



Wohnungsmarktbarometer 2021

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

Impressum

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

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

Konzept: Uwe Langer, Wolfgang Loke, Iris Stendera

Layout: Renate Foja

Titelbild: Bernsteinweg © Wolfgang Loke

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: 978-3-8093-0337-4
Bochum, Oktober 2021

Inhalt

	Seite
Vorwort	4
1 Wohnungsmarktbarometer 2021	5
2 Preisdatenauswertung: Mietwohnungen	27
3 Preisdatenauswertung: Wohneigentum	41
3.1 Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	43
3.2 Eigentumswohnungen	47
4 Anhang	55
Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen	56
Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktextpert*innen	57
Fragebogenauswertung zum Wohnungsmarktbarometer	58
Glossar	67
Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile	70
Statistisches Gliederungssystem der Stadt Bochum (Karte)	73

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

die Covid-19-Pandemie hat sich im Frühjahr 2020 schlagartig auf nahezu alle unsere Lebensbereiche ausgewirkt. Auch wenn sich die Situation allmählich wieder zu „normalisieren“ scheint, so befinden wir uns weiterhin in einer Phase der Ungewissheit, wie sich die Lebensverhältnisse künftig entwickeln werden. Auch auf dem Wohnungsmarkt haben wir es mit Ungewissheiten zu tun. Im letzten Wohnungsmarktbericht haben wir an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen der Pandemie auf den Wohnungsmarkt aufgrund der Komplexität und mangelnden Vorhersehbarkeit der Entwicklungen weiter zu beobachten und aufzuarbeiten sind.

Im zweiten Jahr der Pandemie kann vorsichtig festgestellt werden, dass die ganz großen Einschnitte und Probleme am Wohnungsmarkt bislang ausgeblieben sind. Wie die nun vorliegende Broschüre „Wohnungsmarktbarometer 2021“ aufzeigt, erwartet die Mehrheit der befragten Expert*innen wegen der Covid-19-Pandemie bislang zwar keine größeren Probleme für den Bochumer Wohnungsmarkt – gleichwohl wird die Wohnungsmarktsituation in Bochum unabhängig von der Pandemielage in allen Teilsegmenten weiterhin als angespannt bewertet.

Die angespannte Marktsituation lässt sich zudem aus der Entwicklung der Wohnungsmieten und Immobilienpreise ablesen. Dazu werden seit vielen Jahren Angebotspreise aus der empirica-Preisdatenbank ausgewertet, welche differenzierte Betrachtungen der auf dem Markt angebotenen Wohnungen und Wohnimmobilien ermöglicht. Die aktuellen Erkenntnisse aus dem Sommer 2021 werden in der vorliegenden Broschüre ausführlich dargestellt.

Weitere Indikatoren und kleinräumige Strukturdaten sind im Anhang auf Ebene der Bochumer Ortsteile abgebildet. Eine weitergehende Analyse und Aufbereitung der Daten erfolgt dann wieder – im bewährten Zwei-Jahres-Rhythmus – im nächsten Wohnungsmarktbericht 2022.

Ich möchte mich bei allen bedanken, die mit uns gemeinsam die Wohnraumentwicklung unserer Stadt gestalten. Danken möchte ich auch allen Expertinnen und Experten, die – zum Teil bereits seit vielen Jahren – an unseren Befragungen teilnehmen. Ich würde mich freuen, wenn Sie auch zukünftig unsere Arbeit unterstützen.

Ich wünsche Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre des Bochumer Wohnungsmarktbarometers 2021.

Dr. Markus Bradtke
Stadtbaurat

1 Wohnungsmarktbarometer

Befragung von Bochumer Wohnungsmarktextpert*innen

1 Wohnungsmarktbarometer

Vorbemerkung

Mit dem Wohnungsmarktbarometer 2021 werden die Ergebnisse der jährlichen Befragung von Wohnungsmarktexpert*innen zum mittlerweile 19. Mal vorgestellt. Dafür hat das Amt für Stadtplanung und Wohnen im Frühjahr 2021 über 110 Marktakteure per E-Mail angeschrieben und mit einem Fragebogen um Einschätzungen zur Lage auf dem lokalen Wohnungsmarkt gebeten.

Während im Vorjahr die Befragung zu Beginn der weltweiten Covid-19-Pandemie durchgeführt wurde, erfolgte die aktuelle Befragung in einer Phase zwischen der sogenannten zweiten und dritten Welle bei steigenden Inzidenzwerten, auf die die Politik im späteren Verlauf mit der sogenannten „Corona-Notbremse“ reagierte. Die Befragungsteilnehmer*innen wurden daher jetzt erstmals um eine Einschätzung gebeten, welche Folgen sich aus der Pandemielage für den Bochumer Wohnungsmarkt ergeben.

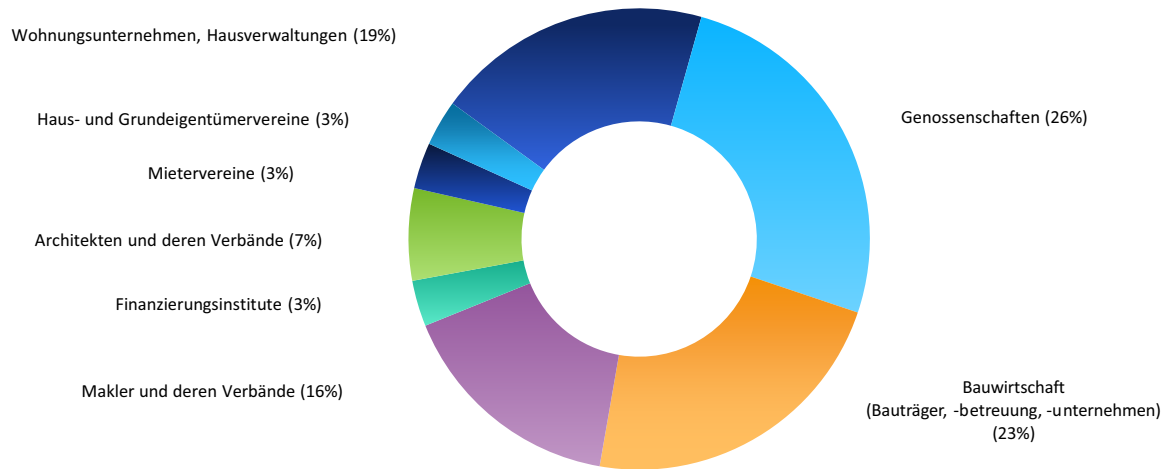
Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse basieren auf den Angaben von 30 Akteuren (Teilnehmer*innenliste siehe Anhang). Diese entstammen unterschiedlichen Bereichen. Der überwiegende Teil ist in der Wohnungswirtschaft tätig. Der Wirkungskreis erstreckt sich mehrheitlich auf das gesamte Stadtgebiet (oder darüber hinaus), einige wenige beziehen ihre Antworten dagegen nur auf einen oder mehrere Stadtbezirke im Stadtgebiet.

Auch wenn die Ergebnisse wie in den Vorjahren nur bedingt als repräsentativ zu bezeichnen sind, so bilden

sie trotzdem ein subjektives Stimmungsbild der Befragungsteilnehmer*innen ab, welches auf einem breiten Spektrum an lokalen Erfahrungen und Einschätzungen basiert. Die Antworten weichen zwar teilweise voneinander ab, was vermutlich damit zu erklären ist, dass die Expert*innen aus ihrer spezifischen beruflichen Tätigkeit heraus unterschiedliche Sichtweisen auf das jeweilige Untersuchungsfeld besitzen. Durch kontinuierliche Fortschreibung der überwiegend standardisierten Fragen kann in der Zeitreihe seit 2003 zwischen kurzfristigen Schwankungen und längerfristigen Trends unterschieden werden.

Wie in den Vorjahren erfolgt die Bewertung aus Sicht der Nachfrageseite: Wenn also in Bochum 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 einher mit geringen Leerstandszahlen sowie mit relativ hohen und steigenden Mieten bzw. Kaufpreisen (vgl. hierzu auch die Ausführungen in den Kapitel 2 und 3).

Abb. 1: Tätigkeitsbereich der Befragungsteilnehmer*innen



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnungsmarktbarometer 2021)

1 Wohnungsmarktbarometer

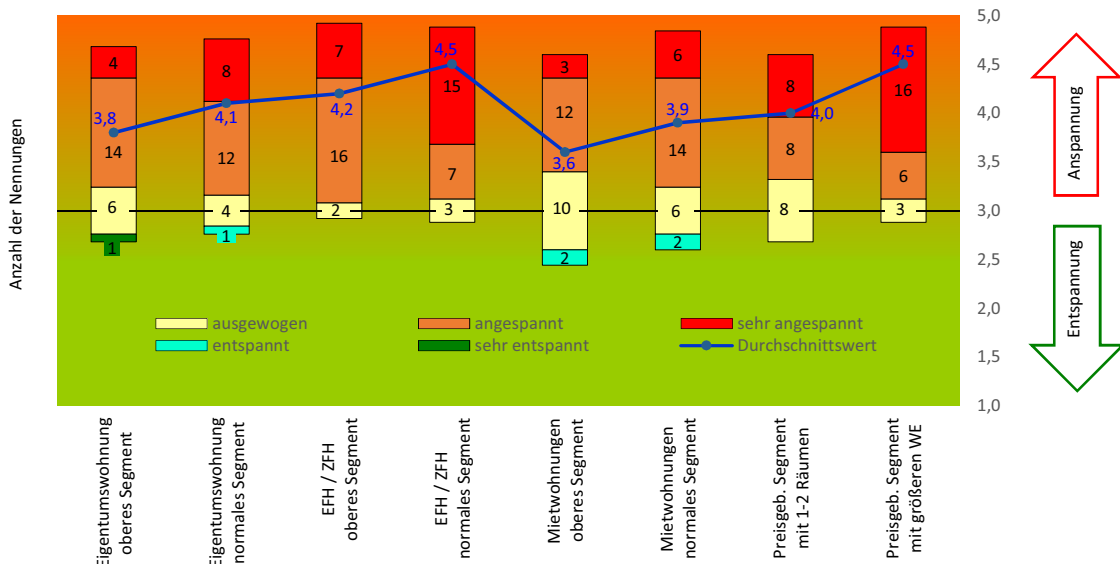
Marktlage und Entwicklung

Die Marktanspannung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt bleibt auch 2021 bestehen und gilt für alle Teilmärkte. Aktuell gilt dies vor allem für das Segment der größeren, geförderten Mietwohnungen, hier bewerten mehr als die Hälfte der Befragungsteilnehmer*innen die Marktlage als „sehr angespannt“.

Auf dem Eigentumsmarkt verhält es sich vergleichbar angespannt, hier wird vor allem die Situation für Einfamilienhäuser des normalen Preissegmentes mehrheitlich als sehr angespannt eingeschätzt. Aber auch bei den Eigentumswohnungen bewerten die Akteure die Situation überwiegend als angespannt.

Seit Beginn der jährlichen Befragung von Bochumer Wohnungsmarktakteuren wird die Marktlage langsam, aber stetig angespannter eingeschätzt. Wurde die Marktlage anfangs noch entspannt bis ausgewogen bewertet, wird die Situation seit etwa sechs Jahren für alle Segmente als überwiegend angespannt – teilweise sogar als sehr angespannt – eingeschätzt. Für die nächsten 2 bis 5 Jahre erwarten die Wohnungsmarktexpert*innen nur wenig Veränderung, die Situation verharrt auf einem weitgehend angespannten Niveau.

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

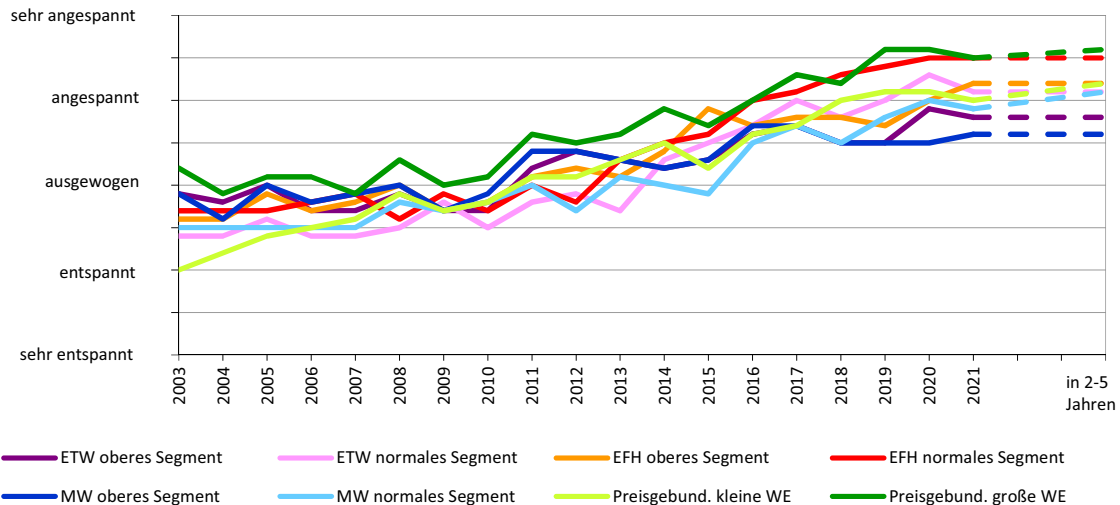


Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnungsmarktbarometer 2021)

Vergleicht man die aktuelle Marktlage des Jahres 2021 mit den vor drei Jahren abgefragten Erwartungen für die Zukunft¹⁾, so lässt sich feststellen, dass die Wohnungsmarktextpert*innen seinerzeit die künftige Entwicklung etwas optimistischer (im Sinne einer

Entspannung der Marktlage) eingeschätzt hatten. Vor allem bei den Mietwohnungen des normalen Preissegments sowie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern wird die aktuelle Situation deutlich angespannter bewertet als damals erwartet.

