



Wohnungsmarkt- barometer 2025

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

Impressum

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

Rückfragen: Wolfgang Loke
Fon: 0234/910-3795
Fax: 0234/910-2343
E-Mail: stadtplanung-wohnen@bochum.de
Internet: www.bochum.de/wohnungsmarktbarometer

Konzept: Wolfgang Loke, Iris Stendera

Titelbild: Stadt Bochum

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

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

Nachdruck (auch auszugsweise) mit Quellenangabe gestattet.

ISBN: 978-3-8093-0349-7
Bochum, November 2025

Inhalt



	Vorwort	6
1.	Wohnungsmarktbarometer 2025	9
2.	Preisdatenauswertung: Mietwohnungen	29
3.	Preisdatenauswertung: Wohneigentum	45
3.1	Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	46
3.2	Eigentumswohnungen	50
	Anhang	58
	Abbildungsverzeichnis	59
	Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktexpert*innen	60
	Auswertung des Wohnungsmarktbarometers 2025	61
	Glossar	70
	Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile	72
	Statistische Gliederung der Stadt Bochum	75

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

der Wohnungsmarkt in Bochum bleibt weiterhin angespannt. Besonders Haushalte mit geringem Einkommen, ältere Menschen, Alleinerziehende und Familien stehen häufig vor großen Herausforderungen, eine geeignete Wohnung zu finden. Die Sicherung und Schaffung attraktiver sowie bezahlbarer Wohnangebote zählt daher zu den zentralen Aufgaben. Die Stadt nutzt ihre

Handlungs- und Gestaltungsspielräume, um die Rahmenbedingungen aktiv zu gestalten. Dennoch ist klar: Die Umsetzung gelingt nur im Schulterschluss mit Wohnungswirtschaft, Politik, Land und Bund.

Hinzu kommt, dass wir uns nach wie vor in unsicheren und bewegten Zeiten befinden. Globale Krisen und allgemein ungewisse Zukunftsperspektiven wirken sich spürbar auf die Wohnungsmärkte aus. In diesem Kontext bewährt sich unser breit aufgestelltes Wohnungsmarktbeobachtungssystem: Es kombiniert quantitative Daten mit den qualitativen Einschätzungen lokaler Expertinnen und Experten, die wir jährlich im Rahmen

des „Wohnungsmarktbarometers“ befragen. Die Ergebnisse der aktuellen Befragung sind in dieser Broschüre zusammengefasst.

Die Lage auf dem Bochumer Wohnungsmarkt wird von den Fachleuten, trotz leichter Entspannungstendenzen, weiterhin als angespannt bewertet. Leerstand ist – zumindest in den Beständen der teilnehmenden Wohnungsunternehmen – kaum ein Thema: Es stehen nur wenige Wohnungen zur sofortigen Vermietung zur Verfügung. Gleichzeitig sind aufgrund der anhaltend hohen Kosten kaum Impulse im Wohnungsbau zu erwarten, was sich auch in einer kritischen Einschätzung des Investitionsklimas, insbesondere im Neubausegment, widerspiegelt.

Die angespannte Situation zeigt sich auch in der Entwicklung der Miet- und Immobilienpreise. Auswertungen der empirica-Preisdatenbank belegen, dass die Mieten weiter steigen und auch die Kaufpreise – nach einer kurzen Phase stagnierender oder sinkender Werte – wieder anziehen. Diese Erkenntnisse aus dem Sommer 2025 werden in der vorliegenden Broschüre ebenfalls ausführlich dargestellt.

Mein besonderer Dank gilt allen, die sich mit Fachwissen und Engagement für eine sozial gerechte Wohnungspolitik in Bochum einsetzen – insbesondere den zahlreichen Expertinnen und Experten, die sich auch in diesem Jahr an unserer Befragung beteiligt und zur Erstellung dieser Broschüre beigetragen haben.

Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern, den Entscheidungsträgerinnen und -trägern aus Politik und Verwaltung sowie den Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes eine erkenntnisreiche und anregende Lektüre.

Ihr

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Malin Richter', written in a cursive style.

1. Wohnungs- marktbarometer

Das Wohnungsmarktbarometer 2025 präsentiert – im mittlerweile 23. Durchgang – die Ergebnisse einer jährlich durchgeführten Expert*innenbefragung zum lokalen Wohnungsmarkt. Das Amt für Stadtplanung und Wohnen richtete im Frühjahr 2025 rund 140 E-Mail-Anfragen an verschiedene Institutionen, um deren fundierte Einschätzungen zur aktuellen Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt einzuholen. Die eigentliche Befragung bzw. Teilnahme erfolgte anschließend erneut über das Online-Befragungstool LimeSurvey.

Die Umfrage erfolgte in einem weiterhin global von Unsicherheiten geprägten Kontext: Der fortwährende Krieg in der Ukraine, politische Unsicherheiten, steigende Preise und weitere weltweite Krisen erschweren eine eindeutige Einschätzung der komplexen Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte.

Die vorliegenden Resultate basieren auf den Angaben von 31 Akteur*innen, die – wenngleich aus unterschiedlichen Bereichen – vorwiegend in der

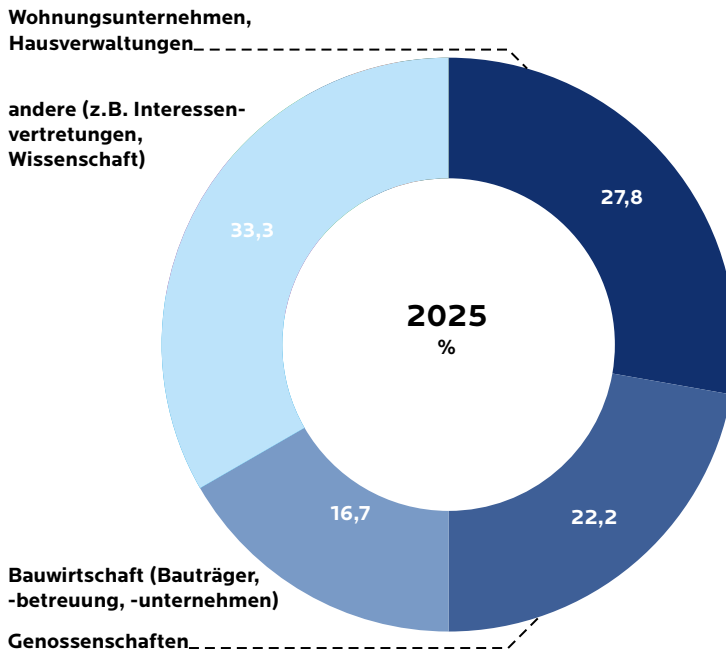
Bau- und Wohnungswirtschaft tätig sind. Räumlich deckt ihr Wirkungsbereich meist das gesamte Stadtgebiet ab, teilweise reicht er sogar darüber hinaus. Einige wenige beschränken hingegen ihre Antworten auf einen oder mehrere spezifische Stadtbezirke.

Die Antworten variieren teils erheblich, was vermutlich auf die unterschiedlichen beruflichen Perspektiven der Teilnehmenden zurückzuführen ist. Gleichwohl liefern die jährlichen Wohnungsmarktbarometer ein aktuelles Stimmungsbild erfahrener Fachleute und dienen damit – ergänzend zur amtlichen Statistik – als bewährtes Frühwarninstrument in der Beobachtung des Wohnungsmarktes.

Abb. 1: Tätigkeitsbereich der Befragungsteilnehmer*innen

Mehrfachnennungen möglich

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



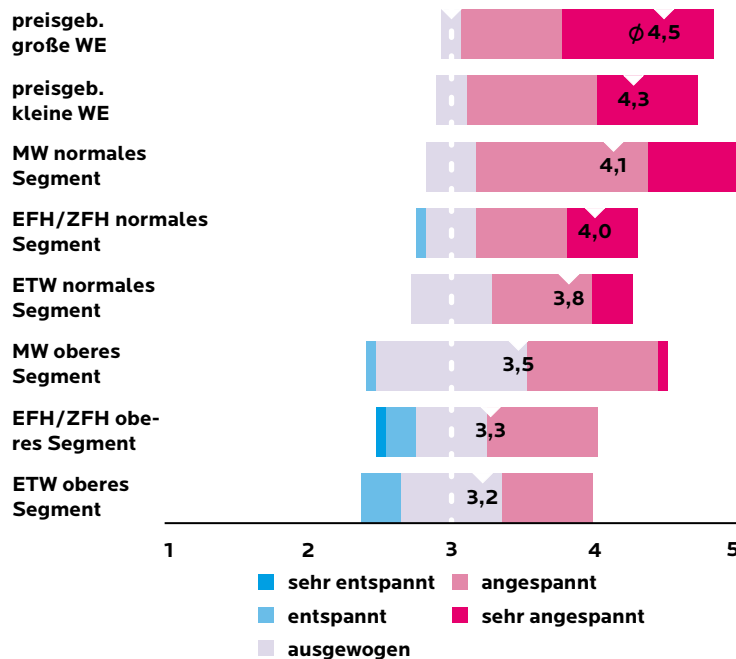
Marktlage und Entwicklung

Die gegenwärtige Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt wird im Vergleich zum Vorjahr

Trotz leichter Entspannungstendenzen – vor allem auf dem Eigentumsmarkt – wird die Wohnungsmarktlage weiterhin angespannt eingeschätzt

Abb. 2: Beurteilung der aktuellen Marktlage

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



ähnlich differenziert – aber tendenziell etwas entspannter – beurteilt. Gleichwohl wird die Marktsituation¹ weiterhin als überwiegend angespannt wahrgenommen. Ein klassisches Versorgungsdefizit geht mit steigenden Mieten und Kaufpreisen einher: Wird von einer angespannten Marktsituation gesprochen, so bedeutet dies in der Regel eine unzureichende Bereitstellung von Wohnraum.

Besonders das preisgebundene Segment, sprich der geförderte Mietwohnungsbau, wird von den befragten Expert*innen oftmals sogar als „sehr

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

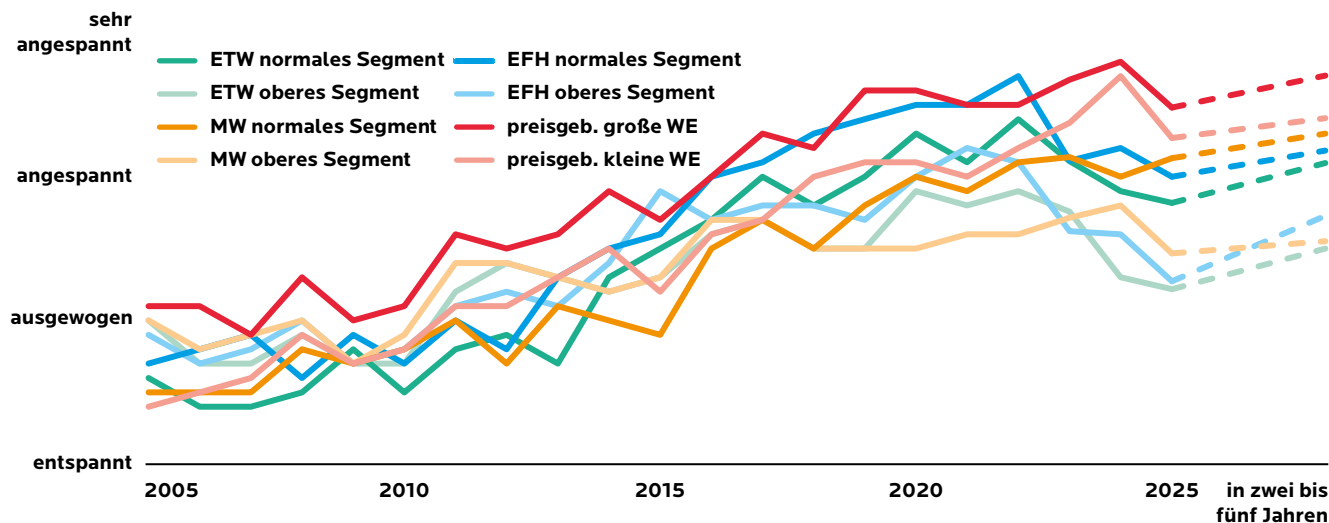
angespannt“ eingestuft. Ähnlich schwierig ist die Situation auch im freifinanzierten Mietwohnungsbereich im normalen Preissegment.

Das Angebot im oberen Preissegment – sowohl im Mietbereich als auch im Kaufsegment – wird zwar ausgewogener eingeschätzt, aber tendenziell weiter (leicht) angespannt. Zwar sind gerade auf dem Eigentumsmarkt im Vergleich zu Vorjahren gewisse Entspannungstendenzen zu erkennen, dennoch bleibt die Situation beim Erwerb von Eigentumswohnungen oder Ein-/Zweifamilienhäusern (insbesondere im normalen Preissegment) weiterhin kritisch zu bewerten.

Die Entwicklung der letzten zwei Jahrzehnte zeichnete sich durch eine kontinuierliche Zunahme der Marktanspannung aus, die in den letzten Jahren auf einem angespannten Niveau stagnierte und zuletzt Entspannungstendenzen erkennen lässt. Dies scheint jedoch nicht von Dauer zu sein. Jedenfalls erwarten die Expert*innen bereits für die kommenden zwei bis fünf Jahre für alle abgefragten Teilmärkte wieder steigende Anspannungswerte, sodass man weiterhin von einer überwiegend angespannten bis sehr angespannten Marktlage auszugehen hat.

Abb. 3: Entwicklung der Wohnungsmarktlage in Bochum

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Marktlage auf Landesebene

Auf Landesebene zeigt sich überwiegend ein ähnliches Bild wie in Bochum. Bereits seit 1995 befragt die NRW.Bank jährlich verschiedene Akteure aus der Wohnungswirtschaft, dem Bauwesen, Kommunalverwaltungen, Kreditinstituten, der Wissenschaft sowie Interessensverbänden. Abbildung 4 verdeutlicht die landesweite Marktentwicklung.

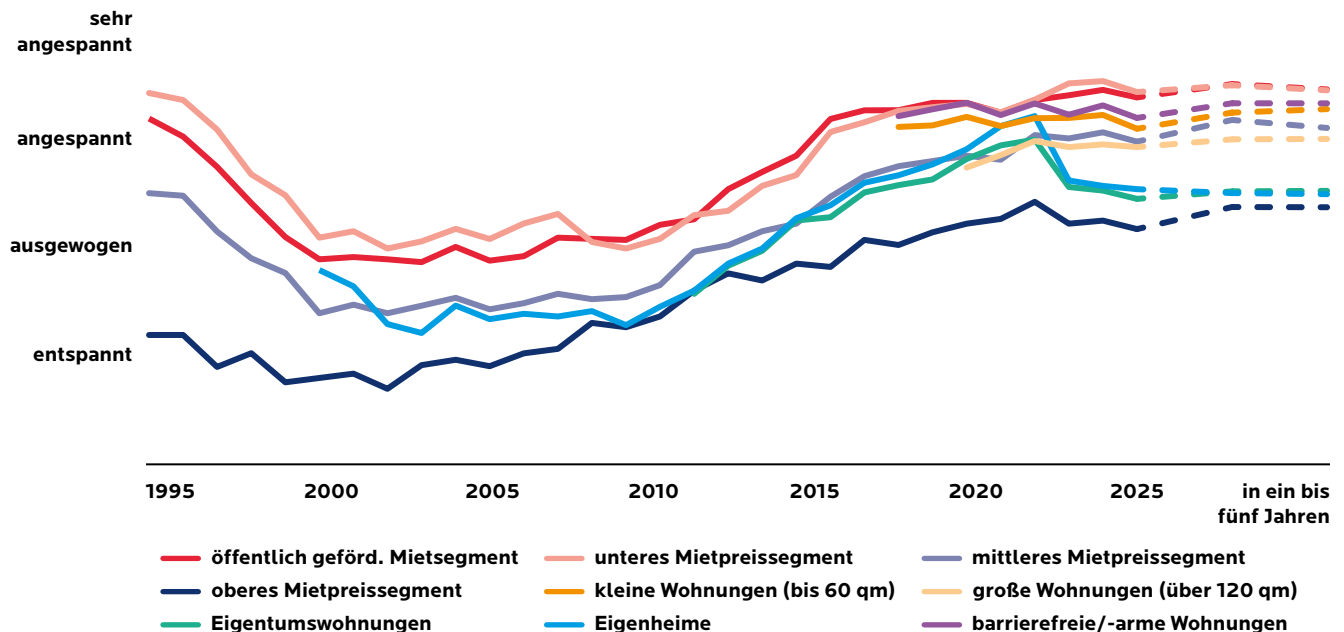
Vergleichbare Entwicklungen im Land, wenn auch auf einem etwas entspannteren Niveau

Auch in Nordrhein-Westfalen bleibt die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt angespannt. Das Angebot kann die Nachfrage in vielen Regionen nicht decken. Laut Einschätzung der Fachleute ist nur eine geringe Entspannung erkennbar. Besonders im öffentlich geförderten und unteren Mietsegment bleibt die Situation angespannt bis sehr angespannt.

Im Gegensatz dazu zeigt sich im Bereich von Eigentumswohnungen und Eigenheimen eine leichte Entspannung. Zwar sinken die Preise in einigen Regionen, sie bleiben jedoch insgesamt hoch. Gleichzeitig führen gestiegene Lebenshaltungskosten und hohe Kapitalmarktzinsen zu einer rückläufigen Nachfrage nach Wohneigentum.

Abb. 4: Entwicklung der Wohnungsmarktlage in Nordrhein-Westfalen

Datengrundlage: NRW.Bank (Wohnungsmarktbarometer 1995–2025)



Die Investitionsbereitschaft im Neubau von Wohnungen und Eigenheimen hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht verbessert, bleibt aber auf niedrigem Niveau. Das Investitionsklima für Modernisierung und Sanierung wird zwar positiver bewertet, zeigt jedoch keine nennenswerte Verbesserung gegenüber dem Vorjahr.

Besonders dringlich sehen Fachleute Investitionen im Neubau und in der Modernisierung – sowohl im öffentlich geförderten als auch im frei finanzierten Bereich. Ein besonderer Fokus liegt auf dem Ausbau altersgerechter und barrierearmer Wohnangebote.

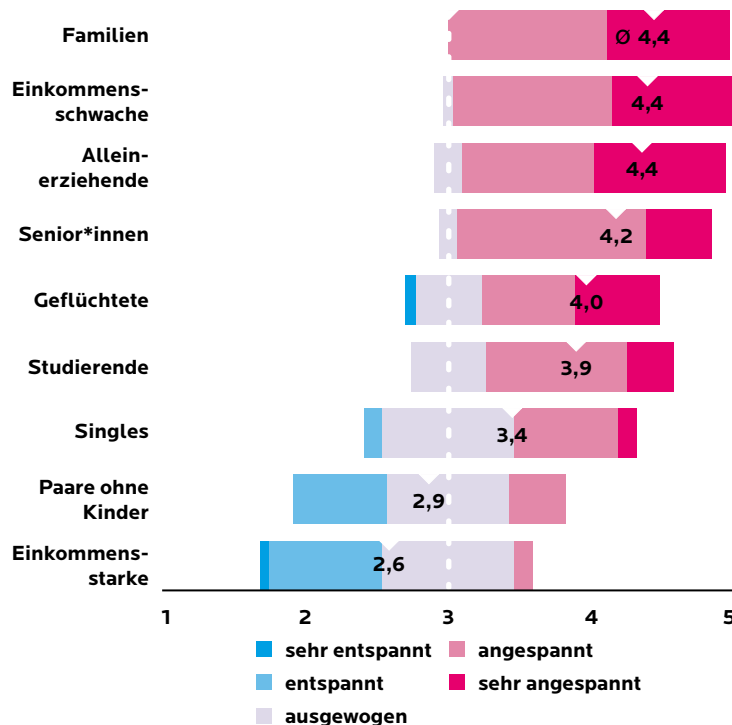
Die hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie die Förderangebote des Landes gelten derzeit als wichtigste Anreize für Investitionen in den Wohnungsneubau. Als größte Hemmnisse nennen die Befragten weiterhin die hohen Baukosten, die aktuellen Kapitalmarktbedingungen sowie die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsimmobilien.

Zwar ist eine Analogie der Antworten zum Bochumer Wohnungsmarktbarometer zu erkennen, insgesamt wird die Marktlage auf Landesebene jedoch tendenziell etwas entspannter eingeschätzt als von den Bochumer Fachleuten.

Wohnraumsituation der verschiedenen Bevölkerungsgruppen

Die generelle Marktsituation präsentiert sich in beinahe allen Segmenten als angespannt – allerdings werden die Auswirkungen je nach Bevölkerungsgruppe unterschiedlich wahrgenommen. Einkommensschwache Haushalte, Familien und Alleinerziehende sind besonders

Familien, Einkommensschwache, Alleinerziehende und Senior*innen sind durch die Marktlage besonders belastet



von der angespannten Marktlage belastet, etwa ein Drittel der Befragten bewertet die Marktlage für diese Bevölkerungsgruppen sogar mit „sehr angespannt“.

