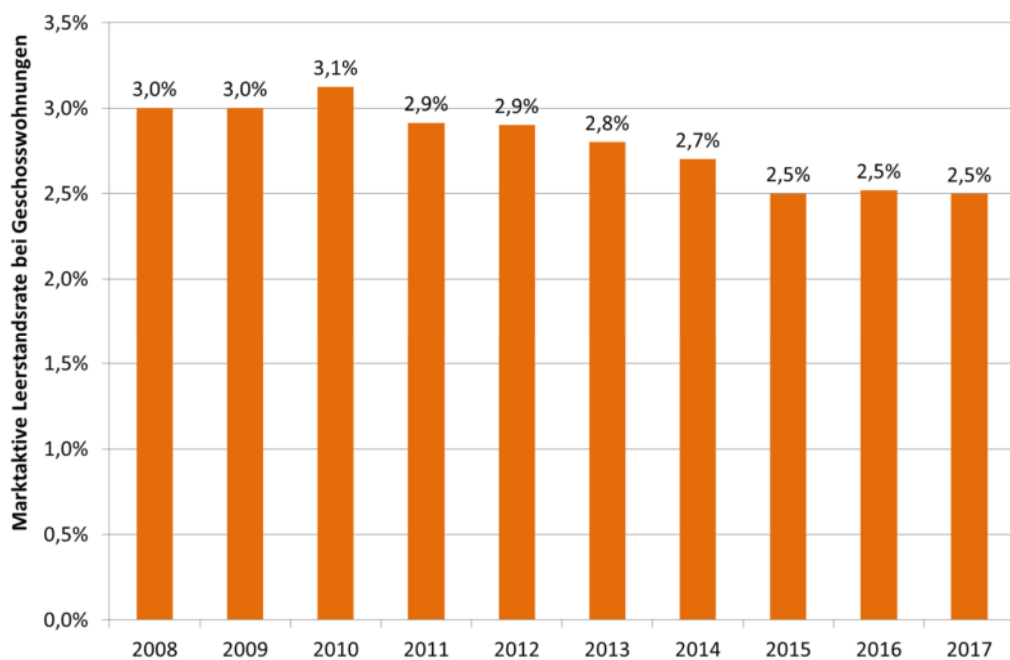
Abbildung 9: Gesamtleerstand im Wohnungsbestand in der Stadt Bochum (Stromzählermethode), 2015 - 2018



Quelle: eigene Darstellung nach Daten der Stadt Bochum

empirica

Abbildung 10: Marktaktiver Leerstand im Geschosswohnungsbestand in der Stadt Bochum, 2008 - 2017



Quelle: CBRE empirica Leerstandsindex

empirica

3. Wie bewerten Bochumer Akteure den Wohnungsmarkt derzeit?

3.1 Marktanspannung unverändert auf hohem Niveau

Nach dem von der Stadt Bochum jährlich durchgeführten **Wohnungsmarktbarometer**, bei dem alle wichtigen Bochumer Wohnungsmarktakeure schriftlich befragt werden, ist die **Anspannung in allen Segmenten des Bochumer Wohnungsmarktes hoch**.¹

- Am stärksten ist die Anspannung bei preisgebundenen kleinen und großen Wohnungen sowie im Segment der normalpreisigen Einfamilienhäuser und Mietwohnungen. Dies betrifft u.a. Familien und Einkommensschwache. Ein Teil der Einkommensschwachen sind ältere Haushalte. So verwundert es nicht, dass dies die Nachfragergruppen mit der höchsten Anspannung in Bochum sind.
- Unverändert hoch ist die Anspannung bei normalpreisigen Eigentumswohnungen und bei Einfamilienhäusern im oberen Segment.
- Bei Miet- und Eigentumswohnungen im oberen Segment ist die Anspannung seit 2016 geringfügig gesunken, bleibt aber deutlich oberhalb einer als ausgewogen zu bewertenden Situation.