Abb. 3: Beurteilung der Marktlage



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnungsmarktbarometer 2021)

¹⁾ vgl. Wohnungsmarktbarometer 2018

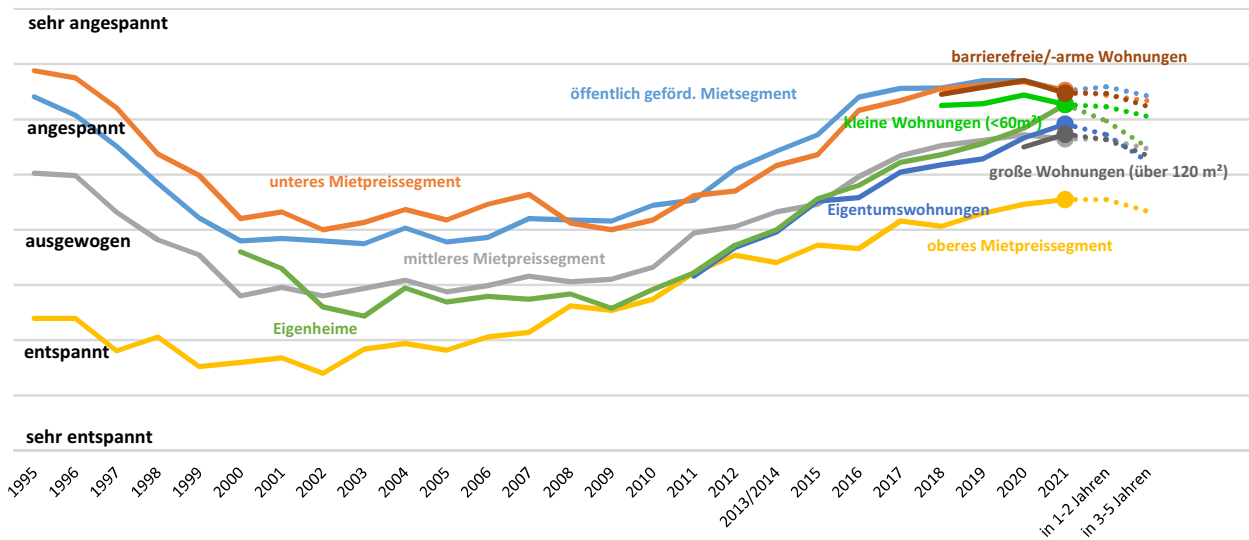
1 Wohnungsmarktbarometer

Marktlage auf Landesebene

Auf Landesebene führt die NRW.BANK seit 1995 eine jährliche Befragung von Akteursgruppen rund um den Wohnungsmarkt durch. An der diesjährigen Befragung haben mehr als 435 Fachleute aus Wohnungs- und

Bauwirtschaft, Kommunalverwaltungen, Kreditinstituten, Wissenschaft und Interessensverbänden teilgenommen.²⁾

Abb. 4: Entwicklung der Wohnungsmarktlage in Nordrhein-Westfalen



Quelle: NRW.Bank-Wohnungsmarktbarometer 2021

²⁾ vgl. Broschüre „Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen - Wohnungsmarktbarometer 2021“; www.nrwbank.de (Mai 2021).

Demnach nimmt die Anspannung der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen weiter zu, dies gilt vor allem für Käufer von selbstgenutztem Wohneigentum. Die Attraktivität von Wohnimmobilien ist angesichts niedriger Kapitalmarktzinsen ungebrochen hoch und dürfte durch die Pandemie eher noch verstärkt werden. Aber auch der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau sowie das untere und mittlere Mietpreissegment werden weiterhin als „angespannt“ bis „sehr angespannt“ eingeschätzt, wenngleich sich hier eine Stabilisierung auf hohem Niveau andeutet.

Auch wenn eine hohe Analogie der Antworten im Vergleich zum Bochumer Wohnungsmarktbarometer auffällt, so wird die Marktlage landesweit tendenziell etwas entspannter eingeschätzt. Auch für die kommenden Jahre gehen die Experten in allen Segmenten landesweit eher von einer leichten Entspannung des Wohnungsmarktes aus, während von den Bochumer Akteuren eher eine Stagnation (auf hohem Niveau) erwartet wird. Beiden Befragungen ist jedoch zu entnehmen, dass der geförderte Wohnungsbau einen auffallend hohen Anspannungsgrad halten wird.

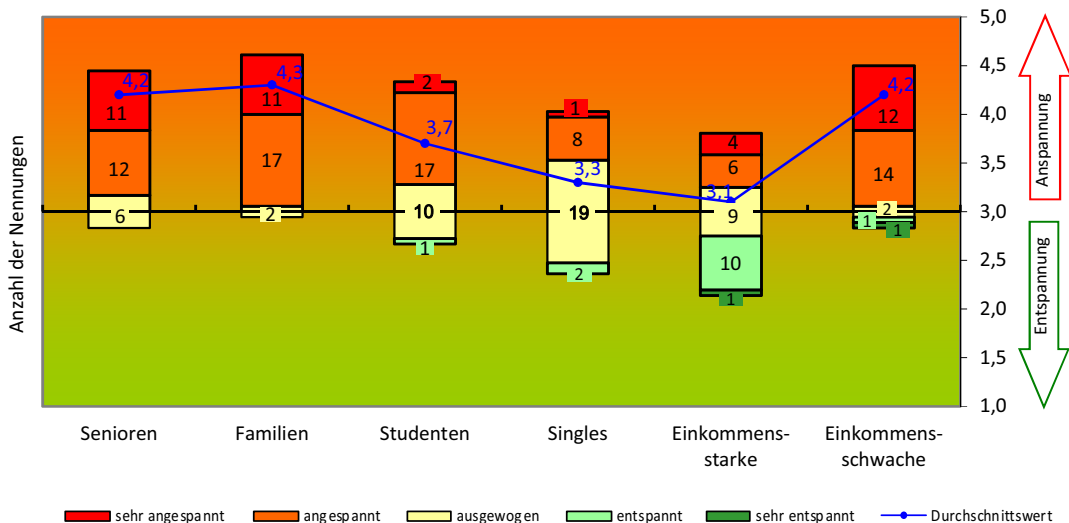
1 Wohnungsmarktbarometer

Marktlage für ausgewählte Personengruppen

Die Marktsituation in Bochum stellt sich – wie zuvor dargestellt – für alle Segmente als angespannt dar. Davon werden die verschiedenen Nachfragegruppen vermutlich unterschiedlich stark betroffen sein, womöglich noch verstärkt durch differenzierte Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die verschiedenen Personen- und Berufsgruppen.

Generell hat sich an dem Ergebnis im Vorjahresvergleich nur wenig verändert. Vor allem für Familien, Einkommensschwache und Senior*innen wird die Marktsituation am angespanntesten beurteilt. Mehr als ein Drittel der Akteure bewertet die Situation für diese Personengruppen sogar als „sehr angespannt“.

Abb. 5: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnungsmarktbarometer 2021)

Unverändert gegenüber dem Vorjahr – trotz Corona – wird die Situation der Studenten als ausgewogen bis (überwiegend) angespannt beurteilt. Bei den Single-Haushalten gehen die meisten Expert*innen dagegen von einer vergleichsweise ausgewogenen Marktsituation aus. Auch wenn sich die einzelnen Zielgruppen nicht immer genau abgrenzen lassen (Single-Haushalte können beispielsweise genauso gut Studierende wie auch Senior*innen sein) ist trotz dieser Unschärfe davon auszugehen, dass Studierende überwiegend vor allem zentrale, gut angebundene Standorte im städtischen Raum präferieren und besonderen Wert auf günstige Mietpreise legen. Senior*innen legen

womöglich eher Wert auf altengerechten Wohnraum im angestammten Wohnumfeld/ Quartier, während „die anderen Singles“ oftmals über ein höheres Einkommen verfügen (können) und ein größeres Angebot am Markt vorfinden.

Auch wenn die Marktlage für Einkommensstarke – wie im Grunde zu erwarten – am günstigsten und überwiegend ausgewogen eingeschätzt wird, so ist gleichwohl festzustellen, dass sich selbst bei ausreichendem Budget nicht alle Wohnwünsche in Bochum ohne weiteres realisieren lassen.

1 Wohnungsmarktbarometer

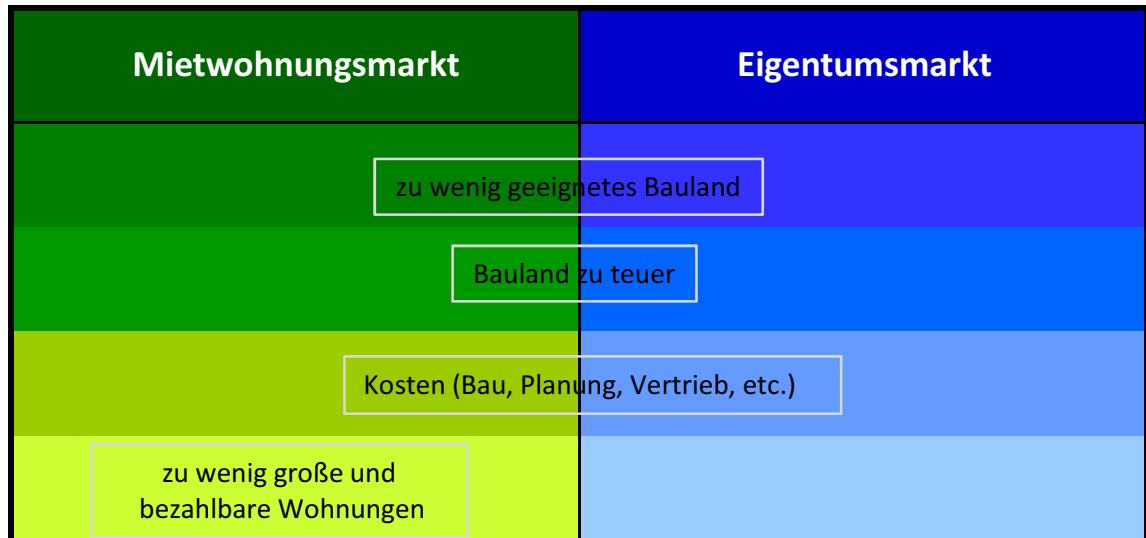
Probleme auf dem Wohnungsmarkt

Die Befragungsteilnehmer*innen konnten aus einer Auflistung möglicher Konfliktthemen jeweils bis zu 5 Aspekte für das Mietwohnungs- und Eigentumssegment auswählen. Mehr als zwei Drittel der Befragten geben die mangelnde Verfügbarkeit von (geeignetem) Bauland als Problem auf dem Bochumer Wohnungsmarkt an, dies gilt sowohl für den Mietwohnungs- als auch für den Eigentumsbereich. Damit einhergehend werden weiterhin die zu hohen Preise für Bauland kritisiert. Wobei die Bau- und Planungskosten aus Sicht der Marktakteure mittlerweile ein mindestens ebenso großes Problem darstellen.

Auf dem Mietwohnungsmarkt wird zudem das Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen bemängelt, welches unmittelbar mit der angespannten Markteinschätzung in diesem Segment korrespondiert. Deutlich weniger oft, aber immer noch von einem Drittel ausgewählt, wird außerdem der Rückgang der Sozialwohnungsbestände problematisiert.

Weitere Probleme werden nur vereinzelt wahrgenommen. Bemerkenswert ist auch, dass mögliche Auswirkungen der Covid-19-Pandemie lediglich von 10 % der Befragten als Problem eingeschätzt wurden.

Abb. 6: Die wichtigsten Problemfelder auf dem Wohnungsmarkt



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnungsmarktbarometer 2021)

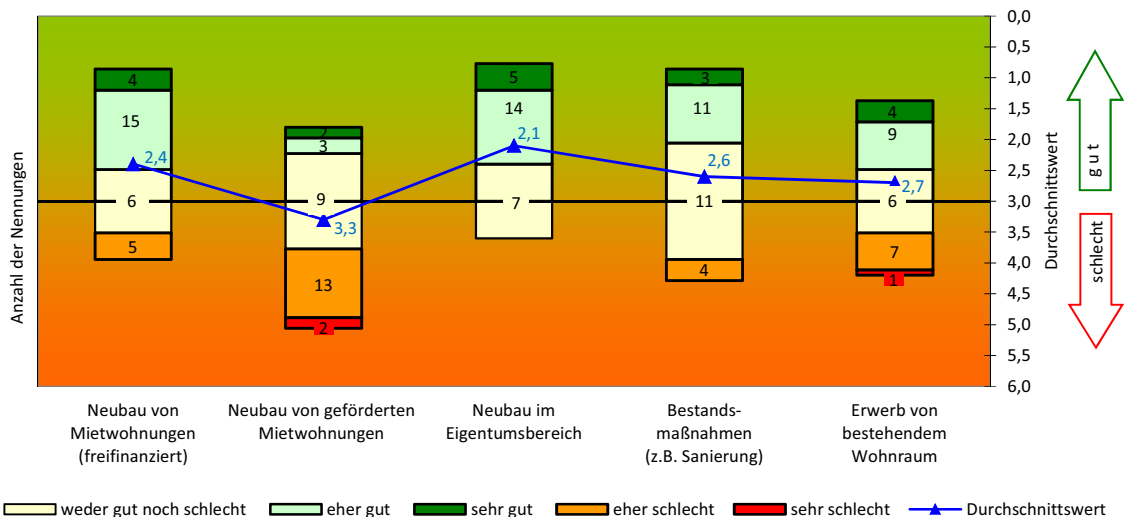
Investitionsklima

Die Befragungsteilnehmer*innen wurden auch um eine Einschätzung zum Investitionsklima in unterschiedlichen Marktsegmenten gebeten.