Ähnlich angespannte, wenn auch etwas abgeschwächte Einschätzungen finden sich bei Senior*innen, Flüchtlingen und Studierenden. Single-Haushalte gelten insgesamt als weniger betroffen, wenngleich hier heterogene Subgruppen (etwa Studierende vs. einkommensstarke Singles) kaum eindeutig zu trennen sind. Kinderlose Paare und Haushalte mit höherem Einkommen bewegen sich zwar auf einem eher ausgewogenen Wohnungsmarkt, jedoch können auch deren individuellen Wohnbedürfnisse in Bochum nicht immer ohne Weiteres erfüllt werden.

Abb. 5: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

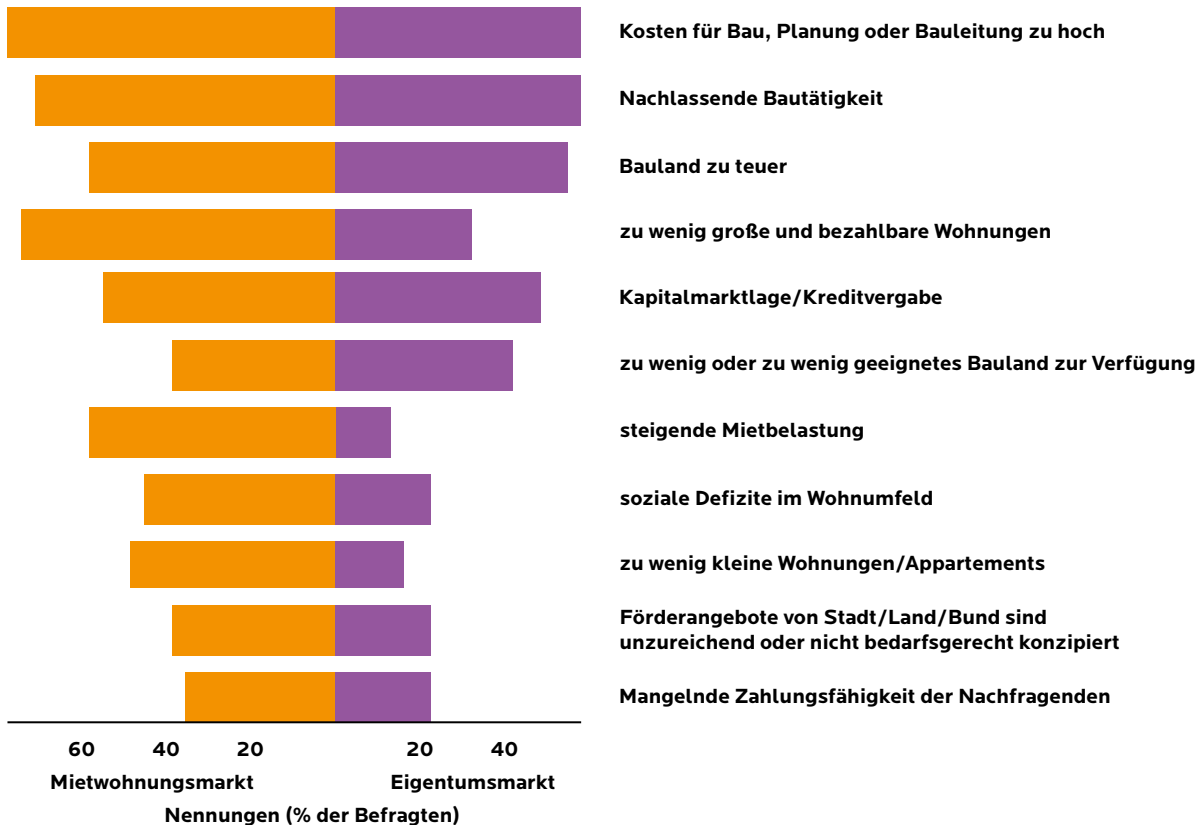
Nur wenig Impulse im Wohnungsbau aufgrund anhaltend hoher Kosten in einem schwierigen Marktumfeld

Zentrale Problemfelder auf dem Wohnungsmarkt

Die Befragungsteilnehmenden konnten aus einer vorgegebenen Liste (vgl. Anhang) jene Herausforderungen identifizieren, die sie im Miet- und Eigentumsbereich als besonders gravierend ansehen.

Abb. 6: Die wichtigsten Problemfelder auf dem Wohnungsmarkt

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Zu den vorrangig kritisierten Punkten zählen:

- Steigende Bau- und Planungskosten: Die erheblich angestiegenen bzw. anhaltend hohen Ausgaben für Bau, Planung und Bauleitung werden als gravierendes Problem gewertet, welches den Mietwohnungs- wie auch den Eigentumssektor belastet und nicht auf Bochum beschränkt bleibt, sondern auch auf Landes- und Bundesebene zu spüren ist.
- Teure Baulandpreise: In Bochum selbst werden hohe Preise für Bauland in Kombination mit einer oftmals unzureichenden Verfügbarkeit geeigneter Flächen als zusätzliche Hemmfaktoren genannt.
- Mangel an bezahlbarem Wohnraum: Insbesondere das Fehlen großer, preislich attraktiver Wohnungen sowie die stark steigende Mietbelastung rücken in den Fokus. Vor diesem Hintergrund wird auch der Rückgang der Sozialwohnungsbestände problematisiert.

- Rückgang der Bautätigkeit: Unter den schwierigen Rahmenbedingungen bzw. als Folge der hier beschriebenen komplexen Herausforderungen wartet man weiterhin auf neue Impulse im Wohnungsbau. Im Gegenteil: Eine anhaltend unsichere Kapitalmarktlage sowie restriktive Kreditvergaben hemmen Investitionen sowohl im Mietwohnungs- als auch im Eigentumssektor.

Auch wenn andere Herausforderungen wie beispielsweise das Fehlen kleiner Wohneinheiten oder Defizite im Wohnumfeld nicht mit der gleichen Frequenz kritisiert werden, sind diese dennoch für fast die Hälfte der Befragten von Relevanz. Themen wie Wohnungsleerstand oder Problemimmobilien spielen hingegen weiterhin eine untergeordnete Rolle. Abbildung 6 bietet eine kompakte Übersicht der wichtigsten Problemfelder.

Investitionsklima

Das Investitionsklima auf dem Bochumer Wohnungsmarkt hat in den letzten Jahren einen gravierenden Abwärtstrend erlebt. Zwar sind aus den aktuellen Befragungsergebnissen im Vergleich zum Vorjahr durchaus Verbesserungen ablesbar, gleichwohl bewerten die Expert*innen das Investitionsklima in allen Segmenten überwiegend als „eher schlecht“.

Das Investitionsklima bleibt trotz leichter Verbesserungen ungünstig – vor allem im Neubau

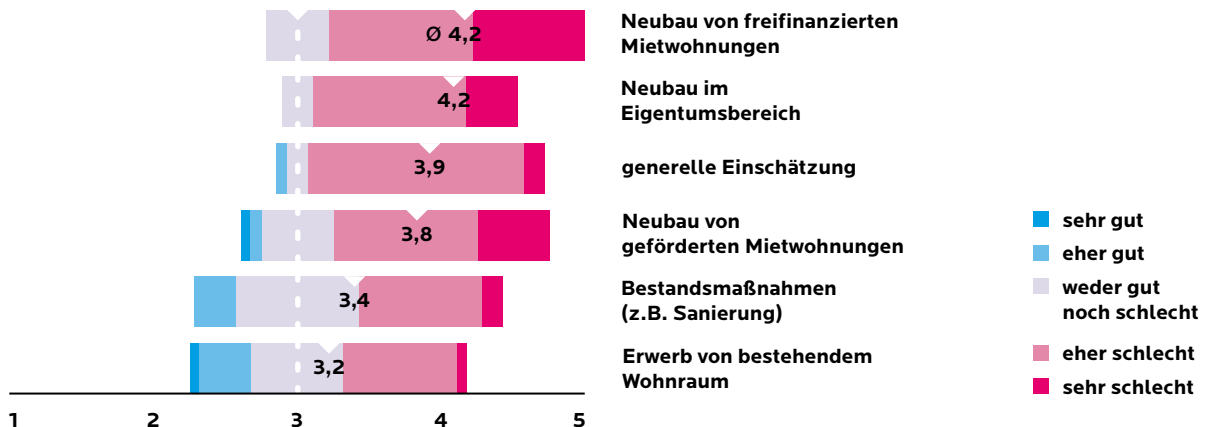
Vor allem der Neubau (sowohl von Mietwohnungen als auch im Eigentumsbereich) wird, wenn auch optimistischer als im Vorjahr, immer noch ungünstig

eingeschätzt. Der mit Landesmitteln geförderte Mietwohnungsneubau wird nur etwas positiver bewertet. Weiterhin am günstigsten bzw. vergleichsweise moderat werden die Investitionsbedingungen für den Erwerb von bestehendem Wohnraum sowie für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen eingeschätzt.

Hauptursache für diesen pessimistischen Trend sind aus Sicht der Befragten weiterhin die hohen Baukosten sowie die Verfügbarkeit und das Kosten-niveau von Bauland. Außerdem wirken sich offenbar die unsicheren bis ungünstigen Finanzierungsbedingungen sowie eine rückläufige Zahlungsfähigkeit bzw. sich verschlechternde Eigentums-situation der Nachfragenden investitionshemmend aus. Kritisiert wird auch die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis im Neubaubereich,

Abb. 7: Investitionsklima

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



während bei Bestandsmaßnahmen diesbezüglich deutlich weniger bürokratische und rechtliche Hürden bemängelt werden. Im Mietwohnungsbereich werden zudem Einschränkungen durch das geltende Mietrecht und oftmals die Sozialstruktur der Mieterschaft als Investitionshemmnisse gesehen. Im Ergebnis führen bestehende Renditeerwartungen offenbar oftmals zu einer Investitionszurückhaltung – sei es, weil diese womöglich schlichtweg überhöht sind oder aber weil notwendige Renditen unter den zuvor kritisierten Rahmenbedingungen nicht erfüllbar erscheinen.

Im Vergleich dazu leicht positiver eingeschätzt werden das Infrastrukturangebot sowie mit Einschränkungen das Steuer- und Abschreibungsrecht.



Investitionshemmnisse im geförderten Mietwohnungsbau

Angesichts weiterhin schwieriger Finanzierungsbedingungen im frei finanzierten Wohnungsbau gewinnen die Förderangebote des Landes zwar an Attraktivität. Dennoch bewerten Expert*innen das Investitionsklima auch im Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus weiterhin als ungünstig. Vor dem Hintergrund der angespannten Lage

insbesondere im preisgünstigen Segment ist dies ein ernüchterndes Ergebnis.

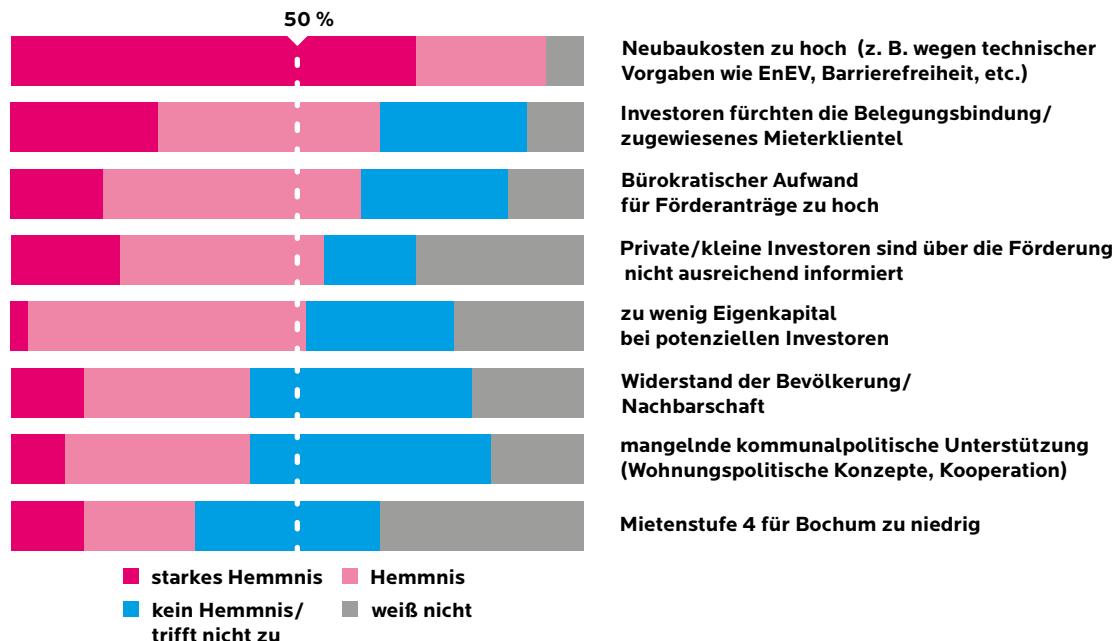
Laut aktuellem Meinungsbild liegt dies nicht primär an mangelnder kommunalpolitischer Unterstützung oder an Widerständen aus der Nachbarschaft – diese Faktoren werden überwiegend als weniger relevant eingeschätzt.

Als zentrales Hemmnis für den Neubau geförderter Wohnungen gelten weiterhin die hohen Baukosten. Fachleute kritisieren, dass zahlreiche technische Vorgaben und kostentreibende Standards in keinem angemessenen Verhältnis zu den bestehenden

Vor allem hohe Kosten hemmen Neubau von geförderten Mietwohnungen

Abb. 8: Hemmnisse für den Neubau geförderter Mietwohnungen

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Förderkonditionen stehen. Diese Diskrepanz wird als wesentliches Investitionshindernis wahrgenommen.

Zudem zeigt sich – wie bereits in den Vorjahren – dass viele Investor*innen den bürokratischen Aufwand im Förderverfahren sowie die langfristige Belegungsbindung mit einem festgelegten Mieterklientel als abschreckend empfinden². Insofern scheint auch diesbezüglich ein Informationsdefizit zu bestehen – vor allem, aber nicht ausschließlich für Private und kleine Investor*innen.

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

Wohnungsneubau

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen und eines ungünstigen Investitionsklimas bleibt der Wohnungsneubau ein unverzichtbares Instrument,

Neubau bleibt unverzichtbare Komponente: Vor allem große, geförderte und betreute Wohnungen (für ältere Haushalte) fehlen

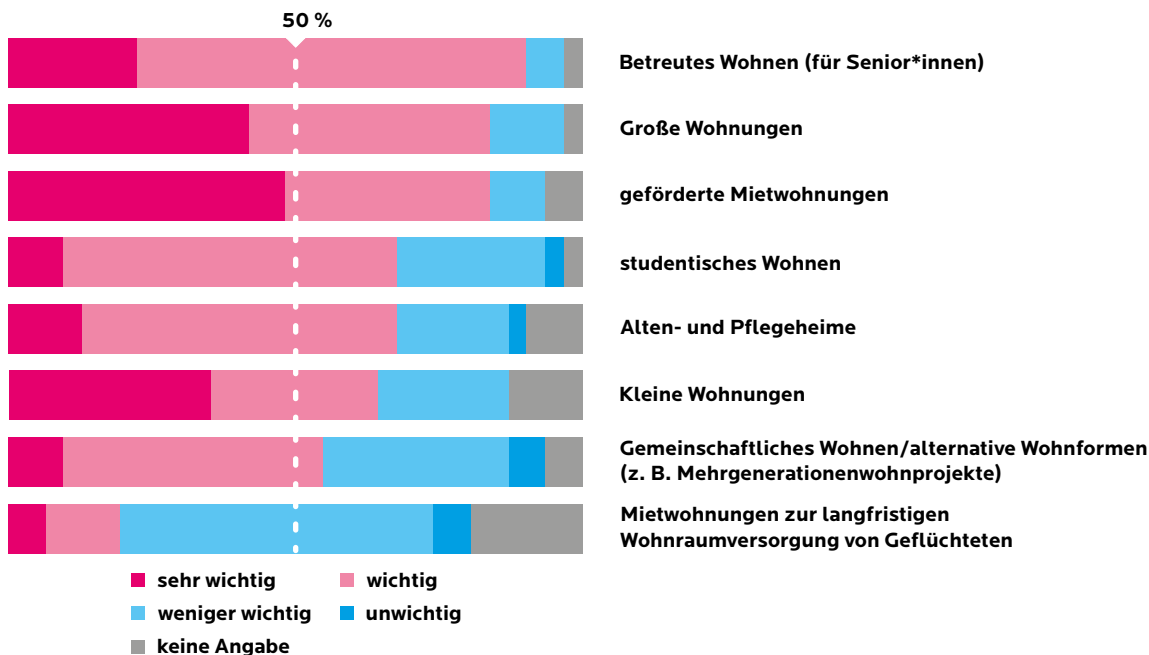
um ein attraktives und zeitgemäßes Wohnungsangebot zu schaffen und den Markt langfristig zu entlasten. Mit Bestandsverbesserungen und

Modernisierungen allein wird man diese Ziele nicht ausreichend und oftmals nicht wirtschaftlich erreichen können. Angesichts begrenzter Ressourcen stellt sich die zentrale Frage, in welchen Segmenten Neubauprojekte Priorität genießen sollten. Abbildung 9 zeigt die Bewertung der Relevanz von Wohnungsneubau in unterschiedlichen Teilsegmenten.

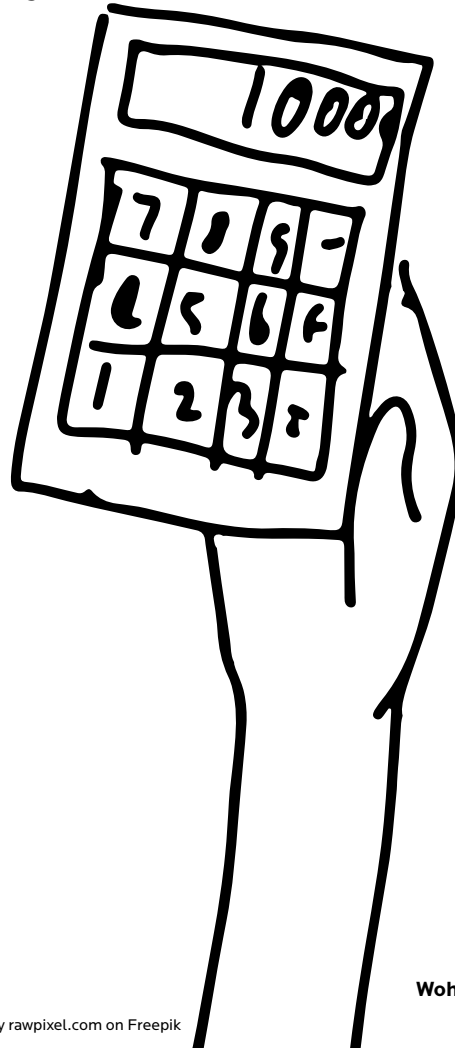
Eine große Mehrheit der Befragten stuft den Neubau in den meisten Segmenten als wichtig ein. Dabei mit „sehr wichtig“ besonders hervor- gehoben werden der Neubau von geförderten Mietwohnungen sowie der Neubau sowohl von

Abb. 9: Bewertung der Wichtigkeit von Neubaumaßnahmen

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



kleinen als auch von großen Wohnungen. Ein großes Augenmerk legen die Fachleute in diesem Jahr auch auf das Segment des betreuten (Senior*innen-) Wohnens, gefolgt von Alten- und Pflegeheimen. Auch der Neubau für Studentisches Wohnen wird überwiegend als (sehr) wichtig eingeschätzt. Alternative Wohnformen wie Mehrgenerationenprojekte werden dagegen recht unterschiedlich bewertet. Überwiegend einig sind sich die Fachleute in der Einschätzung, dass Mietwohnungsneubau zur langfristigen Unterbringung von Flüchtlingen derzeit eher nachrangig benötigt wird.



Maßnahmen im Wohnungsbestand

Neben dem Neubau spielen Modernisierungsmaßnahmen und Bestandsaufwertungen eine tragende Rolle, um der Nachfrage nach Wohnraum und den veränderten Ansprüchen quantitativ und qualitativ gerecht zu werden.

