



Wohnungsmarkt- bericht 2024

Ergebnisse der Bochumer
Wohnungsmarktbeobachtung

Impressum

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

Rückfragen: Melisa Wentsch
Fon: 0234/910-2512
E-Mail: stadtplanung-wohnen@bochum.de
Internet: www.bochum.de/wohnungsmarktbericht

Konzept: Wolfgang Loke, Iris Stendera, Melisa Wentsch

Titelbild: Stockumer Straße, ©Albert Dirscherl

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: 978-3-8093-0348-0
Bochum, Dezember 2024

Inhalt

	Vorwort	6
	Schneller Überblick	8
	1. Grundstücks- und Immobilienmarkt	13
1.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Kapitalmarktlage	13
1.2	Bodenumsätze und Baulandpreise	14
1.3	Immobilienpreisentwicklung	20
1.3.1	Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	21
1.3.2	Eigentumswohnungen	24
1.4	Regionalplan Ruhr	29
	2. Wohnungsangebot	33
2.1	Wohnungsneubau (Bautätigkeit)	33
2.2	Wohnungsbestand	37
2.3	Geförderter Wohnungsbau	44
	3. Wohnungsbedarf und -nachfrage	49
3.1	Demografische Entwicklung	49
3.2	Wanderungsbewegungen	52
3.3	Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	55
3.3.1	Sozial- und Transferleistungsempfangende	56
3.3.2	Geflüchtete und Asylbewerber*innen	59
3.3.3	Wohnen im Alter	60
3.3.4	Studentisches Wohnen	62

4. Entwicklung der Wohnungsmieten	67
4.1 Wohnnebenkosten	67
4.2 Betrachtung auf kommunaler Ebene	69
4.3 Regionaler Vergleich	74
4.4 Mietwohnungsangebot für Bedarfsgemeinschaften	76
5. Regionale Wohnungsmarktbeobachtung	80
6. Wohnungsmarktbarometer	85
7. Handlungskonzept Wohnen	99
Anhang	104
Abbildungsverzeichnis	104
Tabellenverzeichnis	106
Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktexpert*innen	107
Auswertung des Wohnungsmarktbarometers 2024	108
Glossar	118
Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile	120
Statistische Gliederung der Stadt Bochum	123

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

Bochum hat sich in den letzten Jahren als ein attraktives Oberzentrum im Ruhrgebiet etabliert, der sowohl durch seine hohe Lebensqualität als auch durch seine wirtschaftliche und kulturelle Bedeutung immer mehr an Attraktivität gewinnt. Dabei spielt der Wohnungsmarkt eine entscheidende Rolle für Lebensqualität und soziale Stabilität.

In den letzten Jahren sehen wir uns jedoch zunehmend mit Herausforderungen konfrontiert, die das Wohnen für viele Menschen zur Belastung machen. Steigende Mietpreise, ein begrenztes Angebot an Wohnraum und die wachsende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum haben die Situation für zahlreiche Haushalte, insbesondere für Familien, Studierende und einkommensschwache Haushalte, erheblich erschwert. Gleichzeitig beobachten wir eine demografische Entwicklung, die zusätzliche Anforderungen an den Wohnungsmarkt stellt, wie etwa den Bedarf an barrierefreiem Wohnraum für eine alternde Gesellschaft.

Der vorliegende Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung in Bochum bietet eine detaillierte Analyse der aktuellen Entwicklungen und Herausforderungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Im Zuge des sich verändernden Bedarfs an Wohnraum und den damit verbundenen Veränderungen in der städtischen Struktur ist es von zentraler Bedeutung, die verschiedenen Einflussfaktoren und Trends zu verstehen, um nachhaltige und zukunftsfähige Lösungen zu entwickeln. In diesem Bericht werden die wesentlichen Aspekte des Bochumer Immobilienmarktes umfassend beleuchtet und die Entwicklung des Wohnraumangebots und der Wohnungsmieten beschrieben. Ein besonderes Augenmerk wird auf die verschiedenen Bedürfnisse und Nachfragesegmente gelegt, von sozialem Wohnungsbau bis hin zu den Anforderungen des studentischen und altersgerechten Wohnens. Das „Handlungskonzept Wohnen Bochum 2024“ bildet eine zentrale konzeptionelle Grundlage für die zukünftige Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik und der integrierten Stadtentwicklung. Es dient zudem als strategischer Rahmen, um den Herausforderungen des Wohnungsmarktes gezielt und nachhaltig zu begegnen und unter anderem die Verfügbarkeit von kostengünstigem Wohnen zu

sichern. Es ist unser Ziel, mit diesem Bericht nicht nur die Probleme aufzuzeigen, sondern auch einen konstruktiven Diskurs zu fördern und Anregungen für zukünftige Maßnahmen zu geben. Nur durch gemeinsames Handeln und innovative Ansätze können wir sicherstellen, dass Wohnen auch in Zukunft für alle bezahlbar und lebenswert bleibt.

Ich möchte allen herzlich danken, die gemeinsam mit uns an der Wohnraumentwicklung arbeiten. Mein Dank gilt auch allen, die an der Erstellung dieses Berichts mitgewirkt haben. Ich wünsche den Entscheidungsträger*innen aus Politik und Verwaltung, unseren Akteur*innen des Wohnungsmarktes sowie allen weiteren Leser*innen eine spannende und aufschlussreiche Lektüre.

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Markus Bradtke', written in a cursive style.

Dr. Markus Bradtke
Stadtbaurat

Schneller Überblick

Allgemeine Wohnungsmarktlage

Seit Jahren gilt die Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt als angespannt. Aktuell zeigt sich die Marktlage für nahezu alle Teilsegmente sogar noch angespannter als im Vorjahr. Dies wird auch durch die Einschätzungen der Marktakteur*innen im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers bestätigt.

Laut den Wohnungsmarktakteur*innen übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach größeren und bezahlbaren Wohnungen, das Angebot deutlich. Als aktuell größtes Problem auf dem Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt sind die hohen Kosten für Bau und Planung/Bauleitung zu nennen. Generell schätzen die Expert*innen das Investitionsklima als eher schlecht ein. Dabei hat sich vor allem die Lage für Investitionen von Neubau im Eigentumsbereich und im freifinanzierten Mietwohnungsbereich im Vergleich zu Aussagen aus den Vorjahren stark verschlechtert.

Grundstücks- und Immobilienmarktlage

Das aktuelle Zinsniveau und die weiterhin hohen Lebenshaltungskosten hemmen die Eigentumsbildung erheblich. Zudem sorgt die Unsicherheit über zukünftige Anforderungen an Gebäude, die damit verbundenen Kosten und unklare Fördermöglichkeiten für eine zurückhaltende Investitionsbereitschaft. Das erste Halbjahr 2024 war für den deutschen Wohn-Investmentmarkt von einer gewissen Stabilisierung geprägt. Obwohl hohe Kosten weiterhin eine Belastung darstellen, haben die

erste Zinssenkung der EZB und eine zunehmende Marktanpassung zu einer positiven Entwicklung beigetragen.

Im Jahr 2023 lagen die Kaufpreise für Wohnbauland im Durchschnitt bei 445 EUR/qm, was einen leichten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr bedeutet, insbesondere im Bereich Geschosswohnungsbau. Auch die Angebotspreise für Immobilien sind in diesem Zeitraum gesunken, besonders bei Bestandsimmobilien. Bei Einfamilien- und Zweifamilienhäusern ist nach drei Jahren steigender Preise erstmals ein Rückgang zu verzeichnen.

Für Eigentumswohnungen werden im Schnitt 2.200 EUR/qm verlangt, was ungefähr dem Preis des Vorjahres entspricht. Hierbei ist zu beachten, dass die Angebotspreise im Bestand um 1,2 Prozent gesunken sind, während die Preise für Neubauwohnungen um 1,4 Prozent gestiegen sind. Allerdings hat sich die Preisdynamik im Neubaubereich stark verlangsamt, nachdem die Preise zuvor (2022-23) um 39,7 Prozent gestiegen waren.

Wohnungsangebot

Trotz der gesamtwirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten sowie festzustellender Investitionszurückhaltung zeigt sich in Bochum, ähnlich wie auf Landesebene, eine positive Entwicklung bei den Baufertigstellungen. Nach einem Rückgang seit 2020 steigen die Zahlen im Jahr 2023 wieder an, was Bochum als attraktiven Wohnstandort bestätigt.

Die Bauintensität in Bochum übertrifft die der Nachbarkommunen, lediglich Dortmund weist eine höhere Bautätigkeit auf.

Allerdings deuten gesunkene Genehmigungszahlen für 2023 auf eine mögliche Abnahme künftiger Fertigstellungen hin, und Expert*innen prognostizieren eine zunehmende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt. Zu hohe Kosten für Bauland, Planung und Bau sowie die aktuelle Kapitalmarktlage stellen erhebliche Herausforderungen dar.

Trotz der positiven Ergebnisse in der Wohnraumförderung seit 2019 ist der geförderte Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren um etwa 2.000 Wohnungen gesunken und bleibt gering. Das neue Handlungskonzept Wohnen hat das Ziel, jährlich 300 geförderte Wohneinheiten zu schaffen, sowohl durch Neubaugenehmigungen als auch durch zusätzliche Bindungen im Bestand, um diesen Trend zu bekämpfen.

Wohnungsnachfrage

Ende 2023 lebten fast 373.700 Personen in Bochum, so viele Menschen wie zuletzt im Jahr 2007. Das Bevölkerungswachstum wird ausschließlich durch Wanderungsgewinne erzielt. Der demografische Wandel wird Bochum in den kommenden Jahrzehnten weiterhin umgestalten. Die Stadt Bochum hat ein „Bevölkerungsszenario 2035“ erstellt, das von einem moderaten Anstieg der Einwohnerzahl auf 378.800 bis 2035 ausgeht,

bedingt durch erhöhte Wanderungsgewinne. Es wird angenommen, dass die Sterberate weiterhin die Geburtenzahl übersteigen wird, während ein höherer Zuzug von Arbeits- und Fachkräften aus dem In- und Ausland erwartet wird.

Die Zahl der sozial- und transferleistungsbeziehenden Haushalte ist im Jahr 2023 gestiegen. Gleichwohl bleibt die Nachfrage von Personen und Haushalten, die auf preiswerten bzw. bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, unvermindert groß. Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte, die nicht mit einer geförderten Wohnung versorgt werden konnten, ist gestiegen und lag bei etwa 2.540 Haushalten. Vor allem größere Haushalte mit vier und mehr Personen haben es schwer, eine passende Wohnung vermittelt zu bekommen.

Vor dem Hintergrund stark steigender Mieten und eines zurückgehenden geförderten Wohnungsbestandes bleibt die Schaffung bezahlbarer Wohnungsangebote sowie die Anpassung und Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnraum eine zentrale Aufgabe der Bochumer Sozial- und Wohnungspolitik.

Angebotsmietpreise

Der Wohnungsmarkt in Bochum bleibt angespannt, da steigende Mietpreise und ein begrenztes Angebot die Wohnungssuche, insbesondere für junge Familien und einkommensschwache Haushalte erschweren. Um die Wohnungsnot zu lindern, sind

neue Wohnraumkonzepte und intensivere Bautätigkeiten notwendig.

Im Untersuchungszeitraum (Juli 2023 bis Juni 2024) liegt die Nettokaltmiete in Bochum im Mittel bei 8,31 EUR/qm. Vor 10 Jahren lagen die Angebotsmieten noch ca. 47 Prozent niedriger. Über 70 Prozent der angebotenen Wohnungen sind älter als 50 Jahre, mit den günstigsten Mieten in Wohnungen der 80er-Jahre. Die höchsten Mieten finden sich in den Stadtbezirken Süd und Südwest, während Nord und Wattenscheid die günstigsten sind.

Trotz der gestiegenen Mietpreise in Bochum in den letzten Jahren bleibt die Stadt im Vergleich zu zahlreichen anderen Universitätsstandorten in Deutschland für Studierende ein relativ preiswerter Wohnort.

Geförderte Wohnungen sind mit einem Medianpreis von 5,50 EUR/qm deutlich erschwinglicher als freifinanzierte Angebote. Angesichts der steigenden Nachfrage und der knapper werdenden Bestände wird der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum immer dringlicher. Die jüngsten Entwicklungen, insbesondere der drastische Anstieg der Energiekosten, unterstreichen die Bedeutung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten.

Tab. 1: Bochum im Städtevergleich

Tab. 2: Bochumer Wohnungsmarktdaten kompakt ▶

	Fläche (qkm)	Bevölkerung ¹⁾	Baulandpreise ²⁾ (€/qm)	Wohnungsbestand ³⁾	Fertigstellungen ³⁾	Bauintensität ⁴⁾ (EFH/ZFH)	Miete ⁵⁾ (€/qm)	Kaufpreis ⁵⁾ EFH (€)	Kaufpreis ⁵⁾ ETW (€/qm)
Bochum	145,7	366.385	400	201.939	949	2,5	8,31	444.500	2.199
Castrop-Rauxel	51,7	74.370	300	39.593	114	2,3	7,21	349.850	1.900
Dortmund	280,7	595.471	400	324.598	1.379	3,1	8,85	411.000	2.500
Duisburg	232,8	503.707	290	260.234	563	2,1	7,48	380.000	1.880
Essen	210,3	586.608	340	319.261	782	1,7	8,53	475.000	2.377
Gelsenkirchen	104,9	265.885	280	140.084	55	2,9	6,79	319.000	1.526
Hagen	160,4	190.490	230	103.213	86	1,7	6,73	365.000	1.767
Hattingen	71,7	54.620	335	29.263	54	1,6	8,27	490.000	2.366
Herne	51,4	157.896	270	84.558	179	1,7	7,21	373.000	1.688
Witten	72,4	95.724	265	52.559	137	1,4	7,68	469.000	2.318
Wuppertal	168,4	358.938	335	193.876	314	2,2	8,00	445.000	2.040

1) Bevölkerungsfortschreibung Basis Zensus 2011, Stand 31. Dezember 2023, Quelle: IT.NRW

2) Individueller Wohnungsbau (mittlere Lage), 1. Januar 2024, Quelle: Oberer Gutachterausschuss

3) Quelle IT.NRW, Stand 31. Dezember 2023, Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden inkl. Wohnheimnutzung

4) Bauintensität: Zahl der zwischen 2021 und 2023 fertiggestellten Wohnungen (p.a.) je 1.000 Bestandswohnungen des Jahres 2020 (Quelle: IT.NRW)

5) Angebotspreise (Median); Juli 2023 bis Juni 2024, Quelle: empirica-Preisdatenbank

2021

2022

2023

Angebot Wohngebäude

Wohngebäude	58.500	58.500	58.600
EFH/ZFH (Anzahl Gebäude)	33.200	33.200	33.300
Mehrfamilienhäuser (Anzahl Gebäude)	25.300	25.300	25.300
MFH >10 WE (Anzahl Gebäude)	2.200	2.200	2.200
Anteil EFH/ZFH an Gesamtgebäude	57%	57%	57%
Wohngebäude älter als Baujahr 1970	66%	66%	66%

Angebot Wohnungen

Wohnungsbestand (Wohneinheiten)	199.400	199.600	200.400
Baufertigstellungen ¹	659	401	949
Baugenehmigungen ¹	961	875	273
Sozialwohnungsbestand (Anzahl/Quote)	12.349 (6,2 %)	11.968 (6,0 %)	12.277 (6,1%)
Seniorenwohnungen (öffentlich gefördert)	2.751	2.698	2.710

Wohnungsnachfrage

Einwohner*innen (EW)	370.146	372.854	373.673
Bevölkerungsdichte (EW/qkm)	2.541	2.560	2.565
Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	-1.390	-1.905	-1.858
Wanderungssaldo	1.305	4.639	3.211
EW mit Migrationshintergrund (absolut/Anteil)	91.527 (24,7 %)	97.661 (26,2 %)	125.976 (33,7 %)
Bedarfsgemeinschaften im SGB II-Leistungsbezug (Stand Sept. d.J.)	20.622	20.698	20.804
Arbeitslosenquote	8,4	8,3	8,5
Altenquotient	51,3	51,7	52,3
Jugendquotient	26,4	26,9	27,3
Haushalte (Gesamt/durchschnittliche Haushaltsgröße)	keine Daten	198.100	198.800

Preise/Marktanspannung

Wohnraumfördermittel des Landes	34,1 Mio. EUR (242 WE)	40,3 Mio. EUR (269 WE)	61,7 Mio EUR (490 WE)
Angebots-Kaufpreis für Eigentumswohnungen (EUR/qm) ²	2.264	2.222	2.199
Angebotsmiete (EUR/qm) ²	7,50	7,86	8,31
Baulandpreis individuell (EUR/qm)	460	468	461
Baulandpreis Geschoss (EUR/qm)	446	473	408

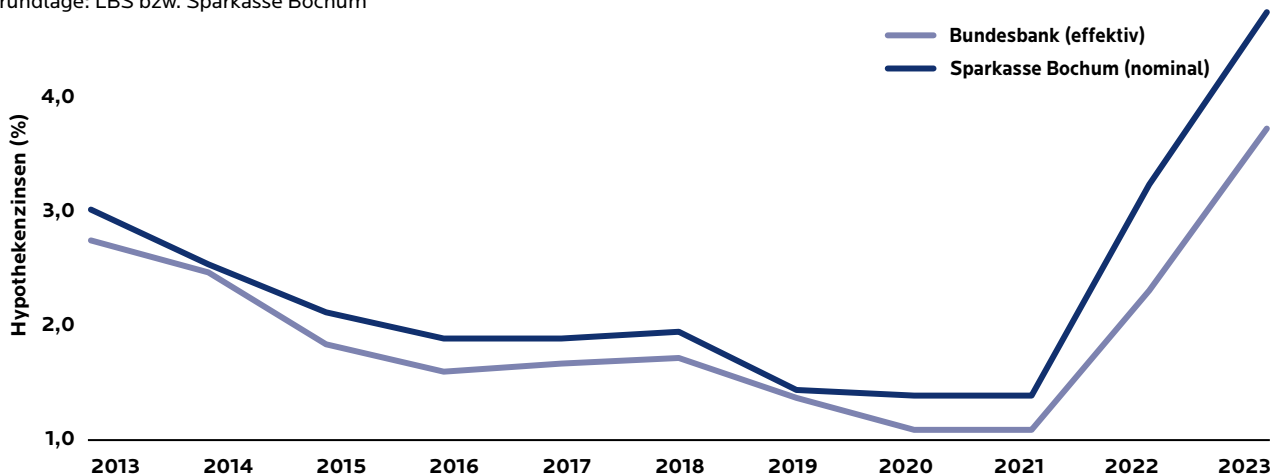
¹ inkl. Nichtwohngebäude und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden² Erhebungszeitraum Juli 2021 bis Juni 2022, Juli 2022 bis Juni 2023 bzw. Juli 2023 bis Juni 2024



©Stadt Bochum

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

Datengrundlage: LBS bzw. Sparkasse Bochum



1. Grundstücks- und Immobilienmarkt

Die Entwicklungen auf dem Bochumer Grundstücks- und Immobilienmarkt wirken sich auf die Gegebenheiten am Wohnungsmarkt aus. Daher werden in diesem Kapitel zentrale Indikatoren näher betrachtet.

1.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Kapitalmarktlage

Aufgrund ihres Einflusses auf den Wohnungsmarkt lohnt sich ein Blick auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die ökonomische Situation der privaten Haushalte. Im Jahr 2023 ist bereits ähnlich wie im Vorjahr mit der hohen Inflation auch der Privatkonsum zurückgegangen. Hohe Inflationsraten führen jedoch nicht nur zu Konsumrückhaltungen, sondern mindern zudem die Investitionstätigkeiten in unterschiedlichen Bereichen. Inwieweit sich eine Rezession auf die Nachfrage nach Wohnraum und somit auch auf die Immobilienpreise auswirkt, wird in dem nächsten Kapitel weiter untersucht. Der vorliegende Bericht umfasst im Wesentlichen den Zeitraum bis Ende 2023 und wird um aktuelle Entwicklungen (bis Redaktionsschluss) ergänzt.

Kapitalmarkt

Das bisher niedrige und stagnierende Zinsniveau ist im Jahr 2022 erstmalig nach vier Jahren gestiegen. Der Effektivzinssatz für Hypotheken lag Ende 2023 bei etwa 3,7 Prozent und war damit mehr als dreimal so hoch wie zum Tiefstand im Jahre 2020 und 2021. Entsprechend haben die im Frühjahr 2024 im Rahmen des Wohnungsbarometers befragten Marktakteur*innen die aktuelle Kapitalmarktlage und Kreditvergabe als problematisch bewertet. Die aktuellen Finanzierungsbedingungen – aber auch die Kosten für Bau, Planung und Vertrieb – werden als Hemmnis gedeutet. Für Juni 2024 gibt die Deutsche Bundesbank nach Senkung des Leitzinses einen Zinssatz von 3,7 Prozent an, was einen leichten Rückgang zum Vorjahr bedeutet.

1.2 Bodenumsätze und Baulandpreise

Dem Bodenmarkt kommt eine Schlüsselrolle bei der Aktivierung des Wohnungsneubaus in der Stadt Bochum zu. Besonders bedeutsam sind hierbei die Entwicklungen von Preisen und Umsätzen. Die wichtigsten Trends werden dem Grundstücksmarktbericht entnommen, der jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum veröffentlicht wird und grundstücksmarktbezogene Daten zusammenfasst, die aus aktuellen Kaufverträgen abgeleitet worden sind.¹

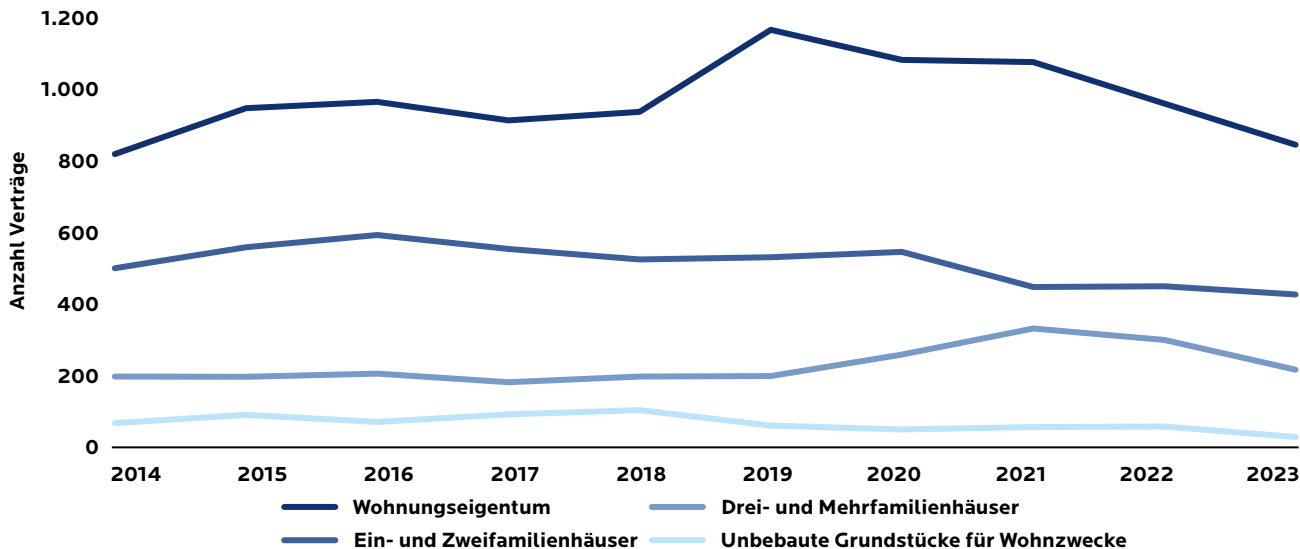
Geldumsatz und Kauffälle sinken

Auf Basis der Entwicklungen des Flächen- und Geldumsatzes am Bochumer Grundstücksmarkt

lassen sich zentrale Erkenntnisse ableiten. Nachdem im Jahr 2019 die Anzahl der Kauffälle ihr Hoch erreichte, wird seitdem ein durchgängiger Rückgang erfasst. Im Jahr 2023 wurden insgesamt 1.781 Kaufverträge abgeschlossen, im Jahr 2019 waren es 2.891 Kaufverträge. Der Erwerb von unbebauten Grundstücken für Wohnzwecke hat sich seitdem halbiert, im Jahr 2023 wurden lediglich 29 Kaufverträge abgeschlossen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigenheime und Wohnungseigentum ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Lediglich der Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Neubau bzw. Ersterwerb ist gestiegen und lag im Jahr 2023 bei 5.190 EUR/qm. Hier wird ein Anstieg

Abb. 2: Verteilung der Kaufverträge 2014 bis 2023

Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum



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

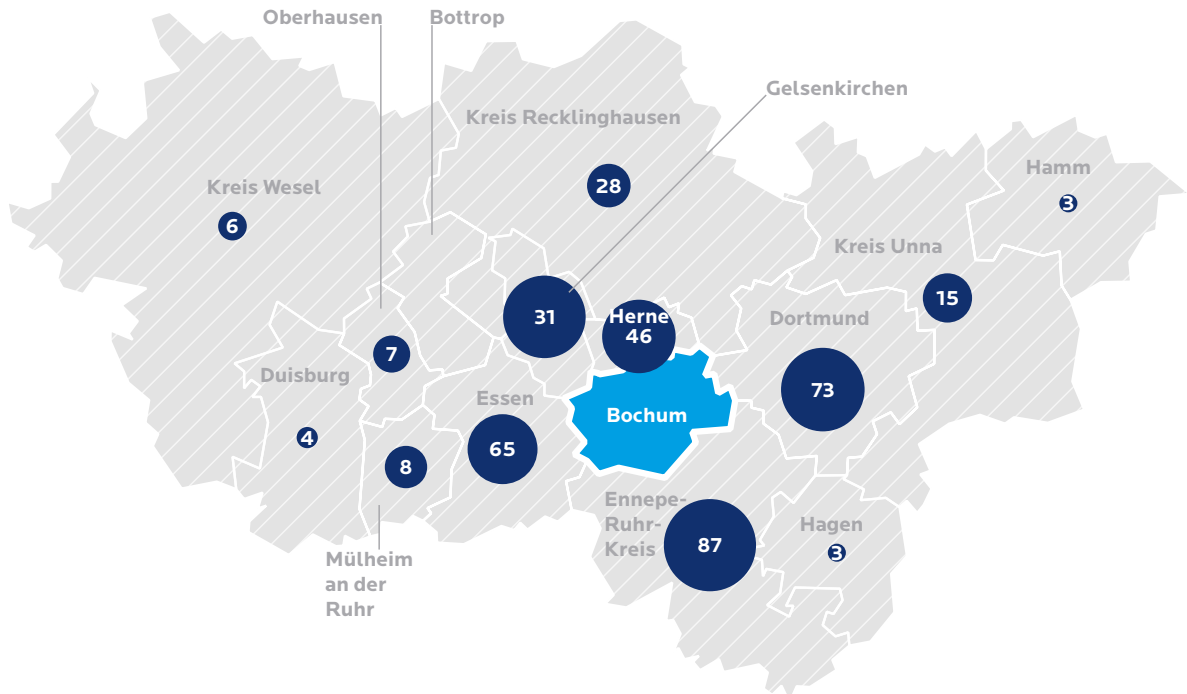
des Kaufpreises um etwa 30 Prozent zum Vorjahr deutlich. Am deutlichsten gesunken ist der durchschnittliche Kaufpreis für Mehrfamilienhäuser – und zwar im Vorjahresvergleich um etwa 26 Prozent. Da der Grundstückshandel üblicherweise im Hinblick auf bevorstehende Investitionsprojekte stattfindet, lässt sich der Rückgang des Geldumsatzes auch auf die Unsicherheiten infolge der stark veränderten Marktbedingungen, wie beispielsweise steigende Baukosten und Zinsen, zurückführen. Dies wird zudem durch den Rückgang der Zahl der Kauffälle bestätigt.

Im Vorjahresvergleich sind deutliche Rückgänge im Geldumsatz (- 27%) und Flächenumsatz (- 40%) zu verzeichnen. Dieser Rückgang in beiden Bereichen lässt sich durch die geringe Anzahl an Kauffällen und dem deutlichen Rückgang von Kauffällen von unbebauten Grundstücken erklären. Zusätzlich haben sich die Kauffälle von Wohneigentum verringert.

Die meisten der Kaufenden, welche nicht aus Bochum sind, kommen aus dem Ennepe-Ruhr-Kreis, gefolgt von Dortmund und Essen. Im Vergleich

Abb. 3: Anzahl der Kauffälle auf dem Wohnungsmarkt Ruhr 2023

Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum



zu den Vorjahren wird jedoch deutlich, dass insbesondere die Kaufzahlen aus Essen, dem Ennepe-Ruhr-Kreis und Dortmund deutlich zurückgehen. Die Kaufzahlen aus weiter entfernten kreisfreien Städten und Kreisen bleiben auf einem niedrigen Niveau.

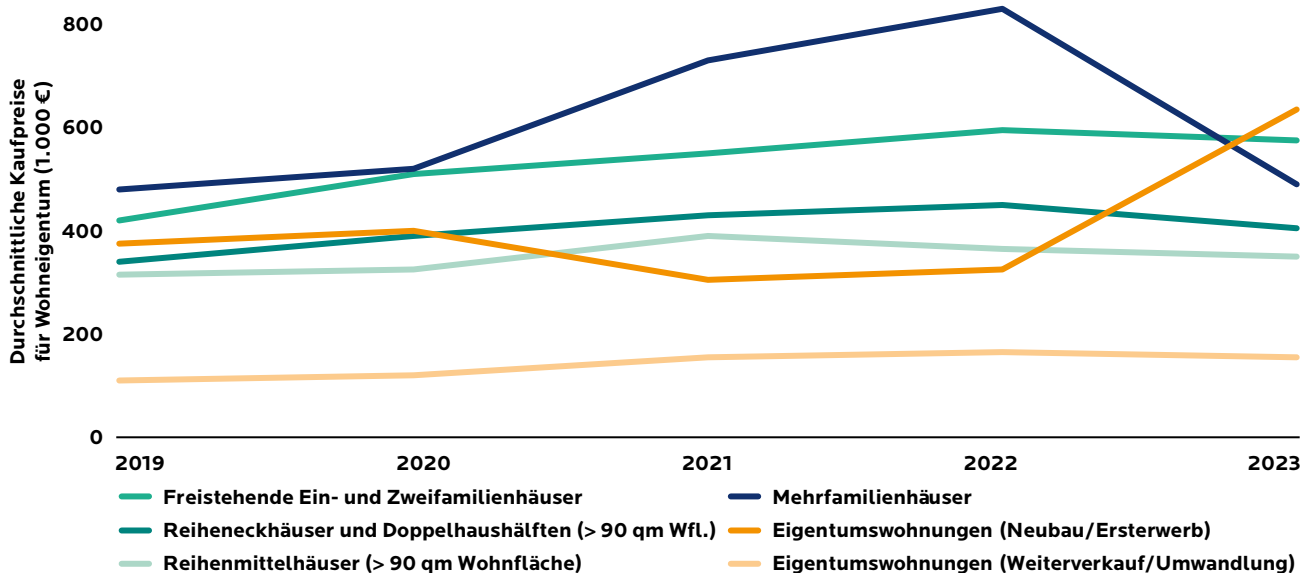
Bei den für eine Auswertung geeigneten Kaufverträgen (insgesamt 1.781 Verträge) handelt es sich überwiegend um Kauffälle für bebaute Grundstücke. Den größten Anteil bildet der Kauf von Wohneigentum (47 %). Hier sind die Kaufzahlen im Vergleich zum Vorjahr um etwa zwölf Prozent zurückgegangen. Der stärkste Rückgang wird jedoch im Segment der Drei- und Mehrfamilienhäuser gemessen. Hier wurden im Jahr 2023 rund 18 Prozent weniger Kaufverträge erfasst als im Jahre 2022. im

Jahr. Die Kaufzahlen von Ein- und Zweifamilienhäusern sind in den letzten zwei Jahren nahezu gleichgeblieben.

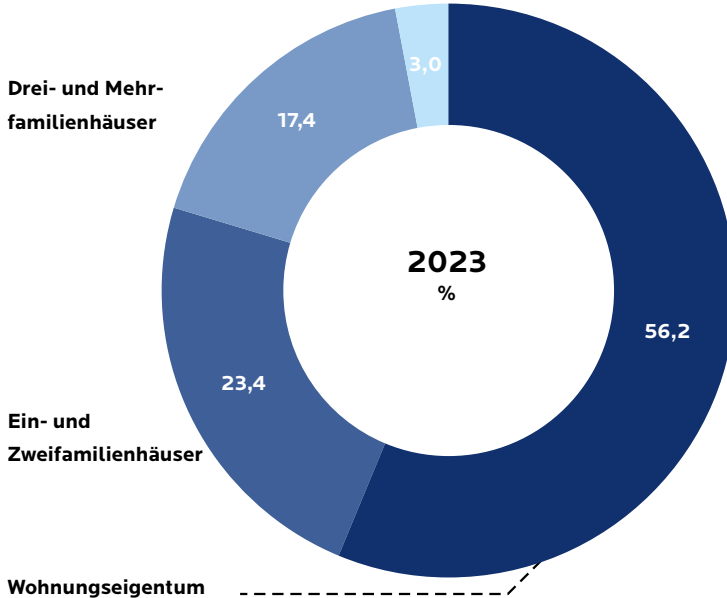
Auffällig ist neben dem Rückgang der Kaufzahlen im Segment der Mehrfamilienhäuser auch der Rückgang der Kaufpreise. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Mehrfamilienhaus lag im Jahr 2023 bei 490.000 EUR und ist zum Vorjahr um 40 Prozent gefallen. Der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter lag im Jahr 2023 bei 1.190 EUR/qm und ist zum Vorjahr um 27 Prozent gefallen. Die Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser sind in den letzten Jahren nahezu konstant geblieben. Im Segment der Eigentumswohnungen gibt es deutliche Unterschiede, abhängig davon, ob es sich um Neubau

Abb. 4: Entwicklung der Kaufpreise nach Teilmärkten 2019 bis 2023

Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum



unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke

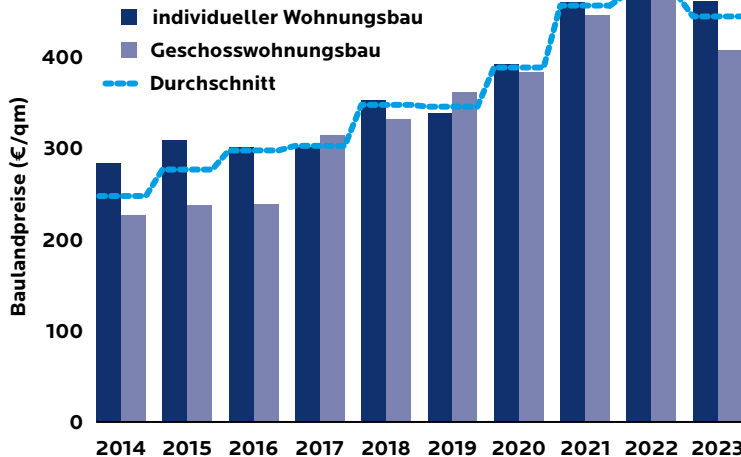


bzw. Ersterwerb oder um Weiterverkauf bzw. Umwandlung gehandelt hat: Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Neubau haben sich zum Vorjahr fast verdoppelt, wohingegen die Kaufpreise für Bestandswohnungen leicht um sechs Prozent gefallen sind.