Die Akteure bewerten das Investitionsklima gegenüber dem Vorjahr – trotz Corona und daher etwas überraschend – insgesamt nur wenig verändert. Am positivsten wird das Investitionsklima unverändert für den Neubau im Eigentumsbereich bewertet, aber auch der Neubau von freifinanzierten Mietwohnungen wird überwiegend positiv bewertet. Ausgewogen, aber tendenziell noch „eher gut“ wird das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen und den Erwerb von bestehendem Wohnraum eingeschätzt.

Das vorwiegend positive Investitionsklima stützt sich nach Einschätzung der Befragungsteilnehmer*innen vor allem auf unverändert günstige Finanzierungsbedingungen. Aber auch die Einkommensentwicklung bzw. eine steigende Zahlungsfähigkeit der Nachfrager wird eher positiv eingeschätzt. Überwiegend gelobt wird zudem das Infrastrukturangebot in Bochum. Bemerkenswert ist ebenfalls, dass die absehbare demographische Entwicklung mehrheitlich als Investitionsanreiz eingeschätzt wird.

Abb. 7: Investitionsklima



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnungsmarktbarometer 2021)

1 Wohnungsmarktbarometer

Investitionshemmnisse im geförderten Mietwohnungsbau

Im Segment des mit Landesmitteln geförderten Mietwohnungsbaus stellt sich die Situation weniger erfreulich dar. Hier wird das Investitionsklima gegenüber dem Vorjahr zwar leicht verbessert, aber weiterhin überwiegend mit „eher schlecht“ bewertet (vgl. Abb. 7). Angesichts der attraktiven Förderkonditionen des Landes sowie der – von den Expert*innen selbst

konstatierten – auch in Zukunft angespannten Marktlage im preisgünstigen bzw. geförderten Wohnungsbau ein bemerkenswertes Ergebnis. An mangelnder kommunal(politisch)er Unterstützung oder fehlendem Eigenkapital auf Investorensseite dürfte es jedenfalls weiterhin eher nicht liegen, so das aktuelle Meinungsbild.

Abb. 8: Hemmnisse für den Neubau geförderter Mietwohnungen

Neubaukosten zu hoch
(z. B. wegen technischer Vorgaben wie EnEV, Barrierefreiheit, etc.)

Private/ kleine Investoren sind über die Förderung
nicht ausreichend informiert

Investoren fürchten die Belegungsbindung/ zugewiesenes Mieterklientel

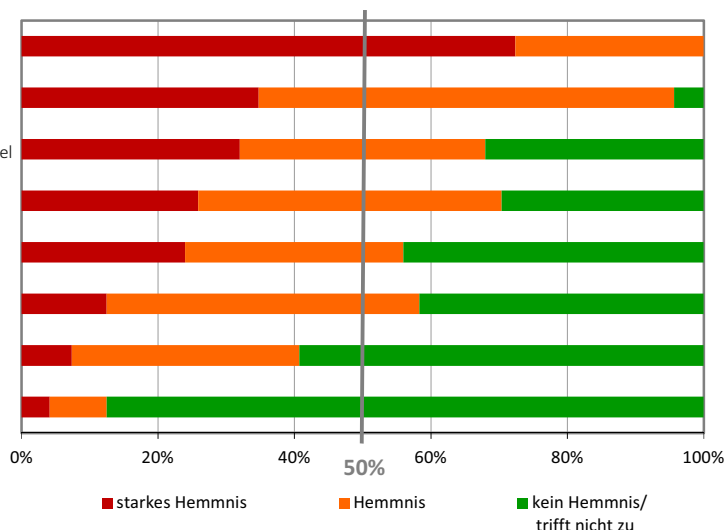
Bürokratischer Aufwand für Förderanträge zu hoch

Mietenstufe 4 für Bochum zu niedrig

Widerstand der Bevölkerung/ Nachbarschaft

mangelnde kommunalpolitische Unterstützung (Wohnungspolitische
Konzepte, Kooperation)

zu wenig Eigenkapital bei potenziellen Investoren



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnungsmarktbarometer 2021)

Als Hauptgrund bzw. als das mit Abstand größte Hemmnis für den Neubau geförderter Wohnungen bewerten die Befragungsteilnehmer*innen die Neubaukosten, die wegen zahlreicher technischer Vorschriften (z.B. EnEV, Barrierefreiheit) stark in die Höhe getrieben werden und – so eine anscheinend vorherrschende Auffassung – nicht im Verhältnis zu

den Förderkonditionen stehen. Zudem wird ein Informationsdefizit für Private und kleine Investoren gesehen. Außerdem zeigt die Umfrage, dass Investoren den bürokratischen Aufwand für das Förderverfahren sowie die Belegungsbindung mit einem „zugewiesenen Mieterklientel“ meiden³⁾.

³⁾ Hierzu scheint weiterhin Aufklärungsbedarf zu bestehen. Die Stadt Bochum übt für geförderte Wohnungen Besetzungsrechte regelmäßig dahingehend aus, dass Eigentümer*innen/ Vermieter*innen lediglich verpflichtet sind, die Wohnung gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines an den entsprechend berechtigten Personenkreis zu vermieten. Nach den Einkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau könnte schätzungsweise die Hälfte der Bochumer Haushalte (bzw. ca. 80 % der Rentner*innen) einen solchen Wohnberechtigungsschein beanspruchen.

1 Wohnungsmarktbarometer

Wohnungsneubau

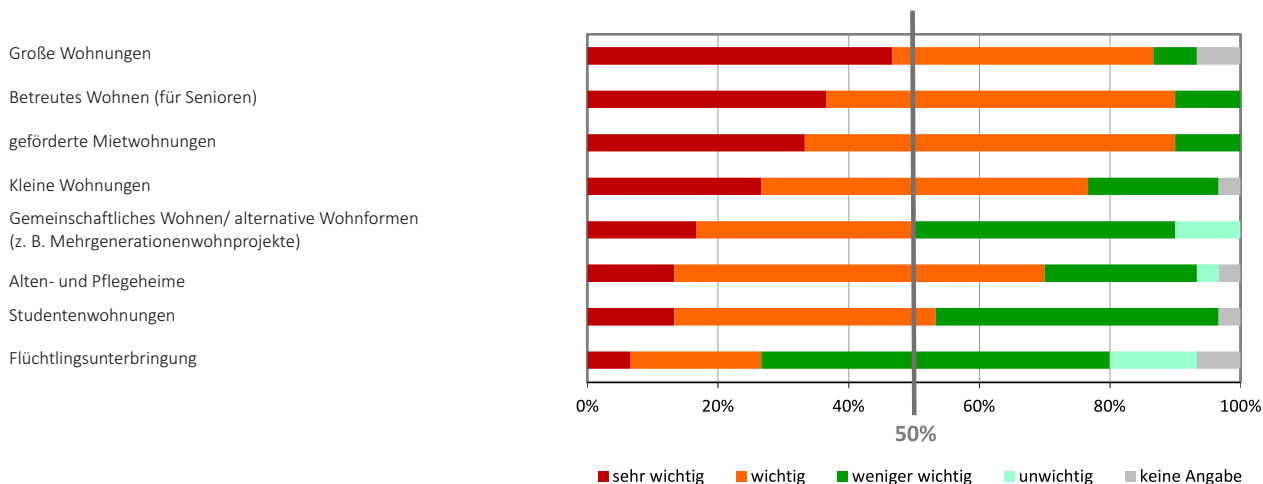
Zur Schaffung eines attraktiven Wohnungsangebotes und Entspannung der Marktlage leistet der Neubau einen wichtigen Beitrag. Angesichts begrenzter Ressourcen ist jedoch zu priorisieren, in welchen Segmenten Wohnungsneubau erforderlicher erscheint als in anderen.

Die höchste Priorität sehen die Befragungsteilnehmer*innen demnach für den Neubau vor allem von großen Wohnungen. Aber auch der Neubau von kleinen Wohnungen wird mittlerweile wieder von vielen Akteuren als (sehr) wichtig eingestuft, wogegen der

Neubau von Studierendenwohnungen für fast die Hälfte der Akteure inzwischen sogar als weniger wichtig eingeschätzt wird.

Mit hoher Übereinstimmung beurteilen die Marktteure den Neubau im Bereich betreuter Wohnformen für Senior*innen als wichtig bis sehr wichtig. Das Segment Gemeinschaftliche Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenprojekte) sowie der Neubau von Alten- und Pflegeheimen wird dagegen differenzierter bewertet und von einigen Expert*innen auch als weniger wichtig bezeichnet.

Abb. 9: Bewertung der Wichtigkeit von Neubaumaßnahmen



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnungsmarktbarometer 2021)

Der Neubau von geförderten Mietwohnungen wird wie in den Vorjahren mit großer Mehrheit der Marktakteure als wichtig bis sehr wichtig eingeschätzt, was angesichts der von den Expert*innen selbst konstatierten angespannten Marktlage im preisgünstigen bzw. geförderten Wohnungsbau nur folgerichtig erscheint. Umso bemerkenswerter, weil das Investitionsklima in diesem Segment von etwa der Hälfte der Befragten – wie oben dargestellt – aus unterschiedlichen Gründen weiterhin schlecht bewertet wird.

Der Neubau von Wohnraum zur Flüchtlingsunterbringung wird von den Expert*innen mit deutlicher Mehrheit eher für weniger wichtig bis unwichtig eingestuft. Dies dürfte eine Folge der weiter zurückgegangenen Flüchtlingszahlen sein (zumindest bis zum Zeitpunkt der Befragung), weshalb man davon ausgeht, dass die Integration inzwischen über den allgemeinen Wohnungsmarkt erfolgt.

1 Wohnungsmarktbarometer

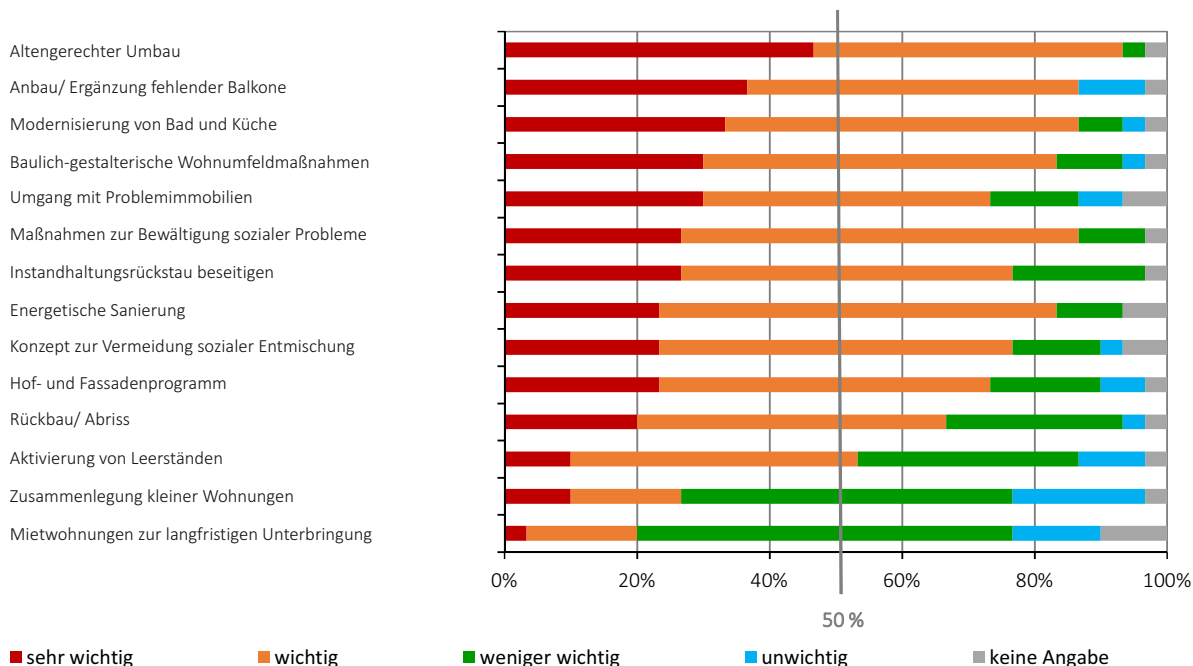
Maßnahmen im Bestand

Neben Wohnungsneubau sind es aber vor allem Bestandsmaßnahmen, die für die qualitative Aufwertung und Weiterentwicklung des Bochumer Wohnungsmarktes von großer Bedeutung sind, zumal die Wohnungsbestände im Stadtgebiet vergleichsweise alt sind.

Deutlicher noch als im Vorjahr bewerten die Expert*innen vor allem den altengerechten Umbau als wichtige bis sehr wichtige Bestandsmaßnahme.

Von höherer Bedeutung als in den Vorjahren erscheint den Akteuren der Anbau fehlender Balkone, vermutlich auch eine Folge eines pandemiebedingten Rückzugs in die eigenen vier Wände. Dazu zählt sicherlich auch weiterhin die Modernisierung von Küchen und Bädern.

Abb. 10: Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnungsmarktbarometer 2021)

Außerhalb der eigenen vier Wände sind es vor allem baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen, der Umgang mit Problemimmobilien sowie Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme, die den Expert*innen als vordringlich erscheinen. Allerdings werden auch die meisten anderen Antwortmöglichkeiten deutlich mit „wichtig“ bis „sehr wichtig“ eingestuft (vgl. Abb. 10), was auf komplexe Herausforderungen und vielfältige Handlungsoptionen schließen lässt.

Nur bei wenigen Maßnahmen fallen die Meinungen der Experten differenzierter aus. So wird der Rückbau/ Abriss und die Aktivierung von Wohnungsleerstand von

einem Drittel bis knapp der Hälfte als weniger wichtig (bis unwichtig) eingestuft. Noch eindeutiger verhält es sich hinsichtlich der Zusammenlegung kleiner Wohnungen sowie der Herrichtung von Wohnraum zur langfristigen Unterbringung Geflüchteter: Wie in den Vorjahren bewerten die Expert*innen diese Maßnahmen mit deutlicher Mehrheit als weniger wichtig bis unwichtig.