Die altengerechte und energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestands bleibt eine zentrale Herausforderung

Die energetische Sanierung erweist sich dabei weiterhin als zentrale Maßnahme, insbesondere angesichts eines häufig veralteten Wohnungsbestands in Bochum. Aber auch der altengerechte (barrierearme/-freie) Umbau, die Behebung von Instandhaltungsrückständen, der Anbau

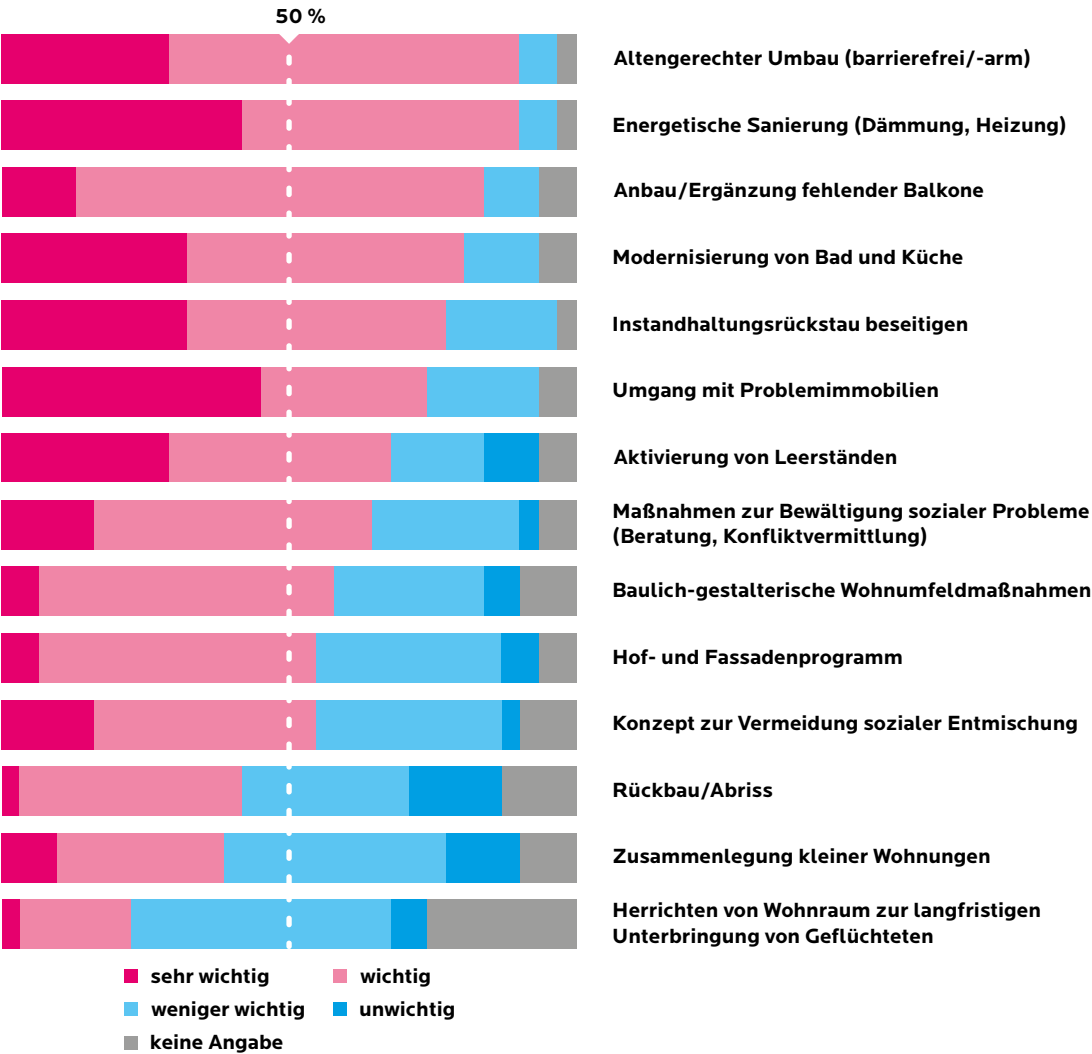
von Balkonen sowie die Modernisierung von Badezimmern und Küchen rücken in den Fokus der Wohnungsmarktakeure.

Der Umgang mit Problemimmobilien sowie die Aktivierung von Wohnungsleerständen – häufig Folge unterlassener Bestandsmaßnahmen – werden von den Fachleuten ebenfalls als (sehr) wichtig eingestuft. Zudem werden wohnumfeldbezogene Maßnahmen zur Bewältigung sozialer und städtebaulicher Defizite als wichtige Weichensteller genannt.

Weniger wichtig schätzen die Fachleute dagegen die Zusammenlegung kleinerer Wohnungen, den Rückbau bzw. Abriss von Wohnraum sowie das Herrichten von Wohnungen zur langfristigen Flüchtlingsunterbringung ein.

Abb. 10: Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Wohnungsleerstand und dessen Ursachen

Die Einschätzungen der Wohnungsunternehmen zeigen: Der Wohnungsleerstand in Bochum stagniert auf niedrigem Niveau, was die insgesamt angespannte Marktlage bestätigt. Auch für die kommenden zwölf Monate wird mehrheitlich keine signifikante Veränderung erwartet, und wenn doch, dann tendenziell eher weiter sinkende Leerstände.

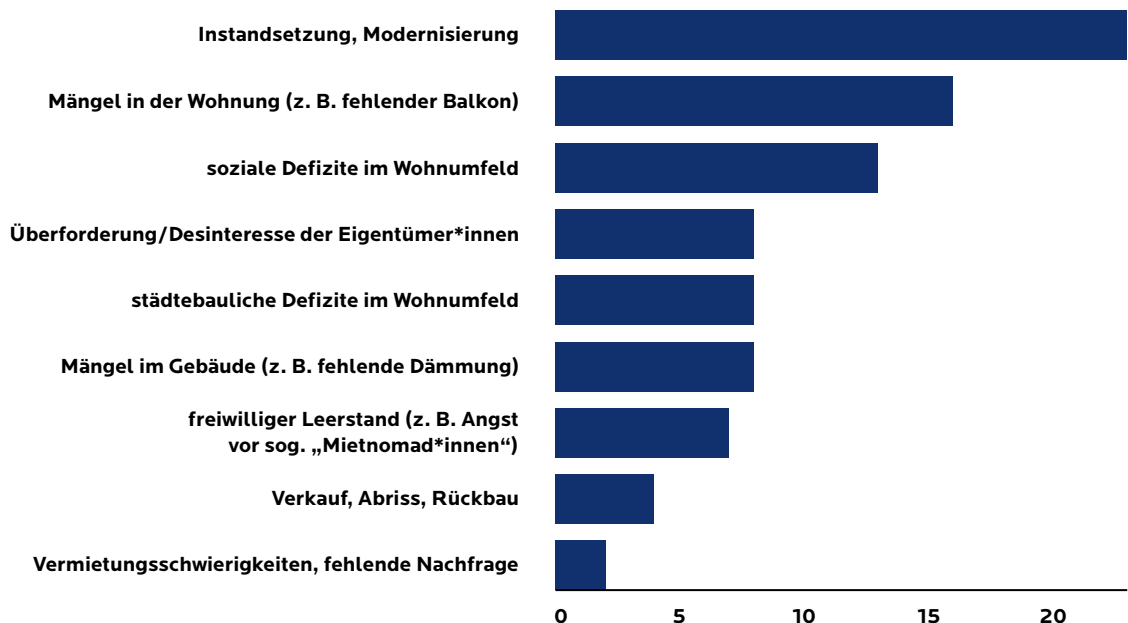
Hauptursachen für Wohnungsleerstand werden neben ausstehenden bzw. geplanten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor allem Mängel in den Wohnungen sowie soziale Defizite im Wohnumfeld genannt. Mit Abstand folgen Mängel im Gebäude und städtebauliche Mängel im Wohnumfeld

Es wird ferner vermutet, dass manche Vermietende – mutmaßlich vor allem teils ältere Kleinvermieter*innen – aus Angst vor sogenannten Mietnomad*innen ihre Wohnungen freiwillig ungenutzt lassen oder schlichtweg mit ihrem Eigentum und Vermietungsgeschäft überfordert sein könnten. An mangelnder Nachfrage dürfte es eher nicht liegen, jedenfalls werden Vermietungsschwierigkeiten aufgrund fehlender Nachfrage nur vereinzelt als mögliche Leerstandsursachen ausgemacht.

Diese Aussage deckt sich auch mit dem Meinungsbild, dass vor allem Mietwohnungen von Kleinvermieter*innen von Leerstand betroffen sind, wogegen dies für Wohnungen der mittleren und großen Bestandshalter*innen deutlich

Abb. 11: Leerstandsgründe

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

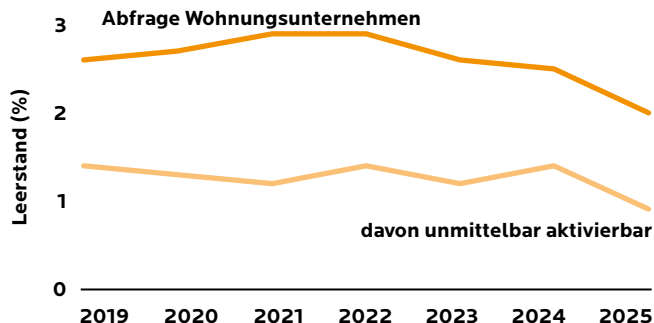


seltener zutrifft. Eigentumswohnungen oder Ein-/Zweifamilienhäuser sind derzeit allenfalls vereinzelt von Leerstand betroffen, so das aktuelle Umfrageergebnis.

Die im Rahmen der Befragung mitgeteilten Leerstandsdaten bewegen sich auf einem äußerst niedrigen Niveau und bestätigen die angespannte Markteinschätzung, freie Wohnungen zur sofortigen Vermietung stehen nur wenige bereit.

Abb. 12: Zeitreihe Leerstand gemäß Wohnungsmarktbarometer
(n ≈ 37.500 in 2025)

Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen



Seit einigen Jahren hat es sich bewährt, von den Befragungsteilnehmenden mit eigenen Wohnungsbeständen bzw. Vermietungsgeschäft weitere Informationen zum Wohnungsleerstand im jeweils eigenen Geschäftsbereich einzuholen.

In diesem Jahr lieferten 19 professionelle Bestandshalter*innen, die zusammen circa 37.500 Wohnungen repräsentieren, Informationen zu Leerständen³. Demnach standen rund 750 Wohnungen leer, was rechnerisch einer Quote von 2 Prozent entspricht – der niedrigste Wert seit 2017 und 0,5 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Insofern lässt sich die zuvor beschriebene, generelle Wahrnehmung stagnierender bis sinkender Leerstände an diesen Unternehmensdaten überdeutlich nachvollziehen.

Ein Leerstand von zwei bis drei Prozent ist nach herrschender Auffassung für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich, da ansonsten Umzüge kaum möglich sind und wohnungssuchende Haushalte nur schwer eine Wohnung finden können. Die Bestandshalter*innen wurden daher gefragt, wieviel Leerstand tatsächlich zeitnah aktivierbar ist und dem Bochumer Wohnungsmarkt damit unmittelbar zur Verfügung steht. Zum Befragungszeitpunkt waren dies 342 Wohnungen, was lediglich 0,9 Prozent des Wohnungsbestandes der Befragten entspricht. Dieser Wert unterstreicht einmal mehr die weiterhin als überwiegend angespannt zu bezeichnende Marktsituation in Bochum.

3) Darüber hinaus liegen Angaben über 4.500 Wohnheimplätze vor, für die zum Befragungszeitpunkt keine Leerstände mitgeteilt wurden. Insofern beziehen sich die nachfolgenden Angaben auf Wohnungen ohne Wohnheimplätze.

2. Preisdatenauswertung: Mietwohnungen

Wie zuvor dargestellt, bewegt sich die Wohnungsmarktlage in Bochum weiterhin auf einem angespannten Niveau, sodass sich die Suche nach einer passenden Wohnung schwierig gestalten kann. Aber auch andere Faktoren, vor allem Preise und Mieten liefern entsprechende Anzeichen.

Während der Bochumer Mietspiegel⁴ das Preisniveau bestehender Mietverhältnisse abbildet, bietet die empirica-Datenbank differenzierte Hinweise auf die Miethöhen der angebotenen Wohnungen in Bochum. Dafür analysiert empirica Wohnungen, die im Internet oder entsprechenden Printmedien zur Neu- oder Wiedervermietung angeboten werden. Auch wenn nicht alle zur Vermietung stehenden Wohnungen auf diesem Wege angeboten werden,

Trotz leicht sinkender Preise bei den warmen Wohnnebenkosten – die ‚Zweite Miete‘ gefährdet zunehmend die Bezahlbarkeit von Wohnraum

so lassen sich aufgrund der Vielzahl der Angebote differenzierte Aussagen über das Mietniveau,

dessen Entwicklung und damit über den Grad der Marktanspannung erkennen.

Vorab: Entwicklung der Wohnnebenkosten

Der Verbraucherpreisindex – umgangssprachlich auch als Inflationsrate bezeichnet – misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen. Nachdem die Verbraucherpreise in NRW vor allem in den Jahren 2022 und 2023 im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine und einer damit verbundenen Energiekrise deutlich gestiegen sind, betrug der Anstieg 2024 vergleichsweise moderate 2,2 Prozent. Für 2025 lässt sich bislang eine weitere Beruhigung der Preisentwicklung feststellen: der Verbraucherpreisindex in NRW ist von August 2024 bis August 2025 um 2 Prozent gestiegen.

Die Verbraucherpreise werden vor allem von zwei Faktoren bestimmt, die das Wohnbudget entscheidend beeinflussen: einerseits die eigentlichen Mietkosten für eine Wohnung, andererseits von den damit verbundenen, oftmals als ‚Zweite Miete‘ bezeichneten Nebenkosten.

4) Für die Betrachtung der Bestandsmieten (bestehender Mietverhältnisse) wird auf den Bochumer Mietspiegel verwiesen. Der Arbeitskreis Mietspiegel, dem Interessenvertreter der Mieter*innen und Eigentümer*innen sowie die Stadt Bochum angehören, hat einen qualifizierten Mietspiegel für den Zeitraum 1. April 2025 bis maximal 31. März 2027 erarbeitet. Dazu wurden Eigentümer*innen im Juli 2024 zu über 10.000 Liegenschaften befragt. Die Ergebnisse dieser Datenerfassung bilden die Grundlage der neuen ortsüblichen Vergleichsmieten in Bochum. Der Mietspiegel sowie weitere Informationen können unter www.bochum.de/mietspiegel abgerufen werden.

Dabei spielt vor allem die Preisentwicklung der warmen Nebenkosten (also im Bereich Haushaltsenergien – Strom, Gas und andere Brennstoffe) eine entscheidende Rolle. Diese sind im Laufe des Jahres 2024 sogar um 2,7 Prozent gesunken, was aber die enormen Preissteigerungsraten der Vorjahre nur unwesentlich kompensieren kann.

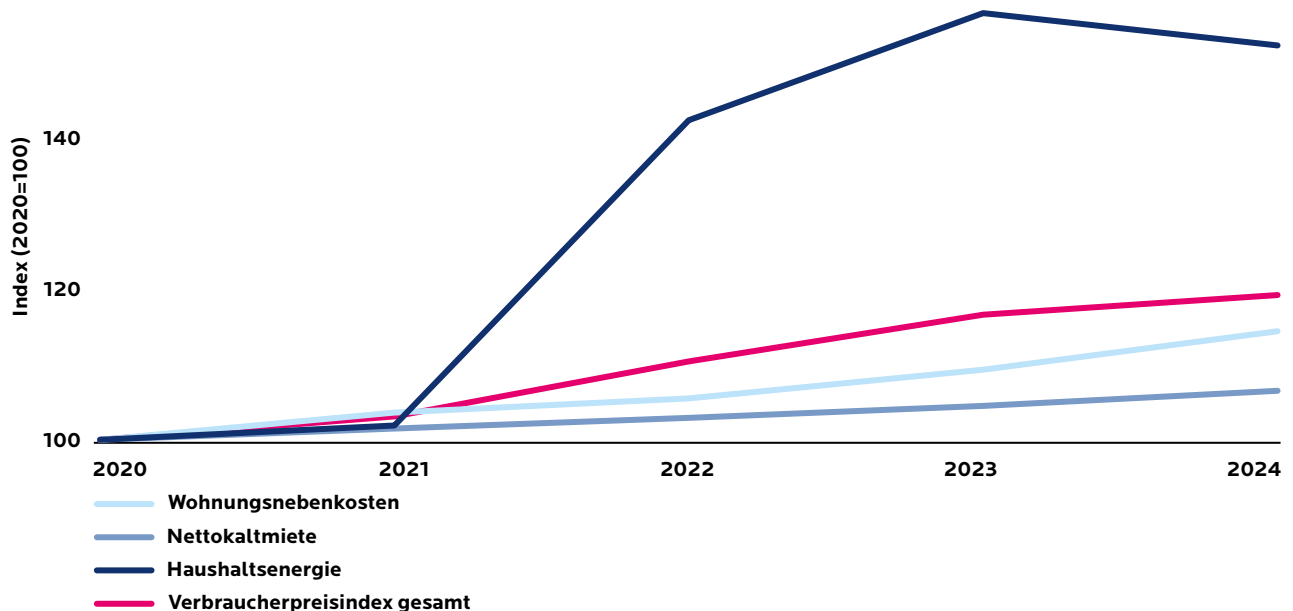
Die kalten Nebenkosten (also Wasserver- und -entsorgung, Müllabfuhr, Grundsteuer, u.a.) sind gegenüber dem Vorjahr um 4,7 Prozent überdurchschnittlich stark gestiegen und tragen zunehmend zur Verteuerung des Wohnens bei, auch wenn sich die Kaltmieten in Nordrhein-Westfalen lediglich um 1,9 Prozent verteuert haben und damit hinter der

allgemeinen Entwicklung der Verbraucherpreise zurückbleiben.

Zur besseren Einschätzung der Entwicklung von kalten und warmen Nebenkosten in Bochum kann die empirica-Datenbank mit Mietpreisen – allerdings nur näherungsweise – Anzeichen liefern. Hierbei zeigt die aktuelle Datenlieferung für den Zeitraum Juli 2024 bis Juni 2025 bei den kalten Nebenkosten gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine nahezu unveränderte Entwicklung und mit einem mittleren Abschlag in Höhe von 2,09 EUR/qm (+ 0,5 Prozent). Bei den warmen Nebenkosten sind die Preisabschläge, analog zur Entwicklung im Land, um 2,5 Prozent auf 1,58 EUR/qm gesunken.

Abb. 13: Ausgewählte Verbraucherpreisindizes NRW

Datengrundlage: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2025



Entwicklung von Angebotsvolumen und Mietpreisen

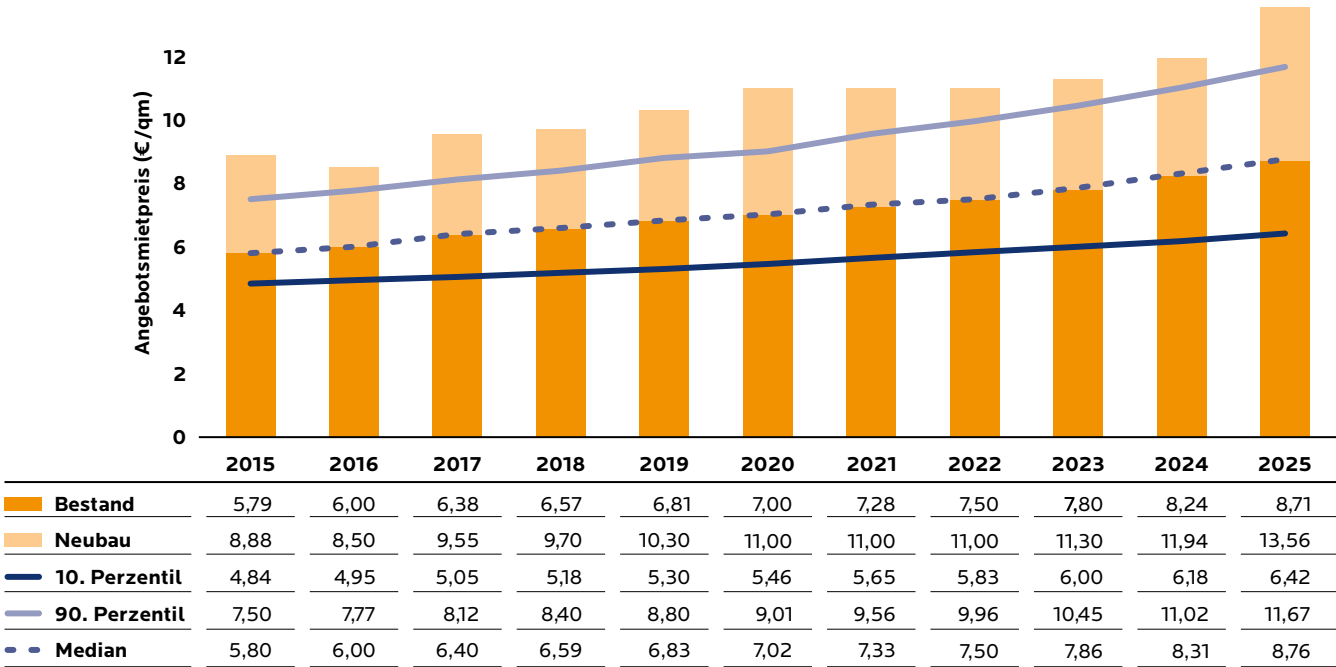
Für die aktuelle Analyse wurden im Zeitraum Juli 2024 bis Juni 2025 rund 6.250 Inserate für den Bochumer Mietwohnungsmarkt ausgewertet. Dieser Wert liegt erneut etwas niedriger als im Vorjahr.

Ein sinkendes Angebot trifft auf weiter steigende Mietpreise. Mit aktuell 8,76 EUR/ qm haben sich die Angebotsmieten seit 2015 im Mittel um mehr als 50 Prozent verteuert

Über Ursachen der sinkenden Angebotsvolumina kann nur spekuliert werden. Eine These ist, dass Bestandsmieten günstiger sind als Neuvertragsmieten, weshalb man lieber im bestehenden Mietverhältnis bleibt und erheblich seltener umgezogen wird, sodass entsprechend auch das Angebot inserierter Mietwohnungen sinkt.