Es verwundert nicht, dass auch die im Rahmen der vorliegenden Kurzexpertise **befragten Wohnungsmarktakeure** den Bochumer Wohnungsmarkt an angespannt bewerten – sie machen einen Teil der schriftlich befragten Akteure des Wohnungsmarktbarometers aus. In der Mehrzahl äußern die befragten Akteure sogar, dass sich der **Bochumer Wohnungsmarkt in den letzten drei Jahren weiter angespannt** hat. Die Indikatoren hierfür sind:

- **Kürzere Vermarktungszeiträume von Neubauprojekten:** Häufig sind Projekte mit Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern zum Kauf bereits vor Baubeginn vermarktet. Aber auch der Vermarktungsstart von Neubaumietwohnungen wurde nach vorne verschoben, was angesichts von einzuhalten Kündigungsfristen von Mietern besondere Anforderungen an eine fristgerechte Bezugsfertig der Neubauten stellt.
- **Schnellere Kaufentscheidung von Wohnungs- und Hauskäufern** als noch vor einigen Jahren und eine **wachsende Bereitschaft höhere Preise zu zahlen**. Immobilieninserate im Internet werden von den Anbietern aufgrund einer Vielzahl an Anfragen schneller wieder „rausgenommen“ als in den letzten Jahren.
- Bestandshalter berichten von **sinkenden Fluktuationsraten im Wohnungsbestand** in der Stadt Bochum. Aktuell liegt die Fluktuationsrate bei großen Bestandshaltern in Bochum auf einem Niveau von rd. 8 %.
- Der **markttaktive Wohnungsleerstand bei großen Bestandshaltern** in Bochum liegt derzeit bei **weniger als 2 %** und bestätigt die verfügbaren Daten zum Bochumer Wohnungsleerstand (vgl. Kapitel 2.6).

¹ Stadt Bochum, Wohnungsmarktbericht 2018

3.2 Breites Spektrum der Zielgruppen für Wohnungsneubau

Die Nachfrage nach Neubauten in der Stadt Bochum ist in allen Segmenten sehr hoch. Dies berichten die befragten Wohnungsmarktakeure. Neubauten in der Stadt Bochum werden nicht nur von wenigen speziellen Zielgruppen nachgefragt. Die Neubaunachfrage umfasst ein breites Spektrum, das von jüngeren und mittelalten Ein- und Zweipersonenhaushalten über ältere Haushalte bis hin zu Familien reicht. Entscheidend ist es, die Präferenzen der unterschiedlichen Nachfragegruppen mit entsprechenden Angeboten zu bedienen.

Ein- und Zweipersonenhaushalte im Alter von ca. 30 bis 50 Jahren machen einen Großteil der Neubaunachfrager im Mehrfamilienhaussegment aus. Von den jüngeren Haushalten in dieser Gruppe werden mehrheitlich Mietwohnungen nachgefragt. Haushalte ab 40 Jahren erwerben häufiger als die jüngeren Haushalte eine Eigentumswohnung zur Selbstnutzung. Nachgefragt sind Lagen mit guter Erreichbarkeit zum Arbeitsplatz. Während die jüngeren Haushalte eher zentrale Standorte präferieren, steigt der Wunsch nach einer eher ruhig gelegenen Wohnung mit dem Alter. Diese kann, muss aber nicht sehr zentral liegen. Aber auch bei den Haushalten im mittleren Alter zwischen 40 und 50 Jahren spielt die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes eine wichtige Rolle. Befragte Wohnungsmarktakeure berichten davon, dass in den letzten Jahren auch vermehrt multilokale Haushalte Neubau in Bochum nachfragen. Nachfragetreiber sind dabei gestiegene Anforderungen der Arbeitsgeber an die deutschlandweite Mobilität ihrer Mitarbeiter, so dass diese mehr als eine Wohnung haben. Hier macht sich auch bemerkbar, dass die Zahl der Arbeitsplätze in Bochum in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen ist.