1 Wohnungsmarktbarometer

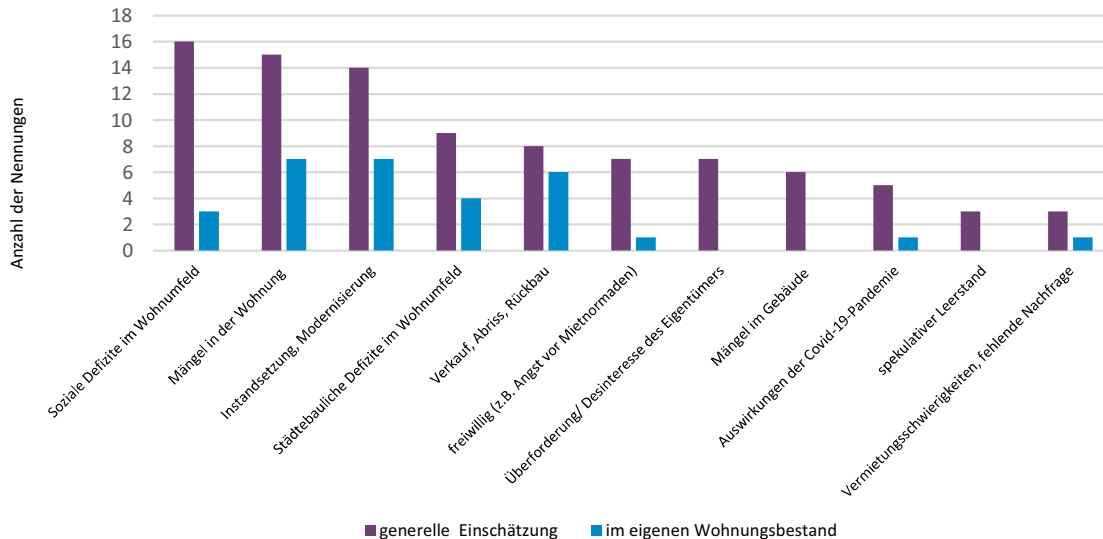
Wohnungsleerstand

Die Expert*innen wurden nach Gründen von Leerstand sowie zum Leerstand – sofern vorhanden – im eigenen Wohnungsbestand befragt.

Die Akteure haben in den letzten zwölf Monaten mit großer Übereinstimmung stagnierende, tendenziell eher sinkende Leerstandszahlen auf dem Bochumer

Wohnungsmarkt wahrgenommen. Auch für die kommenden zwölf Monate erwarten die Befragten keine signifikanten Veränderungen. Diese Einschätzungen sind vor dem Hintergrund der nicht abschätzbaren Auswirkungen der Covid-19-Pandemie durchaus bemerkenswert (vgl. hierzu auch Abb.13).

Abb. 11: Leerstandsgründe



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnungsmarktbarometer 2021)

Sinkende oder auf niedrigem Niveau stagnierende Leerstandszahlen bestätigen die von den Expert*innen als angespannt bewertete Marktsituation. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, aus welchen Gründen Wohnungen in Bochum dann überhaupt leerstehen könnten (vgl. Abb. 11). An mangelnder Nachfrage dürfte es weiterhin nur selten liegen, jedenfalls geben nur sehr wenige Befragungsteilnehmer*innen Vermietungsschwierigkeiten aufgrund fehlender Nachfrage als mögliche Leerstandsursache an.

Sehr häufig liegen die Ursachen im Wohnumfeld – zum Teil handelt es sich um städtebauliche, vor allem aber um soziale Defizite. Innerhalb der Gebäude sind es vor allem Mängel in der einzelnen Wohnung, die entsprechende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich machen. Für Befragungsteilnehmer*innen mit eigenem Wohnungsbestand sind dies die beiden Hauptgründe für Leerstand im eigenen Wirkungsbereich.

Deutlich weniger Befragte, aber immer noch gut ein Viertel, können sich auch Verkaufsabsichten oder einen geplanten Abriss/Rückbau als Leerstandsgrund vorstellen. Dies gilt auch für einige der Akteure mit bzw. im eigenem Wohnungsbestand.

Ein knappes Viertel der Befragten hält es auch für möglich, dass Eigentümer*innen Wohnungen freiwillig leerstehen lassen, etwa weil sie Angst vor „Mietnomaden“ oder Störern im eigenen Haus haben. Auch wenn

ein Bestandshalter dies auch für den eigenen Wohnungsbestand als Leerstandsgrund eingeräumt hat, so ist zu vermuten, dass diese Annahme weniger für die professionellen Wohnungsunternehmen, sondern eher für private, oftmals ältere Wohnungsvermieter*innen zutreffend dürfte.

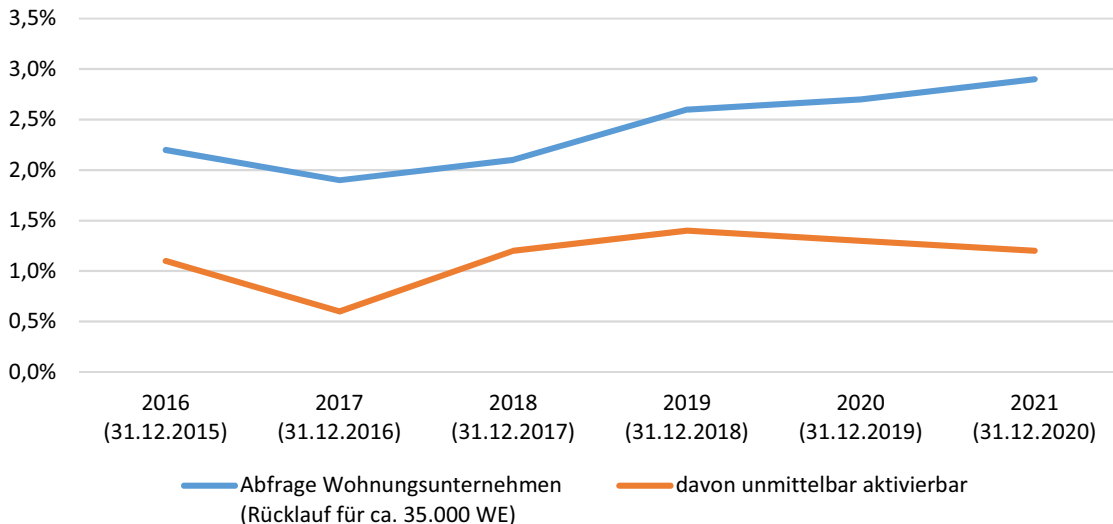
Schon seit einigen Jahren hat es sich bewährt, im Rahmen der Befragung von den Akteuren mit eigenem Wohnungsbestand bzw. Vermietungsgeschäft zusätzliche Informationen zum Wohnungsleerstand im eigenen Geschäftsbereich einzuholen. Immerhin 13 Bestandshalter, die mit rd. 34.500 Wohnungen mehr als ein Fünftel des Mietwohnungsbestandes in Bochum repräsentieren, haben Angaben zu Leerständen gemacht (zum Stichtag 31.12.2020). Demnach waren bei diesen „professionell tätigen Vermietern“ nach eigenen Angaben 992 Wohnungen leerstehend, was bezogen auf die angegebenen Wohnungsbestände rechnerisch einer Leerstandsquote von 2,9 % entspricht. Dies ist zwar ein als gering bis moderat zu bezeichnender Wert – allerdings wurden im Vorjahr mit 2,7 % (und knapp 900 Wohnungen) niedrigere Zahlen mitgeteilt. Die zuvor abgegebene, generelle Wahrnehmung stagnierender bis sinkender Leerstände lässt sich insofern an den Unternehmenszahlen nur bedingt ablesen.

1 Wohnungsmarktbarometer

Allerdings ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ein gewisser Anteil leerstehender Wohnungen notwendig (nach herrschender Meinung 2-3 %), weil ansonsten Umzüge kaum möglich wären und wohnungssuchende Haushalte nur schwer eine Wohnung finden können. Im Hinblick auf die Versorgung von Wohnungssuchenden wurde daher gefragt, wieviel Leerstand tatsächlich zeitnah aktivierbar ist und dem Markt unmittelbar zur Verfügung steht. Nach Angaben

der Befragungsteilnehmer*innen waren das rund 400 Wohnungen. Das bedeutet, dass unverändert nur etwa 1,2 % des Wohnungsbestandes der befragten größeren Wohnungsbestandshalter*innen unmittelbar für eine (Wieder-)Vermietung zur Verfügung stehen. Dieser Wert bestätigt eine weiterhin als überwiegend angespannt zu bezeichnende Marktsituation in Bochum.

Abb. 12: Leerstand gemäß Wohnungsmarktbarometer



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnungsmarktbarometer 2021)

Der Bochumer Wohnungsmarkt im Zeichen von Corona

Zum Befragungszeitpunkt im Frühjahr 2021 leben die Menschen in Deutschland seit über einem Jahr aufgrund der weltweiten Covid-19-Pandemie in einem mehr oder weniger strikten Lockdown. Während zum Zeitpunkt der Vorjahresbefragung bei der Bevölkerung noch eine große Ungewissheit bezüglich der weiteren Entwicklung vorherrschte, so dürften mittlerweile die allermeisten ihre Alltagsgewohnheiten angepasst haben. Auch wenn steigende Impfquoten und sinkende Inzidenzwerte auf eine weitere Entspannung der Situation hoffen lassen, so bleibt die künftige Entwicklung immer noch unsicher.

Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass die Pandemie auch Folgen auf „das Wohnen“ hat. Die Bochumer Wohnungsmarktakeure gehören zu den ersten, die mitbekommen, in welchem Umfang sich qualitative und quantitative Veränderungen abzeichnen. Aus diesem Grund wurden sie in einer Zusatzfrage gebeten, entsprechende Erkenntnisse für die zurückliegenden 12 Monate sowie Einschätzungen für die zukünftige Entwicklung abzugeben.

Fast zwei Drittel der Akteure haben für das abgelaufene Pandemiejahr keine größeren Probleme für den Bochumer Wohnungsmarkt wahrgenommen, für die Zukunft gilt dies für die Hälfte der Befragungsteilnehmer*innen. Entsprechend geht nur ein sehr geringer Anteil der Akteure davon aus, dass sich das Investitionsklima nachhaltig verändern oder die Auftragslage im Baugewerbe einbrechen wird. Als Kapitalanlage bleiben Wohnimmobilien ohnehin ungebrochen attraktiv, so die Meinung der Hälfte der Expert*innen.

Bemerkenswert auch, wie weiter oben bereits ausgeführt, dass steigende Wohnungsleerstände aufgrund der Pandemie nicht festzustellen sind und für die Zukunft auch nicht erwartet werden.

Gleichwohl wirkt sich die Pandemie auf den Wohnungsmarkt in unterschiedlichsten Ausprägungen aus. Als größte negative Folgen der Pandemie erwarten die Expert*innen vor allem Bauzeitenverzögerungen und weiteransteigende Baukosten. Trotzdem dürfte sich die Preissensibilität von Selbstnutzern beim Immobilienkauf eher nicht verändern. Auswirkungen bei der Finanzierung von Wohneigentum erwarten für die Zukunft etwa 17 % der Expert*innen.

Die Akteure gehen mehrheitlich davon aus, dass sich vor allem die Ansprüche an das Wohnen nachhaltig verändert haben. Beispielsweise schnelles Internet, aber auch das Vorhandensein von Balkon, Terrasse oder Garten sind zunehmend wichtige (bis oftmals unverzichtbare) Ausstattungsmerkmale einer Wohnung. Mehr als die Hälfte der Akteure erwartet zudem einen steigenden Wohnflächenverbrauch je Einwohner, da Menschen auch zukünftig häufiger von zuhause arbeiten und die eigenen vier Wände stärker zu schätzen wissen. Dies gilt auch für das unmittelbare Wohnumfeld, 43 % der Akteure erwarten hier für die Zukunft ebenfalls ein verändertes Anspruchsverhalten der Bevölkerung.

1 Wohnungsmarktbarometer

Fraglich bleibt natürlich, wer sich das leisten kann. Ein knappes Drittel der Befragten erwartet eine weiter steigende Mietkostenbelastung der Bochumer Haushalte, 37 % der Expert*innen gehen zudem von einer

deutlichen Nachfragesteigerung nach günstigem Wohnraum aus – was vor dem Hintergrund einer ohnehin bereits angespannten Marktsituation im preisgünstigen Segment hervorzuheben ist.

Abb. 13: Pandemiebedingte Auswirkungen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt

... sehe ich keine größeren Probleme für den Bochumer Wohnungsmarkt

... verändern sich die Ansprüche an das Wohnen (z. B. schnelles Internet, ...)

... möchten Haushalte vermehrt eine Wohnung mit Balkon/ Terasse oder Garten.

... bleibt die Nachfrage nach Immobilien zur Kapitalanlage ungebrochen hoch.

... kommt es zu Bauzeitenverzögerungen.

... steigen die Baukosten weiter an.

... sinkt die Umzugsmobilität.

... steigt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf weiter an, weil die Menschen mehr zuhause sind/ häufiger von zuhause arbeiten.

... verändern sich die Ansprüche an das Wohnumfeld.

... erweisen sich Gemeinschaftsunterkünfte als anfällig, sodass vermehrt auf alternative/ neue Konzepte gesetzt wird.

... steigt die Mietkostenbelastung der Haushalte weiter an.

... kommt es zu Mietausfällen bei Studierenden und Auszubildenden.

... ergeben sich durch den Wandel der Bochumer Innenstadt neue Chancen für innerstädtisches Wohnen.

