



Wohnungsmarkt- bericht 2022

Ergebnisse der Bochumer
Wohnungsmarktbeobachtung

Impressum

Herausgeber: Stadt Bochum
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Abteilung Stadtentwicklung
Hans-Böckler-Str. 19
44777 Bochum

Rückfragen: Wolfgang Loke
Fon: 0234/910-3795
Fax: 0234/910-2343
E-mail: Stadtplanung-Wohnen@bochum.de
Internet: www.bochum.de/wohnungsmarktbericht

Konzept: Wolfgang Loke, Iris Stendera

Layout: Tim Thomé

Titelbild: Schmechtingstraße, © Wolfgang Loke

Sofern nicht anders angegeben, stammen alle verwendeten Bilder von der Pressestelle der Stadt Bochum.

Besonderer Dank für die Mitwirkung geht an die Kolleginnen und Kollegen der Stadtverwaltung insbesondere aus dem Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling, der Stabsstelle Sozialplanung, dem Amt für Soziales, dem Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster sowie dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte.

Nachdruck (auch auszugsweise) mit Quellenangabe gestattet.

ISBN: 978-3-8093-0341-1
Bochum, November 2022

Inhalt

Vorwort	6
Schneller Überblick	7
1. Grundstücks- und Immobilienmarkt	13
1.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Kapitalmarktlage	13
1.2 Bodenumsätze und Baulandpreise	15
1.3 Immobilienpreisentwicklung	22
1.3.1 Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	23
1.3.2 Eigentumswohnungen	27
1.4 Wohnbaulandpotenziale und Baulandmanagement	33
2. Wohnungsangebot	41
2.1 Wohnungsneubau (Bautätigkeit)	41
2.2 Wohnungsbestand	46
2.3 Geförderter Wohnungsbau	57
3. Wohnungsbedarf und -nachfrage	63
3.1 Demografische Entwicklung	63
3.2 Vorausberechnung der künftigen Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung	67
3.3 Wanderungsbewegungen	69
3.4 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	72
3.4.1 Sozial- und Transferleistungsempfänger	73
3.4.2 Flüchtlinge und Asylbewerber*innen	74
3.4.3 Wohnen im Alter	77
3.4.4 Studentisches Wohnen	79

4. Entwicklung der Wohnungsmieten	85
4.1 Wohnnebenkosten	85
4.2 Daten auf kommunaler Ebene	87
4.3 Regionaler Vergleich	92
4.4 Mietwohnungsangebot für Bedarfsgemeinschaften	94
5. Regionale Wohnungsmarktbeobachtung	98
6. Wohnungsmarktbarometer	101
7. Handlungskonzept Wohnen	119
Anhang	124
Abbildungsverzeichnis	124
Tabellenverzeichnis	126
Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktextpert*innen	127
Auswertung des Wohnungsmarktbarometers 2022	128
Glossar	138
Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile	140
Statistische Gliederung der Stadt Bochum	143

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

mit dem Erscheinen des vorliegenden Wohnungsmarktberichtes 2022 liegt ein weiteres Jahr hinter uns, welches uns aufgrund weltweiter Krisen auch in Bochum vor neue Herausforderungen stellt. Die nicht überwundene Covid-19-Pandemie, der Klimawandel und seit Februar 2022 vor allem der Krieg in der Ukraine bringen für viele Menschen Leid, lösen Fluchtmigration aus und treffen in unterschiedlicher Weise die Weltwirtschaft. Für jede und jeden von uns sind sie durch die steigenden Lebenshaltungskosten und die Frage der Energieversorgung zu spüren. Auch der Wohnungsmarkt ist noch stärker als bisher davon betroffen. Einerseits tragen Kapazitätsengpässe, Lieferschwierigkeiten, Rohstoffknappheit sowie geradezu dramatisch steigende Energiekosten zu weiteren Preissteigerungen im Bausektor bei und hemmen Investitionen im Neubau und in den Wohnungsbestand. Andererseits bringen steigende Lebenshaltungs-, Wohnneben- und Heizkosten viele Haushalte auch in Bochum an die Belastungsgrenze für das Wohnen. Eine Entspannung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt ist vor dem Hintergrund der skizzierten Entwicklungen nicht absehbar. Die weiteren Entwicklungen zu beobachten und zu analysieren wird Aufgabe und Herausforderung auch künftiger Wohnungsmarktberichte sein.

Angesichts dieser veränderten Rahmenbedingungen ist es geboten, die in den letzten Jahren etablierten wohnungspolitischen Maßnahmen und Instrumente einer Prüfung zu unterziehen. Das geltende Handlungskonzept Wohnen, die übergeordnete wohnungspolitische Strategie Bochums, wurde in den Jahren 2016/2017 aufgestellt. Die gegenwärtige und künftige Bedarfslage zu prüfen und das Instrumentarium – wo notwendig – zu modifizieren und zu ergänzen wird im Rahmen der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen von einem Diskurs getragen, an dem sich viele beteiligen. Ich möchte an dieser Stelle dafür werben, sich in den Prozess aktiv einzubringen: Nutzen Sie die Chance, die zukünftige Entwicklung des Wohnstandortes Bochum mitzugestalten!

Ich möchte allen danken, die mit uns die Wohnraumentwicklung – gerade in diesen unsicheren Zeiten – gemeinsam gestalten. Danken möchte ich auch allen, die bei der Erstellung dieses Berichtes mitgewirkt haben. Ich wünsche den Entscheidungsträger*innen aus Politik und Verwaltung, unseren Wohnungsmarktakteur*innen sowie allen weiteren Leser*innen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Markus Bradtke'.

Dr. Markus Bradtke
Stadtbaurat

Schneller Überblick

Allgemeine Wohnungsmarktlage

Seit vielen Jahren wird die Lage auf dem Bochumer Wohnungsmarkt als angespannt eingeschätzt, aktuell stellt sich die Marktlage für fast alle Teilsegmente sogar noch etwas angespannter dar als ein Jahr zuvor. Darauf deuten auch die von den teilnehmenden Marktakteuren getätigten Aussagen zum Wohnungsleerstand hin. Insbesondere der unmittelbar zur Wiedervermietung zur Verfügung stehende Leerstand liegt deutlich unterhalb der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eigentlich erforderlichen Fluktuationsreserve.

Nach Ansicht von Bochumer Wohnungsmarktextpert*innen fehlt vor allem großer, bezahlbarer (und altengerechter) Wohnraum. Bei den Mietwohnungen ist es vor allem das preisgebundene Segment. Insbesondere größere Wohnungen werden deutlich häufiger nachgefragt als angeboten. Aber auch im Eigentumsbereich trifft Nachfrage auf ein zu geringes Angebot.

Eine Entspannung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt ist vor dem Hintergrund einer anhaltenden Pandemielage und vor allem aufgrund der unkalkulierbaren Folgen des Ukraine-Kriegs auch für die Zukunft nicht absehbar.

Grundstücks- und Immobilienmarkt

Der Kaufpreis für Wohnbauland lag 2021 bei durchschnittlich 457 EUR/qm und ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Damit ist der Erwerb von Wohnbauland in Bochum im Vergleich mit den Nachbarkommunen weiterhin überdurchschnittlich teuer. Dies gilt nicht nur für die „Einstiegspreise“, auch gehobene Lageansprüche können im Umland oftmals erheblich günstiger erfüllt werden. Das bestätigt die Einschätzungen aus der jährlichen Befragung von Bochumer Wohnungsmarktakteuren, die das begrenzte Angebot und den hohen Preis für Bauland bemängeln.

Auch bei den bebauten Grundstücken sind die Preise deutlich angestiegen und bewegen sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Hohe Nachfrage und ein begrenztes Angebot wirken hier stark preistreibend. Für ein Einfamilienhaus wurden im Mittel fast 500.000 Euro verlangt und damit mehr als in fast allen anderen angrenzenden Kommunen. Die mittleren Angebotspreise für Eigentumswohnungen haben sich in den letzten zehn Jahren auf zuletzt 2.264 EUR/qm verdoppelt, gleichwohl fällt in diesem Segment die Dynamik in vielen Nachbarkommunen sogar noch größer aus.

Die Stadt verfolgt das Ziel, die vorhandenen Wohnbaupotenziale bedarfsgerecht zu entwickeln. Das Wohnbauflächenprogramm bildet die Flächenkulisse für aktuelle und zukünftige Wohnungsbauprojekte mit einem Gesamtpotenzial für bis zu 10.000 Wohneinheiten bis 2030 ab.

Wohnungsangebot

Die Bautätigkeitsstatistik weist für Bochum im Jahr 2021 die höchsten Werte seit 20 Jahren aus, lediglich im Vorjahr lagen die Werte noch höher. Die Bauintensität fällt damit in Bochum mittlerweile stärker aus als in vielen Nachbarkommunen. Die bislang für das Jahr 2022 vorliegenden Genehmigungszahlen lassen eine weitere Steigerung erkennen und entsprechend höhere Fertigstellungszahlen in den nächsten Jahren erwarten.

Ein Großteil des Wohnungsbestandes ist älter als 50 Jahre. Dieser große Anteil zwingt zusammen mit dem demografischen Wandel und Klimaschutzziele mehr denn je zum Handeln. Darüber hinaus hat die Notwendigkeit zur energetischen Sanierung in den letzten Monaten nochmals erheblich an Bedeutung hinzugewonnen. Allerdings besteht vor allem im Mietwohnungsbereich oftmals ein großes Spannungsfeld zwischen Notwendigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit der Modernisierungsmaßnahmen.

Der Wohnungsleerstand in Bochum stagniert auf einem niedrigen bis moderaten Niveau.

Im Rahmen der jährlichen Befragung von Bochumer Wohnungsunternehmen gaben diese im Frühjahr 2022 an, dass lediglich etwa 1,4 Prozent ihres eigenen Wohnungsbestandes für eine Wiedervermietung unmittelbar zur Verfügung stehen. Dies kann als Bestätigung einer weiterhin als überwiegend angespannt zu bezeichnenden Marktsituation gewertet werden.

Der geförderte Wohnungsbestand in Bochum umfasste Ende 2021 lediglich 12.349 Wohnungen, der Anteil am Gesamtwohnungsbestand lag bei 6,2 Prozent. In den letzten zehn Jahren ist der Bestand um fast 3.900 Wohnungen gesunken. Sofern nicht durch Wohnraumförderung ein entsprechend neues Angebot entsteht, wird sich der rückläufige Trend weiter fortsetzen, da die Bindungen vieler Wohnungen in den nächsten Jahren auslaufen und öffentliche Darlehen zum Teil vorzeitig abgelöst werden.

Wohnungsnachfrage

Ende 2021 wohnten gut 370.100 Personen in Bochum und damit rund 750 Menschen weniger als im Vorjahr. Nach einigen Jahren mit moderat steigenden Bevölkerungszahlen ist seit Beginn der Corona-Pandemie eine Abschwächung dieser Dynamik festzustellen. Da im Verlauf des Jahres 2022 wieder leicht steigende Zahlen erkennbar sind, bleibt die weitere Entwicklung – vor allem im Hinblick auf noch nicht absehbare Folgen des Ukraine-Kriegs mit entsprechend zunehmende Flüchtlingsbewegungen – nur schwer einzuschätzen.

Bochum erzielt Wanderungsgewinne aus dem Ausland, im Nahbereich dagegen verliert man an fast alle umliegenden Kommunen per Saldo Einwohner*innen. Diese Entwicklung deutet auf Defizite im Wohnungsangebot hin und signalisiert Handlungsbedarf.

Innerhalb des Stadtgebietes wird immer seltener umgezogen. Dies könnte ebenfalls mit geringeren Wahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden zusammenhängen und ein Indiz für die angespannte Marktsituation sein.

Die Zahl der sozial- und transferleistungsbeziehenden Haushalte war im Jahr 2021 insgesamt rückläufig. Gleichwohl bleibt die Nachfrage von Personen und Haushalten, die auf preiswerten bzw. bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, unvermindert groß. Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte, die nicht mit einer geförderten Wohnung versorgt werden konnten, liegt recht konstant hoch bei 2.220 Haushalten. Vor allem größere Haushalte mit vier und mehr Personen haben es schwer, eine passende Wohnung vermittelt zu bekommen.

Vor dem Hintergrund stark steigender Mieten und eines zurückgehenden geförderten Wohnungsbestandes bleibt die Schaffung bezahlbarer Wohnungsangebote sowie eines familien- und kindergerechten Lebensumfeldes eine zentrale Aufgabe der Bochumer Sozial- und Wohnungspolitik. Da die geburtenstarken „Babyboomer“-Jahrgänge zunehmend in die Altersgruppe der über 65-Jährigen rutschen, ist zudem die Anpassung und Schaffung von

senior*innengerechtem Wohnraum von wachsender Bedeutung und stellt eine wichtige Herausforderung an zukunftsgerechte Wohnungsmärkte dar.

Angebotsmietpreise

Die Angebotsmieten gemäß empirica-Preisdatenbank steigen weiter an, allein im letzten Jahr um drei Prozent. Im Untersuchungszeitraum (Juli 2021 bis Juni 2022) liegt die Nettokaltmiete in Bochum im Mittel bei 7,50 EUR/qm, dabei wird für das – vergleichsweise geringe – Neubauangebot eine erheblich höhere Miete gefordert. Im Vergleich mit den Nachbarkommunen weist Bochum ein hohes Mietpreisniveau auf. Höhere Mieten werden lediglich in Essen und vor allem in Dortmund verlangt. Insbesondere bei den nördlich angrenzenden Nachbargemeinden fällt das Preisniveau jedoch erheblich geringer aus.

Für besonders kleine, aber auch für besonders große Wohnungen fallen die Quadratmeterpreise bei einem vergleichsweise geringen Angebot überdurchschnittlich hoch aus. Insbesondere die Entwicklung bei den großen Wohnungen deutet auf eine angespannte Marktsituation für Familien und größere Haushalte hin.

Das Angebot an angemessenen Wohnungen für Haushalte im SGB II-Leistungsbezug ist im Vorjahresvergleich in absoluten Zahlen relativ konstant geblieben, der relative Anteil am Gesamtangebot ist leicht gesunken. Die ab dem 1. Juni 2022 angepassten Angemessenheitswerte lassen eine gewisse Entlastung – insbesondere für kleine Haushalte – erwarten.

Der Medianwert für eine mit Landesmitteln geförderte Wohnung liegt bei 5,24 EUR/qm und damit erheblich günstiger als für eine frei-finanzierte Wohnung. Angesichts steigender Bedarfe, zunehmender Nebenkostenbelastungen und rückläufiger Bestände bestätigt sich einmal mehr der Handlungsbedarf im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus.

Vor allem der sprunghafte Anstieg bei den Wohnnebenkosten (insbesondere für Haushaltsenergien) als eine Folge des Ukraine-Kriegs stellt im Hinblick auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum ein sehr ernstzunehmendes Problem dar.

Tab. 1: Bochum im Städtevergleich

	Fläche (qkm)	Bevölkerung ¹⁾	Baulandpreise ²⁾ (€/qm)	Wohnungsbestand ³⁾	Fertigstellungen ³⁾	Bauintensität ⁴⁾ (EFH/ZFH)	Miete ⁵⁾ (€/qm)	Kaufpreis ⁵⁾ EFH (€)	Kaufpreis ⁵⁾ ETW (€/qm)
Bochum	145,7	363.441	380	200.665	659	3,2	7,50	499.000	2.264
Castrop-Rauxel	51,7	73.078	300	39.434	99	1,4	6,77	384.900	2.038
Dortmund	280,7	586.852	370	321.324	1.664	4,1	8,11	470.000	2.527
Duisburg	232,8	495.152	290	258.937	615	2,8	6,71	419.000	1.914
Essen	210,3	579.432	340	317.882	1.447	2,3	7,74	510.000	2.447
Gelsenkirchen	104,9	260.126	280	139.864	350	4,7	6,12	350.000	1.599
Hagen	160,4	188.713	230	103.175	103	1,8	6,03	420.000	1.788
Hattingen	71,7	54.061	280	29.125	48	0,9	7,26	462.000	2.322
Herne	51,4	156.621	250	84.175	189	2,8	6,60	380.000	1.809
Witten	72,4	95.107	260	52.367	94	2,1	7,00	499.000	2.212
Wuppertal	168,4	354.572	335	193.416	357	2,7	7,09	509.000	2.146

Tab. 2: Bochumer Wohnungsmarktdaten kompakt ▶

1) Bevölkerungsfortschreibung Basis Zensus 2011, Stand 31. Dezember 2021, Quelle: IT.NRW

2) Individueller Wohnungsbau (mittlere Lage), 1. Januar 2022, Quelle: Oberer Gutachterausschuss

3) Quelle IT.NRW, Stand 31. Dezember 2021

4) Bauintensität: Zahl der zwischen 2019 und 2021 fertiggestellten Wohnungen (p.a.) je 1.000 Bestandswohnungen des Jahres 2018 (Quelle: IT.NRW)

5) Angebotspreise (Median); Juli 2021 bis Juni 2022, Quelle: empirica-Preisdatenbank

Angebot Wohngebäude

Wohngebäude	58.200	58.300	58.500
EFH/ZFH (Anzahl Gebäude)	33.000	33.000	33.200
Mehrfamilienhäuser (Anzahl Gebäude)	25.300	25.300	25.300
MFH >10 WE (Anzahl Gebäude)	2.200	2.200	2.200
Anteil EFH/ZFH an Gesamtgebäude	57,0 %	57,0 %	57,0 %
Wohngebäude älter als Baujahr 1970	66,0 %	66,0 %	66,0 %

Angebot Wohnungen

Wohnungsbestand (Wohneinheiten)	198.400	198.900	199.400
Baufertigstellungen ¹	372	838	659
Baugenehmigungen ¹	917	1.907	961
Sozialwohnungsbestand (Anzahl/Quote)	12.712 (6,4%)	12.472 (6,3%)	12.349 (6,2%)
Seniorenwohnungen (öffentlich gefördert)	2.805	2.802	2.751

Wohnungsnachfrage

Einwohner (EW)	372.193	370.899	370.146
Bevölkerungsdichte (EW/qkm)	2.555	2.546	2.541
Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	-1.205	-1.225	-1.390
Wanderungssaldo	2.424	889	1.305
Ausländeranteil	14,4 %	14,7 %	15,2 %
EW mit Migrationshintergrund (absolut/Anteil)	86.572 (23,3 %)	88.739 (23,9 %)	91.527 (24,7 %)
Bedarfsgemeinschaften im SGB II-Leistungsbezug (Stand Sept. d.J.)	21.677	21.559	20.622
Arbeitslosenquote	8,2	9,3	8,4
Altenquotient	49,6	50,4	51,3
Jugendquotient	25,6	26,1	26,4
Haushalte (Gesamt/durchschnittliche Haushaltsgröße)	196.300 (1,87)	196.700 (1,86)	keine Daten

Preise/Marktanspannung

Wohnraumfördermittel des Landes	15 Mio. EUR (160 WE)	34,9 Mio. EUR (276 WE)	34,1 Mio. EUR (242 WE)
Angebots-Kaufpreis für Eigentumswohnungen (EUR/qm) ²	1.671	2.013	2.264
Angebotsmiete (EUR/qm) ²	7,02	7,33	7,5
Baulandpreis individuell (EUR/qm)	339	392	460
Baulandpreis Geschoss (EUR/qm)	362	384	446

¹ inkl. Nichtwohngebäude und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden² Erhebungszeitraum Juli 2019 bis Juni 2020, Juli 2020 bis Juni 2021 bzw. Juli 2021 bis Juni 2022

**WENN,
DANN
HIER.**

**MARK
51°7**

2261
APDU 2531513



1. Grundstücks- und Immobilienmarkt

Dem Grundstücks- und Immobilienmarkt fällt eine Schlüsselrolle zu, wenn es darum geht, für wohnungswirtschaftliche Investitionen interessant zu bleiben und durch attraktive Angebote Einwohner*innen langfristig an die Stadt zu binden.

1.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Kapitalmarktlage

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die ökonomische Situation der privaten Haushalte beeinflussen maßgeblich die Entwicklung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage. Der vorliegende Bericht umfasst im Wesentlichen den Zeitraum bis Ende 2021, gleichwohl können aktuelle Entwicklungen (bis zum Redaktionsschluss) nicht außer Betracht bleiben, zumal wir mehr denn je in global unsicheren Zeiten leben. Neben den noch immer nicht abschließend zu beurteilenden Folgen der weltweiten Covid-19-Pandemie ist es vor allem der im Frühjahr 2022 einsetzende Angriffskrieg von Russland auf die Ukraine, von dem

gravierende Folgen für die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen im laufenden Berichtsjahr bereits eingetreten und für die kommenden Jahre zu befürchten sind.

Insofern bleibt abzuwarten, wie sich beispielsweise steigende Bau- und Energiekosten, Liefer- und Kapazitätsengpässe, Fachkräftemangel, Inflation, u. a. auf (Bau-)Konjunktur auswirken und wie Investor*innen und private Häuslebauer mit diesen weitgehend unkalkulierbaren Folgen umgehen werden. Die Stadt Bochum ist weiterhin bestrebt, durch gute Rahmenbedingungen die Baukonjunktur auf lokaler Ebene zu beleben.

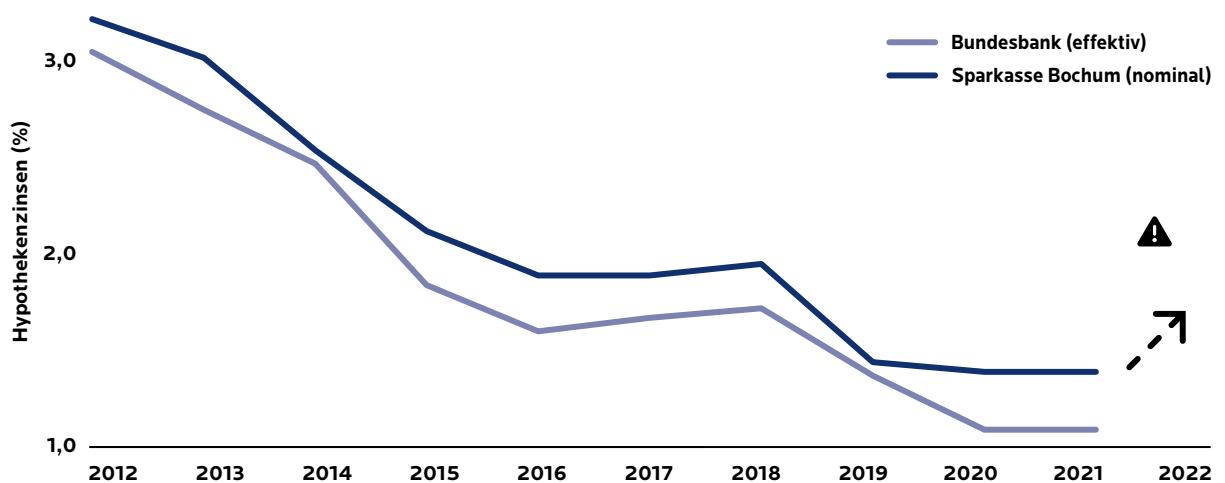
Kapitalmarkt

Das äußerst niedrige Zinsniveau hat sich 2021 fortgesetzt und damit Investitionsentscheidungen vieler Bauinteressierter positiv beeinflusst. Der Effektivzinssatz für Hypotheken (fünf bis zehn Jahre) stagnierte weiterhin auf einem ungewöhnlich niedrigen Niveau und lag Ende 2021 nur knapp oberhalb der Ein-Prozent-Marke. Entsprechend haben noch im Frühjahr 2022 die im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers

befragten Marktakteure ausnahmslos vor allem die günstigen Finanzierungsbedingungen als wesentlichen Investitionsanreiz sowohl im Eigentumsbereich als auch im Mietwohnungsbau bewertet. Allerdings sind die Zeiten fallender und historisch niedriger Zinsen erstmal vorbei. Investor*innen und Bauverantwortliche kommen unter – wie zuvor skizziert – schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht umhin, ausreichend Eigenkapital einzubringen.

Abb. 1: Entwicklung der Hypothekenzinsen (Laufzeit 5 bis 10 Jahre)

Datengrundlage: LBS bzw. Sparkasse Bochum



1.2 Bodenumsätze und Baulandpreise

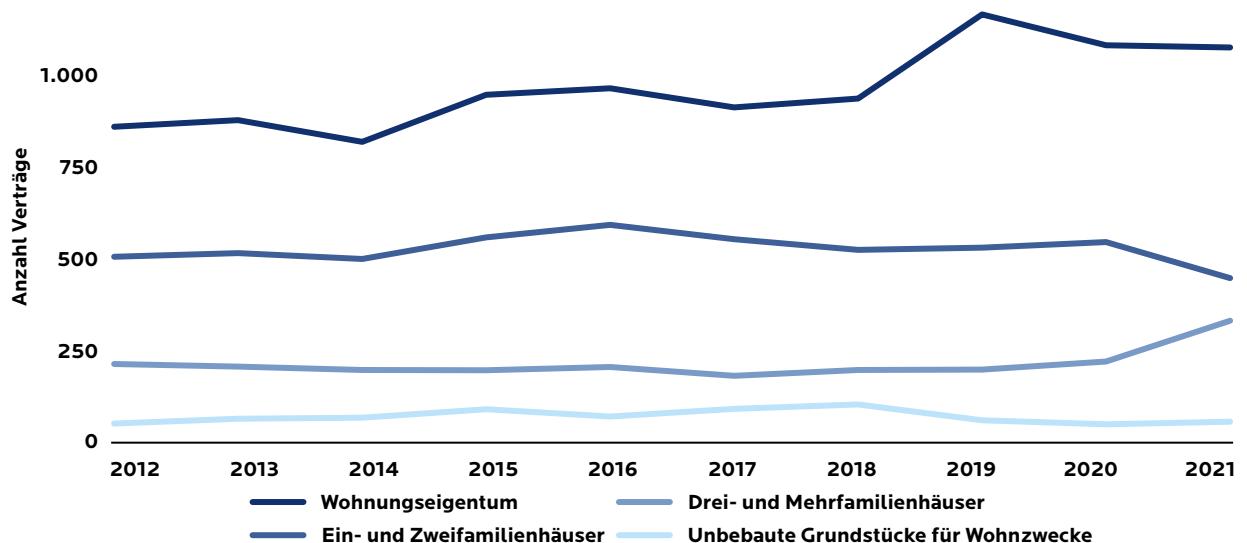
Dem Bodenmarkt fällt zur Aktivierung von Wohnungsneubau in unserer Stadt eine Schlüsselrolle zu. Wichtige Indikatoren sind hier vor allem die Preis- und Umsatzentwicklungen. Die wichtigsten Trends werden dem Grundstücksmarktbericht entnommen, der jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum veröffentlicht wird und grundstücksmarktbezogene Daten zusammenfasst, die aus aktuellen Kaufverträgen abgeleitet worden sind.¹

Kauffälle

Dem Bochumer Gutachterausschuss sind im Jahr 2021 insgesamt 2.562 Kaufverträge von den Notariaten über Eigentümerwechsel im Stadtgebiet übersandt worden, dies entspricht gegenüber dem Vorjahr (2.524 Verträge) einem leichten Anstieg von einem Prozent. Außerdem ist anzumerken, dass teilweise mehrere Objekte in einem Kaufvertrag (Paketverkäufe) veräußert werden, sodass insgesamt 2.933 Kaufobjekte im Berichtszeitraum umgesetzt worden sind. Trotz der allgemeinen Einschränkungen durch die

Abb. 2: Verteilung der Kaufverträge 2012 bis 2021

Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

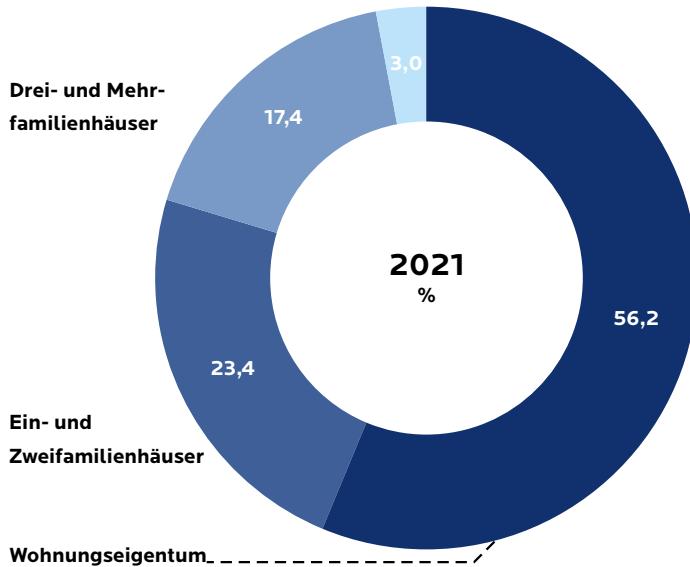


1) Der Grundstücksmarktbericht kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden, weitere Informationen auch unter www.gars.nrw/bochum

Abb. 3: Verteilung der Kaufverträge für Wohnbauzwecke nach Teilmärkten 2021

Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke



Corona-Pandemie stellt sich der Grundstücksmarkt damit insgesamt als stabil dar.

Im Vorjahresvergleich sind auch deutlich gestiegene Geld- und Flächenumsätze zu verzeichnen. Der erhöhte Flächenumsatz (+ 135 %) ergibt sich aus den Verkäufen von Landwirtschaftsflächen sowie großen Gewerbegrundstücken. Der stark gestiegene Geldumsatz (+ 84 %) begründet sich durch den Verkauf von zwei Objekten im Innenstadtbereich sowie durch Paketverkäufe im Gewerbe- und Wohnbausektor.

Bei den für eine Auswertung geeigneten Kaufverträgen (insgesamt 2.264 Verträge) handelt es sich ganz überwiegend um Kauffälle für bebaute Grundstücke. Vor allem beim Wohnungseigentum können regelmäßig mit Abstand die meisten Kaufverträge ausgewertet werden, im Vergleich zum Vorjahr gibt es hier einen leichten Anstieg der Umsatzzahlen (+ 4 %) und nahezu gleichbleibende Fallzahlen. Bei knapp einem Viertel der Kauffälle handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser, wo im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang sowohl bei den Fallzahlen (- 18 %) als auch beim Geldumsatz (- 8 %) ermittelt wurde. Drei- und Mehrfamilienhäuser kommen auf einen Anteil von rund 17 Prozent der Kauffälle. Bei diesen ergab sich gegenüber dem Vorjahr ein starker Zuwachs sowohl bei den Fallzahlen (+ 35 %) als auch beim Geldumsatz (+ 166 %).

Kauffälle für unbebaute Grundstücke sind im Vergleich zum Vorjahr mit 156 eingegangenen Kaufverträgen um fünf Prozent gestiegen. Die Zahl der Kauffälle über Wohnbauland ist mit 57 (2020: 50) sogar um rd. 14 Prozent gestiegen. Dabei

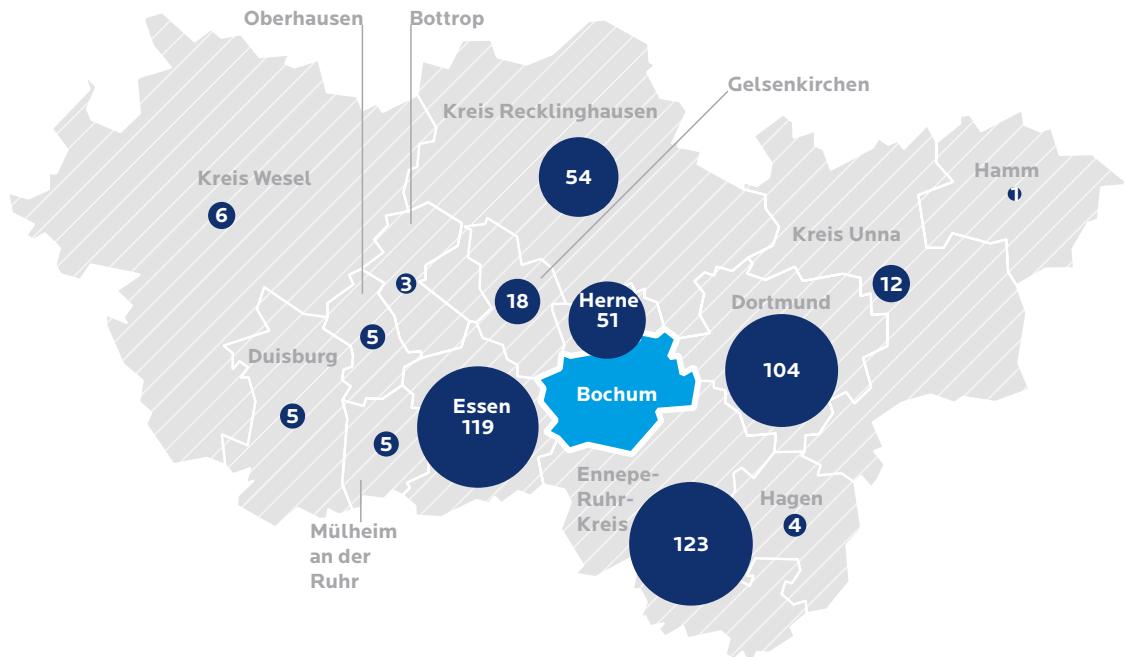
ergab sich ein Anstieg beim Flächenumsatz und ein Rückgang beim Geldumsatz.

Immobilienverkäufe finden unverändert überwiegend im Privatbereich statt. Die Verträge von Privat an Privat machen etwa 72 Prozent aller Verkäufe aus. Betrachtet man die Käufer*innen-seite, so liegt der Anteil der Privaten sogar bei gut 87 Prozent.

Im Wesentlichen kommen die Kaufenden aus Nordrhein-Westfalen (93 %). Von diesen kommt der größte Anteil in Höhe von 73 Prozent aus Bochum. Generell gilt, je näher die kommunale Nachbarschaft, desto größer die Zahl der Käufer*innen: Die meisten Erwerber*innen kommen aus dem Ennepe-Ruhr-Kreis, gefolgt von Essen und Dortmund.

Abb. 4: Anzahl der Kauffälle auf dem Wohnungsmarkt Ruhr

Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum



Baulandpreise

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnbauland lag 2021 bei 457 EUR/qm und ist damit gegenüber dem Vorjahr (389 EUR/qm) deutlich angestiegen (+ 17,5 %). Im langjährigen Mittel der letzten zehn Jahre liegt der Wert bei 317 EUR/qm. Die Preise bewegten sich im Jahr 2021 in einer Spanne von 183 bis 689 EUR/qm gegenüber 178 bis 887 EUR/qm im Jahr zuvor.

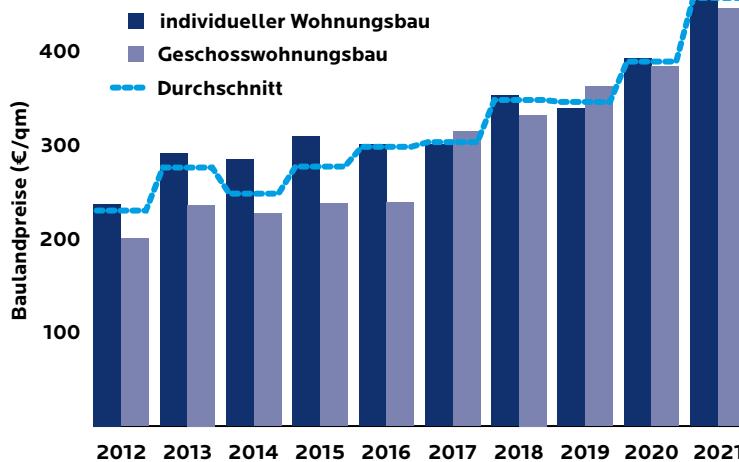
Dabei sind die Preise sowohl im Geschosswohnungsbau (446 EUR/qm) als auch im

individuellen Wohnungsbau (460 EUR/qm) vergleichbar stark gestiegen (+ 16,1 % bzw. + 17,3 %).

Da im Jahr 2021 der prozentuale Anteil von Kauffällen in guten und sehr guten Wohnlagen stark zugenommen hat, dürfte sich der preisbildende Einfluss der Wohnlagequalität auch in den aktuell ermittelten Baulandpreisen niedergeschlagen haben.

Abb. 5: Baulandpreise

Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum



Bodenrichtwerte

Der Bochumer Gutachterausschuss beschließt jährlich Übersichten über die Bodenrichtwerte, die der Erstellung von landesweiten Übersichten dienen. Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte des Bodens innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweisen.

Die Bodenrichtwerte einzelner Zonen im Stadtgebiet sind über digitale Karten verfügbar. Die

Bodenrichtwerte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kostenfrei erfragt werden, weitere Informationen sind auch im Internet unter www.gars.nrw.de/ga-bochum sowie landesweit unter www.boris.nrw.de zu finden.

In Tabelle 3 sind die durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte für die Stadt Bochum aufgeführt.

Tab. 3: Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke in Bochum

Stichtag 1. Januar 2022; Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

	gute Lage (€/qm)	mittlere Lage (€/qm)	einfache Lage (€/qm)
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche 350 bis 800 qm)	485	380	300
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Grundstücksfläche 250 bis 500 qm)	485	380	300
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche 150 - 300 qm)	540	420	335
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 Prozent des Rohertrages (GFZ ca. 1,2; Geschosse III bis V)	480	375	280

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

Baulandpreise in der Region

Da Wohnungsmärkte bekanntlich nicht an der Stadtgrenze enden, spielt der Baulandpreis bei der Suche nach einem geeigneten Baugrundstück auch im regionalen Vergleich eine wichtige Rolle. Entsprechende Preise werden jährlich vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Die aufgeführten Werte beziehen sich auf den Berichtszeitraum 1. Januar 2021 bis 1. Januar 2022.

Insgesamt sind die Preise im individuellen und im Geschosswohnungsbau sowohl in Bochum als auch im Umland bzw. in der Region überwiegend weiter gestiegen.

Allerdings weist Bochum im individuellen Wohnungsbau im regionalen Vergleich bei den einfachen und mittleren Lagen ohnehin schon seit einigen Jahren die höchsten Baulandpreise aus. Dies war auch im Jahr 2021 der Fall.

Tab. 4: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke

Stichtag 1. Januar 2022; Datengrundlagen: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) www.bodenrichtwerte-boris.de

	gute Lage (€/qm)	Tendenz	mittlere Lage (€/qm)	Tendenz	einfache Lage (€/qm)	Tendenz	gute Lage (€/qm)	Tendenz	mittlere Lage (€/qm)	Tendenz	einfache Lage (€/qm)	Tendenz
	Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften und Reihenendhäuser						Geschosswohnungsbau Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages					
Bochum	485	↗	380	↗	300	↗	480	↗	375	↗	280	↗
Castrop-Rauxel	360	↗	300	↗	240	↗	360	↗	300	↗	230	↗
Dortmund	500	↔	370	↗	240	↗	500	↔	370	↗	240	↗
Duisburg*	410	↗	290	↗	195	↗	380	↗	270	↔	160	↔
Essen	500	↗	340	↗	250	↗	550	↗	420	↗	250	↗
Gelsenkirchen	410	↗	280	↗	205	↗	310	↗	215	↗	180	↗
Hagen	300	↗	230	↗	155	↗	235	↗	210	↗	145	↗
Hattingen	315	↔	280	↗	–		300	↗	280	↗	210	↔
Herne	280	↔	250	↗	235	↗	290	↗	240	↗	205	↗
Witten	290	↗	260	↗	205	↗	240	↔	220	↔	175	↗
Wuppertal*	440	↗	335	↗	–		345	↗	265	↗	180	↗

* Werte (Duisburg/Wuppertal) sind aufgrund abweichender Definitionen nur bedingt vergleichbar

Lediglich in guter Lage werden in Dortmund und Essen höhere Preise verlangt. Insofern liegen in Bochum weiterhin nicht nur die Einstiegspreise für den Wohnbaulanderwerb deutlich höher als im Umland, sondern auch gehobene Lageansprüche können in der Region oftmals erheblich günstiger erfüllt werden.

Auch im Geschosswohnungsbau weist Bochum in der Region vergleichsweise hohe Preise aus. Lediglich Dortmund und Essen weisen in guter Lage höhere Preise aus. Vor allem in einfacher

Lage werden in Bochum im regionalen Vergleich Höchstwerte verlangt.

Die Entwicklung und das Niveau der Baulandpreise deckt sich mit der Einschätzung der Bochumer Wohnungsmarktakteure (vgl. Kapitel 6), die schon seit Jahren Preise und Verfügbarkeit von Wohnbauland als eine (Haupt-)Ursache für die Marktspannung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt thematisieren.

1.3 Immobilienpreisentwicklung

Die in diesem Kapitel dargestellten Immobilienpreise basieren auf der empirica-Preisdatenbank. Diese bildet nicht tatsächlich vereinbarte Kaufpreise ab (hierzu wird auf den Grundstücksmarktbericht verwiesen²⁾), sondern Angebotskaufpreise für Wohnimmobilien, die im Internet oder sonstigen Printmedien zum Kauf angeboten wurden.

Die nachfolgend dargestellte Auswertung erfolgte für den Zeitraum Juli 2021 bis Juni 2022 und somit – wie schon im Vorjahr – vollständig unter den Marktbedingungen der Covid-19-Pandemie. In diesem Zeitraum wurden für den Bochumer Wohnungsmarkt insgesamt rund 1.200 Immobilien und Eigentumswohnungen inseriert.

Quantitativ ist das Angebot in Bochum damit weiter rückläufig. Vor zehn Jahren hat die empirica-Preisdatenbank noch etwa doppelt so viele inserierte Immobilien gezählt. Dieser Rückgang

ist im Segment der Eigenheime noch deutlicher ausgeprägt als bei den Eigentumswohnungen.

Diese Entwicklung – womöglich zuletzt verstärkt durch Pandemiebedingungen – könnte auch Ausdruck einer zunehmenden Verknappung und der daraus resultierenden Folge sein, dass viele Immobilien nicht mehr öffentlich inseriert, sondern wegen der hohen Nachfrage direkt vermittelt werden.

Das Immobilienpreisgefüge liefert Hinweise zur Angebotsqualität (z. B. hinsichtlich Lage, Zustand, Ausstattung der Immobilie) und lässt Rückschlüsse auf die Einkommenssituation und Zahlungsbereitschaft der Nachfrageseite bzw. Kaufinteressenten zu. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilien einerseits und das begrenzte Angebot andererseits wirken – wie nachfolgend dargestellt – stark preistreibend.

2) Der Grundstücksmarktbericht kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden, weitere Informationen auch unter www.gars.nrw/bochum

1.3.1 Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Preisentwicklung

Die Angebotspreise für freistehende Einfamilienhäuser sind im Mittel mit 590.000 EUR im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 40.500 EUR erneut deutlich angestiegen (+ 7,4 %). Relativ gesehen fällt der Preisanstieg bei den Reihenhäusern sogar noch etwas deutlicher aus: hier ist der Median im letzten Jahr um 30.000 EUR auf 399.500 EUR angestiegen (+ 8,1 %).

Geradezu dramatisch fällt der Preisanstieg bei den Doppelhaushälften aus: hier liegt der aktuelle Medianwert mit 525.000 EUR um

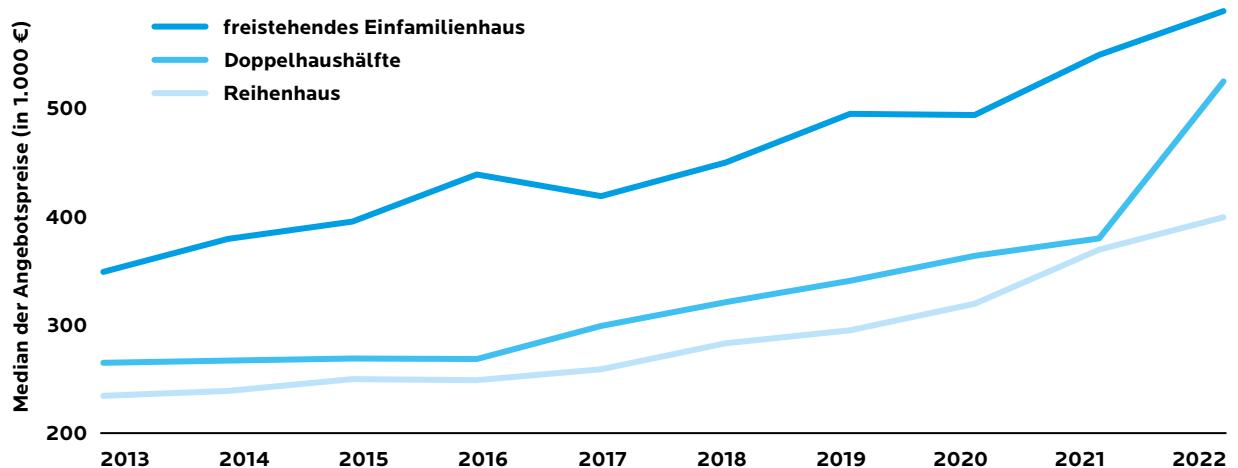
145.000 EUR höher als ein Jahr zuvor (+ 38,2 %). Es bleibt abzuwarten, ob dieser Wert womöglich durch Ausreißer-Objekte im Betrachtungszeitraum nach oben gedrückt wurde oder ob sich dieser Trend in Zukunft fortsetzen wird.