Die Präferenz von Familien in Bochum richtet sich im Neubausegment in erster Linie auf Einfamilienhäuser. Befragte Wohnungsmarktakeure berichten davon, dass in einzelnen Neubauprojekten in diesem Segment zehn Interessenten auf ein angebotenes Eigenheim kommen. Aufgrund der Angebotsknappheit besteht eine hohe Kompromissbereitschaft von Familien hinsichtlich der Lage im Stadtgebiet. Präferiert werden insbesondere Standorte mit einem familiengerechten Umfeld, d.h. möglichst eine ruhige Lage, Grünbezüge und eine sichere Nachbarschaft. In geringerem Maß fragen Familien in Bochum Neubauwohnungen nach. In den Neubau-Mietwohnungsprojekten in Bochum machen Familien einen geringen Anteil der Nachfrager aus. Entscheidender als eine entsprechende Größe der Wohnung (mindestens vier Zimmer) sind die o.g. Standortfaktoren, die auch im Segment der Mietwohnungen erfüllt sein müssen. Eigentumswohnungen sind für Familien in Bochum mit einigen wenigen Ausnahmen keine Alternative. Hierbei spielt aber auch der Preis eine Rolle, d.h. Eigentumswohnungen sind im Gesamtaufpreis nicht deutlich günstiger als Einfamilienhäuser.

Ältere Haushalte sind die größte Nachfragegruppe bei Neubau-Eigentumswohnungen in der Stadt Bochum. In einzelnen Projekten machen sie zwei Drittel der Käufer aus. Auch im Neubau-Mietwohnungssegment bilden sie eine wichtige Nachfragegruppe, sind dort aber zu geringeren Anteilen vertreten als bei Neubau-Eigentumswohnungen. Mehrheitlich fragen ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte in Bochum zentrale Standorte mit fußläufiger Nähe zum Einkaufen und zu Ärzten nach. Vereinzelt berichten Wohnungsmarktakeure aber auch davon, dass Ältere aufgrund der Angebotsknappheit an echten barrierefreien Neubauwohnungen in Bochum auch Kompromisse in Bezug auf die Lage eingehen, d.h. wenn die Wohnung barrierefrei ist und ergänzende Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Hausreinigung), dann werden auch nicht ganz so nahe Wege zum Versorgen akzeptiert. Viele ältere Haushalte, die Neubauten nachfragen, haben vorher im Eigenheim gelebt. Mit fortschreitendem Alter wird die Pflege eines großen Hauses aber zu aufwändig

und häufig sind die Wege zum Versorgen länger von den Standorten der gewachsenen Eigenheimsiedlungen.

3.3 Neubau in Bochum bedient auch Nachfrage aus der Region und verhindert Abwanderungen

Mit Neubauangeboten in Bochum werden auch Überschwappeffekte aus der Region generiert. Der größte Teil der Nachfrager nach Neubauimmobilien in allen Segmenten kommt zwar aus dem Bochumer Stadtgebiet. Je nach Lage im Stadtgebiet und Segment sprechen Neubauten in Bochum aber auch Haushalte aus der Region, d.h. den angrenzenden Kommunen, an. Insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser ist das Potenzial hoch, Nachfrager aus den Nachbarstädten zu bekommen. Es gibt Einfamilienhaus-Neubauprojekte in Bochum, bei denen jeder vierte Käufer aus der Stadt Essen kommt.

Der Wohnungsneubau in der Stadt Bochum hat nicht nur das Potenzial Nachfrager aus der Region nach Bochum zu ziehen. Er verhindert auch Abwanderungen aus der Stadt. Befragte Bauträger, die auch in den Nachbarstädten von Bochum tätig sind, berichten davon, dass Haushalte, die hochwertigen Wohnraum suchen, diesen bis vor einiger Zeit in Bochum nicht fanden und dann oftmals passende Wohnungsangebote in der Nachbarstadt Essen gefunden haben. Dies ist nach der Einschätzung von Bauträgern derzeit nicht mehr so häufig der Fall, da das Neubauangebot in Bochum in der jüngsten Zeit nicht nur mengenmäßig größer, sondern auch qualitativ hochwertiger geworden ist. Die Zahl der genehmigten Wohnungen erreichte 2018 mit rd. 750 Wohnungen einen Höchstpunkt. Ein großer Teil davon befindet sich in der Vermarktung.

