

Wohnungsmarkt- barometer 2023

Befragung von Wohnungsmarktexpertinnen und -experten
Angebotspreise für Miete und Kaufeigentum in Bochum

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: Stadt Bochum

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: 978-3-8093-0344-2
Bochum, November 2023

Inhalt

	Vorwort	7
1.	Wohnungsmarktbarometer 2023	9
2.	Preisdatenauswertung: Mietwohnungen	33
3.	Preisdatenauswertung: Wohneigentum	49
3.1	Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	51
3.2	Eigentumswohnungen	55
	Anhang	64
	Abbildungsverzeichnis	65
	Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktexpert*innen	66
	Auswertung des Wohnungsmarktbarometers 2023	67
	Glossar	78
	Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile	80
	Statistische Gliederung der Stadt Bochum	83

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

wir alle befinden uns weiterhin in unsicheren und turbulenten Zeiten. Weltweite Krisen, Inflation, steigende Zinsen sowie generell ungewisse Zukunftsaussichten wirken sich in einem starken Maß auch auf die Wohnungsmärkte aus.

Gleichzeitig wird es immer schwieriger, valide Prognosen abzugeben oder aus den vorliegenden Daten die richtigen Schlüsse zu ziehen, da sich die Rahmenbedingungen immer dynamischer ändern. Orientierungshilfe bietet die Bochumer Wohnungsmarktbeobachtung, die neben einer quantitativen Datenanalyse schon seit vielen Jahren durch jährliche Expert*innenbefragungen („Wohnungsmarktbarometer“) auch viele wichtige qualitative Informationen und Einschätzungen liefert.

Demnach wird die Wohnungsmarktsituation in Bochum weiterhin als angespannt eingeschätzt. Dies lässt sich auch aus der Entwicklung der Wohnungsmieten und Immobilienpreise ablesen. Diese sind zuletzt – allerdings weiterhin auf einem hohen Niveau – gesunken, so jedenfalls die aktuellen Informationen aus der empirica-Preisdatenbank. Entsprechende Erkenntnisse aus dem Sommer 2023 werden in der vorliegenden Broschüre ebenfalls ausführlich dargestellt. Es bleibt abzuwarten, inwieweit es sich bei den sinkenden Immobilienpreisen eher um eine Preiskorrektur oder um den

Beginn einer längerfristigen Marktentwicklung handelt.

Erstmals haben wir in diesem Jahr unsere Wohnungsmarktakteur*innen auch um Einschätzungen zum Bestgebotsverfahren bei der Entwicklung und Veräußerung städtischer Grundstücke gebeten. Hierbei haben wir wichtige Hinweise erhalten, auf die wir bereits reagiert haben bzw. die bei der laufenden Optimierung der individuellen Verfahren einbezogen werden.

Ich möchte daher allen danken, die sich an unseren Befragungen beteiligen und bei der Erstellung dieser Broschüre mitgewirkt haben. Bedanken möchte ich mich vor allem auch bei denen, die die Wohnraumentwicklung in Bochum – gerade in diesen unsicheren Zeiten – gemeinsam mit uns gestalten.

Ich wünsche allen Leser*innen, den Entscheidungsträger*innen aus Politik und Verwaltung sowie unseren Wohnungsmarktakteur*innen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.

Ihr



Dr. Markus Bradtke
Stadtbaurat



1. Wohnungsmarktbarometer

Mit dem Wohnungsmarktbarometer 2023 werden die Ergebnisse der jährlichen Befragung von Wohnungsmarktextpert*innen zum mittlerweile 21. Mal vorgestellt. Dafür hat das Amt für Stadtplanung und Wohnen im Frühjahr 2023 rund 190 Institutionen per E-Mail angeschrieben und um Einschätzungen zur Lage auf dem lokalen Wohnungsmarkt gebeten. Erstmals erfolgte die Befragung online über das Befragungstool LimeSurvey: Der störungsfreie Ablauf, die hohe Beteiligung und eine gute Rücklaufquote sprechen für eine erfolgreiche Premiere.

Während im Vorjahr die Befragung unter dem Eindruck einer anhaltenden Covid-19-Pandemie sowie eines damals gerade ausgebrochenen Krieges in der Ukraine durchgeführt wurde, so erfolgte die aktuelle Befragung zumindest hinsichtlich der Pandemielage in einer Phase der Entspannung und auslaufender Beschränkungsmaßnahmen (vgl. Abb. 13). Gleichwohl ist auch die diesjährige Befragung in global unsicheren Zeiten erfolgt: Der andauernde Krieg, Inflation, Energie- und andere

weltweite Krisen lassen deren Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte nur schwer prognostizieren.

Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse basieren auf den Angaben von 45 Akteur*innen (Liste der teilnehmenden Institutionen siehe Anhang). Diese entstammen unterschiedlichen Bereichen – obwohl die Teilnahme auch anonym möglich war, lässt sich erkennen, dass der überwiegende Teil in der Wohnungswirtschaft tätig ist. Räumlich erstreckt sich der Wirkungskreis mehrheitlich auf das gesamte Stadtgebiet (vermutlich oftmals auch darüber hinaus), einige wenige beziehen ihre Antworten dagegen auf einen oder mehrere Bezirke im Stadtgebiet.

Die Antworten weichen zwar teilweise durchaus deutlich voneinander ab, was aber vermutlich auch damit zu erklären sein dürfte, dass die Teilnehmenden aus ihrer spezifischen beruflichen Tätigkeit heraus unterschiedliche Sichtweisen auf das jeweilige Thema besitzen. Zwar sind die Ergebnisse trotz der gestiegenen Beteiligung ohnehin nur bedingt repräsentativ, gleichwohl bilden sie Einschätzungen von Fachleuten ab, welche auf einem breiten Spektrum an Erfahrungen basieren. Ergänzend zur amtlichen Statistik liefern die Wohnungsmarktbarometer ein aktuelles Stimmungsbild und dienen damit als bewährtes Frühwarninstrument der Wohnungsmarktbeobachtung.

Abb. 1: Tätigkeitsbereich der Befragungsteilnehmer*innen

Mehrfachnennungen möglich

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Marktlage und Entwicklung

Die Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt wird im Vergleich zum Vorjahr etwas differenzierter eingeschätzt. Die Marktanspannung¹ bleibt auch 2023 generell bestehen bzw. stellt sich im Mietwohnungsbereich sogar noch angespannter dar als ein Jahr zuvor. Vor allem das preisgebundene

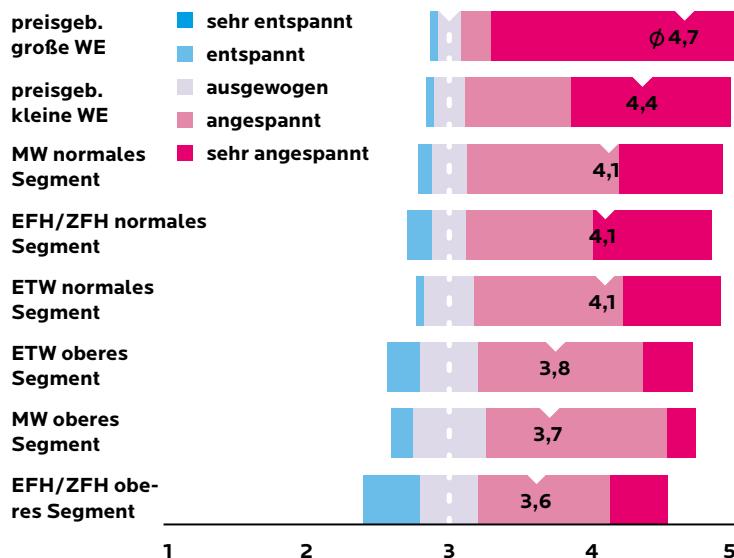
Segment (geförderter Mietwohnungsbau) wird von den Teilnehmenden überwiegend als „sehr angespannt“ eingeschätzt.

Aber auch das Wohnungsangebot im oberen Preissegment – sowohl zur Miete als auch zum Kauf – wird überwiegend angespannt eingeschätzt. Zwar sind auf dem Eigentumsmarkt im Vorjahresvergleich Entspannungstendenzen erkennbar, gleichwohl ist die Situation auch für den Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Ein-/Zweifamilienhauses (vor allem im normalen Preissegment) weiterhin als angespannt zu bewerten.

Anhaltend angespannte Marktlage in allen Segmenten mit geringer Entspannungsperspektive in naher Zukunft

Abb. 2: Beurteilung der aktuellen Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

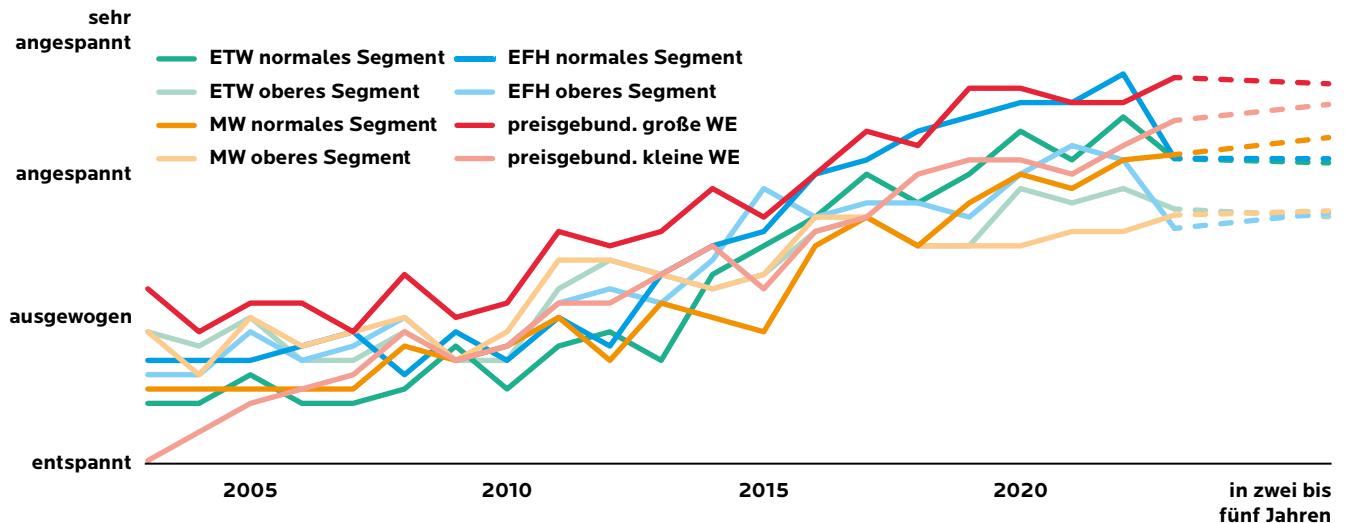


1) Wie in Vorjahren erfolgt die Bewertung aus Sicht der Nachfrage: wenn also von einer „angespannten Marktlage“ gesprochen wird, so ist ein gewisses Versorgungsdefizit an Wohnungen in dem betreffenden Segment anzunehmen. In der Folge geht eine angespannte Marktsituation typischerweise mit relativ hohen und steigenden Mieten bzw. Kaufpreisen einher. Vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 2 und 3.

Die Entwicklung der letzten zwei Jahrzehnte auf dem Bochumer Wohnungsmarkt ist durch eine kontinuierliche Anspannungstendenz gekennzeichnet, seit mittlerweile etwa acht Jahren wird die Lage praktisch aller Segmente als (sehr) angespannt eingeschätzt. Für die nächsten zwei bis fünf Jahre erwarten die Wohnungsmarktpert*innen nur wenig Veränderung bzw. allenfalls eine geringfügige Entspannung. Generell stagniert die Situation trotz oder gerade wegen der unsicheren weltpolitischen Lage auf einem weiterhin als angespannt bis sehr angespannt zu bezeichnenden Niveau.

Abb. 3: Entwicklung der Wohnungsmarktlage in Bochum

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Marktlage auf Landesebene

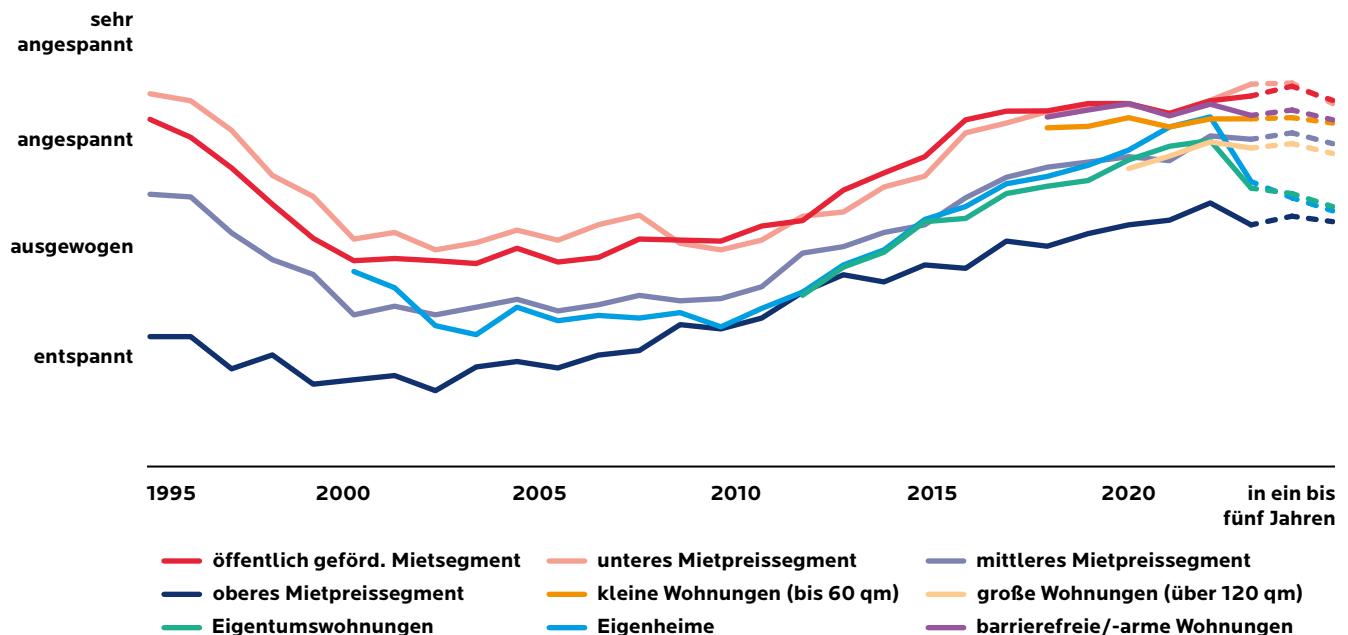
Die NRW.BANK führt bereits seit 1995 eine jährliche Befragung von Fachleuten rund um den Wohnungsmarkt durch. An der Befragungsrunde 2023 haben landesweit fast 300 Akteur*innen aus Wohnungs- und Bauwirtschaft, Kommunalverwaltungen, Kreditinstituten, Wissenschaft und Interessenverbänden teilgenommen².

Demnach haben sich landesweit im Vergleich zum Vorjahr die Wohnungsteilmärkte stärker ausdifferenziert. Das untere Preissegment, die mit Landesmitteln geförderten Wohnungen sowie kleine Wohnungen (unter 60 qm) sind die einzigen Segmente mit weiter steigender Anspannungstendenz. Zudem erhöhen weitere Faktoren wie eine hohe Inflation und die steigende Zuwanderung die Nachfrage gerade in diesen Segmenten. In der Folge kann das Angebot in diesen Segmenten die bestehende Nachfrage oftmals nicht bedienen.

Landesweit fällt die Markteinschätzung für einzelne Teilsegmente differenzierter, insgesamt zudem entspannter aus als in Bochum

Abb. 4: Entwicklung der Wohnungsmarktlage in Nordrhein-Westfalen

Datengrundlage: NRW.Bank (Wohnungsmarktbarometer 1995–2023)



2) Vgl. Broschüre „Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Wohnungsmarktbarometer 2023“; www.nrwbank.de (Juni 2023).

Diese Entwicklung bedeutet, so ein Resümee, dass landesweit die Chancen, eine adäquate und bezahlbare Wohnung zu finden, insbesondere für Rollstuhlnutzer*innen, Familien mit mehreren Kindern, Haushalte mit niedrigem Einkommen, Alleinerziehende und ältere Menschen weiter gesunken sind.

Dagegen ist eine tendenzielle Entspannung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie im oberen Mietpreissegment festzustellen. Gestiegene Lebenshaltungskosten und vergleichsweise hohe Kapitalmarktzinsen bei zwar sinkenden, aber nach wie vor recht hohen Preisen für Wohneigentum lassen hier die Nachfrage der Haushalte zurückgehen.

Entsprechend hat sich nach Einschätzung der Befragungsteilnehmenden auch das Investitionsklima landesweit weiter eingetrübt und erreicht jetzt

den tiefsten Stand seit zehn Jahren. Die einzigen bedeutenden Investitionsanreize stellen die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die Angebote der Wohnraumförderung des Landes dar. Der positive Effekt von Förderangeboten ist insbesondere bei Sanierungen und Modernisierungen von Wohnraum zu spüren, wo sich das Investitionsklima weniger stark als in allen anderen Bereichen des Wohnungsmarktes verschlechterte.

Auch wenn eine gewisse Analogie der Antworten zum Bochumer Wohnungsmarktbarometer auffällt, so wird die Marktlage im Land tendenziell etwas entspannter eingeschätzt als von den Bochumer Marktakteur*innen. Beiden Befragungen ist gleichermaßen zu entnehmen, dass für die Zukunft eher eine leichte Marktentspannung erwartet wird und vor allem im preisgünstigen Segment die Nachfrage das Angebot oftmals übersteigt.

Marktlage für ausgewählte Personengruppen

Die generelle Marktlage stellt sich – wie zuvor dargestellt – für alle Teilmärkte zwar mehr oder weniger stark angespannt dar. Allerdings dürften die besonders angespannte Situation im unteren Preissegment, gestiegene Lebenshaltungskosten, steigende Zinsen, Nachwirkungen der Pandemie und viele andere Faktoren die verschiedenen

Nachfragegruppen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt vermutlich unterschiedlich stark betreffen.

Tendenziell hat sich die Marktlage für alle abgefragten Personengruppen eher weiter verschlechtert. Vor allem für Familien, Einkommensschwache und Flüchtlinge wird die Marktsituation als angespannt eingeschätzt. Mehr als ein Drittel der Befragungsteilnehmenden bewertet die Situation für diese Personengruppen sogar mit „sehr angespannt“. Kaum weniger angespannt einzuschätzen ist die Marktlage auch für Senior*innen, Alleinerziehende und – mit etwas Abstand – für Studierende.

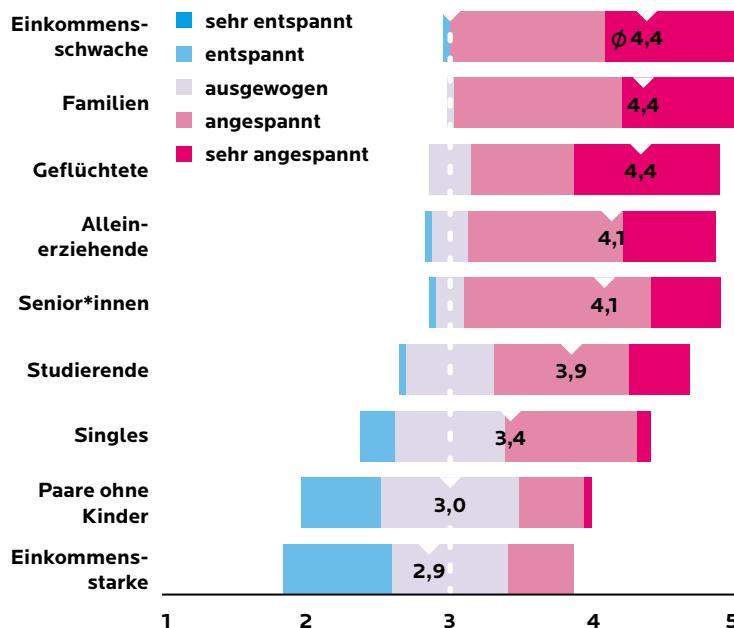
Bei den Single-Haushalten gehen die meisten Expert*innen von einer vergleichsweise ausgewogenen Marktsituation aus. Allerdings lassen sich die einzelnen Zielgruppen nicht immer genau abgrenzen (Single-Haushalte können beispielsweise genauso gut studieren oder hochbetagt, einkommensstark oder -schwach sein). Trotz dieser Unschärfe ist davon auszugehen, dass Studierende vor allem zentrale, gut angebundene Standorte im städtischen Raum bevorzugen und Wert auf günstige Mietpreise legen. Senior*innen legen mutmaßlich mehr Wert auf altengerechten Wohnraum im angestammten Wohnquartier, während „andere Singles“ auch über ein höheres Einkommen verfügen (können) und ein größeres Angebot am Markt vorfinden. Gleiches gilt auch für kinderlose Paare, für die eine weitgehend ausgewogene Wohnungsmarktlage mit vergleichsweise guten Auswahlmöglichkeiten unterstellt wird.

Am günstigsten stellt sich die Situation – durchaus erwartbar – für Einkommensstarke dar. Gleichwohl lassen sich auch bei ausreichendem Budget nicht alle Wohnwünsche in Bochum ohne weiteres realisieren.

Vor allem für Einkommensschwache, Familien, Geflüchtete, Alleinerziehende und Senior*innen stellt sich die Wohnungssuche als schwierig dar

Abb. 5: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



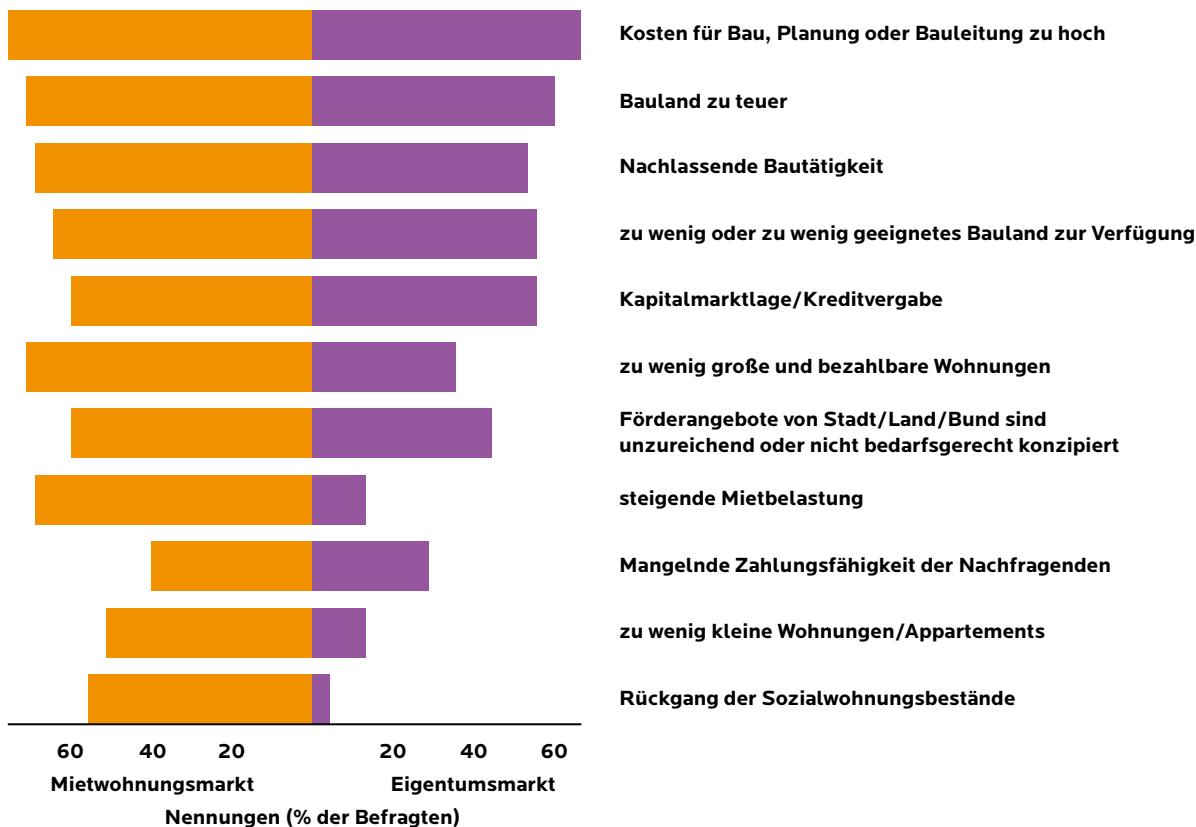
Probleme auf dem Wohnungsmarkt

Die befragten Fachleute konnten aus einer Auflistung auswählen und Problemfelder für das Mietwohnungs- und Eigentumssegment benennen.