Baulandpreise

Im Jahr 2023 lag der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnbauland bei 445 EUR/qm und ist demnach im Vergleich zum Vorjahr (470 EUR/qm) gesunken (-5,6 %). Damit ist der Kaufpreis für Wohnbauland erstmalig nach 5 Jahren gesunken. Im langjährigen Mittel der letzten zehn Jahre liegt der Wert bei 303 EUR/qm. Dabei sind insbesondere die Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau zum Vorjahr gesunken (-15,9 %), die Preise für den individuellen Wohnungsbau sind hingegen weniger stark gesunken (-1,5 %).

In den letzten zehn Jahren war die Anzahl der Kauffälle von Wohnbauland noch nie so gering wie im Jahr 2023. Besonders auffällig ist der Rückgang beim Geschosswohnungsbau (-66 %), die Anzahl der Kauffälle im individuellen Wohnungsbau ist ebenfalls gesunken (-55 %).



▲ **Abb. 5: Verteilung der Kaufverträge für Wohnbauzwecke nach Teilmärkten 2023**
Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

◀ **Abb. 6: Baulandpreise**
Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

Bodenrichtwerte

Ebenfalls von Bedeutung für die Analyse des Grundstücksmarktes ist der Bodenrichtwert. Dieser dient als Orientierungshilfe für die Bewertung von Grundstücken und wird in Euro pro Quadratmeter angegeben. Faktoren, die den Bodenrichtwert beeinflussen, sind unter anderem die Lage, die Nutzungsmöglichkeiten, die Infrastruktur und die Nachfrage nach Grundstücken in der jeweiligen Region. Er wird von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelt und regelmäßig

veröffentlicht. Im Vergleich zur vorherigen Veröffentlichung ist ein Anstieg des Preisniveaus in allen Wohnlagen festzustellen.

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

Tab. 3: Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke in Bochum

Stichtag 1. Januar 2024

Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

	gute Lage (€/qm)	mittlere Lage (€/qm)	einfache Lage (€/qm)
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfläche 350 bis 800 qm)	510	400	315
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Grundstücksfläche 250 bis 500 qm)	510	400	315
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfläche 150 - 300 qm)	565	440	350
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 Prozent des Rohertrages (GFZ ca. 1,2; Geschosse III bis V)	505	395	295

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

Baulandpreise in der Region

Da Wohnungsmärkte bekanntlich nicht an den Stadtgrenzen enden, ist der Baulandpreis auch im regionalen Vergleich ein wichtiger Faktor bei der Suche nach einem geeigneten Baugrundstück. Entsprechende Preise werden jährlich vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Die aufgeführten Werte beziehen sich auf den Berichtszeitraum 1. Januar 2023 bis 1. Januar 2024.

Insgesamt sind die Preise im individuellen und im Geschosswohnungsbau sowohl in Bochum als auch

im Umland bzw. in der Region überwiegend geblieben. Verändert haben sich im individuellen Wohnungsbau die Preise in Hattingen. Im Geschosswohnungsbau gab es vereinzelt Veränderungen, hier ist der Preis in einfacher Lage zum Vorjahr gesunken.

Im Bereich des individuellen Wohnungsbaus befinden sich im Durchschnitt die höchsten Baulandpreise in Bochum, lediglich Dortmund verzeichnet für Grundstücke in guter Lage höhere Preise. Die niedrigsten Baulandpreise in fast allen Lagen befinden sich in Hagen.

Tab. 4: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke

Stichtag 1. Januar 2024

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

	gute Lage (€/qm)	Tendenz	mittlere Lage (€/qm)	Tendenz	einfache Lage (€/qm)	Tendenz	gute Lage (€/qm)	Tendenz	mittlere Lage (€/qm)	Tendenz	einfache Lage (€/qm)	Tendenz
	Individueller Wohnungsbau Doppelhaushälften und Reihenhäuser						Geschosswohnungsbau Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages					
Bochum	510	↔	400	↔	315	↔	505	↔	395	↔	295	↔
Castrop-Rauxel	360	↔	300	↔	240	↔	360	↔	300	↔	230	↔
Dortmund	550	↔	400	↔	250	↔	550	↔	400	↔	250	↔
Duisburg*	390	↔	290	↔	190	↔	350		270	↔	170	↗
Essen	500	↔	340	↔	250	↔	550	↔	420	↔	250	↔
Gelsenkirchen	410	↔	280	↔	205	↔	310	↔	215	↔	180	↔
Hagen	300	↔	230	↔	155	↔	270	↗	210	↔	145	↔
Hattingen	385	↗	335	↗	265	↔	335	↔	330	↗	245	↗
Herne	310	↔	270	↔	250	↔	300	↔	250	↔	210	↔
Witten	300	↔	265	↔	215	↔	250	↔	230	↔	185	↔
Wuppertal*	440	↔	335	↔	–		335	↔	255	↔	170	↘

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

1.3 Immobilienpreisentwicklung

Die in diesem Kapitel präsentierten Immobilienpreise basieren auf der empirica-Preisdatenbank. Diese Datenbank enthält keine tatsächlich vereinbarten Kaufpreise (siehe dazu den Grundstücksmarktbericht), sondern die Angebotspreise für Wohnimmobilien, die im Internet oder in gedruckten Medien zum Verkauf angeboten wurden. Die folgende Auswertung bezieht sich auf den Zeitraum von Juli 2023 bis Juni 2024 und umfasst insgesamt etwa 1.800 Inserate für Immobilien und Eigentumswohnungen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt.

Das Angebot in Bochum ist damit im Vergleich zum Betrachtungszeitraum 2022/23 gestiegen, dies gilt gleichermaßen für Bestand und Neubau.

Die Angebotspreise für Immobilien sind dagegen im aktuellen Betrachtungszeitraum gefallen, insbesondere im Bestand. Für Neubauobjekte können zwar zum Teil noch steigende Preise festgestellt werden – aufgrund geringer Fallzahlen können in diesem Marktsegment nachfolgend nicht immer repräsentative Aussagen getroffen werden.

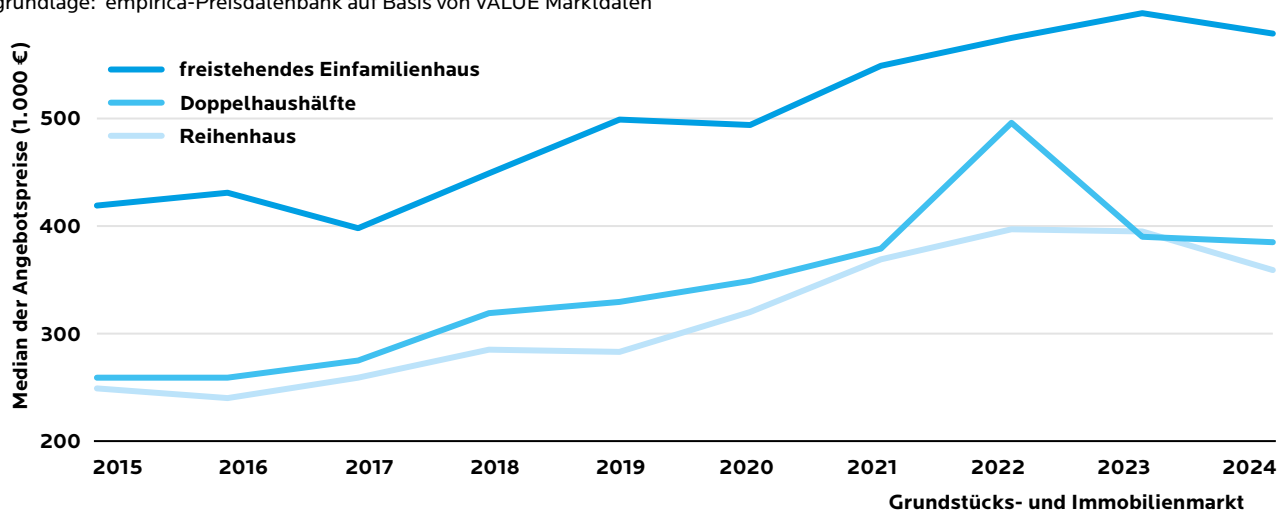
1.3.1 Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Preisentwicklung

Betrachtet man die Entwicklung der Angebotspreise im Bereich der Einfamilienhäuser, erkennt man im Vergleich zum letzten Betrachtungszeitraum 2022/23 einen Rückgang der Preise (-5,3 %). Dabei ist der Median-Preis im Bestand nach drei Jahren Anstieg erstmalig wieder gefallen. Auffällig hierbei sind die Angebotspreise im Bereich der Reihenhäuser, hier ist der Angebotspreis im Mittel mit 359.000 EUR im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 36.000 EUR gefallen (-10 %).

Abb. 7: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in Bochum nach Angebotsjahr

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Baujahr

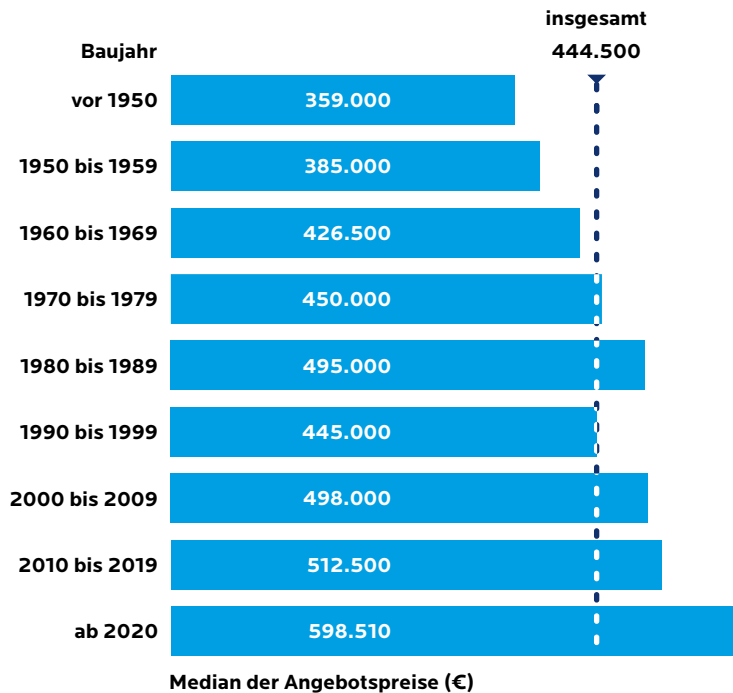
Knapp die Hälfte der angebotenen Einfamilienhäuser sind älter als 55 Jahre. Den kleinsten Anteil machen Einfamilienhäuser der Baujahresklasse 2010 bis 2019 aus (2,7 %). Preisdifferenzen gibt es insbesondere bei den Einfamilienhäusern ab Baujahr 2010. Diese werden zu einem Median-Preis von

512.000 EUR angeboten, Häuser ab Baujahr 2020 sogar zu einem Median-Preis von etwa 599.000 EUR. Die meisten der angebotenen Einfamilienhäuser stammen aus der Baujahresklasse vor 1950. Diese wurden zu einem Median-Preis von 359.000 EUR angeboten.

Abb. 8: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser nach Baujahr

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Umlandvergleich

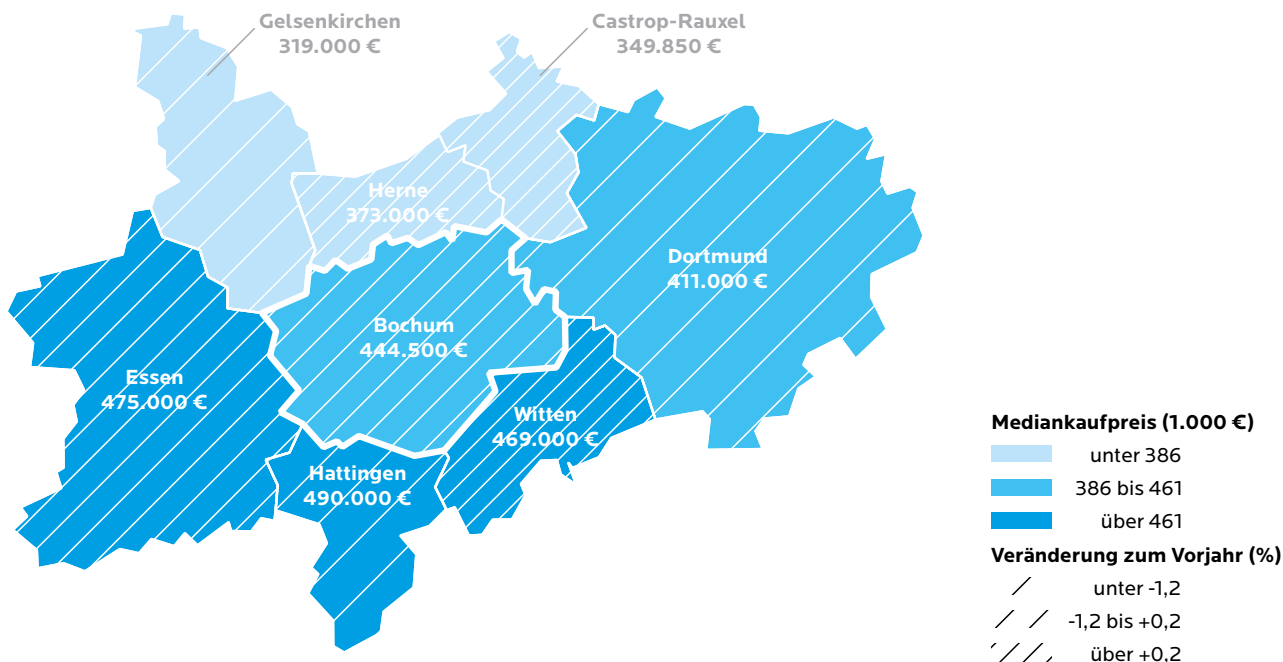
Im Vergleich mit den umliegenden Kommunen ordnet sich Bochum in Bezug auf den Gesamtpreis im oberen mittleren Feld ein. In Witten, Essen und Hattingen wurden Einfamilienhäuser im Mittel teurer verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr hat Bochum Dortmund in Bezug auf den Median-Gesamtpreis überholt, was an dort um 40.000 EUR deutlich

gesunkene Preise liegt. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass in Dortmund etwa doppelt so viele Einfamilienhäuser angeboten wurden wie in Bochum. Die preiswertesten Häuser werden in Gelsenkirchen angeboten. Dort liegt der mittlere Angebotskaufpreis ähnlich wie im letzten Jahr um 125.000 EUR niedriger als in Bochum.

Abb. 9: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umlandvergleich

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



1.3.2 Eigentumswohnungen

Preisentwicklung

Für eine Eigentumswohnung werden im Mittel 2.200 EUR/qm verlangt und damit etwa gleich viel wie im Vorjahr (2.222 EUR/qm). Der Angebotspreis für Bestandswohnungen liegt im Mittel bei 2.136 EUR/qm und damit deutlich niedriger als für Neubauwohnungen (4.979 EUR/qm). Dabei ist zu beachten, dass die Angebotspreise im Bestand leicht gesunken (-1,2 %) und die von Neubauwohnungen leicht gestiegen (+1,4 %) sind. Anzumerken ist

jedoch, dass die Preisdynamik im Neubaubereich zuletzt deutlich abgeflacht ist, nachdem die Angebotspreise im Betrachtungszeitraum zuvor (2022-23) deutlich gestiegen sind (+39,7 %).

Etwa die Hälfte der Wohnungen werden in einer Preisspanne von 1.500 bis 2.500 EUR/qm angeboten. Darunter liegen etwa zehn Prozent der Angebote. Gut jede zehnte Wohnung wird bereits mit über 4.000 EUR/qm angeboten.

Abb. 10: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Bochum

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten

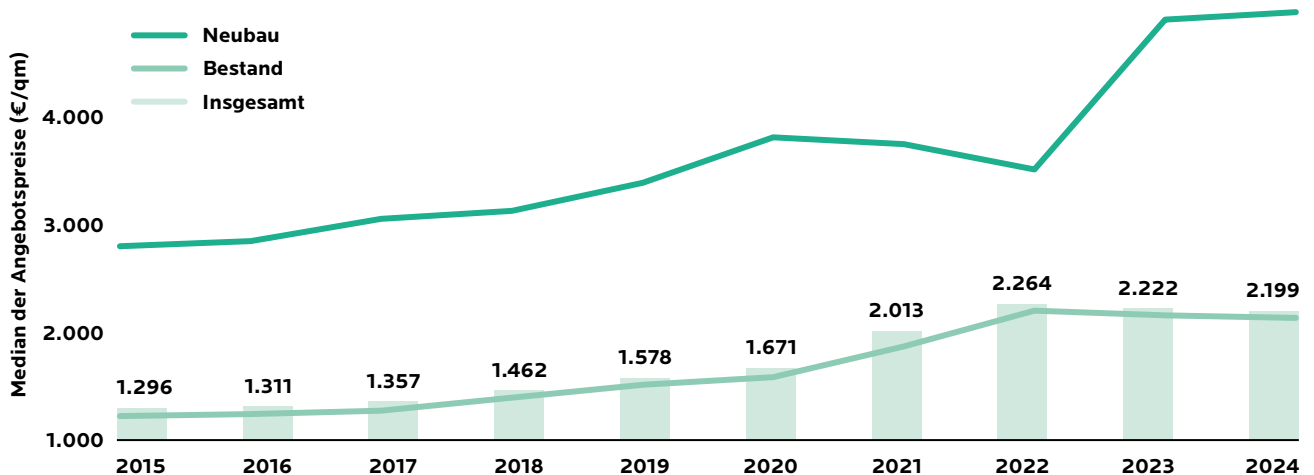
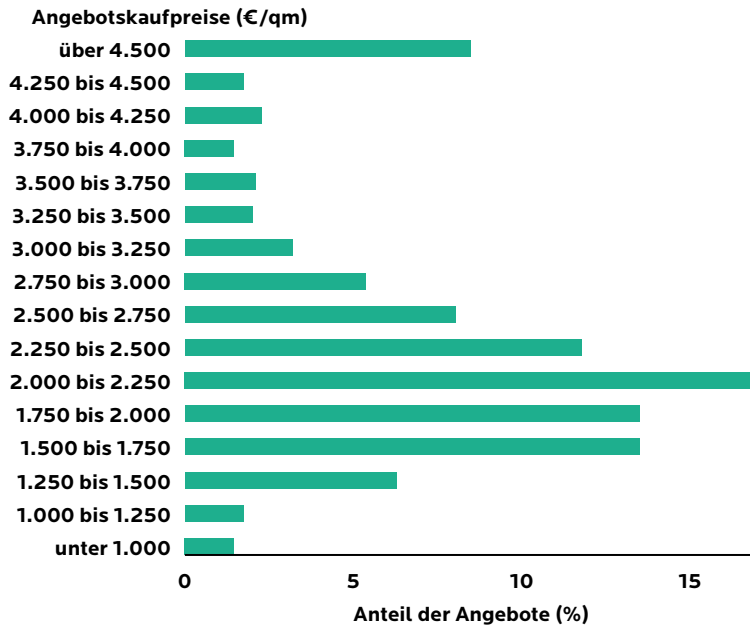


Abb. 11: Eigentumswohnungen nach Angebotspreisklassen

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Baujahr

Die meisten der angebotenen Eigentumswohnungen wurden im Zeitraum von 1970 bis 1979 gebaut. Den kleinsten Anteil machen die Wohnungen aus der Zeit von 2010 bis 2019. Deutlich zu erkennen ist, dass die Preise mit abnehmendem Alter steigen. Insgesamt liegt der Preisunterschied zwischen den ältesten und jüngsten Wohnungen bei rund 3.000 EUR/qm.

Wohnungsgröße und Barrierefreiheit

Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 65 bis 80 qm werden am häufigsten angeboten (20,7 %). Den kleinsten Anteil machen Wohnungen bis zu einer Größe von 50 qm. Erkennbar ist, dass mit steigender Wohnfläche auch der Preis pro Quadratmeter steigt. Die höchsten Preise werden für eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 95 bis 110 qm aufgerufen, hier werden im Mittel 2.769 EUR/qm erwartet.

Etwa acht Prozent der angebotenen Wohnungen werden als barrierefrei/-arm beworben. Dies stellt einen leichten Anstieg zu den Vorjahren dar. Angesichts einer alternden Gesellschaft und den damit steigenden Bedürfnissen fällt dieser Anteil aber weiterhin sehr gering aus.

Abb. 12: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baujahr

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten

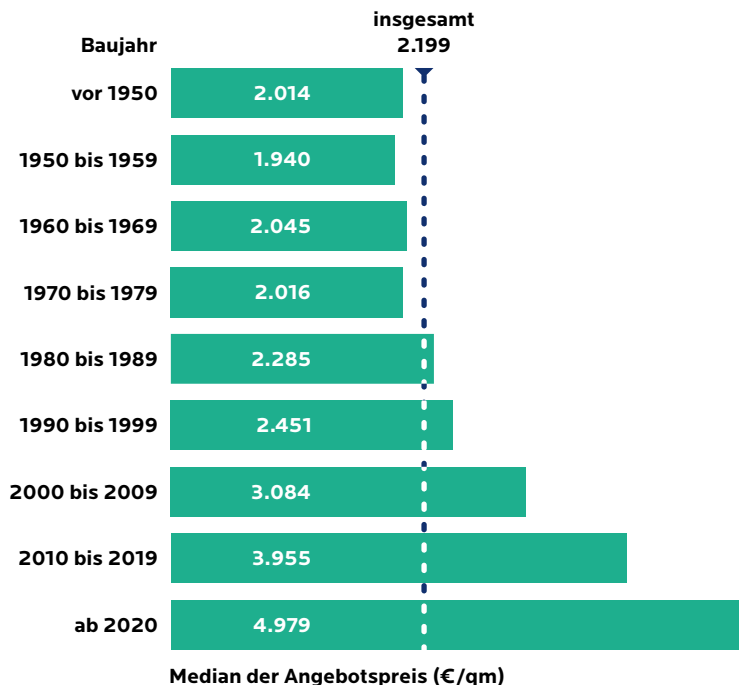


Abb. 13: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Bochumer Ortsteilen

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2024 (drei Jahre)

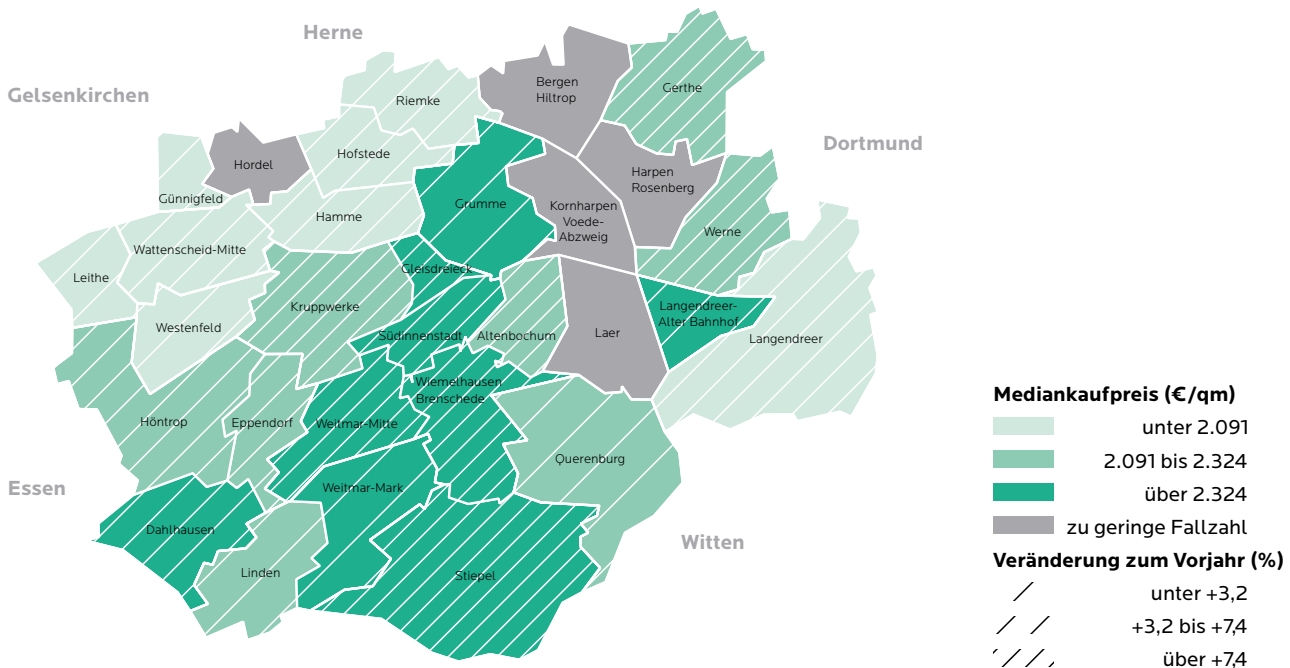
Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten

Kleinräumige Betrachtung

Vergleicht man die sechs Bochumer Stadtbezirke, wird ersichtlich, dass in Wattenscheid zwar die meisten Objekte angeboten wurden, die Angebotspreise im Mittel jedoch 18 Prozent unter dem stadtweiten Wert liegen.² Besonders hohe Preise werden im Bezirk Süd verlangt, dort liegt der durchschnittliche Preis 18 Prozent über dem stadtweiten Wert. Auffällig ist die Preisentwicklung im Stadtbezirk Ost, wo die Preise für eine Eigentumswohnung im Vergleich zum Vorjahr um 13 Prozent gefallen sind.

Betrachtet man das Angebot an Eigentumswohnungen auf Ebene der dreißig Bochumer

Ortsteile, fällt auf, dass besonders viele Eigentumswohnungen in Langendreer und Wattenscheid-Mitte angeboten werden. Im Durchschnitt werden die günstigsten Preise pro Quadratmeter in Hofstede, Leithe und Westenfeld verlangt. Am teuersten ist das Angebot von Eigentumswohnungen in Wimmelhausen/Brenschede mit 4.542 EUR/qm, mit Abstand gefolgt von Langendreer-Alter Bahnhof mit 3.430 EUR/qm (jeweils Medianwerte). Für die Betrachtung auf Ebene der Ortsteile werden zusammengefasste Daten der drei letzten Jahre herangezogen, um eine repräsentativere Aussage treffen zu können.



2) Für die Betrachtung auf Ebene der Ortsteile werden zusammengefasste Daten der drei letzten Jahre herangezogen, um eine repräsentativere Aussage treffen zu können.

Regionaler Vergleich

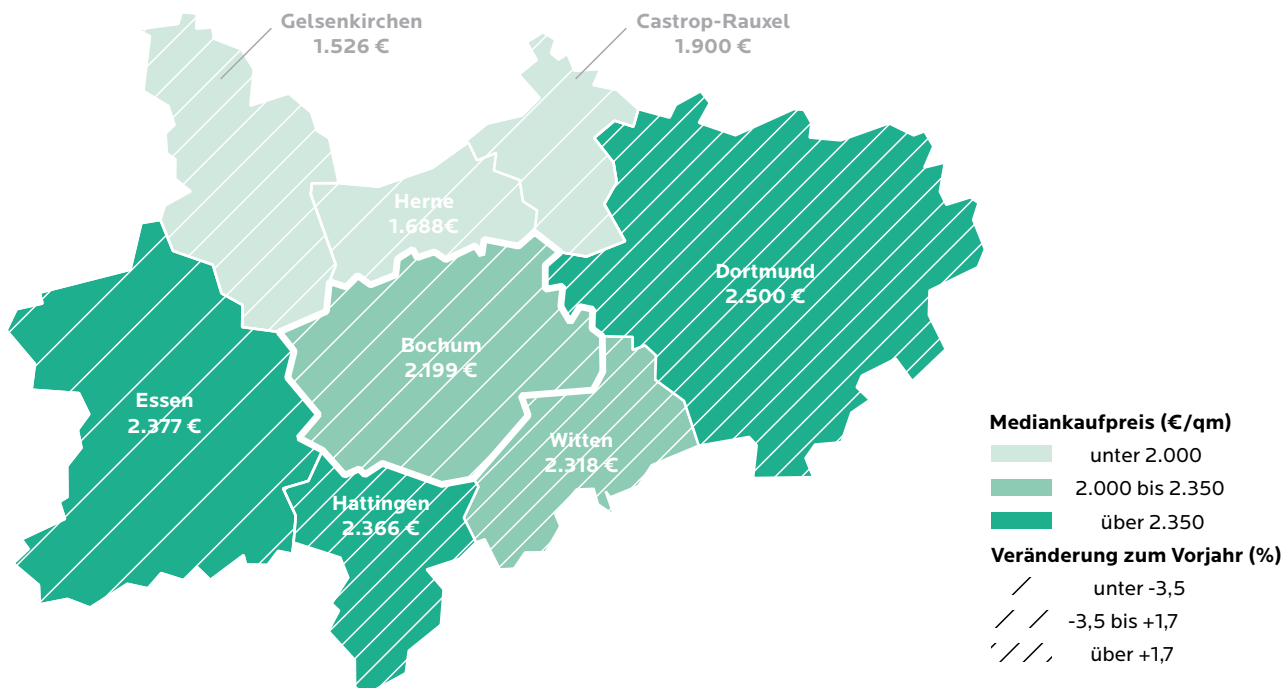
Die Preise für Eigentumswohnungen in Bochum bewegen sich mit rund 2.200 EUR/qm im Vergleich zu den Umlandkommunen im unteren Mittelfeld. Deutlich günstiger werden Eigentumswohnungen bei den nördlich angrenzenden Nachbarkommunen angeboten, dies gilt vor allem für Gelsenkirchen (rund 1.500 EUR/qm). Am meisten wird in Dortmund und Essen für eine Wohnung verlangt, hier liegen die mittleren Angebotspreise bei rund 2.500 EUR/qm bzw. 2.400 EUR/qm.

Die Median-Angebotspreise für eine Eigentumswohnung haben sich in der gesamten Region in den letzten Jahren unterschiedlich entwickelt. In Bochum sind die Preise in den letzten zwei Jahren stagniert, während in Essen, Hattingen und Witten steigende Preise festzustellen sind. Gesunken sind die Angebotskaufpreise dagegen in Castrop-Rauxel und Herne. Ähnlich wie in Bochum sind die Preise ebenfalls in Gelsenkirchen und Dortmund gleichgeblieben.

Abb. 14: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umlandvergleich

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



1.4 Regionalplan Ruhr

15 Jahre nach der Übertragung der Regionalplanung an den Regionalverband Ruhr (RVR) ist der Regionalplan Ruhr am 28.02.2024 wirksam geworden. Er ersetzt damit den regionalplanerischen Teil des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP), der hinsichtlich seiner bauleitplanerischen Inhalte als Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP) fortgeführt wird.

Der Regionalplan Ruhr definiert über die Festlegung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) einen wichtigen, formalen Entwicklungsrahmen für die kommunale Wohnbaulandentwicklung. Konkret legt er für Bochum zusätzlich zu den 85,1 ha (netto) an bereits im GFNP dargestellten Siedlungsflächenreserven für Wohnen (Stand des Siedlungsflächenmonitorings zum 01.01.2023) 52,2 ha (brutto) als neue Regionalplanreserven fest. Damit bleibt der Regionalplan Ruhr deutlich hinter dem rechnerisch ermittelten Neufestlegungsbedarf von 100,0 ha (brutto) zurück. Dies begründet sich aus der hohen Bedeutung der verbleibenden Freiräume im Kern des Ruhrgebiets für die Freizeitnutzung, zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zur Minderung der Folgen des Klimawandels.

Die Festlegung neuer Siedlungsbereiche im Regionalplan Ruhr hat zunächst keine direkten Konsequenzen. Aus kommunaler Perspektive eröffnet er lediglich Handlungsoptionen. Ob, wann und in welcher Form diese aufgegriffen werden, entscheidet der Rat in eigener Verantwortung. Bei der Auswahl und Priorisierung spielt das Wohnbauflächenprogramm eine zentrale Rolle. Bevor die Regionalplanreserven bebaut werden können, ist jeweils eine Änderung des GFNP sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei wird die Öffentlichkeit mehrfach beteiligt.