3.4 Die Verjüngung des Bochumer Wohnungsbestands ist auf dem Weg

Ein Ergebnis des Handlungskonzepts Wohnen 2016 war, dass der Wohnungsbestand in der Stadt Bochum relativ homogen bzw. qualitativ wenig ausdifferenziert ist. Der Anteil an älteren Wohnungen ist hoch. Der geringe Wohnungsbau in den letzten zehn Jahren hatte diese Situation nur unwesentlich verbessert. Durch die zahlreichen Neubauaktivitäten, die derzeit in Bochum stattfinden bzw. sich in den nächsten Jahren durch entsprechende Baufertigstellungen manifestieren werden, hat die Reduzierung der qualitativen Angebotslücke in Bochum Fahrt aufgenommen. Die hohe Akzeptanz der Nachfrager belegt, dass dies der richtige Weg ist.

In den letzten beiden Jahren ist nicht nur die Nachfrage von Selbstnutzern, sondern auch das Engagement von institutionellen und privaten Kapitalanlegern im Neubausegment in Bochum gestiegen. Vereinzelt werden ursprünglich für den Einzelverkauf vorgesehene Eigentumswohnungsprojekte von institutionellen Investoren im Paket erworben. Der Einzugsbereich, aus dem die institutionellen Investoren kommen, hat sich im Unterschied zu den Vorjahren in der jüngsten Zeit auf ganz NRW ausgeweitet. Bochum ist aber auch für den privaten Kapitalanleger, der eine Eigentumswohnung kauft, interessanter geworden. Hier kommen zwei Trends zusammen: Einerseits zeigt der Bochumer Wohnungsmarkt, dass im freifinanzierten Bereich Neubau-Mieten oberhalb von 10 €/m² mittlerweile die Regel sind und damit eine akzeptable Rendite für den Kapitalanleger möglich ist. Andererseits treiben die stark gesunkenen Renditen in den deutschen Top-Standorten (Düsseldorf, Köln, München, Berlin, Frankfurt, Hamburg) private Kapitalanleger an solide Standorte im Ruhrgebiet. In einzelnen Eigentumswohnungsprojekten liegt der Kapitalanlegeranteil in Bochum bei einem Drittel.

Die institutionellen Bestandshalter in Bochum (öffentlich, privat, Genossenschaften) werden zukünftig zahlreiche Mietwohnungen bauen, um ihre Bestände zu verjüngen. Nach eigenen Aussagen wurden solche wohnungswirtschaftlich erforderlichen Investitionen in der Vergangenheit von den Bestandshaltern nicht forciert. Hier besteht offensichtlich erheblicher Nachholbedarf, der in den nächsten Jahren bedient werden wird. Die unter dieser Prämisse bislang vermarkteten Neubauwohnungen in den letzten beiden Jahren haben ihre Nachfrager gefunden. Auch das belegt, dass Neubauten, die an den Präferenzen der Nachfrager ausgerichtet sind, marktgängig sind.

4. Wie ist der Neubaubedarf in Bochum angesichts der aktuellen Trends zu bewerten?

4.1 Die quantitativen Eckdaten und die qualitativen Trends belegen die angespannte Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt

Die im Rahmen der vorliegenden Kurzexpertise durchgeführten quantitativen und qualitativen Analysen (vgl. Kapitel 2 und Kapitel 3) bestätigen eine wenigstens unveränderte Anspannung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt. Die Wohnungsnachfrage ist seit 2016 größer geworden. Die Mieten und Kaufpreise sind seitdem weiter gestiegen, der Wohnungsleerstand liegt auf einem geringen Niveau, die Fluktuationsrate im Wohnungsbestand ist gesunken. Die in den letzten beiden Jahren vermarkteten Neubauten in Bochum haben unterschiedliche Zielgruppen bedienen können. Es hätte aber auch noch mehr Neubau verkauft und vermietet werden können, nicht nur um die Neubaunachfrage zu bedienen, sondern auch um einen Entspannungseffekt für den gesamten Bochumer Wohnungsmarkt in dem Sinne zu erreichen, dass auch die Mieten im Bestand nicht weiter steigen. Insofern konnte der Wohnungsneubau der letzten Jahre auch das preiswerte Bestandssegment nicht nennenswert entlasten.