Baualter

Das Baualter der Objekte wirkt sich auf die Angebotspreise eher an den Rändern, d. h. bei den besonders alten und bei den besonders jungen Einfamilienhäusern aus. So liegen auf der einen Seite die Medianpreise für ältere Baujahre (bis 1950) mit 360.000 EUR mit Abstand

Abb. 6: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in Bochum nach Angebotsjahr

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



am niedrigsten und auf der anderen Seite für Objekte ab Baujahr 2020 mit fast 700.000 EUR am höchsten. Dazwischen (also von 1950 bis 2019) variieren die mittleren Angebotspreise nur zwischen rund 495.000 und 560.000 EUR, wobei der niedrigste Wert in der Baualtersklasse der

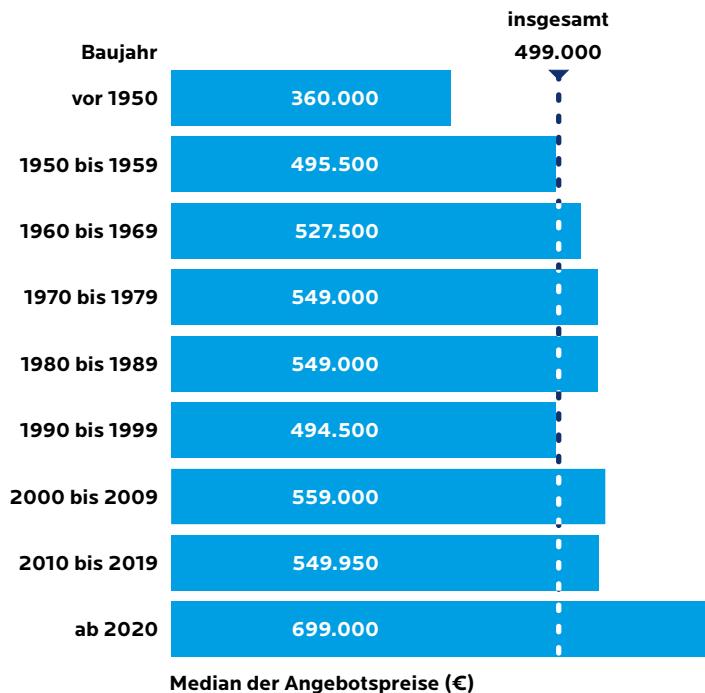
90er-Jahre festgestellt wurde. Allerdings ist eine altersabhängige Bewertung aufgrund teilweise geringer Fallzahlen und einer wahrscheinlich differenzierten Angebotsstruktur (hinsichtlich Grundstücksgröße, Wohnfläche, Ausstattung) nur eingeschränkt sinnvoll.

Abb. 7: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser nach Baujahr

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE

Marktdaten



Regionaler Vergleich

Für eine regionale Einordnung des Bochumer Preisniveaus liefert die empirica-Preisdatenbank auch Vergleichsdaten der umliegenden Kommunen.

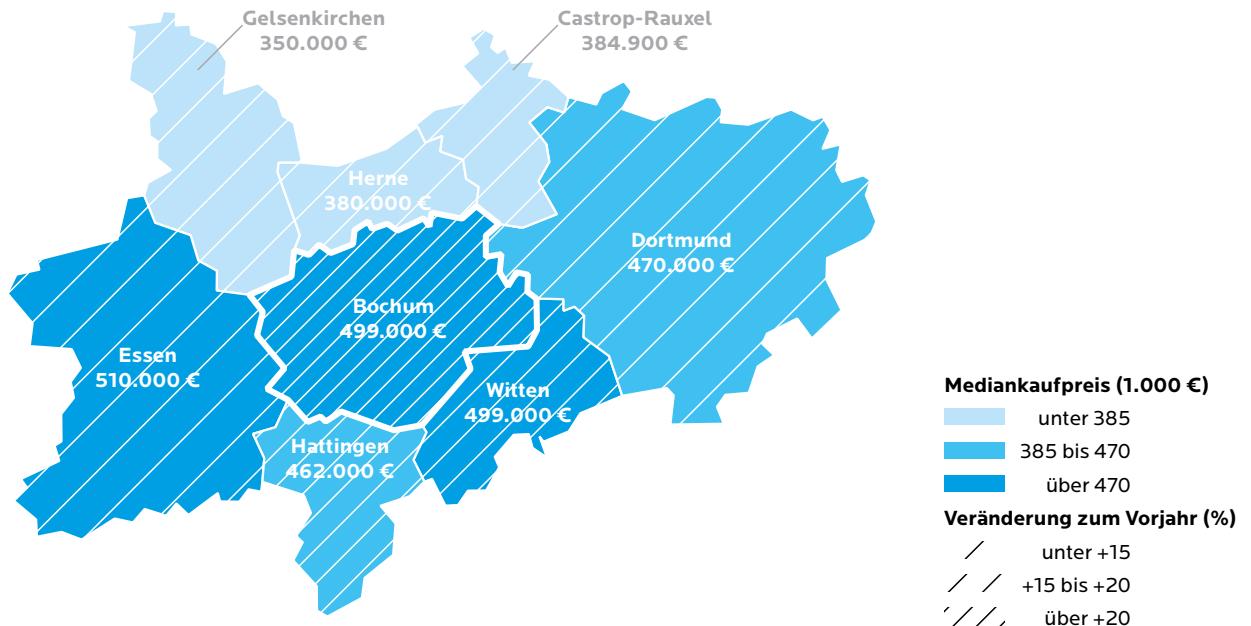
Für ein Einfamilienhaus (freistehend, Doppelhaushälfte und Reihenhaus) wurden im

Auswertungszeitraum in Bochum im Mittel 499.000 EUR verlangt. Die Preise in Witten liegen auf vergleichbarem Niveau, lediglich in Essen wird ein noch höherer Kaufpreis gefordert. In allen anderen angrenzenden Kommunen fallen die Angebotspreise niedriger aus. Insbesondere in den nördlich angrenzenden Städten

Abb. 8: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umlandvergleich

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

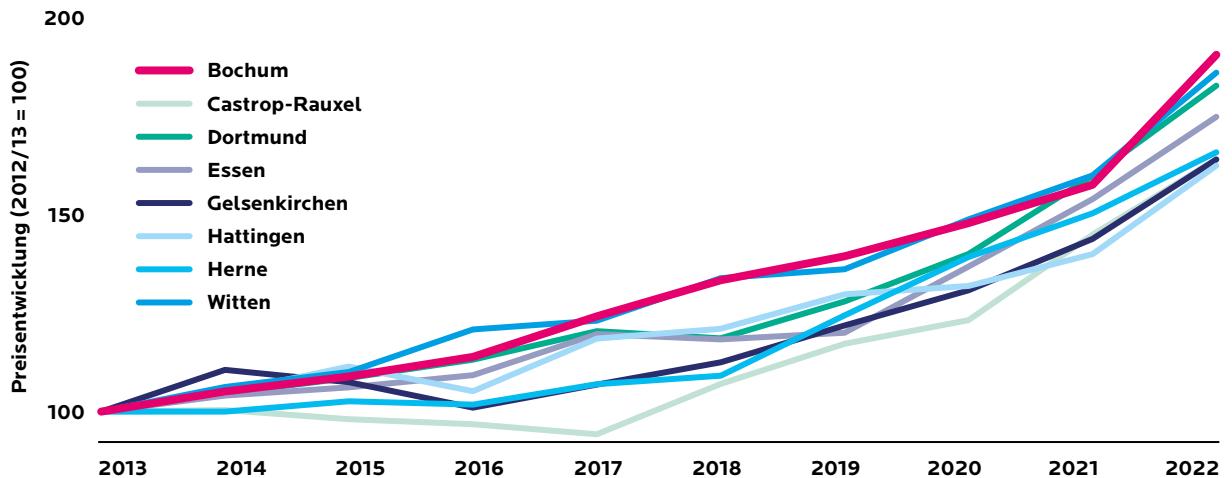
Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Gelsenkirchen, Herne und Castrop-Rauxel lagen die mittleren Angebotskaufpreise um deutlich mehr als 100.000 EUR erheblich niedriger. Im Vorjahresvergleich sind die Preise (wie auch in den Jahren zuvor) in der gesamten Region gestiegen, allerdings in keiner anderen Kommune so stark wie in Bochum (+ 21 %).

Abb. 9: Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser im Umlandvergleich (Index)

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



1.3.2 Eigentumswohnungen

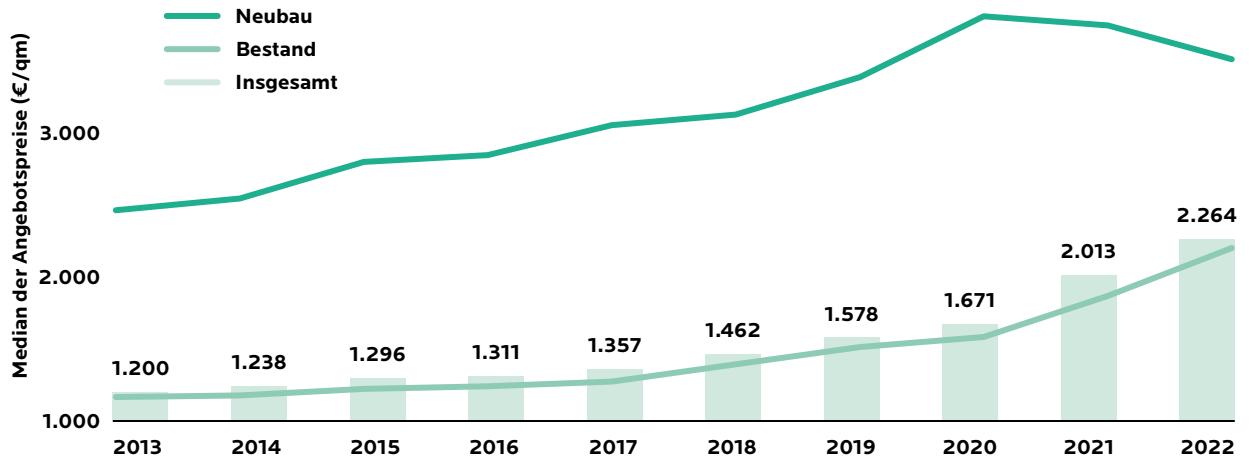
Preisentwicklung

Im Mittel wird für eine Eigentumswohnung ein Preis von 2.264 EUR/qm Wohnfläche verlangt und damit 251 EUR/qm mehr als im Vorjahr. Dies entspricht einem erheblichen Anstieg um 12,5 Prozent im letzten Jahr und etwa einer Verdoppelung in den letzten zehn Jahren! Zum Vergleich: die Mieten sind im gleichen Zeitraum um 2,3 Prozent bzw. 36,1 Prozent gestiegen.

Dabei sind es nicht allein oder vorrangig die Neubauobjekte gewesen, die diese preistreibende Entwicklung bei Eigentumswohnungen verstärken: Hier liegt der Wert zwar mit 3.516 EUR/qm deutlich höher als bei Bestandswohnungen, ist aber gegenüber der Vorjahresauswertung um 236 EUR/qm gesunken, wogegen der mittlere

Abb. 10: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Bochum

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Angebotspreis für Bestandsobjekte um 333 EUR/qm (+ 17,8 %) deutlich gestiegen ist.

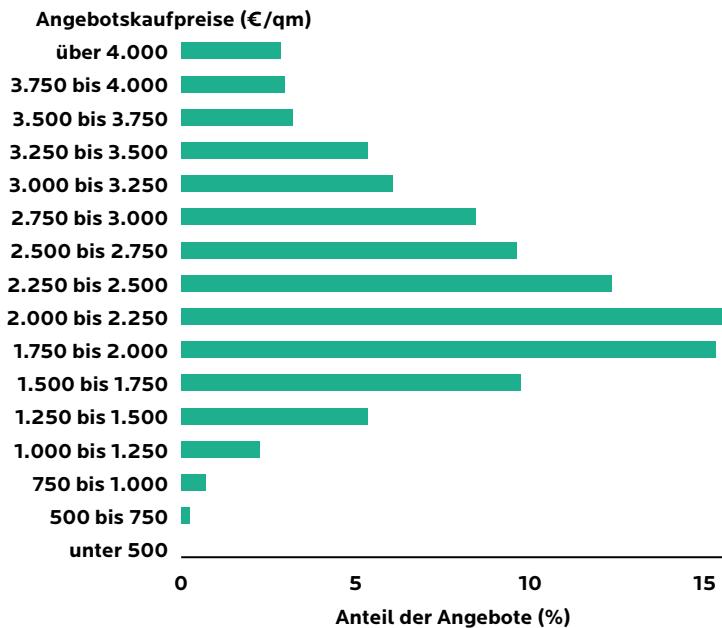
Fast ein Drittel der Angebote bewegt sich preislich zwischen 1.750 und 2.250 EUR/qm. Darunter liegen 18,2 Prozent der Angebote, wogegen mehr als jede fünfte Eigentumswohnung bereits für über 3.000 EUR/qm angeboten wird.

Abb. 11: Eigentumswohnungen nach Angebotspreisklassen

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE

Marktdaten



Baualter

Jedes fünfte Angebot entfällt auf eine Wohnung aus den 70er-Jahren, überhaupt sind etwa zwei Drittel aller angebotenen Eigentumswohnungen bereits älter als 40 Jahre. Der Anteil von Wohnungen aus diesem Jahrtausend liegt bei etwa 13 Prozent. Dabei hängen die Preise – deutlicher als im Eigenheimbereich – vom Baualter ab und steigen mit abnehmendem Alter des Objektes kontinuierlich an. Ältere Wohnungen (bis Ende der 50er-Jahre) werden im Mittel für knapp unter

2.000 EUR/qm angeboten. Wohnungen aus den 90er-Jahren liegen bereits bei fast 2.500 EUR/qm und für (neue) Wohnungen ab Baujahr 2020 werden im Mittel über 3.500 EUR/qm verlangt.

Wohnungsgröße und Barrierefreiheit

Mehr als ein Viertel der Angebote weist eine Wohnungsgröße zwischen 65 und 80 qm aus. Sowohl besonders kleine (bis 50 qm) als auch besonders große Wohnungen (über 110 qm) werden vergleichsweise selten angeboten, hier liegt der Anteil bei jeweils rund elf Prozent. Gleichwohl und anders als im Mietwohnungsbereich (vgl. Kapitel 4) liegen die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen bei den kleinen Wohnungen am niedrigsten (mit Ausnahme einzelner Kleinstwohnungen und Mikro-Appartements) und steigen mit zunehmender Wohnungsgröße kontinuierlich an. Bei den großen Eigentumswohnungen (ab 110 qm) liegt er im Mittel bei 2.711 EUR/qm.

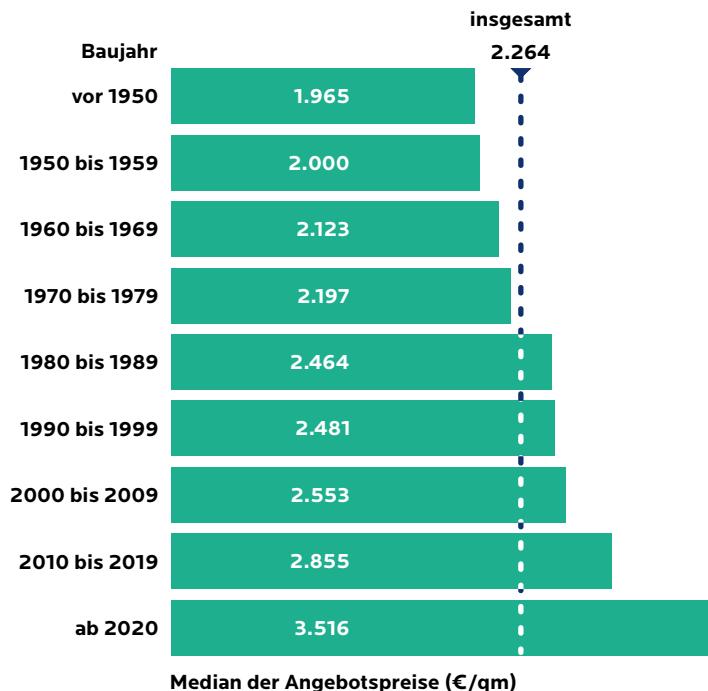
Von den im Untersuchungszeitraum inserierten 842 Eigentumswohnungen enthielten lediglich 45 Angebote (5,3 %) den Hinweis, dass es sich um eine barrierefreie oder -arme Wohnung handelt. Auch oder gerade weil es an einer eindeutigen Definition dieser Begrifflichkeiten mangelt und eine qualitative Überprüfung der Angaben im Inserat nicht erfolgt ist, fällt dieser Wert angesichts einer alternden Gesellschaft und entsprechend steigender Bedarfe bemerkenswert gering aus.

Abb. 12: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baujahr

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE

Marktdaten



Kleinräumige Betrachtung

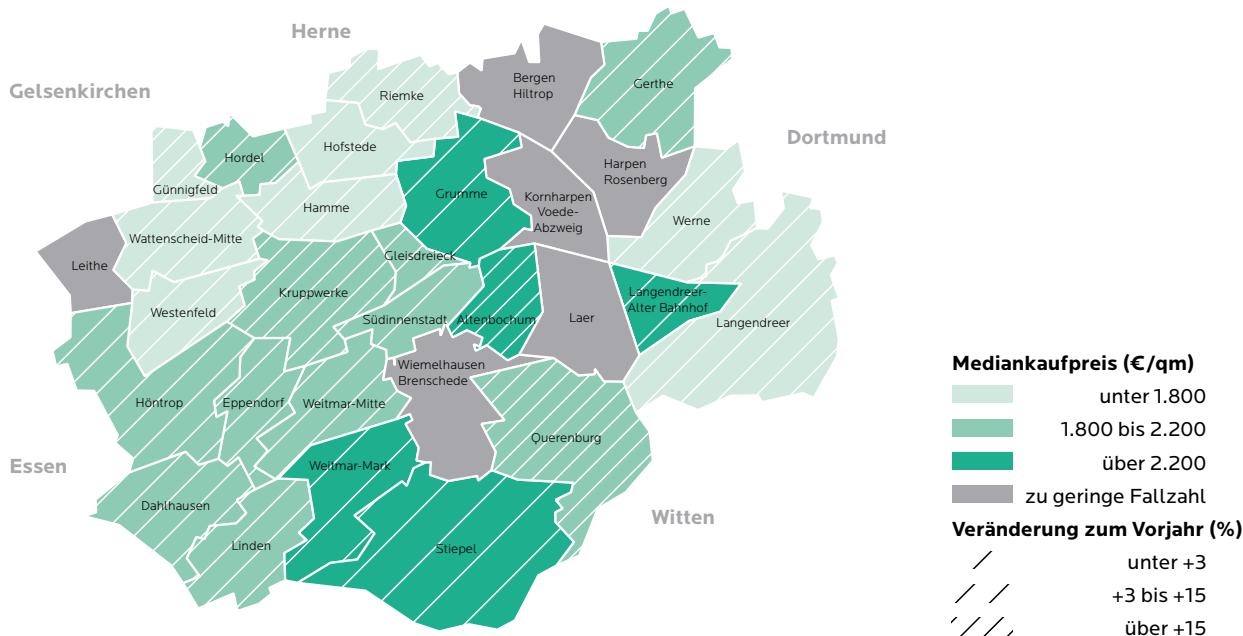
Teilräumlich differenziert werden die höchsten Preise für Eigentumswohnungen mit fast 2.600 EUR/qm in den Bezirken Süd und Südwest verlangt, zudem sind hier die Preise im Vorjahresvergleich am stärksten gestiegen (ca. 13,5 %). Fast ein Viertel des Gesamtangebotes entfällt auf diese beiden Stadtbezirke. Kaum weniger Eigentumswohnungen werden allein im Bezirk Wattenscheid angeboten. Allerdings sind hier die Preise mit Abstand am günstigsten, sind zudem im Vorjahresvergleich um 12,3 Prozent gefallen und liegen im Mittel unter 2.000 EUR/

qm. Die kleinräumige Differenzierung setzt sich auch innerhalb der sechs Stadtbezirke fort: So gibt es auch in Wattenscheid überdurchschnittlich teure Lagen oder in den Bezirken Süd/Südwest vergleichsweise preisgünstige Adressen. Eine kleinräumige Auswertung auf Ebene der 30 statistischen Bezirke (Ortsteile) ist wegen geringer Fallzahlen allerdings nur bei Betrachtung eines Mehrjahres-Zeitraumes von drei Jahren sinnvoll, zumal Neubauprojekte verstärkt auf kleinräumige Preisdifferenzierungen durchschlagen können.

Abb. 13: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Bochumer Ortsteilen

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2022 (drei Jahre)

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



So wurden im Mittel der Jahre 2019 bis 2022 die höchsten Angebotspreise nicht etwa in Stiepel, sondern mit 3.540 EUR/qm in Grumme sowie mit 3.396 EUR/qm die zweithöchsten in Langendreer/Alter Bahnhof verlangt. Es kann nur vermutet werden, dass diese Entwicklung Folge einer überdurchschnittlichen Ausweitung des Neubauangebotes der letzten Jahre sein könnte. Obwohl – genauso wie der Spitzenreiter Grumme – ebenfalls im Bezirk Mitte liegend, konnte im Ortsteil Hofstede mit einem Median von 1.327 EUR/qm der niedrigste Angebotspreis festgestellt werden. Hier hätte man, salopp

formuliert, für den Wert einer Grummer Eigentumswohnung zwei bis drei Wohnungen erwerben können.

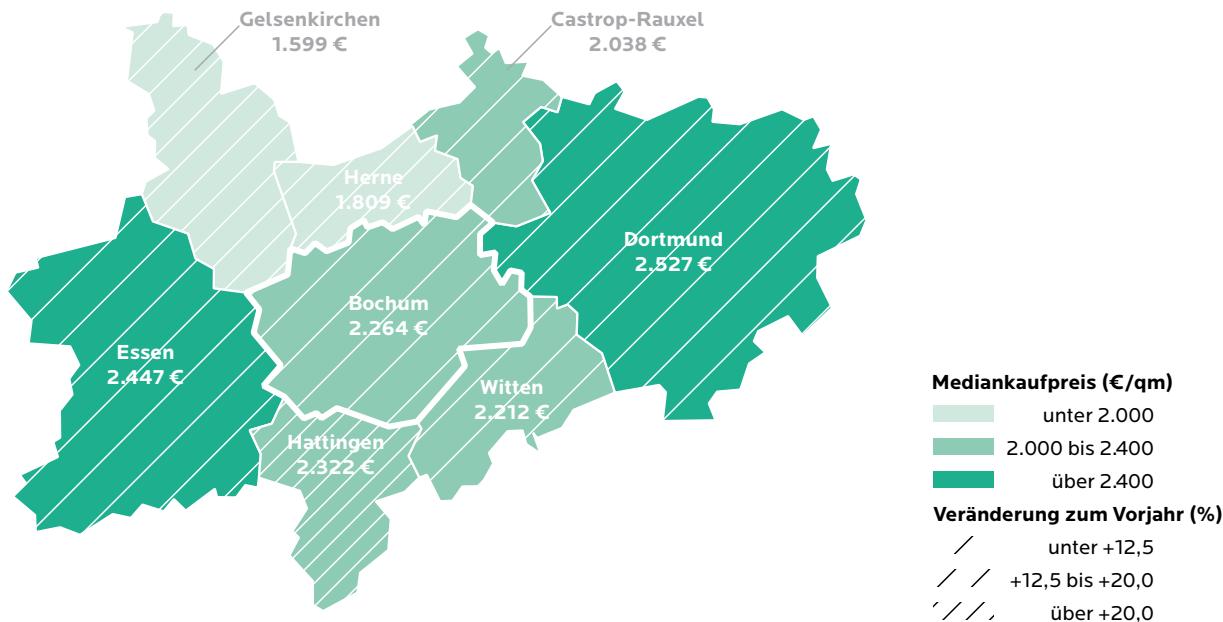
Regionaler Vergleich

Die Preise für Eigentumswohnungen in Bochum bewegen sich im Vergleich zu den Umlandkommunen eher im oberen Mittelfeld, deutlich günstiger werden Eigentumswohnungen bei den nördlich angrenzenden Nachbarkommunen angeboten, dies gilt vor allem für Gelsenkirchen (1.599 EUR/qm). Die Preise in Witten liegen nur knapp unterhalb des Niveaus in Bochum. In den

Abb. 14: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umlandvergleich

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



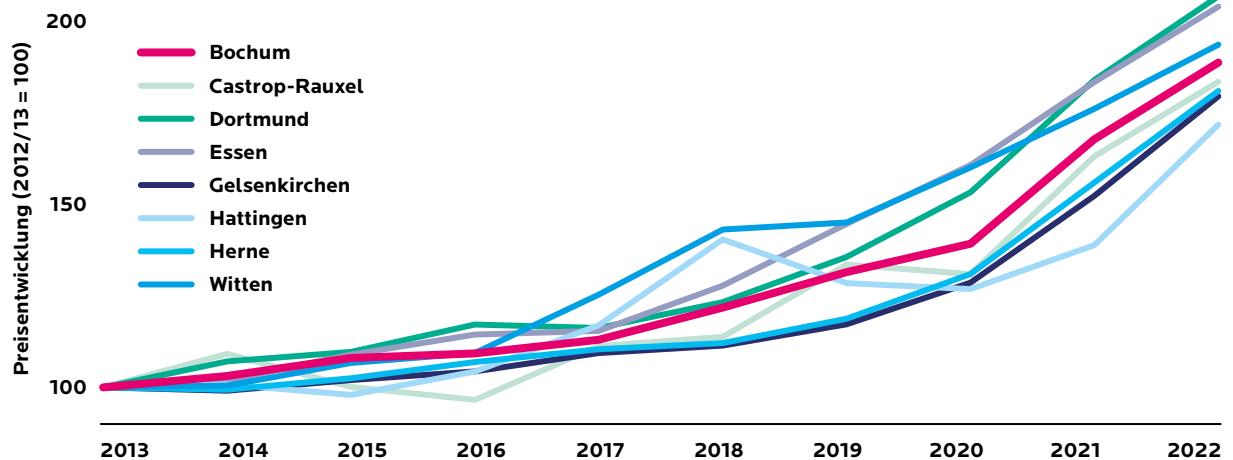
anderen umliegenden Gemeinden muss für eine Eigentumswohnung im Mittel dagegen mehr bezahlt werden, am meisten in Essen und vor allem in Dortmund.

Die Median-Angebotspreise für eine Eigentumswohnung haben sich in der gesamten Region in

den letzten Jahren weiter nach oben entwickelt, auch hier befindet sich Bochum vergleichsweise auf einem mittleren Entwicklungspfad. Für alle Kommunen kann allerdings festgestellt werden, dass die Kaufpreise für Eigentumswohnungen deutlich stärker gestiegen sind als die ebenfalls steigenden Mietpreise (vgl. Kap. 4).

Abb. 15: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umlandvergleich (Index)

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



1.4 Wohnbaulandpotenziale und Baulandmanagement

Über die Entwicklung und Bereitstellung neuer Baulandpotenziale ist es möglich, das bestehende Angebot zu differenzieren und ergänzende Wohnungsangebote vor allem für Marktsegmente zu schaffen, die über den vorhandenen Bestand bislang nicht hinreichend abgedeckt sind.

Regionalplan Ruhr

Im Kern des Ruhrgebiets gelegen, ist die räumliche Entwicklung der Stadt Bochum eng mit ihren Nachbarstädten verknüpft. Bei der Koordination der verschiedenen Interessen spielt der in der Aufstellung befindliche Regionalplan Ruhr eine wichtige Rolle. Er definiert über die Festlegung neuer Siedlungsflächenreserven einen wichtigen, formalen Entwicklungsrahmen für die kommunale Bauleitplanung. Verantwortlich für das Verfahren ist der Regionalverband Ruhr (RVR) als Träger der Regionalplanung in der Metropole Ruhr.

Bis Ende April 2022 erfolgte die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Entwurf des Regionalplanes Ruhr 2021. Ergänzend zu den im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) dargestellten Wohnbaulandreserven in der Höhe von 107 ha, sieht der überarbeitete Entwurf des Regionalplanes Ruhr 52,2 ha neue Regionalplanreserven vor.

Bereits in seiner Stellungnahme zum Entwurf 2018 hatte sich der Rat der Stadt Bochum gegen die Festlegung verschiedener Regionalplanreserven ausgesprochen. Zu nennen sind hier

z.B. das Werner Feld, landwirtschaftlich genutzte Bereiche südlich des Schmalen Hellweges oder an der Baumhofstraße. Der Rat griff damals wie auch in seiner erneuten Stellungnahme 2022 die Bedenken auf, die von verschiedenen Bürgerinitiativen gegen die Überplanung von Freiraum für die Entwicklung neuer Wohngebiete vorgebracht wurden.

Die Verbandsversammlung des RVR hat im Herbst 2022 entschieden, eine dritte Beteiligungsrunde durchzuführen. Parallel wurden auf der Grundlage einer aktualisierten Bevölkerungsprognose des Landes NRW (vgl. Kap. 3.2) die Siedlungsflächenbedarfe neu berechnet. Da die für Bochum bis 2050 prognostizierte Schrumpfung geringer ausfällt als bei der letzten Veranlagung, stieg der ermittelte Bedarf auf der Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes von 117,5 auf 143,4 deutlich an. Sowohl die wiederholt vorgebrachten Bedenken der Stadt Bochum gegen die Festlegung verschiedener Regionalplanreserven, als auch der erhöhte rechnerische Bedarf finden voraussichtlich keinen Eingang in die Flächenkulisse des überarbeiteten Entwurfs zur dritten Beteiligung. Von Seiten des RVR ist jedoch angekündigt, den Regionalplan Ruhr im Anschluss an das Hauptverfahren einer ersten Revision zu unterziehen, um ihn an die aktuellen Erfordernisse anzupassen.

Aus kommunaler Perspektive eröffnet der Regionalplan lediglich Handlungsoptionen. Ob, wann und in welcher Form diese genutzt werden, entscheidet der Rat in eigener Verantwortung.

Bei den für eine Entwicklung erforderlichen Bauleitplanverfahren ist zudem eine mehrfache Beteiligung der Öffentlichkeit zwingend vorgeschrieben.

Wohnbauflächenprogramm

Angesichts des steigenden Drucks auf den Wohnungsmarkt besteht das Ziel, die vorhandenen Wohnbaupotenziale in der Stadt

Bochum bedarfsgerecht zu entwickeln und zu steuern. Das im November 2017 beschlossene Handlungskonzept Wohnen Bochum formuliert als zentrale Zielvorgabe, jährlich 800 neue Wohneinheiten zu schaffen.

Als eine der ersten Maßnahmen des Handlungskonzeptes Wohnen wurde ein Wohnbauflächenprogramm aufgestellt. Die im Regionalen Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbaureserven sowie die zur Aufnahme in den Regionalplan Ruhr benannten Wohnbaupotenziale wurden im Hinblick auf ihre Eignung und Verfügbarkeit im Wohnbauflächenprogramm erfasst, kategorisiert und priorisiert. Als strategisches Steuerungsinstrument für die beschleunigte Entwicklung der Wohnbaupotenziale wurde aus dem Wohnbauflächenprogramm ein "Rahmenablaufplan Wohnen" abgeleitet, der die Prozesse und Abläufe der erfassten Wohnbauflächen von der Planung bis zur Baureifmachung steuern und optimieren soll.

Im September 2018 wurde das Wohnbauflächenprogramm vom Rat der Stadt Bochum beschlossen. Im Oktober 2021 erfolgte die erste Aktualisierung und Fortschreibung.

Das Wohnbauflächenprogramm in der aktuellen Fassung bildet die Flächenkulisse für aktuelle und zukünftige Wohnungsbauprojekte ab. Unterteilt werden die Projekte in kurzfristige, mittelfristige sowie langfristige Flächen. Derzeit sind 55 kurzfristige Wohnungsbauprojekte erfasst, bei welchen entweder ein Bebauungsplanerfordernis

Quote für den geförderten Wohnungsbau

Von den jährlich 800 neuen Wohneinheiten sollen 200 mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen entstehen, um den Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestandes zu kompensieren. Im Falle neu zu entwickelnder städtischer Flächen sind 30 Prozent des entstehenden Wohnraums als öffentlich geförderter Wohnungsbau zu errichten. Bei Grundstücken in privatem Besitz, für deren Entwicklung ein Bebauungsplan erforderlich ist und die eine gewisse Größe (2.000 qm Geschossfläche Wohnen) überschreiten, sind 20 Prozent mit gefördertem Wohnungsbau zu belegen. Mit dem Instrument der Quotierung wird somit geförderter Wohnungsbau im gesamten Stadtgebiet geschaffen, auch in bevorzugten Wohnlagen. Seit der Einführung wurden bislang 21 Projekte bearbeitet, die einer Quotierung unterliegen. Insgesamt konnten rund 350 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau genehmigt werden. Die Umsetzung der Quotenregelung wird seitens der Stadt aus förderrechtlicher Sicht begleitet und vorbereitet.

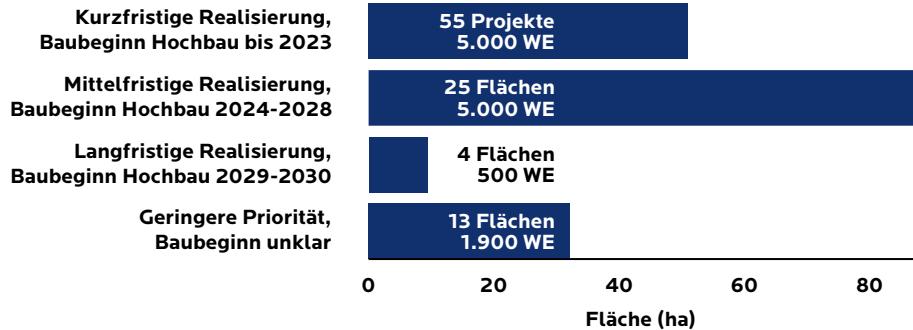


Abb. 16: Bilanz Wohnbauflächenprogramm

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

besteht oder Projekte mit mehr als 20 Wohneinheiten, die nach § 34 BauGB entwickelt werden. Die mittelfristigen Wohnbauflächen, bei denen ein Baubeginn perspektivisch bis zum Jahr 2028 erfolgen kann, umfassen 87 ha auf 25 Flächen. Insgesamt bieten die Flächen Potenzial für bis zu 10.000 Wohneinheiten bis 2030. Die Projekte verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und werden in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes Angebote schaffen.

Die konkrete Entwicklung und Vermarktung einer Fläche kann dann auf unterschiedlichen Wegen erfolgen. Bei städtischen Grundstücken tritt die Stadt Bochum auch selbst als Anbieter auf. Informationen über entsprechende Grundstücke sind abrufbar unter www.bochum.de/grundstuecke. Flächen, die von privaten Investoren entwickelt und als baureife Grundstücke zum Kauf angeboten werden, sind zudem in den einschlägigen Internetportalen zu finden.

Nachfolgend werden zwei Beispiele für attraktive Flächenentwicklungen in Bochum vorgestellt.

Feldmark Ost

Als Teil des Gesamtprojektes „OSTPARK – Neues Wohnen“ soll auf einer Fläche zwischen der Straße Feldmark, dem Friedhof Altenbochum (sog. „Alter Friedhof“) und dem Sheffield-Ring ein neues Wohngebiet entstehen, welches sich auf zwei etwa gleich große Baufelder aufteilt.

Im Quartier Feldmark Ost sind insgesamt ca. 115 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilien-, Reihen- und Gartenhofhäusern geplant, davon 30 Prozent als geförderter Wohnungsbau. An der Straße Feldmark sowie an der südlichen Planbegrenzung ist eine geschlossene, drei- bis viergeschossige Bebauung geplant. Die Blockecken werden hier jeweils durch winkelförmige Mehrfamilienhäuser gefasst und durch eine Reihenhausbebauung verbunden. Im übrigen Teil entsteht eine Bebauung aus dreigeschossigen Reihenhäusern und zweigeschossigen Gartenhofhäusern. Städtebaulich wichtige Situationen wie die Bebauung am Wasserplatz sowie die Zufahrten von der Straße Feldmark in das Plangebiet werden durch Vorsprünge an den



Abb. 17: Modell des Quartiers Ferldmark Ost

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Gebäudeecken betont. Zur Unterbringung der privaten Stellplätze sind Gemeinschaftsstellplatzflächen in den Blockinnenbereichen der beiden Baufelder vorgesehen. Unter den Mehrfamilien- und Reihenhäusern kann alternativ oder ergänzend eine Tiefgarage errichtet werden. Für die Mehrfamilien- bzw. Reihenhausbauung

am Wasserplatz im Süden des Plangebietes ist die Errichtung einer Tiefgarage aufgrund der geringeren Größe der Gemeinschaftsstellplatzfläche hingegen zwingend erforderlich. Die Erschließung der Tiefgaragen soll analog zu den anderen Teilen des Quartiers Ferldmark über in die Gebäude integrierte Zufahrten erfolgen.



Abb. 18: Entwurf des Baugebiets Hauptstraße/In der Schornau

Quelle: Tor 5 Architekten/GLS Bank

Hauptstraße/In der Schornau

Südwestlich des evangelischen Friedhofs Langendreer ist auf einer Fläche zwischen Hauptstraße und der Straße In der Schornau eine Erweiterung der nahegelegenen Rudolf-Steiner-Schule mit Kindertagesstätte sowie der Bau mehrerer Mehrfamilienhäuser geplant. Das Projekt wird in Trägerschaft der GLS Bank unter Beteiligung der Langendreer Baugenossenschaft, der Rudolf-Steiner-Schule und dem Wohnprojekt „Facettenreich“ als zukünftigem Mieter umgesetzt.

Der Schulerweiterungsbau macht im Norden der Baufläche den Anfang einer Reihe von vier dreieinhalb- bis fünfgeschossigen Solitärbauten, die gemeinsam mit der Bestandsbebauung einen großzügigen halbprivaten Hofbereich umschließen. In diesem ist ein weiteres, niedrigeres Wohngebäude vorgesehen.

Während der Schulbau über die Hauptstraße erschlossen wird und über eigene Stellplätze verfügt, werden die Wohngebäude über die Straße an der Schornau erschlossen. Eine Tiefgarage nimmt dort den Großteil der erforderlichen Stellplätze auf.

Ergebnis Grundstücks- und Immobilienmarkt

Trotz der allgemeinen Einschränkungen im zweiten Corona-Jahr waren 2021 deutlich gestiegene Geld- und Flächenumsätze zu verzeichnen, insgesamt stellt sich der Grundstücksmarkt damit als stabil dar. Es bleibt leider abzuwarten, wie sich neben der anhaltenden Pandemielage der im Frühjahr 2022 einsetzende Krieg in der Ukraine mit gravierenden gesamtwirtschaftlichen Folgen und unkalkulierbaren Konsequenzen (auch) auf Investor*innen und private Häuslebauer weiter auswirken wird.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnbauland lag 2021 bei 457 EUR/qm und ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Im Vergleich mit den Nachbarkommunen ist der Erwerb von Wohnbauland in Bochum damit weiterhin überdurchschnittlich teuer. Dabei liegen nicht nur die „Einstiegspreise“ für den Wohnbaulanderwerb deutlich höher, sondern auch gehobene Lageansprüche können im Umland oftmals erheblich günstiger erfüllt werden.

Aber auch bei den bebauten Grundstücken bewegen sich die Preise in Bochum weiterhin auf einem hohen Niveau und sind weiter deutlich

angestiegen. Hohe Nachfrage und ein begrenztes Angebot wirken hier stark preistreibend. Für ein Einfamilienhaus wurden im Mittel fast 500.000 Euro verlangt und damit mehr als in fast allen anderen angrenzenden Kommunen. Insbesondere in Gelsenkirchen, Herne und Castrop-Rauxel lagen die Angebotskaufpreise besonders deutlich – im Mittel um mehr als 100.000 Euro – erheblich niedriger.

Die mittleren Angebotspreise für Eigentumswohnungen haben sich in den letzten zehn Jahren in Bochum auf zuletzt 2.264 EUR/qm verdoppelt, gleichwohl fällt die Dynamik in vielen Nachbarkommunen sogar noch größer aus.

Angesichts der anhaltenden Marktanspannung verfolgt die Stadt das Ziel, die vorhandenen Wohnbaupotenziale bedarfsgerecht zu entwickeln und zu steuern sowie durch gute Rahmenbedingungen die Baukonjunktur auf lokaler Ebene zu beleben. Das Wohnbauflächenprogramm bildet die Flächenkulisse für aktuelle und zukünftige Wohnungsbauprojekte ab. Bis zum Jahr 2030 bieten diese Flächen Potenzial für bis zu 10.000 Wohneinheiten.



2. Wohnungsangebot

Das Wohnungsangebot wird durch Neubautätigkeit und durch Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnungsbestände bestimmt. Auch bei einer hohen Neubautätigkeit gilt, dass der Großteil des Angebotes bereits – oftmals seit vielen Jahrzehnten – gebaut ist.

2.1 Wohnungsneubau (Bautätigkeit)

Bundes- und landesweiter Trend

Die Rahmenbedingungen für Wohnungsneubau waren im Berichtsjahr 2021 trotz steigender Baukosten und anhaltender Pandemielage insgesamt noch als recht günstig zu bewerten. Dabei liefert die Zahl der Baugenehmigungen Hinweise auf eine zu erwartende Nachfrage im Baugewerbe, vor allem sind sie auch ein Ausblick auf in Zukunft potenziell entstehende Neubauten.

Bundesweit stieg die Zahl der Baugenehmigungen 2021 um 3,3 Prozent auf rund 380.900 an.

Dies ist vor allem auf die Entwicklung bei den Zweifamilienhäusern zurückzuführen (25,1%), im Segment der Mehrfamilienhäuser war ein Zuwachs von 2,2 Prozent zu verzeichnen, bei den Einfamilienhäusern waren es lediglich 0,9 Prozent. Die Zahl der Baufertigstellungen entwickelte sich bundesweit rückläufig, insgesamt wurden rund 293.400 Wohnungen und damit 4,2 Prozent weniger als im Vorjahr fertiggestellt. Von der rückläufigen Entwicklung am stärksten betroffen war auch hier das Segment der Einfamilienhäuser. Das von der Ampel-Koalition

gesetzte Ziel, zur Eindämmung der Wohnungs-
knappheit jährlich 400.000 Wohnungen in
Deutschland neu zu bauen, wird weiterhin deut-
lich nicht erreicht.

In Nordrhein-Westfalen ist die Zahl der erteilten
Baugenehmigungen im Jahr 2021 im Vergleich
zum Vorjahr um 1,5 Prozent auf rd. 60.900
Wohnungen gesunken, bewegen sich aber in der
mehrjährigen Betrachtung weiterhin auf einem
überdurchschnittlichen Niveau. Lediglich bei den
Zweifamilienhäusern stiegen die Genehmigungs-
zahlen, bei den Ein- und Mehrfamilienhäusern
sind diese gesunken. Auch bei den Fertig-
stellungszahlen war – auf einem weiterhin
eher überdurchschnittlichen Niveau – im Ver-
gleich zum Vorjahr ein moderater Rückgang
um 0,4 Prozent auf rund 49.550 Wohnungen zu
verzeichnen.

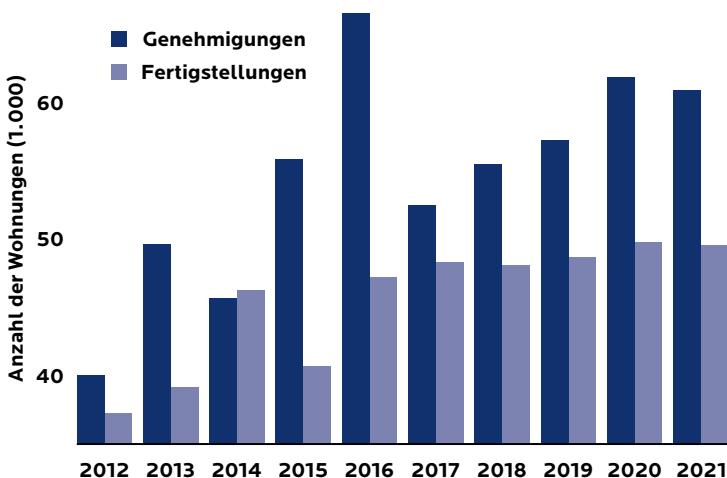
Die rückläufige Entwicklung ist vor allem auf
gesunkene Fertigstellungszahlen bei Ein- und
Zweifamilienhäusern zurückzuführen, bei Mehr-
familienhäusern sind diese dagegen um 2,0
Prozent gestiegen.