Lediglich 360 Inserate (5,8 Prozent) enthielten eine Angabe, dass es sich um eine barrierefreie oder -arme Wohnung handelt. Unabhängig von einer fehlenden Nachprüfbarkeit der betreffenden Angaben im Inserat ist dieser Anteil angesichts einer alternden Gesellschaft und entsprechend

Abb. 14: Preisentwicklung der Angebotsmiete für Mietwohnungen
Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE-Marktdaten



steigender Bedarfe weiterhin als unzureichend zu beurteilen.

Vor dem Hintergrund hoher Energiepreise und einer zunehmenden Belastung durch die warmen Nebenkosten sollte man annehmen, dass die Energieeffizienz(klasse) einer Wohnung bei der Wohnraumsuche von steigender Bedeutung ist. Umso bemerkenswerter, dass die von empirica untersuchten Wohnungsinserate – vor allem im Wohnungsbestand – ganz überwiegend keine Angaben zum energetischen Zustand (Effizienzklasse, Energieausweis) enthalten. Allerdings lässt sich aus dem Datensatz zumindest – wenn auch wenig überraschend – ableiten, dass im Wohnungsbestand eine schlechtere Energieeffizienz vorliegt als im Neubau und dass eine bessere Energieeffizienz in der Regel mit einer höheren Mietforderung einhergeht.

Gut ein Drittel der ausgewerteten Wohnungsangebote entfällt auf den Stadtbezirk Mitte, mit Abstand gefolgt von Wattenscheid und dem Bezirk Südwest. Im kleinsten Stadtbezirk Nord konnten immerhin noch knapp 500 Inserate ausgewertet werden.

Für den aktuellen Betrachtungszeitraum wird ein mittlerer Wert für das Gesamtangebot in Höhe

von 8,76 EUR/qm (Nettokaltmiete) festgestellt. Im Vergleich zur Vorjahresauswertung sind die Angebotsmieten damit um 0,45 EUR/qm bzw. 5,4 Prozent erneut deutlich gestiegen. Preistreibend im letzten Jahr waren vor allem die Neubaumieten, die im Mittel um 13,6 Prozent auf 13,56 EUR/qm gestiegen sind.

In den letzten zehn Jahren haben sich die Mietpreise um 2,97 EUR/qm bzw. 51,3 Prozent erheblich verteuert. Allerdings muss in diesem Zusammenhang erwähnt werden, dass sich die Kaufpreise für eine Eigentumswohnung im gleichen Zeitraum sogar um fast 80 Prozent verteuert haben.

Mehr als die Hälfte der Wohnungsinserate liegt vom Preis her zwischen 8 und 11 EUR/qm. Niedriger liegen die Mietpreise bei einem knappen Drittel der ausgewerteten Inserate. Der vermutlich für viele zumindest psychologisch relevante Quadratmeterpreis von 10 EUR wird bereits von 28,1 Prozent der Inserate überschritten. Höher als 13 EUR/qm – und damit ungefähr auf dem Niveau einer Neubaumiete – liegt der Wert bei knapp 5 Prozent der Angebote. Dabei geht die Preisschere zwischen dem 10. Perzentil (aktuell bei 6,42 EUR/qm) und dem 90. Perzentil (aktuell 11,67 EUR/qm) immer weiter auseinander.

Wohnungsgröße

Der größte Anteil – nämlich fast 80 Prozent – des Mietwohnungsangebotes entfällt auf Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Bezogen auf den Quadratmeterpreis sind diese Wohnungen am günstigsten und liegen um 8 bzw. 11 Cent unterhalb des Medianwertes für das Gesamtangebot (8,76 EUR/qm).

Kleine und große Wohnungen werden seltener und überdurchschnittlich teuer angeboten

Kleinere Wohnungen (1 Zimmer) haben einen Marktanteil von 12,3 Prozent und sind mit einem mittleren Quadratmeterpreis von 9,53 EUR/qm

mit Abstand am teuersten. Weiterhin sehr gering ist der Anteil großer Wohnungen: bei lediglich 106 Inseraten (1,5 Prozent) verfügte die angebotene Wohnung über fünf und mehr Zimmer, die Miete liegt hier bei 8,71 EUR/qm.

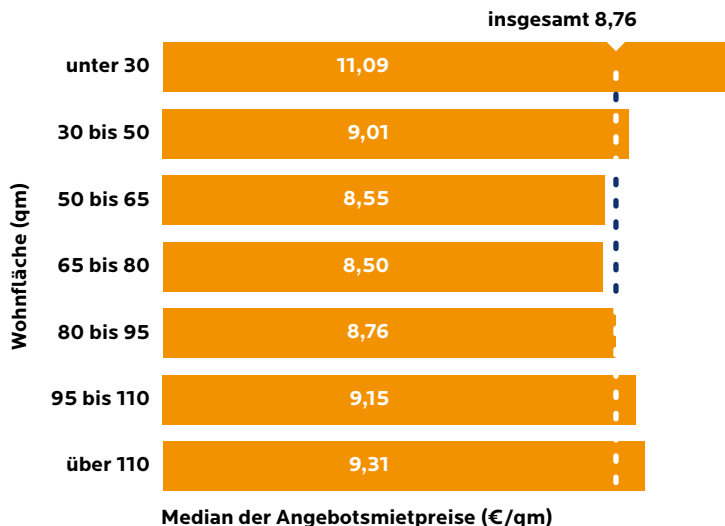
Bei einer Differenzierung nach Wohnfläche wird deutlich, dass einerseits nicht nur für kleine, sondern auch für große Wohnungen das Angebot eher gering ist, andererseits der Quadratmeterpreis für diese überdurchschnittlich ausfällt. Bei den großen Wohnungen ab 110 qm liegt der Median bei 9,31 EUR/qm, bei Kleinstwohnungen (unter 30 qm Wohnfläche) sogar bei 11,09 EUR/qm. Am günstigsten sind Wohnungen mit einer Größe zwischen 65 und 80 qm, diese werden im Mittel für 8,50 EUR/qm angeboten. Mit 8,55 EUR/qm etwas teurer, aber mit Abstand am häufigsten inseriert werden Wohnungsgrößen zwischen 50 und 65 Quadratmetern.

Abb. 15: Angebotsmietpreise nach Wohnfläche

Nettokaltmiete (Median, Bestand und Neubau)

Beobachtungszeitraum: 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



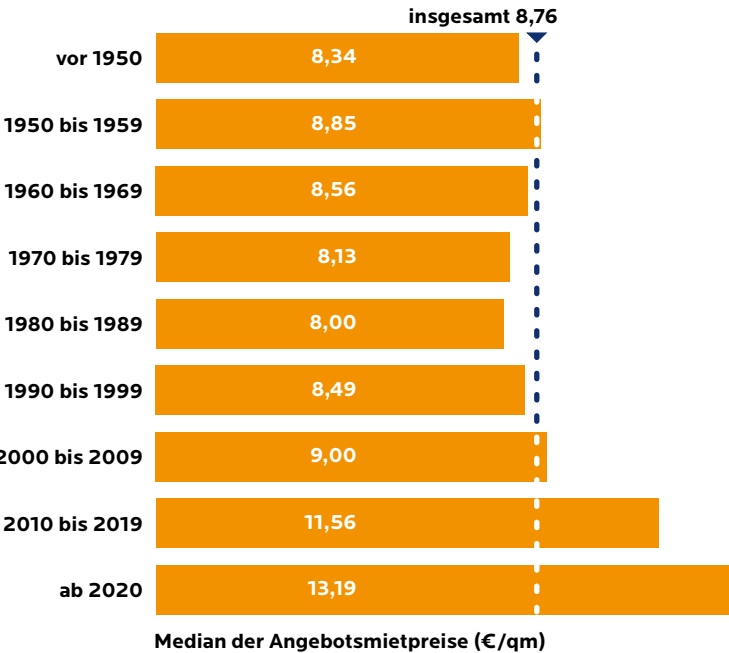
Baujahr

Sofern das Inserat eine Angabe zum Baujahr enthält, handelt es sich zumeist um eine Wohnung aus der Baujahrggruppe der 50er-Jahre. Generell lässt sich feststellen, dass gut zwei Drittel der angebotenen Wohnungen (mit Altersangabe) älter als 55 Jahre sind. Auf der anderen Seite handelt es

sich nur bei etwa 9,5 Prozent um jüngere Objekte aus diesem Jahrtausend. Wobei sich dennoch eine in den letzten Jahren gestiegene Bautätigkeit auch am Angebotsvolumen ablesen lässt: Es wurden erheblich mehr (Neubau-)Wohnungen ab dem Baujahr 2020 angeboten als aus den zwanzig Jahren zuvor.

Die günstigsten Wohnungen stammen aus den 1970er und 1980er Jahren. Davor und vor allem danach liegen die Mietpreise deutlich höher

Abb. 16: Angebotsmietpreise nach Baujahr
Nettokaltmiete (Median, Bestand und Neubau)
Beobachtungszeitraum: 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025
Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Die günstigsten Angebote finden sich nicht für Wohnungen der ältesten Baualtersklassen, sondern mit 8,00 EUR/qm vor allem für Wohnungen der 80er-Jahre, gefolgt von den 70er-Jahren (8,13 EUR/qm). Es kann nur vermutet werden, dass Modernisierungs- und Anpassungsbedarfe an aktuelle Nachfragerwünsche in diesen Baualtersklassen mittlerweile am höchsten ausfallen bzw. diese bei älteren Objekten oftmals bereits erfolgt sind.

Einen deutlichen Preissprung mit signifikant höheren Quadratmeterpreisen – deutlich oberhalb der 11 Euro-Marke – erfahren erst die jüngeren Objekte ab dem Baujahr 2010.

Kleinträumige Betrachtung

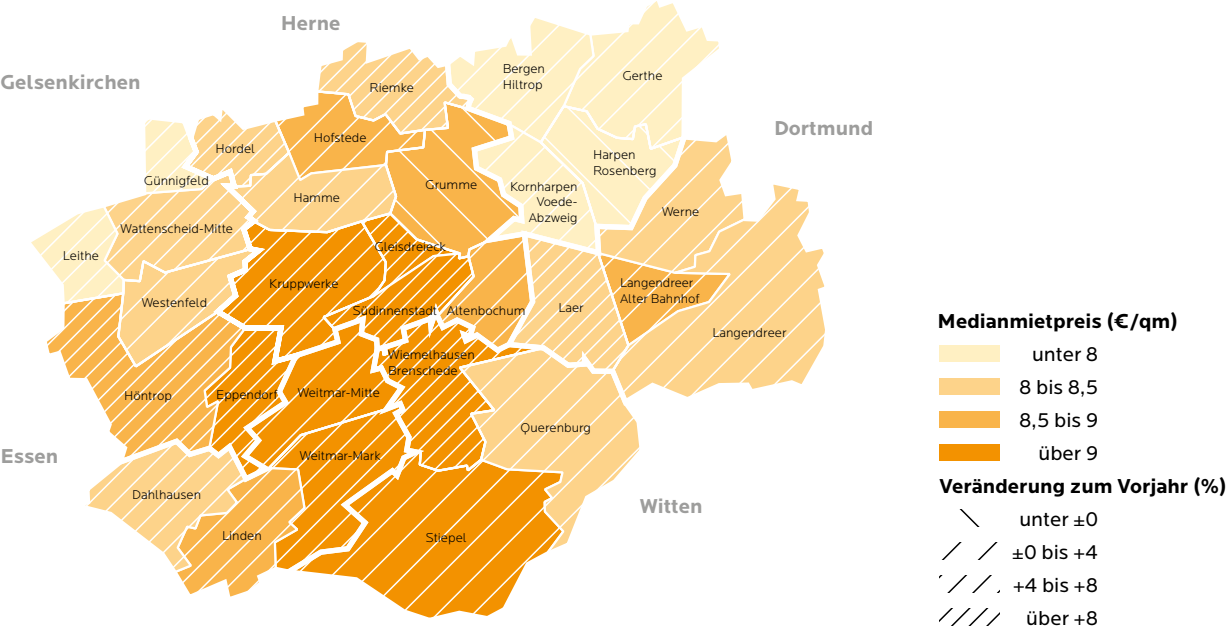
Von den sechs Bochumer Stadtbezirken weisen Süd und Südwest mit 9,52 EUR/qm bzw. 9,32 EUR/qm die höchsten Durchschnittsmieten auf. Aber auch im Bezirk Mitte liegt der Wert mit 9,07 EUR/qm deutlich über dem gesamtstädtischen Median.

Günstiger liegen die Mieten in den Bezirken Ost und Wattenscheid (8,20 EUR/qm) sowie vor allem im Stadtbezirk Nord (7,85 EUR/qm). In Nord sind die Mieten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 2,1 Prozent am geringsten angestiegen, in Mitte mit 6,6 Prozent am stärksten.

Innerhalb des Stadtgebietes weisen teilweise erhebliche Preisunterschiede auf vielfältige Lagen und Qualitäten für verschiedene Nachfragegruppen hin

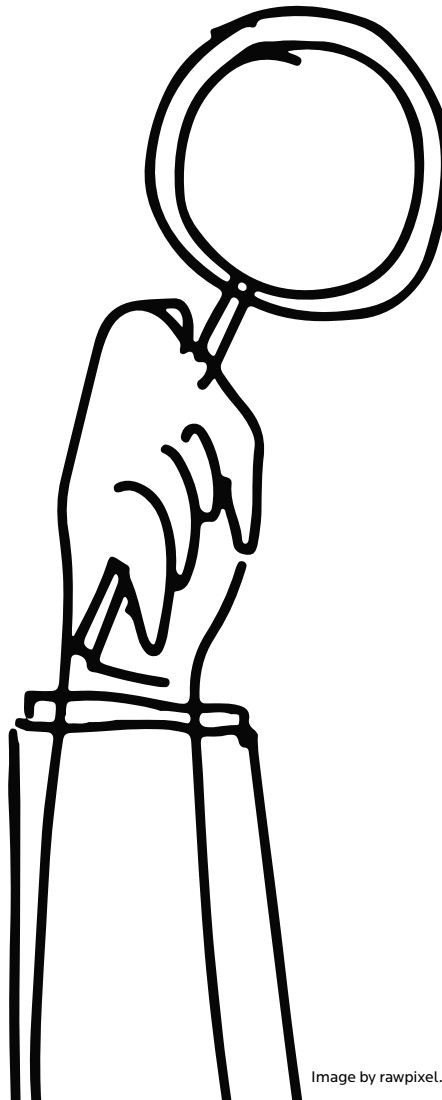
Innerhalb der sechs Stadtbezirke gibt es teilweise erhebliche Preisunterschiede, wie die kleinträumige Auswertung des Gutachterbüros auf Ebene der 30 statistischen Bezirke (Ortsteile) zeigt (vgl. Abb. 17 sowie Tabelle „Ausgewählte Strukturdaten“ im Anhang). Am deutlichsten wird dies im Bezirk Süd, wo einerseits in Stiepel mit 10,38 EUR/qm im Mittel

Abb. 17: Angebotsmietpreise in den Bochumer Ortsteilen
Nettokaltmiete (Median, Bestand und Neubau), Beobachtungszeitraum: 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025
Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



die höchste Quadratmetermiete verlangt wird, andererseits das angrenzende Querenburg mit 8,00 EUR/qm eher zu den günstigen Ortsteilen zählt. Aber auch innerhalb von Wattenscheid und Mitte liegen die Quadratmetermieten in den teureren Lagen mehr als 2 EUR höher als in den vergleichsweise günstigeren Ortsteilen.

Diese preisliche Differenzierung setzt sich auch innerhalb der Ortsteile fort. Eine große Bandbreite der Mieten kann auch als Hinweis für vielfältige Lagen und Qualitäten für verschiedene Nachfragegruppen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt gedeutet werden.



Regionaler Vergleich

Bochum weist im Vergleich mit den Nachbarkommunen mit 8,76 EUR/qm eher ein hohes Preisniveau auf. Lediglich in Essen (9,01 EUR/qm) und vor allem in Dortmund (9,17 EUR/qm) werden deutlich höhere Mieten verlangt.

Die niedrigsten Mietangebote werden im Mittel mit 7,10 EUR/qm in Gelsenkirchen verlangt. Ohnehin fällt bei den nördlich angrenzenden Nachbargemeinden das Preisniveau deutlich geringer aus. Allerdings sind zumindest in Herne und Castrop-Rauxel die Mieten im letzten Betrachtungszeitraum mit 8,8 bzw. 6,7 Prozent am stärksten gestiegen.

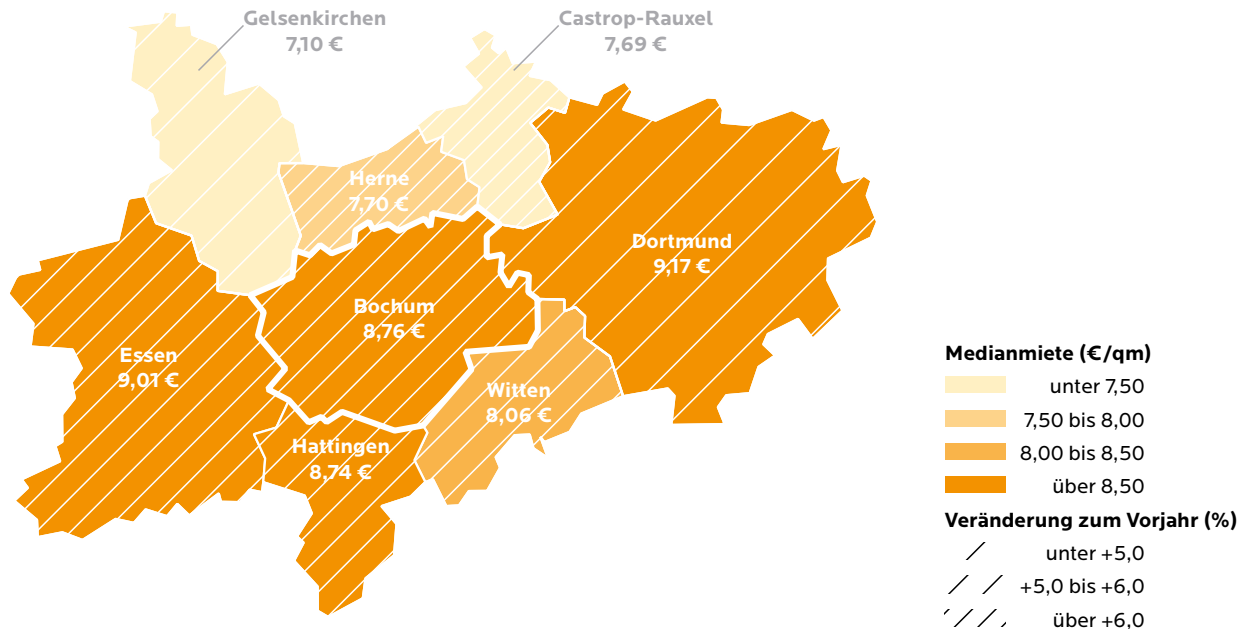
In Bochum sind die Mieten im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls deutlich gestiegen. Mit einem Anstieg um 5,4 Prozent bewegt sich Bochum damit im mittleren Bereich.

Die Mieten steigen in der Region flächendeckend an, gleichwohl gibt es deutliche Preisunterschiede zwischen den Nachbarkommunen

Abb. 18: Angebotsmietpreise im Umland-Vergleich

Nettokaltmiete (Median, Bestand und Neubau), Beobachtungszeitraum: 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



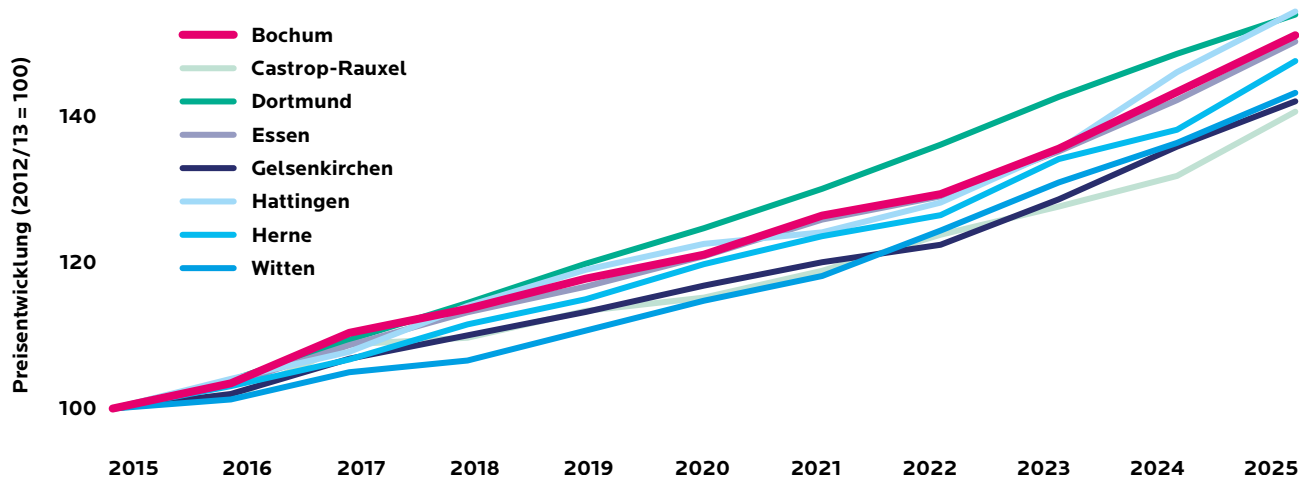
In Dortmund sind die Mieten im Vorjahresvergleich vergleichsweise moderat um 3,6 Prozent gestiegen. Dortmund bleibt damit im Umlandvergleich zwar die Stadt mit der höchsten Miete, in der zehnjährigen Entwicklung zeigt allerdings mittlerweile Hattingen die größte Dynamik (+ 54 Prozent) (vgl. Abb. 19).