4.2 Indikatoren des Landes NRW für den angespannten Bochumer Wohnungsmarkt: Kappungsgrenzenverordnung und Mietstufe 4 in der Landeswohnraumförderung

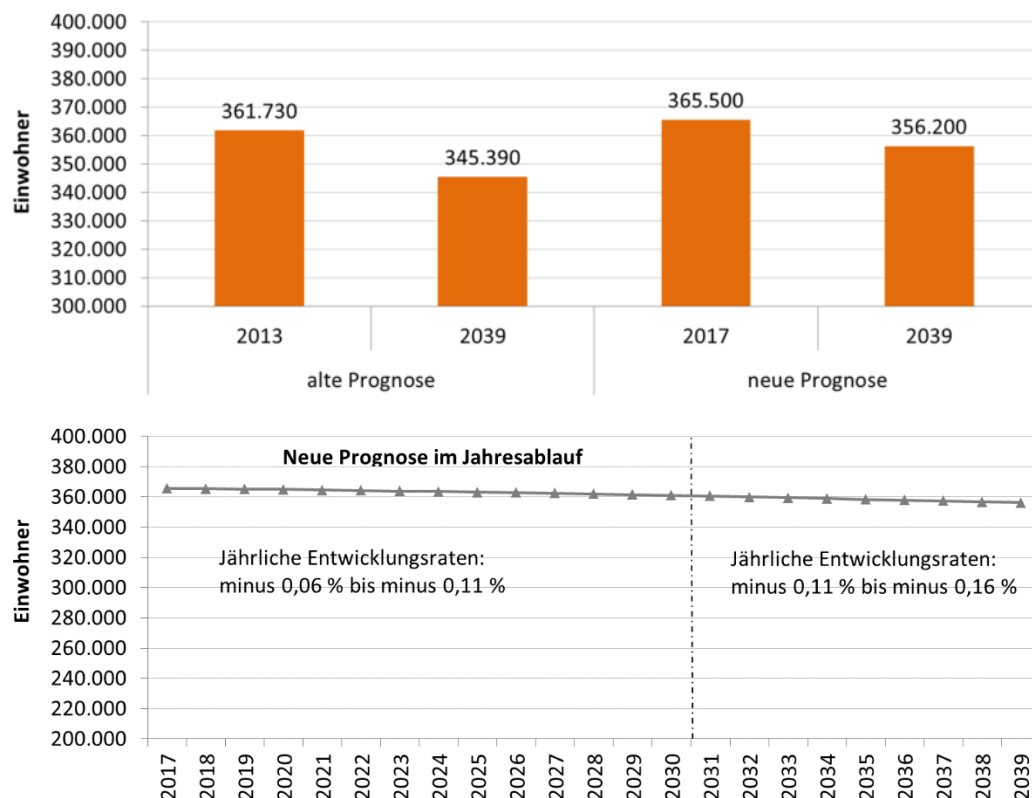
Die Stadt Bochum ist aktuell in die Kulissee der Kappungsgrenzenverordnung des Landes NRW aufgenommen. Das bedeutet, die Miete in Bochum darf binnen 3 Jahren nicht wie in den meisten übrigen Kommunen in NRW um 20 % sondern nur um 15 % angehoben werden. Damit wird die Stadt Bochum vom Land NRW genauso behandelt wie die sehr angespannten Wohnungsmärkte in der Rheinschiene oder in Münster.

Zum 1. Juni 2019 wird die Stadt Bochum in der Landeswohnraumförderung von der Mietstufe 3 auf die Mietstufe 4 hoch gesetzt und damit von der Förderpolitik mit Wohnungsmärkten wie Münster gleichgesetzt.

4.3 Aktuelle Status-quo Bevölkerungsprognose von IT.NRW: Einwohnerzahl von Bochum geht bis 2039 nicht so stark zurück

Die Ende 2018 von IT.NRW veröffentlichte neue Bevölkerungsprognose für die nordrhein-westfälischen kreisfreien Städte und Kreise zeigt im Vergleich mit der vorherigen Prognose (Basisjahr Ende 2013) einen günstigeren langfristigen Entwicklungspfad. Ging IT.NRW bislang im Zeitraum 2013 bis 2039 von einem 4,5 %-igen Bevölkerungsrückgang aus, so ist es in der aktuellen Prognose für die Phase 2017 bis 2039 (jeweils Jahresende) nur noch ein 2,5 %-iger Rückgang (vgl. Abbildung 11, obere Grafik). Der Grund für den aktuell günstigeren Pfad ist die Berücksichtigung der jüngsten Trends der natürlichen Entwicklungen und der Wanderungen in der Stadt Bochum. Im Zeitablauf zeigt die neue Prognose, dass bis zum Jahr 2030 der Einwohnerrückgang geringer ist als in den Folgejahren bis 2039 (vgl. Abbildung 11, untere Grafik).