Der RVR ist aktuell dabei, das rechnerische Modell zur Bedarfsberechnung im Nachgang an das Regionalplanverfahren zu evaluieren und an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Vor dem Hintergrund der strukturellen Schwierigkeit in den Kernstädten, die rechnerisch ermittelten Bedarfe räumlich zu verorten, zeichnet sich ab, dass der RVR einen Mechanismus einführen wird, über den ein Teil der nicht verorteten Bedarfe dorthin umgeleitet wird, wo noch Flächen mit weniger Restriktionen zur Verfügung stehen. Für Bochum ist dabei zu erwarten, dass die bestehende strukturelle Unterdeckung zumindest teilweise reduziert werden kann.

Ergebnis Grundstücks- und Immobilienmarkt

Das aktuelle Zinsniveau und die nach wie vor hohen Lebenshaltungskosten wirken sich hemmend auf die Eigentumsbildung aus. Die Unsicherheit bezüglich zukünftiger Anforderungen an Gebäude, die damit verbundenen Kosten und die unklaren Fördermöglichkeiten hemmen die Investitionsbereitschaft erheblich.

Die Kaufpreise für Wohnbauland lagen im Jahr 2023 im Mittel bei 445 EUR/qm und sind gegenüber dem Vorjahr etwas gesunken, dies gilt insbesondere für den Geschosswohnungsbau.

Die Angebotspreise für Immobilien sind im aktuellen Betrachtungszeitraum gefallen, dies gilt insbesondere für Bestandsimmobilien. Dies gilt auch für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand, für die nach drei Jahren Anstieg erstmals wieder ein Preisrückgang festzustellen ist.

Für eine Eigentumswohnung werden im Mittel 2.200 EUR/qm verlangt und damit etwa gleich viel wie im Vorjahr. Dabei ist zu beachten, dass die Angebotspreise im Bestand leicht gesunken (-1,2 %) und die von Neubauwohnungen leicht gestiegen (+1,4 %) sind. Anzumerken ist jedoch, dass die Preisdynamik im Neubaubereich zuletzt deutlich abgeflacht ist, nachdem die Angebotspreise im Betrachtungszeitraum zuvor (2022-23) deutlich gestiegen sind (+39,7 %).

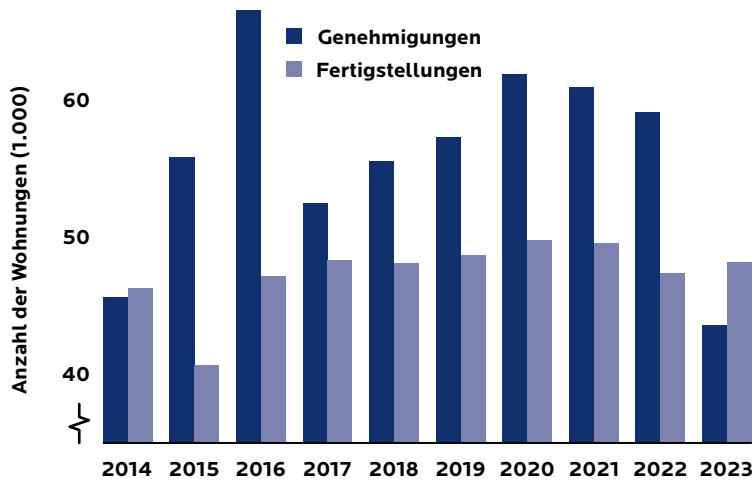
Der Regionalplan Ruhr schafft durch die Festlegung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) einen bedeutenden, formalen Rahmen für die Entwicklung von Wohnbauland auf kommunaler Ebene. Die Festlegung neuer Siedlungsbereiche im Regionalplan Ruhr gibt den Kommunen Handlungsspielraum. Ob und wie dieser genutzt wird, entscheiden die jeweiligen Räte eigenverantwortlich.



©Stadt Bochum

Abb. 15: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in NRW

Datengrundlage: © Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2024



2. Wohnungsangebot

Das Wohnungsangebot wird sowohl durch den Neubau als auch durch die Modernisierung und Weiterentwicklung bestehender Wohngebäude beeinflusst. Selbst bei intensivem Neubau lässt sich der überwiegende Teil des Angebots auf bereits bestehende Bauten zurückführen, die oft schon seit vielen Jahrzehnten existieren.

2.1 Wohnungsneubau (Bautätigkeit)

Bundes- und landesweiter Trend

Laut dem Statistischen Bundesamt wurden im Jahr 2023 bundesweit ähnlich viele Wohnungen fertiggestellt wie im Jahr 2022. Jedoch sinkt die Zahl der genehmigten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr, besonders starke Rückgänge gibt es bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Zahl der Baugenehmigungen gilt als wichtiger Frühindikator für die zukünftige Bauaktivität, da Baugenehmigungen geplante Bauvorhaben darstellen. Die auf Bundesebene gesetzten Ziele für Baufertigstellungen wurden somit nicht erreicht.

Bis zum Jahre 2020 stiegen die Baufertigstellungen auf Landesebene kontinuierlich an und erreichten den bisherigen Höchstwert von 49.775 Wohnungen. Nach sinkenden Zahlen in den Jahren 2021 und

2022 steigt die Zahl der Fertigstellungen im Jahr 2023 wieder an, befindet sich jedoch unterhalb des Niveaus der Jahre 2019 bis 2021. Während die Zahl der fertiggestellten Einfamilienhäuser um 12,1 Prozent zurückging, verzeichneten Wohngebäude mit zwei Wohnungen einen Zuwachs von 0,9 Prozent und Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen legten um 4,7 Prozent zu.

Im Jahr 2023 wurden im Vergleich zum Vorjahr 26 Prozent weniger Genehmigungen erteilt. Abnehmende Genehmigungszahlen lassen auf Landesebene sinkende Fertigstellungszahlen in den nächsten Jahren erwarten.

Bautätigkeit in Bochum

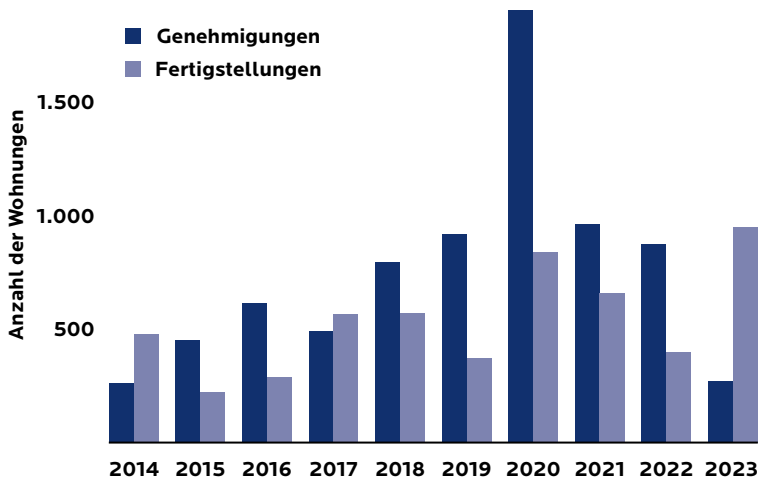
Ähnlich wie auf Landesebene lässt sich für Bochum eine positive Entwicklung der Baufertigstellungen beobachten. Nachdem die Zahlen der Fertigstellungen ab 2020 gesunken sind, steigen sie im Jahr 2023 mit 949 Fertigstellungen auf einen neuen Höchstwert seit dem Jahr 2000 an und übertreffen somit die Zielsetzung. Dies entspricht einer Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr und einem deutlich positiveren Anstieg als auf Landesebene.

Auf der anderen Seite sind die Zahlen der Genehmigungen seit dem Höchstwert im Jahr 2020

kontinuierlich gesunken und erreichen zuletzt einen Tiefstwert von 273 Genehmigungen. Da die Zahl der Genehmigungen ein wichtiger Frühindikator für zukünftige Bauaktivitäten ist, ist ein Rückgang der Baufertigstellungen in Zukunft zu erwarten. Grund dafür dürfte unter anderem das derzeitige Investitionsklima sein, welches nicht nur durch die im Wohnungsmarktbarometer befragten Marktakteur*innen als eher schlecht eingeordnet wird.

Abb. 16: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Bochum

Datengrundlage: © Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2024

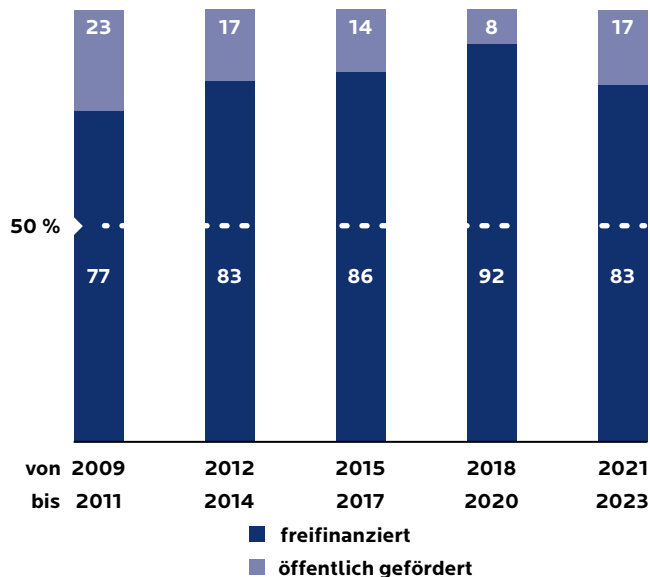


Finanzierungsart

In den letzten drei Jahren wurden im Durchschnitt etwa 17 Prozent der Neubauten in Bochum mit Fördermitteln des Landes finanziert. Der Anteil an geförderten Wohneinheiten ist damit sowohl relativ als auch in absoluten Zahlen deutlich gestiegen. Gleichwohl wird das neue Ziel, 30 bzw. 40 Prozent der Neubauten mit Fördermitteln fertigzustellen, nicht erreicht (vgl. Kapitel 7).

Abb. 17: Baufertigstellungen nach Finanzierungsart und Kohorte

Datengrundlage: © Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2024; Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



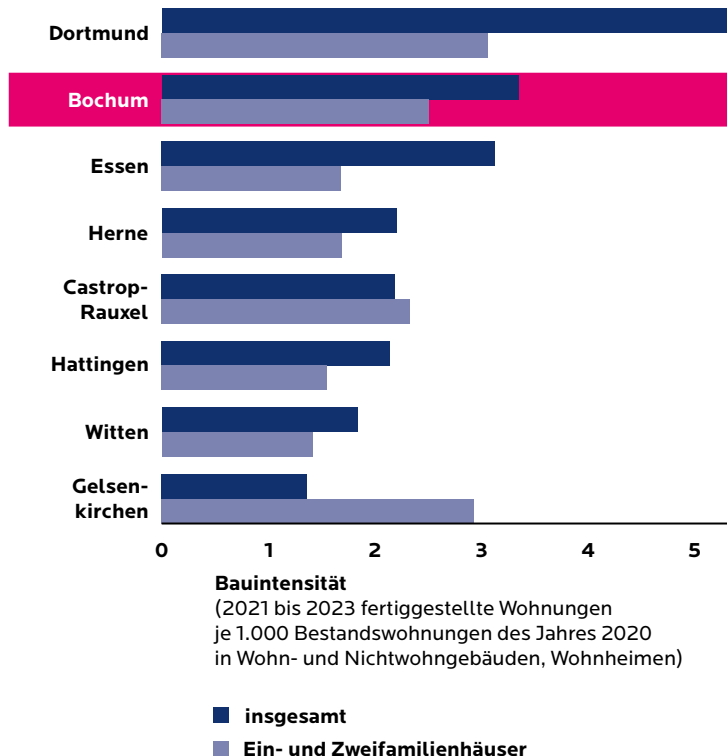
Bauintensität

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

Die Betrachtung der letzten drei Jahre lässt erkennen, dass Bochum im Vergleich zu den Nachbarkommunen – mit Ausnahme von Dortmund – die höchste Bauintensität aufzeigt. Während in Bochum auf 1.000 Bestandswohnungen des Jahres 2018 pro Jahr etwa 3,3 neue Wohnungen fertiggestellt wurden, liegen die Werte bei den Nachbarkommunen teilweise deutlich niedriger. Bei der Bauintensität bei den Ein- und Zweifamilienhäusern liegt Bochum auf dem dritten Platz und reiht sich hinter Dortmund und Gelsenkirchen ein.

Abb. 18: Bauintensität im Städtevergleich

Datengrundlage: © Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2024



2.2 Wohnungsbestand

Für Bochum werden zum Stichtag 31. Dezember 2023 durch die Landesstatistik von IT.NRW 201.939 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Wohnheime) ausgewiesen.³ Damit erhöht sich der Bestand zum Vorjahr um 948 Wohnungen.

Der Wohnungsbestand in Bochum wird überwiegend vermietet. Überschlägig lässt sich abschätzen, dass etwa die Hälfte der Wohnungen von

Privatpersonen und etwa ein Viertel von Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften vermietet wird. Bei dem restlichen Viertel handelt es sich um selbstgenutztes Wohneigentum. Insgesamt befinden sich somit etwa drei Viertel aller Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen.⁴

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im bestehenden Wohnungsbestand ist seit Jahren rückläufig. Die Zahl der

Tab. 6: Wohngebäude und Wohnungen

Quelle: © Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2024

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden oder Wohnheimen			Wohnungen gesamt
		Gesamt	in Ein- und Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern	
2023	58.160	192.082	42.753	149.329	201.939
2022	58.046	191.235	42.676	148.559	200.991
2021	57.950	190.921	42.590	148.331	200.665
2020	57.766	190.282	42.441	147.841	200.006
2019	57.596	189.494	42.319	147.175	199.204
2018	57.469	189.138	42.208	146.930	198.849
2017	57.370	188.636	42.126	146.510	198.396
2016	57.216	188.386	41.975	146.411	198.076
2015	57.053	188.139	41.821	146.318	197.824
2014	57.018	188.026	41.804	146.222	197.715

- Als Ergänzung zur Landesstatistik kann – insbesondere für kleinräumige Betrachtungen – auch die Gebäudedatei der Stadt Bochum herangezogen werden. Die im Anhang dargestellten Werte können von den hier verwendeten Daten der offiziellen IT.NRW-Statistik abweichen.
- Die Eigentümerquote im Stadtgebiet wurde zuletzt im Juni 2023 über eine Auswertung von Grundsteuerdaten ermittelt und zeigte sich gegenüber einer Auswertung von 2018 nahezu unverändert. Danach wurden 2023 rund 49.000 Wohnungen (25 %) vom Eigentümer bzw. Miteigentümer selbst genutzt. Kleinräumig verteilt sich das selbst genutzte Wohneigentum ungleich über das Bochumer Stadtgebiet und variiert zwischen 7 Prozent im Ortsteil Gleisdreieck und über 50 Prozent in Hordel.

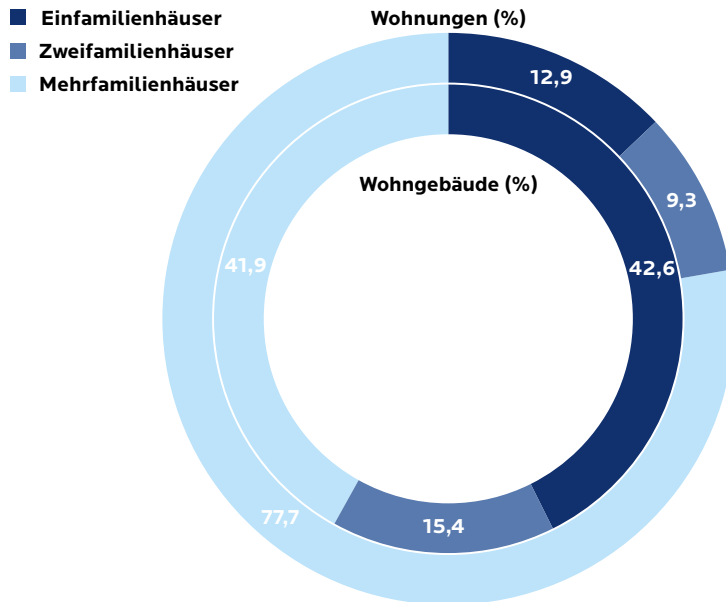
Abgeschlossenheitserklärungen, die vor einer Umwandlung beantragt werden muss, liegt konstant niedrig bei unter 35 Fällen pro Jahr. Davon beziehen sich ca. 60 Prozent nur auf Neubauvorhaben. Anlass dieser Umwandlungsfälle sind dann vor allem private Erbschaftsangelegenheiten. Ob sich der Trend der rückläufigen Umwandlungen fortsetzt, oder ob zukünftig vermehrt Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, bleibt abzuwarten.

Bauform

Der Bochumer Wohnungsbestand wird großstadttypisch vom Geschosswohnungsbau geprägt. Rund drei Viertel aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern, welche im Jahr 2023 einen Bestand von 24.385 Gebäuden mit rund 149.330 Wohneinheiten aufwiesen. Etwa 33.780 Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser mit rund 42.780 Wohnungen. Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich der Anteil an Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern in Bochum kaum verändert.

Abb. 19: Wohngebäude nach Bauform im Jahr 2023

Datengrundlage: © Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2024



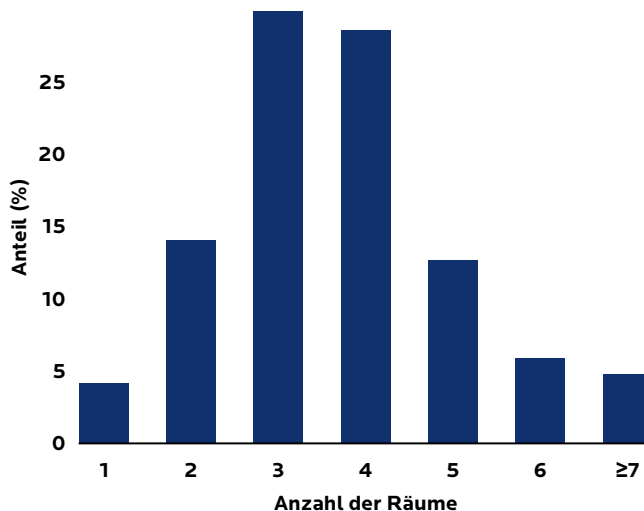
Wohnungsgröße

Die Klassifizierung nach der Anzahl der Wohnräume liefert, zusätzlich zur Gebäudestruktur, weitere Informationen über das Wohnungsangebot. Diese Analyse ist besonders wichtig, um eine bedarfsgerechte Versorgung der Bochumer Haushalte mit Wohnraum sicherzustellen – vor allem im Hinblick auf die durchschnittliche Haushaltsgröße und -struktur. Knapp ein Drittel der Wohnungen umfasst drei Wohnräume (29,9 %). Etwa genauso viele Wohnungen sind mit vier Räumen ausgestattet (28,6 %).

Den kleinsten Anteil machen Wohnungen mit einem Raum (4,1 %). Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt in Bochum bei 78,3 qm, das entspricht 43,2 qm je Einwohner*in. Die im Wohnungsmarkbarometer befragten Expert*innen weisen auf einen zu geringen Anteil an kleinen sowie großen Wohnungen in Bochum hin. Insbesondere für Familien, welche oft größere Wohnungen nachfragen, ist die Wohnungsmarktlage laut den befragten Wohnungsmarktakteur*innen sehr angespannt.

Abb. 20: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume

Datengrundlage: © Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2024



Baualter

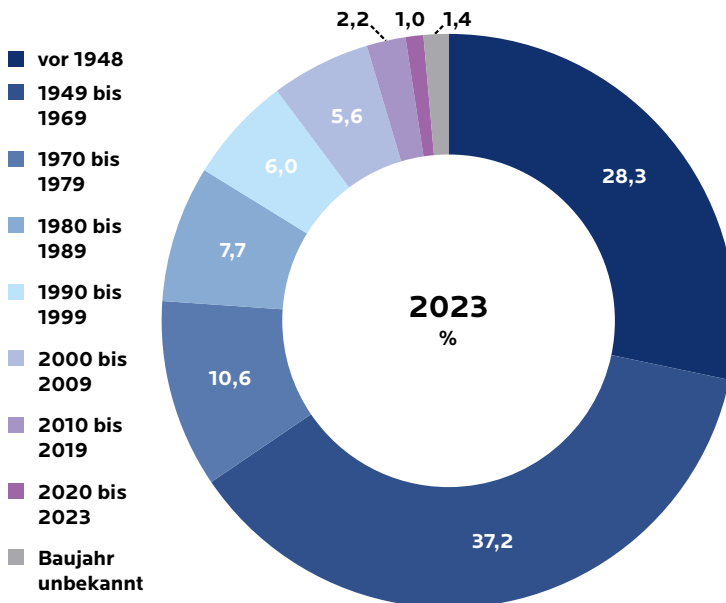
Etwa zwei Drittel des Bochumer Wohnungsbestands sind älter als 50 Jahre. Rund 28 Prozent sind sogar älter als 75 Jahre. Ein Großteil der Gebäude in Bochum wurde zwischen 1949 und 1969 gebaut bzw. wiederaufgebaut. Weniger als zehn Prozent aller Wohngebäude wurden nach 2000 erbaut. Um Bochum auch zukünftig zu einem attraktiven Wohnstandort zu machen, müssen sowohl Neubauprojekte als auch umfassende Maßnahmen zur Modernisierung des Bestands umgesetzt werden. Der

hohe Anteil an älteren Gebäuden birgt sowohl das Risiko von Leerständen und Abrissen als auch das Potenzial für umfassende Modernisierungsmaßnahmen, um den Wohnungsbestand an aktuelle Anforderungen anzupassen.

Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand sind entscheidend, um den Herausforderungen des Klimawandels zu begegnen und energetische Effizienz zu steigern. Angesichts der globalen Erwärmung und der damit verbundenen Umweltprobleme ist es unerlässlich, bestehende Gebäude nachhaltig zu gestalten. Doch selbst wenn Fördermöglichkeiten bestehen, beeinträchtigen die stark ansteigenden Bau- und Materialkosten die wirtschaftliche Rentabilität von Modernisierungsmaßnahmen. Der negative Einfluss auf die Sozialverträglichkeit, insbesondere durch die mögliche Mieterhöhung und die damit verbundene Verdrängung einkommensschwacher Haushalte, ist dabei nicht zu vernachlässigen.

Abb. 21: Gebäudebestand nach Baualtersklassen

Datengrundlagen: Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling; © Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2024



Wohnungsleerstand

Hinweise zum Wohnungsleerstand liefern die Ergebnisse des Zensus 2022⁵. Dieser gibt für das Stadtgebiet 7.150 leer stehende Wohnungen bzw. eine Leerstandsquote von 3,6 Prozent an. Dabei sollen 43 Prozent der Wohnungen seit zwölf Monaten oder länger leer stehen. Für etwa die Hälfte der leer stehenden Wohneinheiten werden laufende bzw. geplante Baumaßnahmen als Grund genannt.

Außerdem werden im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers seit einigen Jahren die Marktakteur*innen mit eigenem Wohnungsbestand oder Vermietungsgeschäft in Bochum zu den Ursachen und der Höhe des Leerstandes befragt. Weiterführende Informationen werden in Kapitel 6 ausführlich dargestellt.

Problemimmobilien

Viele Kommunen stehen vor der Herausforderung der Bearbeitung von sogenannten Problemimmobilien und entwickeln eigene Strategien für einen Umgang mit nicht angemessen genutzten, vernachlässigten bzw. durch fehlende Instandhaltung verwaehrten Gebäuden⁶. Nicht immer stehen diese Gebäude leer, vereinzelt kann es darin auch zu einer bauordnungswidrigen Nutzung oder sogar einer Überbelegung von Wohnraum kommen. In Bochum werden seit 2013 auffällige Immobilien in einem Verdachtsimmobilien-Kataster erfasst, ihre „Qualität“ bewertet und zusammen mit weiteren

Informationen (Eigentümer*in, Grundstücksfläche, Art des Gebäudes, fortlaufende Fotodokumentation, etc.) vorgehalten. Die Handlungsmöglichkeiten sind unterschiedlich und erfordern individuelle Lösungen. Dazu wurde eine fachbereichsübergreifende Arbeitsgruppe eingesetzt. Durch die mögliche Anwendung von städtebaulichen Geboten (hier: Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot), insbesondere in Stadterneuerungsgebieten, sowie dem zukünftig noch stärkeren Einsatz von bauordnungsrechtlichen Instrumenten, soll dem Aufgabenbereich begegnet werden.

Im städtischen Verdachtsimmobilien-Kataster sind 2024 insgesamt 181 Gebäude erfasst und mit unterschiedlichen Handlungsbedarfen bewertet. Der Handlungsbedarf wird mit Hilfe einer „Ampel“ in drei verschiedenen Stufen angezeigt. Bei den 95 in der grünen Stufe erfassten Objekten ist eine Intervention zurzeit nicht notwendig, der Gebäudezustand kann als noch ausreichend bezeichnet werden. Bei den 70 in der gelben Stufe erfassten Gebäuden ist einerseits eine Zustandsverbesserung ohne Intervention möglich, andererseits ist eine fortschreitende Negativentwicklung nicht auszuschließen. Der Gebäudezustand kann im Allgemeinen als schlecht bzw. in Teilen als verwaerlost bezeichnet werden. Bei diesen Objekten ist daher die weitere Entwicklung besonders genau zu beobachten und ggf. eine Präventions-Strategie einzuleiten.

5) Wegen ausstehender notwendiger Anpassungen in der Methodik liegen derzeit leider keine aktuellen Daten vor.

6) Die verschiedenen Begrifflichkeiten zu diesem Themenfeld werden nicht immer einheitlich genutzt. In der Untersuchung des BMVB/BBSR zu „verwaehrten Immobilien“ von 2009 heißt es: „Mit dem Begriff verwaehrteste Immobilien werden einzelne, nicht angemessen genutzte und z. T. stark verfallene Liegenschaften bezeichnet, die insbesondere die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung behindern können. Die Eigentümer dieser Immobilien sind aus unterschiedlichsten Gründen nicht willens oder in der Lage, die an ihre Immobilien gerichteten Anforderungen zu erfüllen.“

Bei den 16 in der roten Stufe erfassten Objekten kann von sogenannten Problemimmobilien gesprochen werden. Der bauliche Zustand ist als stark verwahrlost zu bezeichnen, es gibt in der Regel innere und äußere Schäden. Hier ist in allen bekannt gewordenen Fällen ein Eingreifen durch die Bauordnungsbehörde bereits erfolgt. Es wurden bauordnungsbehördliche Verfahren eingeleitet sowie Sicherungsmaßnahmen angeordnet oder als Sofortmaßnahme vollzogen. In einigen Fällen wurden Gebäudeabbrüche als Ersatzvornahme durchgeführt oder gegenüber dem oder der Eigentümer*in angeordnet. Bei denkmalgeschützten Objekten wurden Maßnahmen nach dem Denkmalrecht eingeleitet. Bei einigen Problemimmobilien sind derzeit Klageverfahren gegen die Maßnahmen der Verwaltung anhängig.

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

Aufgrund von Abbrüchen, Verkäufen sowie Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durch die Eigentümer*innen konnten seit dem Bestehen des Verdachtsimmobilien-Katasters insgesamt 128 Gebäude – davon 14 Problemimmobilien – wieder aus dem Kataster entfernt werden.

Insgesamt ist ein leicht ansteigender Trend bei der Gesamtzahl der erfassten Gebäude festzustellen. Die Anzahl der Problemimmobilien hat sich von 14 (Stand 09/2022) auf 16 (Stand 09/2024) nur gering erhöht.

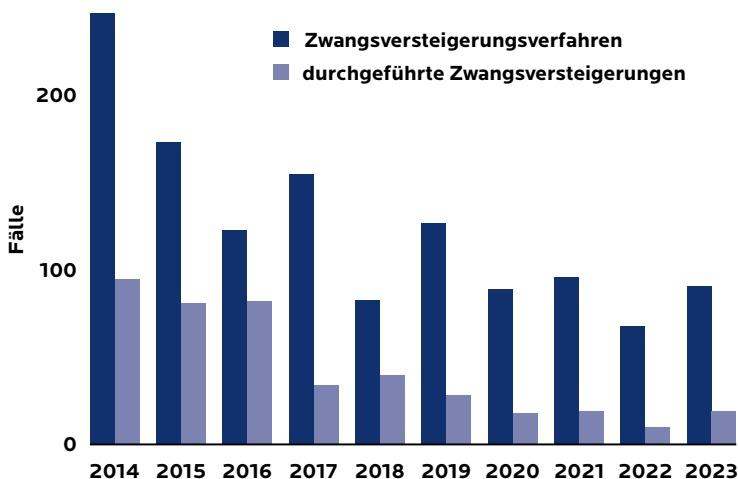
Zwangsversteigerungen

Zwangsversteigerungen treten oft zeitversetzt zu wirtschaftlichen Veränderungen auf. Sie spiegeln die Auswirkungen von Konjunkturschwankungen und Arbeitsmarktentwicklungen wider. Die Durchführung einer Zwangsversteigerung kann auch ein Indiz dafür sein, dass eine Immobilie zu einer sogenannten Problemimmobilie geworden ist oder werden könnte.

Im Jahr 2023 kam es in Bochum zu 91 Zwangsversteigerungsverfahren⁷, davon wurden 19 Zwangsversteigerungen abgeschlossen. Im langjährigen Vergleich bewegen sich die Werte weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Aufgrund der zeitversetzten Entwicklung könnte die konjunkturelle Entwicklung der letzten Jahre womöglich auf einen künftigen Anstieg der Zwangsversteigerungen hindeuten.

Abb. 22: Entwicklung der Zwangsversteigerungen in Bochum

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



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

2.3 Geförderter Wohnungsbau

Rahmenbedingungen

Die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen⁸ ist ein zentrales Steuerungselement der kommunalen Wohnraumversorgung und leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherung von Wohnqualitäten zu bezahlbaren Mieten für unterschiedliche Nachfragegruppen.

Jedoch ist der durch Landesmittel geförderte Wohnungsbestand seit Jahren stark rückläufig. Durch planmäßige und vorzeitige Rückzahlungen öffentlicher Darlehen sind landesweit große Wohnungsbestände aus der Bindung gefallen, was bisher durch Neuförderungen nicht annähernd ausgeglichen werden konnte.

Wohnraumförderung

Im Jahr 2023 wurden rund 2,1 Mrd. EUR durch das Land NRW für die öffentliche Wohnraumförderung für 11.854 Wohnungen bereitgestellt, was einen deutlichen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr darstellt (+49,7 %). Für das Jahr 2024 sind Mittel in der Höhe von 2,7 Mrd. EUR vorgesehen.

Die öffentliche Wohnraumförderung ist durch die Landesregierung Nordrhein-Westfalen für die Zeit 2023 bis 2027 mit 9 Mrd. EUR ausgestattet worden. Durch die neue Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen (FRL öff Wohnen NRW) wird den weiter steigenden Baukosten entgegengewirkt und die Bewilligungsmieten für den

Tab. 7: Entwicklung der bewilligten Wohnraumfördermittel in Bochum

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

	2019	2020	2021	2022	2023
Bestandsinvest	4,3 Mio. € 97 WE	11,2 Mio. € 137 WE	9,4 Mio. € 92 WE	10,6 Mio. € 117 WE	17,3 Mio. € 136 WE
Mietwohnungen	10,2 Mio. € 60 WE	23,1 Mio. € 136 WE	24,4 Mio. € 148 WE	29,7 Mio. € 152 WE	12,7 Mio. € 41 WE
Wohnheime	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Wohnheime für Studierende	0 €	0 €	0 €	0 €	30,7 Mio. € 307 Wohnheimplätze
Eigentum	0,5 Mio. € 3 WE	0,6 Mio. € 3 WE	0,3 Mio. € 2 WE	0 €	1 Mio. € 6 WE
Summe	15 Mio. € 160 WE	34,9 Mio. € 276 WE	34,1 Mio. € 242 WE	40,3 Mio. € 269 WE	61,7 Mio. € 490 WE

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

Mietwohnungsneubau angepasst. Förderschwerpunkte liegen auf dem Neubau, der Modernisierung im Bestand (begleitet von dem Bindungsankauf und der Bindungsverlängerung) sowie auf dem Neubau und Erwerb von selbst genutztem Eigentum.

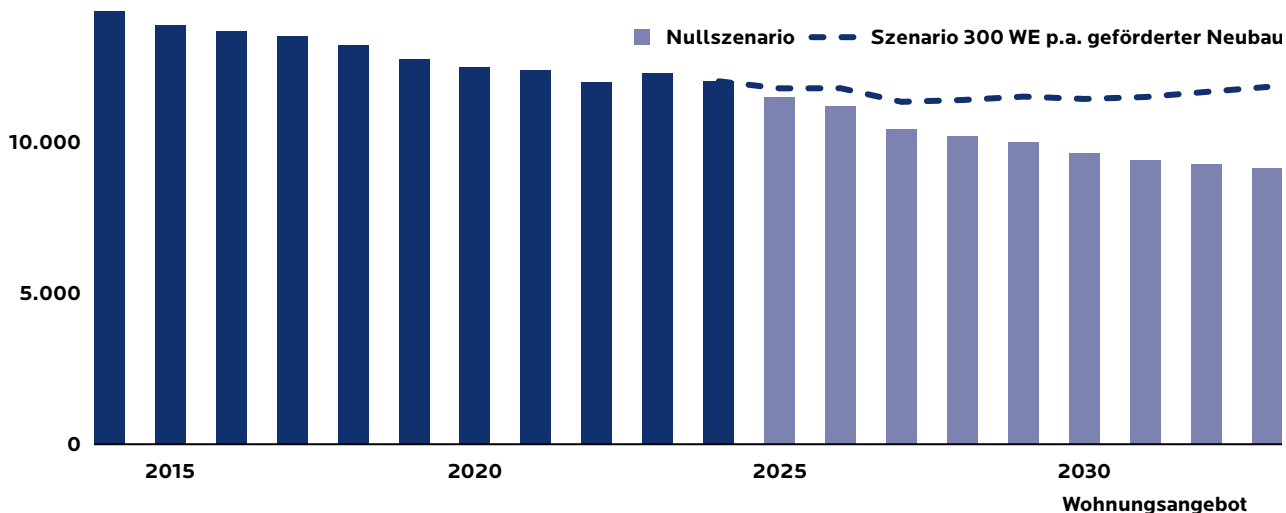
In Bochum sind die Förderergebnisse ebenfalls gestiegen, anfänglich zugeteilt ein Budget von 23 Mio. EUR, wurden im Jahr 2023 knapp 62 Mio. EUR Fördermittel investiert. Rund die Hälfte der Mittel wurden in Wohnheimen für Studierende eingesetzt. Gestiegen sind ebenfalls die bewilligten Mittel für Investitionen in den Bestand. Daneben steht ein Rückgang von Förderungen im Neubau: Hier wurden im Jahr 2023 lediglich 41 Wohnungen unterstützt. Begründet wird dies durch die teils langwierigen Fallbearbeitungen und der Gegebenheit, dass eine Bewilligung nunmehr erst nach erteilter Baugenehmigung beschieden werden kann.