Aber auch in unserer Stadt sind die Mieten seit 2015 um mehr als 50 Prozent (5,1 % p.a.) gestiegen. Trotz dieser deutlichen Preissteigerungsraten sei zum Vergleich darauf hingewiesen, dass sich der Erwerb von Wohneigentum in den letzten zehn Jahren deutlich stärker verteuert hat. So haben sich die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Bochum seit 2015 um 78,8 Prozent verteuert und in Witten und Essen mit 96,3 bzw. 94,4 Prozent sogar fast verdoppelt (vgl. auch Kap. 3).

Abb. 19: Preisentwicklung im Umlandvergleich (Indexwerte)

Nettokaltmiete (Median, Bestand und Neubau)

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Mietwohnungsangebot für Bedarfsgemeinschaften

Die empirica-Datenbank bietet Auswertungen der Mietangebote hinsichtlich der Erfüllung von Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Rahmen von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch⁵.

Für Bedarfsgemeinschaften gestaltet sich die Wohnraumsuche angesichts steigender Mieten sowie eines begrenzt geeigneten Angebots weiterhin und zunehmend schwierig

Das Angebot an angemessenen Wohnungen für Haushalte im SGB II-Leistungsbezug ist im Zeitraum 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum für alle Haushaltsgrößen rückläufig, obwohl das von empirica untersuchte Gesamtangebot im gleichen Zeitraum nahezu stabil geblieben ist.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Wohnungsinserate eine eindeutige Ausweisung der kalten Nebenkosten enthalten, sodass die Anzahl der für die KdU-Auswertung berücksichtigungsfähigen Wohnungen geringer ausfällt als in der Gesamtbetrachtung. Ohnehin ist festzuhalten, dass sich die Suche nach Wohnraum in Bochum angesichts steigender Mieten und eines begrenzten Angebots für alle Wohnungssuchenden schwierig gestaltet, umso mehr für Personen im SGB II-Leistungsbezug.

Für Ein-Personen-Haushalte wurden im Betrachtungszeitraum knapp 390 Wohnungen angeboten, deren Bruttokaltmieten unterhalb der Mietobergrenze (rd. 431 Euro) liegen. Damit hat sich das Angebot sowohl absolut als auch relativ (Anteil gemessen am jeweiligen Gesamtangebot) gegenüber der Vorjahresbetrachtung verringert.

5) Im Untersuchungszeitraum (vom 1.07.2024 bis 30.06.2025) haben bei der Beurteilung der Angemessenheit von Wohnraum in Bochum folgende Mietobergrenzen gegolten (Orientierungswerte): 1 Person: 431,35 Euro – 2 Personen: 540,70 Euro – 3 Personen: 635,35 Euro – 4 Personen: 752,28 Euro. Bei größeren Haushalten wurden die Grenzwerte zum 01.01.2025 angepasst, so wurde der Wert für einen 5 Personenhaushalt von 964,30 Euro auf 1.001,70 Euro angehoben. Bei diesen Richtwerten handelt es sich um eine Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete + kalte Betriebskosten). Der aktuellen empirica-Auswertung liegen die hier genannten Angemessenheitswerte zugrunde.

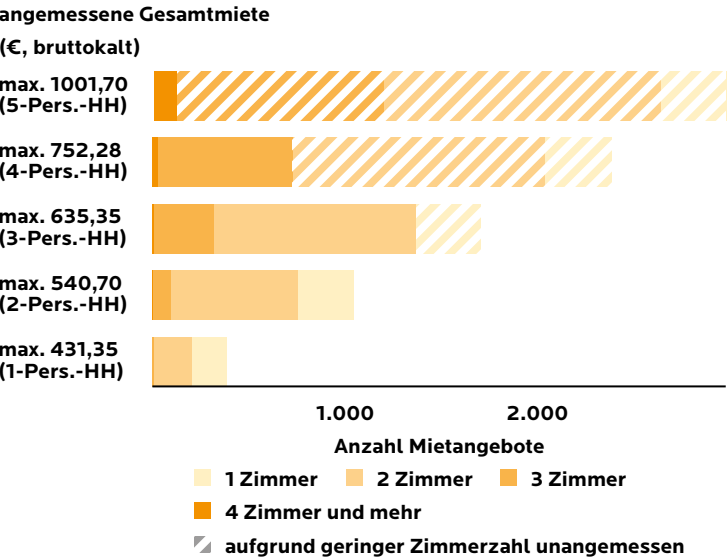
Für Haushalte mit zwei Personen waren knapp 1.050 Wohnungen als angemessen zu bewerten. Noch etwas größer dürfte das angemessene Angebot für Drei-Personen-Haushalte ausfallen, selbst wenn man die von der Wohnungsgröße vermutlich ungeeigneten Ein-Zimmer-Wohnungen unberücksichtigt lässt. Bei weiter ansteigender Personenzahl nimmt die Anzahl der Wohnungen innerhalb der

Angemessenheitsgrenzen zwar weiter zu, unter Berücksichtigung einer angemessenen Zimmerzahl bzw. Wohnungsgröße fällt das Angebot an geeignetem Wohnraum für diese Haushaltsgrößen jedoch erheblich niedriger aus.

Abb. 20: Angemessene Mietangebote nach Haushaltsgröße (§22 SGB II)

Beobachtungszeitraum: 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Geförderte Wohnungen (Wohnberechtigungsscheine)

Der Bestand an Wohnungen, die aufgrund staatlicher Förderung einen günstigeren Mietpreis aufweisen und für deren Bezug ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich ist,

ist weiter leicht rückläufig und lag Ende 2024 in Bochum bei rund 12.000 Wohnungen. Der Anteil dieser sogenannten Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand liegt damit nur noch bei 6 Prozent.

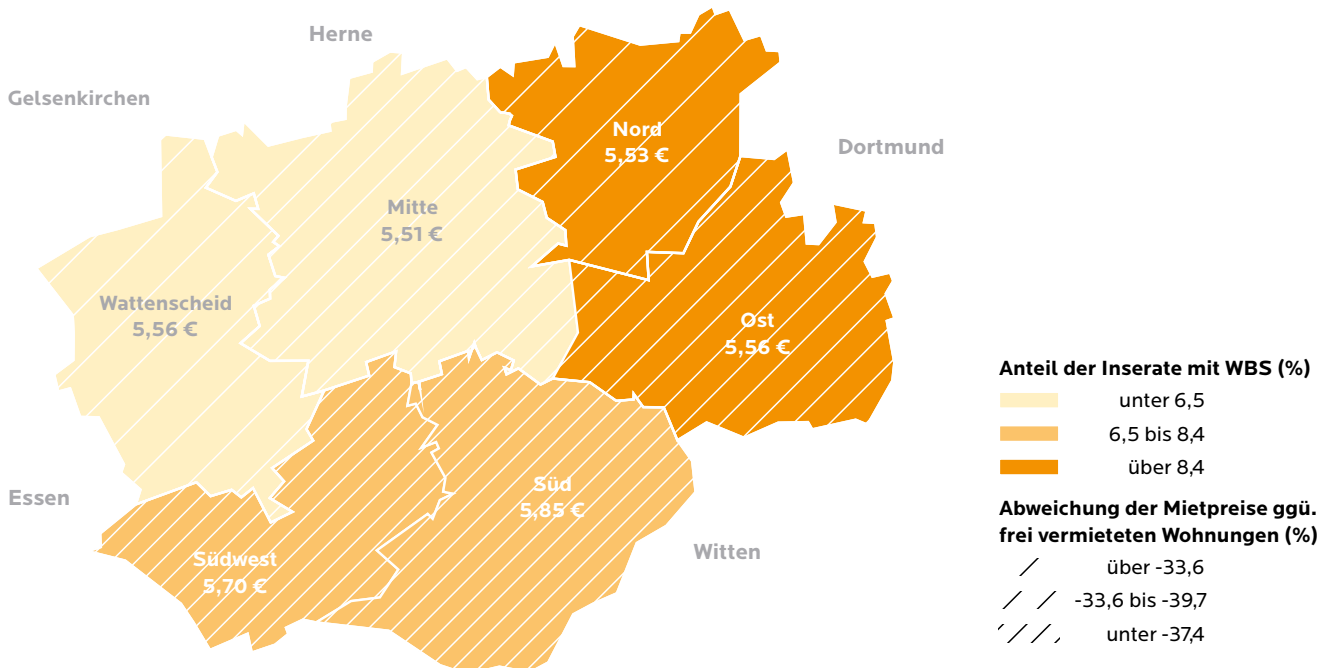
Von den im Untersuchungszeitraum ausgewerteten Wohnungsangeboten war bei rund 420 Inseraten (6,8 %) vermerkt, dass für den Bezug der Wohnung ein WBS benötigt wird. Somit scheint das in der empirica-Datenbank untersuchte Angebot die Anteile an freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen ziemlich realitätsnah abzubilden.

Hohe Attraktivität im geförderten Wohnungsbau: Ein stabiles Mietpreisniveau liegt mehr als ein Drittel günstiger als im freifinanzierten Segment

Abb. 21: Mietwohnungen mit Wohnberechtigungsschein auf Stadtbezirksebene

Beobachtungszeitraum: 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



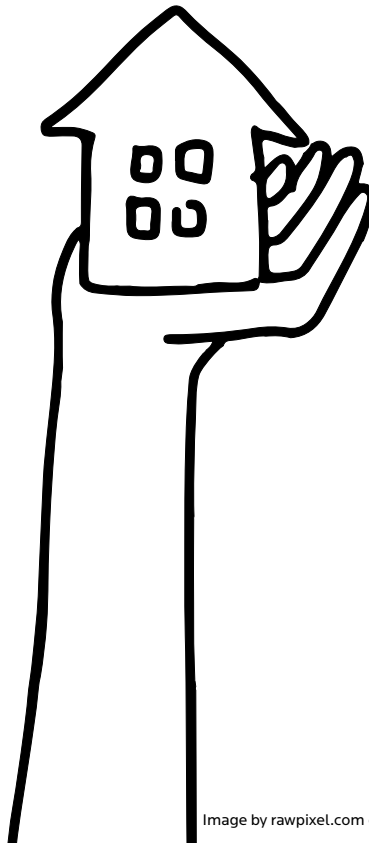
Allerdings werden viele geförderte Wohnungen auf einem anderen Weg vermittelt.

Die meisten WBS-Angebote in Relation zum Gesamtangebot wurden im Stadtbezirk Nord gezählt. Dies ist insofern überraschend, als dass die Sozialwohnungsbestände in anderen Stadtbezirken sowohl absolut als auch in Relation zum jeweiligen Gesamtbestand höher ausfallen. Im Bezirk Mitte liegt die Medianmiete für eine WBS-Wohnung mit 5,51 EUR/qm am niedrigsten, am höchsten liegt diese im Bezirk Süd mit 5,85 EUR/qm.

Die gesamtstädtische Medianmiete für eine geförderte Wohnung liegt bei 5,58 EUR/qm und

damit lediglich um 8 Cent höher als im Vorjahreszeitraum (+ 1,5 %). Trotz bzw. gerade wegen dieses moderaten Anstiegs wohnt es sich in einer geförderten Wohnung um etwa 3,18 Euro je Quadratmeter – also um mehr als ein Drittel – günstiger als in einer freifinanzierten Wohnung (bzw. ohne WBS-Erfordernis gemäß Inserat).

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



Wohngemeinschaften

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

Das Wohnen in Wohngemeinschaften trifft auf ein sinkendes Angebot und steigende Mieten, gleichwohl liegt Bochum im landesweiten Vergleich eher günstig

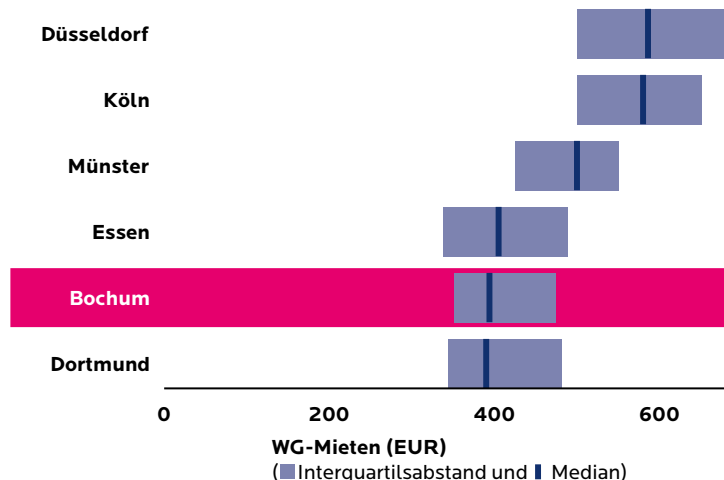
Die empirica-Datenbank bietet eine Auswertung von unmöblierten Zimmern (10 bis 30 qm) in Wohngemeinschaften an. Das inserierte Angebot fällt zwar sehr gering aus, lässt aber erkennen, dass sich Bochum im landesweiten Vergleich eher als preisgünstige Universitätsstadt zeigt.

Gleichwohl sind auch die WG-Mieten, bei seit einigen Jahren sinkenden bzw. niedrigen Angebotszahlen, in den letzten Jahren gestiegen: Wurde eine WG-Wohnung im Sommersemester 2025 im Mittel für 394 Euro angeboten, so lag der Wert vor zehn Jahren noch um 114 Euro niedriger (bei einem damals allerdings wesentlich größeren Angebot an WG-Zimmern), was einem Anstieg um knapp 4,1 Prozent p.a. entspricht.

Abb. 22: Warmmiete in Wohngemeinschaften in ausgewählten NRW-Kommunen

Stand Sommersemester 2025

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



3. Preisdatenauswertung: Wohneigentum

Die in diesem Kapitel dargestellten Immobilienpreise basieren auf der empirica-Preisdatenbank und spiegeln jene Kaufpreise für Wohnimmobilien in Bochum wider, die über Internetplattformen oder Printmedien zum Verkauf angeboten wurden. Da Angebotspreise mitunter deutlich von den tatsächlich vereinbarten Kaufpreisen abweichen können, wird hinsichtlich der realen Transaktionswerte auf den Grundstücksmarktbericht⁶ verwiesen.

Trotz steigender Angebotszahlen bleibt der Immobilienmarkt in Bochum angespannt – mit ersten Anzeichen wieder steigender Preise, insbesondere bei Eigentumswohnungen

Die folgende Auswertung bezieht sich auf den Zeitraum von Juli 2024 bis Juni 2025 und berücksichtigt rund 1.820 Inserate für Wohnimmobilien (Eigenheime und Eigentumswohnungen) auf dem Bochumer Wohnungsmarkt. Damit ist das Angebot quantitativ erneut gestiegen; eine vergleichbare Anzahl an Inseraten wurde zuletzt vor etwa acht Jahren verzeichnet.

Diese Entwicklung könnte (auch) auf die weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen zurückzuführen sein: Immer weniger Haushalte können eine Finanzierung stemmen und verbleiben daher vorerst in ihrer bisherigen (Miet-)Wohnung, sodass die Vermarktung länger dauert und entsprechend mehr Kaufobjekte inseriert werden. Dennoch bleibt die Marktlage auch im Eigentumssegment angespannt – so auch die Einschätzung der Mehrheit der Bochumer Wohnungsmarktakeure (vgl. Kapitel 1).

Nachdem die Immobilienpreise seit 2022 teils rückläufig waren, zeigen sich im aktuellen Betrachtungszeitraum – insbesondere bei Eigentumswohnungen (vgl. Kapitel 3.2) – erstmals wieder steigende Tendenzen. Es bleibt abzuwarten, inwieweit diese Entwicklung von Dauer sein wird oder ob angesichts einer anhaltend schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage womöglich wieder mit sinkenden Preisen zu rechnen sein wird.

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

3.1 Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Preisentwicklung

Für ein Eigenheim (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser) wurden im Auswertungszeitraum in Bochum im Mittel 455.000

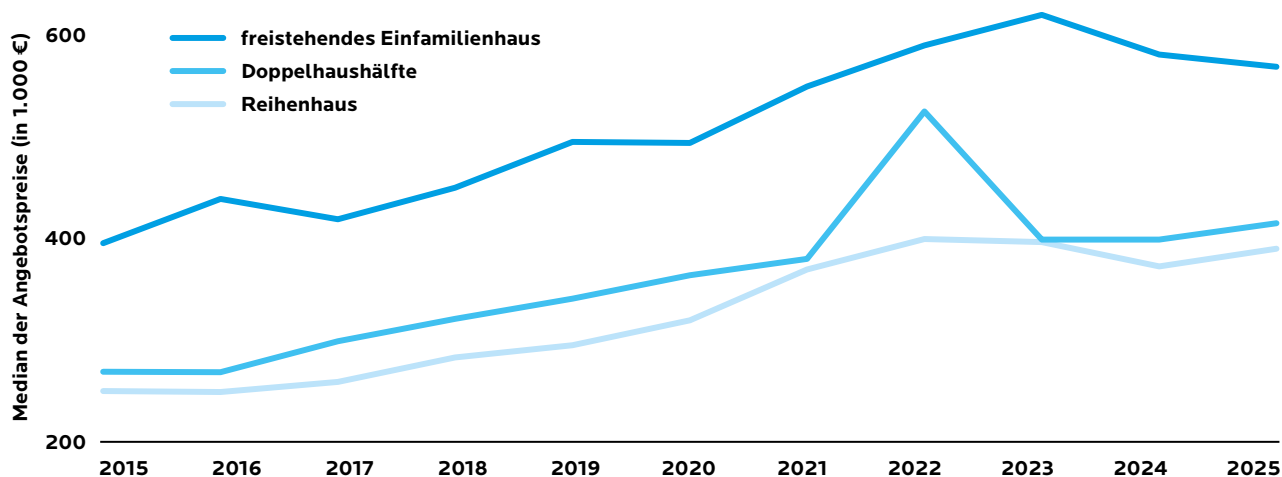
EUR verlangt, das sind etwa 10.500 EUR mehr als im Vorjahr.

Allerdings zeigen sich je nach Haustyp unterschiedliche Entwicklungen (und Preisniveaus): Einerseits wurden freistehende Einfamilienhäuser im Mittel für 569.000 Euro angeboten – das entspricht einem Rückgang um 12.000 Euro bzw. -2,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Andererseits verzeichneten Doppelhaushälften einen Preisanstieg um 16.000 Euro auf 415.000 Euro (+4 %). Reihenhäuser legten sogar um 17.500 Euro zu und wurden im Schnitt für 390.000 Euro angeboten (+4,7 %).

Im Eigenheimbereich werden unterschiedliche Preisentwicklungen festgestellt: Während die Preise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser wieder steigen, sind diese für freistehende Einfamilienhäuser erneut leicht gesunken

Abb. 23: Angebotskaufpreise (Bestand und Neubau) für Eigenheime nach Angebotsjahr

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Baualter

Eine genaue Bewertung nach Baujahr ist nur eingeschränkt möglich – unter anderem wegen der teils geringen Anzahl an Angeboten, aber vor allem

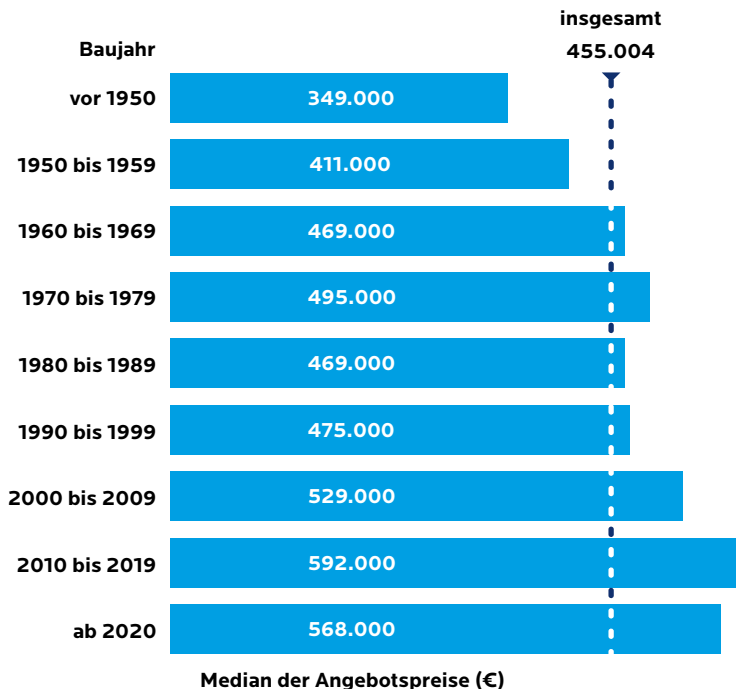
auch wegen der unterschiedlichen Ausstattung, Grundstücksgrößen und Wohnflächen. Dennoch zeigt sich: Das Alter eines Hauses hat grundsätzlich Einfluss auf den Angebotspreis.