... steigt die Nachfrage nach günstigem Wohnraum deutlich an (durch Einkommenswegfall, Kurzarbeit oder fehlende Minijobs)

... sind verstärkt Auswirkungen bei der Finanzierung von Wohneigentum festzustellen (Ausfälle bei der Kredittilgung, Zurückhaltung bei neuen Krediten u. ä.)

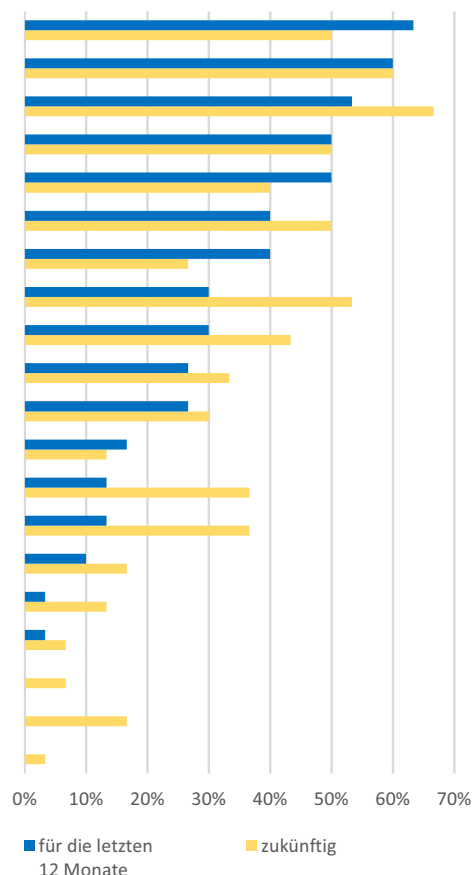
... nimmt die Preissensibilität von Selbstnutzern beim Immobilienkauf zu.

... verändert sich das Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig.

... wird die Auftragslage im Baugewerbe (Wohnen) deutlich einbrechen.

... gewinnt die Wohnraumförderung NRW an Bedeutung

... nehmen die Wohnungsleerstände deutlich zu.



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen (Wohnungsmarktbarometer 2021)

2 **Preisdatenauswertung: Mietwohnungen**

2 Preisdatenauswertung: Mietwohnungen

Dass der Wohnungsmarkt in Bochum angespannt und die Wohnungssuche in unserer Stadt weiterhin schwierig ist, hat sich nicht nur in der diesjährigen Befragung der Bochumer Wohnungsmarktexperten*innen bestätigt. Es lässt sich auch aus der Entwicklung der Wohnungsmieten und Preise für Wohneigentum (vgl. auch Kapitel 3) ablesen.

Während der Bochumer Mietspiegel⁴⁾ das Preisniveau bestehender Mietverhältnisse abbildet, ermöglicht die

empirica-Preisdatenbank differenzierte Betrachtungen der Angebotsmieten. Empirica analysiert demnach Wohnungen, die in Printmedien und auf einschlägigen Internetseiten inseriert wurden. Die nachfolgend dargestellte Auswertung erfolgte von Juli 2020 bis Juni 2021, liegt also vollständig im Zeitraum der Covid-19-Pandemie.

⁴⁾ Für die Betrachtung der Bestandsmieten (bestehender Mietverhältnisse) wird auf den Bochumer Mietspiegel verwiesen. Dieser basiert auf einer repräsentativen Erhebung bei Bochumer Vermieter*innen. Der aktuelle und ältere Bochumer Mietspiegel sowie weitere Informationen können unter www.bochum.de/amt-fuer-stadtplanung-und-wohnen/Dienstleistungen-und-Infos/Mietspiegel abgerufen werden.

Entwicklung der Angebotsmieten

Für die aktuelle Analyse wurden innerhalb eines Jahres über 8.050 Mietinserate am Bochumer Wohnungsmarkt ausgewertet. Dieser Wert liegt über dem Vorjahresergebnis, was angesichts der Pandemielage nicht unbedingt zu erwarten war. Nach gutachterlicher Einschätzung scheint es sich dabei aber nicht um ein Bochumer Phänomen, sondern um einen generellen Trend im gesamten Mietdatensatz bzw. auf Online-Plattformen zu handeln. Insofern bleibt weiter zu beobachten, ob der Anstieg auf eine erhöhte Fluktuation schließen lässt als Folge von Umzügen, die noch im Vorjahr ausgeblieben sind und nunmehr womöglich bereits nachgeholt werden.

Mehr als ein Drittel der Inserate entfällt dabei auf den Stadtbezirk Mitte, mit großem Abstand gefolgt von Wattenscheid und dem Bezirk Südwest. Im kleinsten Stadtbezirk Nord konnten immerhin noch knapp 540 Angebote ausgewertet werden.

Für den aktuellen Betrachtungszeitraum wird für das Gesamtangebot ein **Medianwert⁵⁾ (Nettokaltmiete) in Höhe von 7,33 €/ m²** festgestellt. Dabei liegt der Wert für Neubaumieten (bei 218 Inseraten) mit 11,00 €/m² zwar exakt auf Vorjahresniveau, gleichwohl weiterhin erheblich höher als für Bestandsobjekte mit 7,28 €/ m².

Das aktuelle 10 %-Perzentil⁶⁾ liegt bereits bei 5,65 €/ m² und damit etwa auf dem Niveau des Medianwertes aus dem Jahr 2014. Dies bedeutet, dass heute lediglich jedes zehnte Wohnungsinserat preislich günstiger als 5,65 €/ m² liegt, während dies noch vor sieben Jahren für jedes zweite Angebot der Fall war.

⁵⁾ Median und arithmetisches Mittel (umgangssprachlich oft Durchschnitt genannt) bestimmen beide einen Mittelwert. Der Durchschnitt gibt den rechnerischen Durchschnitt an und ist anfällig für Ausreißer. Der Median gibt den Wert an, der in einer Zahlenfolge in der Mitte steht. Bei einer perfekten Normalverteilung sind Durchschnitt und Median gleich. Da sich der Median gegenüber extrem abweichenden Werten robuster zeigt, wertet empirica im Rahmen der Preisdatenanalyse Medianwerte aus. Schon aus sprachlichen Gründen werden nachfolgend Daten auch als über-/unterdurchschnittlich bezeichnet, wenn diese ober- bzw. unterhalb des Medianwertes liegen. Aufgrund des in den meisten Fällen großen Datensatzes dürfte der Unterschied zwischen Median und arithmetischem Mittel ohnehin eher gering ausfallen.

⁶⁾ Dies bedeutet, dass der Preis bei 10 % aller Angebote niedriger bzw. bei 90 % über dem angegebenen 10 %-Perzentilwert liegt.

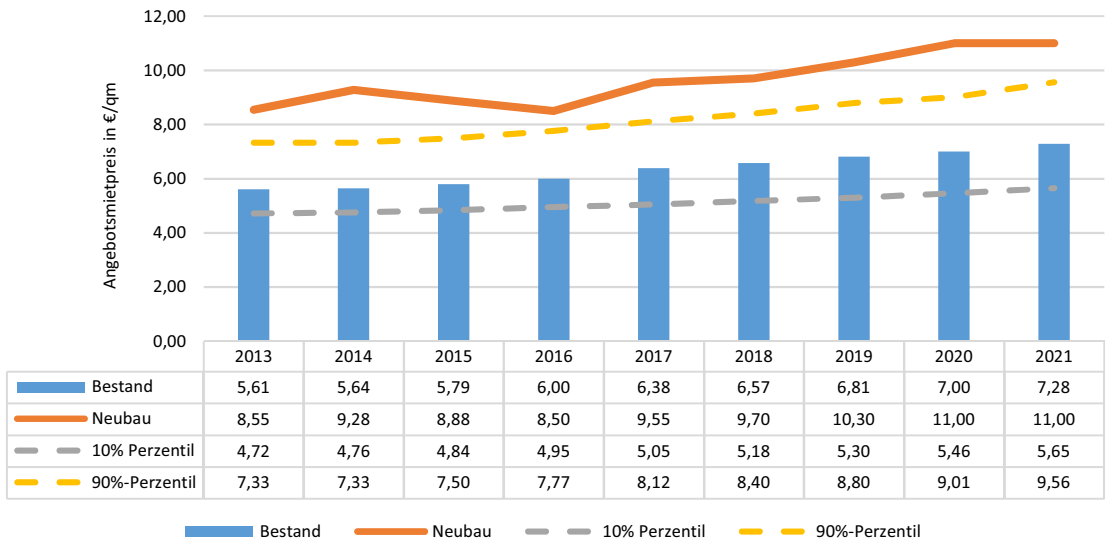
2 Preisdatenauswertung: Mietwohnungen

Mehr als die Hälfte des Wohnungsangebotes liegt preislich zwischen 6 und 8 €/ m². Niedriger liegen die Mietpreise lediglich bei 15 % der Inserate. Dagegen liegt der Preis bei mehr als einem Drittel der Angebote über 8 €/ m², davon bereits bei über 600 Inseraten sogar über 10€/ m².

Die Angebotsmieten steigen weiter an, allein in den letzten 5 Jahren um 1,33 €/ m² und damit um 22,2 %

bzw. jährlich 4,4 %. Auf gleichem Niveau bewegt sich der relative Preisanstieg (0,31 €/ m² bzw. 4,4 %) im Vergleich zum Vorjahr. Im Neubaubereich sind die Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren sogar um 29,4 % (jährlich 5,9 %) gestiegen⁷⁾.

Abb. 14: Angebotsmietpreise (nettokalt) für Mietwohnungen in Bochum nach Angebotsjahr



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

⁷⁾ Allerdings liegt der Anteil der Angebote für Neubau-Mietwohnungen mit knapp 220 Inseraten bezogen auf das Gesamtangebot bei lediglich 2,7%, weshalb Zeitreihenbetrachtungen bei den Neubaumieten gewissen Schwankungen unterworfen und nur bedingt aussagekräftig sind.

Wohnungsgröße

Der größte Anteil des Mietwohnungsangebotes entfällt auf Zwei-Zimmer-Wohnungen, gefolgt von Drei-Zimmer-Wohnungen. Mit über 6.250 Inseraten machen diese beiden Wohnungstypen fast 78 % des Gesamtangebotes aus. Preislich liegen diese Wohnungstypen bezogen auf den Quadratmeterpreis mit 7,21 bis 7,24 €/ m² deutlich günstiger als kleinere, aber auch als größere Wohnungen. Kleinere (1 Zimmer) Wohnungen haben einen Marktanteil von 13,5 % und sind im Mittel mit 7,98 €/ m² am teuersten. Die mittlere Miete mit 7,50 €/ m² für Wohnungen mit vier Räumen liegt ebenfalls über dem Gesamtmedian.

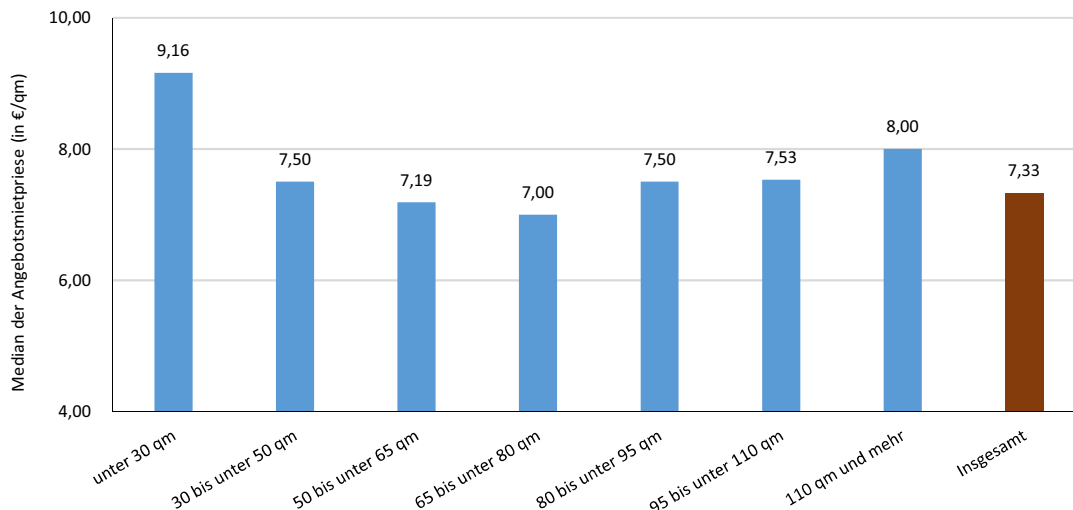
Sehr gering ist der Anteil noch größerer Wohnungen: bei lediglich 135 Inseraten (1,7%) verfügte die Wohnung

über fünf und mehr Zimmer, die Quadratmeter-Miete fällt mit 7,46 €/ m² ebenfalls überdurchschnittlich aus.

Bei einer Differenzierung nach Wohnfläche wird ersichtlich, dass die Quadratmeter-Miete sowohl für große als auch vor allem für kleine Wohnungen überdurchschnittlich hoch ausfällt. Bei den großen Wohnungen ab 110 m² liegt der Median bei 8,00 €/m², bei Kleinstwohnungen (unter 30 m² Wohnfläche) sogar bei 9,16 €/ m². Wie in den Vorjahren sind Wohnungen mit einer Größe zwischen 65 und 80 m² am günstigsten; diese werden im Mittel für 7,00 €/m² angeboten.

Abb. 15: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Wohnfläche

Nettokaltmiete (Bestand und Neubau) – Beobachtungszeitraum 01.07.2020 – 30.06.2021)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

2 Preisdatenauswertung: Mietwohnungen

Baujahr

Der Wohnungsbestand in Bochum ist vergleichsweise alt, dies schlägt sich auch in der Preisdatenbank wieder: so sind etwa zwei Drittel der angebotenen Wohnungen, sofern das Baujahr im Inserat angegeben wurde, älter als 50 Jahre. Geprägt wird das aktuelle Wohnungsangebot von Wohnungen der 1950er-Jahre, auf die allein fast ein Drittel aller Angebote entfällt. Trotz des relativ hohen Anteils am Gesamtangebot fällt die Quadratmetermiete in dieser Baualtersklasse mit 7,60 €/ m² überdurchschnittlich hoch aus.