Steigende Kosten in einem schwierigen Marktumfeld

Abb. 6: Die wichtigsten Problemfelder auf dem Wohnungsmarkt

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Vor allem die Kosten für Bau, Planung und Bauleitung werden bemängelt, was allerdings kein auf den Bochumer Wohnungsmarkt beschränktes Problem darstellt, sondern von landes- und bundesweiter Tragweite sein dürfte.

Weiterhin werden vor allem die hohen Baulandpreise in Bochum kritisiert, oftmals einhergehend mit einer mangelnden Verfügbarkeit von (geeignetem) Bauland.

Das Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen sowie die steigende Mietbelastung werden als große Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt ausgemacht. Die nachlassende Bautätigkeit bei einer mittlerweile unsicheren Kapitalmarktlage/Kreditvergabe werden als neue Problemfelder ausgemacht, die das Mietwohnungs- wie das Eigentumssegment gleichermaßen belasten.

Zwar nicht ganz so häufig, aber immer noch von mehr als der Hälfte der Befragten wird der Rückgang der Sozialwohnungsbestände, das Fehlen kleiner Mietwohnungen sowie ein unzureichendes

Förderangebot für den Mietwohnungsmarkt bemängelt.

Andere Probleme werden dagegen eher vereinzelt wahrgenommen (vgl. Anhang). Wohnungsleerstand oder Problemimmobilien stellen derzeit auf dem Mietwohnungsmarkt und vor allem im Eigentumssegment kein hervorstechendes Thema dar. Negative Folgen der Covid-19-Pandemie auf den lokalen Wohnungsmarkt werden nur selten befürchtet, aber das war selbst in den beiden Vorjahren unter Pandemiebeschränkungen kaum anders.

Investitionsklima

Nachdem sich das Investitionsklima in den beiden Vorjahren trotz damals akuter Pandemielage zwar eingetrübt, letztlich aber immer noch recht positiv gezeigt hat, kann man die aktuellen Befragungsergebnisse nahezu als Einbruch bezeichnen. Davon betroffen sind alle Teilmärkte, insbesondere aber der Wohnungsneubau im Eigentumsbereich.

Stimmung beim Investitionsklima geradezu eingebrochen

Fast alle Befragungsteilnehmenden bezeichnen das Investitionsklima generell als „eher schlecht“, knapp ein Drittel sogar als „sehr schlecht“.

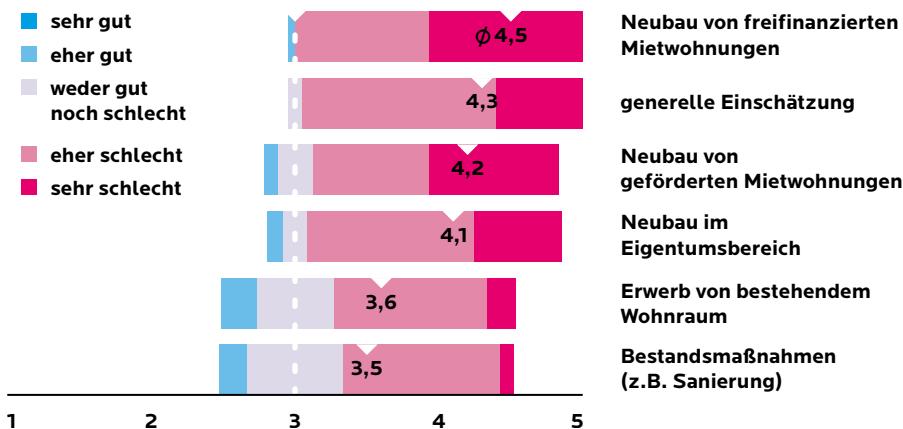
Am ungünstigsten wird der Neubau von Mietwohnungen bewertet, wobei erstmals die Bewertung des freifinanzierten Segments etwas negativer ausfällt als die des geförderten Mietwohnungsbaus. Geringfügig besser, aber gegenüber Vorjahren am stärksten abgefallen, stellt sich die Situation im Eigentumsbereich dar.

Zwar am besten, aber überwiegend mit „eher schlecht“ wird das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen und den Erwerb von bestehendem Wohnraum eingeschätzt.

Das deutlich verschlechterte Investitionsklima ist vor allem auf eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen, aber auch auf eine Verschlechterung der Einkommen und Zahlungsfähigkeit der Nachfrageseite zurückzuführen. Nachdem diese Investitionsfaktoren im Vorjahr noch überwiegend positiv bewertet wurden, sind die Rückmeldungen in diesem Jahr fast ausnahmslos negativ. Verstärkt wird diese ungünstige Entwicklung durch anhaltend hohe Kosten für Bauland und weiter steigende Baukosten. Aber auch andere Faktoren wirken sich überwiegend negativ auf das Investitionsverhalten aus (vgl. Anhang). Selbst die demografische Entwicklung oder das Infrastrukturangebot in unserer Stadt, im Vorjahr noch überwiegend gelobt, werden in diesem Jahr – vermutlich unter dem Eindruck einer allgemein ungünstigen Entwicklung – negativ eingeschätzt.

Abb. 7: Investitionsklima

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Investitionshemmnisse im geförderten Mietwohnungsbau

Angesichts unsicherer bzw. verschlechterter Finanzierungsbedingungen im freifinanzierten Bereich haben die Förderkonditionen des Landes zwar an Attraktivität zugelegt, gleichwohl wird – wie zuvor dargestellt – das Investitionsklima im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus von den Fachleuten weiterhin negativ eingeschätzt.

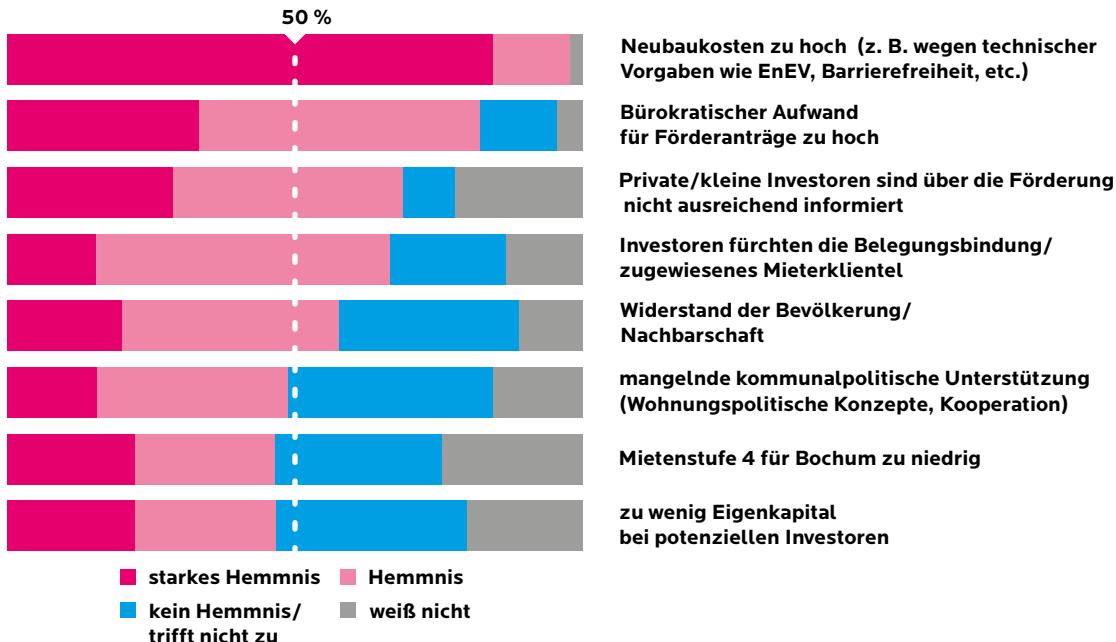
Vor allem die hohen Neubaukosten verhindern Investitionen im geförderten Wohnungsbau

Angesichts der angespannten Marktlage gerade im preisgünstigen bzw. geförderten Wohnungsbau ist dies ein unbefriedigendes Ergebnis. An mangelnder kommunal(politisch)er Unterstützung oder fehlendem Eigenkapital auf Investor*innenseite dürfte es überwiegend eher nicht liegen, so das diesjährige Meinungsbild.

Als das mit Abstand größte Hemmnis für den Neubau geförderter Wohnungen bewerten die Fachleute weiterhin die hohen Neubaukosten. Zahlreiche technische und preistreibende Vorschriften stehen demnach – so eine anscheinend vorherrschende Auffassung – nicht im Verhältnis zu den Förderkonditionen. Wie in den Vorjahren zeigt die Umfrage,

Abb. 8: Hemmnisse für den Neubau geförderter Mietwohnungen

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



dass Investor*innen den bürokratischen Aufwand für das Förderverfahren sowie die Belegungsbindung mit einem „zugewiesenen Mieterklientel“ meiden³. Auch diesbezüglich scheint ein Informationsdefizit vor allem, aber nicht ausschließlich, für Private und kleine Investor*innen zu bestehen.

- 3) Hierzu scheint weiterhin Aufklärungsbedarf zu bestehen. Die Stadt Bochum übt für geförderte Wohnungen Besetzungsrechte 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.

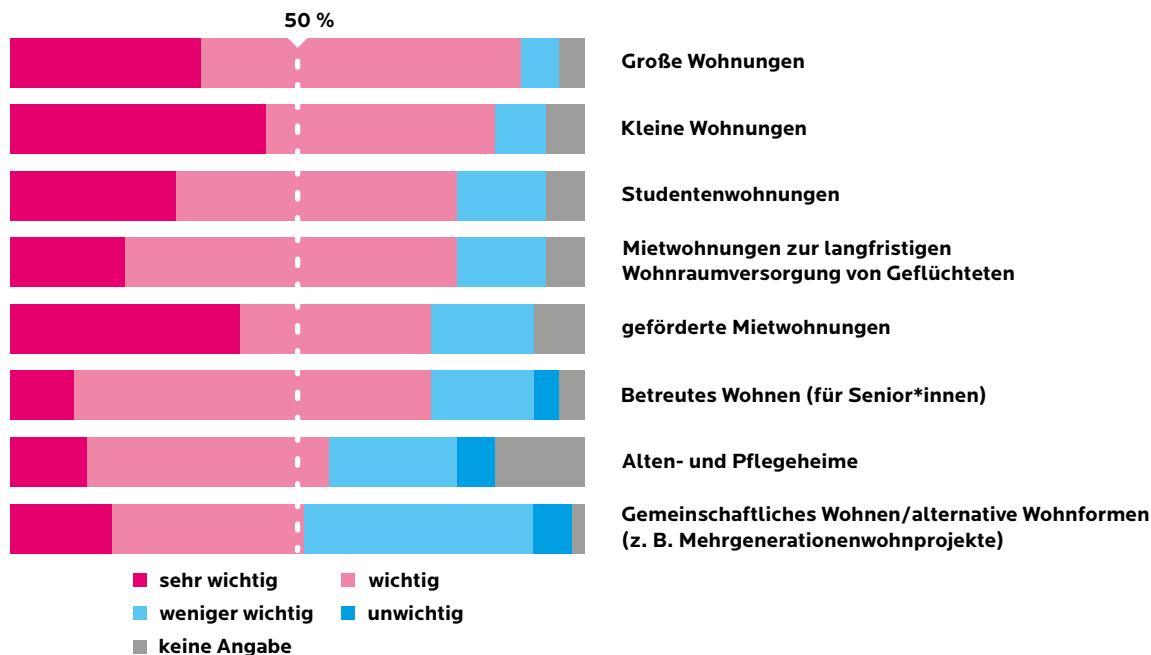
Wohnungsneubau

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen und eines stark getrübten Investitionsklimas bleibt Wohnungsneubau zur Schaffung eines attraktiven Wohnungsangebotes und zur Marktentspannung unverzichtbar. Allein mit Modernisierungs- bzw. Bestandsmaßnahmen könnten diese Ziele nicht ausreichend und oftmals nicht wirtschaftlich erreicht werden. Allerdings stellt sich angesichts begrenzter Ressourcen umso mehr die Frage, in welchen Teilssegmenten Wohnungsneubau am wichtigsten ist.

Neubau bleibt unverzichtbar: Vor allem große und kleine Wohnungen fehlen

Abb. 9: Bewertung der Wichtigkeit von Neubaumaßnahmen

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Zwar wird in den meisten abgefragten Segmenten der Wohnungsneubau mit großer Mehrheit für wichtig gehalten, es lassen sich aber auch Schwerpunkte erkennen. Eine besonders hohe Priorität wird im Neubau sowohl von großen als auch kleinen Wohnungen sowie Studierendenwohnungen gesehen.

Der geförderte Mietwohnungsbau wird ebenfalls von vielen Akteur*innen sogar als sehr wichtig eingestuft, andere schätzen dieses Segment als weniger dringlich ein.

Die Wichtigkeit von Wohnungsneubau zur Flüchtlingsunterbringung wird ebenfalls unterschiedlich bewertet. Im Vorjahr wurde dieses Segment noch

von fast der Hälfte der Akteur*innen eher für weniger wichtig bis unwichtig eingeschätzt. Möglicherweise unter dem Eindruck eines anhaltenden Krieges in der Ukraine halten aber mit inzwischen zwei Dritteln der Befragten deutlich mehr Neubau auch in diesem Segment für (sehr) wichtig. Womöglich erscheint auch für einige Fachleute zunehmend unsicher, ob die Integration von Flüchtlingen allein über den allgemeinen Wohnungsmarkt ausreicht.

Überwiegend wichtig, aber durchaus unterschiedlich, wird der Neubau von betreuten Wohnformen

(für Senior*innen) bewertet. Im Vorjahr wurde dieses Segment noch mit großer Übereinstimmung als (sehr) wichtig eingeschätzt, hier haben sich die Prioritäten der Befragten innerhalb eines Jahres ebenfalls recht deutlich verändert.

Am differenziertesten eingeschätzt werden die Segmente Alten- und Pflegeheime sowie das Gemeinschaftliche Wohnen. Fast die Hälfte der Befragten bewertet Neubau alternativer Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenprojekte) als weniger wichtig oder unwichtig.

Maßnahmen im Bestand

Mehr noch als durch Wohnungsneubau sind es Maßnahmen im vorhandenen Wohnungsbestand, die für die qualitative Aufwertung und Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes von großer Bedeutung sind, zumal die Bestände in Bochum vergleichsweise alt sind. Insgesamt zeigt die aktuelle Befragung ein ähnliches Ergebnis wie ein Jahr zuvor.

Energetische Sanierung ist (eine) zentrale Herausforderung im Wohnungsbestand

Bundesweit in den Fokus wohnungspolitischer Diskussionen gerückt, stellt die energetische Sanierung auch in Bochum aus Sicht der Fachleute weiterhin bzw. zunehmend die zentrale Bestandsmaßnahme dar.

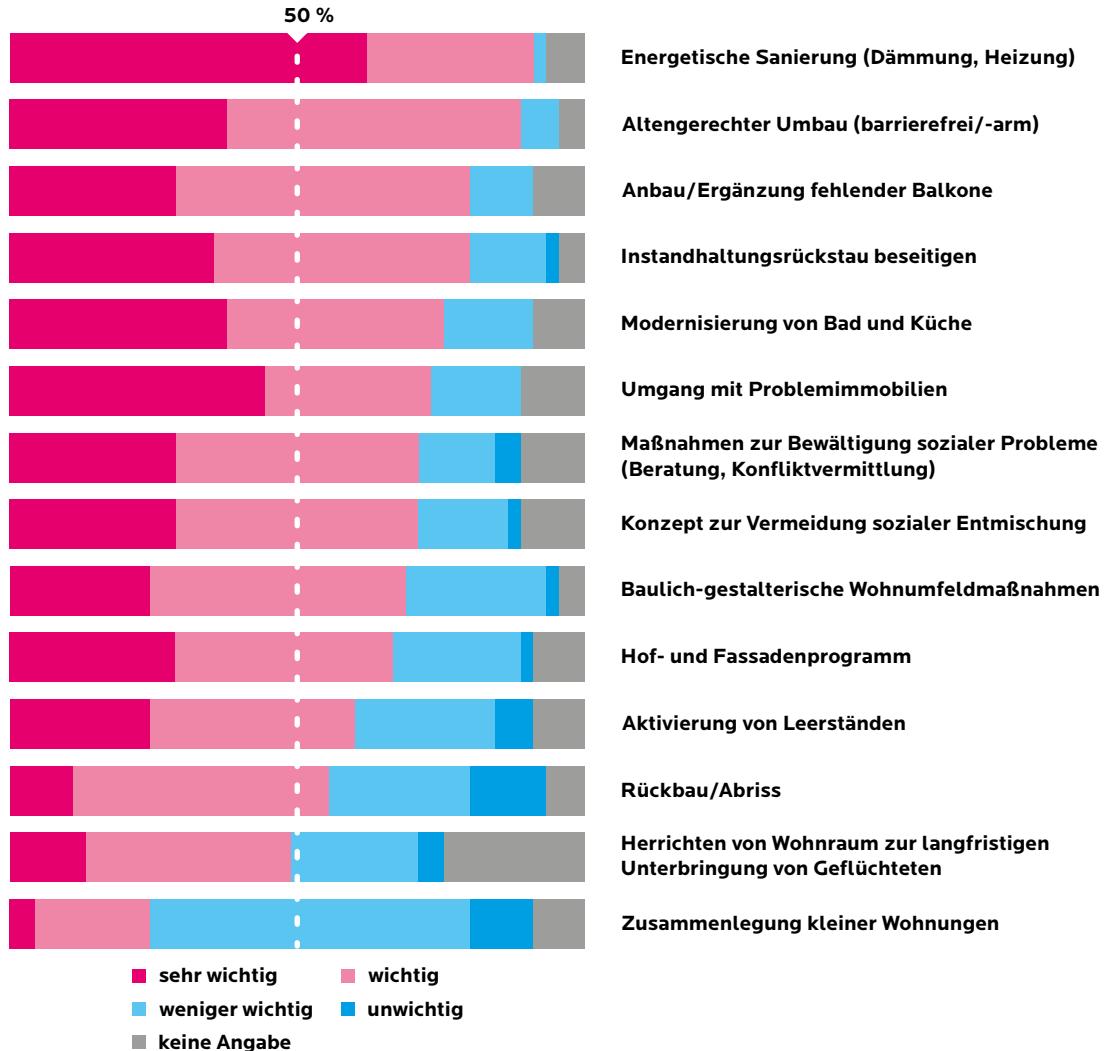
Eine große Bedeutung wird auch dem altersgerechten Umbau zugewiesen. Dies gilt allerdings auch für einige weitere Bestandsmaßnahmen, wie beispielsweise der Beseitigung eines Instandhaltungsrückstaus, dem Anbau fehlender Balkone oder der Modernisierung von Bad und Küche.

Außerhalb der eigenen vier Wände, also eher das Quartier betreffend und damit nicht (allein) durch die Wohnungs-/Gebäudeeigentümer*innen zu bewältigen sind Maßnahmen bzw. Konzepte zur Vermeidung und Bewältigung sozialer Probleme sowie baulich-gestalterische Maßnahmen im Wohnumfeld. Eine Herausforderung stellen zudem Problemimmobilien dar, welche von vielen Akteur*innen als (sehr) wichtiges Handlungsfeld in Bochum eingeschätzt werden.

Weitere Antwortmöglichkeiten werden ebenfalls mit wichtig bis sehr wichtig eingestuft, teilweise gehen die Einschätzungen der Fachleute aber auch auseinander (vgl. Abb. 10), was auf komplexe Herausforderungen und vielfältige Handlungsoptionen schließen lässt. So wird das Herrichten von Wohnraum zur langfristigen Flüchtlingsunterbringung von den Befragungsteilnehmenden sehr unterschiedlich gesehen und deutlich weniger wichtig eingeschätzt als der Neubau zur Flüchtlingsunterbringung (vgl. vorherige Frage). Ähnlich unterschiedlich fällt auch die Einschätzung für die durchaus miteinander verbundenen Handlungsfelder Leerstand und Abriss aus. Eine recht hohe Einigkeit unter den Fachleuten besteht wie im Vorjahr dahingehend, dass die Zusammenlegung kleiner Wohnungen derzeit von nachrangiger Wichtigkeit ist.

Abb. 10: Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Wohnungsleerstand

Die Akteur*innen haben auch in der diesjährigen Befragung überwiegend eine stagnierende bis sinkende Leerstandsentwicklung in den letzten zwölf Monaten wahrgenommen. Für die kommenden zwölf Monate wird sich daran nur wenig ändern, so jedenfalls das vorherrschende Meinungsbild. Diese Leerstandsbeschreibung bestätigt die von den Fachleuten als angespannt eingeschätzte Marktlage. In diesem Zusammenhang ist zu klären, aus welchen Gründen Wohnungen in Bochum dann überhaupt noch (länger) leer stehen könnten.

Die Einschätzungen zum Wohnungsleerstand bestätigen die angespannte Marktsituation in Bochum, in den Wohnungsunternehmen stehen nur wenige freie Wohnungen zur sofortigen Vermietung zur Verfügung

An mangelnder Nachfrage dürfte es weiterhin eher selten liegen, jedenfalls geben nur wenige der befragten Akteur*innen Vermietungsschwierigkeiten aufgrund fehlender Nachfrage als mögliche Leerstandsursache an.

Als häufigster Grund werden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen genannt. Sind diese bislang unterblieben, so sind es sehr häufig Mängel in der Wohnung oder im gesamten Gebäude, die in der Folge für Leerstand verantwortlich sind. Häufig liegen die Ursachen aber auch im Wohnumfeld, ausgelöst durch städtebauliche oder soziale Defizite bzw. Spannungen.

Schließlich können auch Verkaufsabsichten oder ein geplanter Abriss/Rückbau ursächlich für Leerstand sein. Für denkbar wird außerdem gehalten, dass Eigentümer*innen überfordert oder desinteressiert sein könnten oder ihren Wohnungsbestand – beispielsweise aus Angst vor sogenannten Mietnomaden – quasi freiwillig leer stehen lassen. Es ist zu vermuten, dass diese Annahme weniger für professionelle Wohnungsunternehmen, sondern eher für private, oftmals ältere Wohnungsvermieter*innen zutreffen könnte.