Bautätigkeit in Bochum

Die Bautätigkeitsstatistik des Landes NRW weist
für Bochum im Jahr 2021 im Vergleich zum
Vorjahr zwar rückläufige Zahlen aus, insgesamt
bewegen sich die Werte damit aber seit über 20
Jahren sowohl bei den Genehmigungs- als auch
den Fertigstellungszahlen (einschl. Nichtwohn-
gebäuden und Baumaßnahmen an bestehenden
Gebäuden) jeweils an zweiter Stelle. Gleichwohl
wird das im Handlungskonzept Wohnen 2017
formulierte Ziel von jährlich 800 Wohnungen
seit 2018 lediglich bei den Genehmigungszahlen
erreicht, bei den Fertigstellungszahlen ist dies

Abb. 19: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in NRW

Datengrundlage: © Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2022



bislang nur im Jahr 2020 gelungen. Diesem ambitionierten Ziel stehen die Preise und die Verfügbarkeit von Bauland entgegen, zuletzt und zunehmend aber auch steigende Kosten und Kapazitätsengpässe im Baugewerbe.

Mit 961 erteilten Baugenehmigungen ist der Wert gegenüber dem außergewöhnlichen Vorjahresergebnis zwar gesunken, bewegt sich aber weiterhin auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Die bislang für das Jahr 2022 erteilten Baugenehmigungen lassen eine weitere Steigerung der Genehmigungszahlen erwarten, so wurden im ersten Halbjahr bereits Genehmigungen für fast 500 Wohnungen erteilt, das entspricht einer Steigerung gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres um 34,3 Prozent. Zwar lässt diese positive Entwicklung entsprechend höhere Fertigstellungszahlen in den nächsten Jahren erwarten,

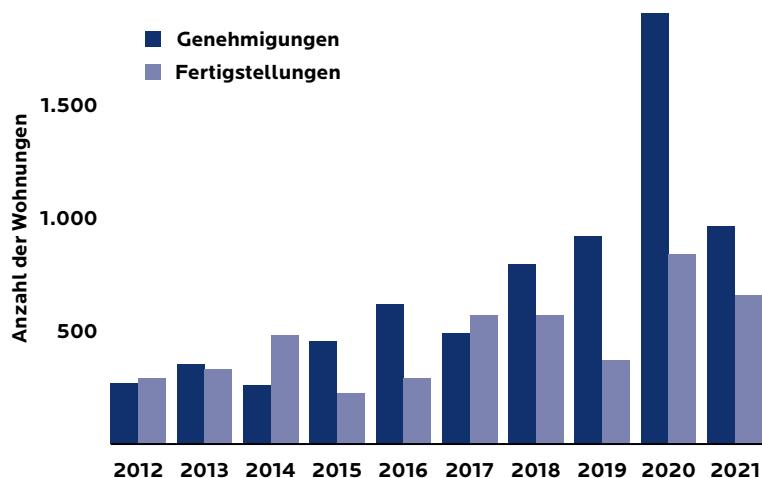
doch nicht alle genehmigten Wohnungen werden am Ende tatsächlich auch gebaut.

Die Zahl der Baufertigstellungen im Jahr 2021 liegt mit 659 Wohnungen zwar unter dem Vorjahreswert, ist aber ansonsten zuletzt im Jahr 2000 übertroffen worden.

Es bleibt abzuwarten, wie sich die weiteren gravierenden Verschlechterungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Folge des Ukraine-Krieges im Jahr 2022 auf künftige Investitionen bzw. die Neubautätigkeit auswirken werden. Die sehr unterschiedlichen Bewertungen des Investitionsklimas durch Bochumer Wohnungsmarktakeure im Frühjahr 2022 (vgl. Kapitel 6) lassen bereits eine einsetzende Unsicherheit von Investitionen im Wohnungsneubau erkennen.

Abb. 20: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Bochum

Datengrundlage: © Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2022

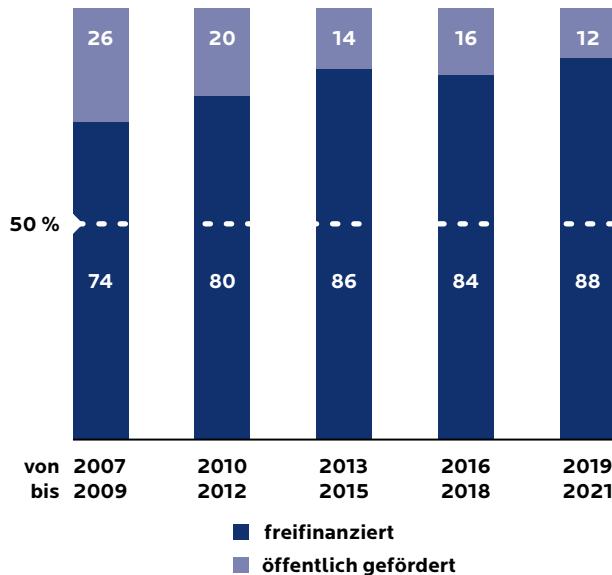


Finanzierungsart

In den letzten drei Jahren wurden im Durchschnitt etwa zwölf Prozent der Neubauten mit Fördermitteln des Landes finanziert. Damit sind die relativen Anteile in diesem Segment zwar weiter gesunken, allerdings fiel der absolute Wert der geförderten Wohneinheiten aufgrund der allgemein gestiegenen Bautätigkeit höher aus. Gleichwohl wird das Ziel, etwa jede vierte Wohnung mit Fördermitteln fertigzustellen, bislang nicht erreicht.

Abb. 21: Baufertigstellungen nach Finanzierungsart und Kohorte

Datengrundlage: © Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2022; Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Bauintensität

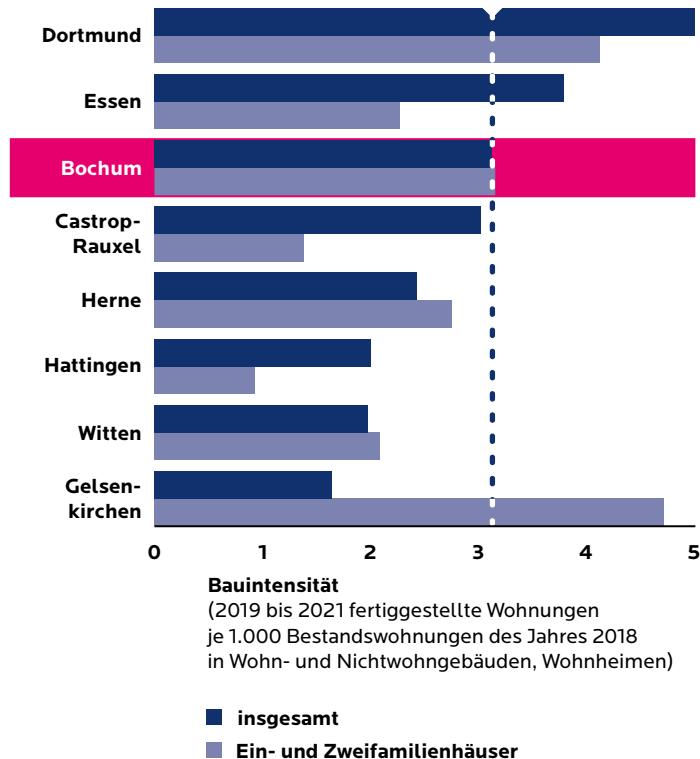
Die Bauintensität bildet die relative Bautätigkeit ab und setzt die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen in das Verhältnis zu je 1.000 Bestandswohnungen.

Im Vergleich mit den Nachbarkommunen zeigt sich, dass die Bauintensität der letzten drei Jahre (2019 bis 2021) in Bochum überdurchschnittlich verlaufen ist. Während in Bochum auf 1.000 Bestandswohnungen³ des Jahres 2018 pro Jahr etwa 3,1 neue Wohnungen fertiggestellt wurden, liegen die Werte mit Ausnahme von Dortmund und Essen in allen anderen Nachbarkommunen niedriger.

Die Bauintensität bei den Ein- und Zweifamilienhäusern fällt in Bochum ebenfalls überdurchschnittlich aus, eine höhere relative Bautätigkeit war in den letzten Jahren nur in Dortmund und auffällig deutlich in Gelsenkirchen zu verzeichnen.

Abb. 22: Bauintensität im Städtevergleich

Datengrundlage: © Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2022



- 3) In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass sich hinter einer niedrigen Bauintensität entsprechend der Größe der Stadt (bzw. des jeweils vorhandenen Wohnungsbestandes) gleichwohl eine höhere absolute Zahl an Fertigstellungen verbergen kann als in einer vergleichsweise kleinen Stadt mit höherer Bauintensität (und umgekehrt). Gleiches gilt analog auch für die Vergleichszahlen der Bauintensität zwischen individuellem und Geschosswohnungsbau

2.2 Wohnungsbestand

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 weist die Landesstatistik von IT.NRW für Bochum 200.665 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Wohnheimen) aus.⁴ Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Bestand um 659 Wohnungen.

Der Wohnungsbestand in Bochum wird ganz überwiegend vermietet. Überschlüssig lässt sich

abschätzen, dass etwa die Hälfte der Wohnungen von Privatpersonen und etwa ein weiteres Viertel von Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften vermietet wird. Bei dem restlichen Viertel handelt es sich um selbstgenutztes Wohneigentum. Insgesamt befinden sich somit etwa drei Viertel aller Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen⁵.

Tab. 5: Wohngebäude und Wohnungen

Quelle: © Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2022

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden oder Wohnheimen			Wohnungen gesamt
		Gesamt	in Ein- und Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern	
2021	57.950	190.921	42.590	148.331	200.665
2020	57.766	190.282	42.441	147.841	200.006
2019	57.596	189.494	42.319	147.175	199.204
2018	57.469	189.138	42.208	146.930	198.849
2017	57.370	188.636	42.126	146.510	198.396
2016	57.216	188.386	41.975	146.411	198.076
2015	57.053	188.139	41.821	146.318	197.824
2014	57.018	188.026	41.804	146.222	197.715
2013	56.940	187.641	41.761	145.880	197.372
2012	56.807	187.377	41.634	145.743	197.063

- 4) Als Ergänzung zur Landesstatistik kann – insbesondere für kleinräumige Betrachtungen – auch die Gebäudedatei der Stadt Bochum herangezogen werden. Die im Anhang dargestellten Werte können von den hier verwendeten Daten der offiziellen IT.NRW-Statistik abweichen.
- 5) Die Eigentümerquote im Stadtgebiet wurde zuletzt im Juli 2018 über eine Auswertung von Grundsteuerdaten ermittelt und zeigte sich gegenüber einer Auswertung von 2014 nahezu unverändert. Danach wurden 2018 rund 48.700 Wohnungen (25 %) vom Eigentümer bzw. Miteigentümer selbst genutzt. Kleinräumig verteilt sich das selbstgenutzte Wohneigentum ungleich über das Bochumer Stadtgebiet und variiert zwischen 8 % im Ortsteil Gleisdreieck und über 50 % in Hordel.

Im vorhandenen Wohnungsbestand sind Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen seit Jahren rückläufig und spielen quantitativ eine untergeordnete Rolle. Die Zahl der Abgeschlossenheitserklärungen für Bestandsmietwohnungen, die vor einer Umwandlung beantragt werden muss, liegt gewöhnlich bei unter 30 Fällen im Jahr. Anlass dieser Umwandlungsfälle sind dann vor allem private Erbschaftsangelegenheiten. Gleichwohl bleibt die Entwicklung weiter im Blick zu behalten, ob künftig

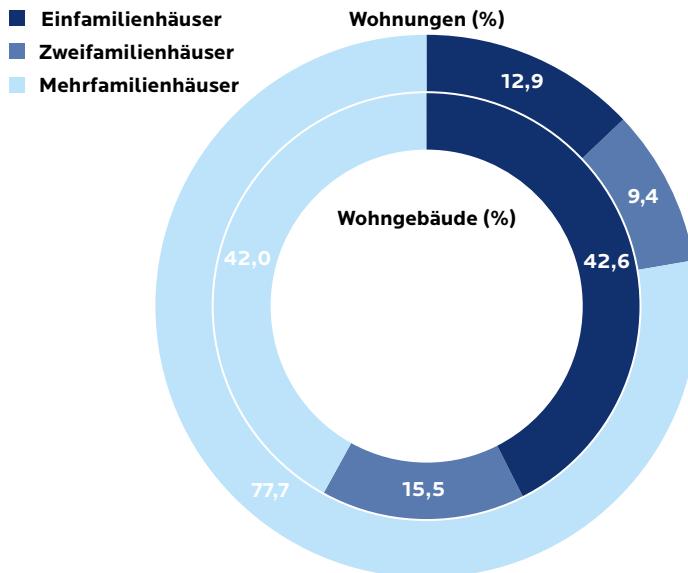
eine Trendumkehr zu mehr Umwandlungen mit Weiterverkäufen im größeren Stil stattfindet.

Bauform

In Bochum gibt es fast 33.630 Ein- und Zweifamilienhäuser mit rund 42.600 Wohnungen. Demgegenüber gibt es zwar nur ca. 24.320 Mehrfamilienhäuser (Wohngebäude mit mindestens drei Wohnungen), gleichwohl befinden sich in diesen insgesamt rund 148.330 Wohnungen. Der Bochumer Wohnungsbestand wird also großstadttypisch vom Geschosswohnungsbau geprägt – mehr als drei Viertel aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern, etwa 15,6 Prozent in größeren Gebäuden mit zehn und mehr Wohneinheiten.

Abb. 23: Wohngebäude nach Bauform im Jahr 2021

Datengrundlage: © Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2022



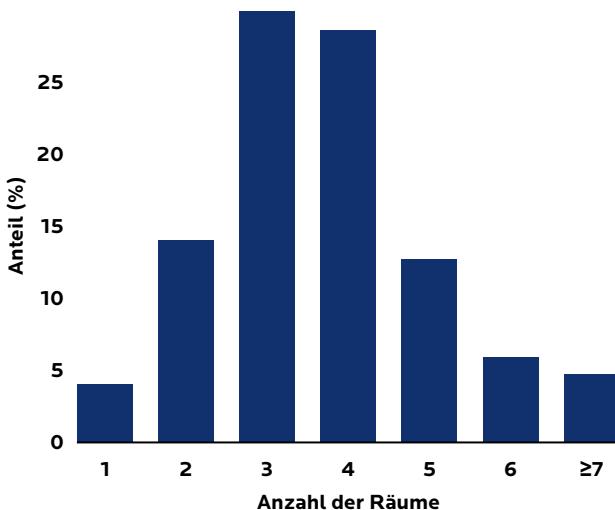
Wohnungsgröße

Die durchschnittliche Wohnfläche einer Wohnung in Bochum beläuft sich Ende 2021 auf 78,2 qm. Dieser Wert steigt seit Jahren geringfügig aber stetig an – liegt damit auf großstädtischem Niveau, aber deutlich unter dem Durchschnitt in Nordrhein-Westfalen (90,7 qm). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner*in liegt bei 43,2 qm. Dieser rechnerische Wert ist ebenfalls leicht gestiegen, da Wanderungsverluste statistisch automatisch zu einem erhöhten Wohnraumverbrauch je Einwohner*in führen. Im Landesdurchschnitt steht jeder Person rechnerisch etwas mehr Wohnfläche zu (46,3 qm), wobei allein die Wohnfläche einer Wohnung nicht auf deren Funktionalität und Zuschnitt schließen lässt.

Der Großteil der Wohnungen in Bochum verfügt über drei oder vier Räume (rd. 117.430 Wohnungen bzw. 58,5 %)⁶, relativ gesehen fallen die Zuwachsraten in Höhe von einem Prozent in den letzten zehn Jahren in dieser Kategorie allerdings am niedrigsten aus. Aktuell verfügen rund 21.450 Wohnungen (10,7 %) über sechs oder mehr Räume, hier waren zudem in den letzten zehn Jahren die größten relativen Zuwächse festzustellen (rd. 1.000 Wohnungen bzw. 4,9 %). Kleinere Wohnungen mit höchstens zwei Räumen machen recht stabil 18,1 % am Gesamtmarkt aus.

Abb. 24: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume

Datengrundlage: © Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2022



Im aktuellen Wohnungsmarktbarometer signalisiert nach Ansicht der befragten Marktakteure insbesondere das mangelnde Angebot an großen (und bezahlbaren) Mietwohnungen Handlungsbedarf, wogegen das quantitative Angebot an kleinen Wohnungen vergleichsweise unproblematisch eingeschätzt wird (vgl. Kap. 6).

Baualter und (Ausstattungs-)Qualität im Bestand

Ein Großteil der Gebäude in Bochum wurde zwischen 1949 und 1969 gebaut bzw. wieder aufgebaut, knapp 29 Prozent der Gebäude sind noch älter. Das bedeutet, dass insgesamt etwa zwei Drittel der Wohngebäude älter als 50 Jahre und damit sozusagen „in die Jahre gekommen“ sein könnte. Jüngere Baujahre ab 2010 machen bislang etwa 2,8 Prozent vom Gesamtbestand aus. Es liegt auf der Hand, dass sich an der grundsätzlichen Baualterstruktur durch Wohnungsneubau allein nur wenig ändern lässt. Bestandsmaßnahmen sind also unerlässlich, um die Attraktivität des Wohnstandorts Bochum weiter zu steigern.

Der hohe Anteil älterer Gebäude und Wohnungen kann ein Indiz für zu erwartende Bauabgänge sein, vor allem aber lässt dieser im Hinblick auf zeitgemäße, altengerechte und energetische Standards auf einen erhöhten Handlungsbedarf schließen.

Genauere Informationen über bereits erfolgte Modernisierungsmaßnahmen bzw. über den aktuellen qualitativen Zustand der Gebäude liegen

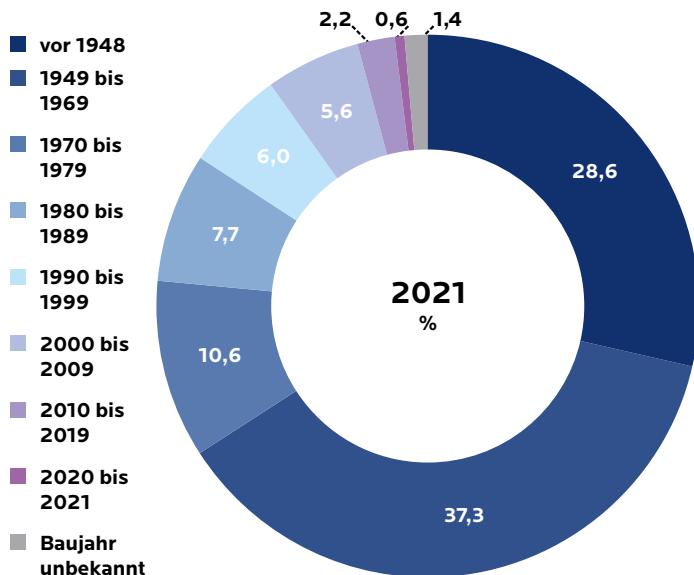
6) Gemäß Begriffserläuterung von IT.NRW zählen zu den Wohnräumen alle Zimmer (Wohn- und Schlafräume mit sechs und mehr qm Wohnfläche) und Küchen. Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten.

leider nur unzureichend vor. Wertvolle Hinweise zur Ausstattungsqualität liefert der im Rahmen der Mietspiegelerhebung verfügbare Datensatz⁷. Für den aktuellen Mietspiegel (vgl. auch Kapitel 4.2) liegen für 4.124 Wohnungen im Stadtgebiet Informationen über verschiedenste Ausstattungsmerkmale vor (vgl. Tab. 6). Demnach sind lediglich acht Prozent dieser Wohnungen barrierearm ausgestattet, erst für neuere Baujahre ab 1995 und vor allem ab Baujahr 2015 (94 %) liegt der Anteil deutlich höher. Ein Großteil der Wohnungen (88 %) verfügt über einen Energieausweis.

Allerdings verfügen lediglich zwei Prozent der Wohnungen über einen Nachweis der besten Energieeffizienzklasse A+/A mit einem Energiewert unter 50 kWh/qm. Hier zeigt sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen Energieeffizienz und Baualter: neuere Wohnungen erfüllen die Energieeffizienzklassen A+ und A zu 81 Prozent, ältere Baujahre praktisch gar nicht oder nur in Einzelfällen. Umgekehrt stellt es sich in den schlechtesten Energieeffizienzklassen (E bis H) dar: in wenigen Einzelfällen sind hiervon zwar auch jüngere Baujahre betroffen, ansonsten steigt der Anteil mit zunehmendem Baualter auf 71 Prozent für Wohnungen bis Baujahr 1924.

Abb. 25: Gebäudebestand nach Baualtersklassen

Datengrundlagen: Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling; © Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2022



Der große Anteil an alter Bausubstanz zwingt zusammen mit dem demografischen Wandel und Klimaschutzzielen mehr denn je zum Handeln. Darüber hinaus hat die Notwendigkeit zur energetischen Sanierung in den letzten Monaten nochmals erheblich an Bedeutung hinzugewonnen. Als Beitrag zur Klimawende, zur Reduzierung von Heiz- und Stromkosten sowie zur weitgehenden Abkehr von fossilen Energieträgern stehen Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Reduzierung von CO₂-Emissionen sowie Investitionen in eine regenerative Energieversorgung von Wohngebäuden stärker denn je im Fokus. Aber auch bei der Quartiersentwicklung bzw. bei der nachhaltigen Sicherung von Lebensqualität in vorhandenen Wohnquartieren mit gewachsenen Bewohnerstrukturen ist die Entwicklung der Wohnungsbestände von zentraler Bedeutung.

Diese Ziele lassen sich jedoch nicht immer technisch bzw. wirtschaftlich im Altbestand

7) siehe auch: www.bochum.de/amt-fuer-stadtplanung-und-wohnen/Dienstleistungen-und-Infos/Mietspiegel

umsetzen. Vor allem im Mietwohnungsbereich besteht oftmals ein großes Spannungsfeld zwischen Notwendigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit der Modernisierungsmaßnahmen. Die finanzielle Überforderung oder gar Verdrängung von Mietern ist unbedingt zu vermeiden. Ebenso wichtig ist nach einer erfolgten energetischen Modernisierung eine Aufklärung

der Mieterhaushalte dahingehend, wie diese ihr Heiz- und Lüftungsverhalten anpassen sollten: Einerseits um durch niedrigere Heizkosten profitieren zu können und andererseits zur Vermeidung von Schimmelbildung für ein angenehmes Raumklima sorgen zu können.

Tab. 6: Ausgewählte Ausstattungsmerkmale gemäß Bochumer Mietspiegel

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Ausstattungsmerkmal	Gesamt (absolut)	Gesamt (%)	bis Bj. 1924 (%)	Bj. 1925 bis 1979 (%)	Bj. 1980 bis 1994 (%)	Bj. 1995 bis 2014 (%)	ab Bj. 2015 (%)
barrierearm erreichbar	256	6	1	4	9	35	94
barrierearm ausgestattet	342	8	10	6	5	33	94
Aufzug	493	12	0	11	9	30	89
Balkon	3.008	73	25	76	88	69	74
Terrasse	285	7	11	5	14	32	30
gehoben ausgestattetes Bad	375	9	11	8	13	15	69
Wärmedämmung aller Außenwände	2.713	66	30	67	75	91	100
Dachwärmedämmung	2.511	61	67	60	45	85	63
Kellerdeckenwärmedämmung	1.621	39	20	40	26	56	63
Isolierglasfenster	3.605	87	97	86	98	100	100
Wärmecontracting	354	9	5	9	3	2	24
Fernwärme	1.148	28	7	30	18	10	4
Nahwärme	30	1	0	1	1	2	4
Elektrospeicherheizung oder Einzelöfen	31	1	1	1	0	0	0
gehoben ausgestattete Heiztechnik	880	21	18	20	45	33	74
Energieausweis vorhanden	3.614	88	69	90	74	76	69
Energiewert unter 50 kWh/qm (A+, A)	90	2	1	1	0	13	81
Energiewert 50-99 kWh/qm (B, C)	1.417	34	12	35	28	75	17
Energiewert 100-129 kWh/qm (D)	1.130	27	19	28	58	17	0
Energiewert ab 130 kWh/qm (E, F, G, H)	1.549	38	71	38	15	0	2

Auf Eigentümerseite schränken die rasant steigenden Bau- und Materialkosten die wirtschaftliche Rentabilität von Modernisierungsmaßnahmen – trotz bestehender Fördermöglichkeiten – ein. Ähnlich wie im Neubaubereich hemmen die Kapazitäts- und Lieferengpässe die zügige Umsetzung.

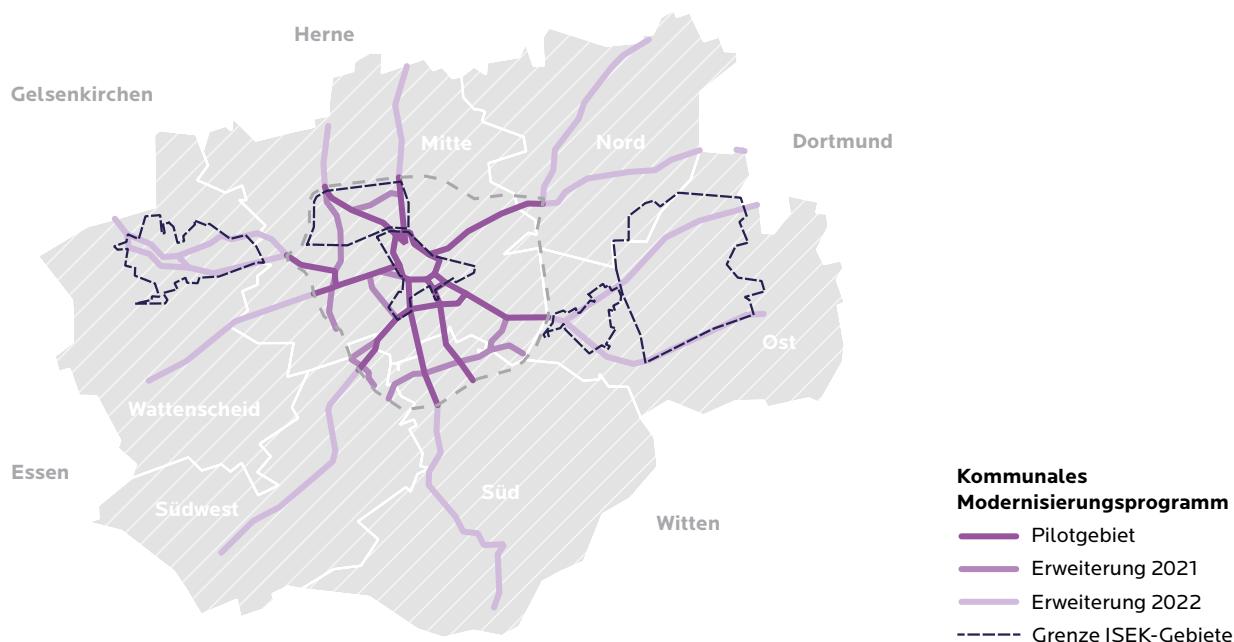
Kommunales Modernisierungsprogramm

Das Kommunale Modernisierungsprogramm soll einen Beitrag zur Aufwertung des Immobilienbestandes in Bereichen leisten, in welchen ein besonderer Erneuerungsbedarf besteht und ergänzt die bereits laufenden Prozesse der

Bestandsentwicklung beispielsweise in den Bochumer Stadterneuerungsgebieten. Das Förderprogramm ist als Maßnahme des Handlungskonzepts Wohnen im Oktober 2020 erfolgreich in einem Pilotgebiet (sog. Cityradialen innerhalb des Autobahnringes) für eine Laufzeit von 24 Monaten gestartet. Das Programm richtet sich an Immobilien- und Wohnungseigentümer*innen, die in diesem Pilotgebiet Wohneigentum besitzen. Ausgewählt wurden die sogenannten ‚Cityradialen‘. Darunter sind die zentralen Abschnitte der Einfallstraßen in die Bochumer Innenstadt sowie ausgewählte Nebenstraßen zu verstehen. Flankierend zu Bundes- und Landesförderungen

Abb. 26: Pilotgebiet Kommunales Modernisierungsprogramm

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



etc., wird damit ein weiterer Anreiz zur Aufwertung von privatem Wohnungsbestand geschaffen. Mit Ratsbeschluss im Dezember 2021 wurden Modifizierungen der Förderrichtlinie und eine Ausweitung des Fördergebietes durch Verlängerung der Cityradialen bis in die Stadtteile beschlossen. Hierdurch wurde eine weitere Steigerung der Attraktivität der Förderung für die antragsberechtigten Bürger*innen und eine noch stärkere Lenkung auf ambitioniertere Maßnahmen erzielt.

Abb. 27: Fördermaßnahme Fassadengestaltung Alleestr. 42 (vorher/nachher)

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Ziel der Richtlinie ist es, Investitionen in Einzelmaßnahmen anzureizen, mit denen beispielsweise Barrieren abgebaut, Balkone errichtet, Dämmmaßnahmen der Gebäudehülle und der Einbau von effizienten Wärmeerzeugern (Heizungstechnik) umgesetzt werden. Auch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch

den Dachgeschossausbau oder den Umbau nicht mehr marktgängiger gewerblich genutzter Erdgeschosse zu Wohnzwecken bis hin zur Gestaltung der Fassade sind förderfähig.

Im Auftrag der Stadt können Interessenten kostenfrei und unverbindlich eine individuelle Beratung durch einen Modernisierungsberater zu allen Fragen rund um die Modernisierung von Wohnimmobilien bzw. Wohnraum in Anspruch nehmen. Die Beratungstätigkeit des Modernisierungsberaters sieht eine ganzheitliche Betrachtung der Immobilie vor und zielt darauf ab, dass die individuellen Fördermaßnahmen immer im Verhältnis zum Gesamtzustand der Immobilie stehen. Darüber hinaus wird für ausgewählte Modernisierungsmaßnahmen ein finanzieller Zuschuss in Höhe von 25 bis max. 50 Prozent der Kosten gewährt (bis max. 50.000 Euro pro Antragsteller*in und Jahr).

Die positive Nachfrage nach Beratungsleistungen und Förderzuschüssen aus dem Kommunalen Modernisierungsprogramm ab Oktober 2020 setzte sich über das Jahr 2021 auch im Jahr 2022 fort.

Durch knapp 300 individuelle Beratungen des Modernisierungsberaters in Kombination mit einem einfachen Antragsverfahren resultierten bis zum Ende der zweijährigen Pilotphase insgesamt 93 Förderanträge zu den in der Förderrichtlinie aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Bislang wurden durch das Programm

Investitionen in Höhe von gut 2,7 Mio. Euro angestoßen, darunter kommunale Zuschüsse in Höhe von rd. 670.000 Euro. Entsprechend der positiven Bilanz der zweijährigen Pilotphase wird das Förderprogramm zunächst in der im Dezember 2021 festgelegten Gebietskulisse fortgeführt (siehe Karte), damit auch Maßnahmen mit längerem Planungsvorlauf gefördert werden können.

Insgesamt werden im Rahmen des Modernisierungsprogramms im Zeitraum von 2020 bis 2026 insgesamt 2,7 Mio. Euro aus kommunalen Haushaltsmitteln bereitgestellt. Nähere Informationen sowie die Förderrichtlinie sind abzurufen unter www.bochum.de/modernisierungsprogramm.

Wohnungsleerstände

In Bochum werden Wohnungsleerstände bzw. sogenannte Leerstandsverdachtsfälle nach der Stromzählermethode ermittelt. Dazu werden seit einigen Jahren Stromzählerdaten der Stadtwerke Bochum/evu Zählwerk mit der städtischen Gebäudedatei abgeglichen⁸. Zu beachten ist, dass die Stromzähleranalyse aufgrund verschiedener methodischer Unschärfen (z.B. rollierendes Ableseverfahren) kein genaues, stichtagsbezogenes Bild der Leerstandssituation liefern kann. Aufgrund pandemiebedingter Unsicherheiten und entsprechender methodischer Nachjustierungen sind Zeitreihenbetrachtung nur eingeschränkt sinnvoll. Aktuell und im Anhang kleinräumig

dargestellt werden die Wohnungsleerstände zum 31. Dezember 2020. Zu diesem Stichtag standen in Bochum etwa 7.100 Wohnungen leer, was rechnerisch einer Quote von 3,6 Prozent entspricht.

Anhand der Entwicklung der Wohnungsleerstände lässt sich auch der Anspannungsgrad auf dem Wohnungsmarkt einschätzen: So deuten niedrige Leerstandszahlen auf geringere Wahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden sowie zunehmende Engpässe in der Wohnraumversorgung hin. Allerdings ist davon auszugehen, dass es sich bei den über Stromzähler ermittelten „Leerstandsverdachtsfällen“ in einem hohen Maße um strukturelle Leerstände handelt. Also um längerfristige Leerstände, die dem Wohnungsmarkt womöglich ohne weiteres nicht (mehr) unmittelbar zur Verfügung stehen.

Im Hinblick auf Engpässe auf dem Wohnungsmarkt stellt sich daher die Frage nach der Höhe des tatsächlich verfügbaren, marktaktiven Leerstandes. Hierzu liefert die Stromzähleranalyse keine Erkenntnisse, zumal aus Datenschutzgründen eine Identifizierung der einzelnen leerstehenden Wohnung und entsprechender Eigentumsverhältnisse nicht möglich ist.

Aus diesem Grund werden im Rahmen des jährlichen Wohnungsmarktbarometers die Marktakteure mit eigenem Wohnungsbestand bzw. Vermietungsgeschäft in Bochum zu Ursachen und

8) Nach der Stromzählermethode wird unterstellt, dass ein Wohnungsleerstand dann anzunehmen ist, wenn im Netzsystem des Stromversorgers zum Stichtag ein Haushalt mit einem Lastprofil von weniger als 150 kWh geführt ist (sogenannter „Leerstandsverdacht“). Flurlicht- oder Allgemeinstromzähler werden nicht berücksichtigt. Für die Auswertung werden alle Stromzähler des Versorgungsgebietes Bochum berücksichtigt, da im Netzsystem der Stadtwerke auch die fremdversorgten Stromzähler erfasst sind.

zur Höhe des Leerstandes im eigenen Geschäftsbereich befragt. Weiterführende Informationen werden in Kapitel 6 ausführlich dargestellt.

Problemimmobilien

Viele Kommunen stehen vor der Herausforderung der Bearbeitung von sogenannten Problemimmobilien und entwickeln eigene Strategien für einen Umgang mit nicht angemessen genutzten, vernachlässigten bzw. durch fehlende

Instandhaltung verwaorsten Gebäuden. Nicht immer stehen diese Gebäude leer, vereinzelt kann es darin auch zu einer bauordnungswidrigen Nutzung oder einer Überbelegung von Wohnraum kommen. In Bochum werden seit 2013 auffällige Immobilien in einem Verdachtsimmobilien-Kataster erfasst, ihre „Qualität“ bewertet und zusammen mit weiteren Informationen (Eigentümer, Grundstücksfläche, Art des Gebäudes, fortlaufende Fotodokumentation, etc.) vorgehalten. Die Handlungsmöglichkeiten sind unterschiedlich und erfordern individuelle Lösungen. Dazu wurde eine fachbereichsübergreifende Arbeitsgruppe eingesetzt. Durch die mögliche Anwendung von städtebaulichen Geboten (hier: Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot), insbesondere in Stadterneuerungsgebieten, sowie dem zukünftig noch stärkeren Einsatz von bauordnungsrechtlichen Instrumenten, soll dem Aufgabenbereich begegnet werden.

Im städtischen Verdachtsimmobilien-Kataster sind 2022 insgesamt 162 Gebäude erfasst und mit unterschiedlichen Handlungsbedarfen bewertet. Der Handlungsbedarf wird mit Hilfe einer „Ampel“ in drei verschiedenen Stufen angezeigt.

Bei den 80 in der grünen Stufe erfassten Objekten ist eine Intervention zurzeit nicht notwendig, der Gebäudezustand kann als noch ausreichend bezeichnet werden. Bei den 68 in der gelben Stufe erfassten Gebäuden ist einerseits eine Zustandsverbesserung ohne Intervention möglich, andererseits ist eine fortschreitende Negativentwicklung nicht auszuschließen. Der Gebäudezustand kann im Allgemeinen als schlecht bzw. in Teilen als verwaorlost bezeichnet werden. Bei diesen Objekten ist daher die weitere Entwicklung

Abb. 28: Ehemalige Problemimmobilie (vorher/nachher)

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



besonders genau zu beobachten und ggf. eine Präventions-Strategie einzuleiten.

Bei den 14 in der roten Stufe erfassten Objekten kann von sogenannten Problemimmobilien gesprochen werden. Der bauliche Zustand ist als stark verwehrlost zu bezeichnen, es gibt in der Regel innere und äußere Schäden. Hier ist in allen bekannt gewordenen Fällen ein Eingreifen durch die Bauordnungsbehörde bereits erfolgt. Es wurden bauordnungsbehördliche Verfahren

Abb. 29: Ehemalige Problemimmobilie (vorher/nachher)

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



eingeleitet sowie Sicherungsmaßnahmen angeordnet oder als Sofortmaßnahme vollzogen. In einigen Fällen wurden Gebäudeabbrüche als Ersatzvornahme durchgeführt oder gegenüber dem Eigentümer angeordnet. Bei denkmalgeschützten Objekten wurden Maßnahmen nach dem Denkmalrecht eingeleitet. Insgesamt sind bei drei Problemimmobilien derzeit Klageverfahren gegen die Maßnahmen der Verwaltung anhängig.

In einem ersten Schritt wird immer Kontakt zu den Eigentümer*innen gesucht und eine entsprechende Beratung bzw. Hilfestellung angeboten. Bei einigen Problemimmobilien konnte auf diese Art eine umfassende Objektsanierung angestoßen werden.

Aufgrund von Abbrüchen, Verkäufen sowie Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durch die Eigentümer*innen konnten seit dem Bestehen des Verdachtsimmobilien-Katasters insgesamt 118 Gebäude – davon 13 Problemimmobilien – wieder aus dem Kataster entfernt werden.

Insgesamt ist ein leicht rückläufiger Trend bei der Gesamtzahl der erfassten Gebäude festzustellen. Die Zahl der Problemimmobilien hat sich von 22 (Stand September 2020) auf 14 (Stand September 2022) verringert.

Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2021 kam es in Bochum zu 96 Zwangsversteigerungsverfahren, davon wurden 19 Zwangsversteigerungen durchgeführt. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Verfahren zwar geringfügig angestiegen, im langjährigen Vergleich bewegen sich die Werte jedoch weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

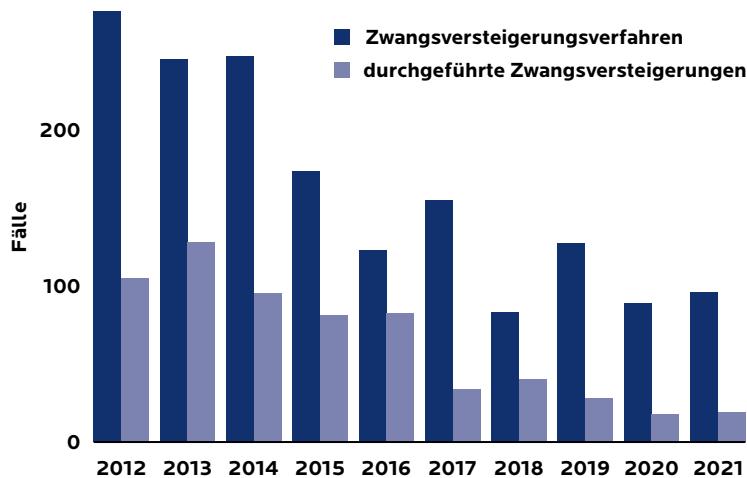
Da Zwangsversteigerungen oftmals zeitversetzt von der konjunkturellen Entwicklung und den Daten des Arbeitsmarktes erfolgen, bleiben die Auswirkungen von Pandemie, Ukraine-Krieg und

anderer Krisen auf Verfahren in den nächsten Jahren abzuwarten. Bislang jedenfalls scheint sich zumindest die anhaltende Pandemielage nicht auf die Entwicklung der Zwangsversteigerungen auszuwirken. Zwangsversteigerungen stehen aber nicht nur in einem engen Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung, sie können auch ein Indiz für (entstehende) Verdachtsimmobilien sein.

Weitere Informationen und aktuell zur Versteigerung anstehende Objekte sind im Internet zu finden unter www.ag-bochum.nrw.de.

Abb. 30: Entwicklung der Zwangsversteigerungen in Bochum

Datengrundlage: Amtsgericht Bochum; Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum



2.3 Geförderter Wohnungsbau

Rahmenbedingungen

Die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen⁹ ist ein zentrales Steuerungselement der kommunalen Wohnraumversorgung und leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherung von Wohnqualitäten zu bezahlbaren Mieten für unterschiedliche Nachfragegruppen.

Allerdings verringert sich der mit Landesmitteln geförderte Wohnungsbestand schon seit Jahren erheblich. Landesweit sind durch planmäßige und vorzeitige Mittelrückzahlungen von öffentlichen Darlehen große Wohnungsbestände nicht mehr in der Bindung, was bislang durch Neuförderungen nicht annähernd kompensiert werden konnte.

Wohnraumförderung

Im Rahmen eines mehrjährigen Wohnraumförderungsprogrammes 2018 bis 2022 hat das Land NRW auch im Jahr 2021 Mittel in Höhe von 1,1 Mrd. EUR für die Wohnraumförderung im Land bereitgestellt. Mit der Förderung von Mietwohnungen waren auch Tilgungsnachlässe auf die gewährten Förderdarlehen verbunden. Diese indirekten Zuschüsse tragen erheblich dazu bei, dass der Neubau von geförderten Mietwohnungen auch wirtschaftlich wieder interessant geworden ist. Ohnehin haben sich

die Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnungsbau in Bochum bereits seit Mitte 2019 verbessert, da Bochum vom Land aufgrund eines hohen Bedarfs- und Kostenniveaus in die nächsthöhere Mietstufe 4 eingestuft wurde. Diese Einstufung wurde zu Beginn des Förderjahres 2021 auf Grundlage eines vom Landesministerium in Auftrag gegebenen Gutachtens zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen bestätigt.¹⁰ Die Gebietskulisse gilt für die Förderjahre 2021 bis 2023.

Die Bewilligungsnettokaltmiete beläuft sich damit für geförderte Mietwohnungen in der Einkommensgruppe A auf 6,40 EUR/qm und 7,20 EUR/qm in der Einkommensgruppe B. Außerdem können erhöhte Tilgungsnachlässe von 25 Prozent auf das Grunddarlehen sowie 50 Prozent auf Zusatzdarlehen gewährt werden.

Wie Tabelle 7 zu entnehmen ist, sind die Förderergebnisse in Bochum seit zwei Jahren sowohl bei Modernisierungsmaßnahmen (RL Mod) als auch im Neubau von Mietwohnungen deutlich gestiegen. Von den zugeteilten Fördermitteln wurden im Jahr 2021 rd. 34,1 Mio. Euro an Investoren und Bauherren weitergereicht. Damit konnten der Neubau bzw. die Modernisierung von

9) Durch Gewährung zinsgünstiger Darlehen werden preiswerte Mietwohnungen für Haushalte geschaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Daneben gibt es Fördermöglichkeiten, die insbesondere Familien bei der Wohneigentumbildung unterstützen, sofern bestimmte Einkommensgrenzen eingehalten werden. Außerdem gibt es Förderangebote für Maßnahmen im Wohnungsbestand, um diesen an die Erfordernisse des demografischen Wandels anzupassen bzw. energetisch nachzurüsten.

10) vgl. www.mhkbd.nrw/sites/default/files/media/document/file/Gutachten%20Gebietskulissen%20Bericht%20.pdf

insgesamt 242 Wohnungen gefördert und somit Mietpreis- und Belegungsbindungen geschaffen bzw. bereits bestehende Bindungen verlängert werden.

Für das laufende Jahr 2022 zeichnet sich erneut ein positives Förderergebnis ab. Zum Stichtag 30. September 2022 liegen der Bewilligungsbehörde insgesamt 18 zu fördernde Projekte vor. Das Antragsvolumen umfasst 310 Wohneinheiten und Fördermittel in Höhe von ca. 50 Mio. EUR (verteilt auf 80 % Neubauvorhaben und 20 % Modernisierungsmaßnahmen).