Das Baualter eines Eigenheimes wirkt sich – wenn auch nur als einer von vielen Faktoren – auf den Angebotspreis aus

Abb. 24: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser nach Baujahr

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



So liegen die mittleren Preise für Häuser aus den 1950er-Jahren und älter meist unter 350.000 Euro, während Objekte ab Baujahr 2000 häufig deutlich über 500.000 Euro angeboten werden. Die höchsten Preise wurden für Häuser aus den Jahren 2010 bis 2019 verlangt. Überraschenderweise wurden neuere Objekte im aktuellen Zeitraum etwas günstiger inseriert.

Regionaler Vergleich

Für eine regionale Einordnung des Bochumer Preisniveaus bietet die empirica-Preisdatenbank Vergleichsdaten aus den umliegenden Kommunen. Wie zuvor dargestellt, wurden für ein Eigenheim (freistehend, Doppelhaushälfte und Reihenhaus) in Bochum im Auswertungszeitraum wieder leicht

steigende Preise festgestellt. So wurden im Mittel 455.000 EUR verlangt.

Am teuersten sind Eigenheime derzeit in Essen, wo im Schnitt 509.200 Euro verlangt werden. Auch in Hattingen und Witten liegen die Preise über dem Bochumer Niveau.

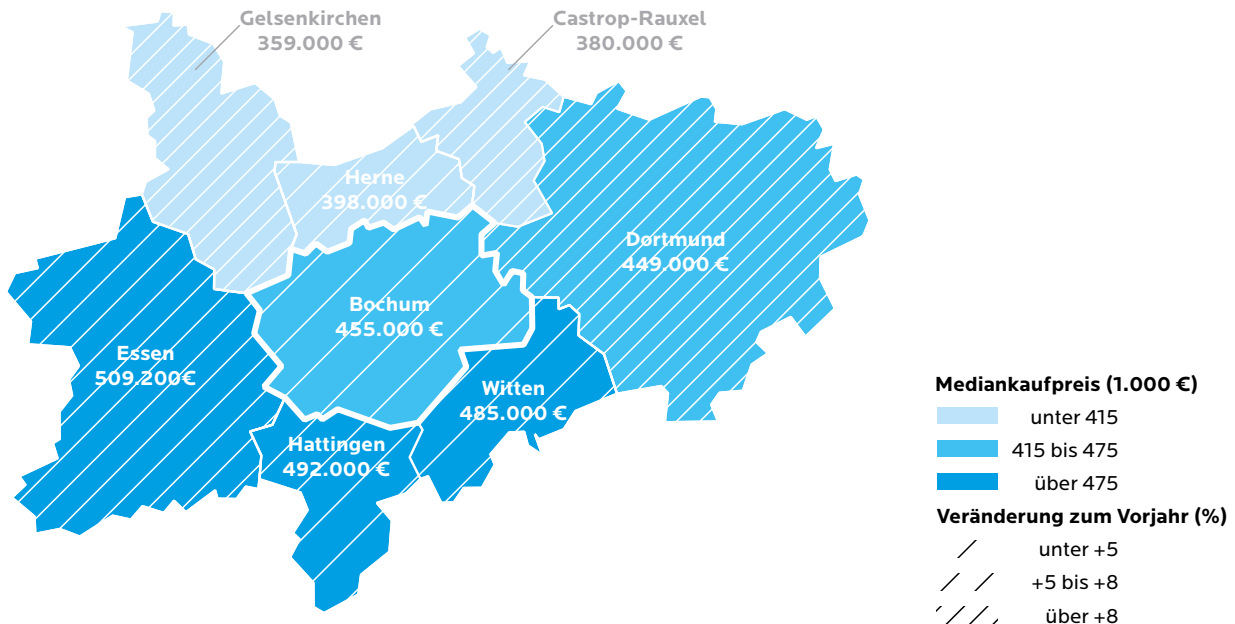
Lediglich bei den drei nördlich angrenzenden Kommunen werden Einfamilienhäuser – allerdings deutlich – günstiger als in Bochum angeboten. So könnte man in Gelsenkirchen ein Einfamilienhaus für 359.000 EUR und damit im Mittel um fast 100.000 EUR günstiger als in Bochum erwerben.

Bochum liegt preislich im Mittelfeld der Region, wobei die Preissteigerungen in den umliegenden Kommunen zuletzt teils stärker ausfielen

Abb. 25: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umlandvergleich

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten

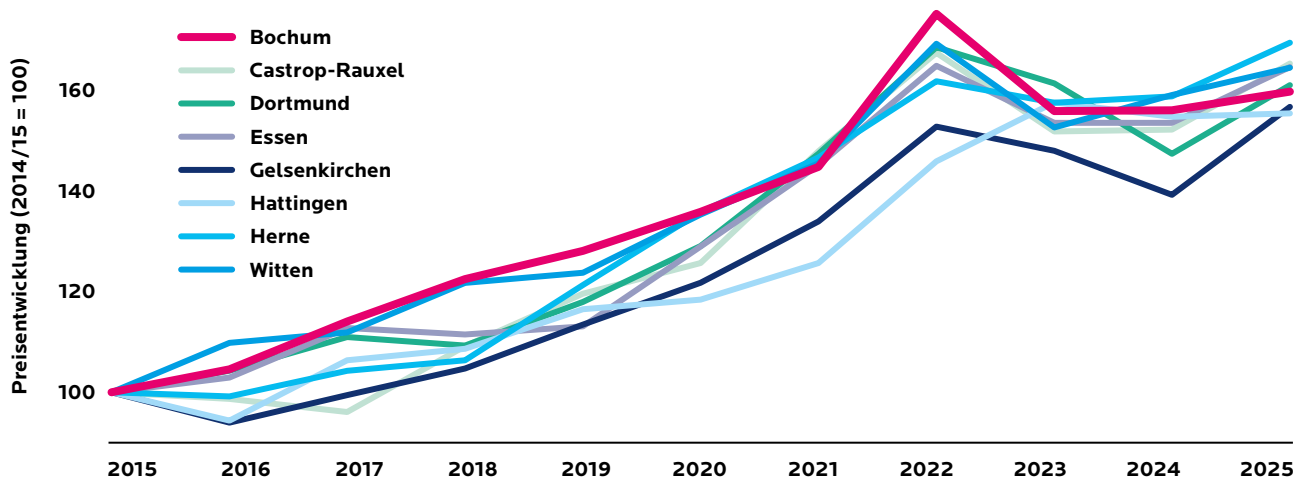


Bemerkenswert ist jedoch, dass die Preise in Gelsenkirchen und den anderen Nachbarkommunen (mit Ausnahme von Hattingen) zuletzt stärker gestiegen sind als in Bochum. Auch im langfristigen Vergleich über zehn Jahre zeigen viele Nachbarstädte höhere relative Preissteigerungen.

Trotzdem bleibt das Preisniveau in Bochum auch im regionalen Kontext hoch und wirkt sich spürbar auf die Erschwinglichkeit von Eigenheimen aus.

Abb. 26: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umlandvergleich (Index)

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



3.2 Eigentumswohnungen

Preisentwicklung

Nach einem leichten Preisrückgang in den Jahren 2022 bis 2024 – insbesondere bei Bestandswohnungen – sind die Angebotspreise zuletzt

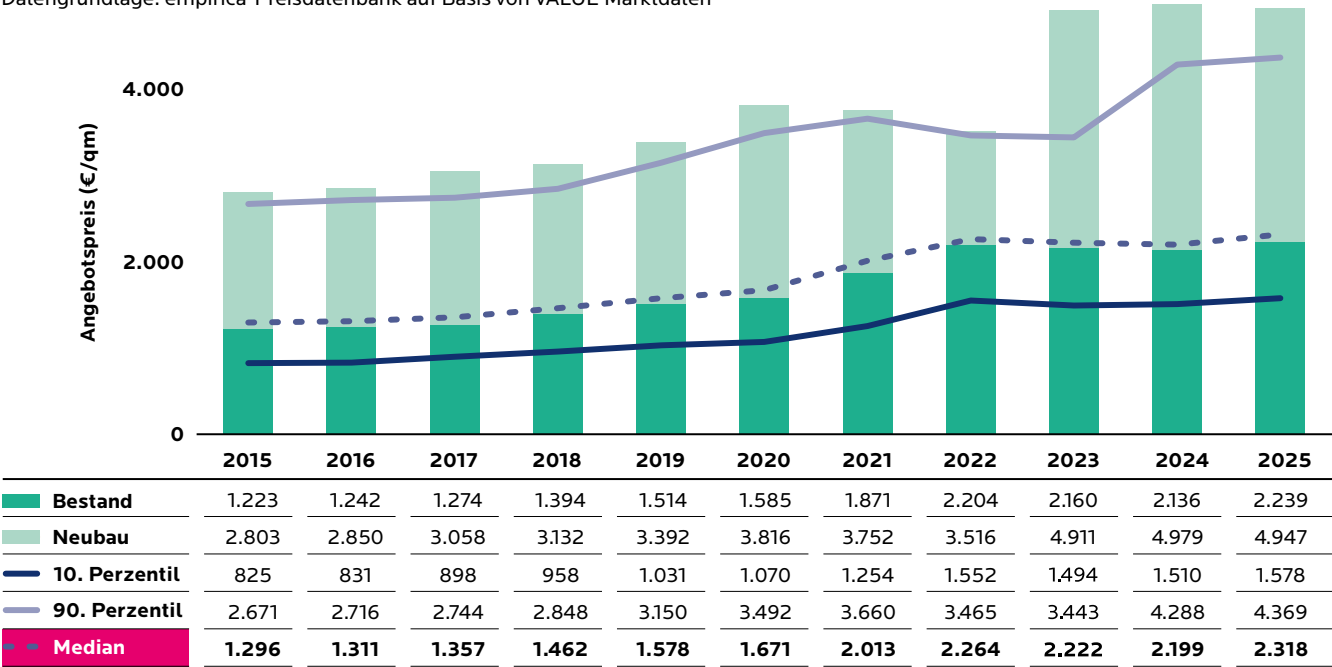
wieder gestiegen. Im aktuellen Zeitraum wurden für eine Eigentumswohnung im Schnitt 2.318 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verlangt, das sind 119 Euro mehr als im Vorjahr (+5,4 %). Der Anstieg betrifft vor allem Bestandsobjekte, während die Preise im Neubau – auf deutlich höherem Niveau – seit drei Jahren relativ stabil geblieben sind.

Insgesamt bewegen sich die Preise für Eigentumswohnungen in Bochum auf einem hohen Niveau. Vor zehn Jahren lagen sie im Schnitt noch über 1.000 Euro pro Quadratmeter niedriger, was einem

Nach einer kurzen Phase stabiler bis rückläufiger Kaufpreise sind diese zuletzt vor allem bei den Bestandsangeboten wieder gestiegen – vor zehn Jahren lagen die Preise um fast 80 Prozent niedriger

Abb. 27: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Bochum

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



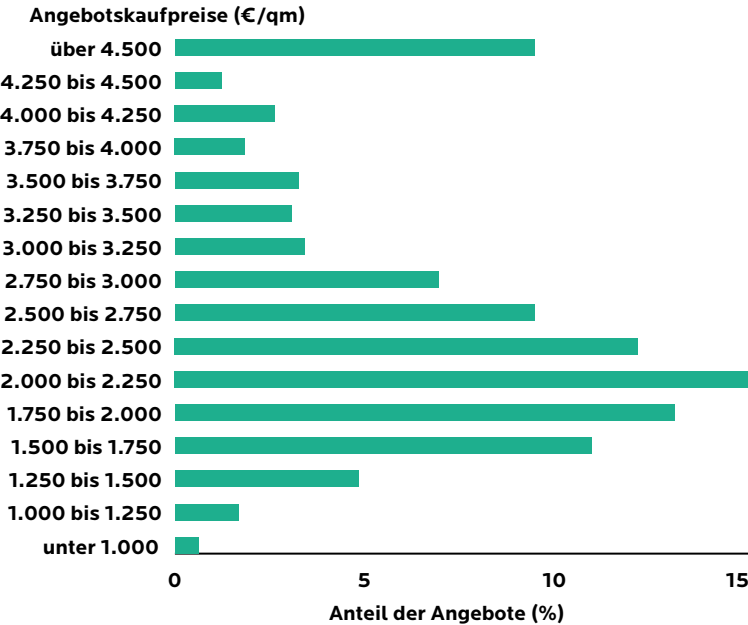
Anstieg von fast 80 % entspricht. Zum Vergleich:
Die Wohnungsmieten sind im gleichen Zeitraum um
etwa 51 % gestiegen.

Die meisten Angebote (rund 61 %) liegen preislich
zwischen 1.500 und 3.000 Euro pro Quadrat-
meter. Etwa 7 % der Wohnungen werden darunter
angeboten, während knapp 25 % darüber liegen.
Besonders auffällig: In rund 9,5 % der Fälle wird
bereits ein Preis von über 4.500 Euro pro Quadrat-
meter verlangt.

Abb. 28: Eigentumswohnungen nach Angebotspreisklassen

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Baualter

Etwa zwei Drittel der angebotenen Eigentumswohnungen in Bochum sind älter als 45 Jahre. Besonders häufig stammen sie aus den 1970er-Jahren, die allein mehr als ein Fünftel aller

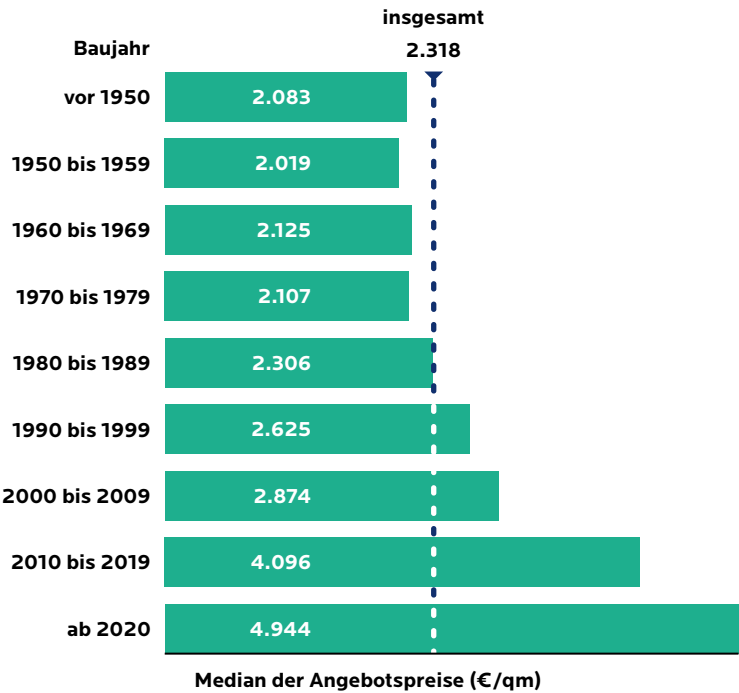
Angebote ausmachen. Wohnungen aus dem aktuellen Jahrtausend sind dagegen mit einem Anteil von 16 % deutlich seltener vertreten.

Die Preise spiegeln das Alter der Objekte deutlich wider: Ältere Wohnungen (bis Ende der 1970er-Jahre) werden im Schnitt für etwa 2.100 Euro pro Quadratmeter angeboten. Mit zunehmender Modernität steigen die Preise kontinuierlich – besonders Wohnungen aus den letzten beiden Jahrzehnten zeigen deutliche Preissprünge.

Insgesamt beträgt der Preisunterschied zwischen den ältesten und jüngsten Wohnungen rund 2.900 Euro pro Quadratmeter. Damit kosten neue Eigentumswohnungen oft mehr als doppelt so viel wie ältere Objekte.

Das Alter einer Eigentumswohnung hat erheblichen Einfluss auf den Angebotspreis – neue Wohnungen sind oftmals mehr als doppelt so teuer wie ältere Objekte

Abb. 29: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baujahr
Beobachtungszeitraum 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025
Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Wohnungsgröße und Barrierefreiheit

Rund zwei Drittel der angebotenen Eigentumswohnungen in Bochum haben eine Wohnfläche zwischen 50 und 95 Quadratmetern. Kleinere Wohnungen (unter 50 qm) machen nur 8,5 Prozent

der Angebote aus, während ein gutes Viertel größer als 95 qm ist.

Dabei fallen die Medianpreise unterschiedlich aus – für größere Wohnungen wird in der Regel ein deutlich höherer Quadratmeterpreis verlangt.

Trotz des eher geringen Angebots an kleinen Wohnungen (unter 50 qm) liegen die Quadratmeterpreise mit unter 2.000 EUR am niedrigsten (mit Ausnahme einzelner Kleinstwohnungen und Mikro-Appartements). Allerdings sind die Preise für diese Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr mit rund 230 EUR/qm besonders stark gestiegen.

Am höchsten und ungefähr auf Vorjahresniveau liegt der Quadratmeterpreis mit rund 2.700 EUR bei den größeren Wohnungen (ab 95 qm).

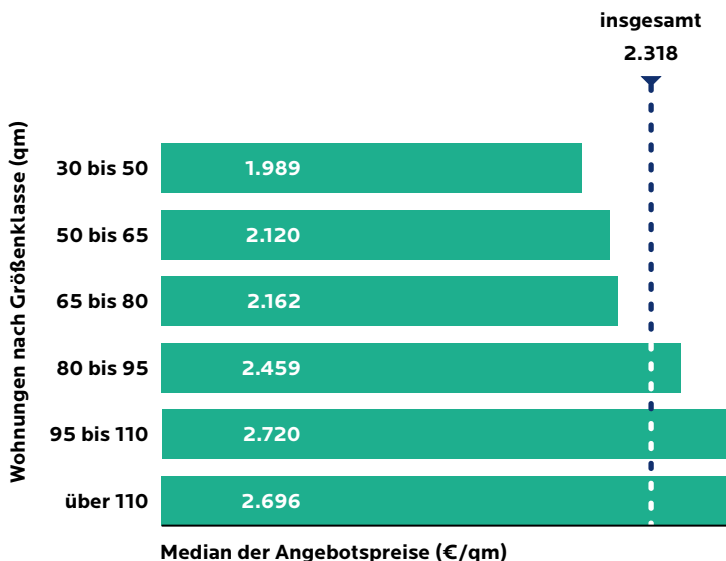
Von den im Untersuchungszeitraum inserierten 1.138 Eigentumswohnungen enthielten 123 Angebote (10,8 %) den Hinweis auf eine barrierefreie oder barrierearme Ausstattung. Allerdings können die Angaben im Inserat nicht überprüft werden, zudem mangelt es an einer eindeutigen Definition dieser Begrifflichkeiten. Insofern weisen die aktuellen Zahlen zwar eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr und früheren Auswertungen aus, gleichwohl ist der Anteil barrierefreier und -armer Wohnungen angesichts der Bedarfe und den anstehenden demografischen Herausforderungen weiterhin als gering einzuschätzen.

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

Abb. 30: Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Kleinräumige Betrachtung

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Bochum unterscheiden sich deutlich je nach Stadtbezirk. Am teuersten sind die Wohnungen im Bezirk Süd, wo im Schnitt 2.755 Euro pro Quadratmeter verlangt werden – etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Die stärksten Preissteigerungen gab es

im Bezirk Südwest, mit einem Anstieg um 12,5 % auf knapp 2.700 Euro pro Quadratmeter. Auch im Bezirk Mitte sind die Preise deutlich gestiegen (+10,5 %) und liegen nun bei rund 2.450 Euro pro Quadratmeter. Neben dem Bezirk Mitte wurden die meisten Inserate für Wattenscheid ausgewertet, allerdings sind hier die Preise mit etwa 2.000 Euro pro Quadratmeter am niedrigsten.