Damit korrespondiert auch das Meinungsbild, dass generell vor allem Mietwohnungen von Leerstand betroffen sind, wobei dies für Mietwohnungen im Privateigentum deutlich stärker zutrifft als für den Bestand der professionellen Akteur*innen. Eigentumswohnungen oder Ein-/Zweifamilienhäuser sind dagegen derzeit so gut wie gar nicht von Leerstand betroffen, so das aktuelle Umfrageergebnis.

Schon seit einigen Jahren hat es sich bewährt, im Rahmen der Befragung von den Akteur*innen mit eigenem Wohnungsbestand bzw. Vermietungsgeschäft zusätzliche Informationen zum Wohnungsleerstand im eigenen Geschäftsbereich einzuholen. Erfreulicherweise haben in diesem Jahr 19 Bestandshalter*innen, die mit rd. 35.500 Wohnungen fast ein Viertel des Mietwohnungsbestandes in Bochum repräsentieren, Angaben zu Leerständen gemacht (zum Stichtag 31.12.2022).

Demnach waren bei diesen „professionell tätigen Vermietern“ nach eigenen Angaben 905 Wohnungen leerstehend, was bezogen auf die angegebenen Wohnungsbestände rechnerisch einer Leerstandsquote von 2,6 Prozent entspricht. Dies ist ein als gering bis moderat zu bezeichnender Wert, im Vorjahr wurden mit 2,9 Prozent (und 1.032 Wohnungen)

Abb. 11: Leerstandsgründe

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



höhere Leerstandszahlen mitgeteilt. Insofern lässt sich die zuvor abgegebene, generelle Wahrnehmung stagnierender bis sinkender Leerstände an diesen Unternehmenszahlen nachvollziehen.

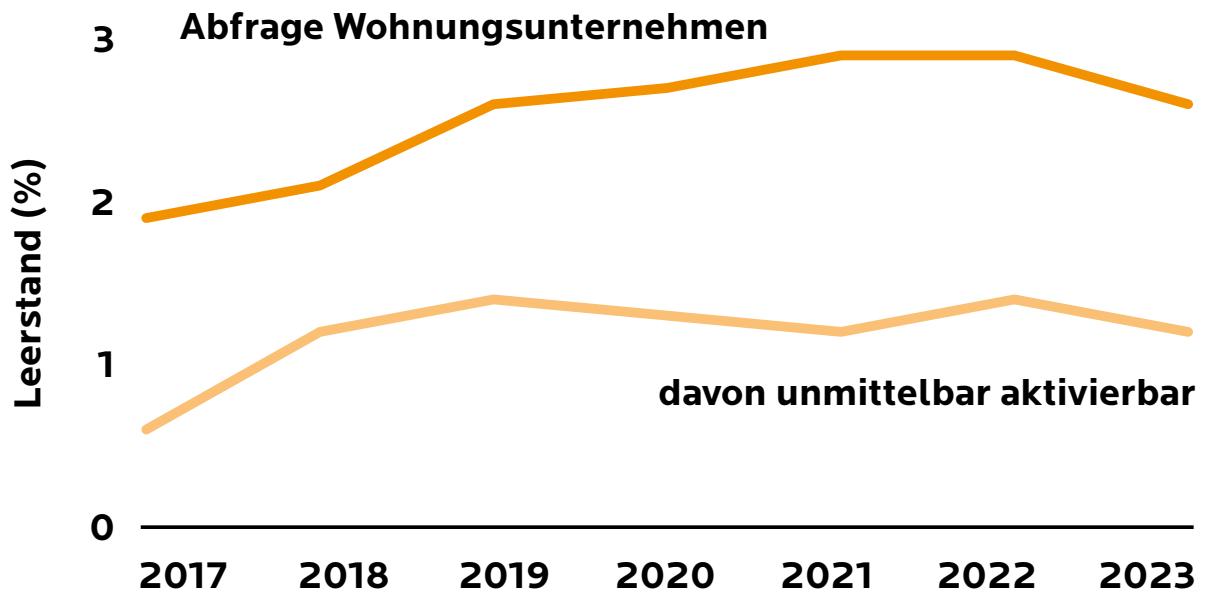
Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist nach herrschender Meinung ein Wohnungsleerstand in Höhe von 2 bis 3 Prozent sogar erforderlich, weil ansonsten Umzüge kaum möglich wären und wohnungssuchende Haushalte nur schwer eine Wohnung finden können. Im Hinblick auf

die Versorgung von Wohnungssuchenden wurde daher gefragt, wieviel Leerstand tatsächlich zeitnah aktivierbar ist und dem Bochumer Wohnungsmarkt unmittelbar zur Verfügung steht. Nach Angaben der Befragungsteilnehmenden waren das 424 Wohnungen. Das bedeutet, dass nur etwa 1,2 Prozent des Wohnungsbestandes der befragten größeren Wohnungsbestandshalter*innen unmittelbar für eine (Wieder-)Vermietung zur Verfügung steht. Dieser Wert bestätigt eine weiterhin als überwiegend angespannt zu bezeichnende Marktsituation in Bochum.

Abb. 12: Wohnungsleerstand gemäß Wohnungsmarktbarometer

(n ≈ 35.500)

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Corona und die Folgen für den Bochumer Wohnungsmarkt

Nach drei Jahren Pandemie und kurz vor Beendigung der letzten Pandemiebeschränkungen wurden die Akteur*innen im Frühjahr 2023 außerdem zu möglichen pandemiebedingten Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt befragt.

Die Folgen der Pandemie bleiben vielfältig und werden auch künftig sowohl Risiken als auch Chancen – beispielsweise durch den Wandel der Bochumer Innenstadt – bewirken

Knapp die Hälfte der Befragungsteilnehmenden hat für die zurückliegenden drei Pandemiejahre keine größeren Probleme auf dem Bochumer Wohnungsmarkt wahrgenommen, für die Zukunft gilt dies aber nur noch für etwa ein Drittel der Befragten. Im Vorjahr waren die Einschätzungen optimistischer – auch wenn unklar bleibt, ob die aktuelle Eintrübung ausschließlich pandemiebedingt ausfällt oder (auch) auf andere Ursachen zurückzuführen ist.

Gleichwohl werden Wohnungsleerstände aufgrund der Pandemie weiterhin nicht registriert und für die Zukunft auch nicht erwartet.

Rückblickend haben die Expert*innen als größte negative Folgen der Pandemie vor allem Bauzeitenverzögerungen und weiter steigende Baukosten bemerkt. Zwar gehen die Akteur*innen überwiegend

davon aus, dass sich das Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt nicht nachhaltig verändern wird, allerdings erwarten einige Fachleute künftig eine erhöhte Preissensibilität von Immobilienkäufern sowie einen Einbruch der Auftragslage im Baugewerbe.

Der Trend zu mehr Wohnfläche je Kopf wird sich fortsetzen und zukünftig eher weiter zunehmen, da offenbar auch nach Beendigung der Pandemiebeschränkungen Menschen häufiger von zuhause arbeiten (wollen) und die eigenen vier Wände stärker zu schätzen wissen.

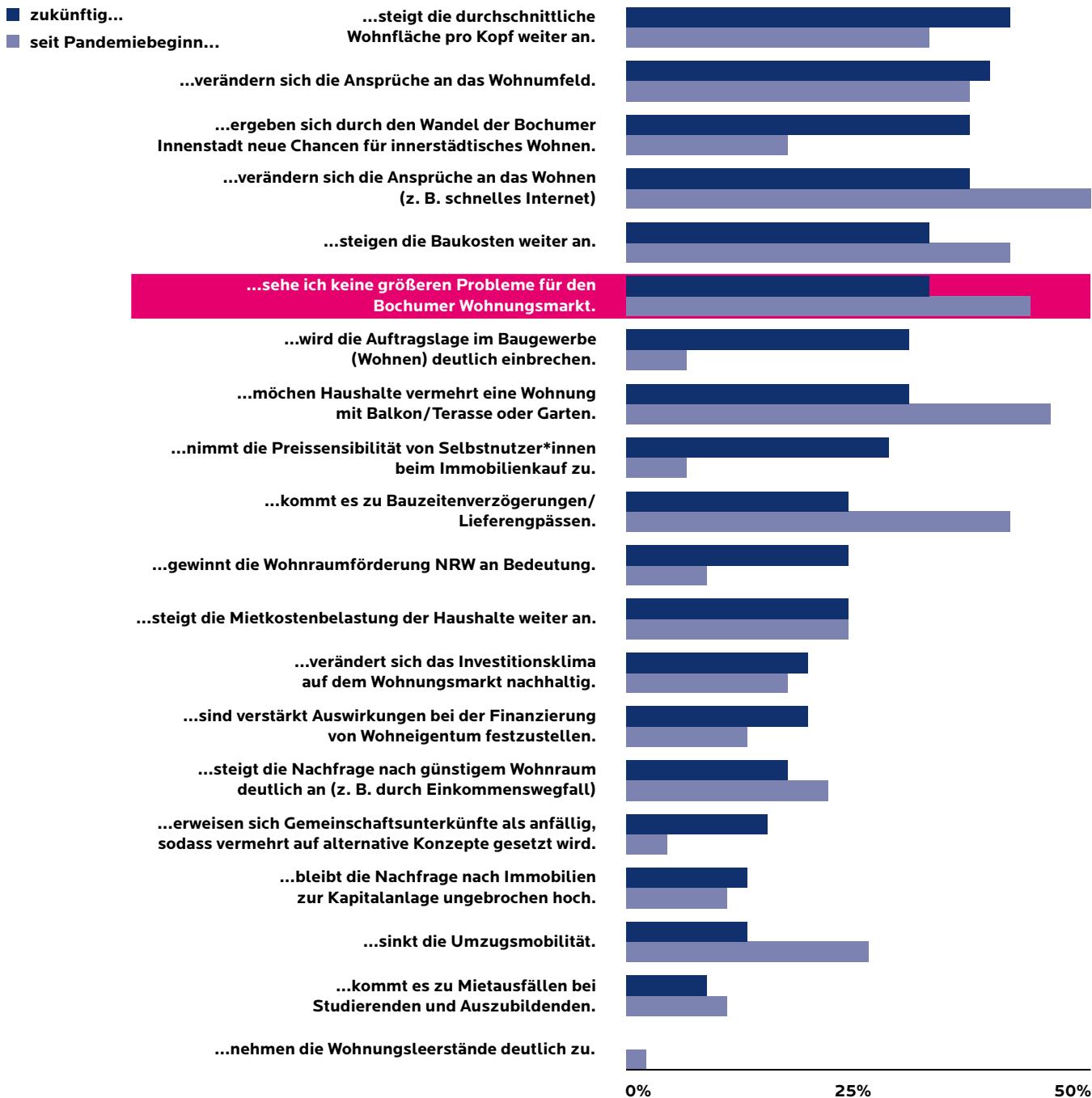
Dabei werden vor allem auch für das unmittelbare Wohnumfeld höhere Ansprüche gestellt bzw. erwartet. Die Akteur*innen gehen zudem mehrheitlich davon aus, dass sich die Ansprüche an das Wohnen nachhaltig verändert haben und dies auch weiter werden. Beispielsweise schnelles Internet, aber auch das Vorhandensein von Balkon, Terrasse oder Garten sind nahezu unverzichtbare Ausstattungsmerkmale einer Wohnung.

Fraglich bleibt natürlich, wer sich das leisten kann. Vielleicht wird auch aus diesem Grund der Wohnraumförderung NRW für die Zukunft eine höhere Bedeutung zugemessen als in der Vergangenheit.

Ein weiterer Aspekt der diesjährigen Umfrage erscheint besonders bemerkenswert: Mehr als ein Drittel der Befragten erwartet neue Chancen für innerstädtisches Wohnen durch den (auch pandemiebedingten) Wandel der Bochumer Innenstadt.

Abb. 13: Pandemiebedingte Auswirkungen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Bestgebotsverfahren und Konzeptvergaben der Stadt Bochum

Das Bestgebotsverfahren ist ein Verfahren zur Vergabe von Grundstücken, bei dem nicht der Preis, sondern das geeignetste Planungskonzept zentrales Kriterium für die Vergabe ist. Die Stadt Bochum setzt es bei der Entwicklung und Veräußerung städtischer Grundstücke ein, auf denen (unter anderem) neue Wohnnutzungen entstehen sollen. Für die Auswahl des Bestbietenden sind städtebauliche, ökologische, wohnungswirtschaftliche und soziale Aspekte sowie die Höhe des gebotenen Kaufpreises relevant. Mit der Durchführung von Bestgebotsverfahren soll die Steuerung einer qualitativen und zeitgemäßen Stadtentwicklung unterstützt werden. Mit der Anwendung von Bestgebotsverfahren geht Bochum einen neuen Weg, der dazu beitragen soll, maßgeschneiderte und innovative Konzepte für Flächen zu verwirklichen und damit in eine nachhaltige Zukunft zu investieren.

Akteur*innen stellen dem städtischen Bestgebotsverfahren ein gemischtes Zeugnis aus und geben wichtige Optimierungshinweise, auf die die Stadt bereits reagiert hat

Im Rahmen des diesjährigen Wohnungsmarktbarometers wurden die Bochumer Marktakteur*innen (zusätzlich zu den Standardfragen) gebeten, über ihre Einschätzungen sowie von gegebenenfalls eigenen Erfahrungen mit diesem Instrument zu berichten. Von allen 45 Befragungsteilnehmenden wurden die Zusatzfragen zum Bestgebotsverfahren – wenn auch nicht immer vollständig – beantwortet. Immerhin 32 Befragten sind die Ausschreibungen der Stadt zum Bestgebotsverfahren bereits bekannt. Zu berücksichtigen ist dabei, dass an der

Umfrage auch solche Institutionen teilgenommen haben (z. B. Mieterverein, Haus- und Grund, Makler/Finanzierungsinstitute), die selbst nicht unmittelbar „aktiv“ bzw. institutionell betroffen sind.

Vierzehn Akteur*innen haben erklärt, dass sie beabsichtigen, in Zukunft an Ausschreibungen zu antehenden Bestgebotsverfahren/Konzeptvergaben teilzunehmen. Nur vereinzelt wurden die jeweiligen Absichten etwas konkreter formuliert. In einem Fall ist es insbesondere der freifinanzierte Wohnungsbau, der auf Interesse stoßen würde. Ein anderer Investor würde sich insbesondere für Flächen interessieren, die für Eigentumswohnungen oder für den Siedlungsbau zum Verkauf geeignet sind. Andere sind grundsätzlich für alle anstehenden Flächenentwicklungen aufgeschlossen.

Dagegen können sich 24 Akteur*innen – aus unterschiedlichen Gründen – generell nicht vorstellen, an einem Bestgebotsverfahren der Stadt teilzunehmen. Viele Befragte haben hierzu teils sehr ausführliche Angaben gemacht. Dabei sind es oft auch eher allgemeine Gründe, die nichts mit dem Bestgebotsverfahren selbst zu tun haben: So besteht entweder derzeit grundsätzlich keine Bauabsicht oder die allgemeinen Rahmenbedingungen (hohe Baukosten, Zinsen und Anforderungen) machen es aktuell unmöglich, Neubauprojekte – zumal im Geschosswohnungsbau – wirtschaftlich zu realisieren. Andere beklagen eher den Mangel an attraktiven oder kleinen Baugrundstücken, die eine Mischung zwischen gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau unmöglich machten. Apropos sozialer Wohnungsbau: Eine andere Person scheut anscheinend die Quote und befürchtet, dass sie im Hinblick auf eine intakte Hausgemeinschaft die Auswahl ihrer Mieter*innen und Käufer*innen nicht mehr selbst bestimmen kann.

Konkrete Kritik am Vergabeverfahren wird dahingehend geäußert, dass diese das Wohnen weiter verteuern und womöglich unbezahlbar machen würde. Andere fürchten, dass kostenintensive Vorleistungen verlangt werden, die in verlorenen Investitionen münden könnten. Aber auch bezüglich des späteren Bauantragsverfahrens werden, trotz klarer Vorgaben, neue Anregungen durch weitere (Gremien-)Beteiligungen kritisiert, die dann zu erheblichen Planungs- und Durchführungsverzögerungen führen würden. Ein*e weitere*r Akteur*in vermisst eine positive Bewertung für „lokales Engagement von Unternehmen, die als langfristige Bestandhalter den Wohnungsmarkt in Bochum dauerhaft und nachhaltig sichern“ würden.

In einer weiteren Frage wurden die Akteur*innen, sofern diese bereits an einem Bestgebotsverfahren teilgenommen haben, um eine Bewertung ihrer Erfahrungen im Schulnotensystem gebeten. Der überwiegende Teil der Befragten hat zwar bislang noch nicht an einem Bestgebotsverfahren teilgenommen

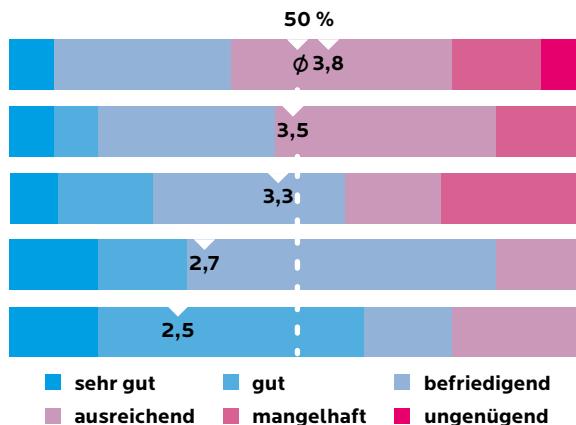
(teils aus Unkenntnis, teils wegen individueller Unternehmensentscheidung oder grundsätzlicher Vorbehalte gegen ein solches Verfahren). Aber immerhin vierzehn Akteur*innen haben in der Vergangenheit bereits teilgenommen und das Verfahren im Großen und Ganzen befriedigend bewertet.

Dabei fallen die Antworten durchaus unterschiedlich aus. Zwar wird vor allem der Verfahrensaufwand in zeitlicher und finanzieller Hinsicht kritisiert – teilweise sogar mit mangelhaft und ungenügend bewertet – gleichwohl hat eine Person diesbezüglich sehr gute Erfahrungen gemacht. Ebenfalls unterschiedlich und nur geringfügig besser fällt die Benotung mit überwiegend ausreichend für die Angemessenheit des Kaufpreises aus.

Überwiegend befriedigend lautet das Fazit mit Blick auf den Verfahrensablauf und das Verfahrensmanagement, allerdings schwanken auch hier die Bewertungen zwischen sehr guten und

Abb. 14: Erfahrungen mit dem Bestgebotsverfahren

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Wie beurteilen Sie die Verfahren insgesamt...

...mit Blick auf den Verfahrensaufwand in zeitlicher und finanzieller Hinsicht?

...mit Blick auf die Angemessenheit des Kaufpreises?

...mit Blick auf den Verfahrensablauf und das Verfahrensmanagement?

...mit Blick auf das Nutzungskonzept?

...mit Blick auf die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten?

mangelhaften Erfahrungen. Hierzu führt eine Person aus, dass nach ihren Erfahrungen die Entscheidungen häufig nicht transparent seien und den Beteiligten nicht zugänglich gemacht würden. Außerdem sei das Verfahren „extrem aufwändig, kostenintensiv mit kaum erfüllbaren Anforderungen“.

Gleichwohl scheint der Sinn und Zweck eines Bestgebotsverfahrens grundsätzlich allgemein anerkannt zu werden: Jedenfalls fallen die Bewertungen mit Blick auf das Nutzungskonzept sowie vor allem hinsichtlich der architektonischen und städtebaulichen Qualität überwiegend positiv aus – hier wird teilweise von sehr guten Erfahrungen bzw. Ergebnissen berichtet.

In einer letzten, offenen Frage wurden die Akteur*innen schließlich gefragt, was sich ändern

müsste, damit diese an künftigen Ausschreibungen der Stadt Bochum zu Bestgebotsverfahren/ Konzeptvergaben teilnehmen. Hierzu haben fünfzehn Akteur*innen unterschiedliche Vorschläge gemacht, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

- **Werbung/Information/Transparenz**
- **Optimierung von Verfahrensablauf/-management**
(Vermeidung von Verzögerungen und Kosten, Anforderungen an Vorleistungen senken)
- **Überprüfung der Auswahl-/Wertungskriterien**
(z.B. Bonus für Genossenschaften und lokale Akteur*innen mit langfristiger Bestandsgarantie)
- **Wirtschaftlichkeit**
(angemessene Kaufpreise, Fördermöglichkeiten, höhere Verdichtung zulassen)

Die Stadt Bochum hat aufgrund der Erkenntnisse aus bisher durchgeführten Bestgebotsverfahren sowie der Hinweise von Wohnungsmarktakteur*innen bereits reagiert und beispielsweise das Vermarktungskonzept für das Quartier Feldmark-Ost angepasst⁴ Verfahren werden verschlankt, die Bewertungskriterien individuell für jeden Vermarktungsabschnitt angepasst und eine höhere Transparenz gewährleistet.

Generell werden die städtischen Verfahren und Vermarktungsstrategien für jedes Quartier individuell beurteilt, fortlaufend überprüft und optimiert.

4) (vgl. Vorlage-Nr. 20230026, Ratsbeschluss vom 24. August 2023)

2. Preisdatenauswertung: Mietwohnungen

Dass sich die Wohnungsmarktlage in Bochum weiterhin auf einem angespannten Niveau bewegt und sich die Suche einer passenden Wohnung schwierig gestalten kann, lässt sich erneut aus der diesjährigen Befragung der Bochumer Wohnungsmarktakeure ableiten. Aber auch andere Faktoren, vor allem Preise und Mieten liefern entsprechende Hinweise.

Während der Bochumer Mietspiegel⁵ das Preisniveau bestehender Mietverhältnisse abbildet, ermöglicht die empirica-Preisdatenbank differenzierte Betrachtungen der Angebotsmieten. Dafür analysiert empirica Wohnungen, die im Internet oder entsprechenden Printmedien zur Neu- oder Wiedervermietung angeboten werden. Auch wenn

Aussagen über das Mietniveau, dessen Entwicklung und damit über den Grad der Marktanspannung ableiten.

Vorab: Verbraucherpreise und „Zweite Miete“

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 jahrelang nur gering bis moderat gestiegen sind, war bereits im Jahr 2021 ein deutlicher Anstieg festzustellen. Seit März 2022 sind die Verbraucherpreise im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine und einsetzender Energiekrise sprunghaft angestiegen, im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,1 Prozent (Basis 2020 = 100).

Dabei haben insbesondere Kostensteigerungen im Bereich „Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe“ am stärksten zur Inflationsrate in NRW beigetragen (plus 8,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr). Prägend war in diesem Bereich insbesondere die Preisentwicklung bei Haushaltsenergien, die im Jahresdurchschnitt um 39,7 Prozent teurer angeboten wurden als ein Jahr zuvor.⁶

„Zweite Miete“ als Kostenfalle: Erhebliche Preissteigerungen bei den warmen Nebenkosten gefährden zunehmend die Bezahlbarkeit von Wohnraum

nicht alle zur Vermietung stehenden Wohnungen auf diesem Wege angeboten werden, so lassen sich aufgrund der Vielzahl der Angebote differenzierte

5) Für die Betrachtung der Bestandsmieten (bestehender Mietverhältnisse) wird auf den Bochumer Mietspiegel verwiesen. Dieser basiert auf einer repräsentativen Erhebung bei Bochumer Vermieter*innen. Der aktuelle und ältere Bochumer Mietspiegel sowie weitere Informationen können unter Bochum.de/Mietspiegel abgerufen werden.