Fördermittel für Wohneigentum werden weiterhin – wenn überhaupt – nur vereinzelt nachgefragt, was in erster Linie auf das bislang niedrige

Zinsniveau am Kapitalmarkt zurückzuführen sein dürfte. Der (bislang nur) geringe Zinsvorteil der Förderung kann das von vielen Interessenten als zu „bürokratisch“ empfundene Antrags- und Bewilligungsverfahren offenbar nicht ausreichend kompensieren. Möglicherweise wird sich dies angesichts seit 2022 deutlich steigender Kapitalmarktzinsen ändern und damit auch die Eigentumsfördermittel des Landes wieder an Attraktivität gewinnen.

Geförderter Wohnungsbestand

Ende 2021 umfasste der mit Landesmitteln geförderte Wohnungsbestand in Bochum 12.349 Wohnungen, ein Jahr zuvor befanden sich noch 123 Wohnungen mehr in der Bindung. Der Rückgang setzt sich somit – wenn auch mit

Tab. 7: Entwicklung der bewilligten Wohnraumfördermittel in Bochum

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

	2017	2018	2019	2020	2021
Bestandsinvest	10,4 Mio. € 224 WE	0,1 Mio. € 2 WE	4,3 Mio. € 97 WE	11,2 Mio. € 137 WE	9,4 Mio. € 92 WE
Mietwohnungen	14,3 Mio. € 122 WE	10,3 Mio. € 92 WE	10,2 Mio. € 60 WE	23,1 Mio. € 136 WE	24,4 Mio. € 148 WE
Wohnheime	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Wohnheime für Studierende	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Eigentum	0,2 Mio. € 2 WE	0,3 Mio. € 3 WE	0,5 Mio. € 3 WE	0,6 Mio. € 3 WE	0,3 Mio. € 2 WE
Summe	24,9 Mio. € 348 WE	10,8 Mio. € 97 WE	15 Mio. € 160 WE	34,9 Mio. € 276 WE	34,1 Mio. € 242 WE

verminderter Dynamik – fort. In den letzten zehn Jahren ist der Bestand um fast 3.900 Wohnungen (minus 24 %) geschrumpft. Aktuell liegt der Anteil am Gesamtwohnungsbestand damit nur noch bei 6,2 Prozent.

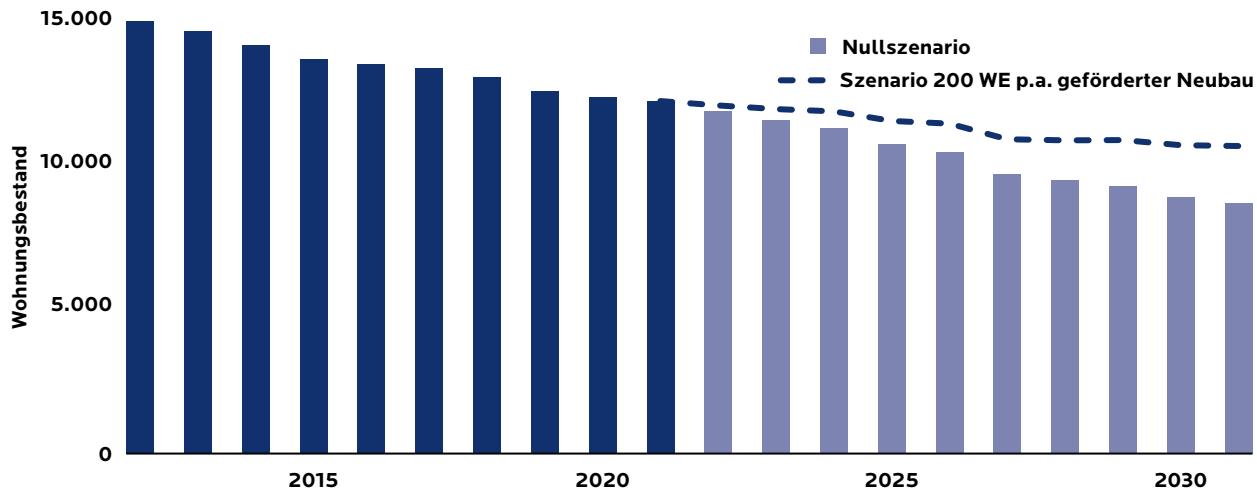
In Zukunft wird sich der rückläufige Trend des Marktsegments weiter fortsetzen, da die Bindung vieler Wohnungen ausläuft und öffentliche Darlehen zum Teil vorzeitig abgelöst werden, sodass nur noch die gesetzliche Nachwirkungsfrist läuft. Die Zahl des geförderten Wohnungsbestandes wird bis zum Jahr 2031 voraussichtlich um 36 Prozent auf rund 7.909 Wohnungen abnehmen, sofern nicht durch Wohnraumförderung ein entsprechend neues Angebot entsteht. Da die Nachfrage bzw. der Bedarf im preisgünstigen

Segment weitaus höher sind und aufgrund der aktuellen Entwicklungen erhebliche Steigerungen zu erwarten sind (vgl. u.a. Kapitel 3.4) muss die Fördertätigkeit weiter gesteigert werden. Wie die Abbildung zeigt, würde selbst bei Erreichung eines Fördervolumens von jährlich 200 neu geförderten Wohnungen der aktuelle Bestand weiter sinken.

Der Bestand des preis- und belegungsgebundenen Wohnraums verteilt sich eher ungleichmäßig über das Bochumer Stadtgebiet. In einigen Ortsteilen liegt der Anteil der geförderten Wohnungen an allen Wohnungen deutlich unter fünf Prozent, am niedrigsten in Stiepel (1 %). In fünf anderen Ortsteilen liegt der Anteil dagegen noch über zehn Prozent – am höchsten

Abb. 31: Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands in Bochum

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

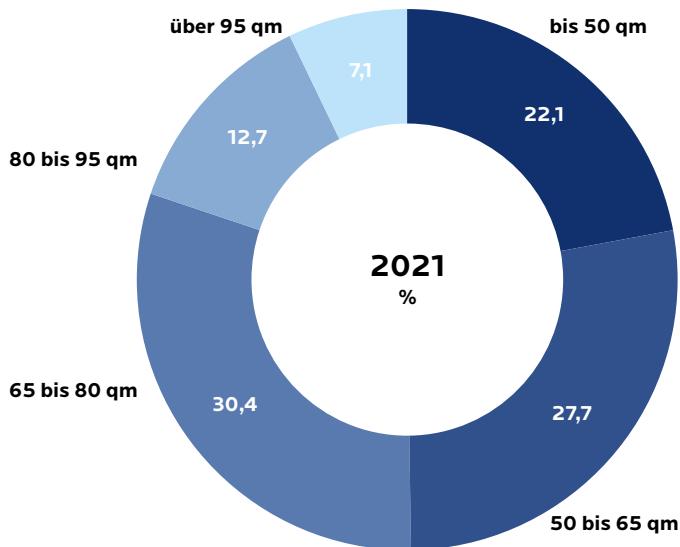


in Querenburg (18,8 %), wo auch absoluten mit rund 1.350 Wohnungen die meisten geförderten Wohnungen liegen.¹¹

Der geförderte Bestand umfasst überwiegend mittelgroße Wohnungen: Mehr als zwei Drittel der geförderten Wohnungen verfügt über zwei oder drei Räume. Der Anteil größerer

Wohnungen mit vier oder mehr Räumen liegt bei 14,9 Prozent. Differenziert nach Wohnfläche überwiegt der Anteil von Wohnungen mit einer Größe zwischen 50 und 80 Quadratmetern. Kleiner als 50 qm sind 22,1 Prozent – größer als 95 qm dagegen lediglich knapp 7,1 Prozent des Bestandes.

Abb. 32: Geförderter Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße
Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



¹¹⁾ Kleinräumige Verteilung vgl. Tabelle im Anhang (Stand 31. Dezember 2021)

Ergebnis Wohnungsangebot

Bochum ist als Wohnstandort und als Ort für wohnungswirtschaftliche Investitionen weiterhin interessant. Die Bautätigkeitsstatistik weist für Bochum im Jahr 2021 die höchsten Werte seit 20 Jahren aus, lediglich im Vorjahr lagen die Werte noch höher. Dies gilt sowohl für die 659 Baufertigstellungen als auch die 961 erteilten Baugenehmigungen. Die Genehmigungszahlen für das Jahr 2022 lassen eine weitere Steigerung der Baugenehmigungen erkennen und entsprechend höhere Fertigstellungszahlen in den nächsten Jahren erwarten, auch wenn nicht alle genehmigten Wohnungen am Ende gebaut werden. Die Bauintensität fällt damit in Bochum mittlerweile stärker aus als in vielen Nachbarkommunen, lediglich in Dortmund und Essen liegt die relative Bautätigkeit (Fertigstellungen im Verhältnis zum vorhandenen Wohnungsbestand des Vorjahres) noch höher.

Ein Großteil der Gebäude in Bochum wurde zwischen 1949 und 1969 gebaut, insgesamt sind etwa zwei Drittel der Wohngebäude älter als 50 Jahre. Jüngere Baujahre ab 2010 machen dagegen lediglich 2,8 % vom Gesamtbestand aus. Der große Anteil an alter Bausubstanz zwingt zusammen mit dem demografischen Wandel und

Klimaschutzziele mehr denn je zum Handeln. Darüber hinaus hat die Notwendigkeit zur energetischen Sanierung in den letzten Monaten nochmals erheblich an Bedeutung hinzugewonnen.

Allerdings besteht vor allem im Mietwohnungsbereich oftmals ein großes Spannungsfeld zwischen Notwendigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit der Modernisierungsmaßnahmen.

Der Rückgang des mit Landesmitteln geförderten Wohnungsbestandes setzt sich – wenn auch mit verminderter Dynamik – fort und umfasste Ende 2021 in Bochum 12.349 Wohnungen. In den letzten 10 Jahren ist der Bestand um fast 3.900 Wohnungen geschrumpft. Aktuell liegt der Anteil am Gesamtwohnungsbestand damit nur noch bei 6,2 Prozent.

Sofern nicht durch Wohnraumförderung ein entsprechend neues Angebot entsteht, wird sich der rückläufige Trend weiter fortsetzen, da die Bindungen vieler Wohnungen in den nächsten Jahren auslaufen und öffentliche Darlehen zum Teil vorzeitig abgelöst werden.



3. Wohnungsbedarf und -nachfrage

Der Wohnungsbedarf wird quantitativ vor allem von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der Wanderungsbilanz und letztlich durch die Zahl und Entwicklung der Privathaushalte bestimmt. Qualitativ wird die Nachfrage nach Wohnraum durch viele Faktoren beeinflusst: vor allem Alter, Geschlecht, Nationalität, Einkommen und verschiedene Lebensstile der Bevölkerung sind relevante Einflussgrößen.

3.1 Demografische Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung

Nach einigen Jahren mit moderat steigenden Bevölkerungszahlen ist seit Beginn der Coronapandemie eine Abschwächung dieser Dynamik mit leicht sinkenden Bevölkerungszahlen festzustellen. Ende 2021 wohnten laut der kommunalen Statistik 370.146 Personen (wohnberechtigte Bevölkerung mit Erst- und Zweitwohnsitz) im Stadtgebiet und damit rund 750 Menschen weniger als im Vorjahr.

Da im Verlauf des Jahres 2022 wieder leicht steigende Zahlen erkennbar sind (Stand Juli: rd. 370.650 Personen), bleibt die weitere Entwicklung – vor allem im Hinblick auf noch nicht absehbare Folgen des Ukraine-Kriegs mit entsprechend steigenden Flüchtlingsbewegungen – nur schwer einzuschätzen.

Sowohl die Geburten (rd. 3.250) als auch die Sterbefälle (rd. 4.650) sind im Vergleich zum

Vorjahr angestiegen. Allerdings fiel der Anstieg bei den Sterbefällen etwas größer aus, sodass die negative Bevölkerungsentwicklung zuletzt wieder zugenommen hat und trotz deutlich gestiegener Wanderungsgewinne (vgl. Kap. 3.3) nicht bzw. nicht vollständig kompensiert werden konnte.

Es bleibt abzuwarten, inwieweit sich die Altersstruktur der weiblichen Bevölkerung und die gestiegene Zahl ausländischer Frauen im gebärfähigen Alter künftig auf die Geburtenzahlen auswirken – gleichwohl wird ein Bevölkerungswachstum auch in Zukunft ausschließlich durch entsprechende Wanderungsgewinne zu erzielen sein.

Tab. 8: Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2021

Stichtag 31. Dezember des jeweiligen Jahres

Quelle: Stadt Bochum, Referat für politische Gremien, Bürgerbeteiligung und Kommunikation, Statistik und Wirkungscontrolling

	Einwohner*innen				
	gesamt	weiblich	männlich	deutsch	ausländisch
2021	370.146	187.410	182.736	313.861	56.285
2020	370.899	188.007	182.892	316.273	54.626
2019	372.193	188.935	183.258	318.477	53.716
2018	370.797	188.303	182.494	319.416	51.381
2017	371.582	188.649	182.933	321.801	49.781
2016	371.097	188.643	182.454	323.114	47.983
2015	369.314	188.066	181.248	325.542	43.772
2014	365.406	187.434	177.972	327.667	37.739
2013	364.852	187.597	177.255	329.212	35.640
2012	365.487	188.358	177.129	331.124	34.363

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung¹² hat sich in den vergangenen Jahren deutlich erhöht und liegt Ende 2021 in Bochum bei 15,2 Prozent. Die meisten Personen – bei anhaltend steigender Entwicklung – stammen aus Syrien. Während im Jahr 2012 nur etwa 360 Menschen mit syrischer Staatsangehörigkeit in Bochum gemeldet waren, lebten Ende 2021 rund 11.000 Syrer*innen in unserer Stadt. Die Türkei stellt mit etwa 8.600 Personen die zweitgrößte Bevölkerungsgruppe, bei allerdings seit einigen Jahren leicht rückläufigen Zahlen. Mit Abstand folgen Menschen mit polnischer Staatsangehörigkeit (rd. 3.600).

Während in den letzten Jahren relativ konstant etwa 800 Personen mit ukrainischer Staatsangehörigkeit zugewandert sind, waren dies allein im ersten Halbjahr 2022 bereits rund 1.900 Menschen. Die weiteren Entwicklungen sowie das Bleibeverhalten dieser Menschen bleiben abzuwarten.

Neben etwa 56.300 Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit leben Menschen im Stadtgebiet, die über die deutsche Staatsangehörigkeit verfügen, aber durch eine Zuwanderungsgeschichte geprägt sind. Insgesamt wohnen und leben mittlerweile über 91.500 Menschen mit Migrationshintergrund in Bochum (24,7 %).

Der fortschreitende demografische Wandel und die Altersstruktur der Bochumer Bevölkerung lassen sich auch anhand der Bevölkerungspyramide ablesen (vgl. Abb. 33). Die Besetzungstärke der einzelnen Altersgruppen stellt besondere Herausforderungen an die Planung

12) Definition ausländische Bevölkerung: Personen mit erster Staatsangehörigkeit nichtdeutsch

und Ausgestaltung des qualitativen Wohnraumbedarfes, aber z. B. auch hinsichtlich der kommunalen Infrastruktur.

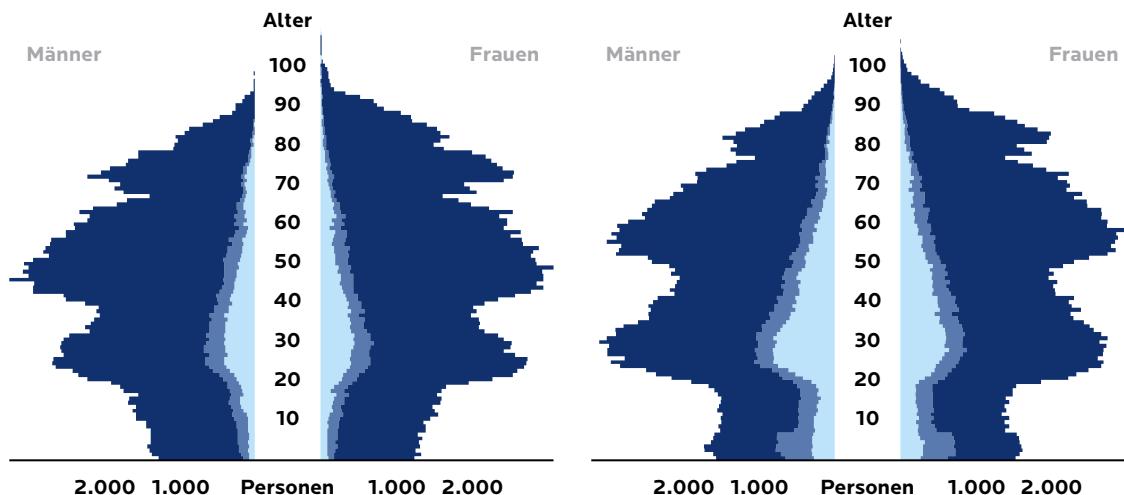
Im betrachteten Vergleichszeitraum von zehn Jahren werden die bekannten demografischen Entwicklungen sichtbar und zeigen sich mengenmäßige Verschiebungen durch die sogenannte „Kohortenwanderung“. Gab es im Jahr 2011 die stärkste Ausprägung vor allem in der Altersgruppe 40 bis 50 Jahre, so wanderte diese Ausprägung auf Grund der natürlichen Alterung im Lebensbaum zehn Jahre nach oben. Entsprechend stark besetzt ist aktuell die Jahrgangsguppe der heute 50- bis 60-Jährigen. Das sind

überwiegend Personen, die ihre Wohneigentums-wünsche bereits erfüllt haben dürften, sich aber womöglich nochmal neu am Wohnungsmarkt orientieren wollen (Haushaltsverkleinerung durch Auszug der Kinder etc.). Diese geburtenstarken „Babyboomer“-Jahrgänge rutschen perspektivisch zunehmend in die Altersgruppe der über 65-Jährigen. Daher ist die Anpassung und Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum von zunehmender Bedeutung und stellt eine große Herausforderung an die Wohnungsmärkte der Zukunft.

Ebenfalls stark besetzt ist die Altersgruppe der typischen „Häuslebauer“ (30- bis 40-Jährige).

Abb. 33: Bevölkerungspyramiden 2011 (links) und 2021

Datengrundlage: Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling



- **Ausländer*innen**
 erste Staatsangehörigkeit nichtdeutsch
- **Migrant*innen** erste Staatsangehörigkeit deutsch
 und zweite Staatsangehörigkeit nichtdeutsch
- **Deutsche**
 erste Staatsangehörigkeit deutsch

Mittlerweile am stärksten besetzt und in den letzten zehn Jahren besonders stark gewachsen ist allerdings die Altersklasse der etwa 20- bis 30-Jährigen. Dies ist zwar auch ein Indiz für eine Attraktivität des Hochschul- und Ausbildungsstandortes Bochum. Viel stärker hängt dieser Anstieg jedoch mit den nach Bochum geflüchteten jungen Menschen zusammen. Dies lässt sich am wachsenden „inneren Lebensbaum“ der Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit ablesen. Außerdem zeigt sich in dieser Gruppe ein Männerüberschuss, der in dieser Ausprägung vor zehn Jahren nicht vorlag. Im gleichen Zeitraum ist auch die Zahl der Babys und Kleinkinder gewachsen – bei einem ebenfalls überdurchschnittlichen Anteil ohne deutsche Staatsangehörigkeit.

Die Schaffung bezahlbarer und familiengerechter Wohnungsangebote sowie eines familien- und kindergerechten Lebensumfeldes bleiben zentrale Aufgaben der Bochumer Sozial- und Wohnungspolitik.

Die Altersgruppe der Hochbetagten (über 80 Jahre) ist – bei einem deutlichen Frauenüberschuss – in den vergangenen Jahren ebenfalls weiter gestiegen. Selbst wenn der quantitative Wohnraumbedarf ausreichen sollte, werden – wie zuvor bereits dargestellt – bauliche Anpassungen, Serviceleistungen sowie alternative Wohnformen erforderlich, um den Anforderungen und Ansprüchen einer alternden Gesellschaft gerecht zu werden.

3.2 Vorausberechnung der künftigen Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung

Im März 2022 veröffentlichte der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) eine neue Bevölkerungsvorausberechnung bis 2050 für alle Städte und Gemeinden im Land¹³. Basis ist der Stichtag 1. Januar 2021. Grundsätzlich haben Prognosen eher Modellcharakter und das Eintreffen hängt maßgeblich von den Annahmen zum Wanderungsverhalten ab. Grundlage der aktuellen Landesprognose – zum Stichtag Januar 2021 – sind die Jahre 2017 bis 2020.

Da der Ukraine-Krieg und die hierdurch ausgelösten Flüchtlingsbewegungen noch keinen Eingang in die Vorausberechnung gefunden haben, dürften die Annahmen zur Außenzuwanderung und damit möglicherweise auch die Prognoseergebnisse zu gering ausfallen. Darüber hinaus wurde im Vergleich zur Vorgängerprognose nun sogar mit wesentlich geringeren Bevölkerungsgewinnen durch Zuwanderung aus dem Ausland gerechnet, da einerseits zu

Beginn des Stützzeitraums (2018) die starken Flüchtlingsströme der Jahre 2015/2016 (Syrien-Konflikt) nachgelassen haben und andererseits im Jahr 2020 coronabedingt die Zuwanderungszahlen stark rückläufig waren. Gleichwohl liefert die vorliegende Landesprognose Hinweise, in welchem Korridor sich die Bevölkerungszahlen mittel- bis langfristig entwickeln.

Nach der aktuellen Vorausberechnung schrumpft die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen bereits jetzt: zunächst moderat um 0,2 Prozent bis 2030 und bis zum Jahr 2050 um insgesamt 1,7 Prozent. Dabei wird es weiterhin ein Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Regionen geben. Allerdings überwiegt der Anteil an Kommunen, die langfristig Bevölkerung verlieren. Bereits in der kurzfristigen Betrachtung bis 2030 verlieren einige Kreise und kreisfreie Städte an Bevölkerung, diese liegen vor allem im Sauer- und Siegerland, in Ostwestfalen sowie im Ruhrgebiet.

13) vgl. www.it.nrw/statistik/gesellschaft-und-staat/gebiet-und-bevoelkerung/bevoelkerungsvorausberechnung

Auch für Bochum wird bis 2030 bereits ein spürbarer Bevölkerungsrückgang um 0,8 Prozent prognostiziert. Für das gesamte Ruhrgebiet liegt der Wert mit -1,1 Prozent sogar noch etwas höher. In der langfristigen Betrachtung sinkt die Bevölkerung in Bochum bis 2050 um 1,5 Prozent und damit weniger stark als im Landesdurchschnitt (-1,7 %) und deutlich weniger stark als im Ruhrgebiet (-3,6 %).

Die Stadt Bochum hat bislang – auch aufgrund der zuvor beschriebenen geopolitischen Unwägbarkeiten – von der Erstellung einer neuen Bevölkerungsprognose abgesehen. Im Rahmen der gutachterlichen Begleitung der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen (vgl. Kap. 7) wird der Fachbereich Statistik und Wirkungscontrolling eine neue Bevölkerungsprognose rechnen.

Die für den Wohnungsbedarf maßgebliche Zahl der Haushalte hat das Statistische Landesamt

in einer Haushaltsmodellrechnung Ende September 2022 (kurz vor Redaktionsschluss zum vorliegenden Wohnungsmarktbericht) veröffentlicht¹⁴. Als Grundlage für die Modellrechnung hat IT.NRW die Ergebnisse des Mikrozensus sowie der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung herangezogen. Danach wird landesweit die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2050 zwar noch leicht um 0,2 Prozent steigen, aber für sämtliche kreisfreien Städte und Kreise auf dem Wohnungsmarkt Ruhr werden sinkende Haushaltszahlen berechnet, und zwar insgesamt um 2,9 Prozent. Für Bochum wird der Rückgang der Privathaushalte mit 1,8 Prozent beziffert.

Für Bochum werden im Anhang die aktuelle Zahl und durchschnittliche Größe der Haushalte auf Ebene der 30 Ortsteile abgebildet (eigene Kommunalstatistik gemäß Haushaltegenerierungsverfahren zum Stichtag 31. Dezember 2020).

14) vgl. www.it.nrw/haushaltsmodellrechnung-fuer-nrw

3.3 Wanderungsbewegungen

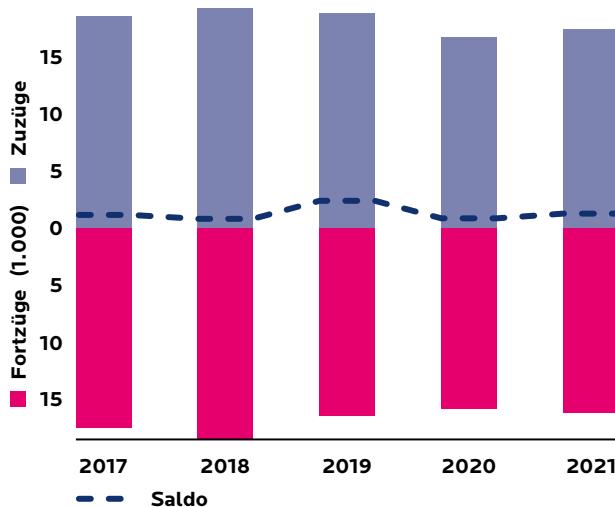
Neben der im Kapitel 3.1 dargestellten natürlichen Bevölkerungsentwicklung bestimmen vor allem die räumlichen Wanderungsbewegungen über das Schrumpfen oder Wachsen einer Stadt. Angesichts der anhaltenden Sterbefallüberschüsse sind Wanderungsgewinne für die weitere Entwicklung der Einwohnerzahlen von großer Bedeutung. Allerdings sind Wanderungsbewegungen im Vergleich zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung nur schwer prognostizierbar – zumal in global unsicheren Zeiten angesichts anhaltender Pandemielage und vor allem kaum absehbaren Flüchtlingsbewegungen.

Außenwanderung

Mit Außenwanderung sind sämtliche Zu- und Fortzüge über die Bochumer Stadtgrenzen gemeint. Bereits seit mehr als zehn Jahren fallen die Wanderungssalden für Bochum durchgängig positiv aus. Auch im Jahr 2021 verbuchte Bochum einen Wanderungsgewinn. Mit einem Plus von 1.305 Personen fiel der Saldo sogar deutlich höher aus als im Vorjahr. Das Wanderungsvolumen (also die Summe aus Zu- und Fortzügen) ist ebenfalls deutlich angestiegen, liegt aber weiterhin auf einem niedrigeren Niveau als in Zeiten vor Ausbruch der Pandemie. Die weitere Entwicklung bleibt im Hinblick auf im Jahr 2022 neu einsetzende Flüchtlingsströme in Folge des Krieges in der Ukraine abzuwarten.

Abb. 34: Außenwanderung in Bochum

Datengrundlage: Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling



Betrachtet man das Wanderungsverhalten der Bochumer Bevölkerung nach ausgesuchten Altersgruppen, so zeigt sich, dass die Zu- und Fortzüge nicht in allen Altersgruppen gleich stark ausgeprägt sind. Positive Salden sind nur in den jüngeren Altersgruppen zwischen 6 bis etwa 30 Jahre festzustellen. Insbesondere bei den 18- bis unter 25-Jährigen liegt der Anteil der Zuzüge erheblich über dem der Fortzüge. In den Altersklassen ab 30 Jahre (und älter) sind dagegen negative Wanderungssalden festzustellen. Ab etwa 45 Jahren gehen die generelle Umzugsbereitschaft bzw. die Zahl der Zu- und Fortzüge deutlich zurück.

Stadt-Umlandwanderung

Die Stadt-Umlandwanderung bzw. Nahwanderung ist rechnerisch gesehen Teil der Außenwanderung. Die nachfolgende Karte (Abb. 35) stellt die Wanderungsbeziehungen Bochums mit den Nachbarkommunen im Jahr 2021 dar.

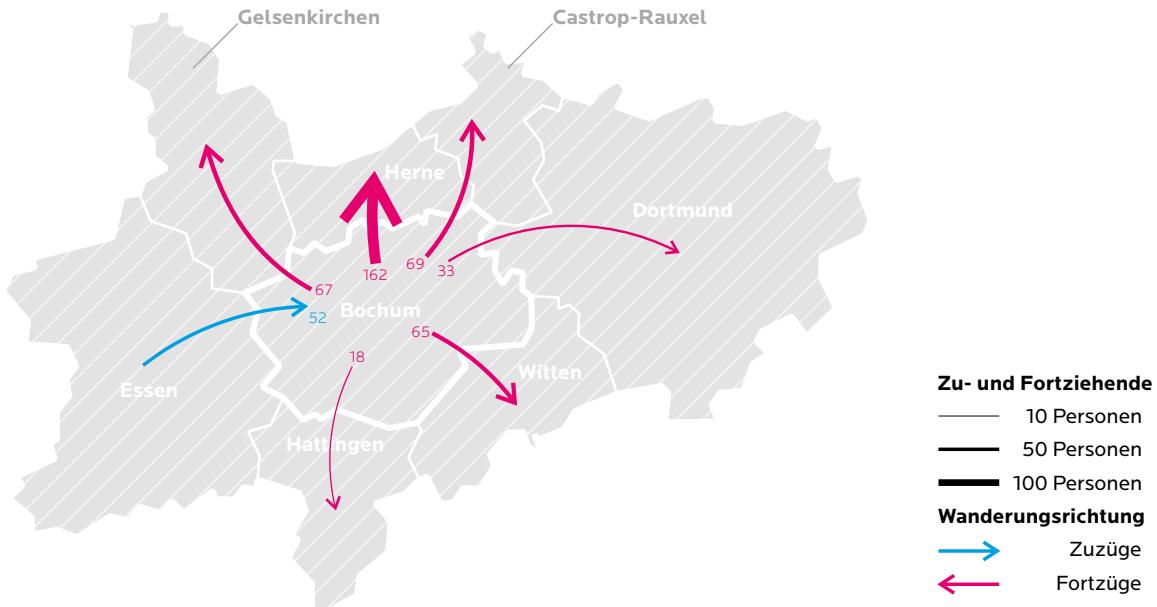
Es wird ersichtlich, dass Bochum trotz der zuvor beschriebenen Außenwanderungsgewinne an alle umliegenden Kommunen – mit Ausnahme von Essen – per Saldo Einwohner*innen verliert.

Schon seit einigen Jahren sind die Verluste insbesondere an die Stadt Herne recht deutlich.

Über die Gründe dieser (überwiegend) negativen Wanderungsverflechtungen Bochums mit dem Umland geben die vorliegenden Daten keine Auskunft. Grundsätzlich deuten Fortzüge in den Nahbereich aber auf Defizite im Wohnungsangebot hin (z. B. mangelnde Verfügbarkeit oder Qualität, Preis-Leistungsverhältnis von Mieten und Kaufpreisen) und signalisieren Handlungsbedarf.

Abb. 35: Stadt-Umland-Wanderung

Datengrundlage: Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling



Innerstädtische Umzugshäufigkeit

Die Lage am Wohnungsmarkt wird auch durch die Anzahl innerstädtischer Umzüge angezeigt. Bei einer Verknappung des Angebotes sinkt gewöhnlich die Zahl der Wanderungsbewegungen im Stadtgebiet. Die Fluktuation setzt die Zahl der erfolgten Umzüge innerhalb des Stadtgebiets ins Verhältnis zur Gesamtbevölkerung (relative Umzugshäufigkeit).

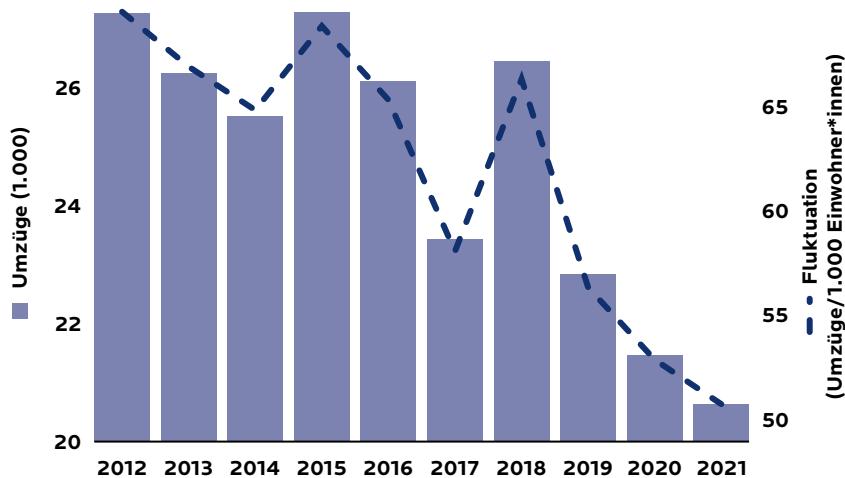
Im Jahr 2021 wurden knapp 20.650 innerstädtische Umzüge registriert. Entsprechend befindet sich mit lediglich 56 Umzügen je 1.000

Einwohner*innen die innerstädtische Umzugshäufigkeit (Fluktuation) auf dem niedrigsten Stand seit Beginn der 1990er-Jahre.

Diese Entwicklung könnte demnach Indiz für eine Anspannung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt sein, die mit geringeren Wahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden und in der Folge geringerer Umzugshäufigkeit einhergeht. Denkbar ist aber auch, dass viele Haushalte coronabedingt Umzugsabsichten zurückgestellt haben und zeitnah nachholen könnten – entsprechend passende Wohnungsangebote vorausgesetzt.

Abb. 36: Innerstädtische Umzüge

Datengrundlage: Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling



3.4 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Auf dem Bochumer Wohnungsmarkt suchen sehr unterschiedliche Gruppen mit individuellen Ansprüchen Wohnraum. Die Wohnraumversorgung, insbesondere die Sicherung von preiswerten Wohnungen stellt eine wichtige Aufgabe der örtlichen Wohnungspolitik dar. Im preiswerten Segment besteht eine vielfältige Konkurrenzsituation von Haushalten mit mittleren und geringen Einkommen¹⁵.

Verfügbares Einkommen

Unter dem verfügbaren Einkommen verstehen die Statistiker das Geld (Arbeitnehmerentgelt sowie Einkommen aus selbstständiger Arbeit und Vermögen), welches den Privathaushalten, abzüglich Steuern und Sozialabgaben und zuzüglich empfangener Sozialleistungen, durchschnittlich für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht. Dieser Indikator liefert Hinweise auf die finanziellen Verhältnisse der Bevölkerung und ermöglicht mittelbare Aussagen zur lokalen Kaufkraft, wobei regionale Preisentwicklungen unberücksichtigt bleiben.

Üblicherweise regen Einkommenszuwächse die Wohnungsnachfrage an und führen oftmals zu überproportional steigenden Ausgaben für das Wohnen. Nachdem in den Jahren 2014 bis 2019 bundesweit jährlich steigende Einkommen

zu verzeichnen waren, setzte sich dieser Trend seit 2020 pandemiebedingt nicht mehr fort. Im Gegenteil: zwar erhöhte sich 2021 das verfügbare Einkommen bundesweit um nominal 1,9 Prozent, allerdings entspricht dies einem realen Einkommensverlust in Höhe von einem Prozent.¹⁶ Die Sparquote dagegen lag 2021 – trotz niedriger Zinsen – mit 15 Prozent erheblich höher als vor Ausbruch der Pandemie.¹⁷

Bei der Einkommensverteilung gibt es regionale Unterschiede nicht nur innerhalb des Bundes und innerhalb des Landes, sondern auch auf dem Wohnungsmarkt Ruhr. Für Nordrhein-Westfalen liegen Berechnungen des Statistischen Landesamtes (IT.NRW) zuletzt für das Jahr 2020 vor (Berechnungsstand 2021, veröffentlicht im September 2022). Danach verfügte jede*r Einwohner*in in Nordrhein-Westfalen über ein durchschnittliches Jahreseinkommen von 23.201 Euro und damit rein rechnerisch über 263 Euro mehr als im Vorjahr (+1,1 %). In Bochum sind die Einkommen mit einem Zuwachs von 386 Euro (+1,8 %) zwar deutlich stärker als im Landesdurchschnitt gestiegen. Gleichwohl liegt Bochum mit einem verfügbaren Einkommen in Höhe von 21.152 Euro je Einwohner*in landesweit weiterhin auf einem der hinteren Plätze und auf dem Wohnungsmarkt Ruhr im Mittelfeld.

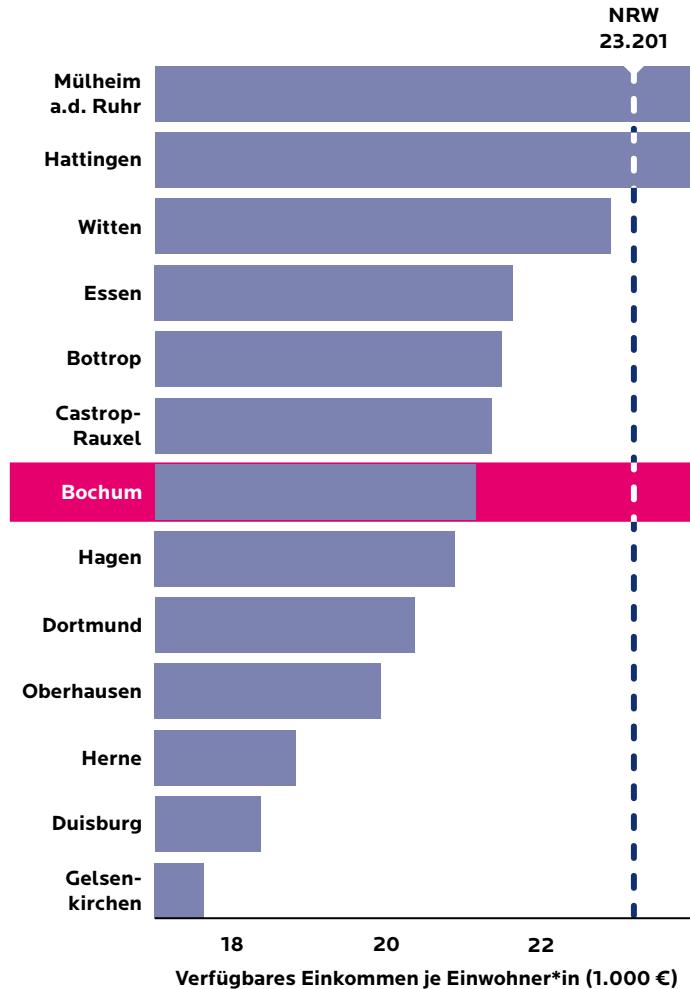
15) Schätzungsweise etwa die Hälfte der Bochumer Haushalte (und ca. 80 % der Rentner) würde die Einkommensgrenzen für den geförderten Wohnungsbau („Sozialwohnungen“) erfüllen und hätte theoretisch Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein.

16) Quelle: Statistisches Bundesamt

17) Quelle: Deutsche Bundesbank (aus: LBS-Broschüre „2022 – Markt für Wohnimmobilien“)

3.4.1 Sozial- und Transferleistungsempfänger

Abb. 37: Verfügbares Einkommen privater Haushalte je Einwohner*in
Regionalvergleich, Berechnungsjahr 2022
Datengrundlage: © Information und Technik Nordrhein-Westfalen,
Düsseldorf 2022



Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen lässt sich anhand unterschiedlicher Sozialdaten einschätzen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über ausgewählte Sozialstrukturdaten bzw. verschiedene staatliche Transferleistungen an Personen in Bochum, die ihren Lebensunterhalt nicht (vollständig) aus eigenen Mitteln sicherstellen können und daher auf bezahlbare Wohnungen angewiesen sind. Ausführliche sozialstrukturelle Datenbeschreibungen und -analysen finden sich im Sozialbericht und in der Broschüre „Bochumer Ortsteile kompakt“¹⁸.

Arbeitslosenquote

Der Arbeitsmarkt in Bochum leidet seit Frühjahr 2020 unter den Folgen der Pandemie, von denen er sich aber im Verlauf des Jahres 2021 zu erholen scheint. Entsprechend ist die Arbeitslosenquote (der Bundesagentur für Arbeit) im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 Prozentpunkte auf 8,4 Prozent gesunken. Ende 2021 waren rund 16.450 Personen arbeitslos gemeldet, etwa 1.550 weniger als ein Jahr zuvor. Die Zahl der jungen Arbeitslosen (unter 25 Jahren) ist ebenfalls gefallen auf knapp 1.300 Personen.

Sozialgesetzbuch (Leistungen nach SGB II und SGB XII)

Die Erholung auf dem Arbeitsmarkt wirkt sich auch auf den Personenkreis des SGB II aus. Zum Jahresende 2021 bezogen 40.821 Personen in 20.622 Bedarfsgemeinschaften Leistungen nach dem SGB II. Die Zahlen gehen, anscheinend

¹⁸⁾ Beide Publikationen sind unter www.bochum.de/sozialberichterstattung abrufbar.

unbeeinflusst von Auswirkungen der Pandemie, seit 2017 zurück. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften liegt damit sogar auf dem niedrigsten Stand der letzten zehn Jahre.

Die Zahl der Empfänger von Grundsicherungsleistungen und Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII stagniert auf einem hohen Niveau und umfasste zum Jahresende 6.724 Personen.

Wohngeld

Die Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte ist seit 2020 stark angestiegen, zum Jahresende standen in Bochum rund 4.600 Haushalte im Wohngeldbezug.

Der durchschnittliche monatliche Anspruch auf Wohngeld stieg deutlich von 157 EUR (2019) auf 199 EUR (2021). Vorrangige Ursachen waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie, die Wohngeldnovelle zum 1. Januar 2020 sowie die ein Jahr später eingeführte CO₂-Komponente im

Wohngeld. Zuletzt wurde das Wohngeld zum 1. Januar 2022 erneut an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung angepasst, weiterhin wurden einmalige Heizkostenzuschüsse bewilligt. Für die kommenden Jahre ist mit weiteren Zuwächsen sowohl in der Zahl der Haushalte als auch in der Höhe der Wohngeldzahlungen zu rechnen.

Wohnungssuchende Haushalte

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus unterliegt seit einigen Jahren nur geringen Schwankungen. Ende 2021 waren bei der Stadt 2.220 Haushalte wohnungssuchend für eine geförderte Mietwohnung vorgemerkt, die bislang nicht passend versorgt werden konnten. Die größte Gruppe bilden dabei die Ein-Personen-Haushalte (1.198), mit großem Abstand gefolgt von Zwei-Personen-Haushalten (442). In der Praxis haben es aber vor allem größere Haushalte mit vier und mehr Personen schwer, eine passende Wohnung vermittelt zu bekommen. Dies betrifft

Tab. 9: Ausgewählte Sozialstrukturdaten

Quellen: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen; Referat für politische Gremien, Bürgerbeteiligung und Kommunikation; Amt für Soziales

	Arbeitslosenquote (%)	SGB II (Personen bis unter 65 Jahre)	SGB II (Bedarfsgemeinschaften)	SGB XII*	Wohngeld (Anzahl Haushalte)	Wohnungssuchende Haushalte (§ 18 WFNG)
2017	9,1	45.800	23.389	6.425	3.862	2.261
2018	8,1	44.780	22.635	6.373	3.734	2.350
2019	8,2	43.578	21.677	6.289	3.528	2.314
2020	9,3	42.962	21.559	6.717	4.336	2.222
2021	8,4	40.821	20.622	6.724	4.604	2.220

* Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung; Personen außerhalb von Einrichtungen

Ende 2021 insgesamt 330 Haushalte. In der Förderberatung werden Investor*innen daher bewegt, insbesondere größere Wohnungen (über 90 qm) zu bauen.

Die Zahl der Haushalte, die mit Unterstützung des Amtes für Stadtplanung und Wohnen eine geförderte Mietwohnung beziehen konnten, war zuletzt leicht rückläufig: Im Jahr 2021 wurden 783 Bezugsgenehmigungen erteilt, ein Jahr zuvor waren es 820. Signifikante, pandemiebedingte Veränderungen bei der Wohnraumvermittlung waren in den letzten beiden Jahren eher nicht festzustellen.

Aus Sicht der Wohnungsmarktbeobachtung ist festzuhalten, dass die zuvor dargestellten Sozialstrukturdaten bei gleichzeitig rückläufigen Sozialwohnungsbeständen (vgl. Kap. 2.3) zu einer Konzentration der Nachfrage im preisgünstigen Segment führen. Dies gilt umso mehr, weil zudem auch sogenannte Schwellenhaushalte, die keine Transferleistungen beziehen, mit geringen Einkommen auf preiswerte Wohnungen angewiesen sind. Wie zuvor dargestellt, sind es insbesondere Haushalte mit vier und mehr Personen, vor allem also klassische Familienhaushalte, die weiterhin verstärkt Hilfe bei der Wohnraumversorgung benötigen.