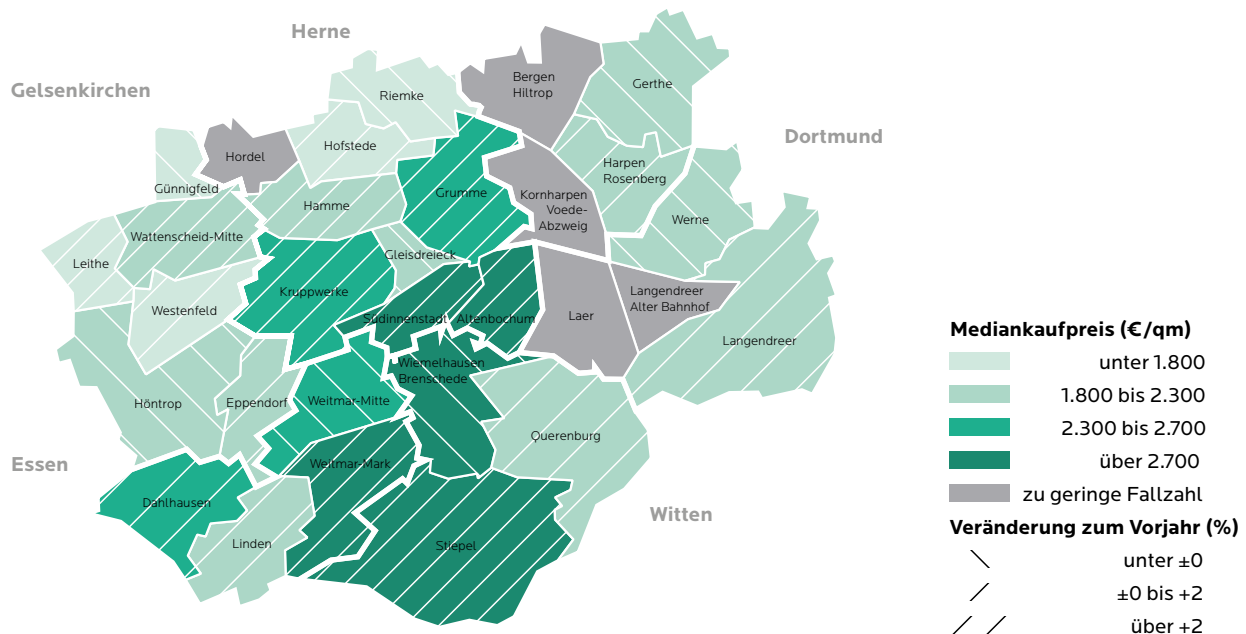
Aber auch innerhalb der Stadtbezirke gibt es teils große Preisunterschiede. Eine detaillierte Auswertung auf Ebene der 30 Ortsteile ist jedoch nur über einen längeren Zeitraum sinnvoll, da die Fallzahlen oft gering sind und Neubauprojekte lokal stark auf die Preise wirken können.

Lagespezifische Preisunterschiede fallen teilweise deutlich aus und lassen auf ein differenziertes Angebot für unterschiedliche Ansprüche und Budgets schließen

Abb. 31: Angebotskaufpreise für ETW in den Bochumer Ortsteilen

Beobachtungszeitraum Juli 2022 bis Juni 2025 (3 Jahre)

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Im Zeitraum Juli 2022 bis Juni 2025 wurden die höchsten Preise in einem Bereich von Südinnenstadt und Altenbochum über Wiemelhausen/Brenschede und Weitmar-Mark bis Stiepel gefordert (vgl. Abbildung 33). Spitzenwerte wurden in Wiemelhausen/Brenschede mit 3.465 Euro pro Quadratmeter ermittelt – obwohl die Preise dort zuletzt gesunken sind. Auf ähnlich hohem Niveau und zudem steigend sind die Preise mit 3.400 EUR pro Quadratmeter in Stiepel.

Weniger als die Hälfte und stadtweit am wenigsten wurde in diesem Zeitraum mit 1.611 EUR/qm für

eine Eigentumswohnung in Hofstede gefordert. Aber auch in Riemke und einigen Ortsteilen von Wattenscheid sind die Preise deutlich niedriger. So ließen sich in diesen Stadtteilen – salopp gesagt – für den Preis einer Wohnung aus Wiemelhausen/Brenschede fast zwei Wohnungen erwerben.

Die lagespezifischen Preisdifferenzierungen setzen sich innerhalb der Ortsteile fort. Letztlich lässt sich daraus schlussfolgern, dass der Bochumer Wohnungsmarkt grundsätzlich über ein vielfältiges Angebot an Eigentumswohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse und Budgets verfügt.

Regionaler Vergleich

Mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 2.318 Euro pro Quadratmeter liegt Bochum im Vergleich zu den umliegenden Städten weiterhin im Mittelfeld. Deutlich günstigere Preise finden

sich in den nördlich angrenzenden Kommunen, insbesondere in Gelsenkirchen (1.638 EUR/qm) und Herne (1.690 EUR/qm).

Höhere Preise werden dagegen in den beiden größeren Nachbarstädten Essen und Dortmund verlangt – jeweils etwa 2.540 Euro pro Quadratmeter. Aber auch Witten liegt mittlerweile leicht über dem Bochumer Niveau.

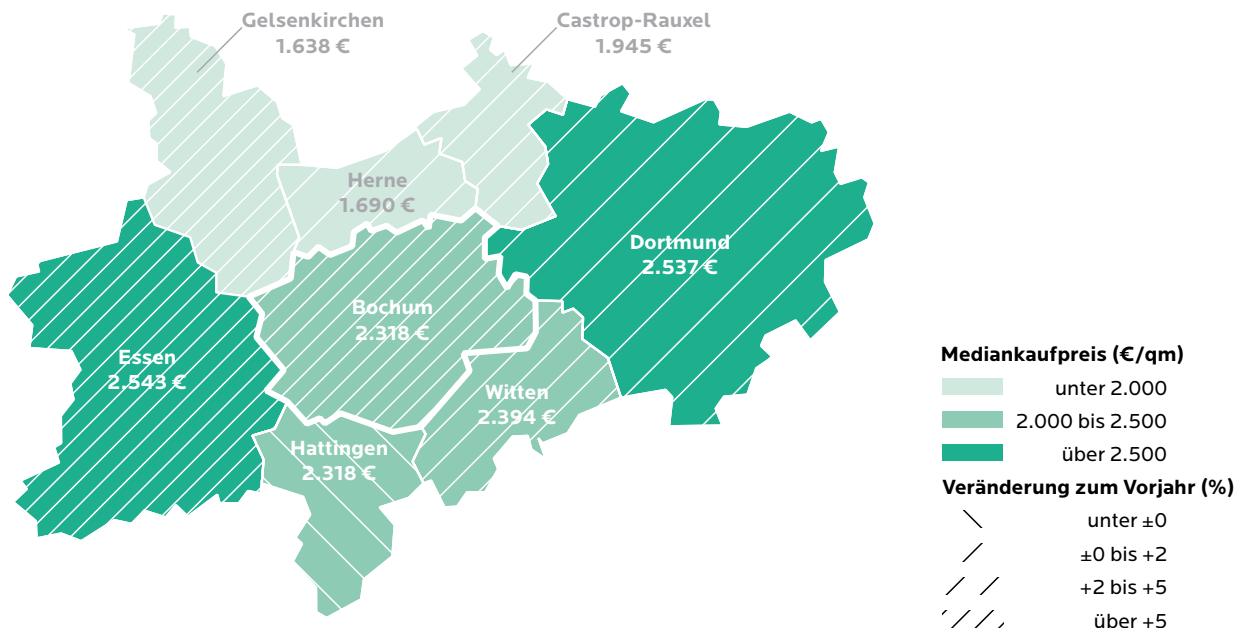
Die Angebotspreise für eine Eigentumswohnung haben sich in der gesamten Region in den letzten Jahren weiter nach oben entwickelt, lediglich Hattingen hat seit zwei Jahren, allerdings auf einem überdurchschnittlichen Niveau, Preisrückgänge zu verzeichnen.

Bochum liegt mit seinen Angebotspreisen für Eigentumswohnungen im regionalen Mittelfeld, zeigt aber – wie die gesamte Region – langfristig eine deutlich stärkere Preisentwicklung als der Mietwohnungsmarkt

Abb. 32: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umlandvergleich

Beobachtungszeitraum 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten

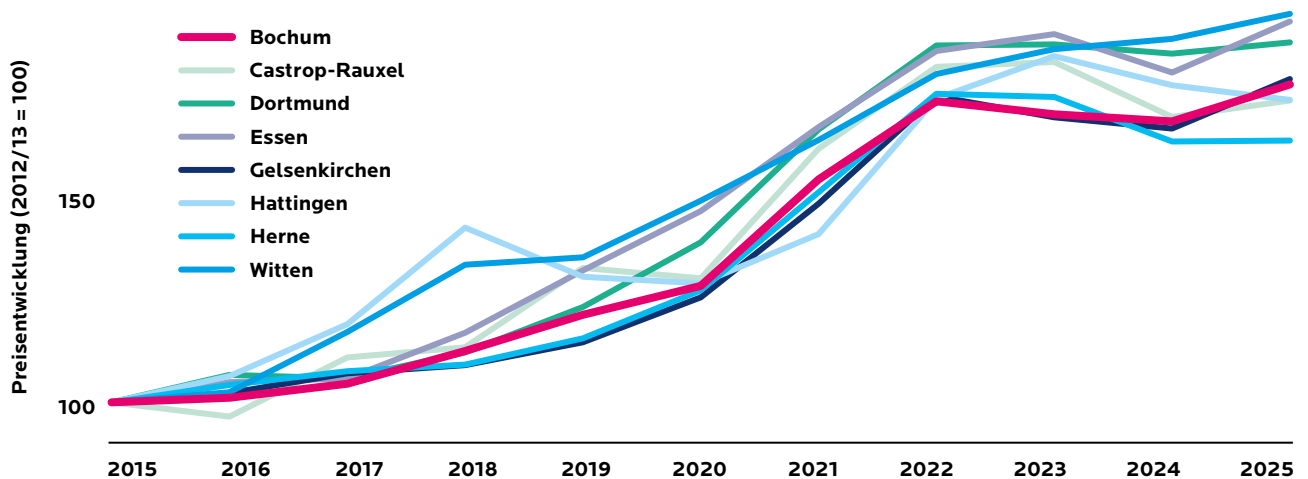


In Bochum sind die Quadratmeterpreise im letzten Jahr mit 5,5 Prozent deutlich gestiegen, bewegen sich aber im regionalen Vergleich eher auf einem mittleren Entwicklungspfad.

Vor allem in Witten und Essen sind die Preise in den letzten zehn Jahren drastisch gestiegen und haben sich fast verdoppelt. Aber auch in Bochum sind die Preisforderungen in diesem Zeitraum um 78,8 Prozent (7,9 % p.a.) erheblich gewachsen. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Kaufpreise für Eigentumswohnungen langfristig deutlich stärker gestiegen sind als die Wohnungsmieten (vgl. Kapitel 2).

Abb. 33: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umlandvergleich (Index)

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank auf Basis von VALUE Marktdaten



Anhang



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Tätigkeitsbereich der Befragungsteilnehmer*innen	10
Abb. 2: Beurteilung der aktuellen Marktlage	11
Abb. 3: Entwicklung der Wohnungsmarktlage in Bochum	12
Abb. 4: Entwicklung der Wohnungsmarktlage in Nordrhein-Westfalen	13
Abb. 5: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen	15
Abb. 6: Die wichtigsten Problemfelder auf dem Wohnungsmarkt	16
Abb. 7: Investitionsklima	18
Abb. 8: Hemmnisse für den Neubau geförderter Mietwohnungen	20
Abb. 9: Bewertung der Wichtigkeit von Neubaumaßnahmen	22
Abb. 10: Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand	25
Abb. 11: Leerstandsgründe	26
Abb. 12: Zeitreihe Leerstand gemäß Wohnungsmarktbarometer	27
Abb. 13: Ausgewählte Verbraucherpreisindizes NRW	30
Abb. 14: Preisentwicklung der Angebotsmiete für Mietwohnungen	31
Abb. 15: Angebotsmietpreise nach Wohnfläche	33
Abb. 16: Angebotsmietpreise nach Baujahr	34
Abb. 17: Angebotsmietpreise in den Bochumer Ortsteilen	35
Abb. 18: Angebotsmietpreise im Umland-Vergleich	37
Abb. 19: Preisentwicklung im Umlandvergleich (Indexwerte)	38
Abb. 20: Angemessene Mietangebote nach Haushaltsgröße (§22 SGB II)	40
Abb. 21: Mietwohnungen mit Wohnberechtigungsschein auf Stadtbezirksebene	41
Abb. 22: Warmmiete in Wohngemeinschaften in ausgewählten NRW-Kommunen	43
Abb. 23: Angebotskaufpreise (Bestand und Neubau) für Eigenheime nach Angebotsjahr	46
Abb. 24: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser nach Baujahr	47
Abb. 25: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umlandvergleich	48
Abb. 26: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umlandvergleich (Index)	49
Abb. 27: Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Bochum	50
Abb. 28: Eigentumswohnungen nach Angebotspreisklassen	51
Abb. 29: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baujahr	52
Abb. 30: Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße	53
Abb. 31: Angebotskaufpreise für ETW in den Bochumer Ortsteilen	54
Abb. 32: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umlandvergleich	56
Abb. 33: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umlandvergleich (Index)	57

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

Akafö AöR, Universitätsstr. 134, Bochum
Baugenossenschaft 1924 eG, Querenburger Str. 5, Bochum
Baugenossenschaft Bochum eG, Friederikastr. 135, Bochum
Baugenossenschaft „Heimat“ Bochum-Stiepel eG, Unterfeldstr. 22, Bochum
Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG, Saladin-Schmitt-Str. 5, Bochum
Die GWG, Grenzstr. 181, Gelsenkirchen
Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH, Bismarckstr. 53, Essen
GWV Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG, Am Hülsenbusch 56, Bochum
Grundhöfer-Invest GmbH & Co KG, Huestr. 5, Bochum
Hackert Bau- und Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Herner Str. 233, Bochum
Haus und Grundbesitzverein Bochum Linden Dahlhausen, Dr.-C.-Otto-Str. 92, Bochum
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Bochum-Wattenscheid e. V., Hochstr. 63, Bochum
Haus und Grundeigentümer Bochum e.V., Viktoriastr. 63, Bochum
Langendreer Baugenossenschaft eG, Elsterstr. 38, Bochum
Laxy Immobilien GmbH & Co. KG, Friederikastr. 107, Bochum
LEG Wohnen, Dortmund
Leicher Immobilien GmbH & Co. KG, Westenfelder Str. 36, Bochum
InWIS Forschung & Beratung GmbH, Springorumallee 20a, Bochum
Markus-Bau GmbH Generalunternehmung, Borgmannstr. 2, Bochum
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V., Brückstr. 58, Bochum
Rainer Kemper, Gerard-Mortier-Platz 2a, Bochum
S-Immobilien dienst der Sparkasse Bochum GmbH, Dr. Ruer Platz 5, Bochum
Ten Brinke, Dinxperloerstr. 18-22, Bocholt
VBW Bauen und Wohnen GmbH, Wirmerstr. 28, Bochum
Vivawest Wohnen GmbH, Nordsternplatz 1, Gelsenkirchen
Vonovia, Universitätsstr. 133, Bochum
WBG Wattenscheid eG, Franz-Werfel-Str. 7, Bochum
Wilma Wohnen West Projekte GmbH, Pempelfurtstr. 1, Ratingen

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

Auswertung des Wohnungsmarktbarometers 2025

Frage 1a: In welchem Bereich sind Sie tätig?

Organisation	Anzahl
Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen	10
Genossenschaften	8
Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -unternehmen)	6
Makler*innen und deren Verbände	4
Architekt*innen (und deren Verbände)	3
Haus- und Grundeigentümergevereine	2
Finanzierungsinstitute	1
Wissenschaft, Sachverständige	1
Mieterverein	1
anderer Bereich	0
Summe	36

Frage 1b: Ordnen Sie Ihre Antworten räumlich ein.

Stadtbezirk	Anzahl
Bochum-Mitte	7
Bochum-Wattenscheid	4
Bochum-Nord	6
Bochum-Ost	3
Bochum-Süd	6
Bochum-Südwest	6
Gesamtstadt	17

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	0	9	10	4	0	3,2
normales Preissegment	4	10	8	0	0	3,8
Ein- und Zweifamilienhäuser (Eigentum)						
oberes Preissegment	0	11	7	3	1	3,3
normales Preissegment	7	9	5	1	0	4,0
Mietwohnungen						
oberes Preissegment	1	13	15	1	0	3,5
normales Preissegment	9	17	5	0	0	4,1
Preisgebundene Wohnungen						
bis 2 Räume	10	13	3	0	0	4,3
größere WE	15	10	2	0	0	4,5

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

Segment	sehr angespannt (5)			angespannt (4)	ausgewogen (3)	entspannt (2)	sehr entspannt (1)		Durchschnitt
Eigentumswohnungen									
oberes Preissegment	1	10	10	1	0	3,5			
normales Preissegment	4	15	2	0	0	4,1			
Ein- und Zweifamilienhäuser (Eigentum)									
oberes Preissegment	1	14	7	0	0	3,7			
normales Preissegment	7	12	3	0	0	4,2			
Mietwohnungsmarkt									
oberes Preissegment	1	17	8	3	0	3,6			
normales Preissegment	12	15	3	0	0	4,3			
preisgebundenes Segment									
1-2 Räume	12	14	1	0	0	4,4			
größere WE	19	8	0	0	0	4,7			

Frage 4a: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
Ich sehe zurzeit keine Probleme	1
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar	12
Bauland zu teuer	18
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung zu hoch	24
Förderangebote von Stadt/Land/Bund sind unzureichend oder nicht bedarfsgerecht konzipiert	12
Kapitalmarktlage/Kreditvergabe	17
Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (energetisch, altengerecht, etc.)	9
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen (Miete bzw. ETW)	23
zu wenig kleine Wohnungen/Apartments (Miete bzw. ETW)	15
zu hohe Ansprüche der Nachfragenden an die Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	1
zu hohe Ansprüche der Nachfragenden an die Lage/das Wohnumfeld der Objekte	3
städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	9

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
soziale Defizite im Wohnumfeld	14
Teilräumlich sehr hoher Leerstand sowie zunehmendes Auftreten von Problemimmobilien	4
Segregationsprobleme (d. h. die soziale Mischung geht zurück)	9
Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, demographische Entwicklung)	6
mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden	11
Nachlassende Bautätigkeit	22
steigende Mietbelastung	18
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	17
Suche/Auswahl der Mieter*innen, zunehmend "schwierige Mieter*innen"	11

Frage 4b: Aktuelle Probleme auf dem Eigentumsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
Ich sehe zurzeit keine Probleme	0
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar	13
Bauland zu teuer	17
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung zu hoch	18
Förderangebote von Stadt/Land/Bund sind unzureichend oder nicht bedarfsgerecht konzipiert	7
Kapitalmarktlage/Kreditvergabe	15
Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (energetisch, altengerecht, etc.)	4
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen (Miete bzw. ETW)	10
zu wenig kleine Wohnungen/Apartments (Miete bzw. ETW)	5
zu hohe Ansprüche der Nachfragenden an die Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	2
zu hohe Ansprüche der Nachfragenden an die Lage/das Wohnumfeld der Objekte	4
städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	3
soziale Defizite im Wohnumfeld	7
Teilräumlich sehr hoher Leerstand sowie zunehmendes Auftreten von Problemimmobilien	0
Segregationsprobleme (d. h. die soziale Mischung geht zurück)	3
Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, demografische Entwicklung)	2
mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden	7
nachlassende Bautätigkeit	18

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	2	21	2	1	0	3,9
Neubau im Eigentumsbereich	5	15	3	0	0	4,1
Neubau von Mietwohnungen (freifinanziert)	11	14	6	0	0	4,2
Neubau von Mietwohnungen (gefördert)	7	14	7	1	1	3,8
Bestandsmaßnahmen (z.B. Sanierung)	2	12	12	4	0	3,4
Erwerb von bestehendem Wohnraum	1	11	9	5	1	3,2

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

	positive Auswirkung (Anreiz)	negative Auswirkung (Hemmnis)
Kosten von Bauland	0	22
Verfügbarkeit von Bauland	1	16
Bestgebotsverfahren/Konzeptvergaben	2	10
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	3	15
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	1	19
Finanzierungsbedingungen	2	16
Einkommensentwicklung/Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden	2	13
Steuer- und Abschreibungsrecht	4	4
Renditeerwartungen	1	15
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	3	9
absehbare demografische Entwicklung	3	7
Infrastrukturangebot	7	3

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

	positive Auswirkung (Anreiz)	negative Auswirkung (Hemmnis)
Kosten von Bauland	0	29
Verfügbarkeit von Bauland	2	20
Bestgebotsverfahren/Konzeptverfahren	1	14
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	4	16
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	0	24
Finanzierungsbedingungen	1	22
Einkommensentwicklung/Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden	1	20
Steuer- und Abschreibungsrecht	7	3
Renditeerwartungen	2	17
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	5	12
absehbare demografische Entwicklung	5	9
Infrastrukturangebot	7	5
Sozialstruktur der Mieter*innen/Wohnungssuchenden	2	15
Mietrecht	4	17

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	5	7
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	1	17
Finanzierungsbedingungen	2	15
Einkommensentwicklung/Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden	3	13
Steuer- und Abschreibungsrecht	2	7
Renditeerwartungen	2	13
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	4	10
absehbare demografische Entwicklung	4	6
Infrastrukturangebot	5	3
Sozialstruktur der Mieter*innen/Wohnungssuchenden	2	13
Mietrecht	1	15

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

Antwortmöglichkeiten	starkes Hemmnis	Hemmnis	kein Hemmnis/ trifft nicht zu	weiß nicht
Mietenstufe 4 für Bochum zu niedrig	4	6	10	11
mangelnde kommunalpolitische Unterstützung (wohnungspolitische Konzepte, Kooperation)	3	10	13	5
Widerstand der Bevölkerung/Nachbarschaft	4	9	12	6
zu wenig Eigenkapital bei potenziellen Investor*innen	1	15	8	7
Private/kleine Investor*innen sind über die Förderung nicht ausreichend informiert	6	11	5	9
Bürokratischer Aufwand für Förderanträge zu hoch	5	14	8	4
Investor*innen fürchten die Belegungsbildung/zugewiesenes Mieterklientel	8	12	8	3
Neubaukosten zu hoch (z.B. wegen technischer Vorgaben wie EnEV, Barrierefreiheit; etc.)	22	7	0	2