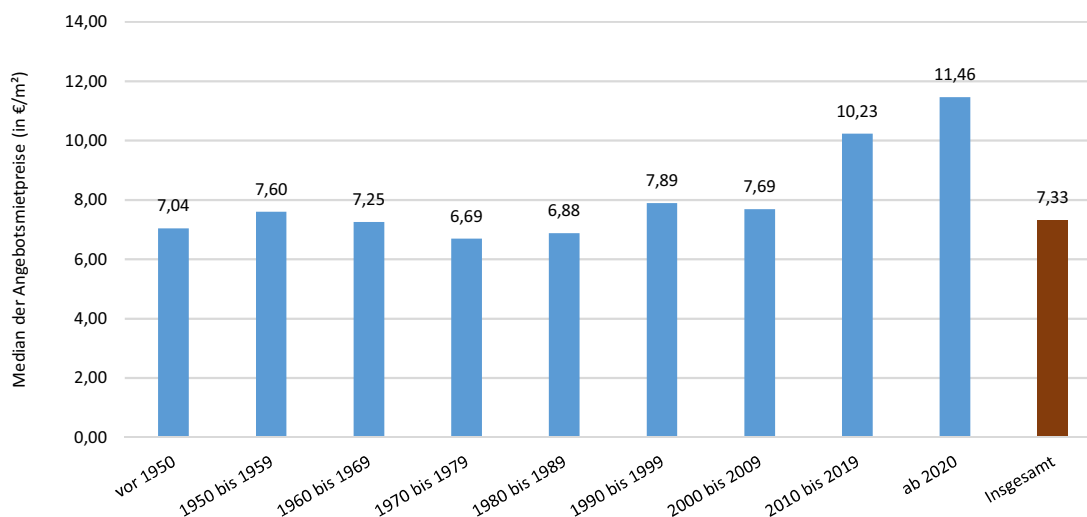
Inserate von Objekten aus den 70er- und 80er-Jahren haben sich gegenüber dem Vorjahr zwar am stärksten

verteuert, aber weisen mit 6,69 bzw. 6,88 €/ m² weiterhin die niedrigsten Medianwerte aus: möglicherweise ist der Modernisierungs- und Anpassungsbedarf an aktuelle Standards und zeitgemäße Nachfragerwünsche in dieser Baualtersklasse höher als bei (noch) älteren Objekten.

Erst für Wohnungen ab dem Baujahr 1990 steigen die Mieten gegenüber den älteren Baujahren signifikant an. Für neuere Wohnungen ab Baujahr 2010 liegt der Median bei 10,23 €/ m², für Neubauten ab dem Baujahr 2020 bei 11,46 €/ m².

Abb. 16: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Baujahr

Nettokaltmiete (Bestand und Neubau) – Beobachtungszeitraum 01.07.2020 – 30.06.2021



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

Ausstattungsqualität und Barrierefreiheit

Die empirica-Preisdatenbank enthält eine Klassifizierung der Ausstattungsqualität der Mietgeschosswohnungsangebote. Auf Basis verschiedener Merkmale, die in den Inseraten aufgeführt sind, erfolgt eine Einstufung in vier Klassen: niedrig, gut, gehoben und hochwertig⁸⁾.

Zwei Drittel der Wohnungsangebote in Bochum verfügen demnach, sofern die Angaben im Inserat vollständig und wahrheitsgemäß sind, über eine gute Ausstattung. Knapp jede vierte Wohnung in Bochum verfügt über eine gehobene oder hochwertige Ausstattung. Eine höhere Neubautätigkeit steigert die Ausstattungsqualitäten im Angebot. Zudem ist nicht auszuschließen, dass gerade höherwertige Wohnungen über andere Vertriebswege vermittelt werden und sich in der Preisdatenbank nicht wiederfinden.

Der Großteil der Bochumer Wohnungen entspricht nicht den Standards der Barrierefreiheit und macht es insbesondere älteren Menschen oftmals schwer, weiter in der eigenen Wohnung leben zu können. Von den im Untersuchungszeitraum inserierten 8.057 Mietwohnungen enthielten lediglich 407 Inserate (5,1 %) die Angabe, dass es sich um eine barrierefreie oder -arme Wohnung handelt. Unabhängig vom ohnehin ungeprüften Wahrheitsgehalt der Angaben im Inserat ist dieser Anteil angesichts einer alternden Gesellschaft und entsprechend steigender Bedarfe weiterhin und zunehmend als unzureichend einzuschätzen.

⁸⁾ Die Klassifizierung basiert auf Merkmalen, die in der Datenbank als Variablen erfasst werden. Bestimmte Ausstattungen führen zu Auf- oder Abschlägen. Dies umfasst die Art der Heizung, die Verfügbarkeit eines Stellplatzes, die Art des Fußbodens, die Lage im Haus sowie besondere Ausstattungsmerkmale (u.a. Pool, Sauna, Wintergarten, Kamin).

2 Preisdatenauswertung: Mietwohnungen

Kleinräumige Betrachtung

Auf Ebene der sechs Stadtbezirke erreicht die Angebotsmiete mit 7,88 €/ m² im Stadtbezirk Süd den höchsten Medianwert, gefolgt vom Stadtbezirk Südwest (7,80 €/ m²). Mit Abstand folgt der Bezirk Mitte (7,50 €/ m²).

In den drei anderen Stadtbezirken liegen die Mieten deutlich unter dem gesamtstädtischen Medianwert, am niedrigsten in Wattenscheid (6,75 €/ m²), obwohl hier der Medianpreis im Vorjahresvergleich um 0,32 €/ m² bzw. 5 % relativ stark gestiegen ist. Die höchste Preissteigerung erfolgte erneut im Stadtbezirk Süd, und zwar um 5,7 % bzw. 0,42 €/ m².

Allerdings fällt die preisliche Differenzierung innerhalb der sechs Stadtbezirke teilweise erheblich aus (vgl. Abb. 17 sowie Tabelle „Ausgewählte Strukturdaten“ im Anhang). Auf Ebene der 30 Bochumer Ortsteile werden überdurchschnittliche Mieten in einem Bereich gefordert, der sich in der Mitte des Bochumer Stadtgebietes von Norden nach Süden zieht, beginnend in Grumme bis hinunter nach Stiepel.

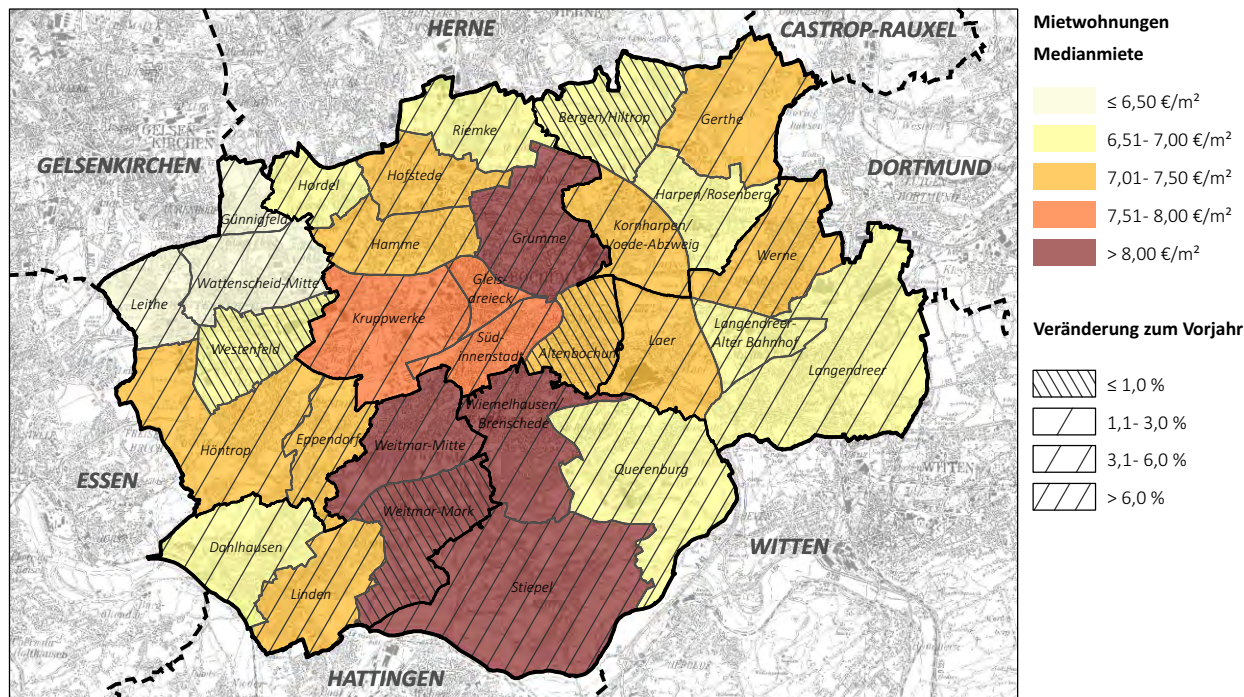
Im Bezirk Wattenscheid liegen gleich drei Ortsteile mit den stadtweit niedrigsten Angebotsmieten. In Stiepel werden dagegen, für „alte“ Bochumer*innen vermutlich wenig überraschend, weiterhin die mit Abstand höchsten Mieten verlangt (8,86 €/ m²), die Abweichung vom gesamtstädtischen Median liegt hier bei 20,9 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr noch vergrößert. Im unmittelbar angrenzenden Ortsteil Querenburg liegen die Mieten dagegen mit 6,71 €/ m² vergleichsweise niedrig.

Auch innerhalb der Ortsteile werden weitere kleinräumige preisliche Differenzierungen festzustellen sein, auch wenn dies nicht Gegenstand der aktuellen Preisdatenauswertung seitens empirica ist.

Die große Spannbreite der Mieten mit entsprechenden räumlichen Differenzierungen kann auch als Indiz für vielfältige Lagen mit unterschiedlichen Qualitäten für verschiedene Nachfragegruppen in Bochum interpretiert werden.

Abb. 17: Angebotsmietpreise in den Bochumer Ortsteilen

Nettokaltmiete (Bestand und Neubau) – Beobachtungszeitraum 01.07.2020 – 30.06.2021)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

2 Preisdatenauswertung: Mietwohnungen

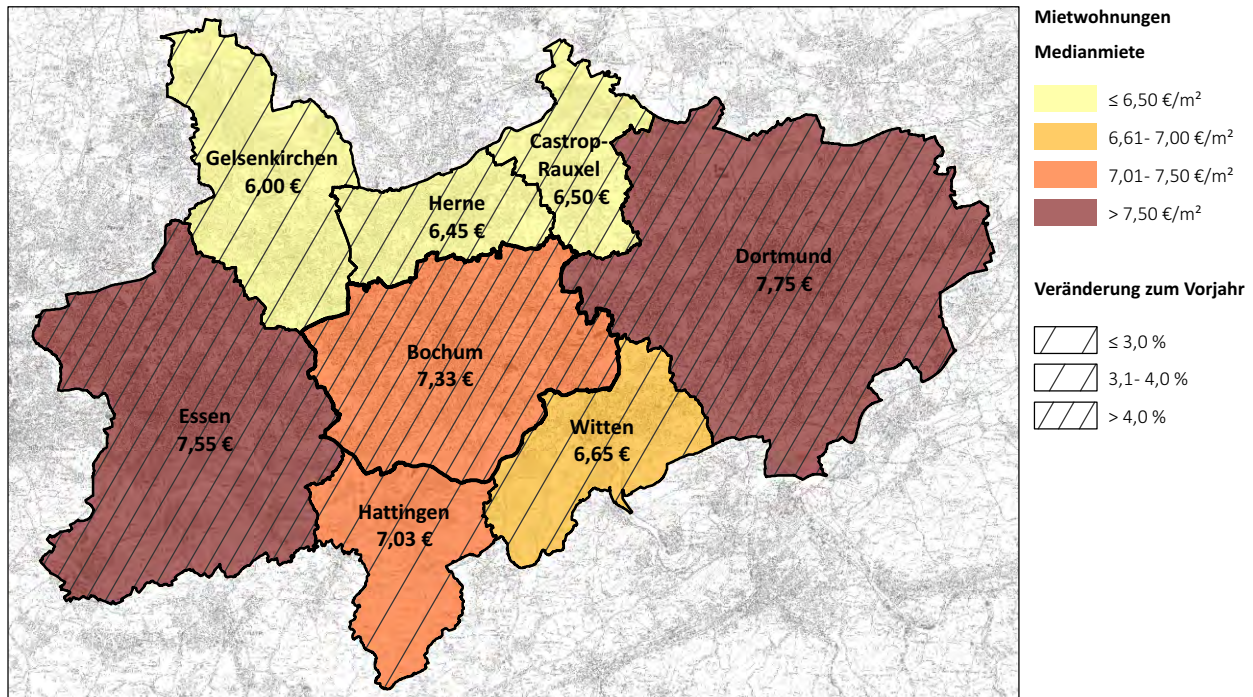
Regionaler Vergleich

Bochum weist im Vergleich zu den umliegenden Kommunen mit einer mittleren Angebotsmiete von 7,33 €/ m² ein überdurchschnittliches Preisniveau auf. Höhere Mieten werden weiterhin lediglich in Essen (7,55 €/ m²) und vor allem in Dortmund (7,75 €/ m²) verlangt. Es ist zu vermuten, dass dies auch mit der

überdurchschnittlichen Bautätigkeit und entsprechend vielen Neubau-Angeboten in diesen Kommunen zusammenhängt. Mit Ausnahme von Hattingen liegen die Angebotsmieten in allen anderen Nachbargemeinden erheblich niedriger. Am niedrigsten liegt der Medianpreis in Gelsenkirchen mit 6,00 €/ m².