Wohnungslosigkeit (Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“)

Das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales (MAGS) des Landes Nordrhein-Westfalen hat 2019 die Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ ins Leben gerufen. Auch die Stadt Bochum ist mit dem Projekt „Shelter“ in der Landesinitiative vertreten, um die Vermittlung

von Personen, die bereits wohnungslos sind bzw. denen Wohnungslosigkeit droht, in Wohnraum zu unterstützen.

Das Projekt hat seine Arbeit im November 2019 aufgenommen und zwei Sozialarbeiter*innen sind seitdem in der Beratung und Unterstützung von wohnungslosen Menschen tätig, bis hin zur Wohnungsnahme und anschließender Nachbetreuung, um erneuten Wohnraumverlust zu verhindern.

Während der ersten Förderphase des Projektes (2019 bis 2020) war die Zielsetzung, mit Hilfe eines Trägers durch Streetwork gezielt auf die Gruppe der jungen Erwachsenen zuzugehen. Im Laufe des Jahres hat sich allerdings herausgestellt, dass das Ziel, Menschen aus der Obdachlosigkeit wieder in Wohnung zu bringen, trotz schlüssigem Konzept so nicht hinreichend unterstützt werden konnte.

Erheblicher personeller Bedarf wurde allerdings im Bereich der Wohnungsakquise deutlich, da trotz der Kooperationsverträge mit einigen Wohnungsbaugesellschaften der tatsächliche Bedarf an Wohnungen bei Weitem nicht gedeckt werden konnte. Aus diesem Grund wurde eine konzeptionelle Umstellung vorgenommen und seit September 2021 ist eine Immobilienfachkraft fester Bestandteil des Teams.

Das Projekt bietet die ideale Ergänzung zu den bereits bestehenden Maßnahmen zur Vermeidung von Wohnraumverlust der Stadt Bochum. Seit Projektbeginn konnten bereits fast 90 Haushalte erfolgreich und nachhaltig wieder in eigenen Wohnraum vermittelt werden.

Auch über die zweite Förderphase hinaus (bis 31. Dezember 2022) soll das Projekt „Shelter“ in das neue Konzept zur Wohnungsnotfallhilfe der Stadt Bochum als „Fachstelle Wohnraumversorgung“ eingebunden werden. Der Projektantrag für eine dritte Förderphase ist bereits gestellt.

3.4.2 Flüchtlinge und Asylbewerber*innen

Derzeit leben etwa 6.000 geflüchtete Menschen, die in den letzten Jahren nach Bochum gekommen sind, im Stadtgebiet verteilt. Nachdem im April 2016 der Höchststand bei den Flüchtlingszahlen mit 5.056 untergebrachten Personen erreicht wurde, waren es Ende 2021 noch 1.249 Personen (ohne Wohnungslose), die von der Stadt Bochum untergebracht werden. Bis August 2022 stieg diese Zahl wieder auf rund 1.625

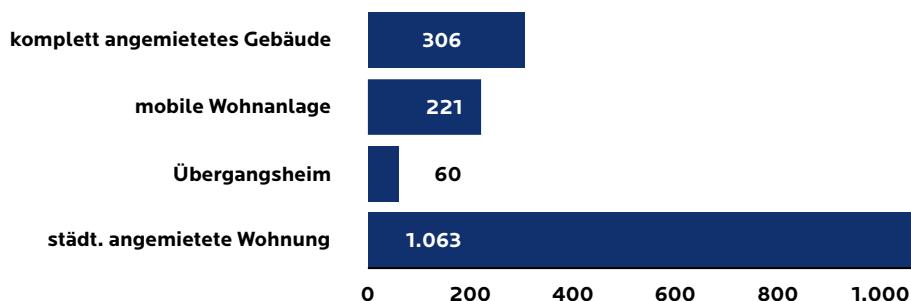
Personen, die überwiegend in von der Stadt angemieteten Wohnungen leben.

In den städtischen Einrichtungen sind im August 2022 noch rund 491 Menschen mit einer Aufenthaltserlaubnis untergebracht, die es ihnen erlaubt, eine Privatwohnung anzumieten.¹⁹ Seit 2017 ist dies bereits über 2.200 Personen gelungen, auch wenn die Privatwohnungsnahmen zuletzt deutlich zurückgegangen sind. Vor allem die alleinstehenden, überwiegend männlichen Personen oder große Familien (mit 5 und mehr Personen) haben es weiterhin schwer, adäquate Wohnungen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt zu finden.

Die aktuellen und die künftigen Unterbringungsbedarfe werden durch den im Februar 2022 begonnenen Krieg in der Ukraine stark beeinflusst.

Abb. 38: Unterbringungsarten für Geflüchtete (ohne Wohnungslose)

Stand 19. September 2022; Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Soziales



19) Im Unterschied dazu gibt es Personen aus „sicheren Herkunftsländern“. Darunter werden Staaten verstanden, für die es als erwiesen gilt, dass keine politische Verfolgung oder unmenschliche Bestrafung stattfindet. Menschen aus diesen Ländern haben in der Regel keine Aussicht auf Asyl. Dementsprechend wird bei diesem Personenkreis eine Privatwohnungsnahme nicht unterstützt, die Menschen müssen in der Regel in städtischen Einrichtungen verbleiben.

Der Krieg löste einen neuen Flüchtlingszustrom in westliche Länder aus. Im ersten Halbjahr 2022 sind bereits rund 1.900 Menschen aus der Ukraine nach Bochum zugewandert. Es ist anzunehmen, dass ein großer Teil dieser Personen zunächst bei Bekannten, Verwandten oder in Gastfamilien untergebracht ist oder zwischenzeitlich bereits in eine eigene Wohnung gezogen ist. Mit zunehmender Dauer des Krieges könnte die freiwillige Unterbringungsbereitschaft nachlassen und eine städtische Unterbringung zunehmend erforderlich werden. Wie stark sich die Flüchtlingszuwanderung aus der Ukraine auf den Bochumer Wohnungsmarkt künftig auswirken wird, ist derzeit (September 2022) noch nicht absehbar. Momentan besteht bei vielen der ukrainischen Flüchtlinge der Wunsch, möglichst bald wieder in ihr Heimatland zurückkehren zu können.

Gleichwohl ist aber eher davon auszugehen, dass ein Großteil der geflüchteten Menschen in Bochum bleiben und wohnen möchte und eine zusätzliche Nachfrage im preisgünstigen Wohnraumsegment, insbesondere für Einzelpersonen und für größere Familienhaushalte, auslöst. Durch die derzeit nicht absehbare zukünftige Nachfrage durch ukrainische Geflüchtete werden die Zugänge zum Wohnungsmarkt für ehemalige Asylbewerber*innen sowie für Menschen, die aus der Wohnungslosigkeit kommen, noch einmal zusätzlich erschwert.

Weitere Informationen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerber*innen sind auf der Internetseite der Stadt Bochum zu finden unter www.bochum.de/sozialamt.

3.4.3 Wohnen im Alter

Für ältere Menschen ist die Wohnung ein besonderer Lebensort. Zum einen verbringen sie deutlich mehr Zeit in ihren Wohnungen als Jüngere und zum anderen haben für sie das Wohnquartier und Nachbarschaft besondere Bedeutung. Viele sind ihrem Quartier bereits jahrzehntelang verbunden – im Alter benötigen sie hier die entsprechende Infrastruktur, die es Ihnen ermöglicht, lange eigenständig zu leben. Die zahlreichen Studien zu Wohnungswünschen von älteren Menschen belegen, dass die überwiegende Mehrheit so lange wie möglich ein Leben in der vertrauten Umgebung führen will – auch im Falle von Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels steigen daher die Bedarfe an seniorengerechten Wohnformen, die die jeweils passenden Unterstützungsleistungen bieten, sowie die Notwendigkeit eines seniorengerechten Wohnumfeldes.

Barrierefreie Wohnungen

Grundvoraussetzung für eine lange Verweildauer in den eigenen vier Wänden sind die baulichen Voraussetzungen der Wohnung. Barrierefreie Wohnungen liegen jedoch häufig in Neubauten, für die vergleichsweise hohe Mieten verlangt werden. Eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung zeigt, dass der Umzug in eine kleinere Wohnung häufig keine Ersparnis bedeutet (vgl. DIW Wochenbericht 27/2019, S. 467-476). Vor dem Hintergrund der steigenden Mieten und oftmals niedrigen Renten ist bezahlbarer, barrierefreier Wohnraum daher oftmals nur schwer zu finden.

Die im Zuge des geförderten Wohnungsbaus errichteten Seniorenwohnungen entsprechen zum Großteil nicht den heutigen Standards von Barrierefreiheit. Zwar existieren rund 2.750 Seniorenwohnungen in Bochum – jedoch wird geschätzt, dass lediglich die ab Ende der 90er-Jahre gebauten Wohnungen (ca. 250) diesen Anforderungen gerecht werden.

Insofern kommt der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW eine hohe Bedeutung zu – die Fördertätigkeit muss weiter gesteigert werden um die Bedarfe an bezahlbaren, barrierefreien Wohnungen decken zu können.

Tab. 10: Seniorenwohnungen nach Baualtersklassen

Stichtag: 31. Dezember 2021, Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Baualtersklasse	Anzahl Wohnungen
bis 1979	1.118
1980 - 1989	1.002
1990 - 1999	418
seit 2000	213

Servicewohnen

Zum Erhalt des eigenständigen Wohnens gibt es, neben der Option einzelner Unterstützungsleistungen (z. B. Haushaltshilfe, Essen auf Rädern, ambulanter Pflegedienst) das sogenannte Servicewohnen. Hier werden bestimmte, fest vereinbarte Grundleistungen wie z. B. Beratungs- und Haushaltleistungen dauerhaft erbracht und zusätzlich entstehender Hilfebedarf wird durch individuell zubuchbare Leistungskomplexe

kompensiert. Dabei bleibt ein eigenständiges Wohnen mit eigenem Haushalt erhalten, die zusätzlichen Hilfestellungen werden speziell auf die persönlichen Bedürfnisse hin ausgerichtet.

Aktuell (Stand September 2022) sind in Bochum 603 solcher Wohneinheiten registriert, in denen über die Serviceleistungen unmittelbar, aber unabhängig Pflegeleistungen vermittelt werden können. In den letzten zwei Jahren wurde das Servicewohnen um 70 Wohneinheiten ausgebaut – ein weiterer Ausbau ist mit Blick auf die steigenden Bedarfe sinnvoll.

Wohngemeinschaften

Ambulant betreute Wohngemeinschaften sind besonders geeignet für kleinere Personengruppen, die nach bestimmten Konzeptionen betreut und versorgt werden. Neben speziellen Krankheitsbildern, wie z. B. Demenz oder Intensivpflegebedarf, können in Wohngemeinschaften auch bestimmte Altersgruppen oder Migrationsregionen mit kulturellen Schwerpunkten berücksichtigt werden. In den letzten Jahren konnte das Angebot auch hier weiter ausgebaut werden.

Altersgerechte Quartiere

Ein seniorenrechtliches Wohnumfeld muss darauf ausgelegt sein, die Versorgungssicherheit auch bei eingeschränkter Mobilität zu erhalten: zentral hierfür ist eine fußläufige Erreichbarkeit der Alltagsversorgung und Infrastruktur, eine möglichst barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie eine entsprechende Anbindung an den ÖPNV. Um die Teilhabe in allen gesellschaftlichen Bereichen gewährleisten zu können bedarf es zudem eines lokalen und multiprofessionalen

Netzwerkes, das die vor Ort lebenden Seniorinnen und Senioren einbezieht und möglichst präventiv Beratung und Unterstützung sicherstellen kann. Eine zentrale Rolle spielen in diesem Zusammenhang die Seniorenbüros der Stadt Bochum, die an sechs Standorten aktiv solche Netzwerke initiieren und koordinieren.

Im Rahmen des im Oktober 2022 beginnenden ESF-Plus Programms „Stärkung der Teilhabe älterer Menschen – gegen Einsamkeit und soziale Isolation“ werden zusätzliche Beratungskräfte eingesetzt, die mit Unterstützung von geschulten Stadteillotsen ältere Menschen in den Stadtteilen aufsuchend informieren und beraten. Dabei geht es sowohl um die Beratung zu verschiedenen Möglichkeiten der sozialen Teilhabe vor Ort, als auch um weitreichende Informationen und Anlaufstellen mit Blick auf die finanzielle Absicherung im Alter.

Gesamtstädtisch wird das Projekt von der Fachstelle „Leben im Alter“ begleitet. Die 2020 eingerichtete Fachstelle bündelt die Verantwortung und Zuständigkeiten für eine seniorengerechte Stadtentwicklung in Bochum. Im Austausch mit den jeweiligen Fachabteilungen initiiert und koordiniert sie Themen, die Seniorinnen und Senioren direkt betreffen.

3.4.4 Studentisches Wohnen

Bochum zählt zu den größten Hochschulstandorten Deutschlands. Deshalb ist die Zielgruppe der Studierenden für den Bochumer Wohnungsmarkt mit neun Hochschulen von großer Bedeutung. Allein an der Ruhr-Universität waren zum Wintersemester 2021/22 rund 42.750 Studierende²⁰ eingeschrieben. Mit rd. 6.000 Beschäftigten ist die Ruhr-Universität auch die größte Arbeitgeberin im Stadtgebiet. Insgesamt studieren derzeit rund 59.000 junge Menschen an den Bochumer Hochschulen. Die Zahlen sind damit leicht rückläufig, auch die Zahl der Studienanfänger*innen im 1. Hochschulsemester war im Wintersemester 2021/22 niedriger als ein Jahr zuvor.

Inwieweit die Pandemie für die Entwicklung der Studierendenzahlen verantwortlich ist oder welche Folgen sich für das studentische Wohnen ergeben haben, lässt sich nur schwer einschätzen. Genauso wenig lässt sich derzeit beurteilen, wie sich die Situation seit Lockerung der Maßnahmen entwickelt hat. Wegen der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt dürfte die Pandemie (und damit die Zunahme digitaler Vorlesungen bzw. der Verzicht auf Präsenzveranstaltungen) zumindest vorübergehend zu einem zögerlichen bzw. abwartenden Umzugsverhalten geführt haben. Untersuchungen des Deutschen Studentenwerkes zeigen, dass immer weniger Studierende eine eigene Wohnung wählen, sondern bei Eltern/Verwandten wohnen oder in Wohngemeinschaften ziehen. Als Gründe für das Wohnheim

20) Quelle: IT.NRW

werden die Nähe zur Hochschule und günstige Mieten überdurchschnittlich häufig genannt.²¹

Studierende sind in der Regel auf die Verfügbarkeit von günstigen, flexiblen und kurzfristig verfügbaren Wohnungen angewiesen. Dabei werden bestimmte, eher urbane Lagen bevorzugt, schwerpunktmäßig an bzw. in räumlicher

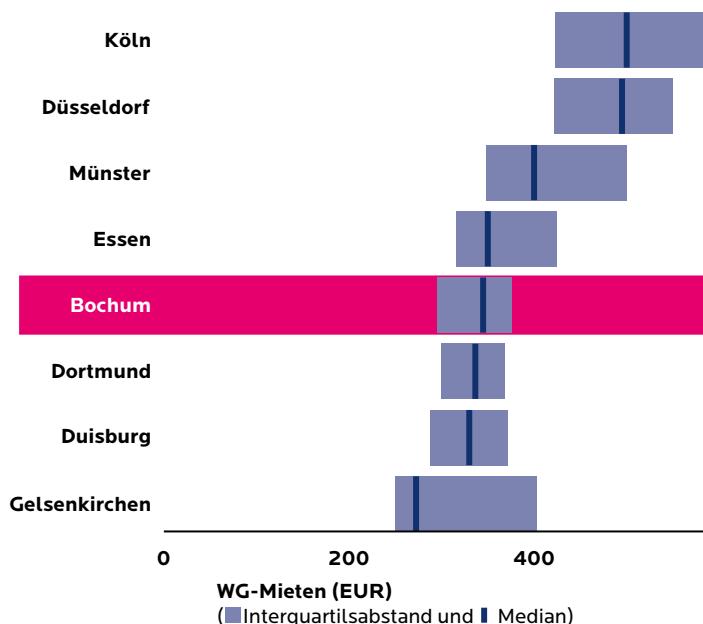
Nähe oder guter Erreichbarkeit zum jeweiligen Studienplatz. In Bochum werden daher vor allem die Innenstadt, innenstadtnahe Lagen (insbesondere entlang der U35) oder Wohnorte in Nähe der Hochschulen bevorzugt.

Allerdings stehen Studierende auf dem Wohnungsmarkt oft in Konkurrenz zu anderen Haushalten mit geringem Einkommen. Insofern wurden Studierende durch bzw. zumindest während der Pandemie oftmals doppelt belastet: einerseits steigende Mieten für studentisches Wohnen, andererseits eine verschlechterte Einkommenssituation durch Verlust des Nebenjobs.

Das Akademische Förderungswerk bietet über seine Zimmer und Appartements in 19 Wohnanlagen in Bochum den für Studierende wichtigen bezahlbaren Wohnraum in Nähe der Ruhr-Uni und Hochschule an. Aktuell sind aufgrund der hohen Nachfrage keine Bewerbungen für einen Wohnplatz zum Wintersemester 2022/23 möglich (Stand: September 2022). Mögliche Folgen der Pandemie scheinen somit überwunden, die hohe Auslastung der Wohnanlagen zeigt den weiterhin hohen Bedarf im Segment des studentischen Wohnens.

Trotz steigender Mieten (vgl. Kap. 4) ist das Mietpreisniveau in Bochum im Vergleich zu vielen anderen Universitätsstädten im Land und im Bund als günstig einzuschätzen.

Abb. 39: Warmmiete in Wohngemeinschaften in ausgewählten NRW-Kommunen
Stand Wintersemester 2022; Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



21) Hinweise zur Wohnsituation und Wohnungswünschen der Studierenden in Deutschland gibt die Sozialerhebung, die im Dreijahresrhythmus vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung (DZHW) für das Studierendenwerk durchgeführt wird.

Auch anhand der Angebotsmieten für unmöblierte Zimmer in Wohngemeinschaften (10 bis 30 qm) zeigt sich Bochum als eher preisgünstige (Universitäts-)Stadt. Allerdings sind auch die WG-Mieten, bei sinkenden bzw. niedrigen Angebotszahlen, in den letzten Jahren deutlich gestiegen: Wird eine WG-Wohnung im WS 2022/23 im Mittel für 345 Euro angeboten, so lag der Wert vor zehn Jahren noch fast 100 Euro niedriger.

In Bochum werden kurz- bis mittelfristig einige größere Wohnungsbauprojekte fertig gestellt bzw. Planverfahren vorbereitet, die das Wohnungsangebot für die Zielgruppe der Studierenden erweitern.

Das in direkter Nähe zur CampusLinie U35 und zum Campus der Ruhr-Universität Bochum gelegene Wohnheim „Siepenfeld“ in der Laerheidestraße 4 - 8 ist die neuste und modernste Wohnanlage des Akademischen Förderwerks (AKAFÖ). Über drei Gebäude verteilt, bietet die Anlage 258 Wohnplätze in Einzelapartments sowie Zweier- und Vierer-WGs mit insgesamt 17 Gemeinschaftsräumen. Weil diese Maßnahmen mit Wohnraumfördermitteln des Landes und

entsprechender Mietpreisbindung gefördert wurden, können diese Wohnheimplätze auch künftig zu günstigen Konditionen an Studierende vermietet werden.

Ebenfalls an der U35 gelegen, jedoch in einem sehr gehobenen Preissegment, wird derzeit die Studierendenwohnanlage Community Campus mit rund 700 Apartments im bislang höchsten modularen Wohngebäude in der Europäischen Union errichtet (neun bzw. 11 Geschosse). Die komplett eingerichteten Apartments von jeweils 20 Quadratmetern verfügen über Küchenzeilen ebenso wie Schrankraum, komplette Bäder und Highspeed-WLAN. Neben 500 hauseigenen Fahrrädern, Concierge und Fitness-Studio stehen den Studierenden eine Cafeteria und mehrere Studienräume für die gemeinsame Arbeit zur Verfügung.

Neben diesen Beispielen sind weitere Projekte mit Studierendenwohnungen unter anderem in Laer, Altenbochum, Querenburg und Weitmar geplant. Neben Neubau sind aber auch Anpassungen im Bestand – wie der Umbau der denkmalgeschützten Hofanlage Lennershof mit ca. 150 Studierendenwohnungen – zu nennen.

Ergebnis Wohnungsbedarf und -nachfrage

Nach einigen Jahren mit moderat steigenden Bevölkerungszahlen ist seit Beginn der Corona-Pandemie eine Abschwächung dieser Dynamik festzustellen. Ende 2021 wohnten gut 370.100 Personen in Bochum und damit rund 750 Menschen weniger als im Vorjahr. Da im Verlauf des Jahres 2022 wieder leicht steigende Zahlen erkennbar sind, bleibt die weitere Entwicklung – vor allem im Hinblick auf noch nicht absehbare Folgen des Ukraine-Kriegs mit entsprechend steigenden Flüchtlingsbewegungen – nur schwer einzuschätzen.

Ohnehin könnte ein Bevölkerungswachstum ausschließlich aus Wanderungsgewinnen resultieren, da seit Jahren und auch in der absehbaren Zukunft mehr Menschen in unserer Stadt sterben als geboren werden. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung erhöht sich weiter, insgesamt hat mittlerweile fast jede*r vierte Bochumer*in einen Migrationshintergrund.

Trotz der Außenwanderungsgewinne verliert Bochum im Nahbereich an fast alle umliegenden Kommunen per Saldo Einwohner*innen. Diese Entwicklung deutet auf Defizite im Wohnungsangebot hin und signalisiert Handlungsbedarf.

Innerhalb des Stadtgebietes wird immer seltener umgezogen. Dies könnte ebenfalls mit geringeren Wahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden zusammenhängen und ein Indiz für die angespannte Marktsituation sein.

Das verfügbare Einkommen ist zwar in Bochum zuletzt stärker als im Landesdurchschnitt gestiegen, gleichwohl liegt Bochum landesweit weiterhin auf einem der hinteren Plätze.

Dagegen ist die Nachfrage von Personen und Haushalten, die auf preiswerten bzw. bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, anhaltend groß. Vor dem Hintergrund stark steigender Mieten und eines zurückgehenden geförderten Wohnungsbestandes bleibt die Schaffung bezahlbarer und familiengerechter Wohnungsangebote sowie eines familien- und kindergerechten Lebensumfeldes eine zentrale Aufgabe der Bochumer Sozial- und Wohnungspolitik. Da die geburtenstarken „Babyboomer“-Jahrgänge perspektivisch zunehmend in die Altersgruppe der über 65-Jährigen rutschen, ist zudem die Anpassung und Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum von zunehmender Bedeutung und stellt eine große Herausforderung an die Wohnungsmärkte der Zukunft dar.



CECA ECB EZB EKT EKP 2002

M. Draghi

500

4. Entwicklung der Wohnungsmieten

Der Wohnungsmarkt in Bochum ist weiterhin angespannt und eine Wohnungssuche in unserer Stadt kann sich schwierig gestalten. Das lässt sich auch an der Entwicklung der Wohnungsmieten erkennen.

4.1 Wohnnebenkosten

Nicht alleine die Nettomieten, sondern eine Vielzahl weiterer Faktoren beeinflussen die Kosten, die Mieter*innen fürs Wohnen aufbringen müssen. Viele dieser Faktoren unterliegen weitgehend von der Entwicklung der Mieten unabhängigen Einflüssen. Nichtsdestotrotz haben sie einen erheblichen Einfluss auf die Kosten des Wohnens.

Verbraucherpreise

Der Verbraucherpreisindex – umgangssprachlich auch als Inflationsrate bezeichnet – misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen. Nachdem die Verbraucherpreise in NRW in den letzten Jahren nur gering bis moderat gestiegen sind (im Jahr 2020: 0,5 %) erhöhten sich die Preise 2021 im Vorjahresvergleich um 3,2 Prozent. Einen solchen

Preisanstieg hatte es zuletzt im Jahr 1993 gegeben. Im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine sind die Verbraucherpreise (insbesondere auch für Haushaltsenergie) seit März 2022 sprunghaft angestiegen, sodass die weitere Entwicklung im Hinblick auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum kritisch zu bewerten ist.

„Zweite Miete“

Bei den Verbraucherpreisen bestimmen vor allem zwei Faktoren maßgeblich das Budget, das man zum Wohnen aufwenden muss: zum einen die Kosten der Wohnung selbst und zum anderen die damit verbundenen Nebenkosten (sogenannte „Zweite Miete“).

Die Wohnungsnettomieten²² haben sich 2021 in Nordrhein-Westfalen um 1,5 Prozent verteuert und bleiben damit recht deutlich hinter der

22) Wohnungsnettomiete: Kaltmiete ohne Nebenkosten und Garagennutzung

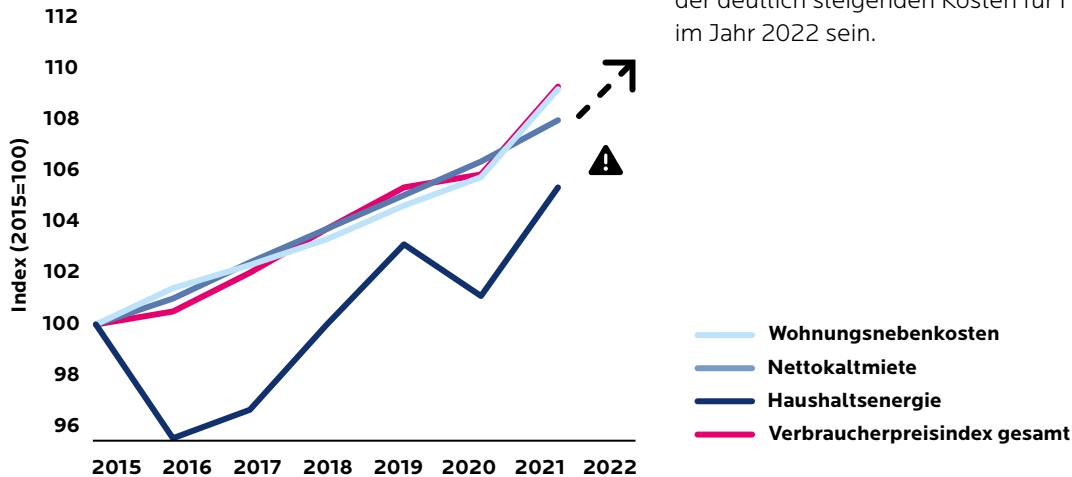
allgemeinen Entwicklung der Verbraucherpreise zurück. Die Wohnungsnebenkosten²³ bewegen sich mit einem Anstieg um 3,2 Prozent dagegen bereits auf dem Niveau der allgemeinen Inflationsrate. Vor allem aber die Kosten für Haushaltsenergie (Strom, Gas und andere Brennstoffe) mit einem Anstieg von 4,2 Prozent haben maßgeblich zum Anstieg der Verbraucherpreise beigetragen. Dieser preistreibende Effekt wird sich aus den dargestellten Gründen im Jahr 2022

mit noch größerer Dynamik und noch nicht absehbaren Folgen fortsetzen.

Zur besseren Einschätzung der Entwicklung von kalten und warmen Nebenkosten in Bochum kann die empirica-Preisdatenbank näherungsweise Hinweise liefern.²⁴ Hierbei zeigt die aktuelle Datenlieferung für den Zeitraum Juli 2021 bis Juni 2022 bei den kalten Nebenkosten gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Anstieg um moderate 1,3 Prozent auf 1,90 EUR/qm. Die Steigerung bei den warmen Nebenkosten um 6,4 Prozent auf 1,11 EUR/qm liegt aber bereits oberhalb der zuvor dargestellten, landesweiten Preissteigerungsraten und könnte bereits eine Folge der deutlich steigenden Kosten für Heizenergien im Jahr 2022 sein.

Abb. 40: Ausgewählte Verbraucherpreisindizes NRW

Datengrundlage: © Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2022



23) Wohnungsnebenkosten: Trinkwasser, Müllabfuhr, Abwasser, Straßenreinigung, Schornsteinfeger, Grundsteuer und Gartenpflege

24) Näherungsweise deshalb, weil die inserierten Kosten für Betriebs- und Heizkosten von den tatsächlich abgerechneten Kosten abweichen können. Mit Blick auf die landes- und bundesweite Entwicklung der Kosten für Haushaltsenergie, könnten sich diese etwas zeitverzögert in der kommenden Nebenkostenabrechnung niederschlagen.

4.2 Daten auf kommunaler Ebene

Auf kommunaler Ebene stehen der Wohnungs- marktbeobachtung mit dem Mietspiegel und vor allem der empirica-Preisdatenbank zwei Daten- grundlagen zur Verfügung, die auch (kleinräumig) differenzierte Betrachtungen ermöglichen.

Mietspiegel

Der aktuelle Mietspiegel gibt einen Überblick über die ortsüblichen Vergleichsmieten nicht preisgebundener Mietwohnungen sowie vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser im Bo- chumer Stadtgebiet. Er basiert auf den Daten einer repräsentativen Erhebung bei Bochumer Vermietern und ist als qualifizierter Mietspiegel noch bis zum 31. März 2023 gültig. Aktuell laufen die Arbeiten an der Erstellung eines neuen Miet- spiegels für die Zeit ab dem 1. April 2023. Nähere Informationen können unter www.bochum.de/Mietspiegel abgerufen werden.

Entwicklung der Angebotsmieten

Während der Mietspiegel das Preisniveau be- stehender Mietverhältnisse abbildet, ermöglicht die empirica-Preisdatenbank eine differenzierte Analyse der Entwicklung der Angebotsmieten. Erfasst werden also Neubau- und Bestands- wohnungen zur Miete, die im Auswertungszeit- raum im Internet oder weiteren Printmedien in Bochum angeboten wurden. Zwar werden nicht alle zur Vermietung stehenden Wohnungen auf diesem Wege angeboten, gleichwohl lassen sich allein schon wegen der Vielzahl der Angebote differenzierte Aussagen über das Mietniveau, dessen Entwicklung und damit über den Grad der Marktanspannung ableiten.

Im Zeitraum Juli 2021 bis Juni 2022 wurden rund 7.720 Mietinserate am Bochumer Wohnungs- markt ausgewertet. Dieser Wert liegt zwar um etwa vier Prozent unter dem Vorjahresergebnis, im mehrjährigen Vergleich aber immer noch auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Über eine Auswirkung der Pandemie auf Fluktuation und Angebotsvolumina kann nur spekuliert werden. Lediglich 339 Angebote (4,4 %) – und damit noch weniger als in den Vorjahren – enthielten eine Angabe, dass es sich um eine barrierefreie oder -arme Wohnung handelt. Unabhängig vom ungeprüften Wahrheitsgehalt der Angaben im Inserat ist dieser Anteil angesichts einer alternen- den Gesellschaft und entsprechend steigender Bedarfe als unzureichend zu bewerten.

Mehr als ein Drittel der ausgewerteten Wohnungsangebote entfällt auf den Stadtbezirk Mitte, mit Abstand gefolgt von Wattenscheid und dem Bezirk Südwest. Im kleinsten Stadtbezirk Nord konnten immerhin noch über 600 Inserate ausgewertet werden.

Für den aktuellen Betrachtungszeitraum wird ein Medianwert für das Gesamtangebot in Höhe von 7,50 EUR/qm (Nettokaltmiete) festgestellt. Die Mietpreissteigerungen bei den Angebots- mieten setzen sich somit fort, werden aber in den letzten Jahren vor allem durch Preissteigerungen für Bestandswohnungen (Wiedervermietungen) beeinflusst. So hat sich die Nettokaltmiete im Vergleich zum Vorjahr um drei Prozent auf 7,50 EUR/qm (Median) erhöht. Seit 2013 ist bei den Wiedervermietungsmieten ein Anstieg um

33,7 Prozent (3,7 % p. a.) zu verzeichnen. Der Median der Angebotsmieten für Neubauwohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr dagegen nicht verändert, liegt aber mit unverändert 11,00 EUR/qm natürlich auf einem deutlich höheren Niveau (allerdings bei lediglich knapp 150 Inseraten). Hier kann im Vergleich zum Jahr 2013 ein Anstieg um 28,7 Prozent (3,2 % p. a.) festgestellt werden.

Mehr als zwei Drittel der Angebote liegen preislich zwischen sechs und neun EUR/qm. Niedriger liegen die Mietpreise bei knapp zwölf Prozent der ausgewerteten Inserate. Teurer als neun EUR/qm sind sie dagegen bei 19 Prozent. Höher als elf EUR/qm (also dem Median für Neubaumieten) liegt der Wert bei gut vier Prozent der Angebote.

Abb. 41: Preisentwicklung der Angebotsmiete für Mietwohnungen

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten

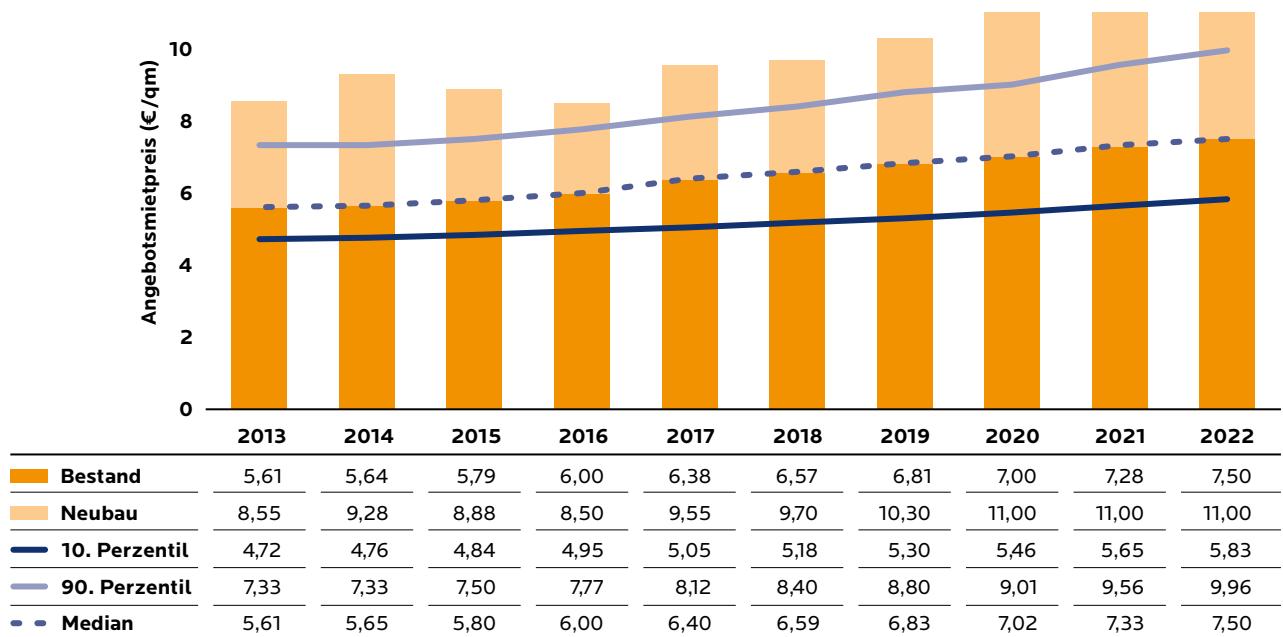


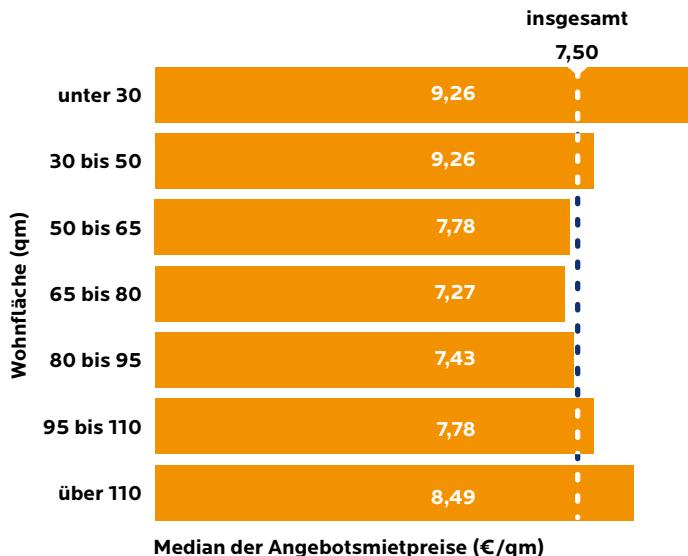
Abb. 42: Angebotsmietpreise nach Wohnfläche

Nettokaltmiete (Median, Bestand und Neubau), Beobachtungszeitraum

1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE

Marktdaten



Wohnungsgröße

Der größte Anteil des Mietwohnungsangebotes entfällt unverändert auf Zwei-Zimmer-Wohnungen, mit Abstand gefolgt von Drei-Zimmer-Wohnungen. Mit zusammen fast 6.100 Inseraten machen diese Wohnungen fast 79 Prozent des Gesamtangebotes aus. Preislich liegen diese Wohnungen mit 7,43 EUR/qm leicht unterhalb des Gesamtmedians (7,50 EUR/qm). Kleinere Wohnungen (Ein Zimmer) haben einen Marktanteil von 13,3 Prozent und sind im Mittel am teuersten (8,12 EUR/qm). Weiterhin sehr gering ist der Anteil großer Wohnungen: bei lediglich 101 Inseraten (1,3 %) verfügte die angebotene Wohnung über fünf und mehr Zimmer, die Miete liegt hier bei 7,70 EUR/qm.

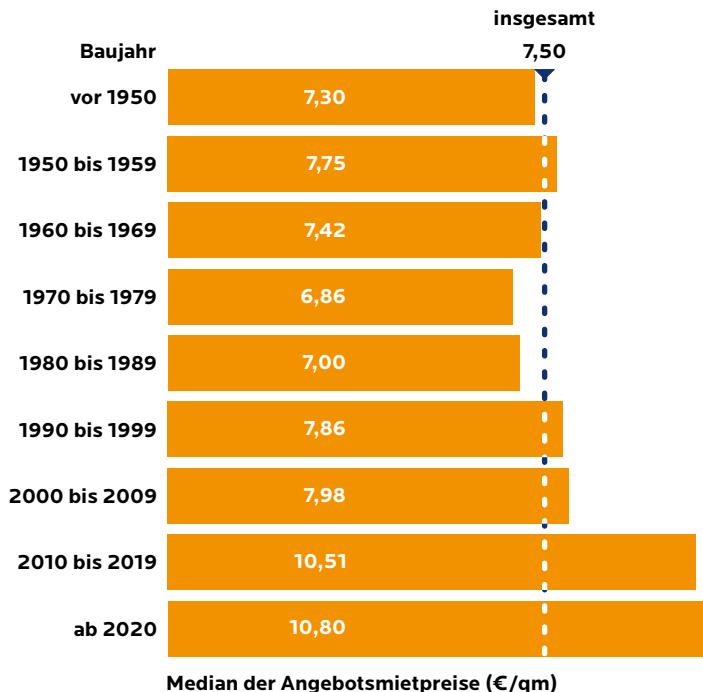
Bei einer Differenzierung nach Wohnfläche wird noch deutlicher, dass sowohl für kleine als auch für große Wohnungen einerseits das Angebot eher gering und andererseits der Mietpreis überdurchschnittlich ausfällt. Bei den großen Wohnungen ab 110 qm liegt der Median bei 8,49 EUR/qm, bei Kleinstwohnungen (unter 30 qm Wohnfläche) sogar bei 9,62 EUR/qm. Dass bei den großen Wohnungen im Vorjahresvergleich zudem der stärkste Preisanstieg zu verzeichnen ist (+ 6,1 %), kann als weiteres Indiz für eine angespannte Marktsituation insbesondere für Familien und größere Haushalte gedeutet werden. Am günstigsten sind Wohnungen mit einer Größe zwischen 65 und 80 qm, diese werden im Mittel für 7,27 EUR/qm angeboten.

Abb. 43: Angebotsmietpreise nach Baujahr

Nettokaltmiete (Median, Bestand und Neubau), Beobachtungszeitraum

1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE
Marktdaten



Baujahr

Knappe zwei Drittel der erfassten Inserate enthielten auch eine Angabe zum Baujahr der Mietwohnung. Ganz überwiegend waren das dann Wohnungen aus der Baualtersklasse der 50er-Jahre. Generell lässt sich feststellen, dass etwa 70 Prozent der angebotenen Wohnungen älter als 50 Jahre sind.

Gleichwohl finden sich in dieser Altersklasse nicht zwangsläufig die günstigsten Mieten, diese liegen mit unter sieben EUR/qm weiterhin eher bei den Wohnungen der 70er- und 80er-Jahre. Es kann nur vermutet werden, dass Modernisierungs- und Anpassungsbedarfe an aktuelle Nachfragerwünsche in dieser Baualtersklasse womöglich höher ausfallen als bei den (noch) älteren Objekten.

Erst ab dem Baujahr 2010 steigen die Mieten (bei einem vergleichsweise geringen Angebotsanteil unter fünf Prozent) signifikant an und liegen im Median oberhalb von 10,50 EUR/qm.

Kleinräumige Betrachtung

Die höchsten Angebotsmieten werden auf Ebene der sechs Bochumer Stadtbezirke im Median mit knapp über 8 EUR/qm in den Stadtbezirken Süd (8,06 EUR/qm) und Südwest (8,01 EUR/qm) verlangt. Im Bezirk Mitte liegt der Wert mit 7,75 EUR/qm oberhalb des gesamtstädtischen Medians. Mit Abstand folgen mit jeweils 7,14 EUR/qm die Bezirke Nord und Ost. Am niedrigsten liegt der Wert in Wattenscheid (7,00 EUR/qm), obwohl dort im Vergleich zum Vorjahr die Angebotsmieten um 3,7 Prozent am stärksten gestiegen sind.

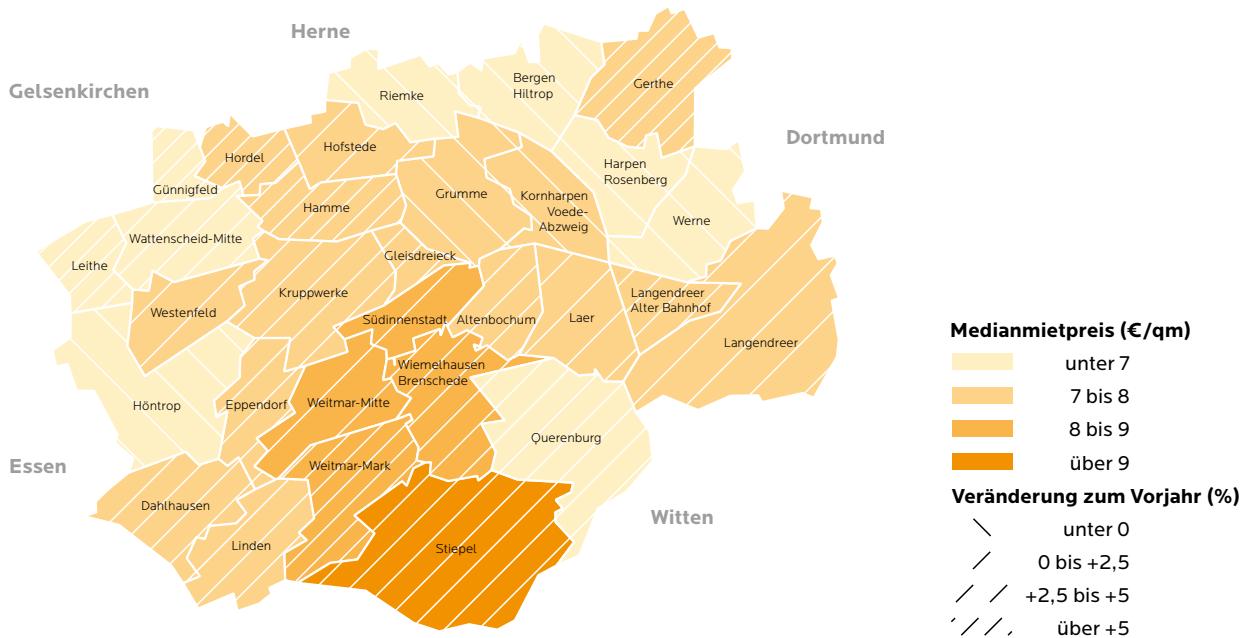
Empirica liefert aber nicht nur Daten für die sechs Stadtbezirke, sondern bietet auch eine kleinräumige Auswertung auf Ebene der 30 statistischen Bezirke (Ortsteile). Die preisliche Differenzierung fällt innerhalb der Stadtbezirke teilweise deutlich aus (vgl. Abb. 44 sowie Tabelle „Ausgewählte Strukturdaten“ im Anhang). Am deutlichsten wird dies im Bezirk Süd, wo einerseits in Stiepel mit 9,24 EUR/qm die mit Abstand höchsten Mieten gefordert werden, andererseits das angrenzende Querenburg mit 6,91 EUR/qm zu den

günstigsten Ortsteilen gehört. Insbesondere an den Ortsteilübergängen, aber auch innerhalb der Ortsteile wird es Wohnlagen bzw. weitere preisliche Differenzierungen geben. Auch wenn dies nicht Gegenstand der empirica-Preisdatenbank ist, so kann die große Spannweite der Mieten als ein Indiz für vielfältige Lagen mit unterschiedlichen Qualitäten für verschiedene Nachfragegruppen in Bochum interpretiert werden.