Abbildung 11: IT.NRW-Bevölkerungsprognose für die Stadt Bochum bis 2039 – Vergleich alte und neue Prognose



Quelle: eigene Darstellung nach Daten von IT.NRW

empirica

4.4 Aktuelle Status-quo Haushaltsprognose von IT.NRW: Status-quo in langer Frist bis 2039

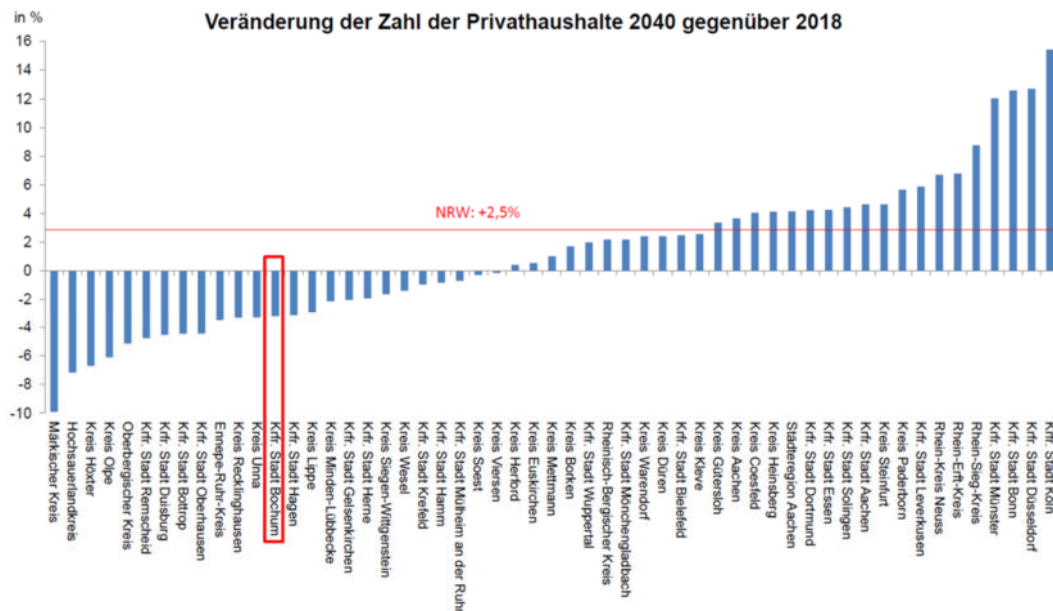
IT.NRW hat im Frühjahr 2019 eine Prognose der Privathaushalte für die kreisfreien Städte und Kreise in NRW veröffentlicht. Diese basiert auf der Status-quo Prognose der Bevölkerung (s. vorheriges Kapitel). Im Ergebnis steht für den Zeitraum von 2017 (31.12.) bis 2039 (31.12) ein Rückgang der Haushaltszahl von ca. 3,5 % in der Stadt Bochum.

Der relativ stärkere Rückgang der Haushaltszahl im Vergleich mit dem 2,5 %-igen Rückgang der Einwohnerzahl wird von IT.NRW begründet mit einem leichten Anstieg der durchschnittlichen Haushaltsgröße (von 1,89 in 2017 auf 1,90 in 2039). Eine genaue Begründung hierfür liegt nicht vor. Damit würde sich in der Einschätzung von IT.NRW der in den letzten Jahren auch in Bochum stattgefundenen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße umkehren. Dies hat nach den Zahlen, die die Stadt Bochum im Rahmen der städtischen Haushaltsgenerierung beobachtet, bislang aber nicht stattgefunden, sondern zwischen 2016 und 2018 ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in Bochum weiter zurückgegangen (vgl. Kapitel 2.3).