Abb. 18: Angebotsmietpreise im Umland-Vergleich

Nettokaltmiete (Bestand und Neubau) – Beobachtungszeitraum 01.07.2020 – 30.06.2021)



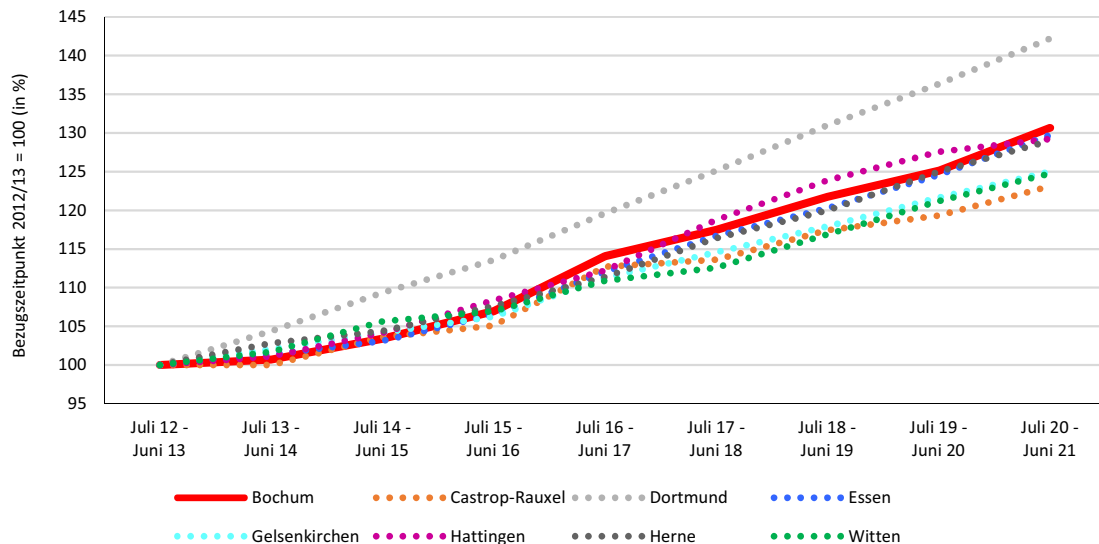
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

Dabei hat sich die Preisschere zwischen den drei Hellweg-Städten Essen, Bochum und Dortmund im Verhältnis zu den anderen Kommunen im letzten Jahr immer weiter geöffnet. So sind die Preise in den drei Hellweg-Städten jeweils über 4 % gestiegen, in

Bochum mit 4,4 % am stärksten – wogegen in allen anderen Kommunen die Medianmieten im gleichen Zeitraum „nur“ um 1,3 bis 3,2 % angestiegen sind. Im langjährigen Vergleich fällt die Preisentwicklung in Dortmund auf (vgl. Abb. 19)

Abb. 19: Entwicklung der Angebotsmietpreise im Umland-Vergleich (Index)

Nettokaltmiete (Bestand und Neubau/ Median)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

2 Preisdatenauswertung: Mietwohnungen

Mietwohnungsangebot für Bedarfsgemeinschaften

Die empirica-Preisdatenbank ermöglicht Auswertungen des Mietwohnungsangebotes hinsichtlich der Erfüllung von Angemessenheitskriterien der Kosten der Unterkunft für Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch⁹⁾.

Das Angebot an angemessenen Wohnungen für Haushalte im SGB II-Leistungsbezug ist im Vergleich zum Vorjahr absolut und relativ (Anteil am Gesamtangebot) recht stabil geblieben bzw. leicht gesunken.

Für Ein-Personen-Haushalte wurden im Betrachtungszeitraum knapp 650 Wohnungen angeboten, deren Bruttokaltmiete unterhalb der Mietobergrenze (rd. 388 Euro) liegen – hier hat es gegenüber der Vorjahresauswertung keine nennenswerte Verschiebung gegeben.

Für Haushalte mit zwei Personen waren knapp 1.700 Wohnungen als angemessen zu bewerten. Noch größer dürfte das angemessene Angebot für Dreipersonen-Haushalte ausfallen, selbst wenn man die bezüglich der Wohnungsgröße eher ungeeigneten Ein-Zimmer-Wohnungen unberücksichtigt lässt. Bei weiter ansteigender Personenzahl nimmt die Anzahl der Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen zwar weiter zu, unter Berücksichtigung einer angemessenen Zimmerzahl bzw. Wohnungsgröße (Stichwort Überbelegung) fällt das Angebot an geeignetem Wohnraum für diese Haushaltsgrößen jedoch zunehmend geringer aus¹⁰⁾.

⁹⁾ Seit März 2019 bis einschließlich Mai 2021 (und damit für den überwiegenden Teil des Untersuchungszeitraumes) gelten bei der Beurteilung der Angemessenheit von Wohnraum in Bochum folgende Mietobergrenzen:

1 Person: 388,48 Euro - 2 Personen: 485,65 Euro - 3 Personen: 575,94 Euro - 4 Personen: 661,92 Euro - 5 Personen: 809,40 Euro.

Bei diesen Richtwerten handelt es sich um eine Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete + kalte Betriebskosten).

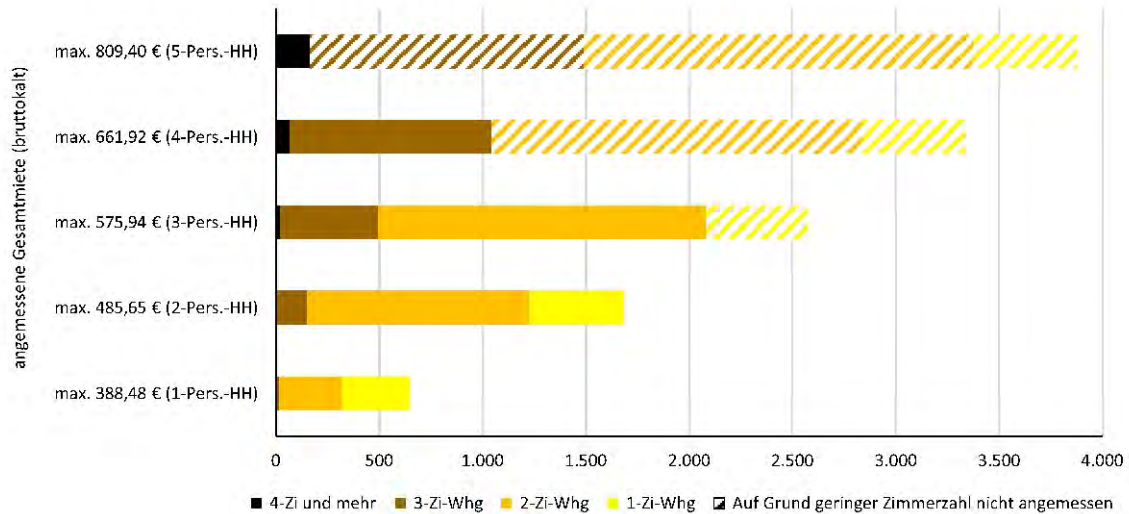
¹⁰⁾ Weiterführende Informationen zum Thema Schlüssiges Konzept bzw. Kosten der Unterkunft finden Sie als pdf-Download im Internet unter:

<https://www.bochum.de/media/Bedarfe-fuer-Unterkunft-und-Heizung---Verfuegungssammlung-Version-SGB-II> bzw.

<https://www.bochum.de/media/Bedarfe-fuer-Unterkunft-und-Heizung---Verfuegungssammlung-Version-SGB-XII>.

Abb. 20: Angemessene Mietangebote nach Haushaltsgröße (§22 SGBII) in Bochum

Beobachtungszeitraum: 01.07.2020 – 30.06.2021



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

2 Preisdatenauswertung: Mietwohnungen

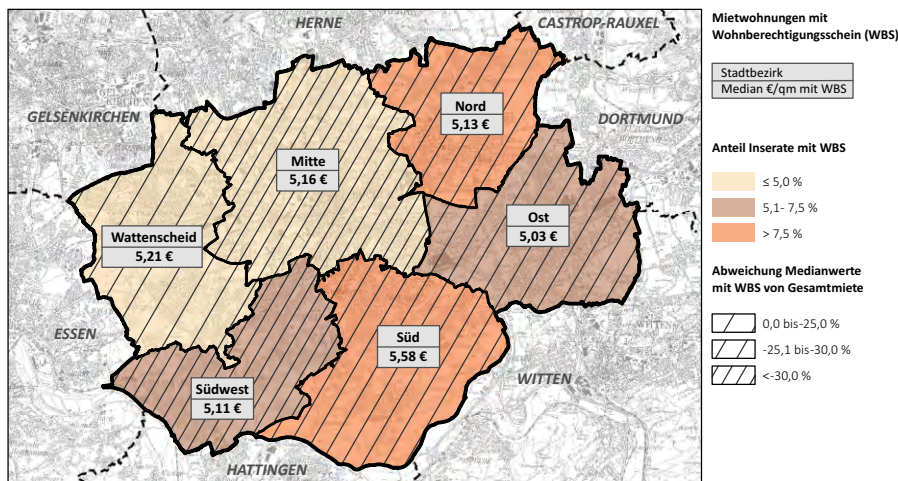
Geförderte Wohnungen

Der geförderte Wohnungsbestand („Sozialwohnungen“) in Bochum ist weiter rückläufig und lag Ende 2020 bei knapp 12.500 Wohnungen, der Anteil am Gesamtwohnungsbestand beträgt damit nur noch etwa 6,3 %. Insofern überrascht es wenig, dass bei den im Untersuchungszeitraum angebotenen über 8.000 Mietwohnungen lediglich bei 460 Wohnungen (5,7 %) im Inserat vermerkt war, dass für den Bezug der Wohnung ein Wohnberechtigungsschein (WBS) benötigt wird. Das in der empirica-Preisdatenbank untersuchte Angebot bildet die Anteile an freifinanzierten und geförderten Wohnungen somit ziemlich realitätsnah ab. Die meisten WBS-Angebote werden sowohl absolut als auch relativ weiterhin im Bezirk Süd gezählt (112 Inserate bzw. 12,9 %). Zwar ist der Bestand an geförderten Wohnungen im Stadtbezirk Mitte am

höchsten, trotzdem werden hier weniger Inserate gezählt, lediglich für 3,5 % der Angebote wird ein WBS verlangt. Die Medianmiete für eine geförderte Wohnung liegt gemäß empirica bei 5,23 €/m² und weist räumlich zwischen den Stadtbezirken nur eine eher geringe Differenzierung auf (von 5,03 €/m² im Bezirk Ost bis 5,58 €/m² im Bezirk Süd). Die Medianmiete für eine geförderte Wohnung liegt damit um 2,22 €/m² deutlich günstiger als für eine freifinanzierte Wohnung (bzw. ohne WBS-Erfordernis gemäß Inserat). In Wattenscheid fällt diese Abweichung zwar am geringsten aus, liegt aber bereits bei 1,63 €/m². Am höchsten ist der Preisunterschied im Stadtbezirk Südwest, wo die geförderten Wohnungen um 2,78 €/m² und damit um mehr als ein Drittel günstiger angeboten wurden als die freifinanzierten.

Abb. 21: Mietwohnungen mit Wohnberechtigungsschein in den Bochumer Stadtbezirken

Nettokaltmiete (Bestand und Neubau) – Beobachtungszeitraum 01.07.2020 – 30.06.2021



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

3 **Preisdatenauswertung: Wohneigentum**

3 Preisdatenauswertung: Wohneigentum

Das Immobilienpreisgefüge liefert einerseits Hinweise auf die Qualität des Immobilienangebotes (z.B. hinsichtlich Lage, Zustand und Ausstattung der Immobilie), andererseits aber auch auf die Zahlungsbereitschaft und Einkommenssituation der Kaufinteressenten.

Während die Grundstücksmarktberichte¹¹⁾ der Stadt Bochum das Preisniveau tatsächlich abgeschlossener Kaufverträge abbilden, analysiert die empirica-Preisdatenbank Immobilien, die in Printmedien und auf einschlägigen Internetseiten zum Kauf angeboten wurden. Die nachfolgend dargestellte Auswertung erfolgte für den Zeitraum Juli 2020 bis Juni 2021 und somit vollständig unter den Marktbedingungen der Covid-19-Pandemie.

In diesem Zeitraum wurden für den Bochumer Wohnungsmarkt 1.201 Angebote ausgewertet, darunter 153 Neubauprojekte (was differenzierte Betrachtungen in diesem Teilsegment zumeist ausschließt). Quantitativ ist das ausgewertete Angebot außerdem weiter rückläufig: im Vorjahreszeitraum konnten noch über 300 Angebote mehr gezählt werden. Ob dies eine Folge der Pandemielage sein könnte, kann nach Einschätzung des Gutachters, der eine rückläufige Entwicklung der Fallzahlen auch in anderen Städten beobachten konnte, nur vermutet werden.

¹¹⁾ Weitergehende Informationen über tatsächlich abgeschlossene Kauffälle werden im Grundstücksmarktbericht dargestellt, der jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum veröffentlicht wird.