Abb. 44: Angebotsmietpreise in den Bochumer Ortsteilen

Nettokaltmiete (Median, Bestand und Neubau), Beobachtungszeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



4.3 Regionaler Vergleich

Bochum weist im Vergleich mit den Nachbarkommunen mit 7,50 EUR/qm ein hohes Preisniveau auf. Deutlich höhere Mieten werden jedoch in Essen (7,74 EUR/qm) und vor allem in Dortmund (8,11 EUR/qm) verlangt. Insbesondere bei den nördlich angrenzenden Nachbargemeinden fällt das Preisniveau deutlich geringer aus. Die niedrigsten Angebotsmieten werden

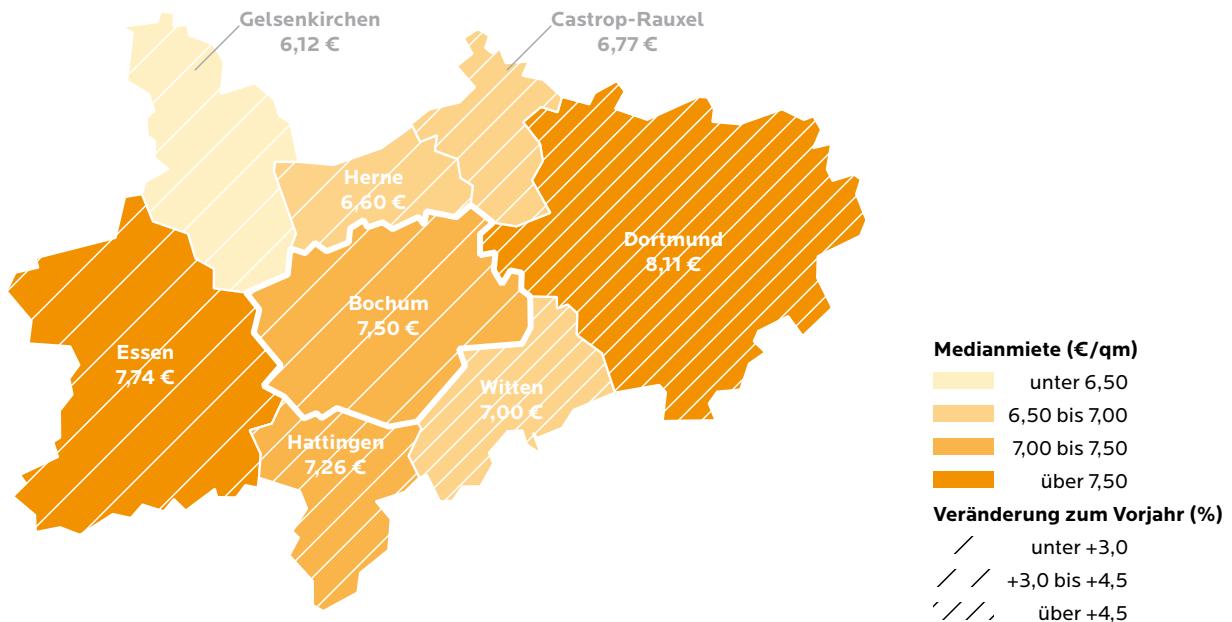
im Mittel mit 6,12 EUR/qm in Gelsenkirchen verlangt.

In Gelsenkirchen sind zudem die Preise im Vorjahresvergleich mit zwei Prozent am wenigsten gestiegen. Aber auch in Bochum sind die Angebotsmieten um 2,3 Prozent vergleichsweise gering gestiegen. Am meisten zugelegt haben

Abb. 45: Angebotsmietpreise im Umlandvergleich

Nettokaltmiete (Median, Bestand und Neubau), Beobachtungszeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



die Mieten im letzten Jahr in Dortmund (4,6 %) und Witten (5,3 %).

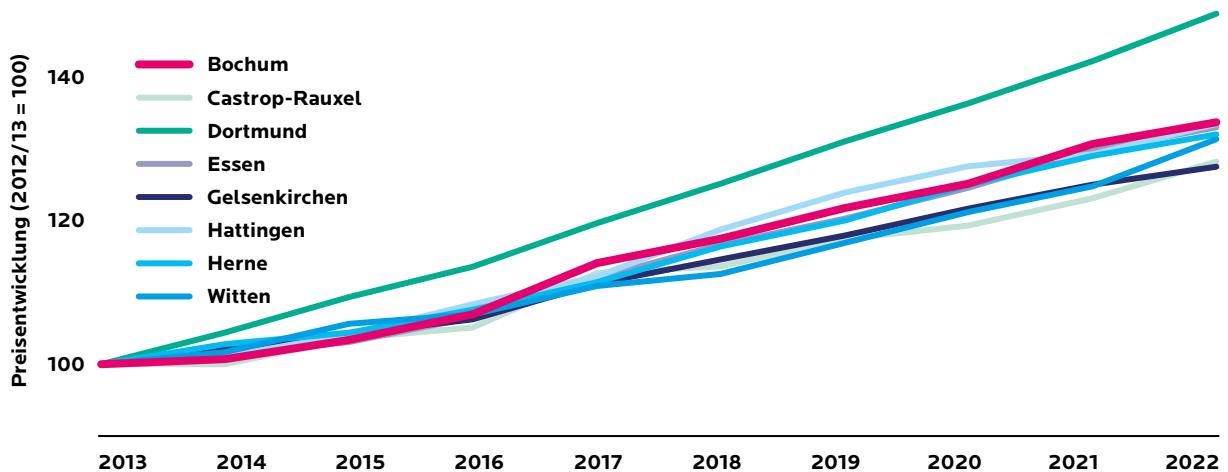
Vor allem in der langjährigen Betrachtung fällt auf, dass sich die Mietpreise in Dortmund zunehmend von der Entwicklung in den anderen Nachbarkommunen entfernt haben und seit 2013 um 48,8 Prozent bzw. 5,4 Prozent p. a. gestiegen sind. Bochum führt das ansonsten

eng zusammenliegende „Verfolgerfeld“ an (vgl. Abb. 46), hier sind die Mieten seit 2013 um 33,7 Prozent (3,7 % p. a.) gestiegen. Trotz dieser deutlichen Preissteigerungsraten sei zum Vergleich darauf hingewiesen, dass die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im gleichen Zeitraum in Bochum um 88,7 Prozent und in Dortmund sogar um 106,7 Prozent gestiegen sind (vgl. Kap. 1.3.2).

Abb. 46: Preisentwicklung im Umlandvergleich (Indexwerte)

Nettokaltmiete (Median, Bestand und Neubau)

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



4.4 Mietwohnungsangebot für Bedarfsgemeinschaften

Die empirica-Preisdatenbank ermöglicht Auswertungen der Mietangebote hinsichtlich der Erfüllung von Angemessenheitskriterien der

Kosten der Unterkunft für Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch.²⁵

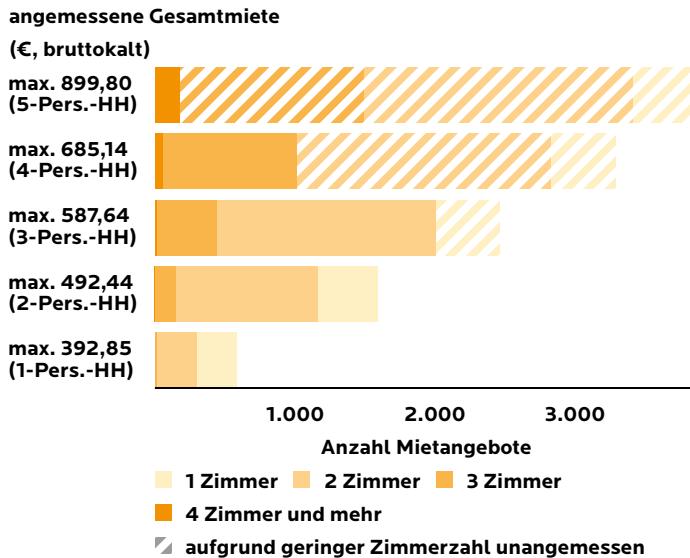
Das Angebot an angemessenen Wohnungen für Haushalte im SGB II-Leistungsbezug ist im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 im Vergleich zum Vorjahr in absoluten Zahlen relativ konstant geblieben, der Anteil am Gesamtangebot ist leicht gesunken. Bei Zugrundelegung der erst ab dem 1. Juni 2022 geltenden, aktuellen Angemessenheitswerte ergäbe sich – insbesondere für kleine Haushalte – eine deutliche Angebotsvergrößerung.

Für Ein-Personen-Haushalte wurden im Betrachtungszeitraum knapp 590 Wohnungen angeboten, deren Bruttokaltmiete unterhalb der Mietobergrenze (rd. 393 EUR) liegt. Das entspricht sowohl in absoluten Zahlen als auch anteilig gemessen am Gesamtangebot einer Verknappung. Für Haushalte mit zwei Personen waren rd. 1.600 Wohnungen als angemessen zu bewerten. Noch größer dürfte das angemessene Angebot für Drei-Personen-Haushalte ausfallen, selbst wenn man die von der Wohnungsgröße eher ungeeigneten Ein-Zimmer-Wohnungen unberücksichtigt lässt. Bei weiter ansteigender Personenzahl nimmt die Anzahl der Wohnungen

Abb. 47: Angemessene Mietangebote nach Haushaltsgröße (gem. § 22 SGB II)

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE
Marktdaten



25) Vom 1.07.2021 bis 31.05.2022 haben bei der Beurteilung der Angemessenheit von Wohnraum in Bochum folgende Mietobergrenzen gegolten: 1 Person: 392,85 Euro – 2 Personen: 492,44 Euro – 3 Personen: 578,64 Euro – 4 Personen: 685,14 Euro – 5 Personen: 899,80 Euro.

Bei diesen Richtwerten handelt es sich um eine Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete + kalte Betriebskosten). Diese Werte wurden für 5-Personen-Haushalte zum 1. Januar 2022 erhöht und ab dem 1. Juni 2022 erneut für alle Haushaltsgrößen angepasst. Der aktuellen empirica-Auswertung liegen die hier genannten Angemessenheitswerte zugrunde.

innerhalb der Angemessenheitsgrenzen zwar weiter zu, unter Berücksichtigung einer angemessenen Zimmerzahl bzw. Wohnungsgröße (Stichwort Überbelegung) fällt das Angebot an geeignetem Wohnraum für diese Haushaltsgrößen jedoch zunehmend geringer aus.²⁶

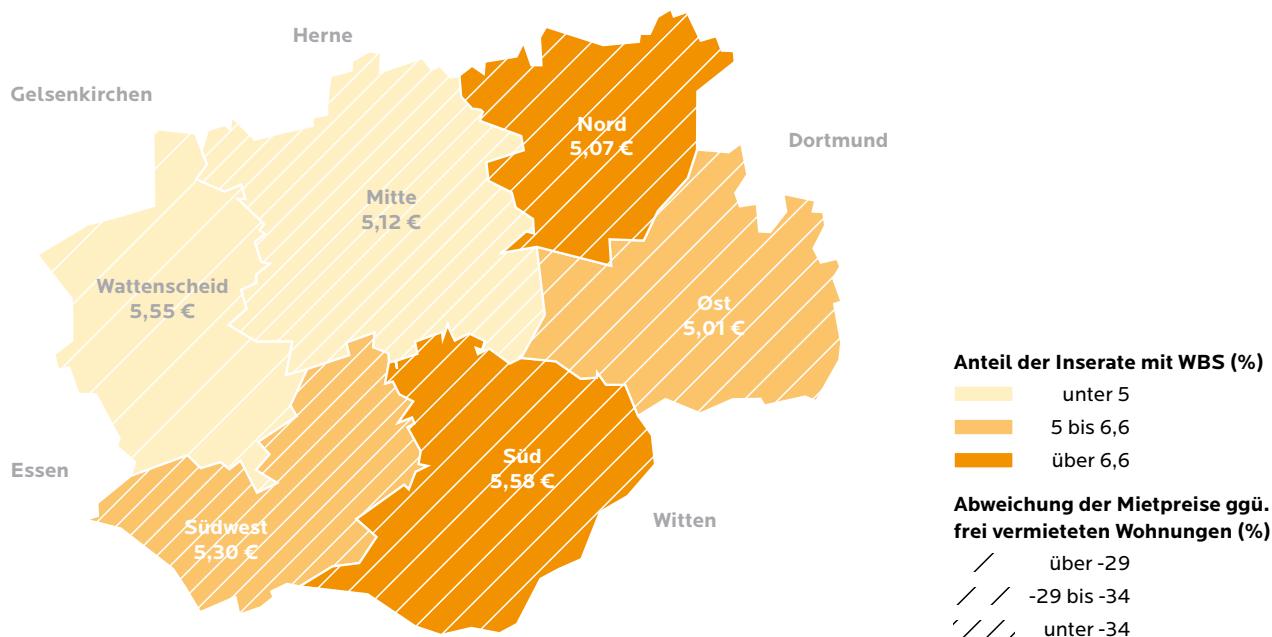
Geförderte Wohnungen (Wohnberechtigungsscheine)

Der geförderte Wohnungsbestand (sogenannte „Sozialwohnungen“) in Bochum lag Ende 2021 bei rund 12.350 Wohnungen, der Anteil am Gesamtwohnungsbestand ist damit weiter leicht

Abb. 48: Mietwohnungen mit Wohnberechtigungsschein auf Ebene der Stadtbezirke

Nettokaltmiete (Median, Bestand und Neubau), Beobachtungszeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



26) Weiterführende Informationen zum Thema Schlüssiges Konzept bzw. Kosten der Unterkunft finden Sie im Internet unter [www.bochum.de/media/Bedarfe-fuer-Unterkunft-und-Heizung---Verfuegungssammlung-Version-SGB-II-\(SGB-II\).bzw.](http://www.bochum.de/media/Bedarfe-fuer-Unterkunft-und-Heizung---Verfuegungssammlung-Version-SGB-II-(SGB-II).bzw.) [www.bochum.de/media/Bedarfe-fuer-Unterkunft-und-Heizung---Verfuegungssammlung-Version-SGB-XII-\(SGB-XII\).](http://www.bochum.de/media/Bedarfe-fuer-Unterkunft-und-Heizung---Verfuegungssammlung-Version-SGB-XII-(SGB-XII).)

rückläufig und beträgt damit nur noch knapp 6,2 Prozent.

Von den im Untersuchungszeitraum ausgewerteten Wohnungsangeboten war bei rund 400 Inseraten (5,2 %) vermerkt, dass für den Bezug der Wohnung ein Wohnberechtigungsschein (WBS) benötigt wird. Dies entspricht einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr. Allerdings werden viele geförderte Wohnungen ohnehin auf einem anderen Weg vermittelt. Insgesamt bildet das in der Preisdatenbank untersuchte Angebot die Anteile an freifinanzierten und geförderten Wohnungen anscheinend realitätsnah ab.

Die meisten WBS-Angebote in Relation zum Gesamtangebot werden in den Stadtbezirken Nord und vor allem Süd gezählt. Gleichwohl ist für den Bezirk Süd festzuhalten, dass dort im Ortsteil Querenburg absolut wie auch in Relation zum Gesamtangebot die meisten Sozialwohnungen zu finden sind, wogegen im Ortsteil Stiepel praktisch kein entsprechendes Angebot gezählt werden konnte.

Die Medianmiete für eine geförderte Wohnung liegt bei 5,24 EUR/qm und weist räumlich zwischen den Stadtbezirken nur eine eher geringe Differenzierung auf (von 5,02 EUR/qm im Bezirk Ost bis 5,58 EUR/qm im Bezirk Süd. Die Medianmiete für eine geförderte Wohnung liegt um etwa 2,37 EUR erheblich günstiger als für eine freifinanzierte Wohnung bzw. eine Wohnung ohne WBS-Erfordernis gemäß Inserat). In Wattenscheid fällt dieser Preisvorteil mit 1,47 EUR/qm am geringsten aus, zumal dort auch der Angebotspreis für freifinanzierte Wohnungen am niedrigsten liegt. Am größten fällt die Differenz im Stadtbezirk Südwest aus, wo die geförderten Wohnungen um 2,81 EUR/qm günstiger angeboten werden als solche ohne WBS-Erfordernis.

Angesichts steigender Bedarfe, zunehmender Nebenkostenbelastungen und rückläufiger Bestände bestätigt sich einmal mehr der Handlungsbedarf im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus.

Ergebnis Entwicklung der Wohnungsmieten

Die Angebotsmieten in Bochum steigen weiter, im letzten Jahr um drei Prozent und seit 2013 um mehr als ein Drittel, also jährlich im Mittel um 3,7 Prozent. Darüber hinaus stellt vor allem aufgrund des Kriegs in der Ukraine der sprunghafte Anstieg bei den Wohnnebenkosten (insbesondere für Haushaltsenergien) im Hinblick auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum ein sehr ernst zu nehmendes Problem dar.

Aktuell liegt die Nettokaltmiete im Mittel bei 7,50 EUR/qm, dabei wird für das – vergleichsweise geringe – Neubauangebot eine erheblich höhere Miete gefordert. Mit 11,00 EUR/qm bewegen sich die Neubaumieten allerdings seit einigen Jahren auf nahezu gleichbleibendem Niveau.

Damit weist Bochum im Vergleich mit den Nachbarkommunen ein hohes Mietpreisniveau auf. Höhere Mieten werden in Essen und vor allem in Dortmund verlangt. Insbesondere bei den nördlich angrenzenden Nachbargemeinden fällt das Preisniveau erheblich geringer aus.

Die deutliche Preisdifferenzierung innerhalb des Stadtgebietes kann als Indiz für unterschiedliche Lagen, vielfältige Qualitäten und somit hoher Attraktivität für verschiedene Nachfragegruppen gedeutet werden.

Dominiert wird das Angebot von Wohnungen der 1950er-Jahre und insgesamt sind etwa 70 Prozent der angebotenen Wohnungen älter als 50 Jahre. Gleichwohl finden sich hier nicht

zwangsläufig die günstigsten Mieten, diese liegen weiterhin eher bei den Wohnungen der 70er- und 80er-Jahre. Es kann nur vermutet werden, dass Modernisierungs- und Anpassungsbedarfe in dieser Baualtersklasse womöglich höher ausfallen als bei den (noch) älteren Wohnungen.

Mehr als zwei Drittel der Angebote liegt preislich zwischen sechs und neun EUR/qm. Generell fallen für besonders kleine als auch für besonders große Wohnungen bei einem vergleichsweise geringen Angebot die Quadratmeterpreise überdurchschnittlich aus. Vor allem die Entwicklung bei den großen Wohnungen deutet auf eine angespannte Marktsituation insbesondere für Familien und größere Haushalte hin.

Das Angebot an angemessenen Wohnungen für Haushalte im SGB II-Leistungsbezug ist im Vorjahresvergleich in absoluten Zahlen relativ konstant geblieben, der relative Anteil am Gesamtangebot ist leicht gesunken. Die ab dem 1. Juni 2022 angepassten Angemessenheitswerte lassen eine gewisse Entlastung – insbesondere für kleine Haushalte – erwarten.

Der Medianwert für eine mit Landesmitteln geförderte Wohnung liegt bei 5,24 EUR/qm und damit erheblich günstiger als für eine frei-finanzierte Wohnung. Angesichts steigender Bedarfe, zunehmender Nebenkostenbelastungen und rückläufiger Bestände bestätigt sich einmal mehr der Handlungsbedarf im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus.

5. Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

In einer hochverdichteten Region wie dem Ruhrgebiet können sich Veränderungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt einer Stadt unmittelbar auf die Nachbarkommunen auswirken. Daher ergibt sich die Notwendigkeit, gemeinsame Strategien zu entwickeln und gleichzeitig Chancen zu nutzen, die die polyzentrische Struktur des Wohnungsmarktes Ruhr mit sich bringt.

Die elf kreisfreien Städte und vier Kreise der Metropole Ruhr bilden mit einer Fläche von rund 4.500 qkm und rund 5,1 Millionen Einwohner einen der größten Agglomerationsräume Europas.

In bewährter Systematik analysiert die Stadt Bochum in der „AG Wohnungsmarkt Ruhr“ gemeinsam mit den Städten Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Hagen, Dortmund, Hamm und den Kreisen Wesel, Recklinghausen, Ennepe-Ruhr und Unna, unter Federführung des Regionalverbands Ruhr, die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Unterstützt wird die AG außerdem seit vielen Jahren durch die fachliche Begleitung der NRW.BANK.

WOHNUNGSMARKT FÜNFTER REGIONALER WOHNUNGSMARKTBERICHT 2021

Duisburg
Oberhausen
Mülheim an der Ruhr
Bottrop
Essen
Gelsenkirchen
Herne
Bochum
Hagen
Dortmund
Hamm
Kreis Wesel
Kreis Recklinghausen
Ennepe-Ruhr-Kreis
Kreis Unna
Regionalverband Ruhr

Abb. 49: Deckblatt des fünften Wohnungsmarktberichts

Quelle: AG Wohnungsmarkt Ruhr, RVR und NRW.BANK

Die Regionale Wohnungsmarktberichterstattung ist mittlerweile etabliert und ein sichtbares Beispiel für die vielfältige interkommunale Kooperation in der Metropole Ruhr. Ende 2021 erschien der inzwischen Fünfte Regionale Wohnungsmarktbericht und bietet detaillierte Informationen über aktuelle Entwicklungen und stellt diese in einen regionalen Kontext. Außerdem liefert der Bericht erstmals einen systematischen Überblick über den Einsatz von wohnungspolitischen Instrumenten sowie den Umgang mit Problemimmobilien in den kreisfreien Städten des Wohnungsmarktes Ruhr. Zudem enthält der Bericht Ergebnisse des vom Land beauftragten GEWOS-Wohnungsmarktgutachtens über künftige Wohnungsbedarfe auf dem Wohnungsmarkt Ruhr. Darüber hinaus beinhaltet der Bericht einen

Gastbeitrag von Herrn Prof. Dr. Torsten Bötling (InWIS) im Namen von WIR – Wohnen im Revier.

Die Aufgabenfelder der AG Wohnungsmarkt Ruhr gehen über die Berichterstellung hinaus, auch der interkommunale fachliche Erfahrungsaustausch zu methodischen und wohnungspolitischen Fragestellungen sowie die Information über regionale Best-Practice-Beispiele sind Teil der Arbeit.

Die Regionalen Wohnungsmarktberichte sowie ergänzende Tabellen sind als PDF-Dokumente auf der Internetseite der Städteregion Ruhr abrufbar: www.staedteregion-ruhr-2030.de.

Der nächste Regionale Wohnungsmarktbericht wird – im bewährten Rhythmus – voraus sichtlich Ende 2024 erscheinen.

Abb. 50: Wohnungsmarkt Ruhr





6. Wohnungsmarktbarometer

Neben der reinen Datenanalyse zählt es seit vielen Jahren zu den wichtigen Bausteinen der Bochumer Wohnungsmarktbeobachtung, auch das Wissen von Expertinnen und Experten einzuholen und das Stimmungsbild derjenigen abzufragen, die auf dem hiesigen Wohnungsmarkt aktiv sind.

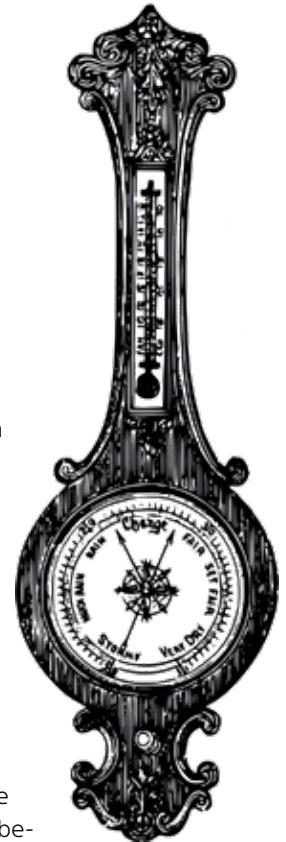
Mit dem Wohnungsmarktbarometer 2022 werden die Ergebnisse einer jährlichen Befragung zum mittlerweile 20. Mal vorgestellt. Dafür wurden im Frühjahr 2022 rund 140 Institutionen per E-Mail angeschrieben und mit einem Fragebogen um Einschätzungen zur Situation sowie zu relevanten Themen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt gebeten.

Wie in den beiden Jahren zuvor, erfolgte die Befragung in global unsicheren Zeiten, deren Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte nur schwer einzuschätzen sind. Neben der weiterhin noch nicht überwundenen Pandemielage – deren Auswirkungen in einer eigenen Fragestellung erneut behandelt werden – wurde die diesjährige Befragung zusätzlich vom Krieg in der Ukraine überschattet.

Zwar bilden die Ergebnisse ohnehin ein eher subjektives Stimmungsbild der 35 Befragungsteilnehmer*innen ab, gleichwohl basieren die Einschätzungen auf einem breiten Spektrum an

Tätigkeitsfeldern und lokalen Erfahrungen. Eine Liste der teilnehmenden Institutionen befindet sich im Anhang. Die Teilnehmer*innen stammen aus unterschiedlichen Bereichen, überwiegend aus der Wohnungswirtschaft (vgl. Abb. 51). Räumlich erstreckt sich deren Wirkungskreis mehrheitlich auf das gesamte Stadtgebiet, andere Akteure beziehen ihre Antworten dagegen nur auf einen oder mehrere Stadtbezirke.

Nachfolgend werden zentrale Ergebnisse zusammengefasst. Die an die Expert*innen gerichteten Fragen sowie die vollständigen Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2022 befinden sich im Anhang des Berichtes.



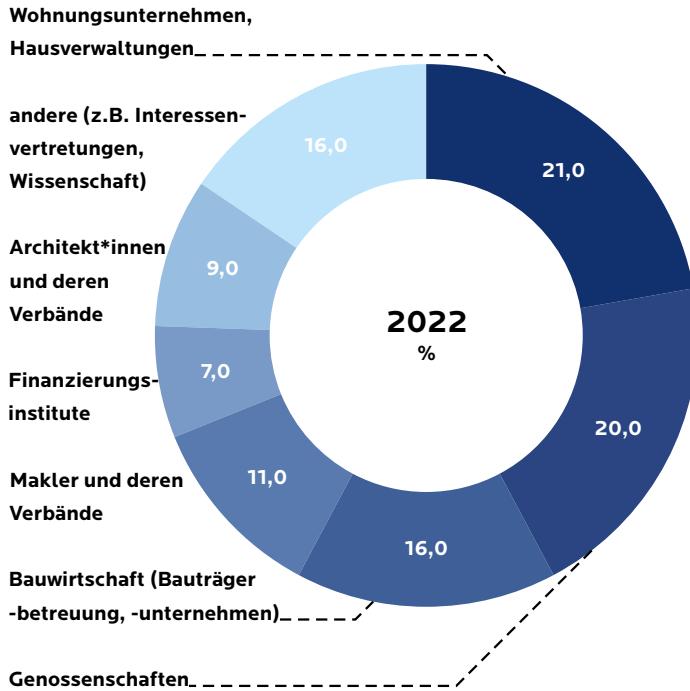


Abb. 51: Tätigkeitsbereiche der Befragten

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Marktlage und Entwicklung

Die Entwicklung der letzten neunzehn Jahre ist durch eine kontinuierliche Anspannungstendenz gekennzeichnet, seit mittlerweile gut sieben Jahren wird die Lage auf dem Bochumer Wohnungsmarkt für praktisch alle Segmente als (sehr) angespannt eingeschätzt²⁷. Die Marktanspannung

bleibt auch 2022 bestehen bzw. stellt sich für fast alle Teilsegmente sogar noch etwas angespannter dar als ein Jahr zuvor.

Bei den Mietwohnungen ist es vor allem das preisgebundene Segment, in dem anscheinend das größte Missverhältnis zwischen Wohnungsnachfrage und -angebot besteht. Die Mehrheit der Befragungsteilnehmer*innen stuft dieses Segment als „sehr angespannt“ ein. Insbesondere größere Wohnungen werden deutlich häufiger nachgefragt als sie angeboten werden.

Aber auch im Eigentumsbereich trifft Nachfrage auf ein zu geringes Angebot. Am angespanntesten überhaupt wird die Situation im Segment (normalpreisige) Ein-/Zweifamilienhäuser eingeschätzt. Auch der Erwerb einer Eigentumswohnung stellt sich zunehmend schwierig dar, hier ist im normalpreisigen Segment gegenüber dem Vorjahr die größte Anspannungstendenz erkennbar.

Für die nahe Zukunft (zwei bis fünf Jahre) gehen die Expert*innen von nur wenig Veränderung aus, trotz oder gerade wegen der aktuell unsicheren weltpolitischen Lage. Für alle Teilsegmente wird weiterhin eine angespannte bis sehr angespannte Marktlage erwartet. Weitere Anspannungstendenzen werden vor allem bei Eigentumswohnungen des normalen Preissegmentes erwartet.

27) Wie in Vorjahren wurde die Bewertung aus Sicht der Nachfrage vorgenommen. Wenn also von einer „angespannten“ Marktlage gesprochen wird, so ist ein gewisses Versorgungsdefizit an Wohnungen in dem betreffenden Segment anzunehmen – typischerweise einhergehend mit relativ hohen und steigenden Mieten und Kaufpreisen.

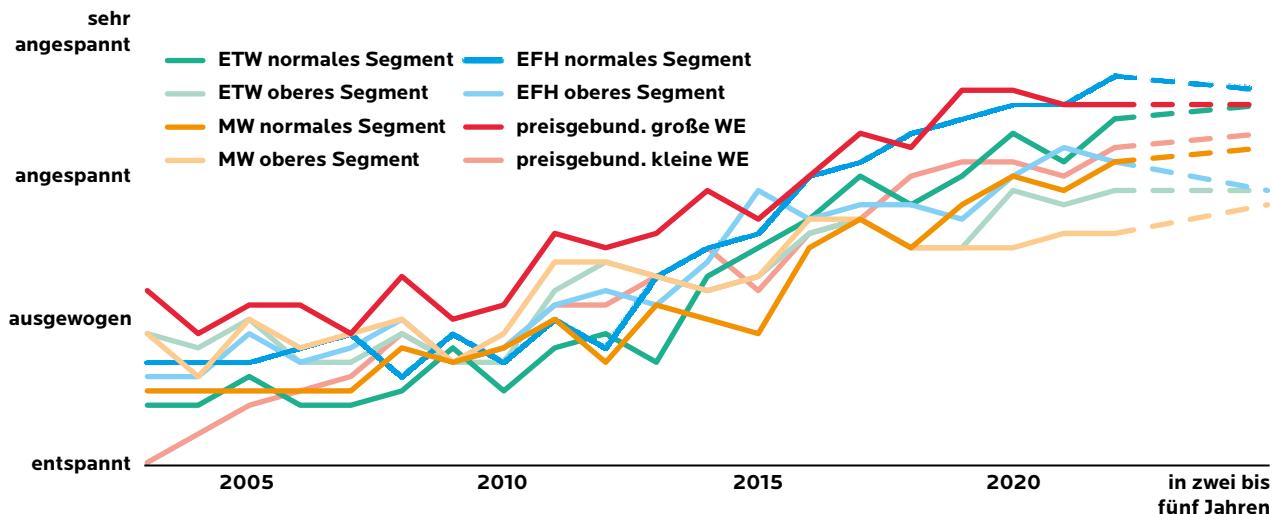


Abb. 52: Beurteilung der Marktlage

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Marktlage für ausgewählte Personengruppen

Wenngleich die Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt seit etwa sieben Jahren – wie zuvor dargestellt – für alle Teilmärkte als (sehr) angespannt eingeschätzt wird, müssen davon nicht alle Personengruppen gleich stark betroffen sein.

Zunächst fällt auf, dass die Situation für alle aufgeführten Personengruppen angespannter eingeschätzt wird als noch ein Jahr zuvor. Ausgewogen stellt sich die Marktlage lediglich für Einkommensstarke dar, wobei die Expert*innen

diese Teilfrage sehr unterschiedlich bewertet haben. Ungünstiger, gleichwohl noch überwiegend ausgewogen stellt sich nach mehrheitlicher Auffassung der Befragungsteilnehmer*innen die Situation für Singles und Studierende dar. Gerade Studierende dürften vor allem auf gut angebundene Standorte und preiswerten Wohnraum angewiesen sein – ein dramatischer Versorgungsengpass war in Bochum glücklicherweise bislang nicht festzustellen, hier bleibt die weitere Entwicklung seit Wegfall/Lockerung der Pandemieauflagen (Rückkehr zu Präsenzsemestern) zu beobachten.

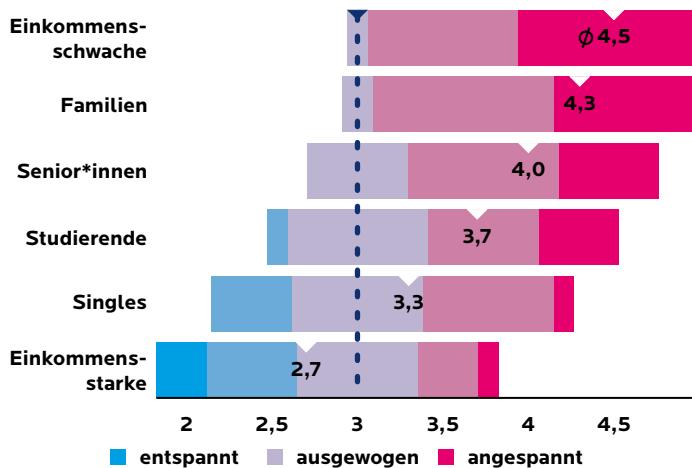


Abb. 53: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Am angespanntesten präsentiert sich der Markt nach Einschätzung der Expert*innen vor allem für Senior*innen, Familien und Einkommensschwache. Dieses – durchaus zu erwartende – Ergebnis korrespondiert mit dem Fehlen großer, bezahlbarer (und altengerechter) Wohnungen.

Probleme auf dem Wohnungsmarkt

Zur Ursachenbeschreibung für die Marktanspannung konnten die Befragungsteilnehmer*innen aus einer Auflistung möglicher Problemfelder die wichtigsten Punkte auswählen und ggfs. fehlende Aspekte ergänzen.

Es fällt auf, dass sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsbereich die gestiegenen Kosten für Bau, Planung und Bauleitung sehr häufig genannt werden. Lediglich die Verfügbarkeit von Bauland sowie die damit einhergehenden Baulandpreise (vor allem im Eigentumssegment) werden häufiger bemängelt.

Auf dem Mietwohnungsmarkt wird zudem vor allem das Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen bemängelt – wogegen kleine Wohnungen und Apartments vergleichsweise selten genannt werden. Deutlich häufiger als im Vorjahr wird zudem die steigende Mietbelastung, aber auch der Rückgang der Sozialwohnungsbestände problematisiert.

Im Eigentumssegment haben sich – wie in den Vorjahren – die drei o.a. Themenfelder herauskristallisiert: Baukosten, Baulandpreise und Baulandangebot. Wenn auch seltener genannt, aber auch im Eigentumsbereich mangelt es eher an großen und bezahlbaren Wohnungen als an kleinen Wohneinheiten/Appartements.

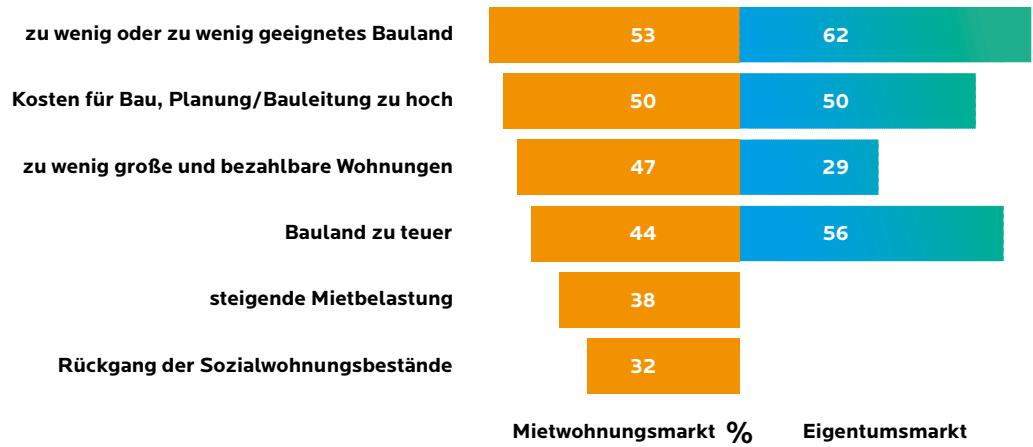


Abb. 54: Die wichtigsten Problemfelder auf dem Wohnungsmarkt

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Andere Aspekte werden deutlich weniger oder nur vereinzelt bemängelt (vgl. Anhang). Das Thema Leerstand/Problemimmobilien stellt nach Einschätzung der Expert*innen derzeit sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsbereich kein Problem dar. Bemerkenswert erscheint zudem, dass mögliche Auswirkungen der Covid-19-Pandemie ebenfalls kaum als Problem für die Wohnungsmärkte ausgemacht werden.

Investitionsklima

Die Antworten zum aktuellen Investitionsklima fallen sehr gemischt aus, tendenziell zudem schlechter als im Vorjahr. Allerdings sei an dieser Stelle nochmals erwähnt, dass die Befragung kurz nach Ausbruch des Kriegs in der Ukraine sowie weiterhin unter Einschränkungen der Covid-19-Pandemie durchgeführt wurde – global unsichere Zeiten werden sicherlich zu einer

Eintrübung des Investitionsklimas erheblich beigetragen haben.

Dies gilt insbesondere für den Mietwohnungsbereich: der freifinanzierte Neubau wird hier von etwa einem Drittel mit „eher gut“ bewertet, von einem anderen Drittel (und damit deutlich mehr als noch ein Jahr zuvor) mit „eher schlecht“. Ebenfalls ungünstiger als im Vorjahr und weiterhin am schlechtesten von allen Segmenten überhaupt wird das Investitionsklima für den Neubau geförderter Mietwohnungen eingeschätzt.

Bestandsmaßnahmen werden im Vorjahresvergleich ebenfalls etwas schlechter bewertet, insgesamt schätzen die Akteure das Investitionsklima aber weiterhin „neutral“ bis „eher gut“ ein. Überwiegend „eher gut“ wird der Erwerb von bestehendem Wohnraum beurteilt, auch wenn das Meinungsbild hier etwas auseinanderfällt.

Der Neubau im Eigentumsbereich wird am positivsten und mit deutlicher Mehrheit als „eher gut“ (oder besser) eingeschätzt

Generell wird das Investitionsklima vor allem durch (zum Befragungszeitpunkt weiterhin) günstige Finanzierungsbedingungen positiv beeinflusst. Aber auch die Einkommensentwicklung und Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden wird überwiegend investitionsförderlich bewertet. Dies gilt auch für das Infrastrukturangebot unserer Stadt sowie die absehbare demografische Entwicklung.

Die anderen Investitionsfaktoren werden überwiegend negativ beurteilt, dies gilt – wie zu erwarten – vor allem für die zuletzt deutlich gestiegenen Kostenfaktoren (Preise für Bauland, Planung/Bau und Vertrieb usw.). Damit einhergehend haben sich vor allem die Renditeerwartungen verschlechtert und

werden zunehmend als Investitionshemmnis eingeschätzt.

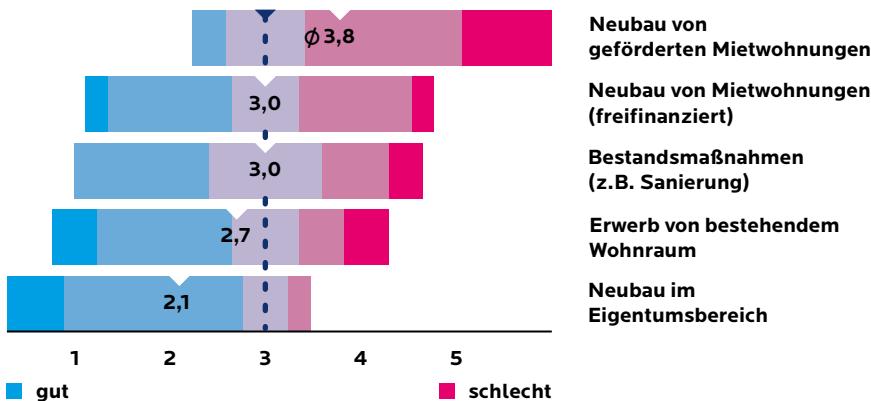
Investitionshemmnisse im geförderten Mietwohnungsbau

Wie zuvor dargestellt, bewerten die Marktakteure vor allem das Investitionsklima für den Neubau von mit Landesmitteln geförderten Mietwohnungen ungünstig. Angesichts der von den Expert*innen selbst bestätigten hohen Marktanspannung in diesem Segment sowie durchaus attraktiver Förderkonditionen des Landes und entsprechender Informations- und Beratungsleistungen der Bewilligungsbehörden ist dies ein unbefriedigendes Ergebnis.

Erneut wurde daher die Frage gestellt, welche Faktoren zu der schlechten Bewertung beitragen bzw. den Neubau geförderter Mietwohnungen hemmen. An mangelnder kommunalpolitischer Unterstützung oder fehlendem Eigenkapital auf

Abb. 55: Beurteilung des aktuellen Investitionsklimas

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

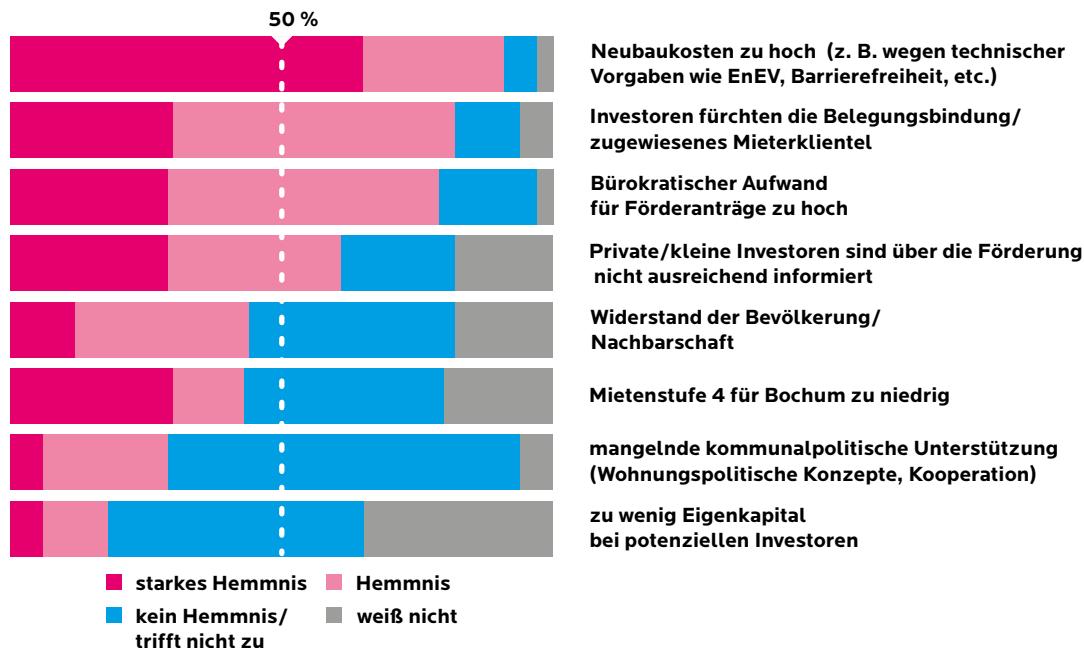


Investor*innenseite liegt es weiterhin nicht, so jedenfalls das aktuelle Meinungsbild. Demnach sind es vor allem die hohen Neubaukosten, die – neben der allgemeinen Preisentwicklung – zusätzlich durch zahlreiche technische Vorschriften in die Höhe getrieben würden und damit nicht im Verhältnis zu den Förderkonditionen stünden, so die anscheinend vorherrschende Auffassung.

Außerdem zeigt die Umfrage erneut, dass Investor*innen den bürokratischen Aufwand für das Förderverfahren sowie eine Belegungsbindung mit entsprechend „zugewiesenem Mieterklientel“²⁸ meiden. Hier scheint ein Informationsdefizit vor allem, aber nicht nur, für Private und kleine Investor*innen zu bestehen.