Zudem hat IT.NRW lediglich die Haushaltsentwicklung in langer Frist, d.h. bis 2039 veröffentlicht. Damit werden die Entwicklungen in den einzelnen Phasen ausgeblendet. So ist nicht auszuschließen, dass die Haushaltszahlen auch in der IT.NRW Prognose in Jahren bis 2030 in Bochum weiter steigen, weil sich der Trend zur Haushaltsverkleinerung fortsetzt

und der Einwohnerrückgang bis 2030 – wie im vorherigen Kapitel dargestellt – nicht so stark ausfällt.

Abbildung 12: IT.NRW-Haushaltprognose für die Stadt Bochum 2017 bis 2039



Quelle: eigene Darstellung nach Daten von IT.NRW

empirica

4.5 Der Neubaubedarf im Handlungskonzept Wohnen 2016: Zielsetzung an- statt Status-quo

Im Ergebnis des Handlungskonzepts Wohnen stand eine auch vom Rat der Stadt Bochum verabschiedete Zielgröße von 800 Wohneinheiten pro Jahr für den Zeitraum von 2016 bis 2020. Diese Größenordnung wurde ausgehend von dem im Ergebnis des Erarbeitungsprozesses stehenden priorisierten Szenario „moderates Wachstum“ mit einer Zielgröße von 700 WE p.a. (bis 2020) gewählt, um die Wohnungsbautätigkeit anzukurbeln und die bis dato aufgestaute Nachfrage zu bedienen. In Summe der Zielsetzung stand das gemeinsam von den Akteuren des Bochumer Wohnungsmarktes und der Stadt Bochum beschlossene moderate Wachstumsszenario.

Bei den beschlossenen Neubaubedarf von 800 WE pro Jahr handelt es sich also nicht um eine auf einer Status-quo-Prognose beruhenden Zielgröße, sondern um eine klare wohnungspolitische Zielsetzung. Der Wohnungsbau in Bochum soll auch dazu dienen, die in der Region vorhandenen Nachfragepotenziale zu bedienen. Voraussetzung hierfür ist eine aktive Wohnungsmarktpolitik mit dementsprechenden Entscheidungen zu den anzustrebenden Bauvolumina.

4.6 Die Bochumer Wohnungsmarktakeure stehen in den Startlöchern für die 800 Wohnungen pro Jahr

Die im Rahmen der vorliegenden Kurzexpertise befragten Wohnungsmarktakeure stehen mehrheitlich in den Startlöchern für die im Handlungskonzept Wohnen beschlossenen

800 Wohneinheiten pro Jahr. Die Bestandshalter haben mehrjährige Wohnungsbauprogramme aufgelegt, in deren Rahmen sie mit hoher Wahrscheinlichkeit erreichen können, dass sie wenigstens 1 % ihres Wohnungsbestands jedes Jahr neu bauen. Zum Vergleich: überträgt man diese Quote auf den gesamten Bochumer Geschosswohnungsbestand wären dies bei rd. 150.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro Jahr 1.500 Wohnungen als Neubauleistung. Dies ist auch in einer wohnungswirtschaftlichen Logik plausibel, wenn man berücksichtigt, dass die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Mehrfamilienhauses etwa 100 Jahren beträgt. In diesem Kontext sind die im Handlungskonzept Wohnen beschlossenen 800 Wohnungen pro Jahr noch als moderat zu bezeichnen. Alleine die im Rahmen der vorliegenden Expertise befragten Bestandshalter planen (in Summe), in den kommenden 5 Jahren im Schnitt wenigstens 500 Wohnungen jährlich zu bauen. Hinzu kommen weitere Bestandshalter sowie die Aktivitäten im Eigentumssegment (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser).

4.7 Fazit: Kurs halten in der Bochumer Wohnungsmarktpolitik

Im Ergebnis der vorliegenden Kurzexpertise steht die Erkenntnis, dass an den mengenmäßigen Zielsetzungen des Handlungskonzepts Wohnen nichts verändert werden muss. Das bedeutet auch weiterhin die Zielmarke von 800 Wohnungen pro Jahr.

Gerade in der Stadt Bochum mit seinem im Zeitablauf überdurchschnittlich gealterten Wohnungsbestand aufgrund einer jahreslangen Zurückhaltung beim Wohnungsneubau hat der zukünftige Wohnungsneubau einen wichtigen qualitativen Stellenwert. Er muss zu einer notwendigen Verjüngung des Wohnungsbestands beitragen.