Geförderter Wohnungsbestand

Erstmals steigt der geförderte Wohnungsbestand im Jahr 2023 wieder an, nach Jahren der Rückläufigkeit (12.277 Wohnungen). Begründet wird dieser Sachstand durch die guten Fertigstellungszahlen aus dem Jahre 2023. Hier lagen die Bezugsfertigkeiten im Bereich des Mietwohnungsneubaus bei 189 Wohneinheiten (WE), 239 WE im Bereich der Modernisierung (davon 48 mit einer neuen Mietpreis- und Belegungsbindung), 25 WE Bindungsverlängerungen und 478 WE über die Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen (BEB NRW). In Summe neuer Bindungen folglich 740 WE. Diese positiven Tatbestände ergeben jedoch nur einen kleinen Bestandsanstieg im öffentlich geförderten Segment. Der Anteil am Gesamtwohnungsbestand verbleibt bei 6,1 Prozent.

Abb. 23: Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands in Bochum

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



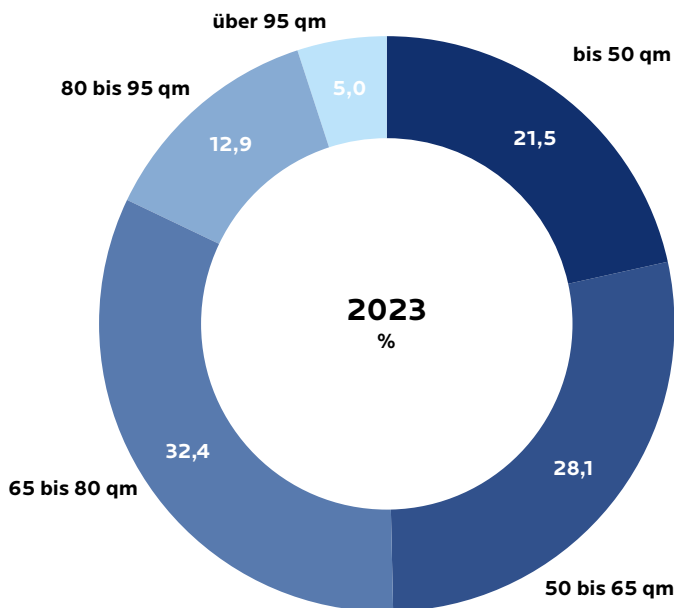
Zukünftig ist mit einer weiteren Abschwächung des Marktsegments zu rechnen, da die bestehenden Mietbindungen sukzessive auslaufen. Bis zum Jahr 2033 wird die Zahl des geförderten Wohnungsbestandes auf rund 9.000 Wohnungen sinken, was einem Rückgang von rund 27 Prozent entspricht. Angesichts der deutlich höheren Nachfrage und des steigenden Bedarfs im preisgünstigen Segment ist eine weitere Intensivierung der Fördermaßnahmen unabdingbar. Die geförderte Modernisierung bestehender (insbesondere freifinanzierter) Immobilien, Bindungsverlängerungen und der Erwerb von Bindungen durch das Land sollen dazu beitragen, weitere Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand zu schaffen. Das Ziel besteht darin, jährlich insgesamt 300 geförderte Wohneinheiten

zu erreichen, sowohl durch Neubauten als auch durch zusätzliche Bindungen im Bestand. In diesem Szenario (siehe Abb. 23) würde sich der geförderte Wohnungsbestand stabilisieren.

Im Bochumer Stadtgebiet verteilt sich der geförderte Wohnungsbestand eher ungleichmäßig. Dabei liegt der Anteil in Stiepel mit 0,3 Prozent am niedrigsten, die meisten Wohnungen befinden sich in Langendreer mit 12,3 Prozent, gefolgt von Querenburg mit 11,1 Prozent.

Der geförderte Wohnungsbestand ist durch einen hohen Anteil an mittelgroßen Wohnungen gekennzeichnet. Mehr als zwei Drittel aller geförderten Einheiten weisen eine Größe von zwei bis drei Zimmern auf. Größere Wohnungen mit vier oder mehr Räumen machen einen Anteil von elf Prozent aus. Bezogen auf die Wohnfläche überwiegt der Anteil von Wohnungen mit einer Größe zwischen 50 und 80 Quadratmetern (60 %). Der Anteil größerer Wohnungen (über 95 qm) beträgt lediglich fünf Prozent.

Abb. 24: Geförderter Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße
 Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Ergebnis Wohnungsangebot

Ähnlich wie auf Landesebene lässt sich für Bochum eine erneut positive Entwicklung der Baufertigstellungen beobachten. Nachdem die Zahlen der Fertigstellungen ab dem Jahr 2020 gesunken sind, steigen sie im Jahr 2023 wieder an.

Bochum behauptet sich weiterhin als attraktiver Wohnstandort und bietet weiterhin gute Voraussetzungen für wohnungswirtschaftliche Investitionen. Die Bauintensität fällt in Bochum stärker aus als in den Nachbarkommunen, lediglich in Dortmund liegt die relative Bautätigkeit noch höher. Die gesunkenen Genehmigungszahlen für das Jahr 2023 lassen allerdings eine Abnahme künftiger Baufertigstellungen erwarten. Entsprechend weisen die Expert*innen im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers darauf hin, dass sich die Anspannung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt zukünftig weiter verstärken wird. Zu hohe Kosten für Bauland, Planung und Bau sowie die Kapitalmarktlage sind

laut Expert*innen die aktuell größten Probleme auf dem Wohnungsmarkt.

Durch die guten bis sehr guten Bochumer Ergebnisse in der Wohnraumförderung seit dem Jahre 2019 (und den daraus resultierenden Fertigstellungen) stieg der Bestand an geförderten Wohnungen gegen den langjährigen Trend erstmals an. Gleichwohl ist der geförderte Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren um etwa 2.000 Wohnungen gesunken und beträgt lediglich 6,1 Prozent am Gesamtwohnungsbestand. Das Ziel des neu aufgelegten Handlungskonzeptes Wohnen (vgl. Kapitel 7) besteht darin, jährlich insgesamt 300 Wohneinheiten in eine Förderung zu bringen, sowohl durch Genehmigungen für Neubauten als auch durch zusätzliche Bindungen im Bestand. So könnte der geförderte Wohnungsbestand in diesem angespannten Marktsegment zumindest auf derzeitigem Niveau stabilisiert werden.



Tab. 8: Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2023

Stichtag 31. Dezember des jeweiligen Jahres

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

	Einwohner*innen				
	gesamt	weiblich	männlich	deutsch	ausländisch
2023	373.673	189.144	184.529	311.153	62.520
2022	372.854	188.919	183.935	311.472	61.382
2021	370.146	187.410	182.736	313.861	56.285
2020	370.899	188.007	182.892	316.273	54.626
2019	372.193	188.935	183.258	318.477	53.716
2018	370.797	188.303	182.494	319.416	51.381
2017	371.582	188.649	182.933	321.801	49.781
2016	371.097	188.643	182.454	323.114	47.983
2015	369.314	188.066	181.248	325.542	43.772
2014	365.406	187.434	177.972	327.667	37.739

3. Wohnungsbedarf und -nachfrage

Neben der Bevölkerungsentwicklung und der Migration spielen auch sozioökonomische Faktoren wie Einkommen, Alter und Lebensstil eine entscheidende Rolle für den Wohnungsbedarf. Qualitativ wird die Nachfrage nach Wohnraum durch viele Faktoren beeinflusst: Vor allem Alter, Geschlecht, Nationalität, Einkommen und verschiedene Lebensstile der Bevölkerung sind relevante Einflussgrößen.

3.1 Demografische Entwicklung

Bevölkerung

Nachdem in den ersten beiden Corona-Pandemie-Jahren 2020/2021 zunächst sinkende Bevölkerungszahlen festzustellen waren, steigen diese seit 2022 wieder an. Ende 2023 wohnten laut der kommunalen Statistik 373.673 Personen⁹ in Bochum und damit rund 820 Menschen mehr als im Vorjahr. Somit erreicht die Bochumer Bevölkerung seit 2007 ihren neuen Höchststand. Dieser Trend hat sich im ersten Halbjahr 2024 fortgesetzt. Zu Ende des ersten Halbjahres 2024 wohnten bereits etwa 490 Personen mehr in Bochum als zu Jahresbeginn.

Sowohl die Geburten (rund 3.000) als auch Sterbefälle (rund 4.850) sind im Vergleich zum Vorjahr nahezu gleichgeblieben. Vergrößert man den Betrachtungszeitraum, fällt auf, dass der natürliche Bevölkerungsrückgang in den letzten Jahren stärker zugenommen hat. Das Bevölkerungswachstum leitet sich demnach lediglich von der positiven Wanderungsbilanz ab. Auch zukünftig wird ein Bevölkerungswachstum voraussichtlich ausschließlich durch Wanderungsgewinne zu erzielen sein.

Der fortschreitende demografische Wandel und die Altersstruktur der Bochumer Bevölkerung lassen sich auch anhand der Bevölkerungspyramide

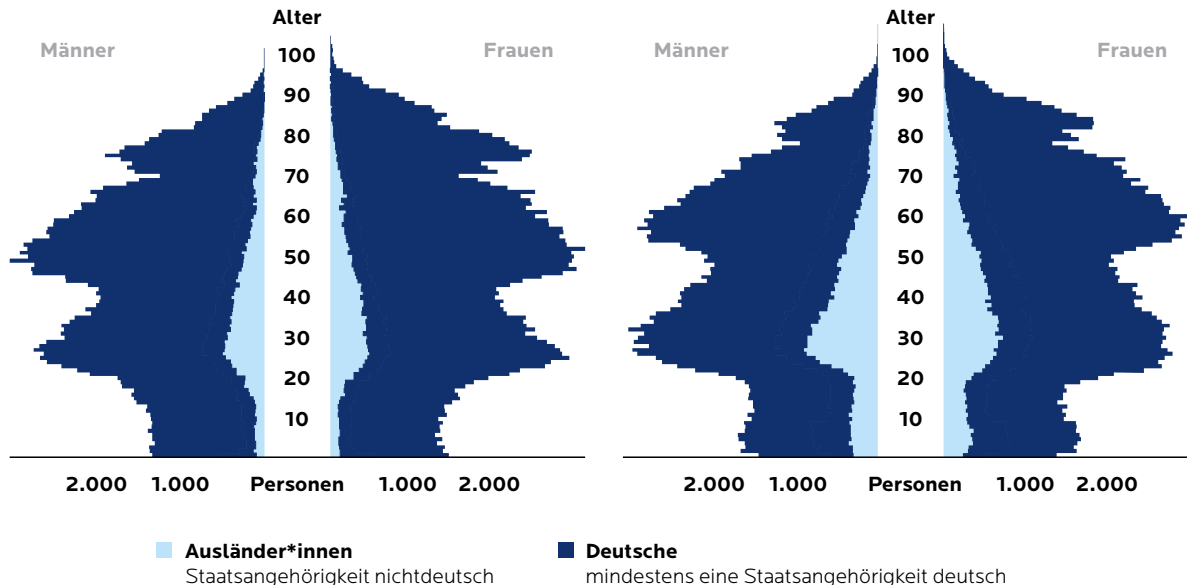
9) Wohnberechtigte Bevölkerung: Haupt- oder Nebenwohnsitz

ablesen. Die Alterung der Bochumer Gesellschaft lässt sich anhand der sogenannten Kohortenwanderung erklären. Das Ergebnis der Kohortenwanderung ist eine Verschiebung der Altersverteilung. Gab es im Jahr 2013 eine starke Ausprägung vor allem in der Altersgruppe 40 bis 50 Jahre, hat sich diese Ausprägung in den letzten zehn Jahren verschoben und liegt nun bei den 50 bis 60-Jährigen. Gestiegen ist ebenfalls der Anteil der 30 bis unter 40-Jährigen. Lebten 2013 knapp 44.600 Personen in dieser Gruppe, sind es 2023 etwa 52.900 Personen. Ebenfalls auffällig ist, dass die wachsende Bevölkerungsgruppe der Ausländer*innen vor allem in den Altersgruppen unter 60 Jahren zugenommen hat.

Die fortschreitende Alterung der Bevölkerung zeigt sich insbesondere bei den 60- bis unter 70-Jährigen, aber auch bei den über 80-Jährigen. Die größten absoluten Zuwächse sind in der Altersgruppe der 80- bis unter 90-Jährigen zu beobachten. Lebten im Jahr 2013 etwa 18.900 Personen in dieser Gruppe, sind es im Jahre 2023 etwa 22.600 Bochumer*innen, was einen Zuwachs von etwa 3.700 Personen entspricht. Der Anteil einzelner Altersgruppen stellt besondere Herausforderungen, insbesondere an die Planung und Ausgestaltung des Wohnraumbedarfs und der kommunalen Infrastruktur.

Abb. 25: Bevölkerungspyramiden 2013 (links) und 2023

Datengrundlage: Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling



Der Anteil der ausländischen Bevölkerung¹⁰ ist in den letzten Jahren gestiegen und liegt Ende 2023 bei 16,7 Prozent. Dabei wird die größte Gruppe von Personen mit syrischer Staatsangehörigkeit gebildet, gefolgt von denen mit türkischer Staatsangehörigkeit. Im aktuellen Demografiebericht der Stadt Bochum wird ausgeführt, dass nachfolgend Daten zu Personen mit Zuwanderungsgeschichte anhand einer neuen Methode erhoben werden.¹¹ Demnach werden fortlaufend Ausländer*innen, Eingebürgerte, im Ausland geborene Deutsche und Aussiedler*innen zur Bevölkerungsgruppe mit Einwanderungsgeschichte zusammengefasst. Ebenfalls Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren (sofern sie mit den Eltern bzw. einem Elternteil im gleichen Haushalt leben), von denen mindestens ein Elternteil einen Zuwanderungshintergrund hat, zählen ebenfalls zu dieser Bevölkerungsgruppe. Entsprechend dieser Definition lebten Ende 2023 rund 126.000 Menschen mit Einwanderungsgeschichte in Bochum, was einen Anteil von 33,7 Prozent an der Gesamtbevölkerung ergibt. Als Folge dieser Methodenumstellung erhöht sich die Zahl der Bevölkerung mit Einwanderungsgeschichte in der Stadt Bochum. Somit sind aufgrund der Verfahrensumstellung im Jahr 2022 Vergleiche mit den Vorjahresergebnissen nur noch begrenzt möglich.

Bevölkerungsprognose und Haushaltsentwicklung

Die Stadt Bochum hat sich mit Betrachtungen zur möglichen Bevölkerungsentwicklung 2023 bis 2035 in Bochum beschäftigt. Das für künftige Planungen ausgewählte „Bevölkerungsszenario 2035“ geht von einem moderaten Entwicklungsszenario aus, in dem infolge von erhöhten Wanderungsgewinnen die Bevölkerungszahl in Bochum zunehmen könnte. Demnach könnte nach diesem Szenario die Einwohnerzahl bis 2035 auf 378.800 Personen steigen. Die Annahmen zur natürlichen Bevölkerungsbewegung setzen über den Berechnungszeitraum voraus, dass auch zukünftig - trotz ggf. leicht steigender Geburten - die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen jedes Jahr übersteigt. Ebenfalls wird in diesem Szenario angenommen, dass in Zukunft die Auslandszuzüge auf einem höheren Niveau liegen werden als in den zurückliegenden Vergleichsjahren. Zudem wird erwartet, dass neben dem Zuzug aus dem Ausland zugleich ein Zuzug weiterer Arbeits- und Fachkräfte aus dem Bochumer Umland die Zahl der Zugezogenen erhöhen wird.

Auf dieser Grundlage aufbauend wurde in einem weiteren Schritt eine Haushaltsprognose sowie eine Wohnungsnachfrageprognose erstellt (vgl. Kapitel 7). Die Ergebnisse dieser Prognosen sowie den daraus berechneten Bedarf an neu zu schaffenden Wohnungen können Sie im Handlungskonzept Wohnen nachlesen unter www.bochum.de/handlungskonzept-wohnen

10) Definition Ausländische Bevölkerung: Personen mit erster Staatsangehörigkeit nichtdeutsch.

11) Der Demografiebericht 2024 „Demografische Entwicklung und Bevölkerungsstruktur in Bochum Berichtsjahr 2023“ ist auf den Internetseiten der Stadt Bochum im Statistischen Informationsportal BOStatIS unter bostat1s.bochum.de zu finden.

3.2 Wanderungsbewegungen

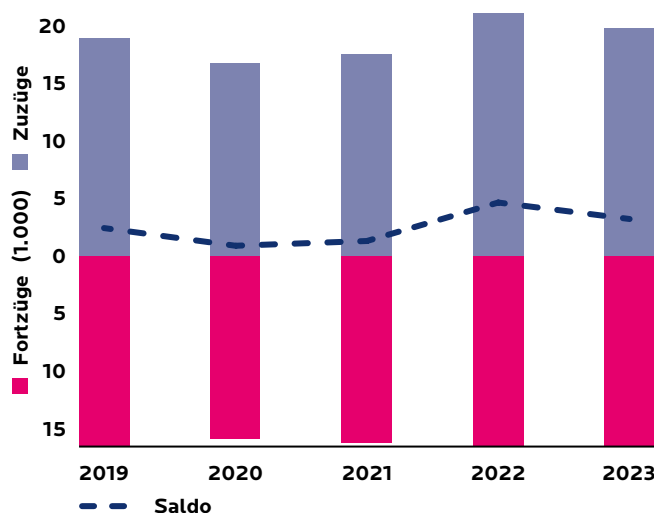
Die Bevölkerungsentwicklung in Bochum ist eng an die Wanderungsbewegung gekoppelt. Insbesondere aufgrund von derzeit herrschenden Kriegen und Krisen hat das Wanderungsgeschehen eine besondere Bedeutung. Allerdings sind Wanderungsbewegungen im Vergleich zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung nur schwer prognostizierbar – zumal in global unsicheren Zeiten und vor allem kaum absehbaren Flüchtlingsbewegungen.

Außenwanderung

Unter Außenwanderung versteht man alle Zu- und Fortzüge, die über die Grenzen Bochums hinausgehen. Seit über einem Jahrzehnt verzeichnet Bochum kontinuierlich einen Zuzug von Einwohner*innen. Im Jahr 2023 sind rund 3.200 mehr Menschen nach Bochum zugezogen als fortgezogen. Dabei ist die größte Gruppe der Zugezogenen die der 18 bis unter 25-Jährigen. Einen ähnlich hohen Anteil von etwa 25 Prozent bilden die 30 bis unter 45-Jährigen. Angesichts der seit 2022 andauernden Flüchtlingsbewegungen aus der Ukraine lässt sich die weitere Entwicklung nur schwer prognostizieren.

Abb. 26: Außenwanderung in Bochum

Datengrundlage: Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling



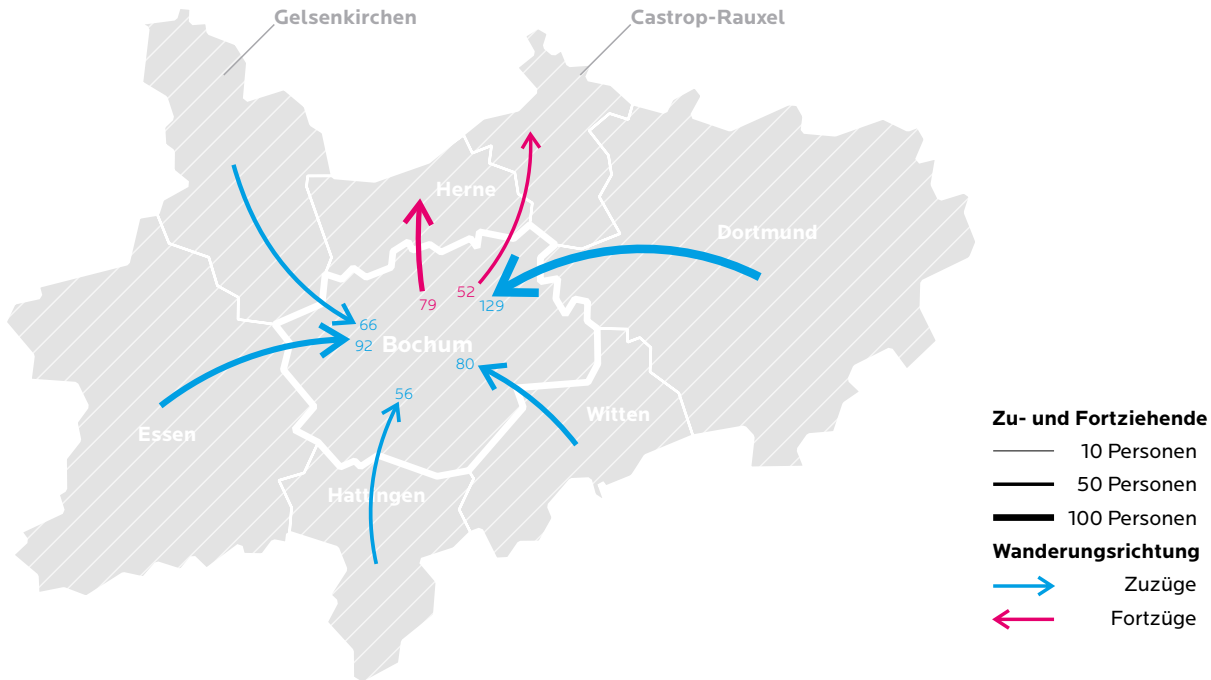
Stadt-Umlandwanderung

Die Stadt-Umlandwanderung, also die Wanderungsbewegungen zwischen Bochum und den umliegenden Gemeinden, ist rechnerisch ein Bestandteil der Außenwanderung. Aus den Wanderungsbeziehungen Bochums mit den Nachbarkommunen wird deutlich, dass Bochum bis auf wenige Ausnahmen Zuwanderungsgewinne aus

allen umliegenden Kommunen macht. Lediglich nach Castrop-Rauxel und Herne werden im Jahr 2023 mehr Fort- als Zuzüge erfasst. Rund ein Drittel aller Fortzüge aus Bochum gingen in eine Nachbarkommune. Die Abwanderung in umliegende Gemeinden ist oft ein Hinweis auf bestehende Defizite auf dem Bochumer Wohnungsmarkt, insbesondere in Bezug auf Verfügbarkeit, Qualität und Kosten.

Abb. 27: Stadt-Umland-Wanderung

Datengrundlage: Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling



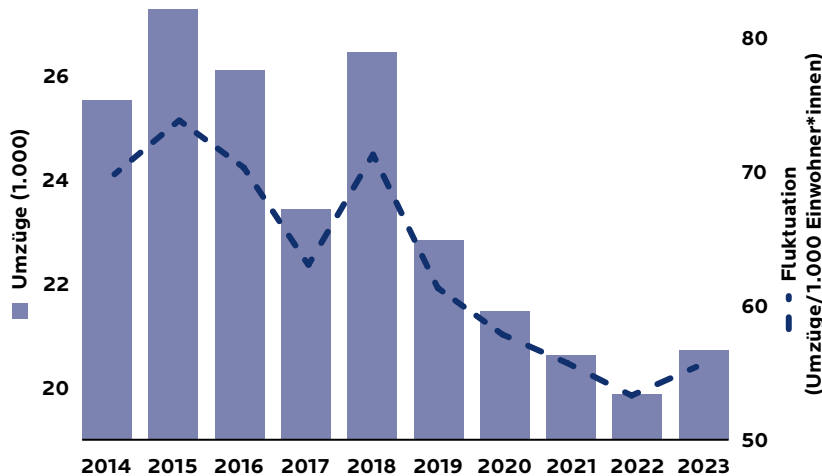
Innerstädtische Umzugshäufigkeit

Neben den Zu- und Abwanderungen aus der Stadt ist auch die Dynamik der Umzüge innerhalb Bochums ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktsituation. Ein knappes Wohnungsangebot führt in der Regel zu einer geringeren Anzahl von Umzügen innerhalb der Stadt, die Fluktuation nimmt ab. Im Jahr 2023 wurden rund 20.700 Umzüge innerhalb Bochums erfasst. Mit einer

innerstädtischen Umzugshäufigkeit von nur 55 Umzügen pro 1.000 Einwohnern liegt die Fluktuation seit einigen Jahren auf einem äußerst niedrigen Niveau und deutet auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin. Die These, dass einige Haushalte ihre Umzugsabsichten während der Corona-Krise verschoben haben und nunmehr sukzessive nachholen, kann bislang nicht bestätigt werden.

Abb. 28: Innerstädtische Umzüge

Datengrundlage: Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling



3.3 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Auf dem Bochumer Wohnungsmarkt sind verschiedene Gruppen mit unterschiedlichen Ansprüchen auf der Suche nach Wohnraum. Die Bereitstellung von Wohnraum, insbesondere die Sicherstellung preiswerter Wohnungen, stellt eine zentrale Aufgabe der lokalen Wohnungspolitik dar. Im preiswerten Segment herrscht eine starke Konkurrenz zwischen Haushalten mit mittleren und niedrigen Einkommen.

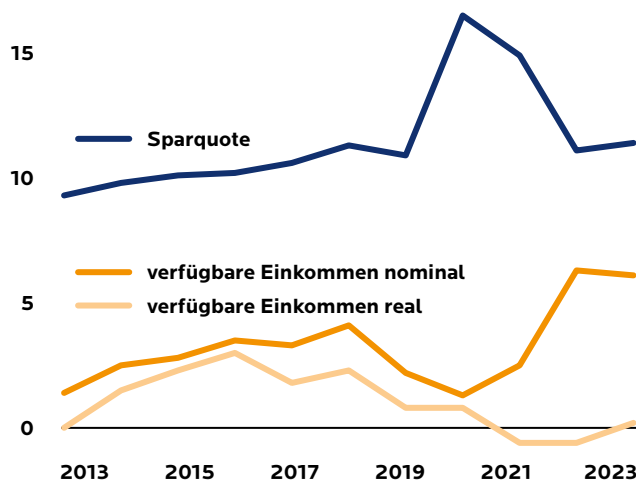
Verfügbares Einkommen

Das verfügbare Einkommen ist das Geld, das jedem Privathaushalt nach Abzug von Steuern,

Sozialabgaben und zuzüglich empfangener Sozialleistungen durchschnittlich für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht. Dieser Indikator gibt Aufschluss über die finanzielle Lage der Bevölkerung. Zudem können Aussagen zur lokalen Kaufkraft getroffen werden, wobei regionale Preisentwicklungen unberücksichtigt bleiben.

Üblicherweise regen Einkommenszuwächse die Wohnungsnachfrage an und führen oftmals zu überproportional steigenden Ausgaben für das Wohnen. Die hohe Inflation führte dazu, dass die Realeinkommen in den Jahren 2021 und 2022 gesenkt wurden, was die finanzielle Belastung der Haushalte erhöhte und die Nachfrage nach Wohneigentum dämpfte. Die während der Pandemie stark angestiegene Sparquote hat sich normalisiert und lag im Jahre 2023 bei 11,4 Prozent¹². Aktuell liegt die Sparquote in Deutschland für das erste Halbjahr 2024 bei 11,1 Prozent und verzeichnet damit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einen leichten Anstieg. Im Jahr 2023 lebten 13 Prozent der Bevölkerung in Deutschland in Haushalten, die durch Wohnkosten überlastet waren weil sie mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen aufwenden mussten¹³.

Abb. 29: Verfügbares Einkommen privater Haushalte je Einwohner*in
Stand 21. September 2022, Datengrundlage: Deutsche Bundesbank/Statistisches Bundesamt



12) Quelle: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (2024): 2024, Markt für Immobilien. LBS – Markt für Wohnimmobilien

13) Quelle: Statistisches Bundesamt (2024): Überlastung der Wohnkosten. EU-Vergleich: Überbelastung durch Wohnkosten. 2023 - Statistisches Bundesamt

3.3.1 Sozial- und Transferleistungsempfangende

Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen lässt sich anhand unterschiedlicher Sozialdaten einschätzen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über ausgewählte Sozialstrukturdaten bzw. verschiedene staatliche Transferleistungen an Personen in Bochum, die ihren Lebensunterhalt nicht (vollständig) aus eigenen Mitteln sicherstellen können und daher auf bezahlbare Wohnungen angewiesen sind¹⁴.

Arbeitslosenanteil

Der Anteil der Arbeitslosen an allen Personen im erwerbsfähigen Alter lag zuletzt bei 6,9 Prozent und damit 0,3 Prozentpunkte höher als im Vorjahr. Ende 2023 waren 16.797 Personen arbeitslos gemeldet, knapp 600 mehr als ein Jahr zuvor. Auch die Zahl der jugendlichen Arbeitslosen (unter 25 Jahre) ist leicht angestiegen auf 1.156 Personen.

Bürgergeld (SGB II)

Die Zahl der Personen, die Bürgergeld beziehen, ist leicht rückläufig, gleichzeitig ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften jedoch leicht gestiegen. Seit Anfang 2022 sind etwa 4.000 Menschen aus der Ukraine nach Bochum gekommen, von denen ein großer Teil einen Anspruch auf Bürgergeld hat. Insgesamt beziehen gut 40.700 Personen in 20.800 Haushalten Bürgergeld.

Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII)

Etwas mehr als 7.000 Personen in Bochum beziehen Leistungen der Grundsicherung: Der Großteil von ihnen (4.700) erhält Grundsicherung im Alter, ist also über 65 Jahre alt. Die Zahl der Personen, die aufgrund zu geringer Rentenansprüche Grundsicherung erhalten, ist dabei gestiegen, während

Tab. 9: Ausgewählte Sozialstrukturdaten

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

	Arbeitslosenquote (%)	SGB II (Personen bis unter 65 Jahre)	SGB II (Bedarfsgemeinschaften)	SGB XII*	Wohngeld (Anzahl Haushalte)	Wohnungssuchende Haushalte (§ 18 WFNG)
2019	8,2	43.578	21.677	6.289	3.528	2.314
2020	9,3	42.962	21.559	6.717	4.336	2.222
2021	8,4	40.821	20.622	6.724	4.460	2.220
2022	8,3	40.861	20.698	6.980	6.679	2.240
2023	8,5	40.744	20.804	7.207	13.162	2.536

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

14) Ausführliche sozialstrukturelle Datenbeschreibungen und -analysen finden sich im Sozialbericht und in der Broschüre „Bochumer Ortsteile kompakt“ unter folgendem Link: bochum.de/Sozialberichterstattung-Sozialplanung

die Zahl derer, die Grundsicherung aufgrund einer Erwerbsminderung erhalten, zurückgeht.

Wohngeld

Die Zahl der Haushalte, die Wohngeld beziehen, ist seit Jahren ansteigend. Einen besonders deutlichen Zuwachs gab es in den Jahren 2022-2023 aufgrund der Wohngeldreform, die Anfang 2023 in Kraft trat. 2022 erhielten bereits 1.900 Haushalte mehr Wohngeldleistungen als im Vorjahr. Im Jahr 2023 hat sich die Zahl der Wohngeldhaushalte dann mehr als verdoppelt und betrug 13.200.

Wohnungssuchende Haushalte

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte ist im Vorjahresvergleich um 13 Prozent gestiegen und zeigt eine deutliche Veränderung zu den konstanten Zahlen der Vorjahre. Ende 2023 waren bei der Stadt Bochum etwa 2.540 Haushalte wohnungssuchend für eine geförderte Mietwohnung vorgemerkt, die bislang nicht passend versorgt werden konnten. Die größte Gruppe bilden dabei die Ein-Personen-Haushalte (1.326), gefolgt von Zwei-Personen-Haushalten (525). Die Suche nach einer geeigneten Wohnung gestaltet sich für Haushalte mit vier und mehr Personen besonders schwierig. Dies betrifft Ende 2023 etwa 370 Haushalte. Im Vorjahresvergleich ist der Anteil dieser Haushaltsgruppen um etwa 19 Prozent gestiegen.

Die Zahl der Haushalte, die mit Unterstützung des Amtes für Stadtplanung und Wohnen eine geförderte Mietwohnung beziehen konnten, ist zum Vorjahr deutlich gestiegen. Im Jahr 2023 wurden 858 Bezugsgenehmigungen erteilt, ein Jahr zuvor waren es 688.

Aus Sicht der Wohnungsmarktbeobachtung ist festzuhalten, dass die zuvor dargestellten Sozialstrukturdaten trotz steigender Sozialwohnungsbeständen (vgl. Kapitel 2.3) zu einer Konzentration der Nachfrage im preisgünstigen Segment führen. Weiterhin betroffen sind sogenannte Schwellenhaushalte, die zwar keine Transferleistungen beziehen, aber aufgrund geringer Einkommen auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Hinzu kommt, dass für größere Familien, insbesondere mit vier und mehr Personen im Haushalt, weiterhin wenig passende Wohnungsangebote im Stadtgebiet zu finden sind.