Abb. 56: Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



28) Hierzu scheint unverändert Aufklärungsbedarf zu bestehen. Die Stadt Bochum übt für geförderte Wohnungen Besitzungsrechte regelmäßig dahingehend aus, dass Eigentümer*innen/Vermieter*innen lediglich verpflichtet sind, die Wohnung gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines an den entsprechend berechtigten Personenkreis zu vermieten. Nach den Einkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau könnte schätzungsweise die Hälfte der Bochumer Haushalte (und ca. 80% der Rentner*innen) einen solchen Wohnberechtigungsschein beanspruchen.

Maßnahmen im Bestand

Der Wohnungsbestand in Bochum ist trotz gesteigerter Neubauaktivitäten in den letzten Jahren weiterhin vergleichsweise alt. Allein schon aufgrund der Relation zwischen vorhandenem Bestand und umsetzbarem Wohnungsneubau sind es vor allem Bestandsmaßnahmen, die für eine qualitative Aufwertung und Weiterentwicklung des Bochumer Wohnungsmarktes von großer Bedeutung sind.

Als wichtigste Bestandsmaßnahme bewertet und damit noch stärker in den Blickpunkt gerückt als in den Jahren zuvor wird die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes (vgl. Abb. 57). Geradezu explodierende Energiekostenpreise dürften zu dieser Bewertung beigetragen haben und besonderen Handlungsbedarf signalisieren, auch wenn hinsichtlich der Finanzierbarkeit für Eigentümer*innen und Mieter*innen sowie der (technischen) Umsetzbarkeit im Bestand einige Herausforderungen zu bewältigen sind. Die Finanzier- und Umsetzbarkeit betrifft natürlich auch weitere Bestandsmaßnahmen, so vor allem auch den als ebenfalls sehr wichtig bewerteten altengerechten Umbau des Wohnungsbestandes.

Ebenfalls einen besonders hohen Stellenwert erhält die Modernisierung von Bad und Küche sowie der Anbau fehlender Balkone. Aber auch die meisten anderen der aufgeführten

Bestandsmaßnahmen werden von den Expert*innen überwiegend als wichtig oder sogar sehr wichtig eingeschätzt.

Weniger wichtig bzw. sogar als unwichtig werden von vielen Befragungsteilnehmer*innen die Zusammenlegung kleiner Wohnungen oder der Rückbau/Abriss von Wohnraum eingeschätzt. Auch das Herrichten von Wohnraum zur langfristigen Flüchtlingsunterbringung wird als eher nachrangig priorisiert, auch wenn diese Maßnahme wichtiger eingeschätzt wurde als im Vorjahr. Die Folgen des Ukraine-Krieges waren zum Befragungszeitraum nicht abzusehen und offenbar wurde mehrheitlich eine ausreichende Aufnahmekapazität über den regulären Wohnungsmarkt erwartet.

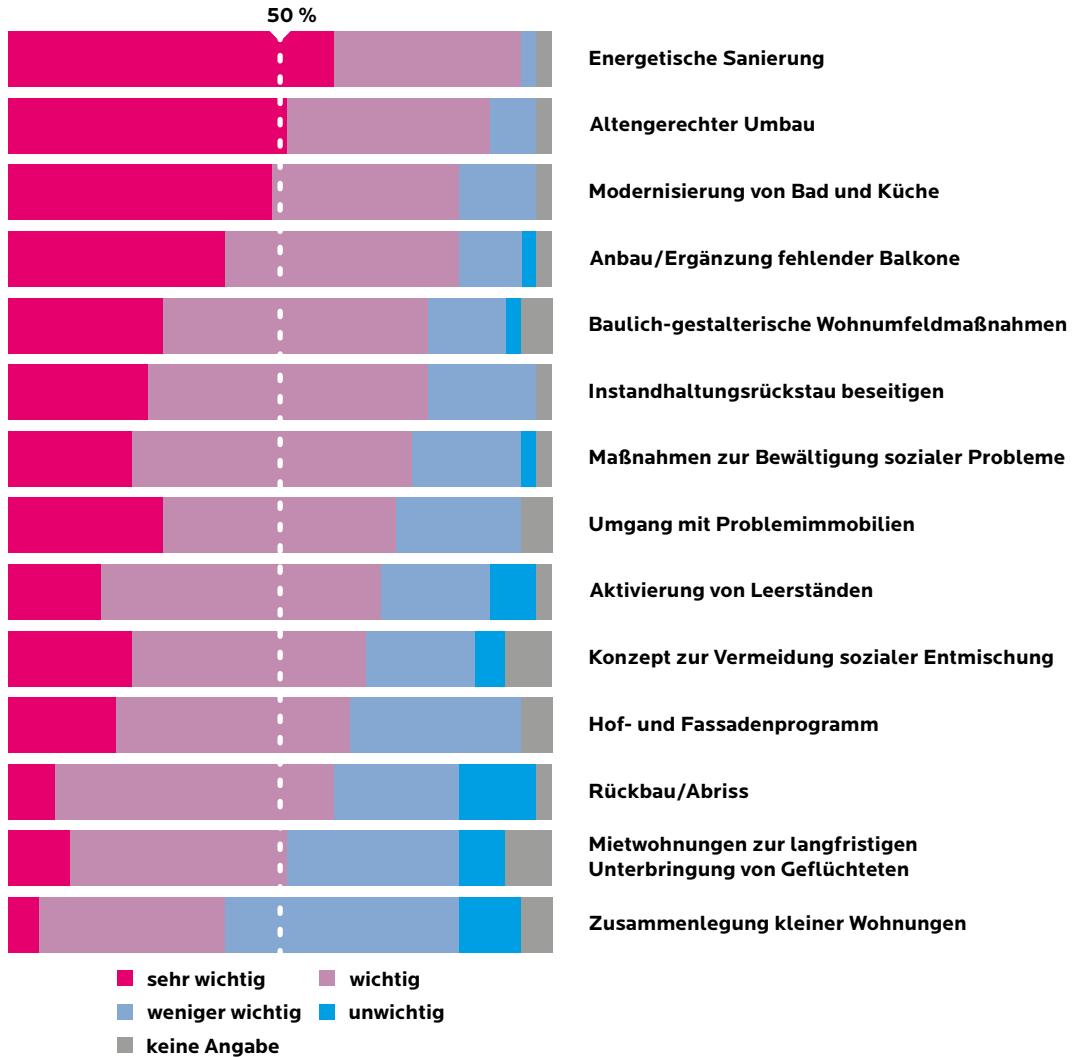
Wohnungsneubau

Zur Entspannung der Marktsituation und Schaffung eines attraktiven Wohnungsangebotes sind Bestandsmaßnahmen allein nicht ausreichend bzw. oftmals wirtschaftlich nicht umsetzbar. Insofern bleibt Wohnungsneubau unverzichtbar, allerdings stellt sich angesichts begrenzter (Flächen-) Ressourcen die Frage, in welchen Segmenten Neubau wichtiger erscheint als in anderen.

Bei fast allen abgefragten Segmenten halten jeweils mindestens zwei Drittel der Akteure Neubau für wichtig oder sogar sehr wichtig. Dabei

Abb. 57: Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



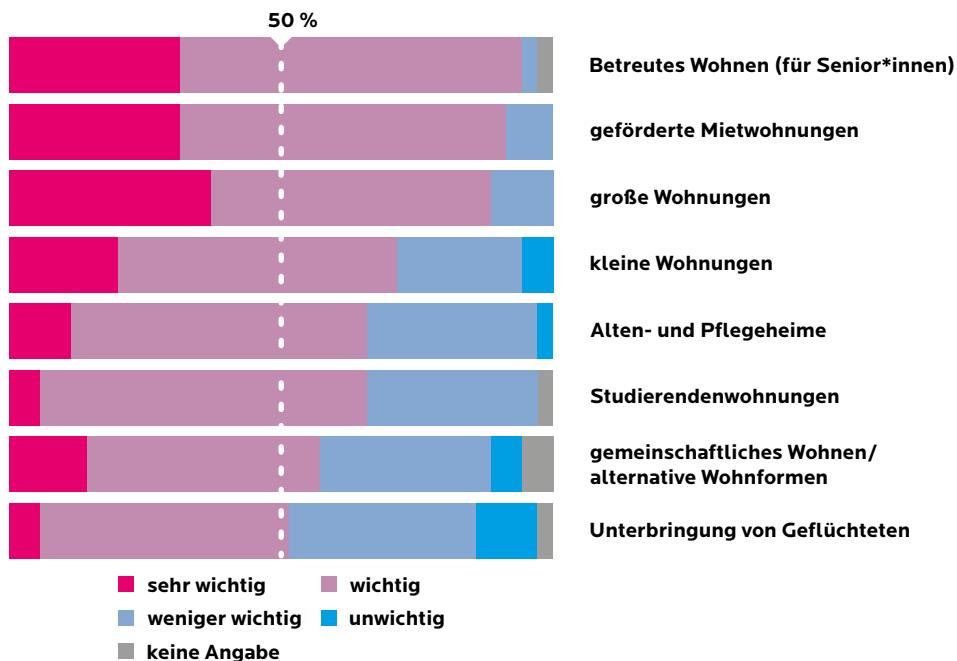
wird eine besonders hohe Priorität dem Neubau großer Wohnungen sowie betreuter Wohnformen für Senior*innen eingeräumt.

Wie in Vorjahren bewerten die Expert*innen mit sehr hoher Übereinstimmung auch den Neubau von geförderten Mietwohnungen mit wichtig bis sehr wichtig. Dies erscheint insofern weiterhin widersprüchlich, weil eine deutliche Mehrheit der Befragungsteilnehmer*innen das Investitionsklima in diesem Segment – wie oben dargestellt – eher schlecht beurteilt.

Hinsichtlich des Neubaus von Wohnungen zur Flüchtlingsunterbringung gilt dasselbe wie bei den Bestandsmaßnahmen: Womöglich unter dem Eindruck des zum Befragungszeitpunkt einsetzenden Kriegs in der Ukraine haben zwar deutlich mehr Akteure Handlungsbedarf in diesem Segment erkannt als im Vorjahr, gleichwohl geht knapp die Hälfte der Akteure weiterhin davon, dass die Flüchtlingsunterbringung ohne zusätzlichen Neubau über den allgemeinen Wohnungsmarkt funktioniert.

Abb. 58: Bewertung der Wichtigkeit von Neubaumaßnahmen

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Wohnungsleerstand

Wie in Vorjahren werden die Expert*innen nach möglichen Ursachen für Wohnungsleerstand befragt. Befragungsteilnehmer*innen mit eigenem Wohnungsbestand werden zudem um konkrete Leerstandsangaben gebeten.

Die Akteure haben in den letzten zwölf Monaten erneut mit großer Übereinstimmung eine stagnierende, tendenziell eher sinkende Entwicklung der Leerstandszahlen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt wahrgenommen. Auf niedrigem Niveau stagnierende Leerstandszahlen sind ein Beleg für eine von den Expert*innen als angespannt bewertete Marktlage. Auch für die kommenden zwölf Monate erwarten die Befragten keine signifikanten Veränderungen. Diese Einschätzungen sind vor dem Hintergrund einer anhaltend bzw. zunehmend unsicheren welt-politischen Lage (Ukraine-Krieg, Covid-19-Pandemie) durchaus bemerkenswert (vgl. hierzu auch Abb. 61).

Betroffen von Leerstand sind vor allem Mietwohnungen, wenn sich diese in Privateigentum befinden. Für Mietwohnungen im Eigentum professioneller Akteure wird dies deutlich weniger angenommen. Noch seltener sind Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser von Leerstand betroffen – so jedenfalls das Meinungsbild der Befragungsteilnehmer*innen im Frühjahr 2022.

Eine Wohnung kann aus unterschiedlichen Gründen leer stehen (vgl. Abb. 59). An mangelnder Nachfrage dürfte es weiterhin nur selten liegen, jedenfalls geben nur sehr wenige Akteure

Vermietungsschwierigkeiten aufgrund fehlender Nachfrage als mögliche Leerstandsursache an.

Am häufigsten stünden Wohnungen mutmaßlich wegen einer Instandsetzung oder Modernisierung leer. Für Befragungsteilnehmer*innen mit eigenem Wohnungsbestand sind dies die wesentlichen Leerstandsgründe. Weitere häufige Leerstandsursachen – und ebenfalls im Einflussbereich der Eigentümer*innen/Vermieter*innen liegend – seien Mängel in der Wohnung oder im Gebäude.

Oftmals lägen die Ursachen in Form von sozialen oder städtebaulichen Defiziten im Wohnumfeld und damit außerhalb der jeweiligen Immobilie.

Knapp ein Drittel der Befragten kann sich auch Verkaufsabsichten oder einen geplanten Abriss/Rückbau als Leerstandsursache vorstellen. Dies gilt übrigens auch für einige der Akteure mit bzw. im eigenem Wohnungsbestand.

Etwa ein Viertel der Akteure kann sich vorstellen, dass Eigentümer*innen schlichtweg überfordert oder desinteressiert sind oder ihre Wohnungen womöglich freiwillig leer stehen lassen, etwa, weil sie Angst vor „Mietnomaden“ oder „Unruhe“ im eigenen Haus haben. Diese Einschätzung korrespondiert mit der Aussage, dass vor allem Mietwohnungen von Leerstand betroffen sind, die sich in Privateigentum befinden.

Neben diesen eher generellen, qualitativen Einschätzungen zum Wohnungsleerstand werden im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers von den Akteuren mit eigenem Wohnungsbestand bzw. Vermietungsgeschäft konkrete

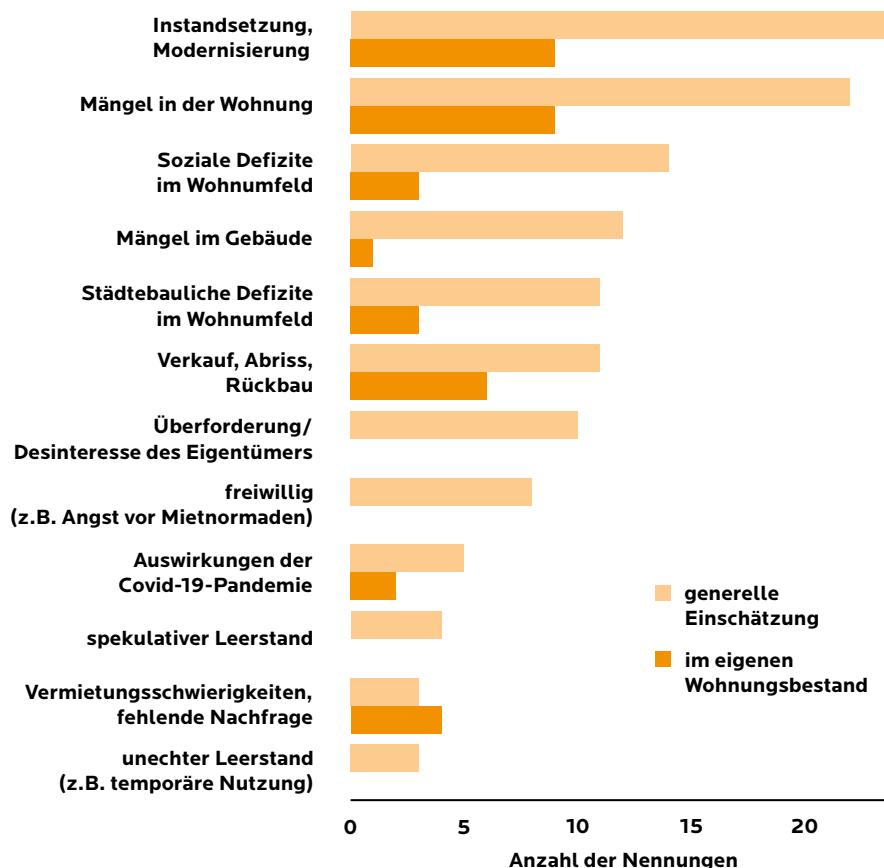
Leerstandszahlen im eigenen Geschäftsbereich abgefragt.

Dankenswerterweise haben 16 Bestandshalter*innen, die mit über 35.200 Wohnungen fast ein Viertel des *Mietwohnungsbestandes*

in Bochum repräsentieren, Angaben zu Leerständen gemacht (zum Stichtag 31.12.2021). Demnach waren bei diesen „professionell tätigen Vermietern“ nach eigenen Angaben 1.032 Wohnungen leer stehend, was bezogen auf die angegebenen Wohnungsbestände rechnerisch einer Leerstandsquote von 2,9 Prozent entspricht.

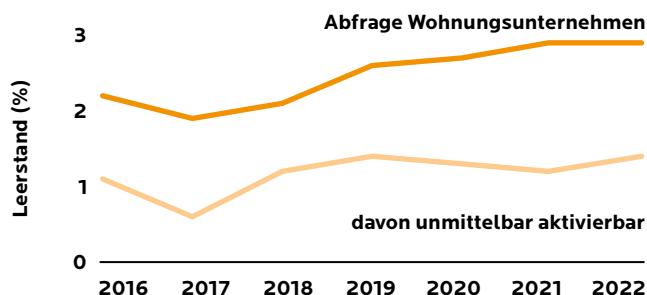
Abb. 59: Leerstandsgründe

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Diese als gering bis moderat zu bezeichnende Quote entspricht exakt dem Vorjahreswert. Insofern lässt sich die zuvor abgegebene, generelle Wahrnehmung einer überwiegend stagnierenden Leerstandsentwicklung auch an den konkreten Unternehmenszahlen ablesen.

Abb. 60: Zeitreihe Leerstand gemäß Wohnungsmarktbarometer
Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist ein gewisser Anteil leer stehender Wohnungen erforderlich (nach herrschender Meinung zwei bis drei Prozent), weil ansonsten Umzüge kaum möglich sind und wohnungssuchende Haushalte nur schwer eine Wohnung finden können. Im Hinblick auf eine unmittelbare Versorgung von Wohnungssuchenden wurden die Bestandshalter*innen daher gefragt, wieviel Leerstand zeitnah aktivierbar ist und dem Markt unmittelbar zur Verfügung steht. Nach Angaben der Befragungsteilnehmer*innen sind das knapp 500 Wohnungen. Das bedeutet, dass lediglich etwa 1,4 Prozent des Wohnungsbestandes der befragten größeren Bestandhalter*innen unmittelbar für eine (Wieder-)Vermietung zur Verfügung stehen. Damit wird eine weiterhin als überwiegend

angespannt zu bezeichnende Marktsituation in Bochum bestätigt.

Der Bochumer Wohnungsmarkt im Zeichen von Corona

Zum Befragungszeitpunkt im Frühjahr 2022 leben die Menschen in Deutschland seit über zwei Jahren unter den mehr oder weniger starken Einschränkungen der weltweiten Covid-19-Pandemie. Auch wenn zurzeit (Stand: Sommer 2022) hohe Impfquoten, sinkende Inzidenzwerte und in weiten Teilen eine nahezu vollständige Aufhebung der Pandemiebeschränkungen zu einer Entspannung und gewissen Normalisierung geführt haben, so bleibt die künftige Entwicklung abzuwarten.

Die Bochumer Wohnungsmarktakteure gehören zu den ersten, die mitbekommen, in welchem Ausmaß sich qualitative und quantitative Veränderungen durch die Pandemie auf dem lokalen Wohnungsmarkt abzeichnen. Aus diesem Grund wurden sie wie im Vorjahr gebeten, entsprechende Einschätzungen für die zurückliegenden zwölf Monate sowie Erwartungen für die zukünftige Entwicklung abzugeben.

Immerhin hat mehr als die Hälfte der Akteure für den zurückliegenden Pandemiezeitraum keine größeren Probleme für den Bochumer Wohnungsmarkt wahrgenommen. Daran wird sich auch künftig vermutlich wenig ändern, so jedenfalls das aktuelle Meinungsbild (vgl. Abb. 61).

Entsprechend geht weiterhin nur ein sehr geringer Anteil der Akteure davon aus, dass sich das Investitionsklima nachhaltig verändern oder die Auftragslage im Baugewerbe einbrechen wird.

Als Kapitalanlage bleiben Wohnimmobilien ebenfalls weiterhin attraktiv, Probleme bei der Finanzierung (z.B. Kreditausfälle) werden nur vereinzelt erwartet.

Keine*r der Befragten hat steigende Wohnungsleerstände aufgrund der Pandemie festgestellt und ebenfalls niemand erwartet dies für die künftige Entwicklung.

Gleichwohl wirkt sich die Pandemie auf den Wohnungsmarkt in unterschiedlichsten Ausprägungen aus. Als größte negative Folgen der Pandemie und noch kritischer beurteilt als im Vorjahr werden vor allem Bauzeitenverzögerungen und weiter ansteigende Baukosten. Auch wenn für die Zukunft kaum Besserung in Sicht scheint, so dürfte sich die Preissensibilität von Selbstnutzer*innen beim Immobilienkauf eher nicht verändern.

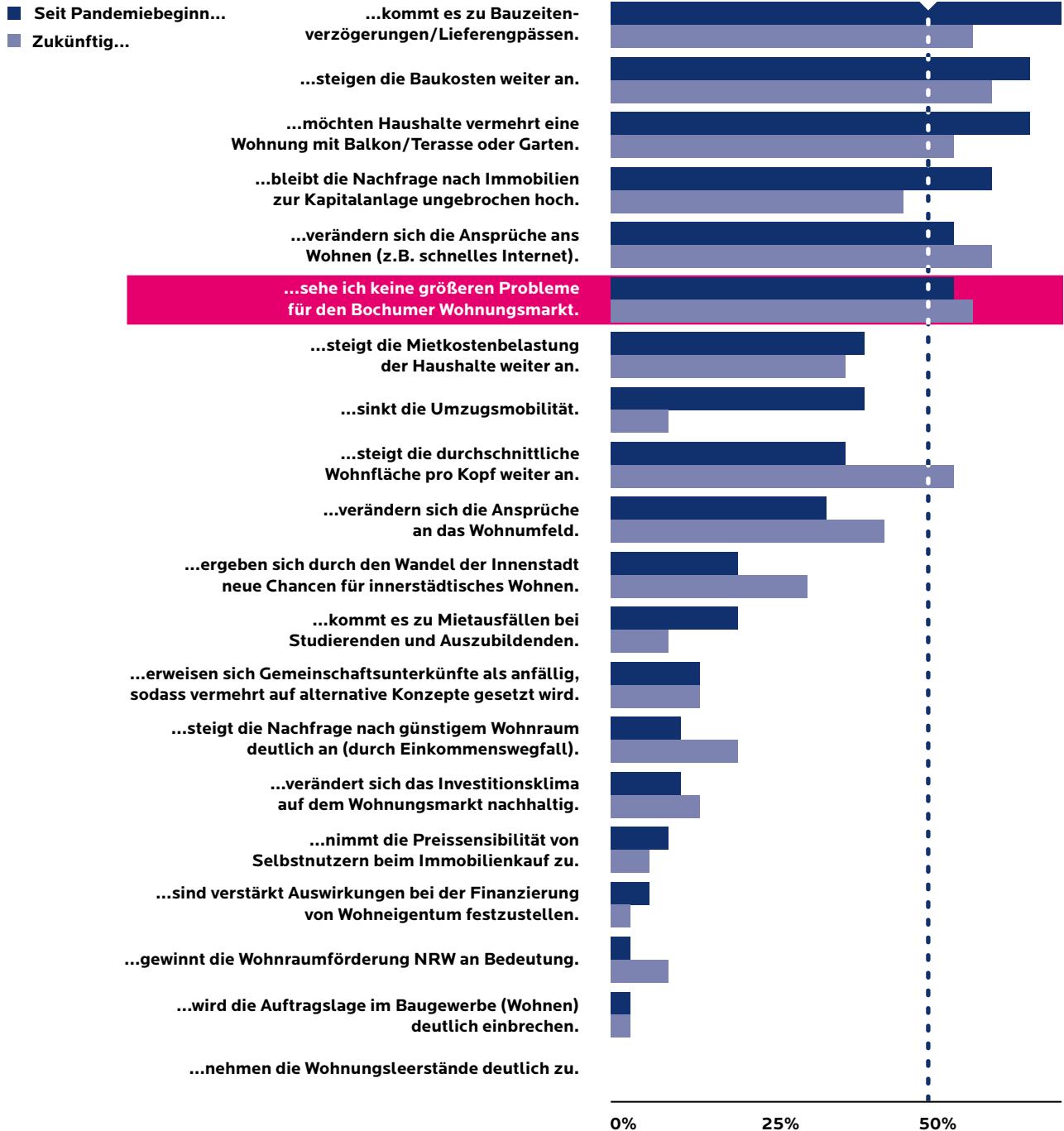
Die Expert*innen gehen mehrheitlich davon aus, dass sich vor allem die Ansprüche an das

Wohnen nachhaltig verändern. Beispielsweise schnelles Internet, aber auch das Vorhandensein von Balkon, Terrasse oder Garten sind zunehmend wichtige (womöglich unverzichtbare) Ausstattungsmerkmale. Viele erwarten zudem einen steigenden Wohnflächenverbrauch je Einwohner*in, da Menschen häufiger von zuhause arbeiten und die eigenen vier Wände stärker zu schätzen wissen. Um die individuellen Wohnwünsche zu erfüllen, wird – nachdem die Umzugsmobilität in den vergangenen Jahren coronabedingt gesunken ist – zukünftig vermutlich wieder deutlich häufiger umgezogen.

Fraglich bleibt, wer sich das leisten kann. Mehr als ein Drittel der Akteure erwartet eine weiter steigende Mietkostenbelastung der Bochumer Haushalte, gleichwohl wird eine Nachfragesteigerung nach günstigen Wohnungen nur von wenigen Akteuren angegeben.

Abb. 61: Pandemiebedingte Auswirkungen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt.

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Ergebnis Expert*innenbefragung zum Wohnungsmarkt

Seit vielen Jahren wird die Lage auf dem Bochumer Wohnungsmarkt als angespannt eingeschätzt, aktuell stellt sich die Marktlage für fast alle Teilsegmente sogar noch etwas angespannter dar als ein Jahr zuvor. Darauf deuten auch die von den teilnehmenden Marktakteuren getätigten Aussagen zum Wohnungsleerstand hin. Insbesondere der unmittelbar zur Wiedervermietung zur Verfügung stehende Leerstand liegt deutlich unterhalb der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eigentlich erforderlichen Fluktuationsreserve.

Dabei haben es insbesondere Senior*innen, Familien und Einkommensschwache schwer – da vor allem großer, bezahlbarer (und altengerechter) Wohnraum in Bochum fehlt. Bei den Mietwohnungen ist es vor allem das preisgebundene Segment, insbesondere größere Wohnungen werden deutlich häufiger nachgefragt als angeboten. Aber auch im Eigentumsbereich trifft Nachfrage auf ein zu geringes Angebot.

Für die nächsten zwei bis fünf Jahre gehen die Expert*innen weiterhin von einer angespannten bis sehr angespannten Marktlage aus, trotz oder gerade wegen der aktuell unsicheren welt-politischen Lage.

Für den zurückliegenden Pandemiezeitraum hat zwar mehr als die Hälfte der Expert*innen keine größeren Probleme für den Bochumer Wohnungsmarkt wahrgenommen und erwartet dies auch nicht für die (nähere) Zukunft. Gleichwohl fallen die Antworten zum aktuellen Investitionsklima sehr gemischt und tendenziell schlechter aus als im Vorjahr. Trotzdem geht nur ein geringer Anteil der Akteure davon aus, dass sich das Investitionsklima nachhaltig verändern oder die Auftragslage im Baugewerbe einbrechen wird.

Als größte Auswirkungen der Pandemie, aber auch des Ukraine-Kriegs und anderer welt-politischer Krisen werden vor allem Bauzeitenver-zögerungen und steigende Baukosten genannt, die neben Baulandpreisen und -verfügbarkeit maßgeblich zur Marktanspannung beitragen.

Where to
מתי מתי

уда
УДА

어
어

עו
עו

كجا
كجا

到哪去

wohins
dove

он
он

استدعا

होना

warehouse
المخازن

di dan



7. Handlungskonzept Wohnen

Das Handlungskonzept Wohnen bildet die strategische Grundlage der Bochumer Wohnungspolitik und hat neben der Quotierung des geförderten Wohnungsbaus das Wohnbauflächenprogramm, das Kommunale Modernisierungsprogramm sowie die Allianz für Wohnen Bochum als wesentlichste Maßnahmen hervorgebracht.

Anlass für eine Evaluation und Fortschreibung

Das kommunale Handlungskonzept Wohnen wurde im November 2017 durch den Rat der Stadt Bochum beschlossen. Im damaligen Prozess zur Aufstellung wurden auf Basis von Prognosen der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnraumbedarfs im Diskurs der beteiligten Akteur*innen Zielzahlen für den Wohnungsbau definiert: die Schaffung von 800 neuen Wohnungen jährlich, davon 200 im geförderten Wohnungsbau. Mit dem Ziel, den Wohnstandort Bochum zu attraktivieren und eine adäquate Wohnraumversorgung der Bevölkerung sicherzustellen, wurde ein Handlungsprogramm mit verschiedenen Maßnahmen erarbeitet. Begleitet wurde dieser Prozess durch das Gutachterbüro empirica, Bonn.

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte hängt von verschiedenen angebots- und nachfrage-seitigen Faktoren ab. Wie auch der vorliegende

Wohnungsmarktbericht an verschiedenen Stellen darstellt, zeigen sich diese über längere Betrachtungszeiträume hinweg in aller Regel nicht statisch, sondern können sich dynamisch verändern. In den vergangenen Jahren betraf dies insbesondere eine zeitweise sprunghaft ansteigende Zuwanderung in Form von Flucht-migration als Folge von Kriegen und Bürgerkriegen sowie sich verändernde gesamt- und finanzwirtschaftliche Rahmenbedingungen mit Auswirkungen auch auf die Immobilienbranche.

Die für das Themenfeld Wohnen definierten Ziele und Maßnahmen sind planmäßig alle fünf Jahre einer Überprüfung zu unterziehen und gegebenenfalls zu modifizieren. Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hat im Frühjahr 2022 eine Zäsur mit mittelbar weitreichenden Folgewirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte eingeleitet. Um auch in Anbetracht der dadurch veränderten Rahmenbedingungen die

richtigen wohnungspolitischen Strategien ergreifen zu können, wird das Handlungskonzept Wohnen evaluiert und fortgeschrieben.

Geplanter Prozess und inhaltliche Schwerpunkte

Der Prozess zur Evaluation und Fortschreibung ist auf eine Dauer von zwölf Monaten angelegt und startet im Herbst 2022. Er gliedert sich in die folgenden Bausteine, die miteinander verzahnt sind (siehe Abb. 62).

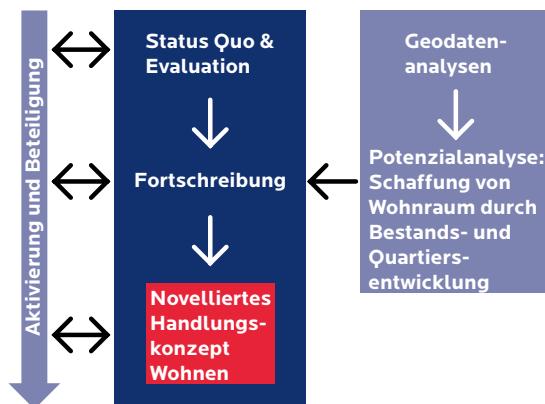
Die Analyse des Status Quo sowie der Wohnungsmarktentwicklung der vergangenen Jahre basiert auf den Daten der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und ergänzenden Quellen. Parallel erfolgt die Evaluation der zwischenzeitlich umgesetzten bzw. initiierten Maßnahmen des 2017 beschlossenen Handlungskonzeptes Wohnen. Darauf setzt die Fortschreibung auf: An die

Prüfung der Ziele und Leitlinien schließt die Aufstellung des Handlungsprogramms mit (modifizierten) Maßnahmen und Instrumenten an.

Ein besonderer Fokus der Fortschreibung soll auf den Möglichkeiten für eine verstärkte Bestands- und Quartiersentwicklung liegen. Die Leitlinie ‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung‘ bildet eine zentrale Handlungsmaxime für die Bochumer Stadtplanung und in der Bestands- und Quartiersentwicklung bestehen noch ungenutzte Potenziale zur Schaffung zeitgemäßen Wohnraums. Mit der Fragestellung, wie viel weiterer Wohnraum in den bestehenden Siedlungsstrukturen Bochums geschaffen werden kann, bedarf es zunächst einer quantitativen und (in Teilen auch) qualitativen Analyse. Dies schließt die Reaktivierung von Leerständen ebenso mit ein wie beispielsweise Ausbauten, Umnutzungen oder Aufstockungen von Bestandsgebäuden.

Abb. 62: Prozessgrafik Evaluation und Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen Bochum

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Ergebnis soll eine Strategie für Bochum bilden, anhand derer bislang ungenutzte Potenziale besser ausgeschöpft werden können. Diese soll Teil des Handlungsprogramms werden.

Unterstützung erhält die Stadt Bochum von insgesamt fünf Büros: empirica ag mit Zebralog GmbH (beide Bonn), Spacedatists GmbH (Dortmund) sowie Reicher Haase Assoziierte GmbH (Dortmund) mit InWIS Forschung & Beratung GmbH (Bochum).

Beteiligung und Qualitätssicherung

Die Evaluation und Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen wird in einen breiten und multimedial angelegten Beteiligungsprozess eingebettet. Wichtige zu beteiligende Akteur*innen sind dabei die Bochumer Allianz für Wohnen sowie die Stadtöffentlichkeit. Allen am Thema Wohnen interessierten Bochumer*innen soll die Möglichkeit gegeben werden, sich zu beteiligen: Eingangs werden Einschätzungen und Meinungen zum Bochumer Wohnungsmarkt im Rahmen

einer Online-Beteiligung gesammelt. Ein Dialogmarkt wird die Chance eröffnen, in persönlichen Austausch zu treten und unter anderem Analyseergebnisse zu erörtern und Maßnahmenvorschläge zu sammeln.

Zum Zwecke der Qualitätssicherung wurde ergänzend ein 14-köpfiges Begleitgremium eingerichtet. Es setzt sich aus Politiker*innen, Expert*innen, Mitarbeiter*innen der Stadtverwaltung sowie Bürger*innen zusammen. Nach dem Vorbild von Empfehlungsgremien für städtebauliche Großprojekte in Bochum soll das Begleitgremium den Prozess in fester Besetzung vom Anfang bis zum Ende begleiten.

Weitere Informationen bietet die Website www.bochum.de/handlungskonzept-wohnen. Sie wird laufend aktualisiert, sodass zu gegebener Zeit auch Näheres zu Beteiligungsmöglichkeiten zu finden sein wird.

Allianz für Wohnen Bochum

Als eine wichtige Maßnahme des Handlungskonzeptes Wohnen wurde im Mai 2021 mit Gründung der „Bochumer Allianz für Wohnen“ der Grundstein für eine intensiviertere Zusammenarbeit verschiedenster Akteursgruppen mit Bezug zum Thema Wohnen gelegt. Als Weiterentwicklung des im Jahr 2008 etablierten Runden Tisches der Bochumer Wohnungsmarktakteure bilden heute insgesamt 58 Partner*innen aus der Wohnungswirtschaft sowie aus Verbänden und Vereinen das Netzwerk: Dazu zählen unter anderem Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, Projektbüros, Investoren und Bauträger, Kreditinstitute sowie Interessensvertretungen sowohl von Vermieter*innen als auch

von Mieter*innen. Sozialverbände, Hochschulen und Fachinstitute sind ebenso wie die Stadt Bochum inklusive der Bochumer Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft und der Stadtwerke Bochum Teil der Allianz. Ergänzend stehen dem Netzwerk vier Umweltverbände sowie die Stiftung Trias beratend zur Verfügung.

Der Allianz liegt eine Vereinbarung mit wohnungspolitischen Zielsetzungen zugrunde. Seit der Gründung haben Workshops zu den Themen ‚Kostengünstiges Wohnen‘, ‚Nachhaltigkeit & Wohnen‘ sowie ‚Städtebauliche Qualitäten‘ stattgefunden. Dazu sind weitere Informationen auf der Website www.bochum.de/allianzfuerwohnen zu finden.

Abb. 63: Impression aus einem Allianz-Workshop: Teilgruppendifkussion

Foto: Jens Stachowitz



Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Entwicklung der Hypothekenzinsen (Laufzeit 5 bis 10 Jahre)	14
Abb. 2:	Verteilung der Kaufverträge 2012 bis 2021	15
Abb. 3:	Verteilung der Kaufverträge für Wohnbauzwecke nach Teilmärkten 2021	16
Abb. 4:	Anzahl der Kauffälle auf dem Wohnungsmarkt Ruhr	17
Abb. 5:	Baulandpreise	18
Abb. 6:	Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in Bochum nach Angebotsjahr	23
Abb. 7:	Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser nach Baujahr	24
Abb. 8:	Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umlandvergleich	25
Abb. 9:	Entwicklung der Angebotspreise für Einfamilienhäuser im Umlandvergleich (Index)	26
Abb. 10:	Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Bochum	27
Abb. 11:	Eigentumswohnungen nach Angebotspreisklassen	28
Abb. 12:	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baujahr	29
Abb. 13:	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Bochumer Ortsteilen	30
Abb. 14:	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umlandvergleich	31
Abb. 15:	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umlandvergleich (Index)	32
Abb. 16:	Bilanz Wohnbauflächenprogramm	35
Abb. 17:	Modell des Quartiers Ferldmark Ost	36
Abb. 18:	Entwurf des Baugebiets Hauptstraße/In der Schornau	37
Abb. 19:	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in NRW	42
Abb. 20:	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Bochum	43
Abb. 21:	Baufertigstellungen nach Finanzierungsart und Kohorte	44
Abb. 22:	Bauintensität im Städtevergleich	45
Abb. 23:	Wohngebäude nach Bauform im Jahr 2021	47
Abb. 24:	Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	48
Abb. 25:	Gebäudebestand nach Baualtersklassen	49
Abb. 26:	Pilotgebiet Kommunales Modernisierungsprogramm	51
Abb. 27:	Fördermaßnahme Fassadengestaltung Alleestr. 42 (vorher/nachher)	52
Abb. 28:	Ehemalige Problemimmobilie (vorher/nachher)	54
Abb. 29:	Ehemalige Problemimmobilie (vorher/nachher)	55
Abb. 30:	Entwicklung der Zwangsversteigerungen in Bochum	56
Abb. 31:	Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands in Bochum	59

Abb. 32: Geförderter Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße	60
Abb. 33: Bevölkerungspyramiden 2011 (links) und 2021	65
Abb. 34: Außenwanderung in Bochum	69
Abb. 35: Stadt-Umland-Wanderung	70
Abb. 36: Innerstädtische Umzüge	71
Abb. 37: Verfügbares Einkommen privater Haushalte je Einwohner*in	73
Abb. 38: Unterbringungsarten für Geflüchtete (ohne Wohnungslose)	76
Abb. 39: Warmmiete in Wohngemeinschaften in ausgewählten NRW-Kommunen	80
Abb. 40: Ausgewählte Verbraucherpreisindizes NRW	86
Abb. 41: Preisentwicklung der Angebotsmiete für Mietwohnungen	88
Abb. 42: Angebotsmietpreise nach Wohnfläche	89
Abb. 43: Angebotsmietpreise nach Baujahr	90
Abb. 44: Angebotsmietpreise in den Bochumer Ortsteilen	91
Abb. 45: Angebotsmietpreise im Umlandvergleich	92
Abb. 46: Preisentwicklung im Umlandvergleich (Indexwerte)	93
Abb. 47: Angemessene Mietangebote nach Haushaltsgröße (gem. § 22 SGB II)	94
Abb. 48: Mietwohnungen mit Wohnberechtigungsschein auf Ebene der Stadtbezirke	95
Abb. 49: Deckblatt des fünften Wohnungsmarkberichts	98
Abb. 50: Wohnungsmarkt Ruhr	99
Abb. 51: Tätigkeitsbereiche der Befragten	102
Abb. 52: Beurteilung der Marktlage	103
Abb. 53: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen	104
Abb. 54: Die wichtigsten Problemfelder auf dem Wohnungsmarkt	105
Abb. 55: Beurteilung des aktuellen Investitionsklimas	106
Abb. 56: Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen	107
Abb. 57: Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand	109
Abb. 58: Bewertung der Wichtigkeit von Neubaumaßnahmen	110
Abb. 59: Leerstandsgründe	112
Abb. 60: Zeitreihe Leerstand gemäß Wohnungsmarktbarometer	113
Abb. 61: Pandemiebedingte Auswirkungen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt.	114
Abb. 62: Prozessgrafik Evaluation und Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen Bochum	120
Abb. 63: Impression aus einem Allianz-Workshop: Teilgruppendifkussion	122

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Bochum im Städtevergleich	10
Tab. 2: Bochumer Wohnungsmarktdaten kompakt	10
Tab. 3: Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke in Bochum	19
Tab. 4: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke	20
Tab. 5: Wohngebäude und Wohnungen	46
Tab. 6: Ausgewählte Ausstattungsmerkmale gemäß Bochumer Mietspiegel	50
Tab. 7: Entwicklung der bewilligten Wohnraumfördermittel in Bochum	58
Tab. 8: Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2021	64
Tab. 9: Ausgewählte Sozialstrukturdaten	74
Tab. 10: Seniorenwohnungen nach Baualtersklassen	78

Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktextpert*innen

Areal GmbH Grundstücksverwaltung- und Bauträgergesellschaft, Königsallee 31, Bochum
Bauen mit Beteiligung Bauträgergesellschaft mbH, Vierhausstr. 112, Bochum
Baugenossenschaft 1924 eG, Querenburger Str. 5, Bochum
Baugenossenschaft Bochum eG, Friederikastr. 135, Bochum
Baugenossenschaft „Heimat“ Bochum-Stiepel eG, Unterfeldstr. 22, Bochum
blueorange Development West GmbH, Sentmaringer Weg 21, Münster
Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG, Saladin-Schmitt-Str. 5, Bochum
BPD Immobilienentwicklung GmbH, Lindemannstr. 81, Dortmund
DGB Ruhr-Mark, Alleestr. 80, Bochum
Die GWG, Grenzstr. 181, Gelsenkirchen
Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH, Bismarckstr. 53, Essen
Gewerkschaft ver.di, Universitätsstr. 76, Bochum
GWV Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG, Am Hülsenbusch 56, Bochum
Grundhöfer-Invest GmbH + Co.KG, Huestr. 5, Bochum
Hackert Bau- und Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Herner Str. 233, Bochum
Häusser-Bau GmbH, Kirchharpener Str. 53, Bochum
Haus & Grund Bochum-Wattenscheid e. V., Hochstr. 63, Bochum
Kemper - Steiner & Partner Architekten GmbH, Gerard-Mortier-Platz 2, Bochum
Langendreer Baugenossenschaft eG, Elsterstr. 38, Bochum
InWIS Forschung & Beratung GmbH, Springorumallee 20a, Bochum
LBS Bochum Finanzieren + Immobilien, Massenbergstr. 17, Bochum
LEG Wohnen NRW GmbH, Karl-Harr-Str. 5, Dortmund
Markus Bau GmbH Generalunternehmung, Wittener Straße 130a, Bochum
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V., Brückstr. 58, Bochum
PIETROWSKI ProjektBAU GmbH, Hattinger Str. 338, Bochum
RDS Partner, Flurstr. 29, Bochum
S-ImmobilienDienst der Sparkasse Bochum GmbH, Dr. Ruer Platz 5, Bochum
VBW Bauen und Wohnen GmbH, Wirmmerstr. 28, Bochum
VIVAWEST Wohnen GmbH, Nordsternpark 1, Gelsenkirchen
Volksbank Bochum Witten eG, Universitätsstr. 70, Bochum
Vonovia, Rüttenscheider Str. 28, Essen
Wilma Immobilien GmbH, Pempelfurtstr. 1, Ratingen
Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG, Franz-Werfel-Str. 7, Bochum

Ein herzliches Dankeschön an alle Wohnungsmarktextpertinnen und -experten für die Unterstützung bei der Erstellung des Wohnungsmarktbarometers.

Auswertung des Wohnungsmarktbarometers 2022

Frage 1a: In welchem Bereich sind Sie tätig?

Organisation	Anzahl
Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen	10
Genossenschaften	9
Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -unternehmen)	7
Makler und deren Verbände	5
Finanzierungsinstitute	3
Wissenschaft, Sachverständige	1
Architekten (und deren Verbände)	4
Mietervereine	1
Haus - und Grundeigentümervereine	1
anderer Bereich	4
Summe	45

Frage 1b: Ordnen Sie Ihre Antworten räumlich ein.