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

Antwortmöglichkeiten	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Herrichten von Wohnraum zur langfristigen Unterbringung von Flüchtlingen	1	6	14	2
Zusammenlegung kleiner Wohnungen	3	9	12	4
Rückbau/Abriss	1	12	9	5
Konzepte zur Vermeidung sozialer Entmischung	5	12	10	1
Hof- und Fassadenprogramm	2	15	10	2
Baulich- gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen	2	16	8	2
Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme (Beratung, Konfliktvermittlung)	5	15	8	1
Aktivierung von Leerständen	9	12	5	3
Umgang mit Problemimmobilien	14	9	6	0
Instandhaltungsrückstau beseitigen	10	14	6	0
Modernisierung von Bad und Küche	10	15	4	0
Anbau/Ergänzung fehlender Balkone	4	22	3	0
Energetische Sanierung (Dämmung, Heizung)	13	15	2	0
Altengerechter Umbau (Barrierefrei/-arm)	9	19	2	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	2	4	17	2
Gemeinschaftliches Wohnen/alternative Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnprojekte)	3	14	10	2
Kleine Wohnungen	11	9	7	0
Alten- und Pflegeheime	4	17	6	1
Studentisches Wohnen	3	18	8	1
Geförderte Mietwohnungen	15	11	3	0
Große Wohnungen	13	13	4	0
Betreutes Wohnen (für Senior*innen)	7	21	2	0

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

	sehr angespannt (5)	angespannt (4)	ausgewogen (3)	entspannt (2)	sehr entspannt (1)	Durchschnittswert
Senior*innen	7	20	2	0	0	4,2
Familien	13	17	0	0	0	4,4
Studierende	5	15	8	0	0	3,9
Singles	2	11	14	2	0	3,4
Einkommensstarke	0	2	14	12	1	2,6
Einkommensschwache	13	17	1	0	0	4,4
Paare ohne Kinder	0	6	13	10	0	2,9
Alleinerziehende	14	14	3	0	0	4,4
Geflüchtete	9	10	7	0	1	4,0

Frage 11 a: Entwicklung des Leerstandes

	starke Abnahme	Abnahme	keine Veränderung	Zunahme	starke Zunahme
in den letzten 12 Monaten	3	6	18	1	0
in den kommenden 12 Monaten (Erwartung)	3	5	17	2	0

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

Antwortmöglichkeiten	generelle Einschätzung
„unechter“ Leerstand (Wohnung wird nur temporär benutzt, z. B. Zweitwohnung)	0
spekulativer Leerstand	0
Vermietungsschwierigkeiten, fehlende Nachfrage	2
Verkauf, Abriss, Rückbau	4
„freiwilliger“ Leerstand (z. B. Angst vor „Mietnomaden“)	7
Mängel im Gebäude (z. B. fehlende Dämmung)	8
städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	8
Überforderung/Desinteresse der Eigentümer*innen	8
soziale Defizite im Wohnumfeld	13
Mängel in der Wohnung (z. B. fehlender Balkon)	16
Instandsetzung, Modernisierung	23
Auswirkungen der Covid-19-Pandemie	2

Frage 11 c: Welche Marktsegmente sind am stärksten betroffen?

Antwortmöglichkeiten	generelle Einschätzung
Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser	1
Eigentumswohnungen	2
Mietwohnungen im Privateigentum	21
Mietwohnungen im Eigentum professioneller Akteur*innen (WU, Genossenschaften,...)	8
Preisgebundenes Marktsegment	2

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

	Anzahl der Wohnungen (Ende 2024) ⁷
Bochum gesamt	37.511
davon gefördert (in Bindung)	7.962
energetisch saniert (umfassende bauliche wärmedämmende Maßnahmen)	19.259
barrierefrei/-arm	2.700
Höhe des Leerstandes	751
Wie viele der leerstehenden Wohnungen stehen dem Markt innerhalb von 3 Monaten für die Wiedervermietung zur Verfügung?	342

7) Ohne Wohnheimplätze

Glossar

Ausgewählte Wohnungsmarkindikatoren (Anmerkungen und Erläuterungen)
Datenquelle (sofern nicht anderslautend angegeben): Stadt Bochum,
Fachbereich Statistik und Wirkungscontrolling
Stichtag: 31. Dezember 2024 (sofern nicht abweichend angegeben)

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

Angebots-Kaufpreise (für Wohnimmobilien) Die empirica-Preisdatenbank umfasst kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierte Immobilieninserate aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte. Im vorliegenden Bericht werden für Kaufangebote die Medianwerte für den Zeitraum 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 auf Ebene der sechs Stadtbezirke dargestellt. Die Kaufpreisdaten für Eigentumswohnungen auf Ortsteilebene beziehen sich dagegen auf den Zeitraum Juli 2022 bis Juni 2025, dabei werden Ortsteile mit zu geringer Fallzahl (weniger als 30 Datensätze) mit ‚k.A.‘ angegeben.

Angebotsmiete Die empirica-Preisdatenbank umfasst kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierte Immobilieninserate aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte. Im vorliegenden Bericht werden für Mietangebote die Medianwerte für den Zeitraum 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 dargestellt.

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

Ausländer*innenanteil (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 2022 bis 2024 in Relation zum Wohnungsbestand des Jahres 2021 gesetzt (Quelle: Bautätigkeitsstatistik; IT.NRW).

Bautätigkeit Dargestellt sind Baufertigstellungen (Neubau) von Wohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime, Summe der Jahre 2022 bis 2024 ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Die Summe der dargestellten kleinräumigen Einzelwerte muss nicht dem gesamtstädtischen Wert entsprechen, da es Fälle ohne räumliche Zuordnung geben kann (Quelle: Bautätigkeitsstatistik zur Fortschreibung der Gebäudedatei der Stadt Bochum).

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

Bevölkerungsdichte Einwohner*innen je Quadratkilometer Fläche Stadtgebiet.

Eigentumsquote (selbst genutztes Wohneigentum) Wird eine Wohnung von Eigentümer*innen bewohnt, unabhängig davon, ob es sich um Einzelpersonen oder eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümer*innen handelt, so heißt sie Eigentümer*innenwohnung. Die Anzahl dieser Wohnungen wird zum Stichtag Juni 2023 gerundet dargestellt. Die Eigentumsquote errechnet sich auf Grundlage der Wohnungen in Wohngebäuden anhand der Gebäudedatei der Stadt Bochum zum 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*innen ermittelt. Die Einwohnerzahl beinhaltet in der Regel die wohnberechtigte Bevölkerung. Hierzu zählen Personen, die in Bochum einen Hauptwohnsitz haben und diejenigen, die mit Nebenwohnsitz gemeldet sind.

Einwohner*innen mit 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 2023 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 Haushaltsgenerierungsverfahren ist ein Schätzverfahren (keine Erhebung) auf der Basis der Einwohnermeldedaten. Die Werte sind gerundet, sodass sich eine Abweichung zwischen Einzel- und Gesamtwert (Stadt und Stadtbezirke) ergeben kann. Die Bevölkerung in Studierenden-, Schwesternheimen und in Altenwohnungen wird in das Haushaltsgenerierungsverfahren 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.

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

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

Wohnfläche Abgeleitet aus der Gebäudedatei wird die Wohnfläche je Wohnung sowie die Wohnfläche je Einwohner*in berechnet. Bitte Hinweise zum Indikator ‚Wohngebäude/Wohnungsbestand‘ beachten.

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

Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

Datenstand 31.12.2024 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	2.443	8,69	1.920	820	1.100	70	42,7	5,2	82,8
11 Gleisdreieck	1,26	2.289	9,91	770	110	660	70	14,4	1,3	85,7
13 Altenbochum	3,13	2.709	8,84	1.810	930	880	70	51,4	7,2	76,8
14 Südköln	2,70	2.708	10,00	2.000	570	1.430	190	28,4	11,0	79,0
15 Kruppwerke	6,51	2.497	9,17	2.050	940	1.110	80	45,9	5,4	86,3
16 Hamme	3,89	2.013	8,49	1.680	490	1.190	150	29,1	5,4	77,4
17 Hordel	2,35	k.A.	8,00	950	830	120	0	87,5	3,2	88,4
18 Hofstede	3,24	1.611	8,70	1.490	760	720	50	51,4	4,7	71,1
19 Riemke	3,83	1.797	8,46	1.240	610	620	30	49,5	8,9	71,0
1 Mitte	32,58	2.449	9,07	13.900	6.100	7.800	700	43,6	5,8	79,9
24 Günnigfeld	1,66	1.733	7,61	950	530	420	30	55,8	9,5	69,5
25 Wat-Mitte	4,61	1.885	8,00	2.910	1.210	1.700	240	41,7	5,2	78,4
26 Leithe	2,80	1.762	7,75	1.160	600	560	30	52,0	16,4	69,0
27 Westfeld	3,75	1.751	8,04	1.200	430	770	140	35,9	5,8	66,7
28 Höntrup	7,93	2.113	8,50	2.990	1.940	1.050	110	65,0	9,4	48,5
29 Eppendorf	3,22	2.106	9,63	2.090	1.420	670	30	67,8	8,6	55,0
2 Wattenscheid	23,96	2.004	8,20	11.300	6.100	5.200	600	54,3	9,7	63,7
36 Bergen/Hiltrop	4,91	k.A.	7,28	2.350	1.710	640	30	72,8	13,2	69,4
37 Gerthe	5,87	2.100	7,80	1.590	960	630	30	60,6	15,1	62,3
38 Harpen/Rosenberg	3,96	k.A.	7,54	1.560	1.110	450	40	71,3	7,7	64,1
39 Kornharpen/ Voede-Abzweig	4,08	k.A.	7,89	1.320	780	550	50	58,6	9,8	68,2
3 Nord	18,82	2.148	7,85	6.800	4.600	2.300	100	66,9	11,8	66,2
46 Laer	4,46	k.A.	8,24	770	360	410	40	46,9	5,2	51,9
47 Werne	4,89	2.019	8,02	2.160	970	1.190	90	44,9	6,9	69,0
48 Langendreer	11,54	2.090	8,01	4.300	2.550	1.750	120	59,3	10,0	61,4
49 Langendreer-Alter Bahnhof	2,58	k.A.	8,61	890	370	520	50	41,4	7,9	75,3
4 Ost	23,47	2.090	8,20	8.100	4.200	3.900	300	52,3	8,6	64,2
53 Wiemelhausen/ Brenschede	5,46	3.465	9,95	3.150	1.870	1.270	90	59,5	9,8	67,0
54 Stiepel	12,50	3.400	10,38	2.970	2.380	590	30	80,1	10,4	46,1
55 Querenburg	9,11	2.115	8,00	1.970	1.380	590	170	70,2	5,6	54,3
5 Süd	27,07	2.755	9,52	8.100	5.600	2.500	300	69,7	8,6	55,6
63 Weitmar-Mitte	4,74	2.461	9,50	2.730	1.630	1.110	70	59,5	9,2	70,7
64 Weitmar-Mark	5,16	2.786	10,00	2.410	1.500	920	40	62,0	10,8	51,0
65 Linden	4,55	2.298	8,67	2.830	1.970	860	60	69,6	13,8	50,5
66 Dahlhausen	5,05	2.369	8,37	2.550	1.640	910	70	64,3	14,9	53,3
6 Südwest	19,50	2.685	9,32	10.500	6.700	3.800	200	63,9	11,4	56,2
Bochum gesamt	145,66	2.318	8,76	58.700	33.400	25.400	2.300	56,8	9,0	65,4

Statistischer Bezirk (Ortsteil)	Wohnungsbestand (Wohneinheiten)	Bautätigkeit (Fertigstellungen 2020-2024)	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	7.710	264	1.480	20,0	307	4,0	151	76,0	43,2
11 Gleisdreieck	4.520	19	310	7,0	230	5,1	21	64,3	30,6
13 Altenbochum	6.750	145	1.380	21,0	574	8,5	197	71,9	39,9
14 Südinnenstadt	10.260	120	1.570	15,0	399	3,9	112	70,4	41,8
15 Kruppwerke	8.310	41	1.160	14,0	298	3,6	58	58,9	31,5
16 Hamme	8.850	18	1.170	13,0	471	5,3	124	60,9	34,1
17 Hordel	1.600	3	830	52,0	174	10,9	68	70,4	34,5
18 Hofstede	5.450	76	1.100	20,0	293	5,4	124	66,9	35,2
19 Riemke	4.340	48	970	22,0	193	4,4	27	64,6	36,3
1 Mitte	57.800	734	10.000	17,0	2.939	5,1	882	67,0	36,8
24 Günnigfeld	3.320	20	840	25,0	111	3,3	21	64,6	37,8
25 Wat-Mitte	13.090	132	2.220	17,0	327	2,5	140	63,9	35,9
26 Leithe	4.290	3	900	21,0	203	4,7	64	63,0	36,1
27 Westenfeld	5.980	73	1.230	21,0	163	2,7	2	70,2	39,0
28 Höntrop	9.020	66	2.820	31,0	960	10,6	61	78,7	41,6
29 Eppendorf	5.520	70	1.850	34,0	162	2,9	70	79,5	45,3
2 Wattenscheid	41.200	364	9.900	24,0	1.926	4,7	358	70,1	39,1
36 Bergen/Hiltrop	5.630	43	1.850	33,0	569	10,1	110	73,5	39,8
37 Gerthe	4.730	25	1.260	27,0	241	5,1	27	74,1	39,0
38 Harpen/Rosenberg	4.470	44	1.450	33,0	261	5,8	56	76,2	39,4
39 Kornharpen/ Voede-Abzweig	4.410	104	960	22,0	484	11,0	90	69,1	38,8
3 Nord	19.200	216	5.500	29,0	1.555	8,1	283	73,3	39,3
46 Laer	3.100	17	640	21,0	404	13,0	6	73,0	36,2
47 Werne	8.420	175	1.560	19,0	741	8,8	76	65,7	36,0
48 Langendreer	13.700	188	3.670	27,0	1.291	9,4	139	73,5	40,1
49 Langendreer-Alter Bahnhof	3.830	101	670	18,0	107	2,8	0	64,6	35,8
4 Ost	29.000	481	6.500	23,0	2.543	8,8	221	70,0	37,9
53 Wiemelhausen/ Brenschede	9.870	339	2.940	31,0	512	5,2	304	77,7	41,1
54 Stiepel	6.070	141	2.640	44,0	22	0,4	0	94,1	51,1
55 Querenburg	7.210	94	1.830	25,0	1.229	17,0	41	81,7	27,7
5 Süd	23.100	574	7.400	33,0	1.763	7,6	345	83,2	37,7
63 Weitmar-Mitte	8.910	173	2.230	25,0	277	3,1	96	72,6	38,5
64 Weitmar-Mark	6.940	151	2.430	36,0	197	2,8	121	79,7	46,2
65 Linden	7.500	54	2.750	37,0	408	5,4	97	79,4	42,8
66 Dahlhausen	7.110	97	2.340	33,0	408	5,7	138	77,1	42,8
6 Südwest	30.500	475	9.700	32,0	1.290	4,2	452	76,9	42,2
Bochum gesamt	200.900	2.844	49.000	25,0	12.016	6,0	2.541	72,0	38,6

Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

Datenstand 31.12.2024 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 Ein- wanderungsgeschichte (absolut)	EW mit Einwan- derungsgeschichte (%)	Bedarfsgemein- schaften im SGB II-Leistungsbezug	Arbeitslosenanteil (%)	Altenquotient	Jugendquotient	Haushalte	durchschnittliche Haushaltsgröße
Wohnungsnachfrage													
10 Grumme	13.551	2.389	-60	62	11,7	3.759	27,7	402	4,3	54,2	23,0	7410	1,78
11 Gleisdreieck	9.497	7.515	-107	141	31,9	4.977	52,4	715	8,6	26,9	16,4	5.840	1,53
13 Altenbochum	12.141	3.884	-125	47	11,3	3.448	28,4	490	5,4	64,4	25,1	6.720	1,72
14 Südtinnenstadt	17.300	6.418	-21	40	11,5	4.459	25,8	583	4,8	40,0	16,2	11.000	1,55
15 Kruppwerke	15.540	2.387	-4	118	32,0	8.894	57,2	1.724	12,5	31,7	25,7	8.590	1,79
16 Hamme	15.775	4.054	38	44	26,6	7.733	49,0	1.245	9,6	32,9	25,6	8.910	1,76
17 Hordel	3.250	1.385	-13	-21	9,3	715	22,0	128	6,1	62,4	31,2	1.540	2,10
18 Hofstede	10.341	3.193	19	142	22,6	4.589	44,4	784	9,5	46,9	29,4	5.420	1,88
19 Riemke	7.723	2.014	-36	41	16,5	2.800	36,3	471	8,1	48,7	28,6	4.030	1,88
1 Mitte	105.118	3.227	-309	614	20,0	41.374	39,4	6.542	7,8	42,2	23,4	59.500	1,73
24 Günnigfeld	5.665	3.418	-14	-10	21,7	1.978	34,9	500	10,9	51,2	33,4	2.920	1,94
25 Wat-Mitte	23.309	5.054	-104	227	27,2	10.731	46,0	2.334	12,2	47,5	32,2	12.030	1,91
26 Leithe	7.487	2.677	-31	44	20,3	2.804	37,5	602	9,9	51,3	30,6	3.770	1,93
27 Westenfeld	10.784	2.878	-18	152	19,7	4.222	39,2	697	8,8	60,8	30,4	5.750	1,86
28 Höntrop	17.042	2.150	-85	24	11,3	4.774	28,0	837	7,1	68,4	31,6	8.530	1,97
29 Eppendorf	9.678	3.003	-78	52	6,4	1.717	17,7	256	4,1	75,2	29,6	4.950	1,91
2 Wattenscheid	73.965	3.087	-330	489	18,6	26.226	35,5	5.226	9,2	58,0	31,4	37.900	1,92
36 Bergen/Hiltrop	10.386	2.117	-98	-23	8,3	2.640	25,4	432	5,9	67,9	29,4	5.160	1,97
37 Gerthe	8.980	1.529	-7	55	14,6	2.771	30,9	475	7,9	54,3	28,8	4.720	1,90
38 Harpen/Rosenberg	8.642	2.181	-54	11	12,4	2.717	31,4	358	6,0	75,4	30,3	4.240	1,96
39 Kornharpen/ Voede-Abzweig	7.856	1.927	-3	688	13,4	2.493	31,7	611	9,0	57,9	27,2	4.110	1,83
3 Nord	35.864	1.906	-162	731	12,0	10.621	29,6	1.876	7,2	63,7	28,9	18.200	1,92
46 Laer	6.256	1.401	-2	46	18,7	2.972	47,5	353	7,3	55,2	34,5	3.090	2,00
47 Werne	15.345	3.138	-89	215	20,9	6.141	40,0	1.170	9,1	49,3	29,4	7.990	1,90
48 Langendreer	25.139	2.179	-183	133	12,5	7.806	31,1	1.357	7,4	60,0	29,5	12.820	1,92
49 Langendreer-Alter Bahnhof	6.908	2.681	0	110	22,8	2.875	41,6	509	8,4	42,2	28,9	3.700	1,86
4 Ost	53.648	2.286	-274	504	17,0	19.794	36,9	3.389	8,0	53,9	30,0	27.600	1,91
53 Wiemelhausen/ Brenschede	18.654	3.414	-119	282	12,0	4.923	26,4	421	3,5	59,7	23,3	10.190	1,79
54 Stiepel	11.172	894	-68	26	3,7	1.658	14,8	97	2,3	73,6	29,9	5.580	1,99
55 Querenburg	21.294	2.337	16	429	34,1	12.650	59,4	1.236	7,3	32,3	26,2	11.190	1,82
5 Süd	51.120	1.888	-171	737	19,4	19.231	37,6	1.754	4,9	49,7	25,9	27.000	1,84
63 Weitmar-Mitte	16.795	3.541	-65	213	14,3	5.292	31,5	744	6,6	52,4	28,4	8.930	1,85
64 Weitmar-Mark	11.981	2.323	-108	119	6,3	2.178	18,2	246	4,1	78,2	26,3	6.400	1,84
65 Linden	13.905	3.057	-103	64	9,2	3.088	22,2	448	4,9	69,5	29,5	7.080	1,93
66 Dahlhausen	12.808	2.538	-58	72	9,8	3.017	23,6	518	6,0	63,8	31,2	6.450	1,97
6 Südwest	55.489	2.846	-334	468	10,2	13.575	24,5	1.956	5,5	64,4	28,9	28.900	1,89
Bochum gesamt	375.204	2.576	-1.580	3.543	17,0	130.821	34,9	20.796	7,4	53,0	27,0	199.100	1,85

Statistische Gliederung der Stadt Bochum

Stadtbezirke und statistische Bezirke (Ortsteile)



Kontakt

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