Die Nachfrage nach Neubauten in der Stadt Bochum ist – dies zeigen die Gespräche mit den Wohnungsmarktakteuren – sehr hoch. In den letzten beiden Jahren hat sich die aufgestaute Nachfrage angefangen aufzulösen. Nach wie vor gibt es zu wenige Neubauangebote. Die Nachfrage nach Neubauten konzentriert sich nicht auf wenige spezielle Zielgruppen, sondern umfasst ein breites Spektrum. Familien fragen v.a. Einfamilienhäuser, aber auch Neubaumietwohnungen nach. Jüngere und mittelalte Ein- und Zweipersonenhaushalte, die auch aufgrund des Wachstums der Beschäftigtenzahlen in Bochum Wohnraum zur Miete und zum Kauf suchen müssen bedient werden. Die wachsende Zahl älterer Menschen drängt mit Nachdruck stärker auf den Bochumer Wohnungsmarkt und sucht barrierefreien Wohnraum.

Eine nach wie vor sehr wichtige Zielsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen ist die Sicherung preiswerter Wohnungsangebote. Die Nachfrage in diesem Segment ist ebenso in den letzten beiden Jahren gestiegen. Hier muss die Doppelstrategie des Handlungskonzepts Wohnen weiter verfolgt werden, d.h. einerseits mit dem Wohnungsneubau insgesamt auch das preiswerte Bestandssegment zu entspannen und andererseits mit einem Volumen von 200 Wohnungen pro Jahr im geförderten Segment die Nachfrage von Haushalten mit geringen Einkommen auch direkt zu bedienen. Mit der Höherstufung Bochums in der Landeswohnraumförderung auf die Mietstufe 4 ab dem 1. Juni 2019 sind hierfür die Rahmenbedingungen günstiger als bislang. Der geförderte Wohnungsneubau in Bochum spielt insbesondere mit Blick auf Barrierefreiheit für ältere Haushalte, für die freifinanzierter Neubau nicht bezahlbar ist, eine Rolle. Aber auch Haushalte mit Kindern (inkl. Alleinerziehende) mit geringen Einkommen werden geförderten Neubau in Bochum nachfragen, wenn dieser angeboten wird.

Mit dem Wohnungsneubau in der Stadt Bochum können auch – das zeigen die Erfahrungen der letzten beiden Jahre – vermehrt wohnungssuchende Haushalte aus der Region

nach Bochum gezogen und damit die auch im Handlungskonzept Wohnen genannten Überschwappeffekte auch aus den benachbarten Großstädten gezielt genutzt werden. Andererseits werden Abwanderungen wohnungssuchender Haushalte aus der Stadt Bochum mit Wohnungsneubauten verhindert.

Mittel- und langfristig wird die bauliche Erneuerung bzw. Verjüngung des Bochumer Wohnungsbestandes durch die qualitative Neubaunachfrage absehbar auf einen Anstieg leer stehender Wohnungen durchschlagen. Dieser Prozess ist allerdings aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive normal und bis zu einem gewissen Grad auch nicht schädlich für den Wohnungsmarkt. Nichtsdestoweniger sollte dieser Aspekt von der Stadt Bochum in der zukünftigen Ausrichtung der Wohnungsmarktbeobachtung berücksichtigt werden, um geeignete Beobachtungsinstrumente zu installieren.

ANHANG: BEFRAGTE WOHNUNGSMARKTAKTEURE

- Bloch, Detlef: Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH
- Brandenburg, Bernadetta: LBS Immobilien GmbH
- Francis, Tobias: Vivawest Wohnen GmbH
- Häcker, Andreas: Wilma Bau- und Entwicklungsgesellschaft West mbH
- Hoffmann, Aichard: Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.
- Klöpsch, Michael: VONOVIA
- Knibbe, Christian: Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG
- Koch, Karsten: Markus Bau GmbH Generalunternehmung
- Krudewig, Oliver: Baugenossenschaft Bochum eG
- Riffel, Norbert: VBW Bauen und Wohnen GmbH
- Schmidt, Oliver: Sparkasse Bochum GmbH Immobiliendienst