Stadtbezirk	Anzahl
Bochum-Mitte	8
Bochum-Wattenscheid	6
Bochum-Nord	6
Bochum-Ost	3
Bochum-Süd	6
Bochum-Südwest	6
Gesamtstadt	22

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

Segment	sehr angespannt (5)	angespannt (4)	ausgewogen (3)	entspannt (2)	sehr entspannt (1)	Durchschnitt
Eigentumswohnungen						
oberes Preissegment	4	15	7	0	0	3,9
normales Preissegment	11	16	1	0	0	4,4
Ein- und Zweifamilienhäuser (Eigentum)						
oberes Preissegment	8	15	4	0	0	4,1
normales Preissegment	19	9	0	0	0	4,7
Mietwohnungen						
oberes Preissegment	1	18	11	1	0	3,6
normales Preissegment	8	22	5	0	0	4,1
Preisgebundene Wohnungen						
bis 2 Räume	13	9	5	1	0	4,2
größere WE	16	11	1	0	0	4,5

Frage 3: Wie wird nach Ihrer Einschätzung die Lage in den einzelnen Marktsegmenten in 2 bis 5 Jahren aussehen?

Segment	sehr an- gespannt (5)	angespannt (4)	ausgewogen (3)	entspannt (2)	sehr entspannt (1)	Durchschnitt
Eigentumswohnungen						
oberes Preissegment	5	17	5	0	1	3,9
normales Preissegment	15	11	2	0	0	4,5
Ein- und Zweifamilienhäuser (Eigentum)						
oberes Preissegment	6	15	6	1	0	3,9
normales Preissegment	19	6	3	0	0	4,6
Mietwohnungsmarkt						
oberes Preissegment	3	20	7	2	0	3,8
normales Preissegment	10	20	4	0	0	4,2
preisgebundenes Segment						
1-2 Räume	12	12	3	1	0	4,3
größere WE	16	10	2	0	0	4,5

Frage 4a: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
ich sehe z. Z. keine Probleme	0
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung	20
Bauland zu teuer	20
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung zu hoch	26
Förderangebote von Stadt/Land/ Bund sind unzureichend/nicht bedarfsgerecht konzipiert	10
Kapitalmarktlage/Kreditvergabe	0
Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (energetisch,altengerecht, etc.)	8
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen	25
zu wenig kleine Wohnungen/Appartements	8
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	3
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage/das Wohnumfeld der Objekte	3
städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	5

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
Soziale Defizite im Wohnumfeld	8
Teilräumlich sehr hoher Leerstand sowie zunehmendes Auftreten von Problemimmobilien	2
Segregationsprobleme	6
Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, demografische Entwicklung)	0
Mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	4
Nachlassende Bautätigkeit	1
Auswirkungen der Covid-19-Pandemie	3
steigende Mietbelastung	15
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	14
Suche/Auswahl der Mieter, zunehmend „schwierige Mieter“	9

andere Probleme:

- Mieter „verlieren Respekt vor dem Eigentum anderer“
- Versiegelung („es gibt auch nachhaltige Konzepte trotz Versiegelung“)
- „Zwang“ für private Investoren, auf eigenen Grundstücken in den Sozialen Wohnungsbau zu investieren
- der Wegfall der KfW-Förderprogramme im Neubaubereich erschwert die Neubauplanung erheblich
- zu viele Bauauflagen
- größtes Problem für die Investitionsbereitschaft sind zurzeit die steigenden Baupreise und die Probleme bei der Materialbeschaffung

Frage 4b: Aktuelle Probleme auf dem Eigentumsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
ich sehe zzt. keine Probleme	0
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung	19
Bauland zu teuer	19
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung zu hoch	20
Förderangebote von Stadt/Land/Bund sind unzureichend/nicht bedarfsgerecht konzipiert	10
Kapitalmarktlage/Kreditvergabe	1
Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (energetisch,altengerecht, etc.)	5
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen	12
zu wenig kleine Wohnungen/Appartements	5
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	1
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage/das Wohnumfeld der Objekte	4
städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	5
Soziale Defizite im Wohnumfeld	4
Teilräumlich sehr hoher Leerstand sowie zunehmendes Auftreten von Problemimmobilien	0

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
Segregationsprobleme	4
Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, demografische Entwicklung)	2
Mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	3
Nachlassende Bautätigkeit	4
Auswirkungen der Covid-19-Pandemie	1
andere Probleme:	
• junge Familien finden auch mit gutem auskömmlichen Einkommen keine bezahlbaren Grundstücke	
• vgl. Frage 4a	

Frage 5: Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in den folgenden Marktsegmenten ein?

	sehr schlecht (5)	eher schlecht (4)	weder gut noch schlecht (3)	eher gut (2)	sehr gut (1)	Durchschnitt
Neubau im Eigentumsbereich	0	2	4	16	5	2,1
Neubau von Mietwohnungen (freifinanziert)	2	10	6	11	2	3,0
Neubau von Mietwohnungen (gefördert)	8	14	7	3	0	3,8
Bestandsmaßnahmen (z.B. Sanierung)	3	6	10	12	0	3,0
Erwerb von bestehendem Wohnraum	4	4	6	12	4	2,7

Frage 6 a: Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima beim Wohnungsneubau im Eigentumsbereich derzeit positiv oder negativ beeinflussen.

	positive Auswirkung (Anreiz)	negative Auswirkung (Hemmnis)
Kosten von Bauland	1	22
Verfügbarkeit von Bauland	0	23
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	5	16
Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung, Vertrieb	0	23
Finanzierungsbedingungen	24	0
Einkommensentwicklung/ Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	16	5
Steuer- und Abschreibungsrecht	6	12
Renditeerwartungen	8	13
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	2	14
absehbare demografische Entwicklung	13	7
Infrastrukturangebot	15	4
Auswirkungen der Covid-19-Pandemie	5	6

Frage 6 b: Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima beim Wohnungsneubau von Mietwohnungen derzeit positiv oder negativ beeinflussen.

	positive Auswirkung (Anreiz)	negative Auswirkung (Hemmnis)
Kosten von Bauland	0	27
Verfügbarkeit von Bauland	0	26
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	7	17
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	0	29
Finanzierungsbedingungen	25	2
Einkommensentwicklung/ Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	14	9
Steuer- und Abschreibungsrecht	9	11
Renditeerwartungen	5	20
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	5	15
absehbare demografische Entwicklung	16	7
Infrastrukturangebot	14	8
Auswirkungen der Covid-19-Pandemie	2	10
Sozialstruktur der Mieter/ Wohnungssuchenden	7	14
Mietrecht	4	16

Frage 6 c: Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima bei Investitionen in den Bestand/ beim Erwerb von bestehendem Wohnraum derzeit positiv oder negativ beeinflussen.

	positive Auswirkung (Anreiz)	negative Auswirkung (Hemmnis)
Kommunale Planungs-/ Genehmigungspraxis	9	9
Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung, Vertrieb	2	24
Finanzierungsbedingungen	24	1
Einkommensentwicklung/ Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	15	7
Steuer- und Abschreibungsrecht	8	11
Renditeerwartungen	5	18
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	4	15
absehbare demografische Entwicklung	14	9
Infrastrukturangebot	14	7
Auswirkungen der Covid-19-Pandemie	2	9
Sozialstruktur der Mieter/ Wohnungssuchenden	6	16
Mietrecht	3	16

Frage 7: Wo sehen Sie Hemmnisse für den Neubau geförderter Mietwohnungen?

Antwortmöglichkeiten	starkes Hemmnis	Hemmnis	kein Hemmnis/ trifft nicht zu	weiß nicht
Neubaukosten zu hoch (z. B. wegen technischer Vorgaben wie EnEV, Barrierefreiheit, etc.)	22	9	2	1
mangelnde kommunalpolitische Unterstützung (wohnungspolitische Konzepte, Kooperation)	2	8	22	2
Widerstand der Bevölkerung/Nachbarschaft	4	11	13	6
Investoren fürchten die Belegungsbindung/zugewiesenes Mieterklientel	10	17	4	2
Bürokratischer Aufwand für Förderanträge zu hoch	10	17	6	1
Private/kleine Investoren sind über die Förderung nicht ausreichend informiert	10	11	7	6
zu wenig Eigenkapital bei potenziellen Investoren	2	4	16	12
Mietenstufe 4 für Bochum zu niedrig	9	4	14	6
Sonstige Hemmnisse:				
• Neubaukosten wegen gestiegener Materialkosten zu hoch				

Frage 8: Wie bewerten Sie die Wichtigkeit folgender Maßnahmen im Wohnungsbestand?

Antwortmöglichkeiten	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Zusammenlegung kleiner Wohnungen	2	12	15	4
Modernisierung von Bad und Küche	17	12	5	0
Energetische Sanierung (Dämmung, Heizung)	21	12	1	0
Altengerechter Umbau (Barrierefrei/-arm)	18	13	3	0
Instandhaltungsrückstau beseitigen	9	18	7	0
Baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen	10	17	5	1
Konzept zur Vermeidung sozialer Entmischung	8	15	7	2
Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme (Beratung, Konfliktvermittlung)	8	18	7	1
Rückbau/Abriss	3	18	8	5
Aktivierung von Leerständen	6	18	7	3
Umgang mit Problemimmobilien	10	15	8	0
Herrichten von Wohnraum zur langfristigen Unterbringung von Flüchtlingen	4	14	11	3
Anbau/Ergänzung fehlender Balkone	14	15	4	1
Hof- und Fassadenprogramm	7	15	11	0

Sonstige wichtige Handlungsfelder:

- Jeden Wohnungsbestand auf Barrierefreiheit auslegen zu müssen „ist keine Lösung“. Dies lässt sich im Neubau besser realisieren und wirtschaftlich darstellen.
- zunehmend wichtiger werden Mobilitätskonzepte (wie kann das Quartier erreicht werden, wo kann geparkt werden, Fahrradparkplätze, Ladesäulen, etc.)
- Flüchtlinge nicht als separate Gruppe betrachten, sondern als Wohnungssuchende, die mit vorhandenem Wohnraum angesprochen werden können

Frage 9: Wie bewerten Sie die Wichtigkeit von Neubaumaßnahmen in folgenden Bereichen?

Antwortmöglichkeiten	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Gemeinschaftliches Wohnen/alternative Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnprojekte)	5	15	11	2
Alten- und Pflegeheime	4	19	11	1
Betreutes Wohnen (für Senioren)	11	22	1	0
geförderte Mietwohnungen	11	21	3	0
Mietwohnungen zur langfristigen Wohnraumversorgung von Flüchtlingen	2	16	12	4
Studentenwohnungen	2	21	11	0
Kleine Wohnungen	7	18	8	2
Große Wohnungen	13	18	4	0

Anmerkungen/sonstige wichtige Handlungsfelder:

- Förderung der sozialen Durchmischung in Quartieren und Stadtteilen
- eine Mischung von Wohnungsgrößen ist wichtig, aber es muss auch über eine Miete bezahlbar sein, ansonsten verliert jeder Investor seine Investitionsbereitschaft

Frage 10: Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage für ausgewählte Personengruppen?

	Senioren	Familien	Studenten	Singles	Einkommens- starke	Einkommens- schwache
sehr angespannt (5)	10	14	8	2	2	18
angespannt (4)	15	18	11	13	6	15
ausgewogen (3)	10	3	14	13	12	2
entspannt (2)	0	0	2	8	9	0
sehr entspannt (1)	0	0	0	0	5	0
Durchschnittswert	4,0	4,3	3,7	3,3	2,7	4,5

Frage 11 a: Entwicklung des Leerstandes

	starke Abnahme	Abnahme	keine Veränderung	Zunahme	starke Zunahme
in den letzten 12 Monaten	5	5	21	1	0
in den kommenden 12 Monaten (Erwartung)	3	9	17	3	0

Frage 11 b: Was sind die wichtigsten Leerstandsgründe auf dem Bochumer Wohnungsmarkt?

Antwortmöglichkeiten	generelle Einschätzung	im eigenen Wohnungsbestand
Mängel im Gebäude (z. B. fehlende Dämmung)	12	1
Mängel in der Wohnung (z. B. fehlender Balkon)	17	9
städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	11	3
soziale Defizite im Wohnungsumfeld	14	3
Instandsetzung, Modernisierung	24	9
Verkauf, Abriss, Rückbau	11	6
Vermietungsschwierigkeiten, fehlende Nachfrage	3	4
„freiwilliger“ Leerstand (z.B. Angst vor „Mietnomaden“)	8	0
Überforderung/Desinteresse der Eigentümer	10	0
„unechter“ Leerstand (Wohnung wird nur temporär benutzt, z. B. Zweitwohnung)	3	0
spekulativer Leerstand	4	0
Auswirkungen der Covid-19-Pandemie	5	2

Frage 11 c: Welche Marktsegmente sind am stärksten betroffen?

Antwortmöglichkeiten	generelle Einschätzung	im eigenen Wohnungsbestand
Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser	3	0
Eigentumswohnungen	1	1
Mietwohnungen im Privateigentum	20	3
Mietwohnungen im Eigentum professioneller Akteure (WU, Genossenschaft,...)	9	4
Preisgebundenes Marktsegment	6	1
Anmerkungen	0	0

Frage 11 d (Zusatzfrage): Wohnungsunternehmer/Eigentümer/Vermieter mit eigenem Wohnungsbestand

	Höhe des Wohnungsbestandes (Ende 2021; Anzahl der Wohnungen)	Höhe des Leerstandes (Ende 2021; Anzahl der Wohnungen)
Stadtbezirk 1 (Mitte)	12.482	348
Stadtbezirk 2 (Wattenscheid)	4.827	213
Stadtbezirk 3 (Nord)	2.714	116
Stadtbezirk 4 (Ost)	4.970	118
Stadtbezirk 5 (Süd)	4.506	143
Stadtbezirk 6 (Südwest)	3.764	67
ohne Stadtbezirksangabe	1.945	27
Bochum gesamt	35.208	1.032
entspricht einer Leerstandsquote		2,9%
Wie viele der leer stehenden Wohnungen stehen dem Markt unmittelbar zur Verfügung?		498

Frage 12: Welchen nachfolgenden Aussagen würden Sie zustimmen?

Infolge der Covid-19-Pandemie ...	seit Pandemiebeginn	zukünftig
... sehe ich keine größeren Probleme für den Bochumer Wohnungsmarkt	19	20
... steigt die Nachfrage nach günstigem Wohnraum deutlich an (durch Einkommenswegfall, Kurzarbeit oder fehlende Minijobs)	4	7
... sinkt die Umzugsmobilität.	14	3
... steigt die Mietkostenbelastung der Haushalte weiter an.	14	13
... verändern sich die Ansprüche an das Wohnumfeld.	12	15
... verändern sich Die Ansprüche an das Wohnen (z. B. schnelles Internet, ...)	19	21
... möchten Haushalte vermehrt eine Wohnung mit Balkon/Terrasse oder Garten.	23	19
... ergeben sich durch den Wandel der Bochumer Innenstadt neue Chancen für innerstädtisches Wohnen.	7	11
... erweisen sich Gemeinschaftsunterkünfte als anfällig, sodass vermehrt auf alternative/ neue Konzepte gesetzt wird.	5	5
... steigt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf weiter an, weil die Menschen mehr zuhause sind/ häufiger von zuhause arbeiten.	13	19
... kommt es zu Mietausfällen bei Studierenden und Auszubildenden.	7	3
... sind verstärkt Auswirkungen bei der Finanzierung von Wohneigentum festzustellen (Ausfälle bei der Kredittilgung, Zurückhaltung bei neuen Krediten u. ä.)	2	1
... nehmen die Wohnungsleerstände deutlich zu.	0	0
... gewinnt die Wohnraumförderung NRW an Bedeutung	1	3
... steigen die Baukosten weiter an.	23	21
... kommt es zu Bauzeitenverzögerungen/ Lieferengpässen.	25	20
... verändert sich das Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig.	4	5
... bleibt die Nachfrage nach Immobilien zur Kapitalanlage ungebrochen hoch.	21	16
... nimmt die Preissensibilität von Selbstnutzern beim Immobilienkauf zu.	3	2
... wird die Auftragslage im Baugewerbe (Wohnen) deutlich einbrechen.	1	1

Glossar

Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren (Anmerkungen und Erläuterungen)

Datenquelle (sofern nicht anderslautend angegeben): Stadt Bochum,

Fachbereich Statistik und Wirkungscontrolling

Stichtag: 31. Dezember 2021 (sofern nicht abweichend angegeben)

Alten- und Jugendquotient Zahl der älteren Menschen (60 Jahre und älter) bzw. Zahl der Kinder/Jugendlichen (unter 18 Jahre) bezogen auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (18 – 59 Jahre).

Angebots-Kaufpreise (für Wohnimmobilien) Die empirica-Preisdatenbank umfasst kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierte Immobilieninserate aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte. Im vorliegenden Bericht werden für Kaufangebote die Medianwerte zum Stichtag 30.06.2022 bis auf Ebene der 6 Stadtbezirke dargestellt. Die Kaufpreisdaten für Eigentumswohnungen auf Ortsebene beziehen sich dagegen auf den Zeitraum Juli 2019 bis Juni 2022, dabei werden Ortsteile mit zu geringer Fallzahl (weniger als 30 Datensätze) mit „k.a.“ angegeben.

Angebotsmiete Die empirica-Preisdatenbank umfasst kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierte Immobilieninserate aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte. Im vorliegenden Bericht werden für Mietangebote die Medianwerte zum Stichtag 30.06.2022 dargestellt.

Arbeitslosenanteil Der Arbeitslosenanteil entspricht dem Verhältnis der absoluten Zahl Arbeitslosen nach SGB II und SGB III im Verhältnis zur Einwohnerzahl am Ort der Hauptwohnung (im Alter von 15 bis unter 65 Jahre). Er wird jährlich – zum Stand Dezember des Jahres – gerechnet. Der Wert ist insofern nicht identisch mit der Arbeitslosenquote der Bundesagentur für Arbeit (Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit und Einwohnerstatistikdatei der Stadt Bochum/ Fachbereich Statistik und Wirkungscontrolling).

Ausländeranteil Der dargestellte Ausländeranteil (in %) bezieht sich ausschließlich auf Personen, deren erste Staatsangehörigkeit nicht die deutsche ist.

Bauintensität Die Bauintensität setzt die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Relation zu je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres ohne Wohnheime. Zum Ausgleich von jährlichen Schwankungen wurden im vorliegenden Bericht die Fertigstellungen der Jahre 2019 bis 2021 in Relation zum Wohnungsbestand des Jahres 2018 gesetzt (Quelle: Bautätigkeitsstatistik; IT.NRW).

Bautätigkeit Dargestellt sind Baufertigstellungen (Neubau) von Wohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime,

Summe der Jahre 2017 bis 2021 ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Die Summe der dargestellten kleinräumigen Einzelwerte muss nicht dem gesamtstädtischen Wert entsprechen, da es Fälle ohne räumliche Zuordnung geben kann (Quelle: Bautätigkeitsstatistik zur Fortschreibung der Gebäudedatei der Stadt Bochum).

Bedarfsgemeinschaften im SGB II-Leistungsbezug Bedarfsgemeinschaft ist ein Begriff der Sozialhilfe für bedürftige arbeitsfähige Haushalte in Deutschland. Dem Konstrukt der Bedarfsgemeinschaft liegt die politische Entscheidung zu Grunde, dass Personen, die besondere persönliche oder verwandtschaftliche Beziehungen zueinander haben und die in einem gemeinsamen Haushalt leben, sich in Notlagen gegenseitig materiell unterstützen und ihren Lebensunterhaltsbedarf gemeinsam decken sollen. Die Summe der dargestellten kleinräumigen Einzelwerte muss nicht dem gesamtstädtischen Wert entsprechen, da es Fälle ohne räumliche Zuordnung geben kann. Eine Veröffentlichung der dargestellten Daten darf nur mit Angabe der Originalquelle erfolgen (Quelle: Kleinräumige Arbeitsmarktdaten der Bundesagentur Arbeit und Einwohnerstatistikdatei).

Bevölkerungsdichte Einwohner je Quadratkilometer Fläche Stadtgebiet.

Eigentümerwohnung/-quote Wird eine Wohnung vom Eigentümer bewohnt, unabhängig davon, ob der Eigentümer des Gebäudes eine Einzelperson oder eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern ist, so heißt sie Eigentümerwohnung. Die Anzahl der Eigentümerwohnungen wird zum Stichtag Juli 2018 gerundet dargestellt. Die Eigentümerquote errechnet sich auf Grundlage der Wohnungen in Wohngebäuden anhand der Gebäudedatei der Stadt Bochum zum damaligen Zeitpunkt. Bitte Hinweise zum Indikator „Wohngebäude/ Wohnungsbestand“ beachten.

Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung) Die von der Stadt Bochum veröffentlichte Einwohnerzahl wird zu einem Stichtag ermittelt. Die Stadt greift auf das städtische Melderegister zurück. Aus dem Einwohnermeldebestand wird die stichtagsbezogene Zahl der zu diesem Zeitpunkt gemeldeten Einwohner ermittelt. Die Einwohnerzahl beinhaltet in der Regel die wohnberechtigte Bevölkerung. Hierzu zählen Personen, die in Bochum einen Hauptwohnsitz haben und diejenigen, die mit Nebenwohnsitz gemeldet sind.

Einwohner mit Migrationshintergrund Personen mit Migrationshintergrund können aus der Statistikdatei des Einwohnermeldewesens nur annähernd ausgewertet werden. Die Bochumer Definition umfasst die Ausländer (Einwohner mit 1. Staatsangehörigkeit „nichtdeutsch“) sowie die Einwohner mit 1. Staatsangehörigkeit „deutsch“ und 2. Staatsangehörigkeit „nichtdeutsch“. Die im Melderegister zur Verfügung stehenden Merkmale machen es schwierig, die Quantitäten eindeutig zu bestimmen und konkrete Aussagen zur Qualität des Migrationshintergrundes abzuleiten.

Geförderter Wohnungsbestand Als Sozialwohnung bezeichnet man mit öffentlichen Landesmitteln geförderte Wohnungen. Diese Wohnungen sind sowohl belegungs- als auch mietgebunden. Begünstigt sind Personen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können und daher einen Wohnberechtigungsschein erhalten. Dargestellt wird die absolute Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen sowie der relative Anteil gemessen am Gesamtwohnungsbestand gemäß Gebäudedatei (Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen).

Haushalte (Zahl und durchschnittliche Größe) Das Haushaltgenerierungsverfahren ist ein Schätzverfahren (keine Erhebung) auf der Basis der Einwohnermeldedaten. Die Werte sind gerundet, sodass sich eine Abweichung zwischen Einzel- und Gesamtwert (Stadt und Stadtbezirke) ergeben kann. Die Bevölkerung in Studenten-, Schwesternheimen und in Altenwohnungen wird in das Haushaltgenerierungsverfahren einbezogen, da hier zunehmend die Ausstattung der Wohnungen (mit Küche und Bad) auf eine selbstständige Haushaltsführung ausgerichtet ist. Dieses führt in Bochum vorrangig zu einer deutlichen Erhöhung der Einpersonenhaushalte. Im Anhang abgebildet werden die Daten zum 31.12.2020.

Leerstand (Verdachtsfälle gem. Stromzählerauswertung)

Nach der Stromzählermethode wird unterstellt, dass ein Wohnungsleerstand dann anzunehmen ist, wenn im Netzsystem des Stromversorgers zum Stichtag ein Haushalt mit einem Lastprofil von weniger als 150 kWh geführt ist (sogenannter „Leerstandsverdacht“). Flurlicht- oder Allgemeinstromzähler werden nicht berücksichtigt. Für die Auswertung wurden alle Stromzähler des Versorgungsgebietes Bochum

berücksichtigt, da im Netzsystem der Stadtwerke auch die fremdversorgten Stromzähler erfasst werden. Die Quote errechnet sich auf Grundlage der Wohnungen in Wohngebäuden anhand der Gebäudedatei der Stadt Bochum. Zu beachten ist, dass die Stromzähleranalyse aufgrund verschiedener methodischer Unschärfen (z.B. rollierendes Ableseverfahren) sowie zuletzt verstärkt durch weitere pandemiebedingte Unsicherheiten kein genaues, stichtagsbezogenes Bild der Leerstandssituation liefern kann (Quelle: evu Zählwerk/ Stadtwerke Bochum). Im Anhang abgebildet werden die Daten zum 31.12.2020.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung Dargestellt ist die Differenz (Saldo) aus Geburten und Sterbefällen eines Jahres. Die Summe der dargestellten kleinräumigen Einzelwerte muss nicht dem gesamtstädtischen Wert entsprechen, da es Fälle ohne räumliche Zuordnung geben kann.

Seniorenwohnungen Dargestellt wird die Zahl der mit öffentlichen Landesmitteln geförderten Seniorenwohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Für den Bezug ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich (Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen).

Wanderungssaldo Der Wanderungssaldo umfasst die Differenz aus Wanderungsgewinnen und -verlusten innerhalb eines Jahres. Wanderungen von oder nach anderen Statistischen Bezirken auf Ebene der sechs Stadtbezirke werden nicht mehr als Aufsummierung der Statistischen Bezirke berechnet, sondern werden auf Ebene der Stadtbezirke ausgewertet.

Wohnfläche Abgeleitet aus der Gebäudedatei wird die Wohnfläche je Wohnung sowie die Wohnfläche je Einwohner berechnet. Bitte Hinweise zum Indikator „Wohngebäude/ Wohnungsbestand“ beachten.

Wohngebäude/ Wohnungsbestand Die kleinräumige Gebäudedatei der Stadt Bochum wird anhand der Jahresbestände der Baufertigstellungen und Bauabgänge jährlich aktualisiert. Die gerundeten Werte können von der offiziellen IT.NRW-Statistik abweichen, die relativen Anteile wurden an spitzen Werten gerechnet. Die Gebäudedatei enthält weder Angaben zu Nichtwohngebäuden noch Informationen zu Wohnungen (z. B. Ausstattungsmerkmale).

Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

Datenstand 31.12.2021 sofern nicht im Glossar abweichend angegeben. Quellenangaben und Definitionen zu den einzelnen Indikatoren vgl. Glossar.

Statistischer Bezirk (Ortsteil)	Preise/Marktanspannung					Wohnungsangebot (Wohngebäude)						
	Fläche (qkm)	Leerstands- verdachtsfälle (Anzahl)	Leerstandsverdachts- fälle (in %)	Angebots-Kaufpreis für Eigentums- wohnungen (EUR/qm)	Angebotsmiete (EUR/qm)	Wohngebäude	Ein-/Zweifamilienhaus (Anzahl Gebäude)	Mehrfamilienhäuser (Anzahl Gebäude)	MFH >= 10 WE (Anzahl Gebäude)	Anteil EFH/ZFH an Gesamtgebäuden (%)	Wohngebäude ab Bau- jahr 2000 (%)	Wohngebäude älter als Baujahr 1970 (%)
10 Grumme	5,67	290	3,8	3.540	7,96	1.910	820	1.100	70	42,8	4,7	83,2
11 Gleisdreieck	1,26	245	5,5	2.057	7,76	770	110	650	70	14,6	1,3	85,7
13 Altenbochum	3,13	273	4,1	2.567	7,74	1.800	920	880	60	51,2	6,1	77,2
14 Südinnestadt	2,70	314	3,1	2.095	8,06	1.990	570	1.430	190	28,3	11,1	79,4
15 Kruppwerke	6,51	292	3,5	1.867	7,90	2.030	920	1.110	80	45,5	4,4	87,2
16 Hamme	3,89	310	3,5	1.659	7,50	1.670	480	1.190	150	28,8	4,8	77,8
17 Hordel	2,35	51	3,2	1.894	7,24	950	830	120	0	87,4	3,2	88,4
18 Hofstede	3,24	242	4,5	1.327	7,50	1.480	760	720	50	51,1	4,7	71,6
19 Riemke	3,83	207	4,8	1.547	6,94	1.220	600	630	30	48,9	7,4	73,0
1 Mitte	32,58	2.224	3,9	2.185	7,75	13.800	6.000	7.800	700	43,4	5,5	80,4
24 Günnigfeld	1,66	139	4,2	1.608	6,70	950	530	420	30	55,7	9,5	69,5
25 Wat-Mitte	4,61	603	4,6	1.569	6,72	2.900	1.210	1.690	240	41,7	4,8	78,6
26 Leithe	2,80	177	4,1	k.A.	7,00	1.160	600	560	30	52,1	16,4	69,8
27 Westenfeld	3,75	257	4,3	1.521	7,10	1.200	430	770	140	35,8	5,0	66,7
28 Höntrop	7,93	296	3,3	2.022	7,00	2.980	1.940	1.050	100	65,0	9,4	48,7
29 Eppendorf	3,22	202	3,7	1.896	7,70	2.080	1.410	670	30	67,8	8,2	55,3
2 Wattenscheid	23,90	1.674	4,1	1.986	7,00	11.300	6.100	5.200	600	54,3	9,4	63,7
36 Bergen/Hiltrop	4,91	184	3,3	k.A.	6,91	2.340	1.710	640	30	72,8	13,2	69,7
37 Gerthe	5,87	158	3,3	1.931	7,43	1.580	960	620	30	60,6	14,6	62,7
38 Harpen/Rosenberg	3,96	103	2,3	k.A.	6,98	1.550	1.110	450	40	71,3	7,1	64,5
Kornharpen/ Voede-Abzweig	4,08	178	4,1	k.A.	7,05	1.310	770	550	50	58,3	8,4	69,5
3 Nord	18,82	623	3,2	2.292	7,14	6.800	4.500	2.300	100	66,8	11,2	66,2
46 Laer	4,46	76	2,5	k.A.	7,10	760	360	410	40	46,8	3,9	52,6
47 Werne	4,89	358	4,3	1.768	7,00	2.150	960	1.180	80	44,9	6,5	69,3
48 Langendreer	11,54	420	3,1	1.760	7,09	4.290	2.540	1.750	120	59,2	9,8	61,5
49 Langendreer-Alter Bahnhof	2,58	120	3,2	3.396	7,16	880	360	520	50	40,6	5,7	76,1
4 Ost	23,47	974	3,4	2.440	7,14	8.100	4.200	3.900	300	52,2	7,9	64,2
53 Wiemelhausen/ Brenschede	5,46	323	3,4	k.A.	8,49	3.110	1.850	1.270	80	59,4	8,7	67,8
54 Stiepel	12,50	208	3,5	2.966	9,24	2.950	2.370	590	30	80,1	9,8	47,1
55 Querenburg	9,11	186	2,6	2.101	6,91	1.960	1.370	580	170	70,2	4,6	54,6
5 Süd	27,07	717	3,2	2.573	8,06	8.000	5.600	2.400	300	69,6	8,3	56,3
63 Weitmar-Mitte	4,74	231	2,6	2.170	8,40	2.720	1.620	1.100	70	59,7	8,5	71,3
64 Weitmar-Mark	5,16	189	2,8	2.758	8,47	2.390	1.480	910	40	61,9	10,0	51,9
65 Linden	4,55	251	3,4	2.028	7,67	2.830	1.970	860	60	69,7	13,8	50,5
66 Dahlhausen	5,05	217	3,1	1.917	7,23	2.550	1.640	910	70	64,3	14,5	53,7
6 Südwest	19,50	888	3	2.567	8,01	10.500	6.700	3.800	200	64,0	11,0	56,2
Bochum gesamt	145,66	7.100	3,6	2.264	7,50	58.500	33.200	25.300	2.200	56,7	8,4	65,8

Statistischer Bezirk (Ortsteil)	Wohnungsbestand (Wohneinheiten)	Bautätigkeit (Fertig- stellungen 2017-2021)	Eigentümer- wohnungen (Anzahl)	Eigentümerquote (%)	Geförderter Wohnungsbestand	Anteil geförderter WE (%)	Seniorenwohnungen (gefördert)	Wohnfläche je Woh- nung (qm)	Wohnfläche je Ein- wohner (qm)
Wohnungsangebot (Wohnungen)									
10 Grumme	7.580	225	1.400	19	260	3,4	151	75,8	43,3
11 Gleisdreieck	4.500	46	350	8	242	5,4	40	64,2	31,4
13 Altenbochum	6.680	73	1.380	21	591	8,8	222	71,5	39,9
14 Südingenstadt	10.250	138	1.580	16	383	3,7	112	70,4	41,4
15 Kruppwerke	8.260	41	1.160	14	308	3,7	58	58,4	31,3
16 Hamme	8.840	111	1.160	13	515	5,8	124	60,7	33,9
17 Hordel	1.600	6	840	53	168	10,5	68	70,1	34,6
18 Hofstede	5.430	53	1.130	21	281	5,2	124	66,8	35,8
19 Riemke	4.320	28	930	22	184	4,3	28	63,9	36,8
1 Mitte	57.400	721	9.900	18	2.932	5,1	927	66,7	36,9
24 Günnigfeld	3.320	7	840	25	111	3,3	21	64,4	37,8
25 Wat-Mitte	13.000	213	2.200	17	341	2,6	144	63,6	36,7
26 Leithe	4.300	21	880	21	205	4,8	64	62,7	35,7
27 Westenfeld	5.940	37	1.260	21	267	4,5	2	70,1	39,3
28 Höntrup	9.000	71	2.840	32	995	11,1	61	78,4	41,7
29 Eppendorf	5.480	68	1.820	33	240	4,4	120	79,2	45,6
2 Wattenscheid	41.000	417	9.800	24	2.159	5,3	412	69,9	39,4
36 Bergen/Hiltrop	5.630	77	1.820	33	500	8,9	116	73,3	39,4
37 Gerthe	4.720	19	1.260	27	282	6,0	37	73,9	38,5
38 Harpen/Rosenberg	4.460	42	1.450	33	251	5,6	52	76,0	39,8
39 Kornharpen/ Voede-Abzweig	4.370	88	940	22	471	10,8	109	68,5	40,5
3 Nord	19.200	226	5.500	29	1.504	7,8	314	73,0	39,5
46 Laer	3.090	30	640	21	450	14,6	30	72,5	36,2
47 Werne	8.300	72	1.550	19	672	8,1	76	65,4	36,2
48 Langendreer	13.600	131	3.660	27	1.180	8,7	149	73,3	39,8
49 Langendreer-Alter Bahnhof	3.820	89	620	17	103	2,7	0	64,2	37,0
4 Ost	28.800	322	6.500	23	2.405	8,4	255	69,7	38,0
53 Wiemelhausen/ Brenschede	9.580	164	2.920	31	499	5,2	302	78,2	41,0
54 Stiepel	6.010	140	2.590	44	59	1,0	0	93,3	49,8
55 Querenburg	7.170	60	1.820	26	1.351	18,8	47	81,3	27,6
5 Süd	22.800	364	7.300	33	1.909	8,4	349	83,2	37,4
63 Weitmar-Mitte	8.770	227	2.220	26	313	3,6	167	72,2	39,6
64 Weitmar-Mark	6.830	188	2.370	35	296	4,3	124	79,2	45,4
65 Linden	7.480	58	2.770	37	404	5,4	97	79,2	42,7
66 Dahlhausen	7.080	151	2.280	33	427	6,0	106	76,8	42,9
6 Südwest	30.200	624	9.600	32	1.440	4,8	494	76,6	42,4
Bochum gesamt	199.400	2.738	48.700	25	12.349	6,2	2.751	71,8	38,7

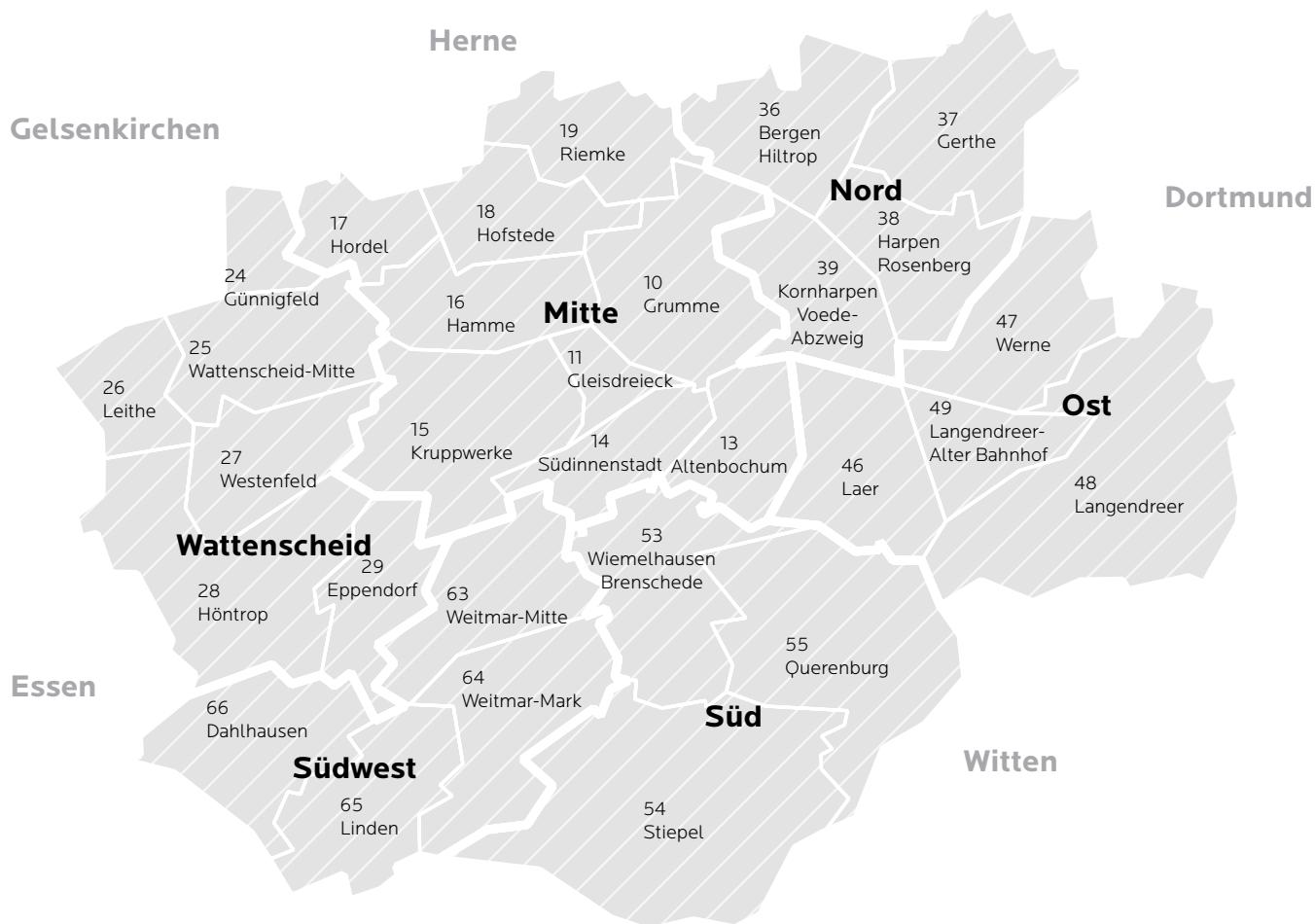
Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

Datenstand 31.12.2021 sofern nicht im Glossar abweichend angegeben. Quellenangaben und Definitionen zu den einzelnen Indikatoren vgl. Glossar.

Statistischer Bezirk (Ortsteil)	Einwohner (EW)	Bevölkerungs- dichte (EW/qkm)	Natürliche Bevölkerungs- entwicklung (Saldo)	Wanderungssaldo	Ausländeranteil (%)	EW mit Migrations- hintergrund (absolut)	EW mit Migrations- hintergrund (%)	Bedarfsgemein- schaften im SGB II-Leistungsbezug	Arbeitslosenanteil (%, Stand: 12/2021)	Altenquotient	Jugendquotient	Haushalte	durchschnittliche Haushaltsgröße
Wohnungsnachfrage													
10 Grumme	13.248	2.336	-20	90	10,5	2.481	18,7	374	4,5	53,0	23,7	6.990	1,81
11 Gleisdreieck	9.200	7.280	-109	124	28,1	3.723	40,5	739	8,8	27,6	16,7	5.670	1,53
13 Altenbochum	11.970	3.829	-138	-6	9,5	2.238	18,7	466	4,8	64,0	23,6	6.780	1,72
14 Süddinnenstadt	17.422	6.463	9	1	10,3	3.179	18,2	587	4,0	37,7	16,5	11.010	1,57
15 Kruppwerke	15.405	2.366	24	92	31,6	6.888	44,7	1.802	12,4	31,2	25,7	8.490	1,81
16 Hamme	15.807	4.063	15	144	25,0	5.846	37,0	1.297	8,9	31,3	24,8	8.870	1,76
17 Hordel	3.246	1.384	-6	-11	9,1	519	16,0	115	4,9	59,1	31,4	1.570	2,08
18 Hofstede	10.129	3.128	-30	27	19,2	3.135	31,0	756	8,2	46,1	26,8	5.350	1,88
19 Riemke	7.491	1.953	-58	-70	14,6	1.903	25,4	483	7,3	49,7	27,8	3.980	1,87
1 Mitte	103.918	3.190	-313	391	18,4	29.912	28,8	6.619	7,3	41,3	22,9	58.700	1,74
24 Günnigfeld	5.660	3.415	-16	43	19,9	1.463	25,8	496	10,4	46,4	31,2	2.950	1,93
25 Wat-Mitte	22.521	4.884	-62	140	24,8	7.643	33,9	2.365	11,7	46,9	30,6	11.690	1,89
26 Leithe	7.556	2.701	-38	-16	18,5	2.053	27,2	610	9,1	48,5	30,7	3.830	1,94
27 Westenfeld	10.604	2.830	-28	23	17,4	3.030	28,6	674	8,5	60,6	29,6	5.660	1,87
28 Höntrop	16.950	2.138	-97	-20	9,8	3.179	18,8	761	6,4	65,1	30,6	8.510	1,99
29 Eppendorf	9.530	2.957	-58	45	4,7	941	9,9	228	4,2	71,6	26,3	4.980	1,89
2 Wattenscheid	72.821	3.039	-299	215	16,5	18.309	25,1	5.134	8,7	56,0	30,0	37.600	1,92
36 Bergen/Hiltrop	10.475	2.135	-94	-3	7,3	1.791	17,1	440	5,2	62,4	29,2	5.150	2,00
37 Gerthe	9.069	1.544	-20	-44	12,6	1.923	21,2	490	6,1	50,2	28,1	4.700	1,94
38 Harpen/Rosenberg Kornharpen/ Voede-Abzweig	8.508	2.148	-73	6	10,6	1.784	21,0	346	5,2	73,5	27,6	4.200	1,97
39 Voede-Abzweig	7.406	1.816	-16	14	9,7	1.439	19,4	436	6,8	58,6	25,3	4.060	1,80
3 Nord	35.458	1.884	-203	-27	9,9	6.937	19,6	1.712	5,8	60,8	27,7	18.100	1,93
46 Laer	6.189	1.386	6	-57	18,5	2.206	35,6	389	7,9	52,8	32,0	3.160	1,98
47 Werne	15.004	3.068	-80	28	18,1	4.174	27,8	1.209	9,3	48,5	28,8	7.770	1,91
48 Langendreer	25.057	2.172	-150	7	11,0	5.291	21,1	1.320	6,7	57,7	28,9	12.780	1,95
49 Langendreer-Alter Bahnhof	6.635	2.575	0	26	21,1	2.074	31,3	507	8,2	41,6	27,6	3.580	1,87
4 Ost	52.885	2.253	-224	4	15,1	13.745	26,0	3.425	7,8	52,3	29,1	27.300	1,93
53 Wiemelhausen/ Brenschede	18.277	3.345	-64	128	8,8	3.052	16,7	391	3,4	59,8	23,3	9.800	1,81
54 Stiepel	11.264	901	-55	-9	3,1	917	8,1	90	2,2	67,7	28,3	5.540	2,03
55 Querenburg	21.071	2.313	26	588	33,2	10.221	48,5	1.269	6,6	32,0	24,9	11.200	1,85
5 Süd	50.612	1.870	-93	707	17,7	14.190	28,0	1.750	4,6	48,5	25,0	26.500	1,88
63 Weitmar-Mitte	16.007	3.375	-103	77	12,6	3.270	20,4	785	5,9	53,2	26,7	8.620	1,83
64 Weitmar-Mark	11.923	2.312	-31	-57	5,4	1.300	10,9	264	3,8	23,9	23,9	6.420	1,85
65 Linden	13.860	3.047	-52	-27	6,8	1.886	13,6	433	4,7	65,4	28,0	7.060	1,96
66 Dahlhausen	12.662	2.509	-72	22	8,5	1.978	15,6	465	5,1	59,8	29,5	6.320	2,00
6 Südwest	54.452	2.793	-258	15	8,6	8.434	15,5	1.947	4,9	62,2	27,1	28.400	1,90
Bochum gesamt	370.146	2.541	-1390	1305	15,2	91.527	24,7	20.622	6,8	51,3	26,4	196.700	1,86

Statistische Gliederung der Stadt Bochum

Stadtbezirke und statistische Bezirke (Ortsteile)



Kontakt

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Hans-Böckler-Str. 19
44777 Bochum
www.bochum.de/wohnungsmarktbericht