Wohnungslosigkeit (Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“)

Das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales (MAGS) des Landes Nordrhein-Westfalen hat 2019 die Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ ins Leben gerufen. Von Beginn an ist auch die Stadt Bochum mit dem Projekt „Shelter“ in der Landesinitiative vertreten, um die Vermittlung von Personen, die bereits wohnungslos sind bzw. denen Wohnungslosigkeit droht, in Wohnraum zu unterstützen.

Das Projekt hat seine Arbeit im November 2019 aufgenommen und zwei Sozialarbeiter*innen sind seitdem in der Beratung und Unterstützung von wohnungslosen Menschen tätig, bis hin zur Wohnungsnahme und anschließender Nachbetreuung, um erneuten Wohnraumverlust zu verhindern. Seit September 2021 ist eine Immobilienfachkraft fester Bestandteil des Teams und in engem Kontakt mit Wohnungsbaugesellschaften und privaten Vermieter*innen um immer wieder das

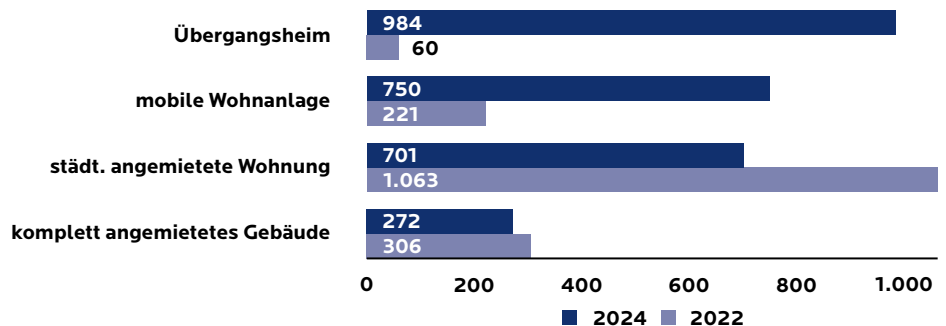
Projekt vorzustellen und Wohnungen zu akquirieren. Seit Beginn des Projektes konnten 247 Haushalte bereits zurück in die eigene Wohnung vermittelt werden, der überwiegende Teil sind Single-Haushalte, allerdings konnte auch für 51 Haushalte mit Kindern wieder eigener Wohnraum gefunden werden. Die Warteliste ist immer lang, derzeit warten 58 Haushalte (105 Personen) auf Vermittlung, 17 davon mit Kindern. Vielfach handelt es sich um Wohnungslose aus städtischen Notunterkünften – aber auch Menschen, denen wegen Räumungsklagen die Wohnungslosigkeit droht, werden betreut.

Das Projekt bietet damit die ideale Ergänzung zu den bereits bestehenden Maßnahmen zur Vermeidung von Wohnraumverlust der Stadt Bochum und ist in das neue Konzept zur Wohnungsnotfallhilfe der Stadt Bochum als „Fachstelle Wohnraumversorgung“ inzwischen fest eingebunden. Daher wurden über die Stadt Bochum ab 2023/2024 zwei weitere Stellen der sozialen Arbeit geschaffen, die durch intensive Nachbetreuung für eine nachhaltige Vermittlung und den Erhalt des neuen Wohnraumes sorgen.

Abb. 30: Unterbringungsarten für Geflüchtete (ohne Wohnungslose)

Stand 19. September 2024

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Soziales



3.3.2 Geflüchtete und Asylbewerber*innen

Von den in Bochum lebenden geflüchteten Menschen hat sich die Zahl der untergebrachten Personen wie folgt entwickelt. Nachdem im April 2016 ein Höchststand bei den Geflüchtetenzahlen mit 5.056 untergebrachten Personen erreicht wurde, waren es Ende 2023 noch 1.772 Personen (ohne Wohnungslose), die von der Stadt Bochum untergebracht wurden. Bis August 2024 stieg diese Zahl wieder auf rund 2.293 Personen, die zu einem großen Teil in von der Stadt angemieteten Wohnungen leben. In den städtischen Einrichtungen sind im August 2024 noch rund 219 Menschen mit einer Aufenthaltserlaubnis und 7 Menschen mit einer Niederlassungserlaubnis untergebracht, die es ihnen erlaubt, eine Privatwohnung anzumieten. Seit 2017 ist dies bereits 4.072 Personen gelungen. Vor allem alleinstehende, überwiegend männliche Personen und große Familien (mit 5 und mehr Personen) haben es weiterhin schwer, adäquate Wohnungen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt zu finden. Die aktuellen und die künftigen Unterbringungsbedarfe werden durch den im Februar 2022 begonnenen Krieg in der Ukraine weiterhin beeinflusst.

Bis September 2024 sind bereits rund 4.100 Menschen aus der Ukraine nach Bochum zugewandert. Ein großer Teil dieser Personen ist bei Bekannten, Verwandten oder in Gastfamilien untergebracht worden oder in eigene Wohnung gezogen. Im weiteren Verlauf des Krieges hat die freiwillige Unterbringungsbereitschaft jedoch nachgelassen und eine städtische Unterbringung erforderlich gemacht. Bei vielen der ukrainischen Geflüchteten besteht das Anliegen, möglichst bald wieder in ihr Heimatland zurückkehren zu können. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass ein Großteil der geflüchteten Menschen in Bochum bleiben und wohnen möchte und dieses einen zusätzlichen Bedarf im preisgünstigen Wohnraumsegment, insbesondere für Einzelpersonen und für größere Familienhaushalte, erfordert. Durch den anhaltenden Bedarf an Wohnraum für Geflüchtete werden die Zugänge zum Wohnungsmarkt für Menschen, die z.B. aus einer Wohnungslosigkeit kommen, erschwert.¹⁵

15) Weitere Informationen zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylbewerber*innen sind auf der Internetseite der Stadt Bochum zu finden unter bochum.de/Amt-fuer-Soziales

3.3.3 Wohnen im Alter

Für ältere Menschen ist ihre Wohnung ein zentraler Lebensraum, da sie im Vergleich zu jüngeren Generationen deutlich mehr Zeit zu Hause verbringen. Das Wohnumfeld und die Nachbarschaft sind für sie von besonderer Bedeutung. Viele ältere Menschen sind über Jahre oder sogar Jahrzehnten eng mit ihrem Wohnquartier verbunden und benötigen im Alter eine Infrastruktur, die ihnen ermöglicht, möglichst lange selbstständig zu bleiben. Studien zu den Wohnbedürfnissen älterer Menschen zeigen, dass die Mehrheit es bevorzugt, so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung zu leben – auch wenn sie auf Hilfe oder Pflege angewiesen sind. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels

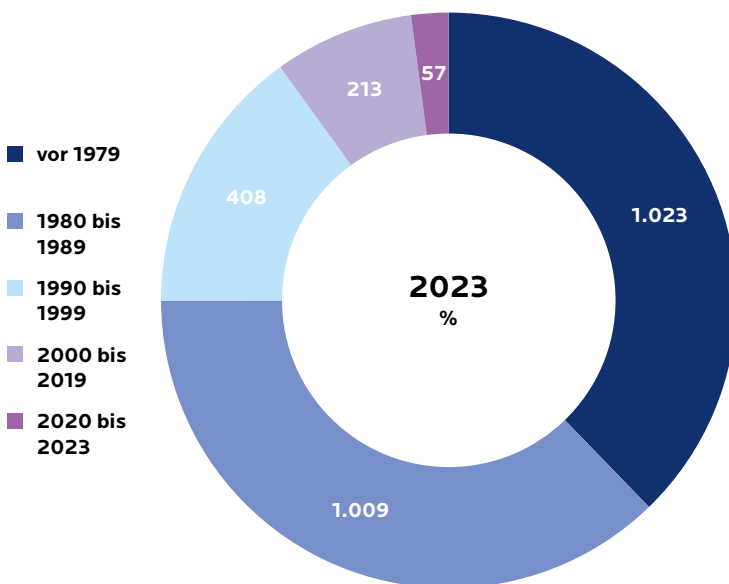
wächst daher der Bedarf an altersgerechten Wohnformen, die sowohl passende Unterstützungsangebote als auch ein entsprechend barrierefreies Wohnumfeld bieten.

Barrierefreie Wohnungen

Barrierefreiheit in den eigenen vier Wänden ist eine Grundvoraussetzung für ein selbstbestimmtes Leben im Alter. Doch bezahlbarer, barrierefreier Wohnraum ist Mangelware. Zwar gibt es in Bochum rund 2.700 Seniorenwohnungen, doch nur ein Bruchteil erfüllt die heutigen Standards. Besonders erschwert wird die Situation durch steigende Mieten und niedrige Renten. Um die wachsende Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum zu decken, ist

Abb. 31: Seniorenwohnungen nach Baualtersklassen

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



eine deutliche Steigerung der öffentlichen Förderprogramme in NRW dringend erforderlich.

Altersgerechte Quartiere

Ein seniorengerechtes Wohnumfeld muss die Bedürfnisse älterer Menschen im Mittelpunkt haben. Eine barrierefreie Umgebung, die eine gute Erreichbarkeit von Geschäften, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht, ist dabei entscheidend. Ein engmaschiges Netzwerk aus verschiedenen Fachleuten, welche sich aktiv um die Belange der Senior*innen kümmern, gewährleistet zudem eine umfassende Versorgung und unterstützt die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Die Seniorenbüros in Bochum spielen hierbei eine Schlüsselrolle, indem sie lokale Netzwerke aufbauen und koordinieren.

Service- und Seniorenwohnen

Die Zielgruppe für Service-Wohnen, also Wohnungen, bei denen sich zusätzliche Betreuungs- und Pflegeleistungen buchen lassen, sind Menschen ab 60 Jahren und pflegebedürftige Personen, die keinen stationären Aufenthalt benötigen. Da für die nächsten Jahre mit einem Anwachsen dieser Gruppe zu rechnen ist, steigt auch der Bedarf an Service-Wohnungen, ebenso an barrierefreien oder –armen Wohnungen. Die Pflegebedarfsplanung hat außerdem ein aktuell zu geringes Angebot in diesem Bereich festgestellt. Im Nachgang zur Pflegeplanung wird derzeit ein Handlungsplan Pflege erstellt, der u.a. konkrete Maßnahmen zum Thema Seniorenwohnen (schwerpunktmäßig Service-Wohnen) erarbeitet.

3.3.4 Studentisches Wohnen

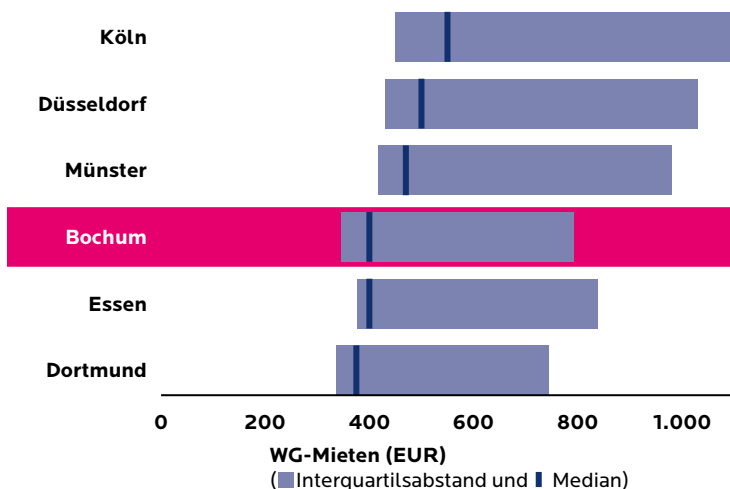
Bochum zählt zu den größten Hochschulstandorten Deutschlands. Deshalb ist die Zielgruppe der Studierenden für den Bochumer Wohnungsmarkt mit neun Hochschulen, die ihren Hauptstandort in Bochum haben, von großer Bedeutung. Im Wintersemester (WS) 2023/24 studierten an ihnen insgesamt 53.588 Personen. Die Zahl der Studierenden in Bochum ist seit einigen Jahren rückläufig: Im WS 2020/21 waren es noch knapp 5.000 Personen mehr, die in einem Studiengang eingeschrieben waren. Besonders groß fiel der Rückgang zwischen 2022/23 und 2023/24 aus (- 3.158 Personen oder -5,5 %). Mit Ausnahme der Hochschule für Gesundheit, die ihre Studierendenzahl steigern konnte, und der Evangelischen Hochschule (wo die Studierendenzahl stabil blieb) haben alle Bochumer

Hochschulen in diesem Zeitraum Studierende verloren. Dies entspricht einem landesweiten Trend: In ganz NRW ist die Zahl der Studierenden deutlich zurückgegangen, insbesondere unter denjenigen, die für ein Zweitstudium eingeschrieben waren oder bereits 15 und mehr Hochschulsemester hinter sich hatten. Gleichwohl ist ein Anstieg der Zahl der Erstsemester zu verzeichnen.

Aufgrund ihrer finanziellen Situation und ihres flexiblen Lebensstils sind Studierende auf ein spezifisches Wohnungsangebot angewiesen: günstige Mieten, kurze Vertragslaufzeiten und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In Bochum spiegelt sich dies in der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt und entlang der U35-Linie wider. Viele Studierende bevorzugen das Wohnen in Wohngemeinschaften, um Kosten zu sparen und soziale Kontakte zu knüpfen.

Abb. 32: Warmmiete in Wohngemeinschaften in ausgewählten NRW-Kommunen

Stand Wintersemester 2024; Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Wohnheime des Akademischen Förderungswerks liegen in der Nähe des Campus der Ruhr-Universität und bieten für etwa 4.200 Studierende Wohnheimplätze mit unterschiedlichen Ausstattungskategorien an. Einige der Anlagen sind mit eigenen Fitness-, Billard-, Tischtennis- und Clubräumen, Heimbar oder Grillplätzen ausgestattet. Das AKAFÖ bietet ein breites Spektrum an barrierefreien Wohnmöglichkeiten: 86 speziell angepasste Wohnungen stehen Menschen mit Behinderungen zur Verfügung. Dabei sind 12 Wohneinheiten exklusiv für Menschen mit schweren Behinderungen konzipiert, während 74 weitere Zimmer für Menschen mit leichteren Beeinträchtigungen geeignet sind. Laut dem AKAFÖ kann es zu Wartezeiten von bis zu sechs Monaten kommen. Neben den Wohnanlagen des AKAFÖ existieren weitere Wohnheime, die sich in unterschiedlicher Trägerschaft befinden.

Trotz steigender Mieten (vgl. Kapitel 4) kann das Mietpreisniveau in Bochum im Vergleich zu vielen anderen Universitätsstädten sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene als relativ günstig betrachtet werden.

Auch die Angebotsmieten für unmöblierte Zimmer in Wohngemeinschaften (10 bis 30 qm) verdeutlichen, dass Bochum im Vergleich eine eher preisgünstige (Universitäts-)Stadt ist. Dennoch sind auch die WG-Mieten in den letzten Jahren deutlich gestiegen, insbesondere bei sinkenden bzw. niedrigen Angebotszahlen. Während im Sommersemester 2023 ein durchschnittlicher Preis von 350 EUR für eine WG-Wohnung verlangt wurde, liegt dieser Wert im Sommersemester 2024 bei 400 EUR.

Ergebnis Wohnungsbedarf und -nachfrage

Ende 2023 lebten fast 373.700 Personen in Bochum, so viele Menschen lebten zuletzt im Jahr 2007 in unserer Stadt. Der demografische Wandel wird Bochum in den kommenden Jahrzehnten weiterhin umgestalten. Die Stadt Bochum hat ein „Bevölkerungsszenario 2035“ entwickelt, das von einem moderaten Anstieg der Bevölkerungszahl ausgeht, bedingt durch erhöhte Wanderungsgewinne. Laut diesem Szenario könnte die Einwohnerzahl bis 2035 auf 378.800 steigen. Die Prognose geht davon aus, dass trotz eventuell steigender Geburten die Sterberate weiterhin die Geburtenzahl übersteigen wird. Zudem wird ein höherer Zuzug aus dem Ausland sowie aus dem Umland erwartet, insbesondere von Arbeits- und Fachkräften. Auf Basis dieser Annahmen wurde auch eine Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose erstellt, deren Ergebnisse im Handlungskonzept Wohnen nachzulesen sind. Die geringe innerstädtische Umzugshäufigkeit deutet auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin. Die These, dass einige Haushalte ihre Umzugsabsichten coronabedingt verschoben haben, kann bislang nicht bestätigt werden.

Das verfügbare Einkommen ist nach dem Rückgang in den letzten Jahren im Jahre 2023 leicht gestiegen. Die Sparquote hat sich, nachdem sie während der Pandemie stark gestiegen ist, wieder normalisiert. Insgesamt zeigt sich, dass der Immobilienmarkt in der Zukunft mit einer eher

zurückhaltenden Nachfrage konfrontiert sein könnte, solange die Inflation hoch bleibt und die Realeinkommen stagnieren oder weiter sinken.

Die Zahl der Haushalte, die Wohngeld erhalten, hat sich aufgrund der Wohngeldreform mehr als verdoppelt und beträgt 13.200 im Jahr 2023. Zudem unterstützt die Stadt Bochum im Rahmen der Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ wohnungslose Personen.

Barrierefreier Wohnraum ist entscheidend für ein selbstbestimmtes Leben im Alter, doch in Bochum ist bezahlbarer, barrierefreier Wohnraum rar. Von rund 2.700 Seniorenwohnungen erfüllen nur wenige die aktuellen Standards. Steigende Mieten und niedrige Renten verschärfen die Situation. Da die geburtenstarken „Babyboomer“-Jahrgänge in naher Zukunft vermehrt die Altersgruppe der über 65-Jährigen erreichen, gewinnt die Anpassung und Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum zunehmend an Bedeutung. Dies stellt eine erhebliche Herausforderung für die Wohnungsmärkte der Zukunft dar.

Trotz der gestiegenen Mietpreise in Bochum in den letzten Jahren bleibt die Stadt im Vergleich zu zahlreichen anderen Universitätsstandorten in Deutschland für Studierende ein relativ preiswerter Wohnort.



4. Entwicklung der Wohnungsmieten

Der Bochumer Wohnungsmarkt ist nach wie vor angespannt. Die Suche nach einer geeigneten Wohnung gestaltet sich aufgrund hoher Nachfrage und begrenztem Angebot schwierig. Das lässt sich auch an der Entwicklung der Wohnungsmieten erkennen. Der Median der Nettokaltmieten für alle angebotenen Wohnungen beträgt im aktuellen Betrachtungszeitraum 8,31 EUR/qm.

4.1 Wohnnebenkosten

Die Mietkosten sind nur ein Teil der Gesamtkosten für das Wohnen. Zahlreiche weitere Faktoren, wie beispielsweise Nebenkosten oder Energiepreise, unterliegen eigenen Dynamiken und wirken sich auf die finanzielle Belastung der Mieter*innen aus.

Verbraucherpreise

Umgangssprachlich auch Inflationsrate genannt, misst der Verbraucherpreisindex die durchschnittliche Preissteigerung von Waren und Dienstleistungen, die Verbraucher*innen kaufen. Der Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen verzeichnete 2023 einen Anstieg von 5,6 Prozent. Damit lag der Anstieg unter dem Rekordwert des Vorjahres. Für 2024 lässt sich bisher eine weitere Entschleunigung beim Anstieg erkennen.

Der Verbraucherpreisindex in NRW ist von September 2023 bis September 2024 um 1,5 Prozent gestiegen.

„Zweite Miete“

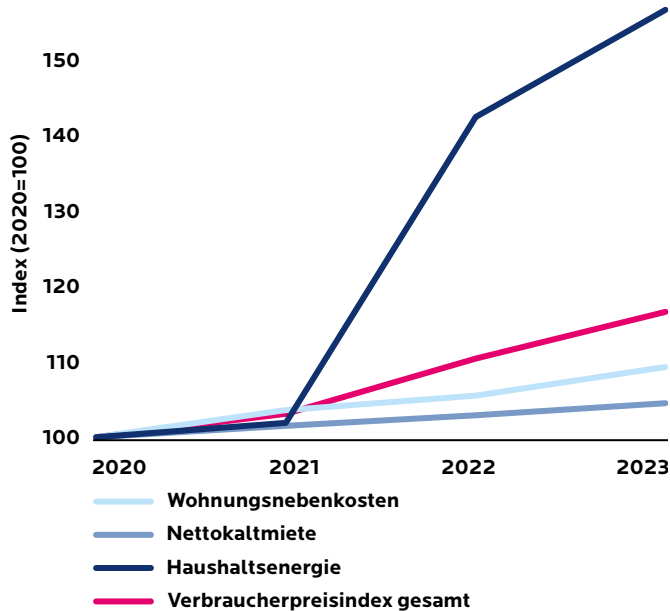
Die Verbraucherpreise werden insbesondere von zwei Faktoren beeinflusst, die das Wohnbudget entscheidend bestimmen: zum einen von den Mietkosten für die Wohnung und zum anderen von den damit verbundenen Nebenkosten, die als „Zweite Miete“ bezeichnet werden.

Die Wohnungsnettomieten sind im Jahr 2023 in NRW um 1,6 Prozent gestiegen und liegen damit weit hinter der allgemeinen Entwicklung der Verbraucherpreise. Die Wohnungsnebenkosten sind im

Vergleich dazu etwas stärker gestiegen (+ 3,8 %), liegen aber ebenfalls unterhalb der Inflationsrate.¹⁶ Dem Trend der letzten Jahre folgend sind auch im Jahre 2023 die Preise für Haushaltsenergie besonders stark gestiegen. Im Vorjahresvergleich wird hier ein Anstieg von 14,2 Prozent verzeichnet. Jedoch zeigen die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie im September 2024 einen Rückgang von vier Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat. Nichtsdestotrotz bleiben die Preise für Haushaltsenergie auf einem hohen Niveau.

Abb. 33: Ausgewählte Verbraucherpreisindizes NRW

Datengrundlage: © Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2024



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

4.2 Betrachtung auf kommunaler Ebene

Auf kommunaler Ebene gibt es mit dem Mietspiegel und der empirica-Preisdatenbank zwei umfangreiche Datengrundlagen, die auch (kleinräumig) differenzierte Betrachtungen ermöglichen.

Mietspiegel

Basierend auf einer umfangreichen Mieter*innenbefragung gibt der Mietspiegel einen zuverlässigen Überblick über die ortsüblichen Vergleichsmieten von nicht preisgebundenen Wohnungen und von Ein- und Zweifamilienhäusern in Bochum. Der Mietspiegel basiert auf den Daten einer repräsentativen Erhebung bei Bochumer Vermieter*innen und ist bis zum 31.03.2025 gültig. Nähere Informationen können unter www.bochum.de/Mietspiegel abgerufen werden.

Entwicklung der Angebotsmieten

Während der Mietspiegel ein Bild über das Preisniveau bestehender Mietverhältnisse liefert,

ermöglicht die empirica-Datenbank eine differenzierte Analyse der Entwicklung des Angebots, indem sie sowohl Neubau- als auch Bestandswohnungen erfasst, die im Auswertungszeitraum über verschiedene Medien angeboten wurden.

Im Zeitraum Juli 2023 bis Juni 2024 wurden rund 6.300 Mietinserate im Bochumer Wohnungsmarkt ausgewertet. Im Vorjahresvergleich entspricht dies bereits einem Rückgang von etwa vier Prozent, vor allem im mehrjährigen Vergleich ist ein deutlicher Rückgang der Inserate zu erkennen. Über Ursachen der sinkenden Angebotsvolumina kann nur spekuliert werden. Von den erfassten Mietangeboten bezeichneten lediglich 6,6 Prozent die Wohnung als barrierefrei oder -arm. Im Vorjahresvergleich ist das zwar ein leichter Anstieg (+ 1,4 %), gleichwohl unterstreicht dieser niedrige Anteil weiterhin die dringende Notwendigkeit für mehr barrierefreie

Wohnraumangebote, insbesondere vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft.

Die meisten, rund ein Drittel, der inserierten Wohnungen liegen im Stadtbezirk Mitte, gefolgt von Wattenscheid und Südwest. Im kleinsten Stadtbezirk Nord wurden im oben genannten Zeitraum knapp 500 Inserate ausgewertet.

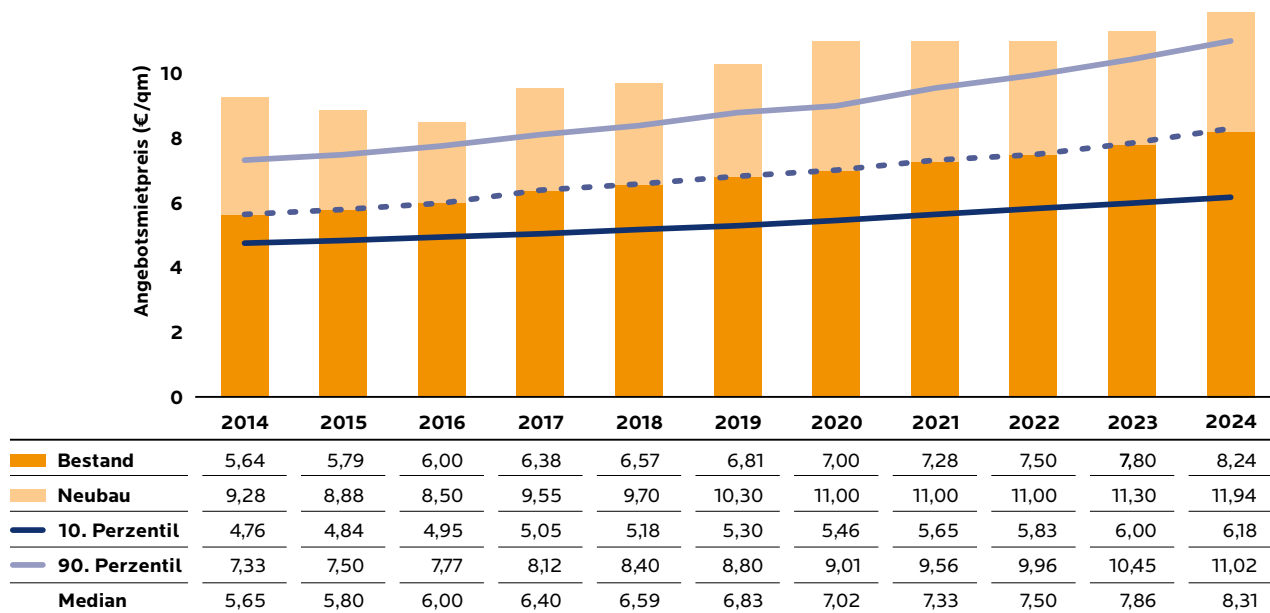
Der Medianwert der Nettokaltmieten aller angebotenen Wohnungen liegt für den aktuellen Betrachtungszeitraum bei 8,31 EUR/qm. Die Mietpreise für angebotene Wohnungen steigen seit einigen Jahren kontinuierlich an, wobei die Preissteigerungen in den letzten Jahren vor allem durch

Erhöhungen bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen getrieben werden. Im Vergleich zu 2014 sind die Mietpreise um etwa 47 Prozent gestiegen. Die Mietpreise für Neubauwohnungen sind im Zehnjahresvergleich um etwa 29 Prozent gestiegen und liegen mit 11,94 EUR/qm auf einem hohen Niveau.

Im aktuellen Betrachtungszeitraum werden rund 44 Prozent der Wohnungen für sieben bis neun EUR/qm angeboten. Wohnungen mit einem Angebotspreis ab 11 EUR/qm machen einen Anteil von 9,6 Prozent aus.

Abb. 34: Preisentwicklung der Angebotsmiete für Mietwohnungen

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Wohnungsgröße

Die meisten der angebotenen Mietwohnungen sind Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Auffällig ist, dass auch im Neubaubereich überwiegend Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen angeboten werden. Sie machen einen Anteil von etwa 80 Prozent am Gesamtangebot aus. Der Angebotspreis von Wohnungen dieser Raumgröße liegt bei 8,22 EUR/qm, sowohl kleinere als auch größere Wohnungen werden teurer angeboten. Insbesondere bei Ein-Zimmer-Wohnungen liegt der Angebotspreis mit 8,87 EUR/qm am höchsten.

Eine Betrachtung der Wohnfläche zeigt deutlicher, dass bei großen Wohnungen das Angebot tendenziell gering ist, während die Mietpreise überdurchschnittlich hoch ausfallen. Hierbei werden

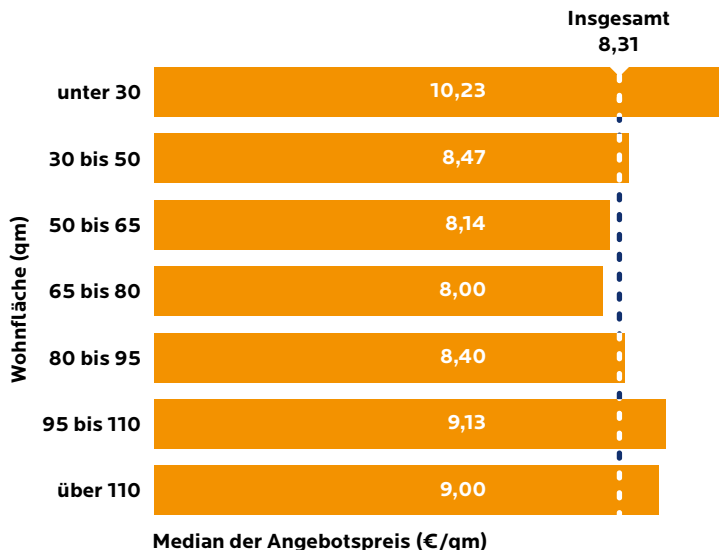
Wohnungen mit einer Größe zwischen 95 und 110 qm für 9,13 EUR/qm angeboten und machen einen Anteil von etwa 11 Prozent am Gesamtangebot aus. Besonders auffällig ist, dass im Vergleich zum Vorjahr nicht nur ein Gesamtpreisanstieg von 5,7 Prozent zu verzeichnen ist, sondern dass Wohnungen dieser Größe sogar um 7,9 Prozent teurer geworden sind. Dieser signifikante Anstieg bei großen Wohnungen kann als weiteres Zeichen für eine angespannte Marktsituation, vor allem für Familien und größere Haushalte, interpretiert werden. Am günstigsten sind Wohnungen mit einer Größe zwischen 65 und 80 qm, diese werden im Mittel für 8,00 EUR/qm angeboten.

Abb. 35: Angebotsmietpreise nach Wohnfläche

Nettokaltmiete (Median, Bestand und Neubau), Beobachtungszeitraum

1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Baujahr

Fast zwei Drittel der erfassten Inserate gaben das Baujahr der Mietwohnungen an. Dabei handelte es sich überwiegend um Wohnungen aus den 50er-Jahren. Insgesamt lässt sich feststellen, dass etwa 70 Prozent der angebotenen Wohnungen älter als 50 Jahre sind.

Jedoch liegen die günstigsten Mieten mit 7,50 EUR/qm bei den Wohnungen der 80er-Jahre. Ältere Wohnungen werden dagegen häufig für einen höheren Preis angeboten, dort sind die Medianpreise im Vorjahresvergleich sogar am stärksten gestiegen. Es

lässt sich vermuten, dass der Bedarf an Modernisierung und Anpassung an aktuelle Nachfragewünsche in diesen Baualtersklassen oftmals bereits erfolgt sein könnte bzw. bei den Objekten der 80er-Jahre noch ansteht.

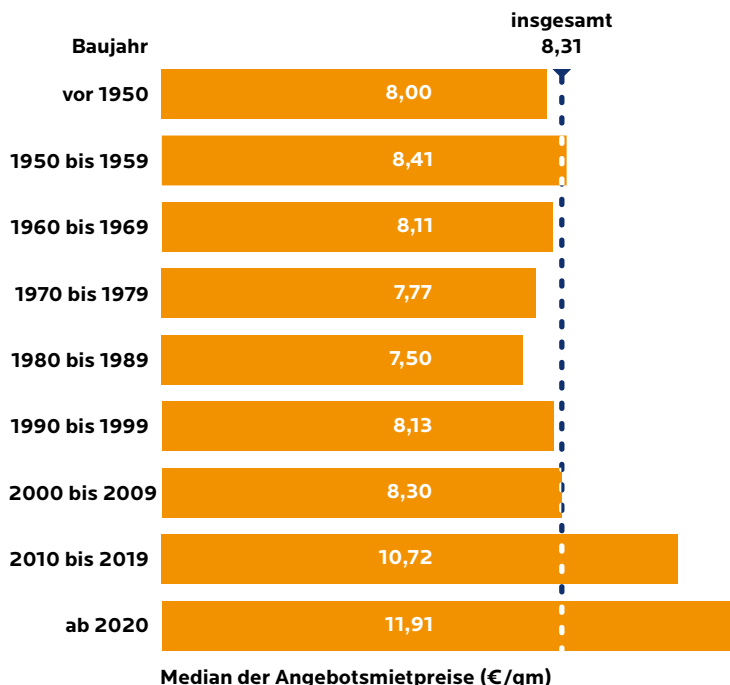
Wohnungen ab Baujahr 2010 sind deutlich teurer und überschreiten im Median 10,70 EUR/qm. Das Angebot an solchen Wohnungen ist jedoch begrenzt und macht etwa fünf Prozent aus.

Abb. 36: Angebotsmietpreise nach Baujahr

Nettokaltmiete (Median, Bestand und Neubau), Beobachtungszeitraum 1.