6) vgl. www.it.nrw/inflationsrate-lag-im-jahr-2022-bei-durchschnittlich-71-prozent

Im Hinblick auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum eine besorgniserregende Entwicklung, auch wenn sich die Wohnungsnettokaltmieten⁷ in Nordrhein-Westfalen lediglich um 1,4 Prozent verteuert haben und damit deutlich hinter der allgemeinen Entwicklung der Verbraucherpreise zurückbleiben.

Zur besseren Einschätzung der Entwicklung von kalten und warmen Nebenkosten in Bochum kann die empirica-Preisdatenbank – allerdings nur

näherungsweise – Hinweise liefern.⁸ Hierbei zeigt die aktuelle Datenlieferung für den Zeitraum Juli 2022 bis Juni 2023 bei den kalten Nebenkosten gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Anstieg um 4,7 Prozent auf 1,99 EUR/qm. Die Steigerung bei den warmen Nebenkosten um 46,8 Prozent auf 1,63 EUR/qm liegt aber sogar noch über der zuvor dargestellten, landesweiten Preissteigerungsrate für Haushaltsenergien.

7) Wohnungsnettomiete: Kaltmiete ohne Nebenkosten und Garagennutzung

8) 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.

Entwicklung der Angebotsmieten

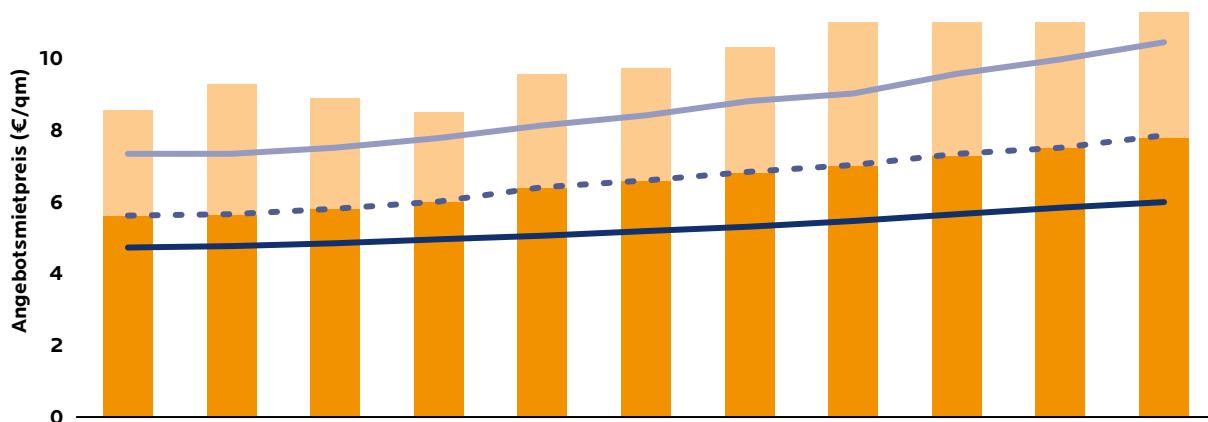
Für die aktuelle Analyse wurden im Zeitraum Juli 2022 bis Juni 2023 wurden rund 6.600 Inserate für den Bochumer Mietwohnungsmarkt ausgewertet.

Das Mietwohnungsangebot ist gegenüber den Vorjahren deutlich zurückgegangen, gleichzeitig werden für diese Wohnungen aktuell im Mittel mit 7,86 EUR/qm etwa 40 Prozent höhere Mieten verlangt als noch vor zehn Jahren

Dieser Wert liegt um 14,6 Prozent deutlich niedriger als im Vorjahr – weniger Angebote wurden zuletzt im Zeitraum 2015/2016 gezählt. Dieser Rückgang wurde seitens empirica praktisch landesweit registriert und fiel in anderen Gemeinden zum Teil noch deutlicher aus. Die Ursachen liegen unter anderem darin, dass Bestandsmieten günstiger sind als Neuvertragsmieten, weshalb man lieber im bestehenden Mietverhältnis bleibt und kaum noch umgezogen wird, entsprechend sinkt die Fluktuation und damit auch das Angebot inserierter Mietwohnungen. Aber auch die verschlechterten Rahmenbedingungen im Eigentumsbereich (unter anderem aufgrund der Zinsentwicklung) führen dazu, dass potenzielle Ersterwerber ihre Kaufwünsche zurückstellen und daher derzeit auch

Abb. 15: Preisentwicklung Miete nach Angebotsjahr (Zeitreihe)

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bestand	5,61	5,64	5,79	6,00	6,38	6,57	6,81	7,00	7,28	7,50	7,80
Neubau	8,55	9,28	8,88	8,50	9,55	9,70	10,30	11,00	11,00	11,00	11,30
10. Perzentil	4,72	4,76	4,84	4,95	5,05	5,18	5,30	5,46	5,65	5,83	6,00
90. Perzentil	7,33	7,33	7,50	7,77	8,12	8,40	8,80	9,01	9,56	9,96	10,45
Median	5,61	5,65	5,80	6,00	6,40	6,59	6,83	7,02	7,33	7,50	7,86

keine Mietwohnungen freimachen, die dann inseriert werden könnten (weniger Sockereffekte).

Lediglich 341 Inserate (5,2 %) – und damit relativ gesehen etwas mehr als in den Vorjahren – enthielten eine Angabe, dass es sich um eine barrierefreie oder -arme Wohnung handelt. Unabhängig von einer fehlenden Nachprüfbarkeit der betreffenden Angaben im Inserat ist dieser Anteil angesichts einer alternden Gesellschaft und entsprechend steigender Bedarfe weiterhin als unzureichend zu beurteilen.

Etwa ein Drittel der ausgewerteten Wohnungsangebote entfällt auf den Stadtbezirk Mitte, mit Abstand gefolgt von Wattenscheid und fast gleichauf dem Bezirk Südwest. Im kleinsten Stadtbezirk Nord konnten immerhin noch 525 Inserate ausgewertet werden.

Für den aktuellen Betrachtungszeitraum wird ein Medianwert für das Gesamtangebot in Höhe von 7,86 EUR/qm (Nettokaltmiete) festgestellt. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem deutlichen Anstieg um 0,36 EUR/qm bzw. 4,8 Prozent. In den letzten zehn Jahren sind die Angebotsmieten damit im Mittel um 2,25 EUR/qm bzw. 40,1 Prozent gestiegen.

Fast die Hälfte der Wohnungsinserate liegt preislich zwischen 7 und 9 EUR/qm. Niedriger liegen die Mietpreise bei knapp 27 Prozent der ausgewerteten Inserate. Teurer als 9 EUR/qm sind sie dagegen bei gut 35 Prozent. Höher als 11 EUR/qm – und damit auf dem Niveau einer Neubaumiete – liegt der Wert bei gut 7 Prozent der Angebote. Dabei geht die „Preisschere“ zwischen dem 10. Perzentil (aktuell bei 6,00 EUR/qm) und dem 90. Perzentil (aktuell 10,45 EUR/qm) in der zeitlichen Entwicklung immer weiter auseinander.

Wohnungsgröße

Der größte Anteil des Mietwohnungsangebotes entfällt auf Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen. Wie in den Vorjahren machen diese Wohnungen fast 79 Prozent des Gesamtangebotes aus. Preislich liegen diese Wohnungen etwa 0,11 EUR/qm unterhalb des Medianwertes für das Gesamtangebot (7,86 EUR/

Insbesondere sehr kleine und sehr große Wohnungen werden selten und überdurchschnittlich teuer angeboten

qm). Kleinere Wohnungen (Ein Zimmer) haben einen Marktanteil von 12,5 Prozent und sind im Mittel mit 8,47 EUR/qm am teuersten. Weiterhin

sehr gering ist der Anteil großer Wohnungen: bei weniger als 100 Inseraten (1,5 Prozent) verfügte die angebotene Wohnung über fünf und mehr Zimmer, die Miete liegt hier bei 7,90 EUR/qm.

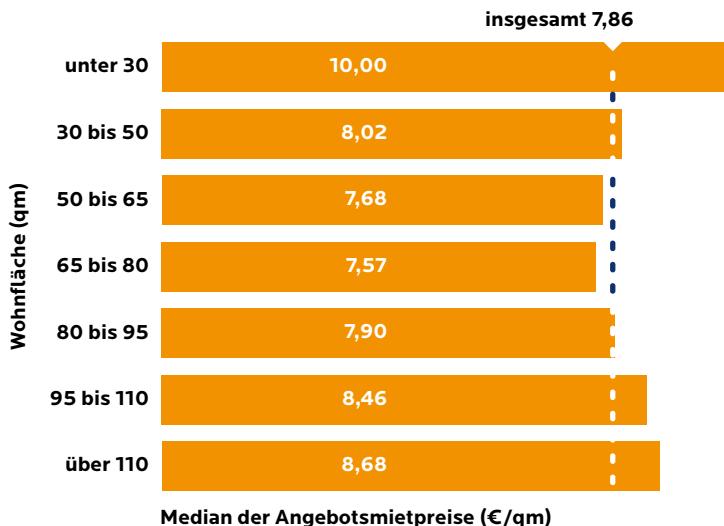
Entsprechend wird auch bei einer Differenzierung nach Wohnfläche ebenfalls deutlich, dass sowohl für kleine als auch für große Wohnungen das Angebot eher gering und der Mietpreis dafür überdurchschnittlich ausfallen. Bei den großen Wohnungen ab 110 qm liegt der Median bei 8,68 EUR/qm, bei Kleinstwohnungen (unter 30 qm Wohnfläche) sogar bei 10,00 EUR/qm. Am günstigsten sind Wohnungen mit einer Größe zwischen 65 und 80 qm, diese werden im Mittel für 7,57 EUR/qm angeboten.

Abb. 16: Angebotsmietpreise nach Wohnungsgröße

Nettokaltmiete (Median, Bestand und Neubau),

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Baujahr

Sofern das Inserat eine Angabe zum Baujahr enthält, handelt es sich zumeist um eine Wohnung aus der Baualtersklasse der 50er-Jahre. Generell lässt sich feststellen, dass etwa zwei Drittel der angebotenen Wohnungen (mit Altersangabe) älter als 50 Jahre sind.

Trotzdem befinden sich die günstigsten Angebote mit 7,19 EUR/qm vor allem in der Baualtersklasse der 80er-Jahre. Es kann nur vermutet werden, dass Modernisierungs- und Anpassungsbedarfe an aktuelle Nachfragewünsche in dieser Baualtersklasse mittlerweile am höchsten ausfallen bzw. diese bei älteren Objekten oftmals bereits erfolgt sind.

Signifikant höhere Quadratmeterpreise – deutlich oberhalb der 10 Euro-Marke – werden erst bei jüngeren Objekten ab der Baualtersklasse 2010 verlangt.

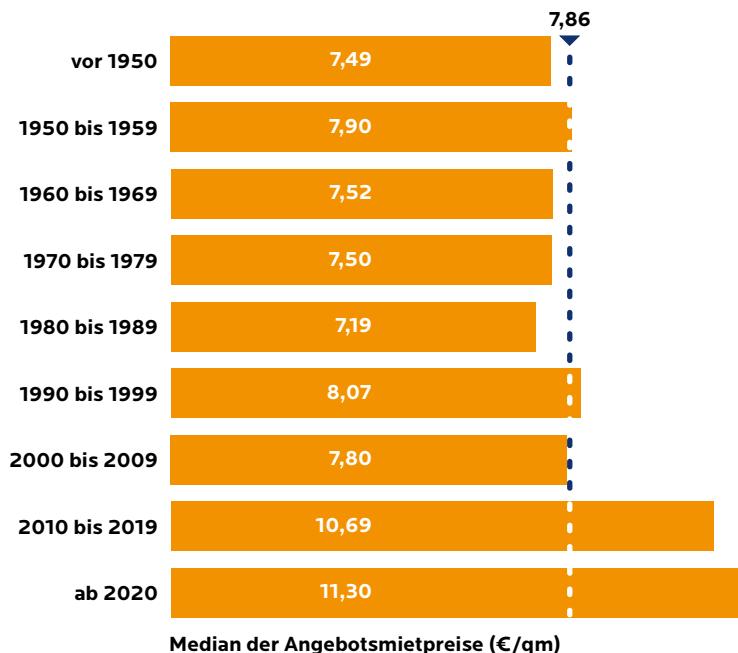
Die günstigsten Wohnungen stammen aus den 1980er Jahren – davor und vor allem danach liegen die Mieten höher

Abb. 17: Angebotsmietpreise nach Baujahr

Nettokaltmiete (Median, Bestand und Neubau)

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Kleinräumige Betrachtung

In Relation zum gesamtstädtischen Median sind die Angebotsmieten in den Bezirken Mitte (8 EUR/qm) sowie vor allem in Südwest (8,30 EUR/qm) und Süd (8,38 EUR/qm) am teuersten. Günstiger liegen die Mieten in den Bezirken Ost (7,58 EUR/qm), Wattenscheid (7,42 EUR/qm) und Nord (7,35 EUR/qm).

Innerhalb des Stadtgebietes gibt es teilweise erhebliche teilträumliche Preisunterschiede

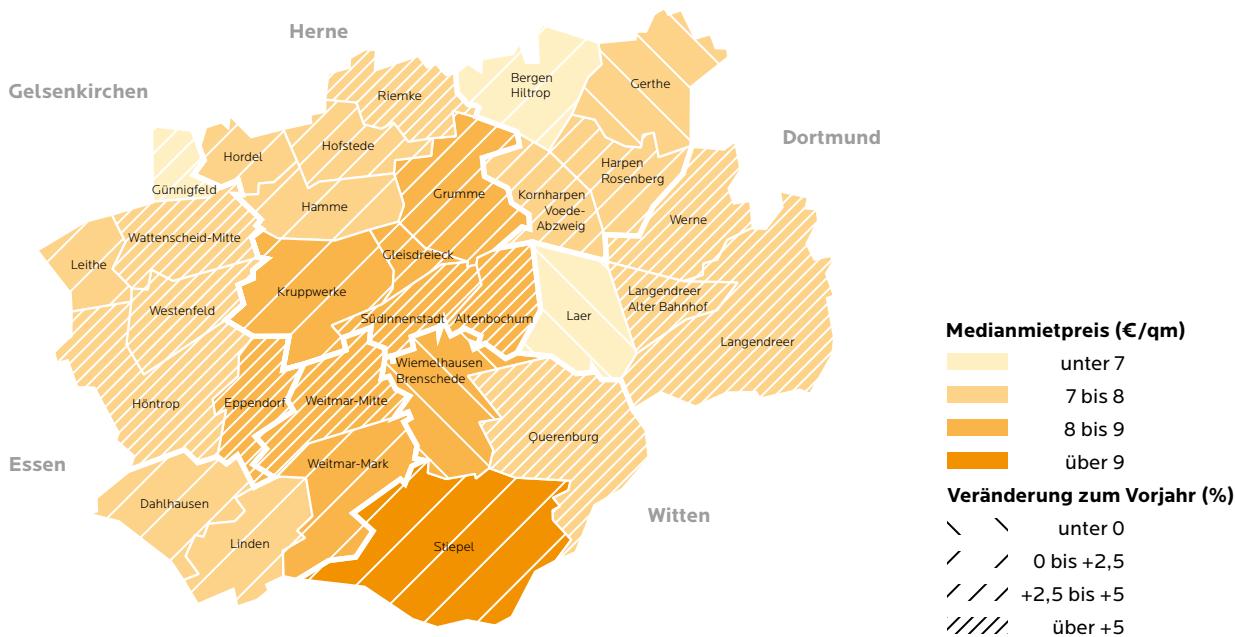
Allerdings sind in Wattenscheid und im Bochumer Osten die Angebotsmieten im Vergleich zum Vorjahr am stärksten gestiegen (6 bzw. 6,2 Prozent).

Innerhalb der sechs Stadtbezirke gibt es teilweise erhebliche preisliche Differenzierungen, wie die kleinräumige Auswertung des Gutachterbüros auf Ebene der 30 statistischen Bezirke (Ortsteile) zeigt (vgl. Abb. 18 sowie Tabelle „Ausgewählte Strukturdaten“ im Anhang). Am deutlichsten wird dies im Bezirk Süd, wo einerseits in Stiepel mit 9,49 EUR/qm im Mittel die höchste Quadratmetermiete

Abb. 18: Angebotsmietpreise in den Bochumer Ortsteilen

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



verlangt wird, andererseits das angrenzende Que-
renburg mit 7,71 EUR/qm eher zu den günstigen
Ortsteilen zählt – auch wenn hier die Angebots-
mieten im Vergleich zum Vorjahr mit 11,6 Prozent
am stärksten gestiegen sind. Unter 7 EUR/qm
liegen die geforderten Mieten nur noch in Günüg-
feld und Laer.

Aber auch innerhalb der Ortsteile wird es Wohn-
lagen bzw. weitere preisliche Differenzierungen
geben, die als Indiz für vielfältige Lagen mit unter-
schiedlichen Qualitäten für verschiedene Nach-
fragegruppen interpretiert werden können.

Regionaler Vergleich

Bochum weist im Vergleich mit den Nachbarkommunen mit 7,86 EUR/qm ein hohes Preisniveau auf. Deutlich höhere Mieten werden in Essen (8,11 EUR/qm) und vor allem in Dortmund (8,50 EUR/qm) verlangt. Insbesondere bei den nördlich angrenzenden Nachbargemeinden fällt das

Preisniveau deutlich geringer aus. Die niedrigsten Angebotsmieten werden im Mittel mit 6,43 EUR/qm in Gelsenkirchen verlangt.

Allerdings sind in Bochum, Essen und Dortmund die Mieten im Vorjahresvergleich mit 4,8 Prozent zwar deutlich gestiegen, wenn auch nicht so stark wie in den meisten anderen Nachbarkommunen. Vor allem in Herne haben die Angebotsmieten mit einem Preisanstieg um 6,1 Prozent am stärksten zugelegt und erreichen im Mittel erstmals die 7-Euro-Marke.

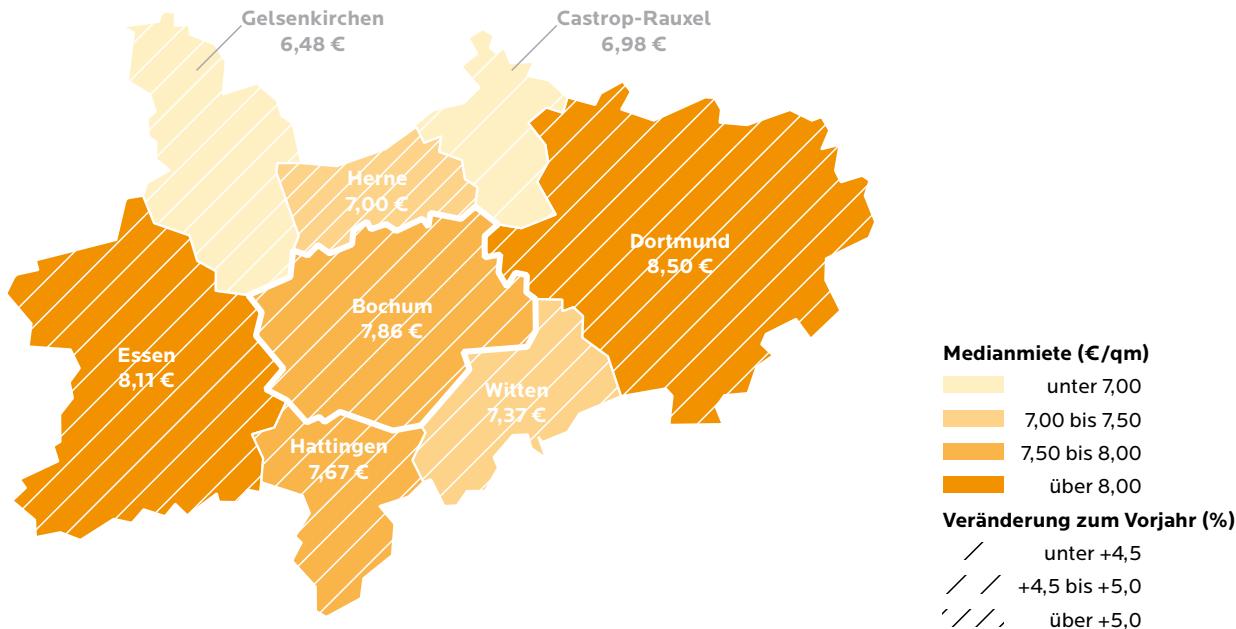
Vor allem in der langjährigen Betrachtung fällt auf, dass sich die Mietpreise in Dortmund zunehmend von der Entwicklung in den anderen

Bei teilweise erheblichen Preisunterschieden zwischen den Nachbarkommunen steigen die Mieten in der Region flächendeckend weiter an

Abb. 19: Angebotsmietpreise im Umland-Vergleich

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



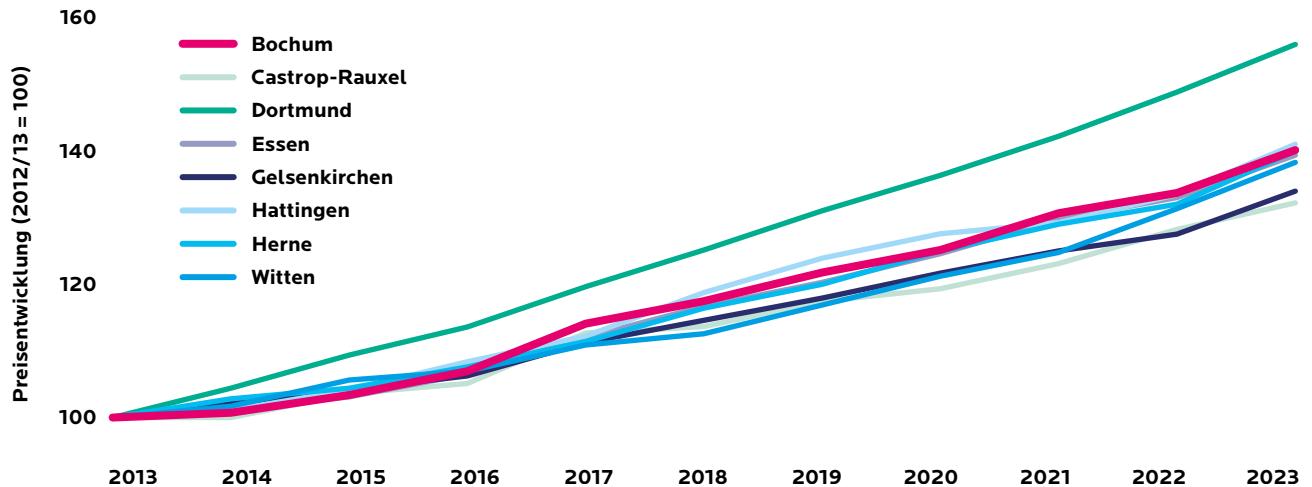
Nachbarkommunen entfernt haben und in den letzten zehn Jahren um 56 Prozent gestiegen sind. (bzw. 5,6 % p. a.). Hattingen hat in dieser Hinsicht Bochum überholt und führt das eng zusammenliegende Verfolgerfeld an (vgl. Abb. 20). In unserer Stadt sind die Mieten seit 2013 um 40,1 Prozent (4 % p. a.) gestiegen. Trotz dieser deutlichen Preissteigerungsraten sei zum Vergleich darauf

hingewiesen, dass sich der Erwerb von Wohneigentum in den letzten zehn Jahren deutlich stärker verteuert hat, auch wenn hier zumindest im letzten Jahr eher rückläufige Preisentwicklungen festzustellen sind. So haben sich die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Bochum seit 2013 um 85,2 Prozent verteuert und in Dortmund, Essen und Witten sogar mehr als verdoppelt (vgl. Kap. 3).