Juli 2023 bis 30. Juni 2024

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Kleinräumige Betrachtung

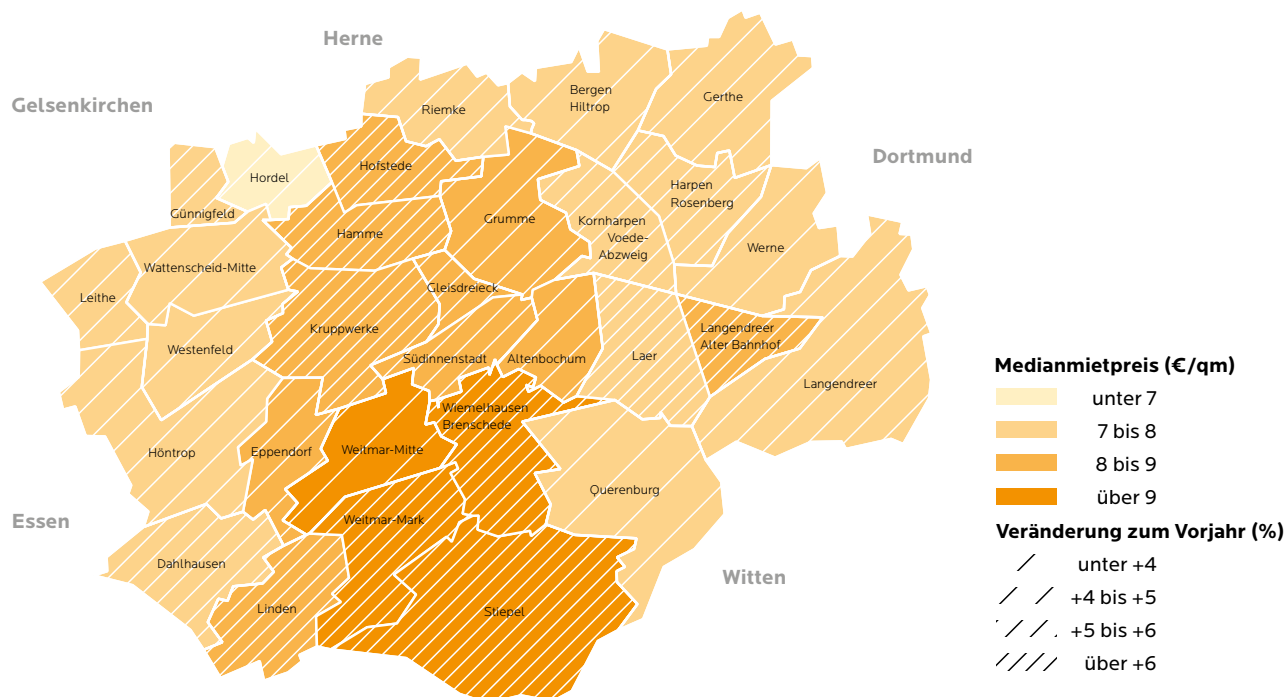
Von den sechs Bochumer Stadtbezirken weisen Süd und Südwest die höchsten Durchschnittsmieten auf, mit 8,98 bzw. 8,90 EUR/qm. Dort sind die Angebotspreise im Vorjahresvergleich um etwa sieben Prozent gestiegen. Die günstigsten Durchschnittsmieten wurden in den Stadtbezirken Nord und Wattenscheid festgestellt, dort sind die Preise im Vorjahresvergleich um 4,6 bzw. vier Prozent gestiegen. Im Stadtbezirk lagen die Angebotspreise bei 7,69 EUR/qm und in Wattenscheid bei 7,72 EUR/qm.

Auf Ebene der Ortsteile liegen die Medianpreise in Stiepel mit 10,14 EUR/qm am höchsten, gefolgt von Weitmar-Mark mit 9,41 EUR/qm. Dort sind die Mietpreise im Vergleich zum Vorjahreszeitraum am stärksten gestiegen (+ 9,7 %). In Hordel bewegt sich der Angebotspreis im Mittel mit 5,88 EUR/qm am unteren Ende des gesamtstädtischen Spektrums. Die große Bandbreite der Mieten kann auch als Hinweis auf die unterschiedlichen Lagen und Qualitäten für verschiedene Nachfragegruppen in Bochum interpretiert werden.

Abb. 37: Angebotsmietpreise in den Bochumer Ortsteilen

Nettokaltmiete (Median, Bestand und Neubau) , Beobachtungszeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



4.3 Regionaler Vergleich

Bochum zeichnet sich mit 8,31 EUR/qm im Vergleich mit den Kommunen der Umgebung durch überdurchschnittliche Mietpreise aus. Lediglich in Essen und Dortmund liegen die Preise mit 8,53 bzw. 8,85 EUR/qm teilweise deutlich höher als in Bochum. Insbesondere bei den nördlich angrenzenden Nachbarkommunen fällt das Preisgefüge niedriger aus als in Bochum – die niedrigsten Angebotsmieten werden weiterhin im Mittel mit 6,97 EUR/qm in Gelsenkirchen verlangt.

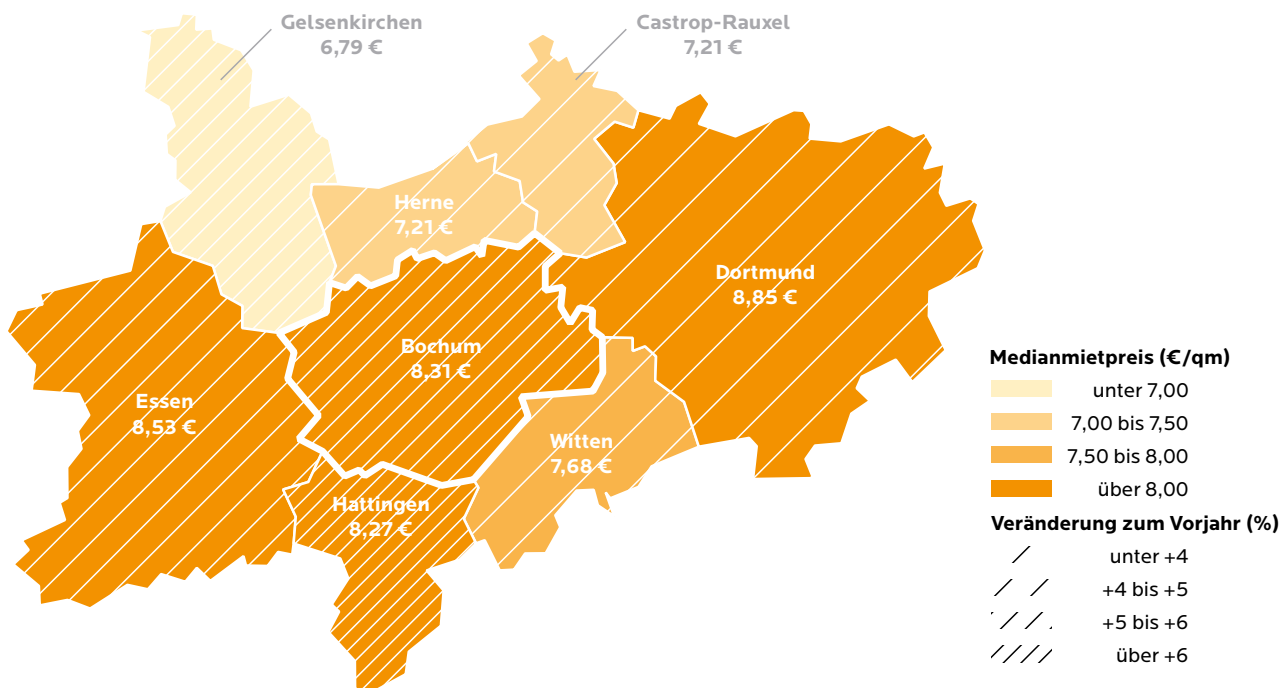
Im Vorjahresvergleich haben sich die Preise in der Region sehr unterschiedlich entwickelt. Während die Preise in Hattingen am stärksten gestiegen sind (+7,8 %), sind sie in Herne am geringsten gestiegen (+ 3,0 %). Bochum liegt mit einem Anstieg von 5,7 Prozent direkt hinter Hattingen auf dem zweiten Platz.

Besonders im langfristigen Vergleich zeigt sich, dass sich die Mietpreise in Dortmund immer weiter

Abb. 38: Angebotsmietpreise im Umlandvergleich

Nettokaltmiete (Median, Bestand und Neubau) , Beobachtungszeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten

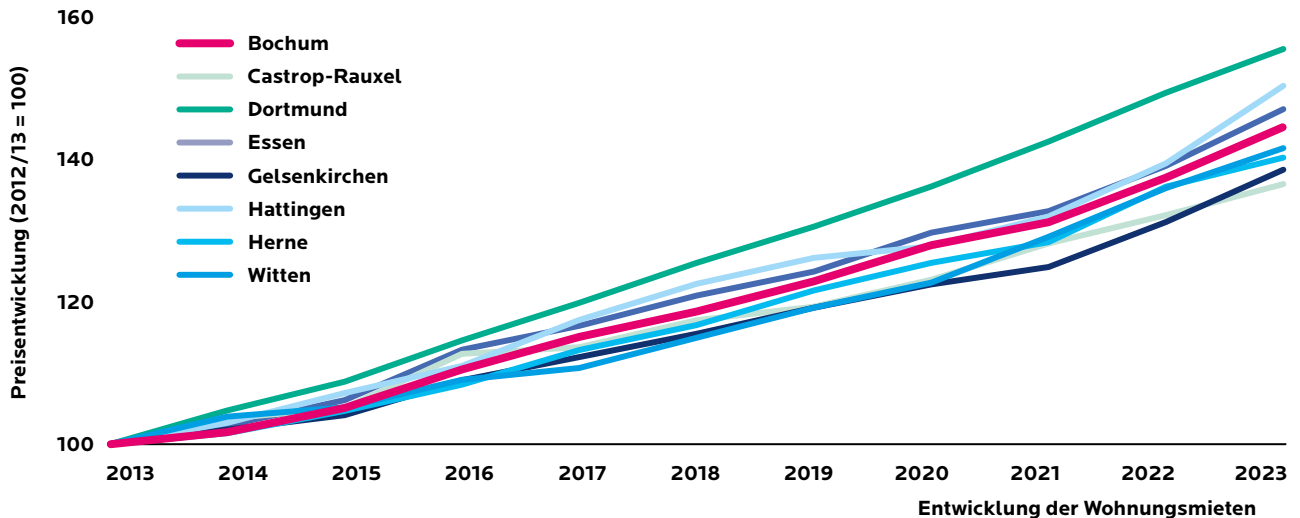


von der Entwicklung in den umliegenden Nachbar-
kommunen entfernt haben. Dort sind die Angebots-
mieten im Vergleich zu 2013 um 62,4 Prozent
am stärksten gestiegen. Die Preisentwicklung in
Bochum ist am zweitstärksten ausgeprägt. Hier
sind die Mieten in den letzten zehn Jahren um 47,6
Prozent gestiegen. Am geringsten sind die Mieten in
Castrop-Rauxel gestiegen (+ 36,6 %).

Abb. 39: Preisentwicklung im Umlandvergleich (Indexwerte)

Nettokaltmiete (Median, Bestand und Neubau)

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



4.4 Mietwohnungsangebot für Bedarfsgemeinschaften

Die empirica-Preisdatenbank erlaubt es, die Mietangebote hinsichtlich der Erfüllung von Angemessenheitskriterien für Unterkunftskosten im Rahmen von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch auszuwerten.¹⁷

Im Zeitraum vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024 ist das Angebot an geeigneten Wohnungen für Haushalte, die SGB II-Leistungen beziehen, im Vergleich zum Vorjahr in absoluten Zahlen weitgehend stabil geblieben. Laut der aktuellen Angemessenheitswerte ergibt sich – insbesondere für größere Haushalte – zumindest rechnerisch eine Angebotsvergrößerung.

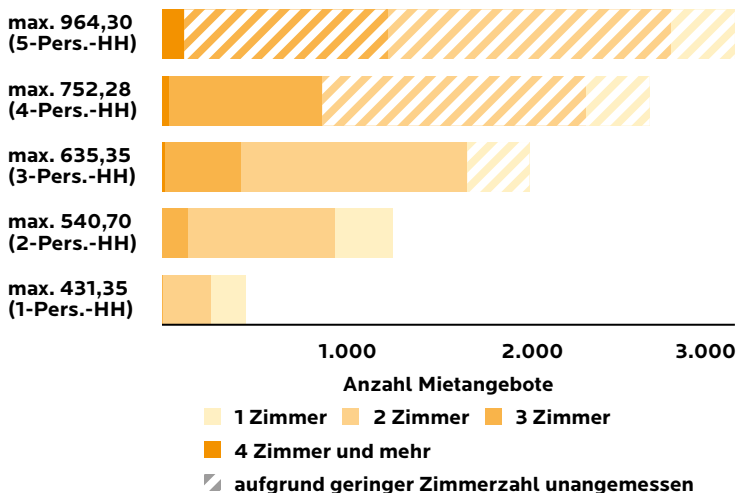
Abb. 40: Angemessene Mietangebote nach Haushaltgröße (gem. § 22 SGB II)

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten

angemessene Gesamtmiete

(€, bruttokalt)



Für Ein-Personen-Haushalte wurden im Betrachtungszeitraum knapp 450 Wohnungen angeboten, deren Bruttokaltmiete unterhalb der Mietobergrenze (431,35 EUR) liegt. Das stellt sowohl in absoluten Zahlen als auch im Verhältnis zum Gesamtangebot eine Verknappung dar. Für Haushalte mit zwei Personen waren etwa 1.250 Wohnungen als angemessen zu bewerten. Noch größer dürfte das angemessene Angebot für Drei-Personen-Haushalte ausfallen, selbst wenn man die von der Wohnungsgröße eher ungeeigneten Ein-Zimmer-Wohnungen unberücksichtigt lässt. Bei weiter ansteigender Personenzahl nimmt die Anzahl der Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen zwar weiter zu, unter Berücksichtigung einer angemessenen Zimmerzahl bzw. Wohnungsgröße (Stichwort Überbelegung) fällt das Angebot an geeignetem Wohnraum für diese Haushaltsgrößen jedoch zunehmend geringer aus.

17) Vom 1.07.2023 bis 31.05.2024 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: 964,30 Euro. Bei diesen Richtwerten handelt es sich um eine Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete + kalte Betriebskosten). Der aktuellen empirica-Auswertung liegen die hier genannten Angemessenheitswerte zugrunde.

Geförderte Wohnungen (Wohnberechtigungsscheine)

Ende 2023 standen in Bochum ungefähr 12.280 Wohnungen zur Verfügung, die aufgrund staatlicher Förderung einen günstigeren Mietpreis aufweisen. Der Anteil am Gesamtwohnungsbestand ist damit zurückgegangen und liegt bei 6,1 Prozent.

Von den im Betrachtungszeitraum Juli 2023 bis Juni 2024 ausgewerteten Wohnungsangeboten war bei etwa 410 (6,5 %) vermerkt, dass der Bezug dieser Wohnung einen Wohnberechtigungsschein (WBS) voraussetzt. Dies entspricht einem leichten Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (+ 0,9 %). Viele geförderte

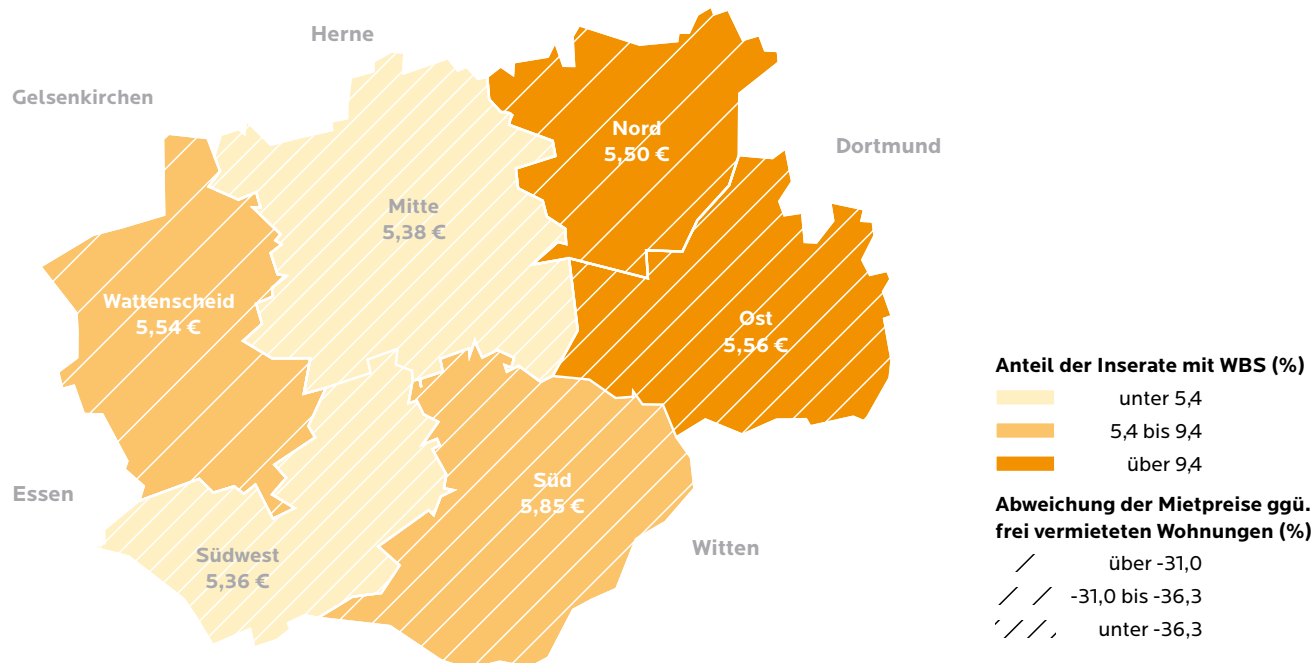
Wohnungen werden jedoch auf anderem Wege vermittelt. Insgesamt scheint das in der Preisdatenbank untersuchte Angebot die Anteile von freifinanzierten und geförderten Wohnungen realistisch abzubilden.

Der Medianpreis für eine Mietwohnung mit WBS-Voraussetzung lag im Betrachtungszeitraum bei 5,50 EUR/qm. Im Verhältnis zum Gesamtangebot werden die meisten WBS-Wohnungen in den Stadtbezirken Nord und Ost angeboten. Das geringste Angebot befindet sich in den Stadtbezirken Mitte und Südwest. Auf Ortsteilebene wurden die meisten Angebote in Querenburg ermittelt. Die Medianmiete für eine geförderte Wohnung liegt um etwa

Abb. 41: Mietwohnungen mit Wohnberechtigungsschein auf Ebene der Stadtbezirke

Nettokaltmiete (Median, Bestand und Neubau), Beobachtungszeitraum 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



2,96 EUR/qm erheblich günstiger als für eine freifinanzierte Wohnung bzw. eine Wohnung ohne WBS-Erfordernis gemäß Inserat und wirkt demnach preisdämpfend. Vor dem Hintergrund steigender Bedarfe, wachsender Nebenkosten und sinkender Bestände wird der Handlungsbedarf im Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus erneut deutlich.

Ergebnis Entwicklung der Wohnungsmieten

Der Bochumer Wohnungsmarkt ist nach wie vor angespannt. Steigende Mietpreise und ein begrenztes Angebot machen die Suche nach einer geeigneten Wohnung für viele Bochumerinnen und Bochumer zu einer Herausforderung. Insbesondere junge Familien und Geringverdiener*innen sind von dieser Entwicklung betroffen.

Die Verbraucherpreise in Nordrhein-Westfalen stiegen 2023 um 5,6 Prozent und damit zwar deutlich niedriger als im Vorjahr, aber dennoch in einem erheblichen Ausmaß. Für 2024 zeigt sich eine weitere Entschleunigung bzw. Normalisierung der Inflationsrate: So stiegen die Preise für Haushaltsenergie im Jahr 2023 besonders stark um 14,2 Prozent, zeigen jedoch im September 2024 einen Rückgang von vier Prozent. In Bochum sind die kalten Nebenkosten im Vergleich zum Vorjahr um 4,5 Prozent auf 2,08 EUR/qm gestiegen, während die warmen Nebenkosten um ein Prozent auf 1,62 EUR/qm leicht gesunken sind.

Die Angebotsmieten (Netto-Kalt) in Bochum liegen im Mittel bei 8,31 EUR/qm. Dies entspricht einem Anstieg von 47 Prozent seit 2013. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen sind um 29 Prozent gestiegen und liegen bei 11,94 EUR/qm. Rund 44 Prozent der Wohnungen werden für 7 bis 9 EUR/qm angeboten, während 9,6 Prozent über 11 EUR/qm liegen.

Die meisten angebotenen Wohnungen sind Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen, wobei deren Angebot im Neubaubereich 80 Prozent ausmacht.

Wohnungen zwischen 95 und 110 qm sind besonders teuer, mit einem Anstieg von 7,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Über 70 Prozent der Wohnungen sind älter als 50 Jahre, wobei die günstigsten Mieten bei Objekten aus den 80er-Jahren liegen.

Die höchsten Angebotsmieten finden sich im Mittel in den Stadtbezirken Süd und Südwest, während in Nord und Wattenscheid die günstigsten angeboten werden. Auf Ortsteilebene hat Stiepel den höchsten Medianpreis (10,14 EUR/qm), während Hordel am unteren Ende mit 5,88 EUR/qm liegt. Die große Preisspanne deutet auf unterschiedliche Qualitäten im Bochumer Wohnungsmarkt hin.

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

Das Angebot an geeigneten Wohnungen für Haushalte, die SGB II-Leistungen beziehen, ist im Vergleich zum Vorjahr in absoluten Zahlen weitgehend stabil geblieben. Laut der aktuellen Angemessenheitswerte ergibt sich – insbesondere für größere Haushalte – zumindest rechnerisch eine Angebotsvergrößerung. Dass die angebotenen Wohnungen, welche einen Wohnberechtigungsschein voraussetzen, mit im Schnitt 2,96 EUR/qm erheblich günstiger als eine freifinanzierte Wohnung sind, wirkt sich auf den Wohnungsmarkt preisdämpfend aus.

5. Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Der „Wohnungsmarkt Ruhr“ umfasst elf kreisfreie Städte und vier Kreise mit einer Fläche von rund 4.500 km² und rund 5,1 Millionen Einwohner*innen. Er erstreckt sich damit auf einen der größten Agglomerationsräumen Europas. Daher ergibt sich die Notwendigkeit, gemeinsame Strategien zu entwickeln und gleichzeitig die Chancen zu nutzen, die die polyzentrische Struktur des Agglomerationsraums Ruhrgebiet mit sich bringt.

In bewährter Systematik analysiert die Stadt Bochum in der „AG Wohnungsmarkt Ruhr“ gemeinsam mit den Städten Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Hagen, Dortmund, Hamm und den Kreisen Wesel, Recklinghausen, Ennepe-Ruhr und Unna, unter Federführung des Regionalverbands Ruhr, die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Unterstützt wird die AG außerdem seit vielen Jahren durch die fachliche Begleitung der NRW.BANK. Die seit 2009 alle drei Jahre erscheinenden Regionalen Wohnungsmarktberichte sind ein sichtbares Beispiel für die vielfältige interkommunale Kooperation in der Metropole Ruhr und Vorbild für andere Regionen im Land. Dabei gehen die Aufgabenfelder der AG Wohnungsmarkt Ruhr über die regelmäßige Berichterstattung hinaus. Insbesondere der interkommunale fachliche



Abb. 42: Deckblatt des fünften Wohnungsmarktberichts
Quelle: AG Wohnungsmarkt Ruhr, RVR und NRW.BANK

Erfahrungsaustausch zu methodischen und wohnungspolitischen Fragestellungen sowie die Information über regionale Best-Practice-Beispiele bilden wichtige Säulen der Zusammenarbeit und schaffen so einen Mehrwert für die Metropole Ruhr.

Ende 2024 erschien der inzwischen Sechste Regionale Wohnungsmarktbericht und bietet detaillierte Informationen über aktuelle Entwicklungen und stellt diese in einen regionalen Kontext. Dafür wurden bewährte Indikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung analysiert, Trends und Entwicklungen dargestellt und in Ihrer Dynamik eingeordnet. Der Bericht versteht sich nicht als Städteranking, sondern soll Gemeinsamkeiten, aber auch siedlungsstrukturelle Unterschiede aufzeigen.

In den Kapiteln Immobilienmarkt, Wohnungsangebot sowie Bedarf und Nachfrage werden die vielfältigen angebots- und nachfrageseitigen Aspekte des Wohnungsmarktes Ruhr behandelt. Ergänzend hierzu befasst sich ein Beitrag mit der nähräumlichen Erreichbarkeit von Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr.

Des Weiteren gibt es einen Gastbeitrag in Form eines Interviews mit den drei Vorstandsvorsitzenden von „WIR – Wohnen im Revier“ zu aktuellen Herausforderungen und Perspektiven der kommunal(nah)en Wohnungswirtschaft auf dem Wohnungsmarkt Ruhr.

Der nächste Regionale Wohnungsmarktbericht wird – im bewährten Rhythmus – voraussichtlich Ende 2027 erscheinen.

Die Broschüren sowie weitere Informationen sind auf der Internetseite der Städteregion Ruhr abrufbar: staedteregion-ruhr-2030.de sowie unter www.bochum.de/wohnungsmarktbericht.



Abb. 43: Wohnungsmarkt Ruhr

Ausgewählte Ergebnisse

Die im Sechsten Regionalen Wohnungsmarktbericht zusammengestellten empirischen Befunde zur Entwicklung von Immobilienmarkt, Wohnungsangebot, Bedarf und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt Ruhr sowie die Betrachtung der nähräumlichen Versorgungssituation und der Herausforderungen bei der Neubaugentwicklung lassen sich in wenigen Thesen zusammenfassen:

Die Wohnungsmarktsituation hat sich im Betrachtungszeitraum weiter angespannt. Der Erwerb von Wohneigentum ist in allen Marktsegmenten flächendeckend gestiegen. Im Zuge dieses Anstiegs ist die Eigenheimerschwinglichkeit gesunken. Ein Rückgang des Kaufinteresses aufgrund gesteigener Baufinanzierungskosten und größerer Unsicherheit lässt zwar einen Rückgang der Preise für Wohneigentum vermuten, diese Entwicklung ist allerdings im Betrachtungszeitraum auf dem Wohnungsmarkt Ruhr noch nicht zu erkennen.

Auch die Mietpreise im Bestand und Neubau sind flächendeckend gestiegen. Das Mietpreisniveau auf dem Wohnungsmarkt Ruhr ist verglichen mit dem Münsterland, Ostwestfalen und der Rheinschiene weiterhin als moderat zu bewerten. Die Dynamik der Mietspreissteigerungen hat mittlerweile jedoch

auch in den kreisangehörigen Kommunen deutlich zugenommen.

Die teiträumliche Polarisierung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr hat sich manifestiert. Nach wie vor finden sich besonders angespannte und weniger angespannte kommunale Teilmärkte. Wohnungs- und Baulandknappheit, Preissteigerungen und Verdrängungsprozesse sowie Leerstand und Desinvestitionen bestehen weiterhin parallel auf dem Wohnungsmarkt Ruhr.

Das herausfordernde Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt sorgt dafür, dass Entwickler*innen, die lange Zeit hauptsächlich freifinanzierten Wohnungsbau betrieben, wieder verstärkt Interesse an öffentlich gefördertem Wohnungsbau zeigen. Die gestiegenen Förderergebnisse und das gesteigerte Volumen des Wohnraumförderungsprogrammes des Landes reichen jedoch nicht aus, um den Wegfall mietpreisgebundenen Wohnraums mittelfristig kompensieren zu können.

Die Alterskohorten, die sich traditionell in der Phase der Familiengründung sowie im Renteneintrittsalter befinden, wachsen regional zurzeit am stärksten. Diese beiden Gruppen mit ihren speziellen

Anforderungen an Wohnraum und Wohnumfeld machen somit zwei wichtige Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr aus. Insbesondere der Bedarf an Wohnraum für Personen mit mobilen Einschränkungen wird künftig weiter ansteigen. Hierbei handelt es sich um ein Segment des Wohnungsmarktes, in dem bereits heute ein Nachfrageüberhang besteht.

Die zentrale Herausforderung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr bleibt die Schaffung von qualitativem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen. Neben adäquatem Wohnraum für die Alterskohorten in der Familien Gründungsphase und Singlehaushalteapartments gilt dies in besonderem Maße für Wohnungen, die für mobilitätseingeschränkte Personen geeignet sind. Gerade für die Bedarfsdeckung in diesem Zielgruppensegment hat der Neubau eine besondere Bedeutung. Ein lediglich moderater Zuwachs bei Neubauwohnungen, gepaart mit dem relativ hohen Baualter im Bestand, führt zu einem steigenden Modernisierungsdruck auf dem Wohnungsmarkt Ruhr.

Auch aus Sicht der kommunal(nahen) Wohnungswirtschaft kommt für die Bedarfsdeckung an

adäquatem Wohnraum für die unterschiedlichen Nachfragegruppen dem Neubau eine besondere Bedeutung zu. Gestiegene Bau(finanzierungs)kosten sowie hohe Standards für Neubauten und Bestandssanierungen führen derzeit dazu, dass weniger Wohnbauprojekte geplant und begonnen werden. Die WIR-Unternehmen sehen in der gegenwärtigen Situation die Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnraumförderung, Bestandssanierungen, Entwicklungen auf städtischen Grundstücken und kostengünstigere Lösungen für die Umsetzung von Klimazielen als Möglichkeiten, Wohnbauprojekte zu realisieren.

Die räumliche Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Wohnstandort spielt nicht nur für Familien und Altersgruppen über 65 Jahren, sondern auch für weitere Gruppen eine zunehmend wichtige Rolle. Hier zeigt sich für den Wohnungsmarkt Ruhr insgesamt eine positive Versorgungssituation. Sowohl im höher verdichteten Kernraum zwischen Duisburg und Dortmund aber auch in den zentralen Stadt- und Ortsteilen der kreisangehörigen Kommunen ist eine günstige räumliche Erreichbarkeit gegeben.



© Wolfgang Loke

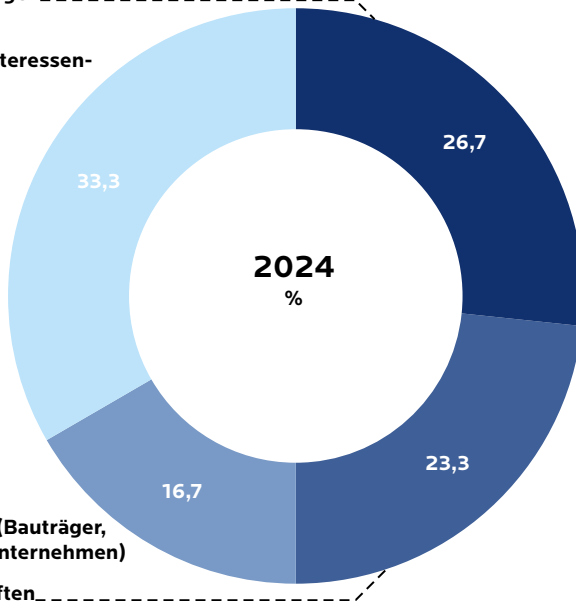
Abb. 44: Tätigkeitsbereich der Befragungsteilnehmer*innen

Mehrfachnennungen möglich

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

**Wohnungsunternehmen,
Hausverwaltungen**

**andere (z.B. Interessen-
vertretungen,
Wissenschaft)**



**Bauwirtschaft (Bauträger,
-betreuung, -unternehmen)**

Genossenschaften

6. Wohnungs- marktbarometer

Seit vielen Jahren ist, neben der reinen Betrachtung von Daten, ein zentraler Bestandteil der Bochumer Wohnungsmarktbeobachtung, auch das Wissen von Expertinnen und Experten einzubeziehen und die Stimmung derjenigen zu erfassen, die auf dem örtlichen Wohnungsmarkt tätig sind.

Mit dem Wohnungsmarktbarometer 2024 werden die Ergebnisse einer jährlichen Befragung bereits zum 22. Mal präsentiert. Im Frühjahr 2024 wurden dafür etwa 140 Institutionen per E-Mail kontaktiert und mit einem Fragebogen um ihre Perspektive zur Situation sowie zu relevanten Themen des Bochumer Wohnungsmarktes gebeten.

Die Ergebnisse bilden ein Stimmungsbild der Befragungsteilnehmenden ab. Ihre Einschätzungen beruhen auf einem breiten Spektrum von Tätigkeitsfeldern und lokalen Erfahrungen. Die meisten der 29 Teilnehmenden stammen aus der Wohnungs- und Bauwirtschaft, weitere sind in anderen

Bereichen wie z.B. Finanzinstitute, Wissenschaft und Interessenvertretungen tätig. Der Wirkungsraum der meisten Expert*innen bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet, einige treffen aber auch Aussagen zu einzelnen oder mehreren Stadtbezirken, wobei die Bezirke Wattenscheid und Ost am wenigsten genannt werden.

Nachfolgend werden zentrale Ergebnisse zusammengefasst. Die an die Expert*innen gerichteten Fragen sowie die vollständigen Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2024 befinden sich im Anhang. Eine Liste der teilnehmenden Institutionen befindet sich ebenfalls im Anhang.