Abb. 20: Preisentwicklung im Umland-Vergleich (Index)

Nettokaltmiete (Median, Bestand und Neubau)

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Mietwohnungsangebot für Bedarfsgemeinschaften

Die empirica-Preisdatenbank ermöglicht Auswertungen der Mietangebote hinsichtlich der Erfüllung von Angemessenheitskriterien der Kosten der Unterkunft für Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch.⁹

Wohnraumsuche für Bedarfsgemeinschaften gestaltet sich in einem ohnehin angespannten Marktumfeld schwierig

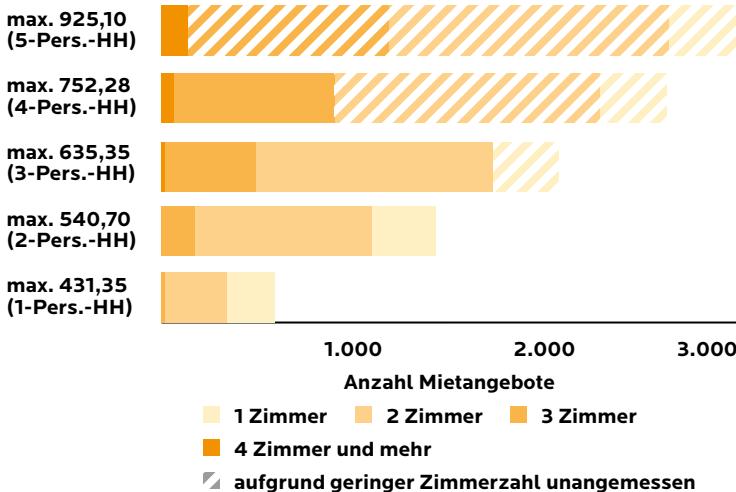
Abb. 21: Angemessene Mietangebote nach Haushaltsgröße (§22 SGBII)

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten

angemessene Gesamtmiete

(€, bruttokalt)



Das Angebot an angemessenen Wohnungen für Haushalte im SGB II-Leistungsbezug ist im Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in absoluten Zahlen um mehr als 1.000 Wohnungen deutlich gesunken. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass im gleichen Zeitraum auch das von empirica untersuchte Gesamtangebot erheblich gesunken ist. Außerdem enthalten nicht alle Wohnungsinserate eine eindeutige Ausweisung der kalten Nebenkosten, sodass die Anzahl der für die KdU-Auswertung berücksichtigungsfähigen Wohnungen geringer ausfällt als in der Gesamtbetrachtung. Gleichwohl ist festzuhalten, dass sich die Wohnraumsuche in Bochum bei einem zuletzt rückläufigen Angebot für alle Wohnungssuchenden schwierig gestaltet, umso mehr für Personen im SGB II-Leistungsbezug. Zumindest etwas zur Entspannung trägt allerdings bei, dass aufgrund einer eingeführten Karenzzeit durch das Bürgergeldgesetz bis Mitte 2024 keine Leistungsempfänger*innen zum Umzug aufgefordert werden.

9) Im Untersuchungszeitraum (01.07.2022 bis 30.06.2023) haben bei der Beurteilung der Angemessenheit von Wohnraum in Bochum folgende Mietobergrenzen gegolten: 1 Person: 431,35 Euro – 2 Personen: 540,70 Euro – 3 Personen: 635,35 Euro – 4 Personen: 752,28 Euro – 5 Personen: 925,10 bzw. 964,30 Euro (ab Januar 2023). Bei diesen Richtwerten handelt es sich um eine Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete + kalte Betriebskosten).

Dies vorausgeschickt, wurden für Ein-Personen-Haushalte im Betrachtungszeitraum rund 590 Wohnungen angeboten, deren Bruttokaltmiete unterhalb der Mietobergrenze (rd. 431 EUR) liegt. Das entspricht in absoluten Zahlen etwa dem Vorjahresergebnis und – anteilig gemessen am insgesamt rückläufigen Gesamtangebot – zumindest rechnerisch sogar einer relativen Zunahme. Für Haushalte mit zwei Personen waren etwa 1.400 Wohnungen als angemessen zu bewerten. Noch etwas größer dürfte das angemessene Angebot

für Drei-Personen-Haushalte ausfallen, selbst wenn man die von der Wohnungsgröße vermutlich ungeeigneten Ein-Zimmer-Wohnungen unberücksichtigt lässt. Bei weiter ansteigender Personenzahl nimmt die Anzahl der Wohnungen 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 erheblich niedriger aus.¹⁰

10) Weiterführende Informationen zum Thema Schlüssiges Konzept bzw. Kosten der Unterkunft finden Sie im Internet unter Bochum.de/media/Bedarfe-fuer-Unterkunft-und-Heizung---Verfuegungssammlung-Version-SGB-II (SGB II) bzw. Bochum.de/media/Bedarfe-fuer-Unterkunft-und-Heizung---Verfuegungssammlung-Version-SGB-XII (SGB XII).

Geförderte Wohnungen (Wohnberechtigungsscheine)

Der geförderte Wohnungsbestand („Sozialwohnungen“) in Bochum ist weiter leicht rückläufig und lag Ende 2022 bei knapp 12.000 Wohnungen,

Hoher preisdämpfender Effekt im geförderten Segment unterstreicht dessen Bedeutung: Die Mieten steigen hier nur gering und liegen ein Drittel niedriger als bei einem freifinanzierten Wohnungsangebot

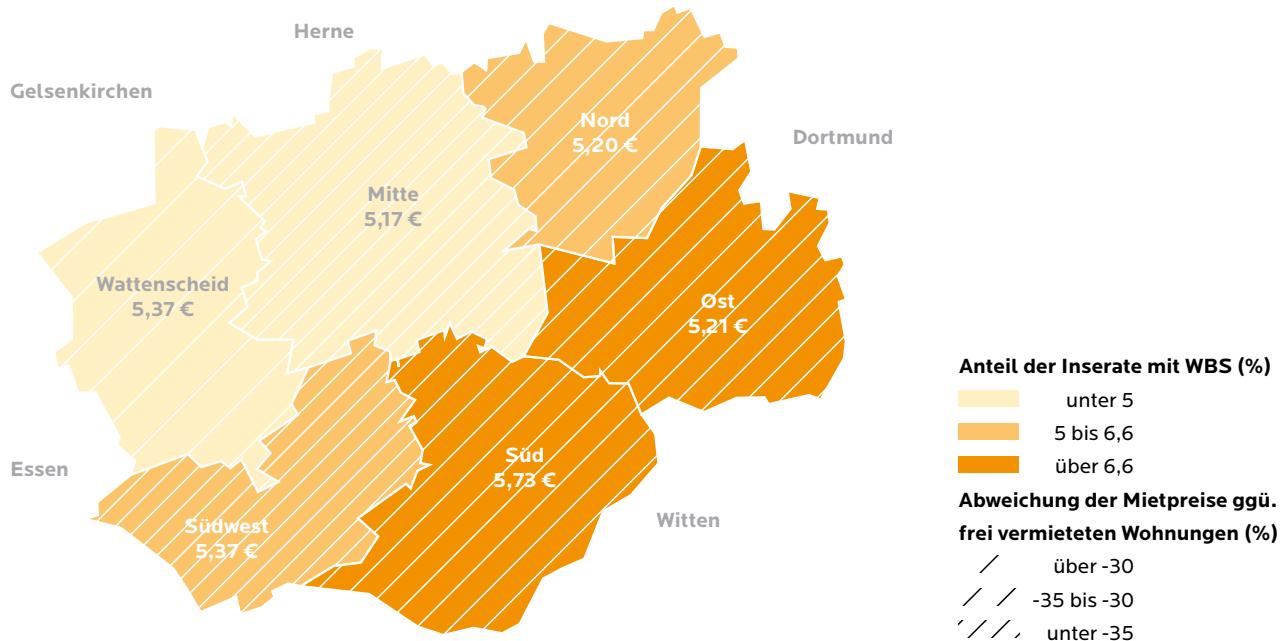
der Anteil am Gesamtwohnungsbestand beträgt lediglich 6 Prozent.

Von den im Untersuchungszeitraum ausgewerteten Wohnungsangeboten war bei rund 360 Inseraten (5,4 %) vermerkt, dass für den Bezug der Wohnung ein Wohnberechtigungsschein (WBS) benötigt wird. Somit bildet das in der Preisdatenbank untersuchte Angebot die Anteile an freifinanzierten und geförderten Wohnungen ziemlich realitätsnah ab. Allerdings werden viele geförderte Wohnungen auf einem anderen Weg vermittelt.

Abb. 22: Mietwohnungen mit Wohnberechtigungsschein auf Stadtbezirksebene

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Die meisten WBS-Angebote in Relation zum Gesamtangebot werden im Stadtbezirk Süd gezählt. Es ist zu vermuten, dass dies vor allem Wohnungen im Ortsteil Querenburg sein dürften, da dort stadtweit die meisten Sozialwohnungen zu finden sind. Im Bezirk Süd liegt die Medianmiete für eine WBS-Wohnung mit 5,73 EUR/qm am höchsten. Ansonsten sind die teilräumlichen Preisunterschiede zwischen den Stadtbezirken eher gering und liegen zwischen 5,17 EUR/qm in Mitte und bis zu 5,37 EUR/qm in Wattenscheid und im Bezirk Südwest.

Die gesamtstädtische Medianmiete für eine geförderte Wohnung liegt bei 5,30 EUR/qm und

damit nur 6 Cent höher als im Vorjahreszeitraum (+1,1 %). Damit wohnt es sich in einer geförderten Wohnung um ein Drittel – also etwa 2,65 Euro je Quadratmeter – erheblich günstiger als in einer freifinanzierten Wohnung (bzw. ohne WBS-Erfordernis gemäß Inserat).

Diese erheblichen preisdämpfenden Effekte bekräftigen einmal mehr den Handlungsbedarf im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus, zumal angesichts steigender Bedarfe, zunehmender Nebenkostenbelastungen und rückläufiger Bestände.

Wohngemeinschaften

Eine Alternative im preisgünstigen Segment stellt auch das Wohnen in einer Wohngemeinschaft (WG) dar. Diese WG-Wohnungen richten sich oftmals, aber nicht ausschließlich, an Studierende und junge Menschen. Diese stehen auf dem Wohnungsmarkt oftmals in Konkurrenz zu anderen Haushalten mit geringen Einkommen.

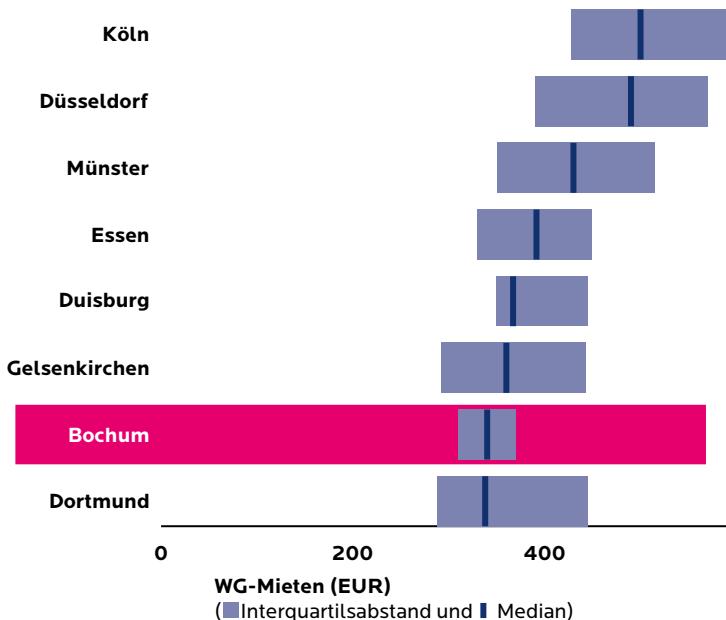
Bei einem geringen Angebot für das Wohnen in Gemeinschaft sind die entsprechenden Mieten im landesweiten Vergleich als günstig einzuordnen

Abb. 23: Warmmiete in Wohngemeinschaften in ausgewählten

NRW-Kommunen

Stand Sommersemester 2023

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Die empirica-Preisdatenbank bietet eine Auswertung von unmöblierten Zimmern (10 bis 30 qm) in Wohngemeinschaften an. Das inserierte Angebot fällt zwar sehr gering aus (mit einer aktuell nur wenig ausdifferenzierten Preisspanne), lässt aber erkennen, dass sich Bochum im landesweiten Vergleich eher als preisgünstige Universitätsstadt zeigt.

Gleichwohl sind auch die WG-Mieten, bei sinkenden bzw. niedrigen Angebotszahlen, in den letzten Jahren gestiegen: Wird eine WG-Wohnung im Sommersemester 2023 im Mittel für 340 Euro angeboten, so lag der Wert vor zehn Jahren noch gut 80 Euro niedriger (bei einem damals allerdings wesentlich größeren Angebot an WG-Zimmern).

3. Preisdatenauswertung: Wohneigentum

Die in diesem Kapitel dargestellten Immobilienpreise basieren auf der empirica-Preisdatenbank und bilden Angebotskaufpreise für Wohnimmobilien in Bochum ab, die im Internet oder sonstigen Printmedien zum Kauf angeboten wurden. Hinsichtlich der tatsächlich vereinbarten Kaufpreise wird auf den Grundstücksmarktbericht verwiesen¹¹.

Bei einem geringen Angebot für das Wohnen in Gemeinschaft sind die entsprechenden Mieten im landesweiten Vergleich als günstig einzuordnen

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die ökonomische Situation der privaten Haushalte beeinflussen maßgeblich auch die Entwicklung von Wohnungsangebot und -nachfrage. Die nachfolgend dargestellte Auswertung erfolgte für den Zeitraum Juli 2022 bis Juni 2023 und somit teilweise noch unter den Marktbedingungen der Covid-19-Pandemie, vor allem aber unter den Folgen des Ukraine-Kriegs mit entsprechenden gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen. Energiekrise, Inflation, steigende Bau- und Finanzierungskosten, Liefer- und Kapazitätsengpässe sowie ein Fachkräftemangel sind gravierende, zum Teil neue Herausforderungen, auf die Investor*innen und private Häuslebauer*innen sich einstellen mussten bzw. weiterhin müssen. Entsprechend pessimistisch

fallen in diesem Jahr auch die Rückmeldungen der Bochumer Wohnungsmarktakteur*innen zum Investitionsklima aus (vgl. Kapitel 1).

Im Untersuchungszeitraum wurden für den Bochumer Wohnungsmarkt insgesamt rund 1.630 Immobilien und Eigentumswohnungen inseriert. Quantitativ ist das Angebot in Bochum damit nach rückläufigen Angebotszahlen wieder gestiegen. Mehr Angebote wurden zuletzt vor vier Jahren gezählt. Diese Entwicklung bei Kaufobjekten könnte (auch) mit dem Zinsanstieg bei Immobilienkrediten zusammenhängen: Immer weniger Haushalte können sich die Finanzierung leisten und verbleiben erstmal in ihrer bisherigen (Miet-)Wohnung, sodass die Vermarktung länger dauert und entsprechend mehr Kaufobjekte inseriert werden. Gleichwohl ist die Marktlage auch im Eigentumsbereich – unter schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen – weiterhin als angespannt einzuschätzen, so jedenfalls auch das überwiegende Urteil der Marktakteur*innen (vgl. Kapitel 1).

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. Neben einer größeren Preissensibilität der Nachfrage ist zudem die Energieeffizienz bei Bestandsimmobilien zu einem wesentlichen Kaufkriterium

11) vgl. www.gars.nrw/bochum und www.boris.nrw.de

geworden. Eine zunehmende Zurückhaltung beim Immobilienkauf einerseits und eine steigende Angebotsmenge andererseits führen – wie nachfolgend dargestellt – erstmals seit vielen Jahren zu sinkenden Preisen. Es bleibt abzuwarten, inwieweit es sich hierbei um eine Korrektur zuvor überhöhter Preise handelt, also lediglich um eine kurzfristige Preisdelle angesichts der derzeit schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation – oder um den Beginn einer längerfristigen Marktentwicklung.

3.1 Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Preisentwicklung

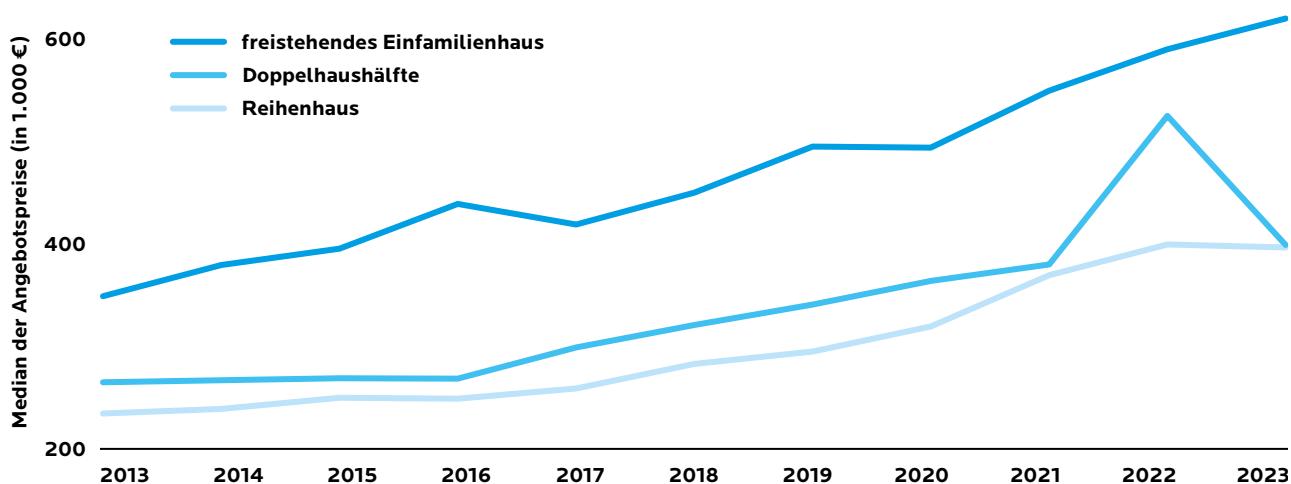
Für ein Einfamilienhaus (freistehend, Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser) wurden im Auswertungszeitraum in Bochum im Mittel 444.000 EUR verlangt, im Vorjahr lag der Wert noch um 55.000 EUR höher. Damit werden erstmals seit vielen Jahren sinkende Preise registriert (-11 %), gleichwohl liegen

die Preise weiterhin auf hohem Niveau und auch noch höher als vor zwei Jahren.

Außerdem fällt die Entwicklung unterschiedlich aus: Für freistehende Einfamilienhäuser sind die Angebotskaufpreise im Mittel mit 620.000 EUR im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sogar weiter angestiegen, und zwar um 30.000 EUR (+5,1 %). Bei den Reihenhäusern sind nur leicht gesunkene Preise festzustellen, hier ist der Median im letzten Jahr um 3.000 EUR auf 396.500 EUR gefallen (-0,8 %). Am deutlichsten und ganz massiv sind die Angebotspreise für Doppelhaushälften gesunken, in diesem Teilsegment liegt der aktuelle Medianwert mit 399.000 EUR um 126.000 EUR niedriger als im Vorjahreszeitraum (-24 %). Allerdings war noch im Vorjahr ein außergewöhnlicher Preisanstieg festzustellen, sodass es sich bei den aktuellen Werten im individuellen Wohnungsbau möglicherweise eher um eine Korrektur bzw. Normalisierung des Preisniveaus als um einen Preiseinbruch handeln könnte.

Im Eigenheimbereich sind unterschiedliche Entwicklungen festzustellen: Während die Preise für Doppelhaushälften zuletzt deutlich gesunken sind, sind diese für freistehende Einfamilienhäuser sogar noch weiter gestiegen

Abb. 24: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser nach Angebotsjahr
Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Baualter

Zunächst ist anzumerken, dass eine altersabhängige Bewertung aufgrund teilweise geringer Fallzahlen und vor allem aufgrund einer wahrscheinlich differenzierten Angebotsstruktur (hinsichtlich Grundstücksgröße, Wohnfläche, Ausstattung) nur bedingt möglich ist.

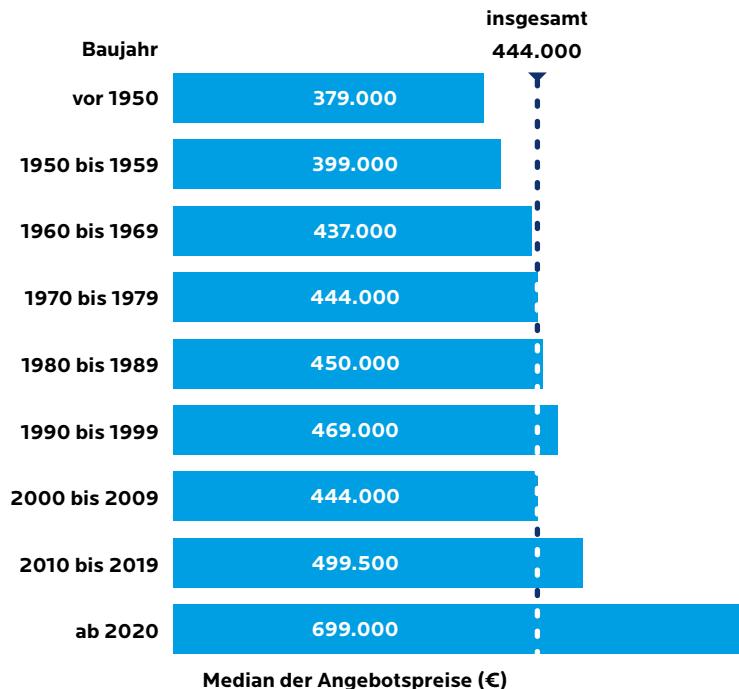
Preiswirksam ist das Baualter eines Eigenheimes vor allem bei den ältesten und bei den jüngsten Objekten

Gleichwohl ist festzustellen, dass sich das Baualter der Objekte auf die Angebotspreise am stärksten bei den ältesten und bei den besonders jungen Einfamilienhäusern auswirkt. So liegen auf der einen Seite die Medianpreise für Baujahre der 50er Jahre und älter unter 400.000 EUR – und auf der anderen Seite für Objekte ab Baujahr 2020 mit fast 700.000 EUR am höchsten. Dazwischen variieren die mittleren Angebotspreise zwischen 437.000 und 499.500 EUR.

Abb. 25: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser nach Baujahr

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

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. Wie zuvor dargestellt, wurden für ein Eigenheim

Am höchsten liegen die Preise mit 499.000 EUR mittlerweile in Hattingen. Auch in Essen, Dortmund und Witten liegt das aktuelle Preisniveau höher.

Lediglich bei den drei nördlich angrenzenden Kommunen werden Einfamilienhäuser – allerdings deutlich – günstiger angeboten. In Gelsenkirchen kann man im Mittel ein Einfamilienhaus für 339.000 EUR und damit um mehr als 100.000 EUR günstiger als in Bochum erwerben.

Ausschließlich in Hattingen werden um 8 Prozent weiter steigende Preise festgestellt. Ansonsten sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in der gesamten Region sinkende Preise zu vernehmen,

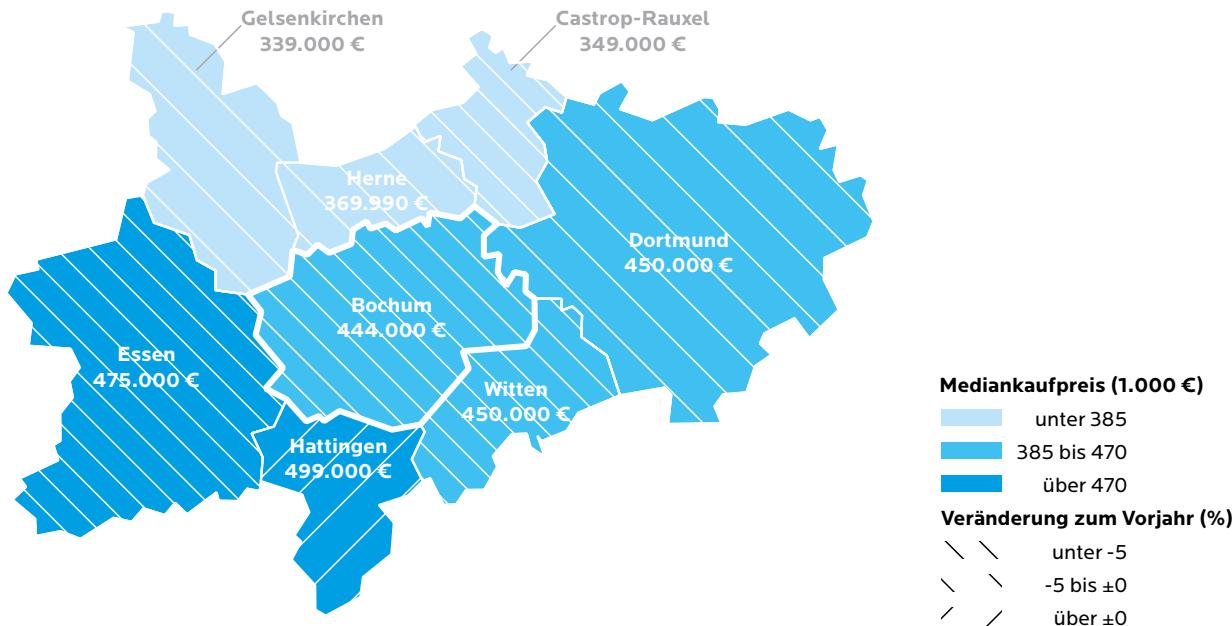
Trotz zuletzt sinkender Preise bleibt der Erwerb eines Einfamilienhauses in Bochum auch im regionalen Vergleich eher teuer

(freistehend, Doppelhaushälfte und Reihenhaus) in Bochum im Auswertungszeitraum sinkende Preise festgestellt und im Mittel 444.000 EUR verlangt.

Abb. 26: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umlandvergleich

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

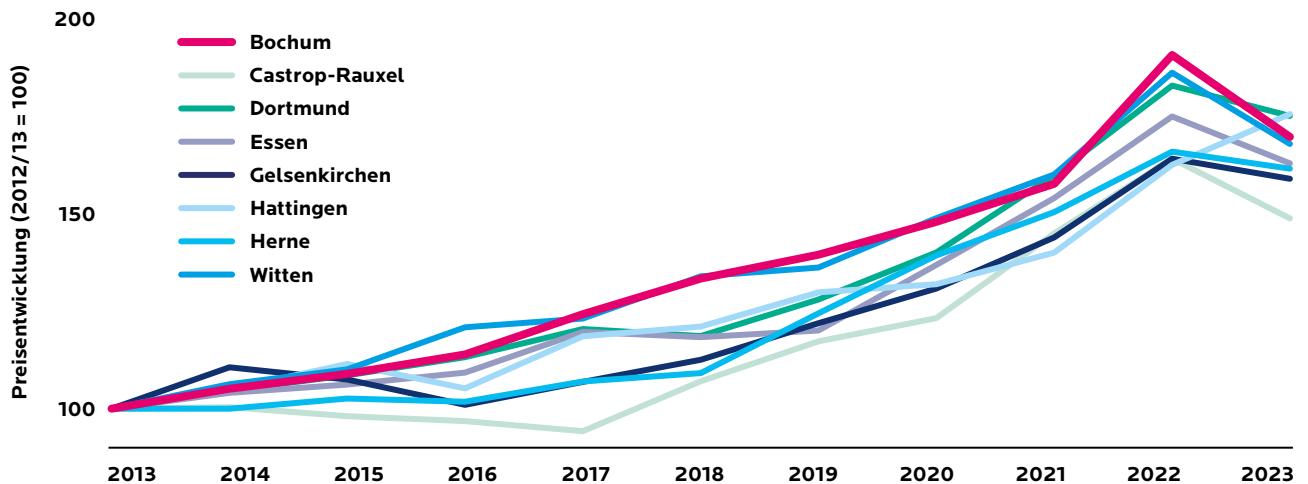
Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



allerdings bei keinem unserer Nachbarn so stark wie in Bochum. Im Jahr zuvor sind die Preise dagegen in Bochum noch am stärksten gestiegen. Aber auch im längerfristigen Vergleich der letzten zehn Jahre sind nur in Hattingen und Dortmund stärkere relative Preisanstiege zu verzeichnen.

Abb. 27: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umlandvergleich (Index)

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



3.2 Eigentumswohnungen

Preisentwicklung

Im Mittel wird für eine Eigentumswohnung (ETW) ein Preis von 2.222 EUR/qm Wohnfläche verlangt und damit 42 EUR/qm weniger als im Vorjahr (-1,9 %). Dabei sind die Preise vor allem bei den Bestandsobjekten gesunken. Bei den (allerdings vergleichsweise wenigen) Neubauangeboten sind

weiterhin deutliche Preisanstiege festzustellen. Ohnehin liegen die Preise generell weiterhin auf hohem Niveau und auch noch deutlich höher als zwei Jahre zuvor. Vor zehn Jahren lagen die Preise im Mittel um gut 1.000 EUR/qm erheblich niedriger, was einem Anstieg um 85 Prozent entspricht. Nur zur Einordnung: die Wohnungsmieten sind im gleichen Zeitraum um rund 40 Prozent gestiegen.

Mehr als die Hälfte des Angebots bewegt sich preislich zwischen 1.500 und 2.500 EUR/qm. Unterhalb dieser Spanne liegen rund 10 Prozent der Angebote, wogegen mehr als ein Drittel darüber liegen. Knapp 6 Prozent der Eigentumswohnungen kosten sogar mehr als 4.000 EUR/qm.

Eigentumswohnungen haben sich – trotz zuletzt sinkender Preise bei Bestandsimmobilien – in den letzten zehn Jahren mehr als doppelt so stark verteuert wie die Mieten

Abb. 28: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Bochum

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten

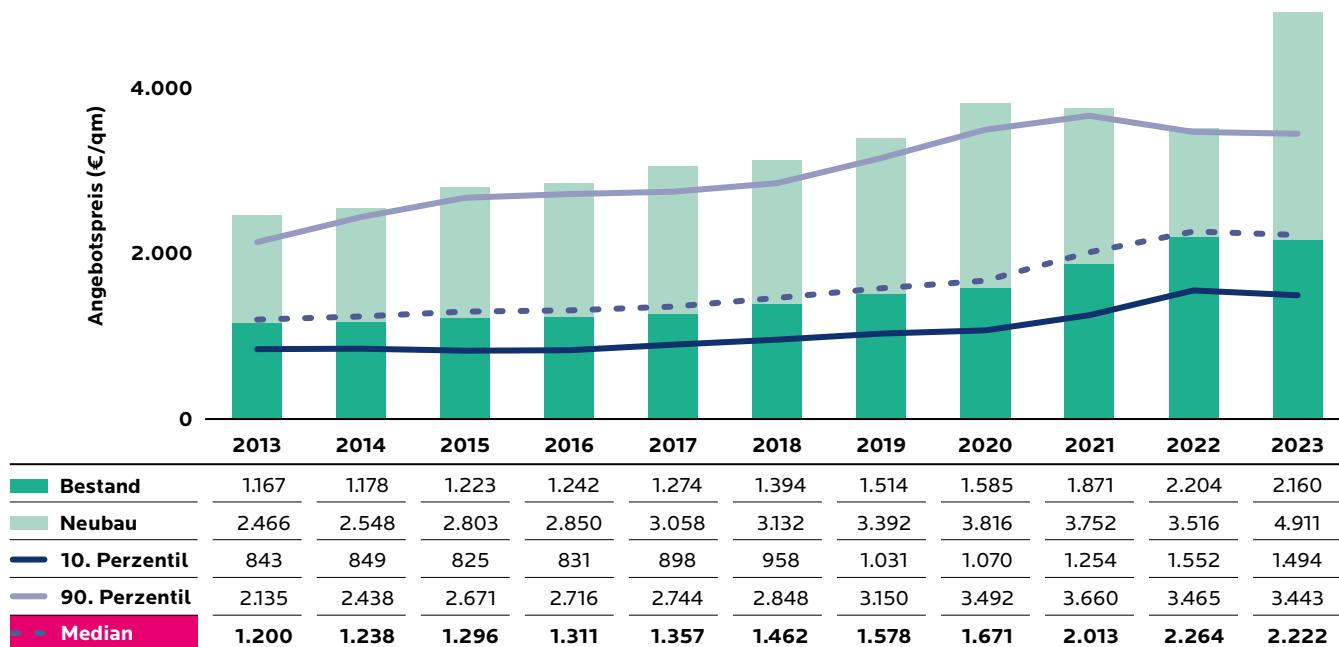
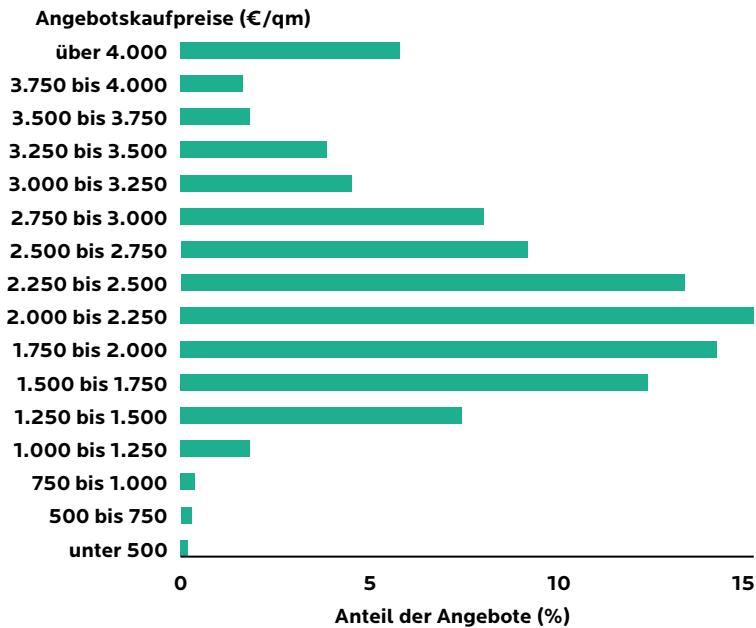


Abb. 29: Eigentumswohnungen nach Angebotspreisklassen

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Baualter

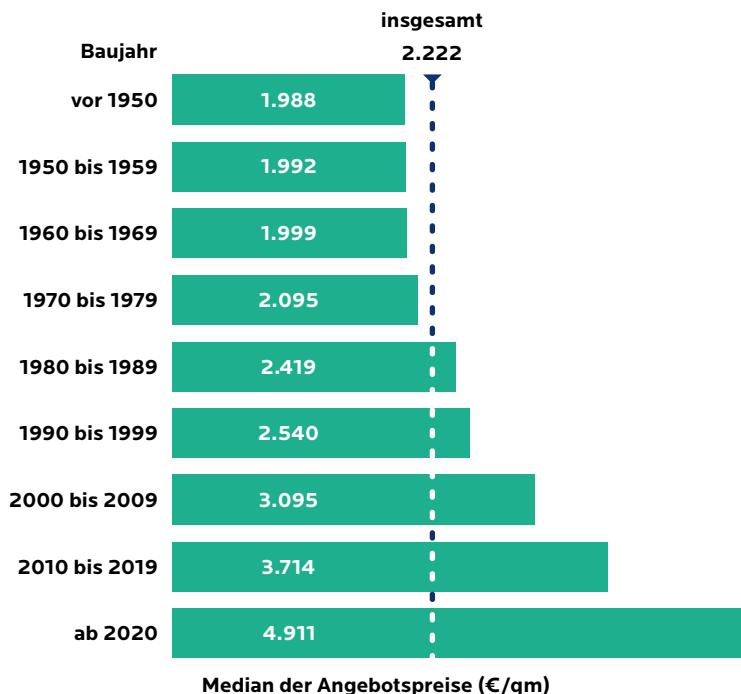
Etwa zwei Drittel aller angebotenen Eigentumswohnungen sind älter als 40 Jahre, allein auf den Zeitraum der 70er Jahre entfällt mehr als ein Viertel des Gesamtangebots.

Der Preis einer ETW hängt stark vom Baualter ab: Neue Wohnungen kosten oftmals mehr als doppelt so viel wie alte

Abb. 30: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baujahr

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Der Anteil von Wohnungen aus diesem Jahrtausend liegt lediglich bei knapp 9 Prozent und damit deutlich niedriger als in der Vorjahresauswertung.

Dabei korrelieren die Preise deutlicher als im Eigenheimbereich mit dem Alter des Objekts und steigen mit abnehmendem Baualter kontinuierlich an. Ältere Wohnungen (bis Ende der 60er Jahre) werden im Mittel für knapp unter 2.000 EUR/qm angeboten. Baujahre aus diesem Jahrtausend liegen bereits bei über 3.000 EUR/qm. Für (neue) Wohnungen ab Baujahr 2020 werden im Mittel über 4.900 EUR/qm verlangt.

Verglichen mit der Vorjahresauswertung sind vor allem die Preise bei den jüngeren Baujahren deutlich gestiegen; ältere Wohnungen sind eher günstiger angeboten worden als ein Jahr zuvor.

Wohnungsgröße und Barrierefreiheit

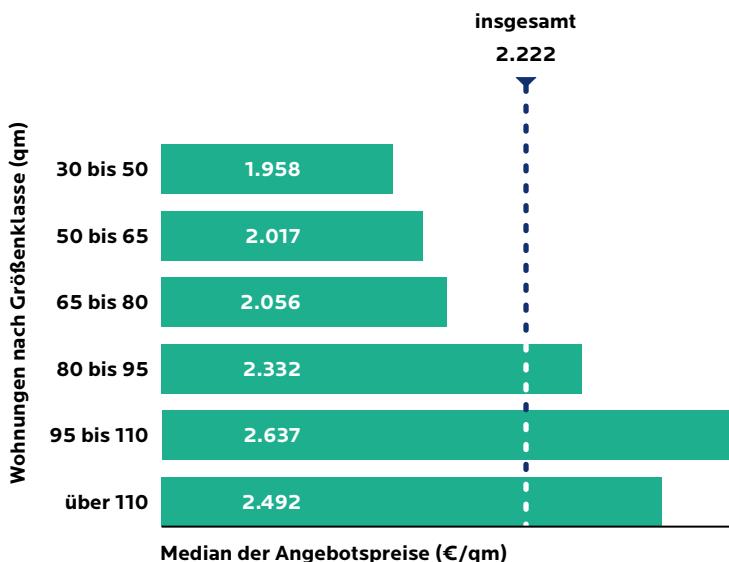
Knapp ein Viertel der Angebote weist eine Wohnungsgröße zwischen 65 und 80 qm aus. Die Medianpreise fallen für diese Wohnungen unterdurchschnittlich aus. Größere Wohnungen sind dagegen erheblich teurer.

Mehr Wohnfläche führt in der Regel auch zu einem höheren (Quadratmeter-)Preis – das Angebot an barrierearmen Wohnungen fällt weiterhin sehr niedrig aus

Abb. 31: Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Das Angebot für besonders kleine (bis 50 qm) und für besonders große Wohnungen (über 110 qm) fällt mit 12,5 bzw. 13,2 Prozent am geringsten aus. Gleichwohl und anders als im Mietwohnungsbereich (vgl. Kapitel 2) liegen die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen bei den kleinen Wohnungen am niedrigsten (mit Ausnahme einzelner Kleinstwohnungen und Mikro-Appartements) und steigen mit zunehmender Wohnungsgröße an. Am höchsten liegt der Quadratmeterpreis für Wohnungen zwischen 95 und 110 qm. Bei noch größeren Eigentumswohnungen sinken die mittleren Angebotspreise wieder und liegen mit knapp 2.500 EUR/qm auch um mehr als 220 EUR/qm niedriger als in der Vorjahresauswertung.

Von den im Untersuchungszeitraum inserierten 1.036 Eigentumswohnungen enthielten lediglich 66 Angebote (6,4 %) den Hinweis, dass es sich um eine barrierefreie oder -arme Wohnung handelt. Die mit Abstand meisten dieser Wohnungen liegen in Wattenscheid. Das barrierearme/-freie Angebot fällt damit – vermutlich aufgrund des gestiegenen Neubauangebots – zwar höher aus als in den Vorjahren. Angesichts einer alternden Gesellschaft und entsprechend steigenden Bedarfen ist dies jedoch ein bemerkenswert niedriges Ergebnis, zumal es an einer eindeutigen Definition dieser Begrifflichkeiten mangelt und eine qualitative Überprüfung der Angaben im Inserat ohnehin nicht erfolgt.

Kleinräumige Betrachtung

Teilräumlich differenziert werden die höchsten Preise für Eigentumswohnungen mit fast 2.700 EUR/qm im Bezirk Süd verlangt, zudem sind hier die Preise im Vorjahresvergleich am stärksten gestiegen (ca. 4,5 %). Im Bezirk Mitte sind die Werte leicht gestiegen, liegen aber im Mittel fast 500 EUR/qm niedriger. In allen anderen Stadtbezirken sind die

Preise im letzten Jahr gefallen, am stärksten im Bezirk Ost. Die meisten Eigentumswohnungen werden im Bezirk Wattenscheid angeboten. Allerdings sind hier die Preise mit Abstand am niedrigsten (1.860 EUR/qm).

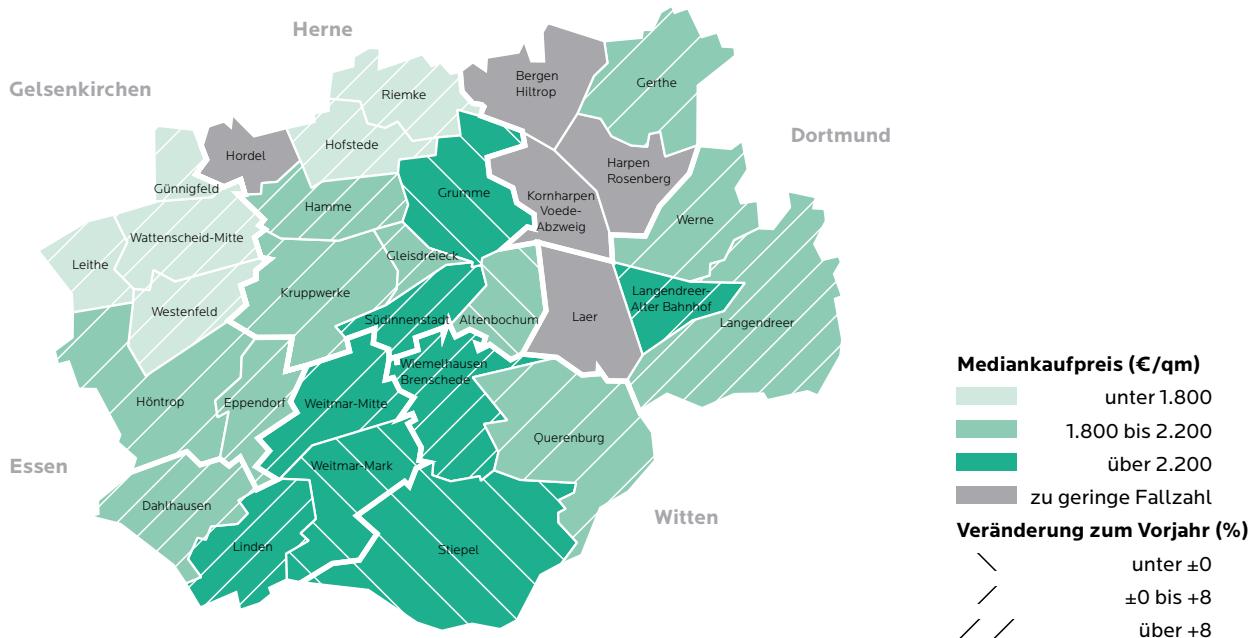
Die teilräumliche Differenzierung setzt sich innerhalb der sechs Stadtbezirke fort: So gibt es auch in Wattenscheid überdurchschnittlich teure Lagen oder im Bezirk Süd vergleichsweise preisgünstige Quartiere. Eine kleinräumige Auswertung auf Ebene der 30 statistischen Bezirke (Ortsteile) ist wegen geringer Fallzahlen leider allenfalls bei Betrachtung eines Mehrjahres-Zeitraumes von drei Jahren sinnvoll, zumal Neubauprojekte verstärkt auf

Preisunterschiede im Stadtgebiet lassen auf ein differenziertes Angebot für unterschiedliche Ansprüche und Geldbeutel schließen

Abb. 32: Angebotskaufpreise für ETW in den Bochumer Ortsteilen

Beobachtungszeitraum Juli 2020 bis Juni 2023 (3 Jahre)

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



kleinräumige Preisdifferenzierungen durchschlagen können.

So wurden im Zeitraum Juli 2020 bis Juni 2023 die höchsten Angebotspreise nicht etwa in Stiepel, sondern mit 3.396 EUR/qm im Ortsteil Langendreer/Alter Bahnhof verlangt. Weniger als die Hälfte und stadtweit am wenigsten wurde in diesem Zeitraum mit 1.544 EUR/qm für eine Eigentumswohnung

in Hofstede gefordert. Aber auch in Riemke sowie den meisten Ortsteilen von Wattenscheid hätte man, salopp formuliert, fast zwei Wohnungen für den Angebotspreis einer Eigentumswohnung aus Langendreer/Alter Bahnhof erwerben können. Auch innerhalb der Ortsteile wird es weitere preisliche Differenzierungen geben, die insgesamt auf ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche Ansprüche und Geldbeutel schließen lassen.

Regionaler Vergleich

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen bewegen sich in Bochum im Vergleich zu den Umlandkommunen im Mittelfeld. Zum Teil deutlich

angeboten, dies gilt vor allem für Gelsenkirchen (1.552 EUR/qm). Da in Bochum die Preise zuletzt gesunken, in Witten dagegen gestiegen sind, liegt dort das Preisniveau mittlerweile etwas höher als in unserer Stadt.