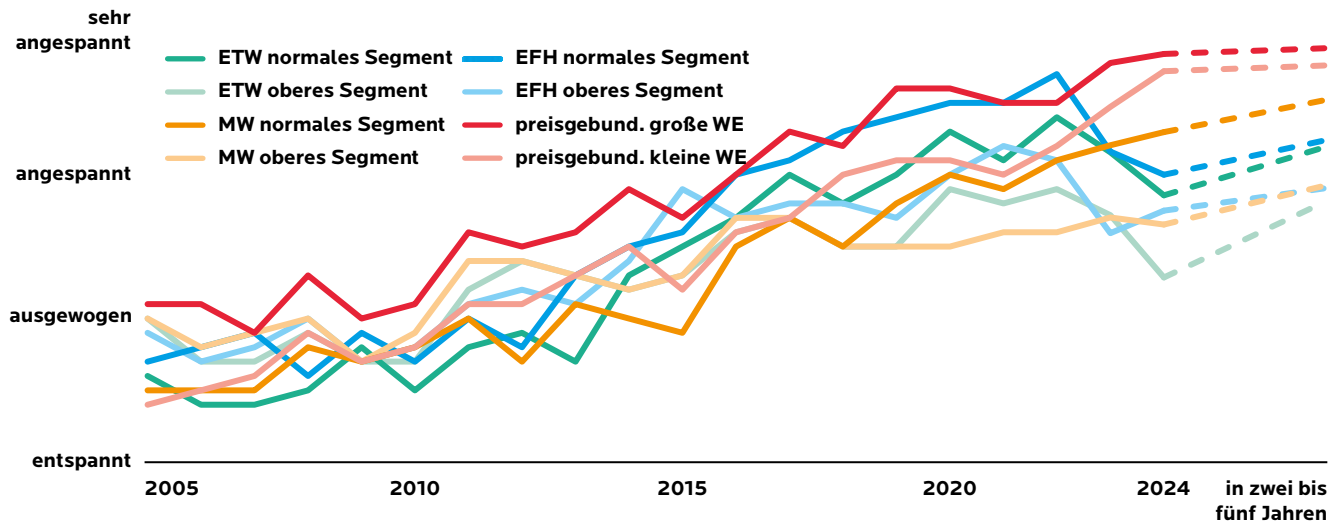
Marktlage und Entwicklung

Ähnlich zu den Jahren davor schätzen die meisten Teilnehmenden die aktuelle Wohnungsmarktlage als insgesamt angespannt bis sehr angespannt ein. Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser wird als eher angespannt eingeschätzt. Aber auch die Marktlage für Mietwohnungen im normalen und oberen Preissegment wird als angespannt eingeschätzt. Besonders angespannt ist der Markt für Mietwohnungen im preisgebundenen Segment mit ein bis zwei Räumen und mit größeren Wohneinheiten. Der Markt für Eigentumswohnungen im normalen Preissegment wird ebenfalls als angespannt eingestuft.

Künftig wird für alle Teilsegmente weiterhin eine angespannte bis sehr angespannte Marktlage erwartet, wobei überwiegend sogar noch mit einer zunehmenden Marktanspannung gerechnet wird. Besonders betroffen soll dabei der Markt für Mietwohnungen sein, hier soll sich die Anspannung in den nächsten zwei bis fünf Jahren weiter verschärfen. Dabei soll sich insbesondere die Situation für Mietwohnungen im normalen Preissegment weiter verschärfen.

Abb. 45: Beurteilung der Marktlage

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

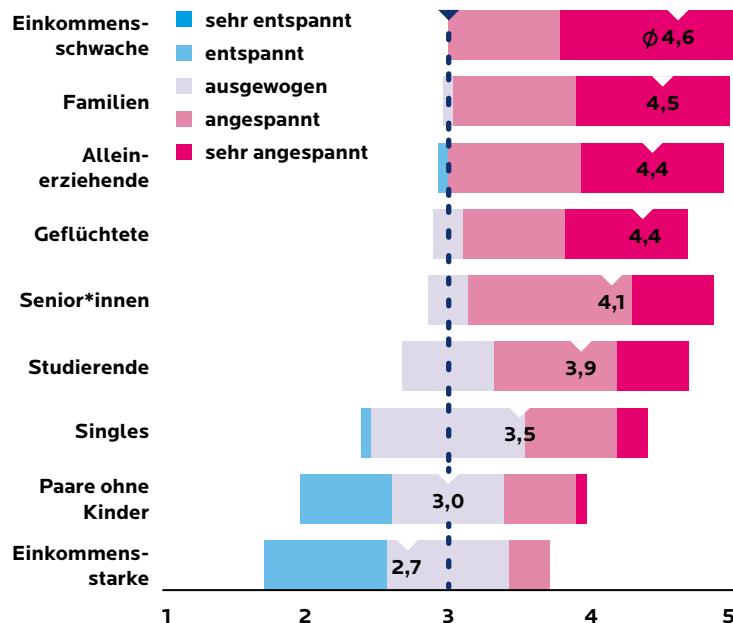


Marktlage für ausgewählte Personengruppen

Die Einschätzungen der Wohnungsmarktextpert*innen zeigen, dass die Situation für verschiedene Bevölkerungsgruppen unterschiedlich angespannt ist. Dabei wird die Lage für einkommensstarke Haushalte oder Paare ohne Kinder am entspanntesten bzw. ausgewogen bewertet. Die Situation für Singles wird als überwiegend ausgewogen empfunden. Alle anderen Bevölkerungsgruppen sehen sich mit einer als überwiegend angespannt eingeschätzten Marktsituation konfrontiert. Am angespanntesten soll die aktuelle Marktlage für Familien und einkommensschwache Haushalte sein.

Abb. 46: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Probleme auf dem Wohnungsmarkt

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

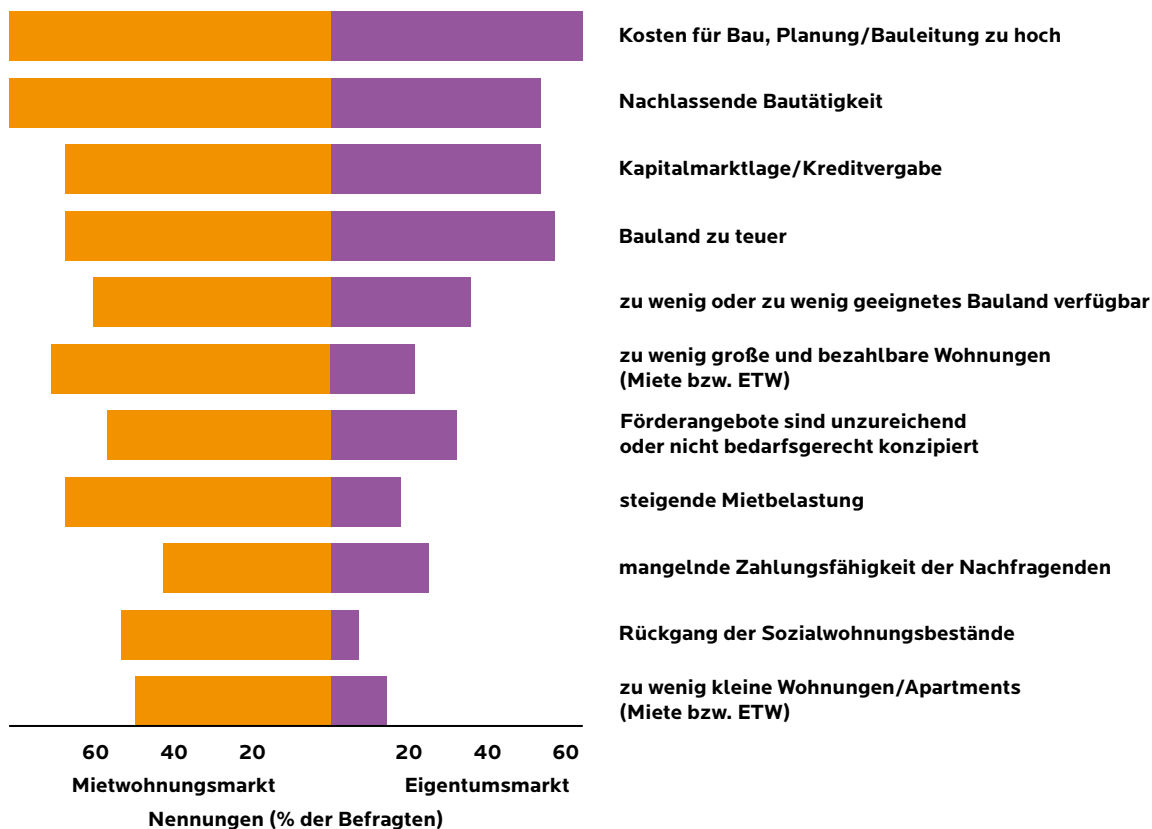
Als aktuell größtes Problem auf dem Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt sind die hohen Kosten für Bau und Planung/Bauleitung zu nennen. Als

eine Folge daraus wird auf dem Mietwohnungsmarkt am zweithäufigsten die nachlassende Bautätigkeit problematisiert. Weitere wesentliche Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt sind laut den Expert*innen die steigende Mietbelastung sowie der zu geringe Anteil an großen und bezahlbaren Wohnungen.

In beiden Marktsegmenten werden zudem die hohen Preise für Bauland sowie die aktuelle Kapitalmarktlage bzw. Kreditvergabe als weitere Probleme

Abb. 47: Die wichtigsten Problemfelder auf dem Wohnungsmarkt

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



genannt. Teilräumlich sehr hoher Leerstand sowie zunehmendes Auftreten von Problemimmobilien oder zu hohe Ansprüche der Nachfragenden an die Lage bzw. das Wohnumfeld wurden dagegen selten als Problem eingeschätzt.

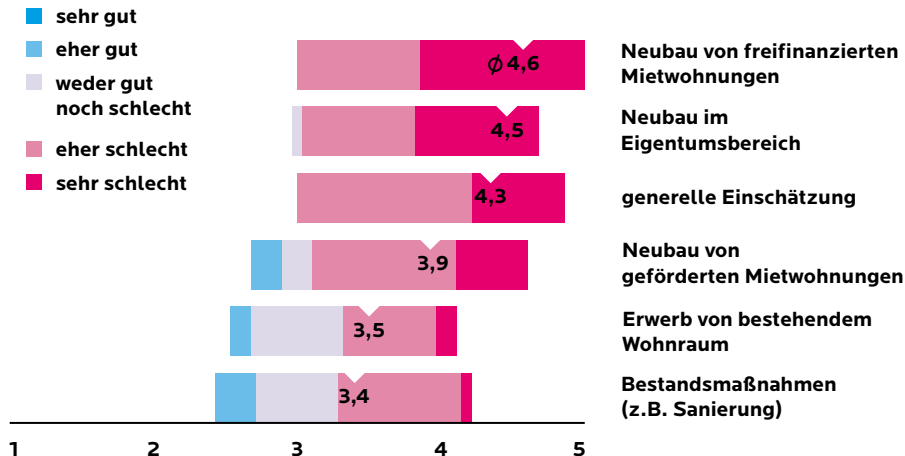
Investitionsklima

Wie bereits in den letzten Jahren wurden auch dieses Mal die Befragungsteilnehmenden zu Ihrer Einschätzung zum Investitionsklima befragt. Generell schätzen die Expert*innen das Investitionsklima als eher schlecht ein. Dabei hat sich vor allem die Lage

für Investitionen von Neubau im Eigentumsbereich und im freifinanzierten Mietwohnungsbereich im Vergleich zu Aussagen aus den Vorjahren stark verschlechtert. Auch an dieser Stelle werden die Kosten für Bauland, Bau und Planung bzw. Bauleitung als besonders negativ bewertet. Zudem beeinflussen die aktuellen Finanzierungsbedingungen sowie die Renditeerwartungen das Investitionsklima im Eigentumsbereich negativ. Für den Mietwohnungsneubau werden neben den Kosten und Finanzierungsbedingungen zusätzlich die begrenzte Verfügbarkeit

Abb. 48: Beurteilung des aktuellen Investitionsklima

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



von Bauland als ein weiterer negativer Einflussfaktor auf Investitionen angemerkt.

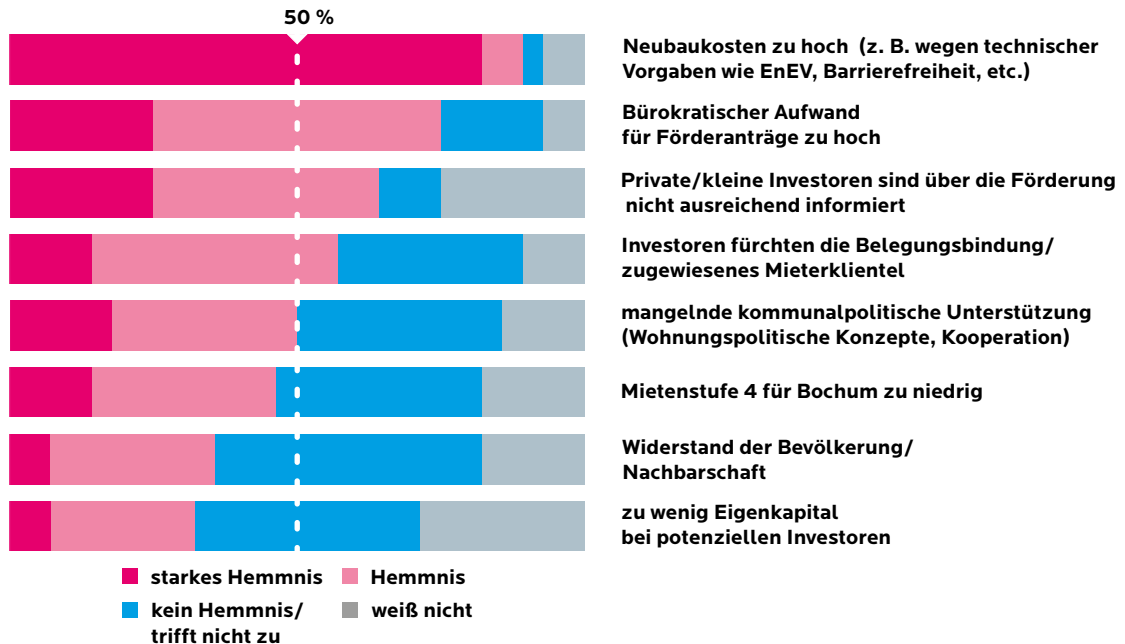
Aber auch das Klima für Investitionen in den Wohnungsbestand wird von den Teilnehmenden überwiegend negativ bewertet. Insbesondere Renditeerwartungen, das vorhandene Mietrecht und die derzeitige Wohnungspolitik bzw.

(unzureichende) öffentliche Förderungen sollen sich negativ auf Investitionen auswirken.

Die meisten Befragungsteilnehmenden sehen das größte Investitionshemmnis in den hohen Neubaukosten. Aber auch der bürokratische Aufwand für Förderanträge soll zu hoch sein. Zudem wird bemängelt, dass Private bzw. kleine Investoren nicht ausreichend über Förderungen informiert sind.

Abb. 49: Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

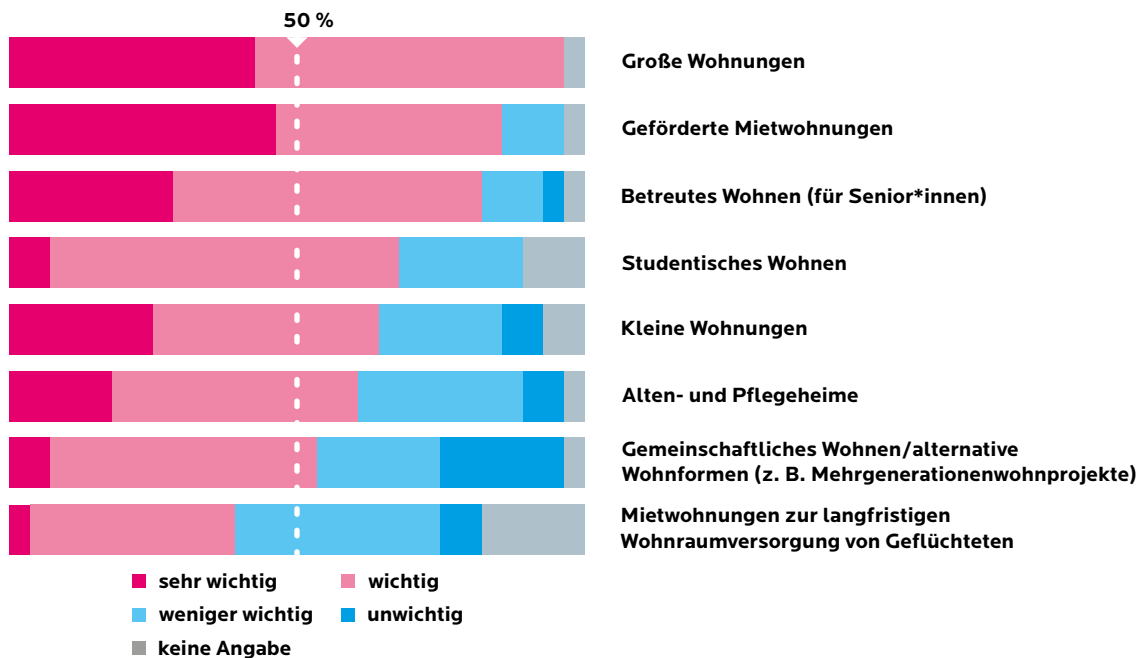


Wohnungsneubau

Dass der Neubau von Wohnraum einen wesentlichen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes leistet, wurde bereits an anderer Stelle dargestellt. Die Expert*innen sehen einen dringenden Bedarf insbesondere im Bau von großen Wohnungen, geförderten Mietwohnungen und von betreutem Wohnen für Senior*innen.

Abb. 50: Bewertung der Wichtigkeit von Neubaumaßnahmen

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

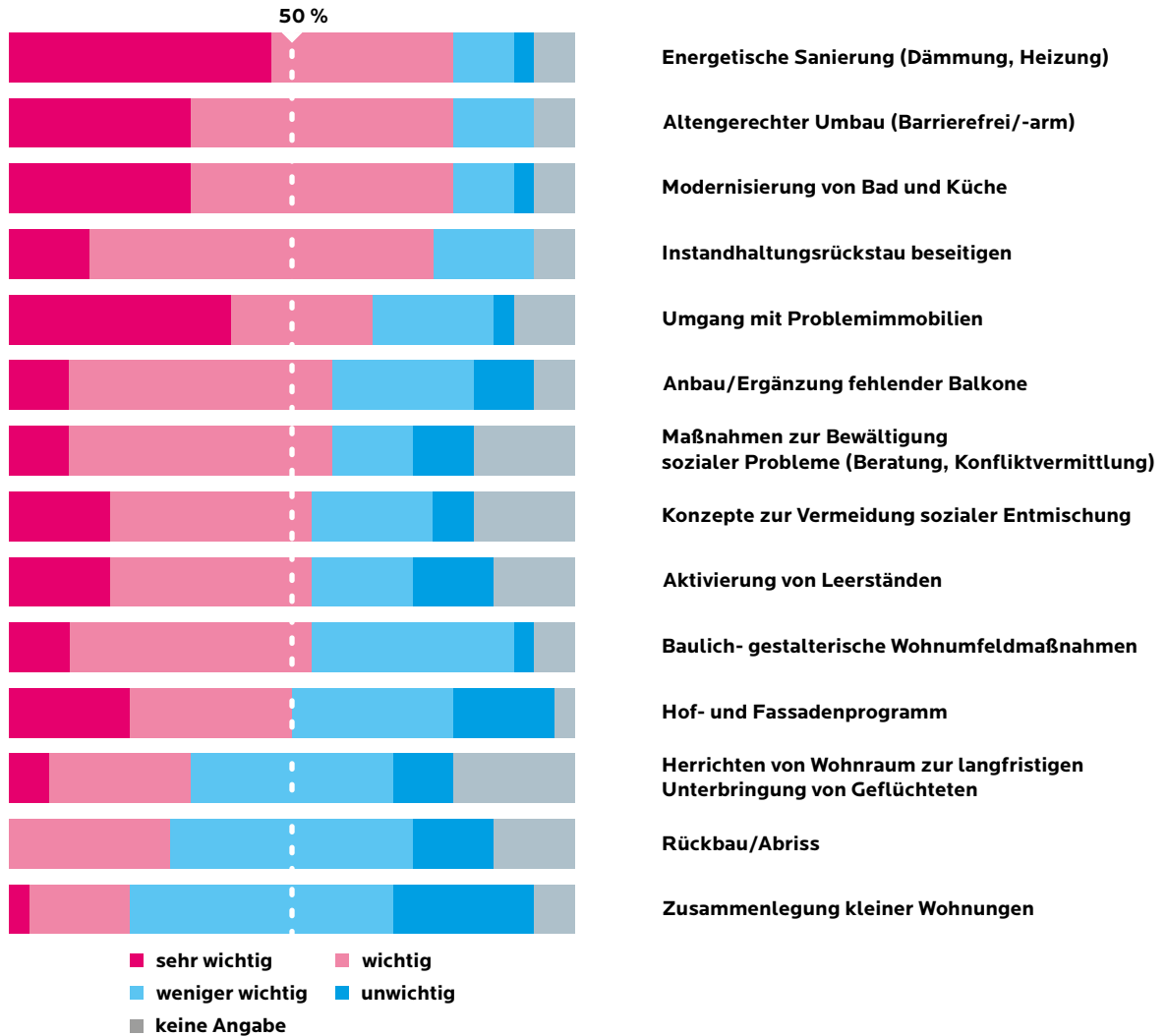


Maßnahmen im Bestand

Neben dem Neubau von Wohnungen sind zudem Maßnahmen im Bestand notwendig, um die Nachfrage nach Wohnraum und die sich ändernden Ansprüchen der Nachfragenden bedienen zu können. Die altersgerechte und energetische Sanierung sowie der Umbau von Bad und Küche werden von den Teilnehmenden als wichtigste Maßnahmen genannt. Ebenfalls als wichtige Maßnahmen werden die Beseitigung des Instandsetzungsrückstaus und der Umgang mit Problemimmobilien bewertet. Weniger wichtig sind laut den Expert*innen die Zusammenlegung kleinerer Wohnungen oder der Rückbau bzw. Abriss von Wohnraum.

Abb. 51: Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand ist ein besonders aussagekräftiger Indikator für Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt. Die Expert*innen erkennen mehrheitlich keine Veränderung am Wohnungsleerstand in den letzten 12 Monaten und erwarten dies auch nicht in den nächsten 12 Monaten.

Als wichtigsten Grund für Leerstand auf dem Bochumer Wohnungsmarkt wird die Instandsetzung bzw. Modernisierung von Wohnraum genannt. Ein

weiterer wichtiger Grund für Leerstand ist laut den Teilnehmenden der Abriss, der Rückbau oder der Verkauf der Wohnung. Weniger häufig als Ursache für Leerstand werden der spekulative Leerstand oder Vermarktungsschwierigkeiten aufgrund von fehlender Nachfrage genannt.

Besonders oft vom Wohnungsleerstand betroffen sind laut Aussagen der Expert*innen Mietwohnungen im Privateigentum, am geringsten betroffen ist das preisgebundene Marktsegment.

Abb. 52: Leerstandsgründe

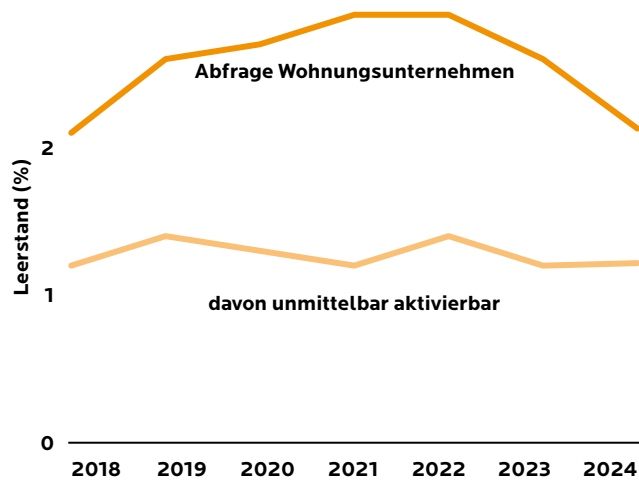
Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



15 der befragten Bestandhalter*innen haben Angaben zu ihrem Wohnungsbestand gemacht. Dabei waren nach eigenen Angaben 940 der 38.378 Wohnungen leerstehend, was einer Leerstandsquote von 2,5 Prozent entspricht. Allerdings sollen nur etwa 527 dieser Wohnungen für eine Wiedervermietung innerhalb von drei Monaten verfügbar sein, das entspricht einer Leerstandsquote von 1,4 Prozent.

Abb. 53: Zeitreihe Leerstand gemäß Wohnungsmarktbarometer

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Ergebnis Expert*innenbefragung zum Wohnungsmarkt

Auch die diesjährige Befragung von Wohnungsmarktakteuren zeigt, dass sich der Bochumer Wohnungsmarkt seit Jahren in einer angespannten Situation befindet, die sich im vergangenen Jahr weiter verschärft hat. Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach größeren und bezahlbaren Wohnungen, übersteigt das Angebot deutlich. Dies gilt sowohl für den Mietwohnungsmarkt, wo vor allem im preisgebundenen Segment ein Mangel an Wohnraum besteht, als auch für den Eigentumsmarkt.

Die angespannte Lage auf dem Bochumer Wohnungsmarkt hat erhebliche Auswirkungen auf viele Bevölkerungsgruppen. Besonders betroffen sind Senior*innen, Familien und Menschen mit

geringem Einkommen, die Schwierigkeiten haben, bezahlbaren und ausreichend großen Wohnraum zu finden.

Der geringe Leerstand an sofort wiedervermietbaren Wohnungen unterstreicht die angespannte Lage und zeigt, dass die Nachfrage nach Wohnraum die Verfügbarkeit deutlich übersteigt.

Die Expert*innen erwarten eine anhaltend angespannte bis sehr angespannte Marktlage für die nächsten zwei bis fünf Jahre, ungeachtet der globalen Unsicherheiten. Nachlassende Bautätigkeiten aufgrund von unter anderem zu hohen Baukosten werden sich voraussichtlich langfristig negativ auf den Bochumer Wohnungsmarkt auswirken.

7. Handlungskonzept Wohnen

Der Rat der Stadt Bochum hat am 10. Oktober 2024 das neue Handlungskonzept Wohnen Bochum beschlossen. Es schreibt die kommunale wohnungspolitische Strategie fort, die das Ziel verfolgt, Bochum als lebenswerten Wohnstandort weiterzuentwickeln.

Wie wollen wir künftig wohnen? Wie wird sich die Bevölkerung in Bochum entwickeln? Wie groß ist der Bedarf an Wohnungen in den nächsten Jahren? Welche Arten von Wohnungen werden besonders benötigt? Um Antworten auf diese und weitere Fragen zu finden, wurde in den Jahren 2016 und 2017 erstmalig ein kommunales Handlungskonzept Wohnen für Bochum aufgestellt. Nun liegt die Neuauflage vor.

Wesentliche Bausteine des rund 18-monatigen Prozesses waren die Evaluation der seit Ende 2017 umgesetzten Maßnahmen, die Prognose des zukünftigen Wohnungsbedarfs sowie die eingehende Betrachtung von acht Vertiefungsthemen (siehe Grafik), die besondere Relevanz für die Entwicklung des Bochumer Wohnungsmarktes haben und gesondert zu untersuchen waren. Auf diesen Bausteinen aufbauend wurde ein Handlungsprogramm

mit Maßnahmenempfehlungen für die Vertiefungsthemen entwickelt.

Mit der Erstellung des Konzeptes wurden die Büros empirica und Zebralog (jeweils Niederlassung Bonn) beauftragt. Zentraler Erfolgsfaktor war die breite Beteiligung von lokalen Stakeholdern, überregionalen Fachexpertinnen und -experten, Bürgerinnen und Bürgern sowie Akteur*innen aus Politik und Verwaltung. Angeboten wurden dafür sowohl zwei mehrwöchige Beteiligungsphasen auf einer eigens für den Prozess eingerichteten Online-Plattform als auch zwei Vor-Ort-Veranstaltungen in Form eines Themenmarktes mit Podiumsdiskussion sowie einer Werkstatt mit Arbeitsgruppen. Zur Qualitätssicherung wurde ein Begleitgremium eingerichtet, welches in fünf Sitzungen prozessbegleitend die Arbeitsergebnisse gesichtet und diskutiert hat.

Inhaltlicher Fokus und wesentliche Ergebnisse des Konzeptes

Für die Stadt Bochum gilt es, den 2017 eingeschlagenen Weg zusammen mit den Partner*innen der Bochumer Allianz für Wohnen weiter zu beschreiten: Die Evaluation bescheinigt eine deutlich intensiviere Wohnbautätigkeit in Bochum während der letzten fünf Jahre. Diese hat sehr wahrscheinlich einen maßgeblichen Beitrag dazu geleistet, dass trotz der langjährig angespannten Marktlage die durchschnittliche Mietbelastung der Bochumer

Haushalte zwischen 2018 und 2022 leicht gesunken ist. Im Ergebnis bescheinigen die aktualisierten Prognosen, dass auch zukünftig weiterhin rund 800 Wohnungen jährlich in Bochum neu zu schaffen sind.

Allerdings stand die Erstellung des Konzeptes unter dem Einfluss der anhaltenden Baukrise. In mittelfristiger Perspektive wird daher im Neubau nur ein Teil des benötigten Wohnraums geschaffen werden können, sodass zusätzlich ein Fokus auf die bereits bestehenden Wohnquartiere zu richten ist.

Als gesonderter Teil des Handlungskonzeptes Wohnen wurde daher die Erstellung einer „Potenzialanalyse für Wohnraumschaffung durch Bestands- und Quartiersentwicklung“ beauftragt. Damit wurde das Büro REICHER HAASE ASSOZIIERTE (Dortmund) in Zusammenarbeit mit InWIS Forschung & Beratung (Bochum) betraut. Auf Basis dieser Analyse wird ein Innenentwicklungsprogramm aufgestellt, welches das 2018 eingeführte Wohnbauflächenprogramm künftig ergänzt. Die Schaffung neuen Wohnraums soll bis 2035 zu mindestens 50 Prozent über die Innenentwicklung gelingen. Ergänzend wird mit dem Erlass einer Wohnraumschutzsatzung¹⁸ bestehender Wohnraum in Bochum gesichert. Zudem soll das im Jahr 2020 gestartete kommunale Modernisierungsprogramm fortgeführt werden.

18) Eine durch die Kommune erlassene Wohnraumschutzsatzung regelt, dass Wohnraum nicht für andere Zwecke als zum Wohnen genutzt werden darf. Sie beugt somit einer sogenannten Zweckentfremdung von Wohnraum vor, welche beispielsweise durch die Umwandlung in andere Nutzungsarten (wie z.B. Gewerbe) oder auch dauerhaften Leerstand gegeben sein kann. Sie soll sicherstellen, dass genügend Wohnraum für die Bevölkerung erhalten bleibt, insbesondere in angespannten Wohnungsmarktsituationen.

Wie wurde der künftige Bedarf nach Wohnraum ermittelt?

Die Stadt Bochum hat drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung erstellt, welche mögliche Pfade der künftigen Bevölkerungsentwicklung aufzeigen. Die Verwaltung hat aus diesen das „Bevölkerungsszenario 2035“ ausgewählt, welches für die künftige Entwicklung Bochums verfolgt werden soll. Die Bevölkerung wird demnach moderat um etwa 1,6 Prozent auf rund 379.000 Einwohner*innen im Jahr 2035 wachsen.

empirica hat darauf aufbauend zunächst eine Haushaltsprognose erstellt. Dies ist erforderlich, da die Bürgerinnen und Bürger nicht immer einzeln Wohnraum nachfragen, sondern auch im Haushaltsverbund: neben Singles unter anderem als Paare oder Familien mit Kindern. Auf dieser Basis wurde eine Wohnungsnachfrageprognose erstellt, welche die künftige Neubaunachfrage abbildet. Im Ergebnis beläuft sich der Bedarf an neu zu schaffenden Wohneinheiten im Zeitraum von 2023 bis 2035 auf insgesamt rund 10.900 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sowie Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Verfügbarkeit kostengünstigen Wohnraums war und ist ein weiteres Kernanliegen der Stadt Bochum. Die mit dem Handlungskonzept Wohnen 2017 beschlossene Quotierung für geförderten Wohnungsbau bei Neubauvorhaben wird begleitend zum Beschluss des fortgeschriebenen Konzeptes erhöht. Die Bochumer Quotierung sollte bei privaten Flächen, für welche die Stadt Baurecht schafft, von mindestens 20 Prozent auf 30 Prozent und bei städtischen Flächen von mindestens 30 Prozent auf 40 Prozent erhöht werden. Zudem rücken künftig auch in diesem Kontext verstärkt die bereits bestehenden Wohnquartiere und -gebäude in den Fokus: Durch die geförderte Bestandsmodernisierung und den Ankauf von Bindungen durch das Land sollen auch im Bestand weitere Mietpreis- und Belegungsbindungen generiert werden. Ziel ist insgesamt 300 geförderte Wohneinheiten pro Jahr durch Bewilligungen für Neubauten sowie zusätzliche Bindungen im Bestand.

Zielgruppen der Wohnraumschaffung

Auch die Wohnraumversorgung bestimmter Zielgruppen wird im Handlungskonzept Wohnen näher beleuchtet: Insbesondere aufgrund des demografischen Wandels nimmt seniorengerechtes und inklusives Wohnen stetig an Bedeutung zu. Daneben dürfen Wohnangebote für Familien mit Kindern in einer lebenswerten Großstadt nicht fehlen. Während für Studierende in den vergangenen Jahren bereits einige neue Wohnheime und Apartmentanlagen an den Markt gekommen sind, könnten auch für Auszubildende und neue Arbeitskräfte entsprechende Angebote entstehen. Die Stadt Bochum möchte zudem Wohnprojekte und Baugruppen fördern, welche auf ihre individuellen Wohnbedürfnisse zugeschnittene Projekte initiieren und damit das Wohnangebot in Bochum noch vielfältiger gestalten.

Um die Maßnahmen in die Umsetzung zu führen, bleibt die partnerschaftliche Zusammenarbeit der 2021 gegründeten Bochumer Allianz für Wohnen ein zentraler Ankerpunkt. Das Handlungskonzept Wohnen soll bis 2030 gelten. Weitere Informationen sind zu finden unter www.bochum.de/handlungskonzept-wohnen

Was ist Innenentwicklung?