Auch wenn sich die Kaufpreise für eine ETW zuletzt unterschiedlich entwickelt haben – längerfristig sind diese in der gesamten Region deutlich gestiegen, Bochum bewegt sich hier im Mittelfeld

günstiger werden Eigentumswohnungen bei den nördlich angrenzenden Nachbarkommunen

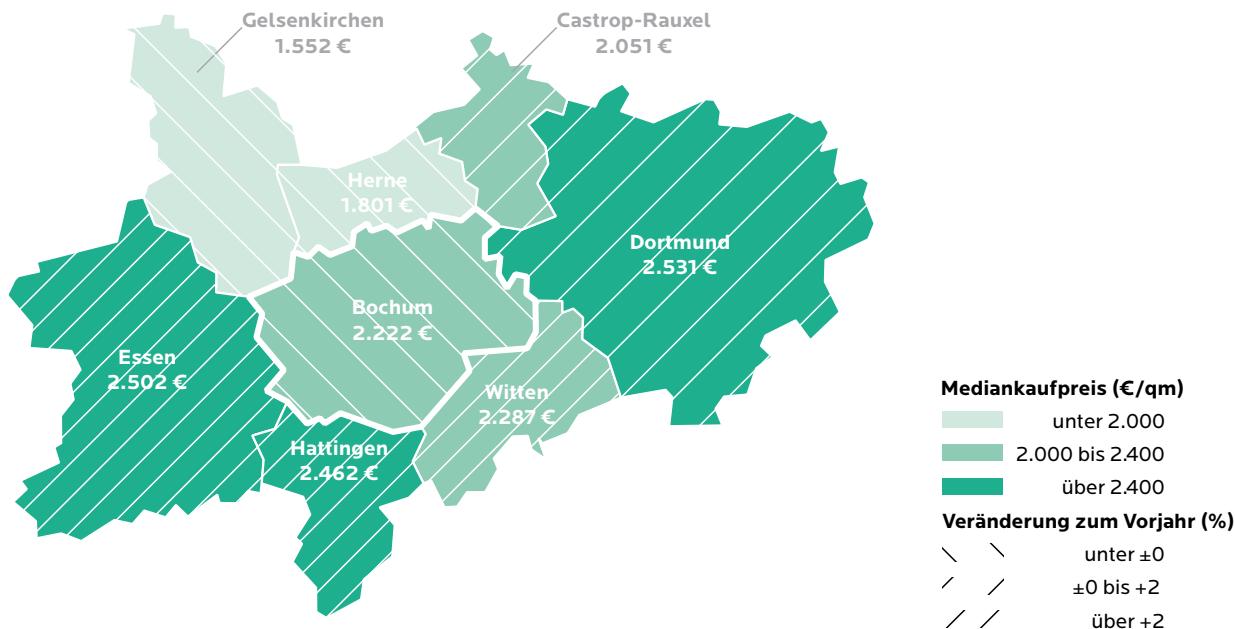
In Hattingen, Essen und Dortmund muss für eine Eigentumswohnung im Mittel am meisten bezahlt werden, hier sind die Preise im Betrachtungszeitraum ebenfalls weiter gestiegen.

Die Angebotspreise für eine Eigentumswohnung haben sich in der gesamten Region in den letzten Jahren weiter nach oben entwickelt. Bochum befindet sich zwar eher auf einem mittleren Entwicklungspfad und hatte – wie dargestellt – zuletzt

Abb. 33: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umlandvergleich

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

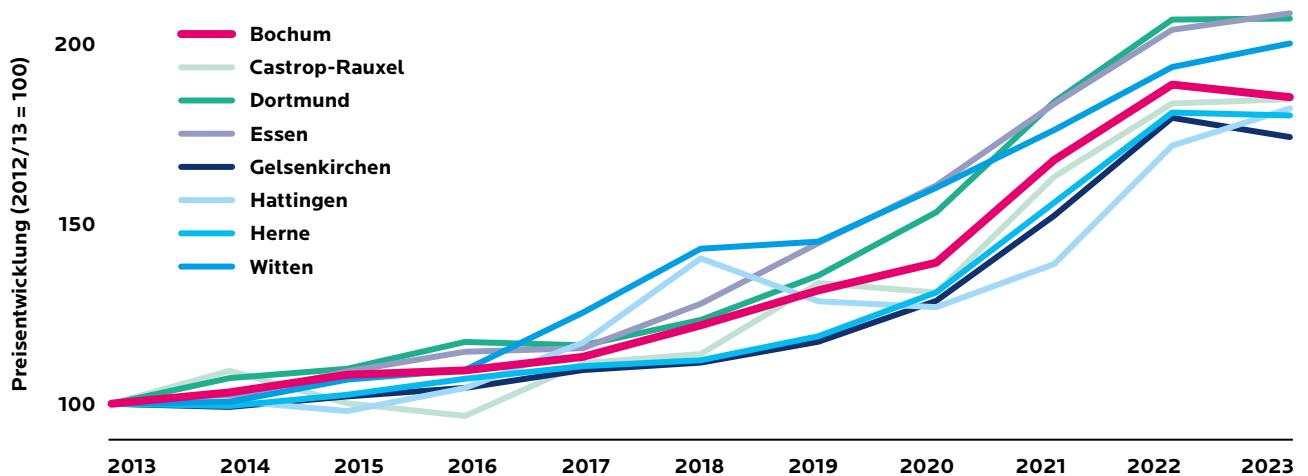
Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



sogar rückläufige Preise registriert, gleichwohl sind auch hier die Angebotskaufpreise in den letzten zehn Jahren um 85,2 Prozent (8,5 % p.a.) kräftig gestiegen. In Witten, Essen und Dortmund haben sich die Preise in den letzten zehn Jahren sogar mehr als verdoppelt. Generell kann festgestellt werden, dass die Kaufpreise für Eigentumswohnungen erheblich stärker gestiegen sind als die Wohnungsmieten (vgl. Kap. 2).

Abb. 34: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umlandvergleich (Index)

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Tätigkeitsbereich der Befragungsteilnehmer*innen	10
Abb. 2:	Beurteilung der aktuellen Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt	11
Abb. 3:	Entwicklung der Wohnungsmarktlage in Bochum	12
Abb. 4:	Entwicklung der Wohnungsmarktlage in Nordrhein-Westfalen	13
Abb. 5:	Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen	15
Abb. 6:	Die wichtigsten Problemfelder auf dem Wohnungsmarkt	16
Abb. 7:	Investitionsklima	18
Abb. 8:	Hemmnisse für den Neubau geförderter Mietwohnungen	19
Abb. 9:	Bewertung der Wichtigkeit von Neubaumaßnahmen	21
Abb. 10:	Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand	24
Abb. 11:	Leerstandsgründe	26
Abb. 12:	Wohnungseerstand gemäß Wohnungsmarktbarometer	27
Abb. 13:	Pandemiebedingte Auswirkungen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt	28
Abb. 14:	Erfahrungen mit dem Bestgebotsverfahren	31
Abb. 15:	Preisentwicklung Miete nach Angebotsjahr (Zeitreihe)	35
Abb. 16:	Angebotsmietpreise nach Wohnungsgröße	37
Abb. 17:	Angebotsmietpreise nach Baujahr	38
Abb. 18:	Angebotsmietpreise in den Bochumer Ortsteilen	39
Abb. 19:	Angebotsmietpreise im Umland-Vergleich	41
Abb. 20:	Preisentwicklung im Umland-Vergleich (Index)	42
Abb. 21:	Angemessene Mietangebote nach Haushaltsgröße (§22 SGBII)	43
Abb. 22:	Mietwohnungen mit Wohnberechtigungsschein auf Stadtbezirksebene	45
Abb. 23:	Warmmiete in Wohngemeinschaften in ausgewählten NRW-Kommunen	47
Abb. 24:	Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser nach Angebotsjahr	51
Abb. 25:	Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser nach Baujahr	52
Abb. 26:	Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umlandvergleich	53
Abb. 27:	Entwicklung der Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umlandvergleich (Index)	54
Abb. 28:	Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Bochum	55
Abb. 29:	Eigentumswohnungen nach Angebotspreisklassen	56
Abb. 30:	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baujahr	57
Abb. 31:	Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße	58
Abb. 32:	Angebotskaufpreise für ETW in den Bochumer Ortsteilen	59
Abb. 33:	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umlandvergleich	61
Abb. 34:	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umlandvergleich (Index)	62

Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktexpert*innen (sofern Teilnahme nicht anonym erfolgt ist)

Areal GmbH Grundstücksverwaltung- und Bauträgergesellschaft, Königsallee 31, Bochum
Baugenossenschaft Bochum eG, Friederikastr. 135, Bochum
Baugenossenschaft „Heimat“ Bochum-Stiepel eG, Unterfeldstr. 22, Bochum
BMB Bauen mit Beteiligung GmbH, Vierhausstr. 112, Bochum
Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG, Saladin-Schmitt-Str. 5, Bochum
Die GWG, Grenzstr. 181, Gelsenkirchen
GWV Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG, Am Hülsenbusch 56, Bochum
Grundhöfer-Invest, Huestr. 5, Bochum
Haus und Grundbesitzverein Bochum Linden Dahlhausen, Dr.-C.-Otto-Str. 92, Bochum
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergegenwart Bochum-Wattenscheid e. V., Hochstr. 63, Bochum
Haus und Grundeigentümer Bochum e.V., Viktoriastr. 63, Bochum
hüllswitt Immobilien GmbH, Zollstr. 113, Bochum
Kemper - Steiner & Partner Architekten GmbH, Gerard-Mortier-Platz 2, Bochum
Kinder- und Jugendring Bochum e.V., Engelsburger Str. 168, Bochum
Langendreer Baugenossenschaft eG, Elsterstr. 38, Bochum
Leicher Immobilien GmbH & Co. KG, Westenfelder Str. 36, Bochum
InWIS Forschung & Beratung GmbH, Springorumallee 20a, Bochum
Laxy Wohnungsbau GmbH & Co. KG, Friederikastr. 107, Bochum
LBS Bochum und LBS Immobilien Bochum, Massenbergstr. 17, Bochum
Markus-Bau GmbH Generalunternehmung, Borgmannstr. 2, Bochum
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V., Brückstr. 58, Bochum
PIETROWSKI ProjektBAU GmbH, Hattinger Str. 338, Bochum
S-ImmobilienDienst der Sparkasse Bochum GmbH, Dr. Ruer Platz 5, Bochum
Tor 5 Architekten BDA & BDA BO HAT HER WIT, Lise-Meitner-Allee 26, Bochum
VBW Bauen und Wohnen GmbH, Wirmerstr. 28, Bochum
Vivawest Wohnen GmbH, Nordsternplatz 1, Gelsenkirchen
Vonovia Immobilienservice GmbH, Rüttenscheider Str. 28, Essen
Wilma Wohnen, Pempelfurtstr. 1, Ratingen

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

Auswertung des Wohnungsmarktbarometers 2023

Frage 1a: In welchem Bereich sind Sie tätig?

Organisation	Anzahl
Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen	11
Genossenschaften	8
Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -unternehmen)	13
Makler und deren Verbände	5
Finanzierungsinstitute	4
Wissenschaft, Sachverständige	2
Architekten (und deren Verbände)	6
Mietvereine	1
Haus - und Grundeigentümergevereine	2
anderer Bereich	2
Summe	54

Frage 1b: Ordnen Sie Ihre Antworten räumlich ein.

Stadtbezirk	Anzahl
Bochum-Mitte	9
Bochum-Wattenscheid	6
Bochum-Nord	5
Bochum-Ost	3
Bochum-Süd	8
Bochum-Südwest	10
Gesamtstadt	28

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	5	17	6	4	0	3,7
normales Preissegment	12	14	5	1	0	4,2
Ein- und Zweifamilienhäuser (Eigentum)						
oberes Preissegment	6	14	5	7	0	3,6
normales Preissegment	14	11	3	3	0	4,2
Mietwohnungen						
oberes Preissegment	4	21	9	3	0	3,7
normales Preissegment	14	20	4	1	0	4,2
Preisgebundene Wohnungen						
bis 2 Räume	20	13	3	0	0	4,5
größere WE	30	4	2	0	0	4,8

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

Segment	sehr angespannt (5)	angespannt (4)	ausgewogen (3)	entspannt (2)	sehr entspannt (1)	Durchschnitt
Eigentumswohnungen						
oberes Preissegment	5	19	10	3	0	3,8
normales Preissegment	12	18	7	1	0	4,1
Ein- und Zweifamilienhäuser (Eigentum)						
oberes Preissegment	6	18	10	3	0	3,6
normales Preissegment	14	14	8	1	0	4,1
Mietwohnungsmarkt						
oberes Preissegment	5	25	10	3	0	3,7
normales Preissegment	19	17	6	1	0	4,1
preisgebundenes Segment						
1-2 Räume	23	13	2	1	0	4,3
größere WE	28	7	2	1	0	4,7

Frage 4a: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
ich sehe zur Zeit keine Probleme	1
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung	29
Bauland zu teuer	32
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung zu hoch	34
Förderangebote von Stadt/Land/Bund sind unzureichend/nicht bedarfsgerecht konzipiert	27
Kapitalmarktlage/Kreditvergabe	27
Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (energetisch,altengerecht, etc.)	18
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen	32
zu wenig kleine Wohnungen/Apartments	23
zu hohe Ansprüche der Nachfragenden an Ausstattung/Zuschnitt der Objekte	6
zu hohe Ansprüche der Nachfragenden an Lage/Wohnumfeld der Objekte	5
städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	15

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
soziale Defizite im Wohnumfeld	17
Teilräumlich sehr hoher Leerstand sowie zunehmendes Auftreten von Problemimmobilien	9
Segregationsprobleme	17
Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, demografische Entwicklung)	13
mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden	18
nachlassende Bautätigkeit	31
Auswirkungen der Covid-19-Pandemie	3
steigende Mietbelastung	31
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	25
Suche/Auswahl der Mieter*innen, zunehmend "schwierige Mieter*innen"	15

andere Probleme:

- „die energetische Bilanz ist mittlerweile sehr bedeutend geworden, daher würde ich diesen Punkt separat abfragen, und nicht zusammen mit Barrierefreiheit o.ä.“
- „Attraktivität des Wohnumfeldes lässt oft zu wünschen übrig. Zu wenig Investitionen in den öffentlichen Raum.“
- „Die aktuelle Förderlandschaft bremsen den frei finanzierten Neubau. Der Bedarf an frei finanzierten, qualitativ guten Wohnungen ist aber weiter gegeben.“

Frage 4b: Aktuelle Probleme auf dem Eigentumsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
Ich sehe zurzeit keine Probleme	1
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar	25
Bauland zu teuer	27
Kosten für Bau/Planung/Bauleitung zu hoch	30
Förderangebote von Stadt/Land/Bund sind unzureichend oder nicht bedarfsgerecht konzipiert	20
Kapitalmarktlage/Kreditvergabe	25
Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (energetisch, altengerecht, etc.)	4
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen (Miete bzw. ETW)	16
zu wenig kleine Wohnungen/Apartments (Miete bzw. ETW)	6
zu hohe Ansprüche der Nachfragende an die Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	5
zu hohe Ansprüche der Nachfragende an die Lage/das Wohnumfeld der Objekte	7
städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	12
soziale Defizite im Wohnumfeld	6
Teilräumlich sehr hoher Leerstand sowie zunehmendes Auftreten von Problemimmobilien	3
Segregationsprobleme (d. h. die soziale Mischung geht zurück)	2

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, demografische Entwicklung)	6
mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden	13
nachlassende Bautätigkeit	24
Auswirkungen der COVID-19-Pandemie	2

andere Probleme:

- 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
generelle Einschätzung	13	29	2	0	0	4,3
Neubau im Eigentumsbereich	11	21	3	2	0	4,1
Neubau von Mietwohnungen (freifinanziert)	23	20	0	1	0	4,5
Neubau von Mietwohnungen (gefördert)	19	17	5	2	0	4,2
Bestandsmaßnahmen (z.B. Sanierung)	2	23	14	4	0	3,5
Erwerb von bestehendem Wohnraum	4	22	11	5	0	3,6

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	2	34
Verfügbarkeit von Bauland	2	33
Bestgebotsverfahren/Konzeptvergaben	4	24
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	2	26
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	0	35
Finanzierungsbedingungen	1	37
Einkommensentwicklung/Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden	4	22
Steuer- und Abschreibungsrecht	4	16
Renditeerwartungen	1	26
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	4	24
absehbare demografische Entwicklung	7	17
Infrastrukturangebot	8	8
Auswirkungen der Covid-19-Pandemie	2	5

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	42
Verfügbarkeit von Bauland	1	38
Bestgebotsverfahren/Konzeptverfahren	6	27
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	2	29
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	0	41
Finanzierungsbedingungen	1	41
Einkommensentwicklung/Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden	4	28
Steuer- und Abschreibungsrecht	6	15
Renditeerwartungen	2	32
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	4	28
absehbare demografische Entwicklung	5	20
Infrastrukturangebot	7	16
Auswirkungen der Covid-19-Pandemie	1	5
Sozialstruktur der Mieter*innen/Wohnungssuchenden	2	23
Mietrecht	6	18

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	4	15
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	1	26
Finanzierungsbedingungen	1	34
Einkommensentwicklung/Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden	2	23
Steuer- und Abschreibungsrecht	6	16
Renditeerwartungen	2	28
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	7	18
absehbare demografische Entwicklung	4	19
Infrastrukturangebot	8	12
Auswirkungen der Covid-19-Pandemie	2	5
Sozialstruktur der Mieter*innen/Wohnungssuchenden	2	19
Mietrecht	5	20

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.)	38	6	0	0
mangelnde kommunalpolitische Unterstützung (wohnungspolitische Konzepte, Kooperation)	7	15	16	0
Widerstand der Bevölkerung/Nachbarschaft	9	17	14	0
Investoren fürchten die Belegungsbindung/zugewiesenes Mieter*innenklientel	7	23	9	0
Bürokratischer Aufwand für Förderanträge zu hoch	15	22	6	0
Private/kleine Investor*innen sind über die Förderung nicht ausreichend informiert	13	18	4	0
zu wenig Eigenkapital bei potenziellen Investor*innen	10	11	15	0
Mietenstufe 4 für Bochum zu niedrig	10	11	13	0

Sonstige Hemmnisse:

- „Die Förderbedingungen sind nicht attraktiv“

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

Antwortmöglichkeiten	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Zusammenlegung kleiner Wohnungen	2	9	25	5
Modernisierung von Bad und Küche	17	17	7	0
Energetische Sanierung (Dämmung, Heizung)	28	13	1	0
Altengerechter Umbau (Barrierefrei/-arm)	17	23	3	0
Instandhaltungsrückstau beseitigen	16	20	6	1
baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen	11	20	11	1
Konzept zur Vermeidung sozialer Entmischung	13	19	7	1
Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme (Beratung, Konfliktvermittlung)	13	19	6	2
Rückbau/Abriss	5	20	11	6
Aktivierung von Leerständen	11	16	11	3
Umgang mit Problemimmobilien	20	13	7	0
Herrichten von Wohnraum zur langfristigen Unterbringung von Flüchtlingen	6	16	10	2
Anbau/Ergänzung fehlender Balkone	13	23	5	0
Hof- und Fassadenprogramm	13	17	10	1

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)	8	15	18	3
Alten- und Pflegeheime	5	28	8	2
Betreutes Wohnen (für Senior*innen)	15	25	3	0
geförderte Mietwohnungen	20	18	4	0
Mietwohnungen zur langfristigen Wohnraumversorgung von Geflüchteten	6	19	10	3
Studierendenwohnungen	9	26	7	0
Kleine Wohnungen	13	22	7	0
Große Wohnungen	18	15	8	0

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

	sehr angespannt (5)	angespannt (4)	ausgewogen (3)	entspannt (2)	sehr entspannt (1)	Durchschnittswert
Senior*innen	10	27	4	1	0	4,1
Familien	17	25	1	0	0	4,4
Studierende	9	20	13	1	0	3,9
Singles	2	19	16	5	0	3,4
Einkommensstarke	0	9	16	15	0	2,9
Einkommensschwache	19	23	0	1	0	4,4
Paare ohne Kinder	1	9	19	11	0	3,0
Alleinerziehende	13	22	5	1	0	4,1
Geflüchtete	17	12	5	0	0	4,4

Frage 11 a: Entwicklung des Leerstandes

	starke Abnahme	Abnahme	keine Veränderung	Zunahme	starke Zunahme
in den letzten 12 Monaten	3	10	16	3	0
in den kommenden 12 Monaten (Erwartung)	1	13	13	4	0

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

Antwortmöglichkeiten	generelle Einschätzung
Mängel im Gebäude (z. B. fehlende Dämmung)	16
Mängel in der Wohnung (z. B. fehlender Balkon)	19
städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	14
soziale Defizite im Wohnungsumfeld	18
Instandsetzung, Modernisierung	24
Verkauf, Abriss, Rückbau	11
Vermietungsschwierigkeiten, fehlende Nachfrage	7
„freiwilliger“ Leerstand (z.B. Angst vor „Mietnomaden“)	11
Überforderung/Desinteresse der Eigentümer*innen	12
„unechter“ Leerstand (Wohnung wird nur temporär benutzt, z. B. Zweitwohnung)	0
spekulativer Leerstand	4
Auswirkungen der Covid-19-Pandemie	2

Frage 11 c: Welche Marktsegmente sind am stärksten betroffen?

Antwortmöglichkeiten	generelle Einschätzung
Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser	0
Eigentumswohnungen	2
Mietwohnungen im Privateigentum	21
Mietwohnungen im Eigentum professioneller Akteure (WU, Genossenschaft,...)	10
Preisgebundenes Marktsegment	2

Frage 12: Covid-19 – Welchen nachfolgenden Aussagen würden Sie zustimmen?

Infolge der Covid-19-Pandemie ...	seit Pandemiebeginn	zukünftig
...sehe ich keine größeren Probleme für den Bochumer Wohnungsmarkt	20	15
...steigt die Nachfrage nach günstigem Wohnraum deutlich an (durch Einkommenswegfall, Kurzarbeit oder fehlende Minijobs)	10	8
...sinkt die Umzugsmobilität.	12	6
...steigt die Mietkostenbelastung der Haushalte weiter an.	11	11
...verändern sich die Ansprüche an das Wohnumfeld.	17	18
...verändern sich Die Ansprüche an das Wohnen (z. B. schnelles Internet, ...)	23	17
...möchten Haushalte vermehrt eine Wohnung mit Balkon/Terrasse oder Garten.	21	14
...ergeben sich durch den Wandel der Bochumer Innenstadt neue Chancen für innerstädtisches Wohnen.	8	17
...erweisen sich Gemeinschaftsunterkünfte als anfällig, sodass vermehrt auf alternative/neue Konzepte gesetzt wird.	2	7
...steigt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf weiter an, weil die Menschen mehr zuhause sind/häufiger von zuhause arbeiten.	15	19
...kommt es zu Mietausfällen bei Studierenden und Auszubildenden.	5	4
...sind verstärkt Auswirkungen bei der Finanzierung von Wohneigentum festzustellen (Ausfälle bei der Kredittilgung, Zurückhaltung bei neuen Krediten u. ä.)	6	9
...nehmen die Wohnungsleerstände deutlich zu.	1	0
...gewinnt die Wohnraumförderung NRW an Bedeutung	4	11
...steigen die Baukosten weiter an.	19	15
...kommt es zu Bauzeitenverzögerungen/Lieferengpässen.	19	11
...verändert sich das Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig.	8	9
...bleibt die Nachfrage nach Immobilien zur Kapitalanlage ungebrochen hoch.	5	6
...nimmt die Preissensibilität von Selbstnutzenden beim Immobilienkauf zu.	3	13
...wird die Auftragslage im Baugewerbe (Wohnen) deutlich einbrechen.	3	14

Frage 13: Wohnungsunternehmer*innen/Eigentümer*innen/Vermieter*innen mit eigenem Wohnungsbestand

	Anzahl der Wohnungen (Ende 2022)
Bochum gesamt	35.481
davon gefördert (in Bindung)	6.838
energetisch saniert (umfassende bauliche wärmedämmende Maßnahmen)	17.621
barrierefrei/-arm	3.170
Höhe des Leerstandes	905
Wie viele der leerstehenden Wohnungen stehen dem Markt innerhalb von 3 Monaten für die Wiedervermietung zur Verfügung?	424

Frage 14: Sind Ihnen die Ausschreibungen der Stadt Bochum zu Bestgebotsverfahren/Konzeptvergaben bekannt?

	Anzahl der Nennungen
Ja	32
Nein	9

Frage 15: Beabsichtigen Sie, in Zukunft an Ausschreibungen der Stadt Bochum zu Bestgebotsverfahren/Konzeptvergaben teilzunehmen?

	Anzahl der Nennungen
Ja	14
Nein	23

Frage 15 a: Wenn ja, welche Verfahren sind von besonderem Interesse?

„Freifinanzierter Wohnungsbau“, „[Konzeptverfahren]“, „alle“, „Verfahren zu Flächen für ETW und Siedlungsbau zum Verkauf“

Frage 15 b: Wenn nein, warum nicht?

„Das Verfahren an sich macht das Wohnen für den Mieter/[Erwerber] unbezahlbar.“, „Ist für uns als Interessenverband nicht relevant.“, „Wir bauen nicht selbst, wir betreuen Bauträger.“, „Die hohen Baukosten, Zinsen, Anforderungen machen es im Geschosswohnungsbau nicht möglich zu [marktgerechten] Preisen.“, „Keine Investorentätigkeit“, „Langwierig“, „Kostenintensive Vorleistungen, die in verlorene Investitionen münden“, „unattraktive Baugebiete“, „Zwangszuweisung von Mietern oder eventuell von Käfern geht nicht, da Erwerber sich auch ein Umfeld bzw. eine entsprechende Hausgemeinschaft einkaufen.“, „Unser Neubauprojekte beschränken sich auf bestandersetzenende Maßnahmen! Aus heutiger Sicht lassen sich Neubauprojekte (inkl. Ankauf eines Grundstücks) nicht wirtschaftlich darstellen.“, „Mietzins zu niedrig / Baukosten Neubau zu hoch > Rendite zu niedrig“, „Falsches Verfahren, Es fehlt im Vergabeverfahren aus unserer Sicht eine (positive) Bewertung des lokalen Engagements von hiesigen Unternehmen, die als langfristige Bestandhalter den Wohnungsmarkt in Bochum dauerhaft und nachhaltig sichern.“

Frage 16: Haben Sie in der Vergangenheit an Ausschreibungen der Stadt Bochum zu Bestgebotsverfahren/Konzeptvergaben teilgenommen?

	Anzahl der Nennungen
Ja	14
Nein	22

Frage 16 a: Wenn ja, wie beurteilen Sie die Verfahren insgesamt...
(Bitte vergeben Sie eine Schulnote von 1 „sehr gut“ bis 6 „ungenügend“)

	1	2	3	4	5	6	Notenschnitt
...mit Blick auf den Verfahrensaufwand in zeitlicher und finanzieller Hinsicht?	1	0	4	5	2	1	3,8
...mit Blick auf die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten	2	6	2	3	0	0	2,5
...mit Blick auf das Nutzungskonzept?	2	2	7	2	0	0	2,7
...mit Blick auf die Angemessenheit des Kaufpreises?	1	1	4	5	2	0	3,5
...mit Blick auf den Verfahrensablauf und das Verfahrensmanagement?	1	2	4	2	3	0	3,3

Frage 16 b: Wenn nein, welche Gründe sind dafür ausschlaggebend?

„Fehlende Information“, „Keine Investorentätigkeit (...)“, „Das Verfahren war uns nicht bekannt.“

Frage 17: Was müsste sich aus Ihrer Sicht ändern, damit Sie an Ausschreibungen der Stadt Bochum zu Bestgebotsverfahren/Konzeptvergaben teilnehmen?

- „Angebote /Informationen zusenden“,
- „Die Konzepte sollten unter wirtschaftlichen Aspekten für Investoren darstellbar sein.“,
- „Habe ich bereits erläutert. Der [finanzielle] Aufwand steht in keinem angemessenen Verhältnis zur [Wirtschaftlichkeit]. Eine Verschwendung von Dienstleistungen der freien Architekten und des Investors... absurd und das zur jetzigen [katastrophalen] Lage“,
- „Es sollte gar keine [Bestgebotsverfahren] geben, sondern Konzeptvergaben. Das Bauland muss bezahlbar bleiben und städtebauliche und klimafreundliche Ziele sind nicht günstig in der Vergabe, aber es ist eine [Investition] für die Zukunft.“,
- „Weniger Bürokratie“,
- „Keine Investorentätigkeit“,
- „Deutlich effizienterer Verfahrensablauf, [attraktive], gut erschlossene Grundstücke, Anforderungen an Vorleistung des Interessenten senken“,
- „Freie Auswahl der Käufer bzw. Mieter.“,
- „Der Kaufpreis darf kein Kriterium sein. Die baulichen und sozialen Qualitäten müssen im Sinne eines attraktiven und bezahlbaren Wohnstandortes über einen Zuschlag entscheiden. Die Wertungsmatrix sollte objektiven Prüfkriterien standhalten. Diese sind nach dem Verfahren offenzulegen.“,
- „Wir müssten von den Verfahren wissen bzw. das Portal kennen, auf dem sie ausgeschrieben sind.“,
- „Die Rahmenbedingungen -Refinanzierung+ Baukosten- müssten sich verbessern“,
- „Schnelleres Baurecht, vereinfachte Verfahren, Fördermöglichkeiten, [höhere] Verdichtung, steigendes Mietniveau, Zuzug (an angestellten Arbeitnehmern)“,
- „Bonus für Genossenschaften. Generelle positive Bewertung der Eigenschaft als lokaler Wohnungsmarktakteur mit langfristiger Bestandsstrategie. Höhere Entscheidungskompetenz der Verhandlungspartner.“,
- „Investitionsmöglichkeiten in attraktive Lagen, die zu unserem Portfolio passen.“

Glossar

Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren (Anmerkungen und Erläuterungen)
Datenquelle (sofern nicht anderslautend angegeben): Stadt Bochum,
Fachbereich Statistik und Wirkungscontrolling
Stichtag: 31. Dezember 2022 (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 für den Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 auf Ebene der sechs Stadtbezirke dargestellt. Die Kaufpreisdaten für Eigentumswohnungen auf Ortsteilebene beziehen sich dagegen auf den Zeitraum Juli 2020 bis Juni 2023, 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 für den Zeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 dargestellt.

Arbeitslosenanteil Der Arbeitslosenanteil entspricht dem Verhältnis der absoluten Zahl Arbeitslosen nach SGB II und SGB III im Verhältnis zur Bevölkerung 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).

Ausländer*innenanteil Der dargestellte Ausländer*innenanteil (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 2020 bis 2022 in Relation zum Wohnungsbestand des Jahres 2019 gesetzt (Quelle: Bautätigkeitsstatistik; IT.NRW).

Bautätigkeit Dargestellt sind Baufertigstellungen (Neubau) von Wohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime, Summe der Jahre 2018 bis 2022 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*innen je Quadratkilometer Fläche Stadtgebiet.

Eigentumsquote (selbst genutztes Wohneigentum) Wird eine Wohnung von Eigentümer*innen bewohnt, unabhängig davon, ob es sich um Einzelpersonen oder eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümer*innen handelt, so heißt sie Eigentümer*innenwohnung. Die Anzahl dieser Wohnungen wird zum Stichtag Juni 2023 gerundet dargestellt. Die Eigentumsquote errechnet sich auf Grundlage der Wohnungen in Wohngebäuden anhand der Gebäudedatei der Stadt Bochum zum 31. Dezember 2022. Bitte Hinweise zum Indikator „Wohngebäude/Wohnungsbestand“ beachten.

Einwohner*innen (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*innen 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*innen mit Migrationshintergrund Personen mit Migrationshintergrund können aus der Statistikdatei des Einwohnermeldewesens nur annähernd ausgewertet werden. Die Bochumer Definition umfasst die Ausländer*innen (Einwohner*innen mit 1. Staatsangehörigkeit „nichtdeutsch“) sowie die Einwohner*innen 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 Studierenden-, 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.

Kaufkraft Das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region (Quelle: MB Micromarketing GmbH, Stand 2023)

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.

Senior*innenwohnungen Dargestellt wird die Zahl der mit öffentlichen Landesmitteln geförderten Senior*innenwohnungen 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*in 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 31.12.2022 sofern nicht im Glossar abweichend angegeben. Quellenangaben und Definitionen zu den einzelnen Indikatoren vgl. Glossar.

Statistischer Bezirk (Ortsteil)	Fläche (qkm)	Angebots-Kaufpreis für Eigentums- wohnungen (EUR/qm)	Angebotsmiete (EUR/qm)	Kaufkraftindex (DE=100)	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 (%)
	Preise/Marktanspannung				Wohnungsangebot (Wohngebäude)						
10 Grumme	5,67	2.691	8,32	93	1.910	820	1.100	70	42,7	4,7	83,2
11 Gleisdreieck	1,26	2.167	8,09	78	770	110	650	70	14,6	1,3	85,7
13 Altenbochum	3,13	2.136	8,25	91	1.800	920	880	60	51,2	6,1	77,2
14 Südstadt	2,70	2.388	8,50	90	1.990	570	1.430	190	28,3	11,1	79,4
15 Kruppwerke	6,51	1.992	8,05	79	2.040	930	1.110	80	45,6	4,9	86,8
16 Hamme	3,89	1.809	7,50	79	1.670	490	1.190	150	29,0	5,4	77,8
17 Hordel	2,35	k.A.	7,40	90	950	830	120	0	87,3	3,2	88,4
18 Hofstede	3,24	1.544	7,79	86	1.480	760	720	50	51,1	4,7	71,6
19 Riemke	3,83	1.774	7,44	87	1.230	610	620	30	49,3	8,1	72,4
1 Mitte	32,58	2.198	8,00	86	13.800	6.000	7.800	700	43,5	5,7	80,4
24 Günnigfeld	1,66	1.731	6,92	85	950	530	420	30	55,7	9,5	69,5
25 Wat-Mitte	4,61	1.737	7,38	81	2.900	1.210	1.690	240	41,7	4,8	78,6
26 Leithe	2,80	1.738	7,00	85	1.160	600	560	30	51,9	16,4	69,8
27 Westenfeld	3,75	1.743	7,63	87	1.200	430	770	140	35,9	5,8	66,7
28 Höntrop	7,93	2.046	7,50	92	2.980	1.940	1.050	100	65,0	9,4	48,7
29 Eppendorf	3,22	2.000	8,10	99	2.090	1.410	670	30	67,8	8,1	55,0
2 Wattenscheid	23,90	1.860	7,42	87	11.300	6.100	5.200	600	54,3	9,6	63,7
36 Bergen/Hiltrop	4,91	k.A.	7,00	90	2.350	1.710	640	30	72,8	13,2	69,4
37 Gerthe	5,87	1.957	7,34	88	1.580	960	630	30	60,5	14,6	62,7
38 Harpen/Rosenberg	3,96	k.A.	7,23	87	1.550	1.110	450	40	71,3	7,1	64,5
Kornharpen/ Voede-Abzweig	4,08	k.A.	7,29	89	1.320	780	550	50	58,8	9,8	68,9
3 Nord	18,82	2.209	7,35	89	6.800	4.500	2.300	100	66,9	11,3	66,2
46 Laer	4,46	k.A.	6,93	82	760	360	410	40	46,8	3,9	52,6
47 Werne	4,89	1.857	7,50	82	2.150	960	1.180	80	44,9	6,5	69,3
48 Langendreer	11,54	1.989	7,57	88	4.290	2.540	1.750	120	59,1	10,0	61,5
Langendreer-Alter Bahnhof	2,58	3.396	7,92	81	880	360	520	50	40,7	6,8	76,1
4 Ost	23,47	2.121	7,58	84	8.100	4.200	3.900	300	52,2	8,0	64,2
53 Wiemelhausen/ Brenschede	5,46	2.849	8,43	99	3.120	1.850	1.270	80	59,4	8,7	67,6
54 Stiepel	12,50	2.947	9,43	128	2.960	2.370	590	30	80,1	9,8	47,0
55 Querenburg	9,11	2.109	7,71	91	1.970	1.380	580	170	70,4	5,1	54,3
5 Süd	27,07	2.689	8,38	103	8.000	5.600	2.400	300	69,7	8,5	56,3
63 Weitmar-Mitte	4,74	2.319	8,85	91	2.720	1.620	1.100	70	59,6	8,5	71,3
64 Weitmar-Mark	5,16	2.627	8,50	105	2.400	1.480	910	40	61,9	10,0	51,7
65 Linden	4,55	2.242	7,69	98	2.830	1.970	860	60	69,6	13,8	50,5
66 Dahlhausen	5,05	2.194	7,40	97	2.550	1.640	910	70	64,2	14,5	53,7
6 Südwest	19,50	2.426	8,30	97	10.500	6.700	3.800	200	63,9	11,1	56,2
Bochum gesamt	145,66	2.222	7,86	90	58.500	33.200	25.300	2.200	56,8	8,5	65,6

Statistischer Bezirk (Ortsteil)	Wohnungsbestand (Wohnheiten)	Bautätigkeit (Fertigstellungen 2018-2022)	selbstgenutztes Wohn- eigentum (Anzahl WE)	Eigentumsquote (%)	Geförderter Wohnungsbestand	Anteil geförderter WE (%)	Senior*innen- wohnungen (gefördert)	Wohnfläche je Wohnung (qm)	Wohnfläche je Person (qm)
Wohnungsangebot (Wohnungen)									
10 Grumme	7.590	157	1.480	20,0	292	3,8	135	75,8	43,0
11 Gleisdreieck	4.510	59	310	7,0	242	5,4	36	64,2	31,2
13 Altenbochum	6.680	69	1.380	21,0	551	8,2	206	71,5	39,8
14 Südmittenstadt	10.260	138	1.570	15,0	383	3,7	113	70,4	41,4
15 Kruppwerke	8.290	63	1.160	14,0	300	3,6	55	58,6	31,2
16 Hamme	8.840	117	1.170	13,0	507	5,7	120	60,8	33,7
17 Hordel	1.600	9	830	52,0	168	10,5	61	70,2	34,6
18 Hofstede	5.430	48	1.100	20,0	273	5,0	122	66,8	35,9
19 Riemke	4.310	17	970	22,0	190	4,4	14	64,1	36,5
1 Mitte	57.500	677	10.000	17,0	2.906	5,1	862	66,8	36,7
24 Günnigfeld	3.320	7	840	25,0	111	3,3	21	64,5	37,3
25 Wat-Mitte	13.010	199	2.220	17,0	341	2,6	135	63,6	36,2
26 Leithe	4.300	6	900	21,0	205	4,8	64	62,8	35,5
27 Westenfeld	5.980	91	1.230	21,0	246	4,1	2	70,2	39,6
28 Höntrop	9.000	64	2.820	31,0	974	10,8	59	78,5	41,7
29 Eppendorf	5.490	71	1.850	34,0	239	4,4	120	79,3	45,4
2 Wattenscheid	41.100	438	9.900	24,0	2.116	5,1	401	69,9	39,2
36 Bergen/Hiltrop	5.630	72	1.850	33,0	484	8,6	87	73,4	39,4
37 Gerthe	4.730	9	1.260	27,0	282	6,0	37	73,9	38,7
38 Harpen/Rosenberg	4.460	40	1.450	33,0	250	5,6	49	76,0	39,4
39 Kornharpen/ Voede-Abzweig	4.370	58	960	22,0	471	10,8	93	68,8	40,6
3 Nord	19.200	179	5.500	29,0	1.487	7,7	266	73,1	39,5
46 Laer	3.090	30	640	21,0	415	13,4	27	72,5	36,2
47 Werne	8.310	65	1.560	19,0	671	8,1	76	65,4	35,9
48 Langendreer	13.660	185	3.670	27,0	1.126	8,2	132	73,4	39,8
49 Langendreer-Alter Bahnhof	3.820	91	670	18,0	103	2,7	0	64,3	36,1
4 Ost	28.900	371	6.500	23,0	2.315	8,0	235	69,8	37,8
53 Wiemelhausen/ Brenschede	9.590	98	2.940	31,0	499	5,2	295	78,2	40,8
54 Stiepel	6.020	119	2.640	44,0	59	1,0	0	93,5	50,1
55 Querenburg	7.170	75	1.830	25,0	1.330	18,5	59	81,5	27,3
5 Süd	22.800	292	7.400	33,0	1.888	8,3	354	83,3	37,2
63 Weitmar-Mitte	8.790	204	2.230	25,0	222	2,5	113	72,3	39,1
64 Weitmar-Mark	6.840	179	2.430	36,0	218	3,2	117	79,2	45,3
65 Linden	7.480	56	2.750	37,0	406	5,4	90	79,2	42,1
66 Dahlhausen	7.090	140	2.340	33,0	410	5,8	134	76,9	42,5
6 Südwest	30.200	579	9.700	32,0	1.256	4,2	454	76,7	42,0
Bochum gesamt	199.600	2.598	49.000	25,0	11.968	6,0	2.572	71,8	38,5

Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

Datenstand 31.12.2022 sofern nicht im Glossar abweichend angegeben. Quellenangaben und Definitionen zu den einzelnen Indikatoren vgl. Glossar.

Statistischer Bezirk (Ortsteil)	Einwohner*innen (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 (%)	Altenquotient	Jugendquotient	Haushalte	durchschnittliche Haushaltsgröße
Wohnungsnachfrage													
10 Grumme	13.381	2.359	-72	132	11,3	2.644	19,8	398	4,1	53,2	23,4	7.040	1,81
11 Gleisdreieck	9.303	7.361	-124	291	30,3	3.947	42,4	751	9,0	27,0	17,0	5.790	1,52
13 Altenbochum	12.004	3.840	-165	95	10,5	2.392	19,9	488	5,0	64,3	24,0	6.740	1,73
14 Südingenstadt	17.432	6.467	-3	94	10,9	3.304	19,0	599	4,3	38,6	16,8	11.050	1,56
15 Kruppwerke	15.581	2.393	-20	287	33,2	7.257	46,6	1.766	12,1	30,6	26,0	8.520	1,81
16 Hamme	15.958	4.101	20	119	26,7	6.208	38,9	1.315	9,1	31,8	25,9	9.010	1,76
17 Hordel	3.249	1.385	-2	5	9,8	547	16,8	121	5,0	60,4	31,0	1.560	2,07
18 Hofstede	10.088	3.115	-29	78	20,5	3.286	32,6	741	8,5	46,9	27,6	5.350	1,87
19 Riemke	7.577	1.976	-75	66	15,7	2.036	26,9	469	7,8	49,8	28,8	3.970	1,87
1 Mitte	104.573	3.210	-470	1.167	19,6	31.621	30,2	6.648	7,4	41,5	23,4	59.000	1,74
24 Günnigfeld	5.725	3.454	10	81	21,3	1.583	27,7	519	10,2	47,6	32,4	2.940	1,95
25 Wat-Mitte	22.863	4.958	-71	428	26,5	8.174	35,8	2.378	11,2	46,6	31,0	11.860	1,89
26 Leithe	7.606	2.719	-32	39	20,0	2.205	29,0	612	8,9	49,4	31,8	3.800	1,95
27 Westenfeld	10.601	2.829	-60	90	18,6	3.187	30,1	667	8,2	61,0	29,6	5.670	1,86
28 Höntrop	16.952	2.138	-75	91	10,6	3.344	19,7	776	6,4	66,2	31,2	8.500	1,97
29 Eppendorf	9.591	2.976	-70	58	5,3	1.032	10,8	223	3,5	73,5	27,5	5.000	1,90
2 Wattenscheid	73.338	3.060	-298	787	17,8	19.525	26,6	5.175	8,4	56,6	30,6	37.800	1,92
36 Bergen/Hiltrop	10.475	2.135	-106	49	8,0	1.878	17,9	417	4,9	63,7	29,3	5.190	1,98
37 Gerthe	9.035	1.538	-52	29	13,7	2.042	22,6	474	6,2	50,9	28,1	4.690	1,92
38 Harpen/Rosenberg	8.592	2.169	-80	143	11,5	1.918	22,3	342	5,4	75,6	28,7	4.230	1,95
39 Kornharpen/ Voede-Abzweig	7.409	1.817	-38	3	10,6	1.510	20,4	431	6,6	59,1	25,7	4.090	1,80
3 Nord	35.511	1.887	-276	224	10,8	7.348	20,7	1.664	5,7	61,9	28,1	18.200	1,92
46 Laer	6.198	1.388	3	27	19,8	2.297	37,1	390	8,3	54,2	33,1	3.120	1,98
47 Werne	15.128	3.093	-87	195	19,7	4.492	29,7	1.186	9,2	49,4	29,0	7.870	1,90
48 Langendreer	25.192	2.184	-182	418	12,3	5.711	22,7	1.280	6,2	58,3	29,6	12.790	1,94
49 Langendreer-Alter Bahnhof	6.811	2.643	-22	123	21,9	2.228	32,7	496	7,7	41,1	27,5	3.630	1,87
4 Ost	53.329	2.272	-288	763	16,5	14.728	27,6	3.352	7,5	52,9	29,5	27.400	1,92
53 Wiemelhausen/ Brenschede	18.396	3.367	-199	200	10,0	3.346	18,2	416	3,0	59,6	23,1	9.960	1,81
54 Stiepel	11.245	900	-63	40	3,7	995	8,8	110	2,3	69,5	29,4	5.570	2,01
55 Querenburg	21.377	2.347	-10	765	35,0	10.746	50,3	1.272	6,3	31,7	25,1	11.430	1,85
5 Süd	51.018	1.885	-272	1.005	19,1	15.087	29,6	1.798	4,4	48,6	25,2	27.000	1,87
63 Weitmar-Mitte	16.235	3.423	-125	226	14,1	3.632	22,4	762	5,7	52,7	27,2	8.710	1,84
64 Weitmar-Mark	11.948	2.317	-61	30	5,9	1.403	11,7	238	3,4	76,3	25,2	6.450	1,84
65 Linden	14.081	3.095	-58	299	8,6	2.154	15,3	530	5,1	66,3	29,2	7.090	1,95
66 Dahlhausen	12.821	2.540	-57	138	9,6	2.163	16,9	489	4,8	60,9	29,8	6.420	1,98
6 Südwest	55.085	2.825	-301	693	9,9	9.352	17,0	2.019	4,8	62,8	27,9	28.700	1,90
Bochum gesamt	372.854	2.560	-1.905	4.639	16,5	97.661	26,2	20.698	6,7	51,7	26,9	198.100	1,85

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