Innenentwicklung hat zwei Dimensionen: Einerseits die kleinteilige Bestands- und Quartiersentwicklung, also die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in den bestehenden Wohnquartieren, insbesondere durch Baulückenschließung, Dachgeschossausbau oder An- und Umbauten an bestehenden Gebäuden. Andererseits zählt auch die Konversion brachgefallener Flächen zu neuen Wohnquartieren dazu, beispielsweise wenn die gewerbliche Nutzung einer Fläche aufgegeben wird und auf dieser ein neues Wohngebiet entsteht.



1. Kostengünstiges Wohnen



2. Seniorengerechtes und inklusives Wohnen



3. Umgang mit städtischen Flächen



4. Innen- und Quartiersentwicklung



5. Gemeinschaftliche Wohnformen



6. Bebauungstypen und -dichte im Neubau



7. Bestandsentwicklung



8. Information und Beteiligung

Abb. 54: Vertiefungsthemen des Handlungskonzeptes Wohnen

Quelle: ZebraLog/Stadt Bochum

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Entwicklung der Hypothekenzinsen (Laufzeit 10 Jahre)	12
Abb. 2: Verteilung der Kaufverträge 2014 bis 2023	14
Abb. 3: Anzahl der Kauffälle auf dem Wohnungsmarkt Ruhr	15
Abb. 4: Entwicklung der Kaufpreise nach Teilmärkten 2019 bis 2023	16
Abb. 5: Verteilung der Kaufverträge für Wohnbauzwecke nach Teilmärkten 2023	17
Abb. 6: Baulandpreise	17
Abb. 7: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in Bochum nach Angebotsjahr	21
Abb. 8: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser nach Baujahr	22
Abb. 9: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umlandvergleich	23
Abb. 10: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Bochum	24
Abb. 11: Eigentumswohnungen nach Angebotspreisklassen	25
Abb. 12: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baujahr	26
Abb. 13: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Bochumer Ortsteilen	27
Abb. 14: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umlandvergleich	28
Abb. 15: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in NRW	32
Abb. 16: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Bochum	34
Abb. 17: Baufertigstellungen nach Finanzierungsart und Kohorte	35
Abb. 18: Bauintensität im Städtevergleich	36
Abb. 19: Wohngebäude nach Bauform im Jahr 2023	38
Abb. 20: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	39
Abb. 21: Gebäudebestand nach Baualtersklassen	40
Abb. 22: Entwicklung der Zwangsversteigerungen in Bochum	43
Abb. 23: Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands in Bochum	45
Abb. 24: Geförderter Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße	46
Abb. 25: Bevölkerungspyramiden 2013 (links) und 2023	50
Abb. 26: Außenwanderung in Bochum	52
Abb. 27: Stadt-Umland-Wanderung	53
Abb. 28: Innerstädtische Umzüge	54

Abb. 29: Verfügbare Einkommen privater Haushalte je Einwohner*in	55
Abb. 30: Unterbringungsarten für Geflüchtete (ohne Wohnungslose)	58
Abb. 31: Seniorenwohnungen nach Baualterklassen	60
Abb. 32: Warmmiete in Wohngemeinschaften in ausgewählten NRW-Kommunen	62
Abb. 33: Ausgewählte Verbraucherpreisindizes NRW	68
Abb. 34: Preisentwicklung der Angebotsmiete für Mietwohnungen	70
Abb. 35: Angebotsmietpreise nach Wohnfläche	71
Abb. 36: Angebotsmietpreise nach Baujahr	72
Abb. 37: Angebotsmietpreise in den Bochumer Ortsteilen	73
Abb. 38: Angebotsmietpreise im Umlandvergleich	74
Abb. 39: Preisentwicklung im Umlandvergleich (Indexwerte)	75
Abb. 40: Angemessene Mietangebote nach Haushaltsgröße (gem. § 22 SGB II)	76
Abb. 41: Mietwohnungen mit Wohnberechtigungsschein auf Ebene der Stadtbezirke	77
Abb. 42: Deckblatt des fünften Wohnungsmarkberichts	80
Abb. 43: Wohnungsmarkt Ruhr	81
Abb. 44: Tätigkeitsbereich der Befragungsteilnehmer*innen	84
Abb. 45: Beurteilung der Marktlage	86
Abb. 46: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen	87
Abb. 47: Die wichtigsten Problemfelder auf dem Wohnungsmarkt	88
Abb. 48: Beurteilung des aktuellen Investitionsklima	89
Abb. 49: Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen	90
Abb. 50: Bewertung der Wichtigkeit von Neubaumaßnahmen	91
Abb. 51: Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand	93
Abb. 52: Leerstandsgründe	94
Abb. 53: Zeitreihe Leerstand gemäß Wohnungsmarktbarometer	95
Abb. 54: Vertiefungsthemen des Handlungskonzeptes Wohnen	102

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Bochum im Städtevergleich	10
Tab. 2:	Bochumer Wohnungsmarktdaten kompakt	10
Tab. 3:	Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke in Bochum	18
Tab. 4:	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke	19
Tab. 5:	Entwicklung der bewilligten Wohnraumfördermittel in Bochum	36
Tab. 6:	Wohngebäude und Wohnungen	37
Tab. 7:	Entwicklung der bewilligten Wohnraumfördermittel in Bochum	44
Tab. 8:	Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2023	48
Tab. 9:	Ausgewählte Sozialstrukturdaten	56

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

AKAFOE, Universitätsstrasse 150, 44801 Bochum
Architekt, Gerard-Mortier-Platz 2
Areal GmbH, Königsallee 31, 44789 Bochum
Baugenossenschaft „Heimat“ Bochum - Stiepel eG, Unterfeldstraße 22, 44797 Bochum
Baugenossenschaft 1924 eG, Querenburger Str. 5
Baugenossenschaft Bochum eG, Friederikastrasse 135
Bochumer Wohnstätten eG, Saladin-Schmitt-Str. 5
Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH, Bismarckstraße 53, 45128 Essen
Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG, Am Hülsenbusch 56, 44803 Bochum
Haus- und Grundbesitzerverein Bochum Linden Dahlhausen, Dr.-C.-Otto-Str. 92, 44879 Bochum
InWIS Forschung & Beratung GmbH, Springorumallee 20a
LBS Bochum, Massenbergstraße 17, 44787 Bochum
Markus-Bau GmbH Generalunternehmung, Borgmannstraße 2, 44894 Bochum
Mieterverein Bochum, Brückstr.58, 44787 Bochum
S-Immobilien dienst GmbH
VBW, Wirmerstr. 28
Vivawest Wohnen, Nordsternplatz 1, 45899 GE
Vonovia, Rüttenscheider Str. 28, 45128 Essen
Wilma Wohnen West Projekte GmbH, Pempelfurtstraße 1, 40880 Ratingen

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

Auswertung des Wohnungsmarktbarometers 2024

Frage 1a: In welchem Bereich sind Sie tätig?

Organisation	Anzahl
anderer Bereich	0
Mieterverein	1
Haus- und Grundeigentümergevereine	1
Makler*innen und deren Verbände	2
Finanzierungsinstitute	2
Wissenschaft, Sachverständige	2
Architekt*innen (und deren Verbände)	2
Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -unternehmen)	5
Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen	8
Genossenschaften	7
Gesamt	30

Frage 1b: Ordnen Sie Ihre Antworten räumlich ein.

Stadtbezirk	Anzahl
Bochum-Mitte	10
Bochum-Wattenscheid	5
Bochum-Nord	7
Bochum-Ost	4
Bochum-Süd	10
Bochum-Südwest	10
Gesamtstadt	16

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	2	9	4	5	1	3,3
normales Preissegment	6	10	1	4	0	3,9
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	10	3	3	0	3,8
normales Preissegment	7	8	1	3	0	4,0
Preisgebundene Wohnungen						
bis 2 Räume	19	5	1	0	0	4,7
größere WE	21	4	0	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	2	14	4	1	0						3,8
normales Preissegment	7	11	3	0	0						4,2
Ein- und Zweifamilienhäuser (Eigentum)											
oberes Preissegment	4	13	3	0	1						3,9
normales Preissegment	9	9	2	1	0						4,2
Mietwohnungsmarkt											
oberes Preissegment	5	16	3	2	0						3,9
normales Preissegment	16	9	2	0	0						4,5
preisgebundenes Segment											
1-2 Räume	20	4	1	0	0						4,8
größere WE	22	3	0	0	0						4,9

Frage 4a: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
Auswirkungen der COVID-19-Pandemie	0
Ich sehe zurzeit keine Probleme	1
Teilräumlich sehr hoher Leerstand sowie zunehmendes Auftreten von Problemimmobilien	5
zu hohe Ansprüche der Nachfragenden an die Lage/das Wohnumfeld der Objekte	3
Segregationsprobleme (d. h. die soziale Mischung geht zurück)	6
Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, demographische Entwicklung)	5
zu hohe Ansprüche der Nachfragenden an die Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	4
Suche/Auswahl der Mieter*innen, zunehmend „schwierige Mieter*innen“	7
städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	8
Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (energetisch, altengerecht, etc.)	9
soziale Defizite im Wohnumfeld	9
zu wenig kleine Wohnungen/Apartments (Miete bzw. ETW)	14

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	15
mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden	12
steigende Mietbelastung	19
Förderangebote von Stadt/Land/Bund sind unzureichend oder nicht bedarfsgerecht konzipiert	16
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen (Miete bzw. ETW)	20
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar	17
Bauland zu teuer	19
Kapitalmarktlage/Kreditvergabe	19
Nachlassende Bautätigkeit	23
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung zu hoch	23

andere Probleme:

- „Mieter und Eigentümer können sich Neubau nicht mehr leisten, daher bleiben sie in ihren alten Wohnungen und blockieren somit den normalen demographischen Wandel und durch Nichtbauen wird der Druck immer höher“
- „Schlecht durchdachte, wenig zielführende und damit blockierende gesetzliche Vorgaben / enorme Zeitverzögerung durch zähes bürokratisches Handeln (Baugenehmigung / B-Plan Erstellung)“
- „Die aktuelle Situation hat den Neubau fast zum Erliegen gebracht. Hier werden dramatische Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt erwartet“
- „Gesetzliche Vorschriften werden strenger und haben großen Einfluss (CO₂-Neutralität bis 2045 und Heizungen zukünftig nahezu ohne Gas und Öl).“

Frage 4b: Aktuelle Probleme auf dem Eigentumsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
Auswirkungen der COVID-19-Pandemie	0
Ich sehe zurzeit keine Probleme	0
Teilräumlich sehr hoher Leerstand sowie zunehmendes Auftreten von Problemimmobilien	1
zu hohe Ansprüche der Nachfragenden an die Lage/das Wohnumfeld der Objekte	3
Segregationsprobleme (d. h. die soziale Mischung geht zurück)	0
Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, demographische Entwicklung)	2
zu hohe Ansprüche der Nachfragenden an die Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	4
Suche/Auswahl der Mieter*innen, zunehmend „schwierige Mieter*innen“	1
städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	3
Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (energetisch, altengerecht, etc.)	5
soziale Defizite im Wohnumfeld	6
zu wenig kleine Wohnungen/Apartments (Miete bzw. ETW)	4
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	2
mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden	7
steigende Mietbelastung	5

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
Förderangebote von Stadt/Land/Bund sind unzureichend oder nicht bedarfsgerecht konzipiert	9
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen (Miete bzw. ETW)	6
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar	10
Bauland zu teuer	16
Kapitalmarktlage/Kreditvergabe	15
Nachlassende Bautätigkeit	15
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung zu hoch	18

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	9	17	0	0	0	4,3
Neubau im Eigentumsbereich	12	11	1	0	0	4,5
Neubau von Mietwohnungen - freifinanziert	16	12	0	0	0	4,6
Neubau von Mietwohnungen - gefördert	7	14	3	3	0	3,9
Bestandsmaßnahmen (z.B. Sanierung)	1	12	8	4	0	3,4
Erwerb von bestehendem Wohnraum	2	9	9	2	0	3,5

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)
Auswirkungen der COVID-19-Pandemie	1	1
Infrastrukturangebot	7	6
Absehbare demografische Entwicklung	3	7
Steuer- und Abschreibungsrecht	3	8
Einkommensentwicklung/Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden	2	11
Bestgebotsverfahren/Konzeptvergaben	1	13
Kommunale Planungs-/Genehmigungspraxis	1	14
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	4	14
Renditeerwartung	3	14
Verfügbarkeit von Bauland	3	17
Kosten von Bauland	1	20
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	0	21
Finanzierungsbedingungen	0	22

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)
Auswirkungen der COVID-19-Pandemie	0	2
Absehbare demografische Entwicklung	6	5
Steuer- und Abschreibungsrecht	3	9
Sozialstruktur der Mieter*innen/Wohnungssuchenden	2	8
Infrastrukturangebot	5	9
Mietrecht	4	12
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	9	14
Einkommensentwicklung/Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden	3	13
Kommunale Planungs-/Genehmigungspraxis	3	16
Renditeerwartung	3	17
Bestgebotsverfahren/Konzeptvergaben	1	18
Verfügbarkeit von Bauland	3	19
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	0	24
Finanzierungsbedingungen	1	24
Kosten von Bauland	0	25

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	0	10
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	0	17
Finanzierungsbedingungen	1	20
Einkommensentwicklung/Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden	1	10
Steuer- und Abschreibungsrecht	2	7
Renditeerwartung	2	12
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	6	11
Absehbare demografische Entwicklung	2	4
Infrastrukturangebot	3	6
Auswirkungen der COVID-19-Pandemie	0	0
Sozialstruktur der Mieter*innen/Wohnungssuchenden	1	8
Mietrecht	1	12

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

Antwortmöglichkeiten	starkes Hemmnis	Hemmnis	kein Hemmnis/ trifft nicht zu	weiß nicht
zu wenig Eigenkapital bei potenziellen Investor*innen	2	7	11	8
Widerstand der Bevölkerung/Nachbarschaft	2	8	13	5
Mietenstufe 4 für Bochum zu niedrig	4	9	10	5
mangelnde kommunalpolitische Unterstützung (wohnungspolitische Konzepte, Kooperation)	5	9	10	4
Investor*innen fürchten die Belegungsbildung/zugewiesenes Mieterklientel	4	12	9	3
Private/kleine Investor*innen sind über die Förderung nicht ausreichend informiert	7	11	3	7
Bürokratischer Aufwand für Förderanträge zu hoch	7	14	5	2
Neubaukosten zu hoch (z.B. wegen technischer Vorgaben wie EnEV, Barrierefreiheit; etc.)	23	2	1	2

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

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

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

Antwortmöglichkeiten	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Mietwohnungen zur langfristigen Wohnraumversorgung von Flüchtlingen	1	10	10	2
Gemeinschaftliches Wohnen/alternative Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnprojekte)	2	13	6	6
Alten- und Pflegeheime	5	12	8	2
Kleine Wohnungen	7	11	6	2
Studentisches Wohnen	2	17	6	0
Betreutes Wohnen (für Senior*innen)	8	15	3	1
Geförderte Mietwohnungen	13	11	3	0
Große Wohnungen	12	15	0	0

Sonstige wichtige Handlungsfelder: „Bezahlbares Wohnen für Eigentum und Miete, welches im Neubau durch baurechtliche und Finanzierungsaufgaben nicht mehr möglich ist“

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

	sehr angespannt (5)	angespannt (4)	ausgewogen (3)	entspannt (2)	sehr entspannt (1)	Durchschnittswert
Einkommensstarke	0	12	12	4	0	2,7
Paare ohne Kinder	0	9	11	7	1	3,0
Singles	0	1	15	9	3	3,5
Studierende	0	0	9	12	7	3,9
Senior*innen	0	0	4	16	8	4,1
Geflüchtete	0	0	3	10	12	4,4
Alleinerziehende	0	1	0	13	14	4,4
Familien	0	0	1	12	15	4,5
Einkommensschwache	0	0	0	11	17	4,6

Frage 11 a: Entwicklung des Leerstandes

	starke Abnahme	Abnahme	keine Veränderung	Zunahme	starke Zunahme
in den letzten 12 Monaten	4	5	15	1	0
in den kommenden 12 Monaten (Erwartung)	2	6	16	2	0

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

Antwortmöglichkeiten	generelle Einschätzung
Auswirkungen der COVID-19-Pandemie	0
spekulativer Leerstand	1
Vermietungsschwierigkeiten, fehlende Nachfrage	2
„unechter“ Leerstand (Wohnung wird nur temporär benutzt, z. B. Zweitwohnung)	2
Mängel im Gebäude (z. B. fehlende Dämmung)	5
„freiwilliger“ Leerstand (z. B. Angst vor „Mietnomaden“)	5
städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	6
Mängel in der Wohnung (z. B. fehlender Balkon)	8
soziale Defizite im Wohnumfeld	7
Überforderung/Desinteresse der Eigentümer*innen	8
Verkauf, Abriss, Rückbau	12
Instandsetzung, Modernisierung	19

Sonstige Gründe: „Leerstand sehr gering. Nur Wechsel der Mieter“

Frage 11 c: Welche Marktsegmente sind am stärksten betroffen?

Antwortmöglichkeiten	generelle Einschätzung
Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser	2
Eigentumswohnungen	4
Mietwohnungen im Privateigentum	18
Mietwohnungen im Eigentum professioneller Akteur*innen (WU, Genossenschaften,...)	4
Preisgebundenes Marktsegment	1

Frage 12: Wohnungsunternehmer*innen/Eigentümer*innen/Vermieter*innen mit eigenem Wohnungsbestand

	Anzahl der Wohnungen (Ende 2023)
Bochum gesamt	45.278
davon gefördert (in Bindung)	12.102
energetisch saniert (umfassende bauliche wärmedämmende Maßnahmen)	23.484
barrierefrei/-arm	3.523
Höhe des Leerstandes	964
Wie viele der leerstehenden Wohnungen stehen dem Markt innerhalb von 3 Monaten für die Wiedervermietung zur Verfügung?	551

Glossar

Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren (Anmerkungen und Erläuterungen)
Datenquelle (sofern nicht anderslautend angegeben): Stadt Bochum,
Fachbereich Statistik und Wirkungscontrolling
Stichtag: 31. Dezember 2023 (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 Median-werte zum Stichtag 30.06.2024 bis auf Ebene der 6 Stadtbezirke dargestellt. Die Kaufpreisdaten für Eigentumswohnungen auf Ortsteilebene beziehen sich dagegen auf den Zeitraum Juli 2021 bis Juni 2024, dabei werden Ortsteile mit zu geringer Fallzahl (weniger als 30 Datensätze) mit „k.a.“ angegeben.

Angebotsmiete Die empirica-Preisdatenbank umfasst kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierte Immobilieninserate aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte. Im vorliegenden Bericht werden für Mietangebote die Medianwerte zum Stichtag 30.06.2024 dargestellt.

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

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

Bauintensität Die Bauintensität setzt die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Relation zu je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres ohne Wohnheime. Zum Ausgleich von jährlichen Schwankungen wurden im vorliegenden Bericht die Fertigstellungen der Jahre 2021 bis 2023 in Relation zum Wohnungsbestand des Jahres 2020 gesetzt (Quelle: Bautätigkeitsstatistik; IT.NRW).

Bautätigkeit Dargestellt sind Baufertigstellungen (Neubau) von Wohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime, Summe der Jahre 2021 bis 2023 ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Die Summe der dargestellten kleinräumigen Einzelwerte muss nicht dem gesamtstädtischen Wert entsprechen, da es Fälle ohne räumliche Zuordnung geben kann (Quelle: Bautätigkeitsstatistik zur Fortschreibung der Gebäudedatei der Stadt Bochum).

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

Bevölkerungsdichte Einwohner je Quadratkilometer Fläche Stadtgebiet.

Eigentümerwohnung/-quote Wird eine Wohnung vom Eigentümer bewohnt, unabhängig davon, ob der Eigentümer des Gebäudes eine Einzelperson oder eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern ist, so heißt sie Eigentümerwohnung. Die Anzahl der Eigentümerwohnungen wird zum Stichtag Juni 2023 gerundet dargestellt. Die Eigentümerquote errechnet sich auf Grundlage der Wohnungen in Wohngebäuden anhand der Gebäudedatei der Stadt Bochum zum damaligen Zeitpunkt. Bitte Hinweise zum Indikator „Wohngebäude/ Wohnungsbestand“ beachten.

Einwohner*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 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 Einwanderungsgeschichte Eingebürgerte, im Ausland geborene Deutsche und Aussiedler*innen werden zur Bevölkerungsgruppe mit Einwanderungsgeschichte zusammengefasst. Ebenfalls Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren (sofern sie mit den Eltern bzw. einem Elternteil im gleichen Haushalt leben), von denen mindestens ein Elternteil einen Zuwanderungshintergrund hat, zählen ebenfalls zu dieser Bevölkerungsgruppe. Aufgrund der Verfahrensumstellung im Jahr 2022 sind Vergleiche mit den Vorjahresergebnissen nur noch begrenzt möglich.

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

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

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

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

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

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

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

Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

Datenstand 31.12.2023 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)	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	2.324	8,76	1.920	820	1.100	70	42,6	4,7	82,8
11 Gleisdreieck	1,26	2.370	8,60	770	110	660	70	14,6	1,3	85,7
13 Altenbochum	3,13	2.310	8,61	1.800	920	880	70	51,3	6,7	77,2
14 Südkönigsstadt	2,70	2.607	8,98	2.000	570	1.430	190	28,4	11,0	79,0
15 Kruppwerke	6,51	2.294	8,61	2.040	930	1.110	80	45,7	4,9	86,8
16 Hamme	3,89	1.870	8,21	1.670	490	1.190	150	29,0	5,4	77,8
17 Hordel	2,35	k.A.	5,88	950	830	120	0	87,3	3,2	88,4
18 Hofstede	3,24	1.611	8,39	1.490	760	730	50	51,1	4,7	71,1
19 Riemke	3,83	1.840	7,78	1.230	610	630	30	49,3	8,9	72,4
1 Mitte	32,58	2.216	8,51	13.900	6.000	7.800	700	43,5	5,8	79,9
24 Günnigfeld	1,66	1.743	7,30	950	530	420	30	55,8	9,5	69,5
25 Wat-Mitte	4,61	1.819	7,66	2.910	1.220	1.690	240	41,8	5,2	78,4
26 Leithe	2,80	1.714	7,30	1.160	600	560	30	51,9	16,4	69,8
27 Westenfeld	3,75	1.725	7,91	1.200	430	770	140	35,9	5,8	66,7
28 Höntrop	7,93	2.159	7,85	2.980	1.940	1.050	100	64,9	9,4	48,7
29 Eppendorf	3,22	2.091	8,50	2.090	1.420	670	30	67,8	8,6	55,0
2 Wattenscheid	23,96	1.911	7,72	11.300	6.100	5.200	600	54,3	9,7	63,7
36 Bergen/Hiltrop	4,91	k.A.	7,17	2.350	1.710	640	30	72,8	13,2	69,4
37 Gerthe	5,87	2.146	7,69	1.590	960	630	30	60,6	15,1	62,3
38 Harpen/Rosenberg	3,96	k.A.	7,63	1.560	1.110	450	40	71,3	7,7	64,1
Kornharpen/ Voede-Abzweig	4,08	k.A.	7,69	1.320	780	550	50	58,7	9,8	68,2
3 Nord	18,82	2.181	7,69	6.800	4.600	2.300	100	66,8	11,8	66,2
46 Laer	4,46	k.A.	7,59	760	360	410	40	46,8	3,9	52,6
47 Werne	4,89	2.091	7,74	2.150	970	1.190	80	44,8	6,5	69,3
48 Langendreer	11,54	2.054	7,93	4.290	2.540	1.750	120	59,2	10,0	61,5
49 Langendreer-Alter Bahnhof	2,58	3.430	8,56	890	370	520	50	41,3	6,7	75,3
4 Ost	23,47	2.058	7,96	8.100	4.200	3.900	300	52,2	8,6	64,2
53 Wiemelhausen/ Brenschede	5,46	4.542	9,04	3.130	1.850	1.270	90	59,2	9,3	67,4
54 Stiepel	12,50	3.164	10,14	2.970	2.380	590	30	80,1	10,4	46,1
55 Querenburg	9,11	2.112	7,97	1.970	1.380	590	170	70,2	5,6	54,3
5 Süd	27,07	2.769	8,98	8.100	5.600	2.400	300	69,6	8,6	55,6
63 Weitmar-Mitte	4,74	2.500	9,15	2.730	1.630	1.100	70	59,6	8,8	70,7
64 Weitmar-Mark	5,16	2.690	9,41	2.410	1.490	920	40	61,9	10,4	51,0
65 Linden	4,55	2.296	8,21	2.830	1.970	860	60	69,6	13,8	50,5
66 Dahlhausen	5,05	2.332	7,87	2.550	1.640	910	70	64,2	14,9	53,7
6 Südwest	19,50	2.386	8,90	10.500	6.700	3.800	200	63,9	11,4	56,2
Bochum gesamt	145,66	2.199	8,31	58.600	33.300	25.300	2.200	56,7	8,9	65,5

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	7.670	241	1.480	20,0	306	4,0	151	76,0	43,3
11 Gleisdreieck	4.520	13	310	7,0	249	5,5	40	64,3	30,3
13 Altenbochum	6.690	90	1.380	21,0	551	8,2	222	71,6	40,1
14 Südmittstadt	10.260	119	1.570	15,0	349	3,4	112	70,4	41,8
15 Kruppwerke	8.290	38	1.160	14,0	288	3,5	58	58,6	31,1
16 Hamme	8.840	33	1.170	13,0	495	5,6	124	60,8	34,1
17 Hordel	1.600	3	830	52,0	166	10,4	68	70,2	34,6
18 Hofstede	5.460	71	1.100	20,0	258	4,7	124	66,8	35,7
19 Riemke	4.320	16	970	22,0	182	4,2	28	64,2	36,8
1 Mitte	57.700	624	10.000	17,0	2.844	4,9	927	66,8	36,8
24 Günnigfeld	3.320	8	840	25,0	106	3,2	21	64,5	37,6
25 Wat-Mitte	13.080	207	2.220	17,0	322	2,5	144	63,8	36,0
26 Leithe	4.300	3	900	21,0	195	4,5	64	62,8	35,8
27 Westenfeld	5.980	82	1.230	21,0	220	3,7	2	70,2	39,4
28 Höntrop	9.010	58	2.820	31,0	961	10,7	61	78,6	41,6
29 Eppendorf	5.500	84	1.850	34,0	200	3,6	120	79,4	45,6
2 Wattenscheid	41.200	442	9.900	24,0	2.004	4,9	412	70,0	39,1
36 Bergen/Hiltrop	5.630	65	1.850	33,0	571	10,1	116	73,4	39,6
37 Gerthe	4.730	10	1.260	27,0	265	5,6	37	74,0	39,1
38 Harpen/Rosenberg	4.460	45	1.450	33,0	251	5,6	56	76,1	39,3
39 Kornharpen/ Voede-Abzweig	4.390	87	960	22,0	493	11,2	99	68,9	39,7
3 Nord	19.200	207	5.500	29,0	1.580	8,2	308	73,1	39,4
46 Laer	3.090	30	640	21,0	445	14,4	30	72,5	36,0
47 Werne	8.350	108	1.560	19,0	704	8,4	76	65,4	36,3
48 Langendreer	13.670	186	3.670	27,0	1.415	10,4	143	73,4	39,5
49 Langendreer-Alter Bahnhof	3.830	99	670	18,0	94	2,5	0	64,5	36,0
4 Ost	28.900	423	6.500	23,0	2.658	9,2	249	69,8	37,7
53 Wiemelhausen/ Brenschede	9.850	334	2.940	31,0	510	5,2	314	77,4	41,1
54 Stiepel	6.030	112	2.640	44,0	41	0,7	0	93,9	50,7
55 Querenburg	7.200	111	1.830	25,0	1.364	18,9	45	81,6	27,6
5 Süd	23.100	557	7.400	33,0	1.915	8,3	359	83,0	37,6
63 Weitmar-Mitte	8.850	145	2.230	25,0	256	2,9	96	72,6	38,8
64 Weitmar-Mark	6.880	159	2.430	36,0	226	3,3	124	79,5	45,8
65 Linden	7.480	51	2.750	37,0	374	5,0	97	79,3	42,9
66 Dahlhausen	7.100	151	2.340	33,0	420	5,9	138	77,0	42,8
6 Südwest	30.300	506	9.700	32,0	1.276	4,2	455	76,8	42,3
Bochum gesamt	200.400	2.820	49.000	25,0	12.277	6,1	2.710	71,9	38,6

Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

Datenstand 31.12.2023 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 Einwanderungs- geschichte (absolut)	EW mit Einwanderungs- geschichte (%)	Bedarfsgemein- schaften im SGB II-Leistungsbezug	Arbeitslosenanteil (%)	Altenquotient	Jugendquotient	Haushalte	durchschnittliche Haushaltsgröße
Wohnungsnachfrage													
10 Grumme	13.465	2.374	-63	98	11,5	3.604	26,8	425	4,0	53,8	23,6	7.230	1,80
11 Gleisdreieck	9.575	7.576	-108	343	31,2	4.856	50,7	757	8,4	26,3	16,9	5.930	1,53
13 Altenbochum	11.959	3.826	-161	62	10,6	3.218	26,9	498	5,2	64,6	24,3	6.720	1,73
14 Südingenstadt	17.272	6.408	-58	-49	11,3	4.363	25,3	600	4,3	39,4	16,5	11.020	1,55
15 Kruppwerke	15.618	2.399	2	223	32,5	8.818	56,5	1.762	12,1	31,1	26,1	8.580	1,80
16 Hamme	15.765	4.052	18	38	26,3	7.527	47,7	1.275	9,4	32,3	25,7	8.950	1,75
17 Hordel	3.252	1.386	-12	14	9,2	682	21,0	123	5,2	60,5	31,3	1.560	2,07
18 Hofstede	10.202	3.150	-24	42	21,4	4.289	42,0	764	8,8	46,5	28,1	5.380	1,88
19 Riemke	7.534	1.965	-64	6	16,1	2.629	34,9	466	8,0	49,2	28,2	3.950	1,88
1 Mitte	104.642	3.212	-470	777	19,8	39.986	38,2	6.670	7,5	41,7	23,4	59.300	1,73
24 Günnigfeld	5.685	3.430	-22	5	21,7	1.937	34,1	513	11,1	49,5	32,7	2.930	1,94
25 Wat-Mitte	23.205	5.032	-64	329	27,1	10.326	44,5	2.376	12,1	46,6	31,8	11.960	1,91
26 Leithe	7.535	2.694	-50	-14	20,2	2.710	36,0	610	9,6	50,8	31,9	3.790	1,94
27 Westenfeld	10.657	2.844	-52	89	19,2	4.030	37,8	676	7,9	61,8	30,3	5.710	1,85
28 Höntrop	17.014	2.146	-51	119	10,9	4.579	26,9	839	6,6	67,9	31,7	8.520	1,97
29 Eppendorf	9.584	2.973	-98	6	5,5	1.564	16,3	227	3,8	74,0	28,6	4.990	1,90
2 Wattenscheid	73.680	3.075	-337	534	18,3	25.146	34,1	5.241	8,9	57,4	31,2	37.900	1,92
36 Bergen/Hiltrop	10.441	2.128	-105	44	8,4	2.632	25,2	433	5,5	65,0	29,5	5.200	1,97
37 Gerthe	8.958	1.525	-25	37	14,1	2.638	29,4	476	6,4	52,4	28,2	4.690	1,90
38 Harpen/Rosenberg	8.641	2.181	-90	77	12,4	2.616	30,3	336	5,2	74,9	29,7	4.240	1,95
39 Kornharpen/ Voede-Abzweig	7.632	1.872	-33	122	11,5	2.223	29,1	461	7,4	59,2	27,5	4.140	1,83
3 Nord	35.672	1.896	-253	280	11,5	10.109	28,3	1.706	6,1	62,6	28,8	18.300	1,92
46 Laer	6.225	1.394	-7	57	19,1	2.919	46,9	361	7,1	54,2	34,2	3.130	1,98
47 Werne	15.056	3.079	-83	46	19,9	5.698	37,8	1.189	9,3	50,2	29,5	7.860	1,90
48 Langendreer	25.438	2.205	-110	393	13,2	7.812	30,7	1.384	6,7	59,0	29,7	12.900	1,93
49 Langendreer-Alter Bahnhof	6.867	2.665	-19	126	22,5	2.776	40,4	498	8,1	42,0	28,4	3.680	1,87
4 Ost	53.586	2.283	-219	622	17,0	19.205	35,8	3.432	7,7	53,6	30,0	27.600	1,92
53 Wiemelhausen/ Brenschede	18.542	3.394	-108	177	10,9	4.631	25,0	412	3,1	59,5	23,6	10.050	1,81
54 Stiepel	11.158	893	-66	-10	3,7	1.583	14,2	94	2,2	71,6	29,2	5.550	2,00
55 Querenburg	21.292	2.337	-23	383	34,4	12.429	58,4	1.251	6,8	32,2	25,7	11.390	1,85
5 Süd	50.992	1.884	-197	550	19,1	18.643	36,6	1.757	4,6	49,2	25,7	27.000	1,86
63 Weitmar-Mitte	16.546	3.489	-94	240	14,4	5.025	30,4	753	5,9	52,4	28,5	8.820	1,85
64 Weitmar-Mark	11.934	2.314	-104	48	6,1	2.053	17,2	241	3,8	77,9	25,6	6.440	1,84
65 Linden	13.845	3.043	-114	94	8,0	2.863	20,7	458	4,8	68,1	29,2	7.070	1,95
66 Dahlhausen	12.776	2.532	-70	66	9,5	2.946	23,1	502	5,3	62,1	30,2	6.440	1,97
6 Südwest	55.101	2.826	-382	448	9,9	12.887	23,4	1.954	5,1	63,7	28,5	28.800	1,90
Bochum gesamt	373.673	2.565	-1.858	3.211	16,7	125.976	33,7	20.804	6,9	52,3	27,3	198.800	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