Im Internet abrufbar unter: www.gars.nrw.de/68-bochum und www.boris.nrw.de

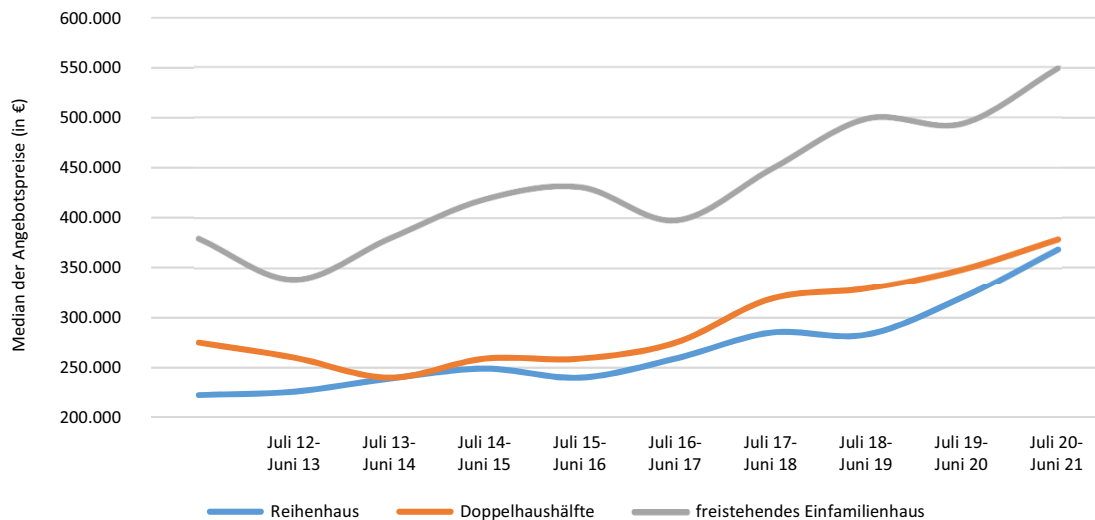
3.1 Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Preisentwicklung

Die angebotenen Preise für freistehende Einfamilienhäuser sind im aktuellen Betrachtungszeitraum mit 549.500 € auf einen neuen Höchstwert weiter gestiegen. Der Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr beträgt 55.500 € bzw. 11,2 %. Der Median-Preis für eine Doppelhaushälfte ist mit 4,4 % vergleichsweise mo-

derat gestiegen und liegt nunmehr bei 380.000 €. Der Preis für ein Reihenhaus liegt mit 369.500 € beinahe auf dem Niveau einer Doppelhaushälfte. In diesem Segment sind die Medianpreise im letzten Jahr um 50.000 € gestiegen, was einer relativen Preissteigerung um 15,6 % entspricht.

Abb. 22: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in Bochum nach Angebotsjahr (Bestand)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

3 Preisdatenauswertung: Wohneigentum

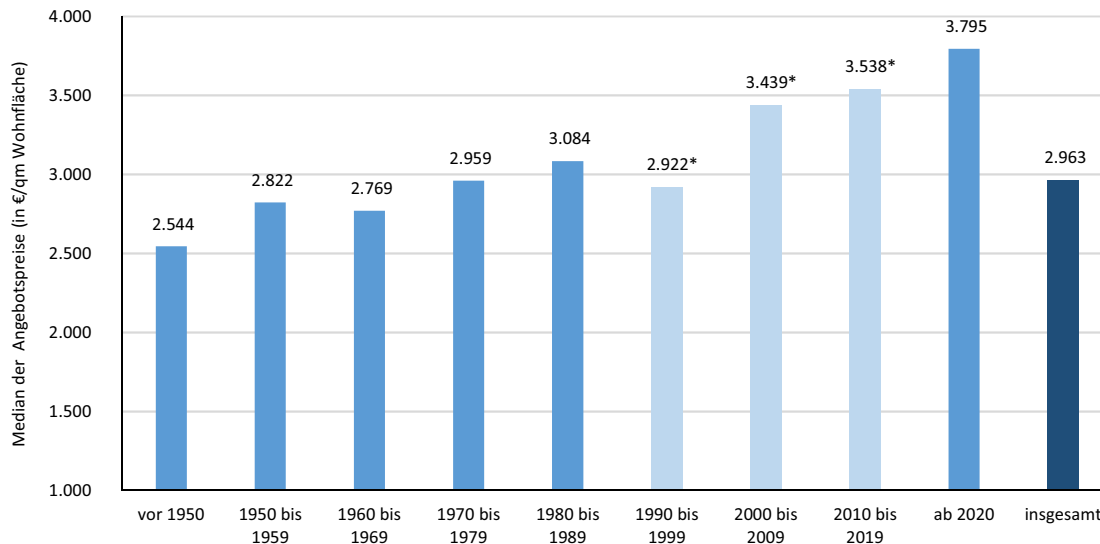
Baualter

Ein Vergleich der Angebote nach Baualter ist aufgrund teilweise geringer Fallzahlen und eines vermutlich sehr differenzierten Angebotes (hinsichtlich Grundstücksgröße, Wohnfläche, Ausstattung) nur begrenzt sinnvoll. Gleichwohl lässt sich grundsätzlich feststellen, dass sich das Baualter der inserierten Einfamilienhäuser (freistehend, Doppelhaushälfte und Reihenhäuser) vergleichsweise moderat auf den Quadratmeter-

preis auswirkt. Dies gilt zumindest für das Angebot von Objekten der Baujahre 1950 bis 2000. Lediglich für Häuser vor dem Baujahr 1950 fallen die Preise mit 2.544 € je Quadratmeter Wohnfläche (bzw. 320.000 €) ab. Auf der anderen Seite ziehen die Preise erst ab Baujahr 2000 deutlich an und steigen im Neubaubereich auf 3.795 €/m² (bzw. 571.200 €).

Abb. 23: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser nach Baujahr

Beobachtungszeitraum: 01.07.2020 – 30.06.2021



*): Aufgrund geringer Fallzahlen nur eingeschränkte Aussagekraft (Jahrgänge 1990 bis 2019)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

Regionaler Vergleich

Die empirica-Preisdatenbank liefert für eine regionale Einordnung des Bochumer Preisniveaus auch Vergleichsdaten anderer Kommunen.

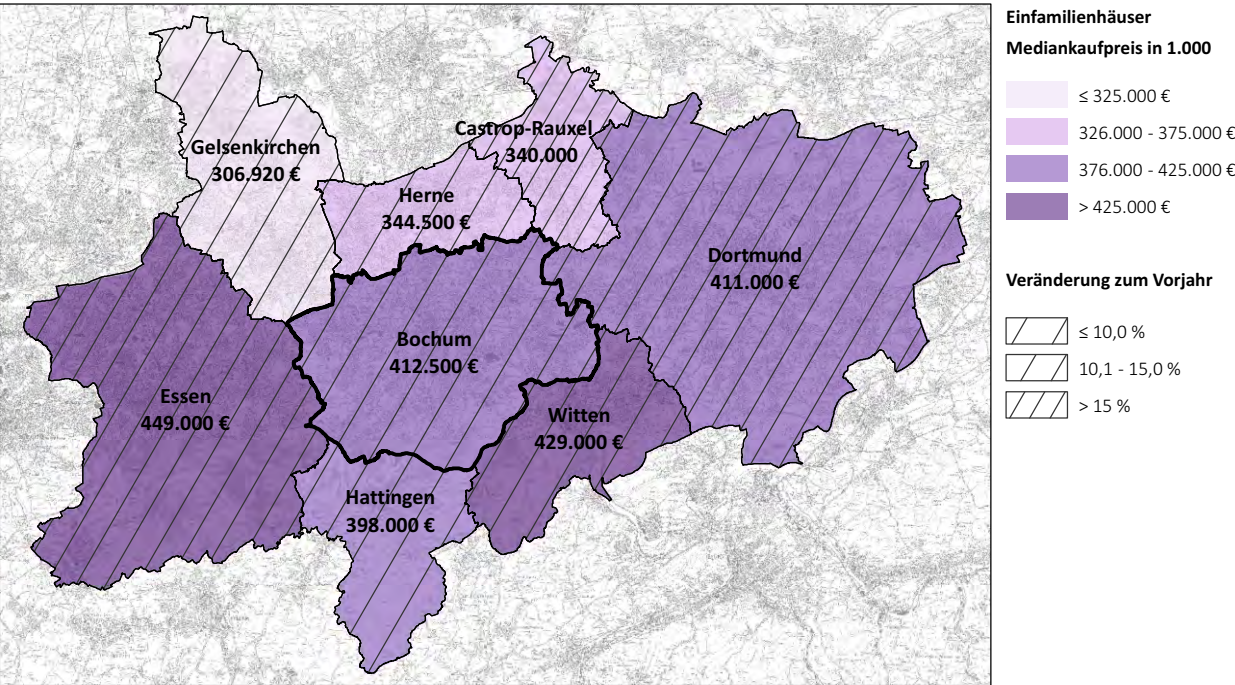
Für ein Einfamilienhaus (freistehend, Doppelhaushälfte und Reihenhaus) musste im letzten Jahr in Bochum ungefähr so viel bezahlt werden wie in Dortmund.

Witten und vor allem in Essen liegen die Angebotspreise im Betrachtungszeitraum noch höher.

Etwas geringer fällt die Preisforderung in Hattingen aus. Vor allem in den nördlich angrenzenden Nachbargemeinden liegen die Angebotskaufpreise erheblich niedriger.

Abb. 24: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umland-Vergleich

Beobachtungszeitraum: 01.07.2020 – 30.06.2021



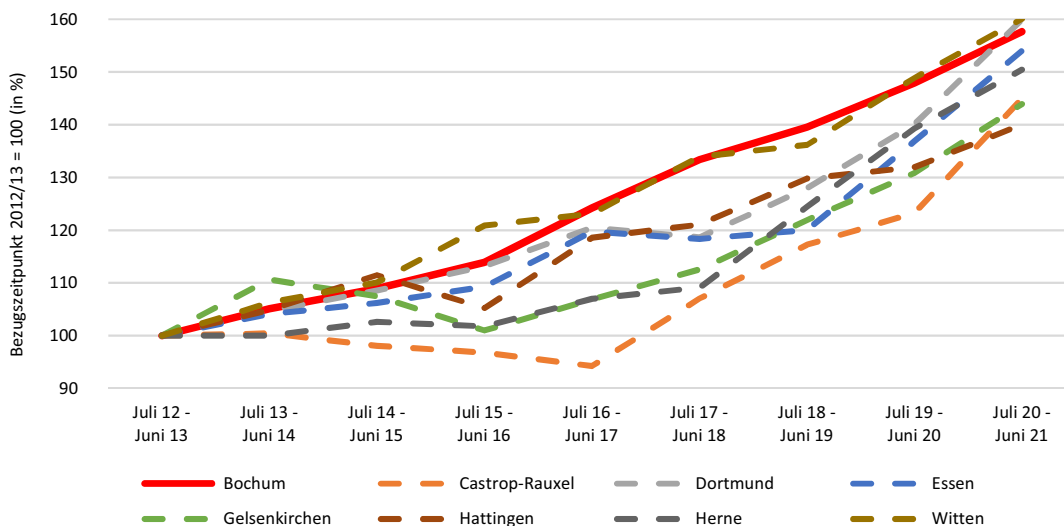
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

3 Preisdatenauswertung: Wohneigentum

Im letzten Jahr sind die Preise in der Region unterschiedlich stark gestiegen, am stärksten in Castrop-Rauxel (+ 17,6 %), am geringsten in Hattingen (+ 6,1 %) und Bochum (+ 6,6 %). Gleichwohl sind die Angebots-

kaufpreise für ein Einfamilienhaus in Bochum – und Witten – in den letzten Jahren prozentual stärker gestiegen als in den anderen umliegenden Kommunen (vgl. Abb. 25).

Abb. 25: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umland-Vergleich (Index)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

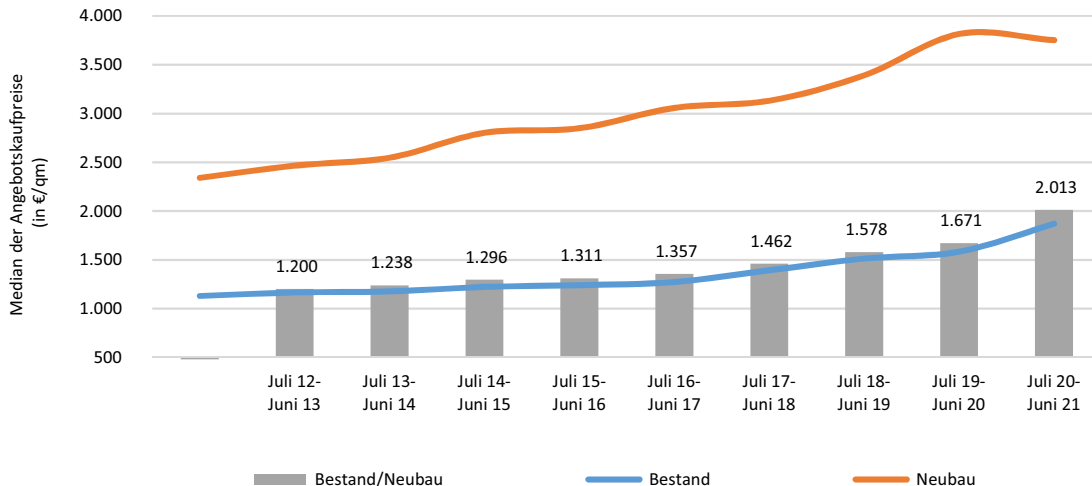
3.2 Eigentumswohnungen

Preisentwicklung

Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen steigen seit Jahren stetig an und haben im Mittel erstmalig den Wert von 2.000 €/m² überschritten. Auch wenn die Preise im Neubaubereich mit 3.752 €/m² gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken sind, so ist der Preisabstand zu Bestandsobjekten (1.871 €/m²) weiterhin erheblich.

In den letzten Jahren hat sich die Preisdynamik deutlich erhöht – gegenüber dem Vorjahr ist ein Preisanstieg um fast 200 €/m² (+ 20,5 %) festzustellen, im Fünf-Jahresvergleich beträgt der Anstieg etwa 700 €/m² bzw.+ 54,5 %. Nur zum Vergleich: die Mieten sind im gleichen Zeitraum um 4,4 % bzw. 22,2 % gestiegen.

Abb. 26: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Bochum nach Angebotsjahr



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

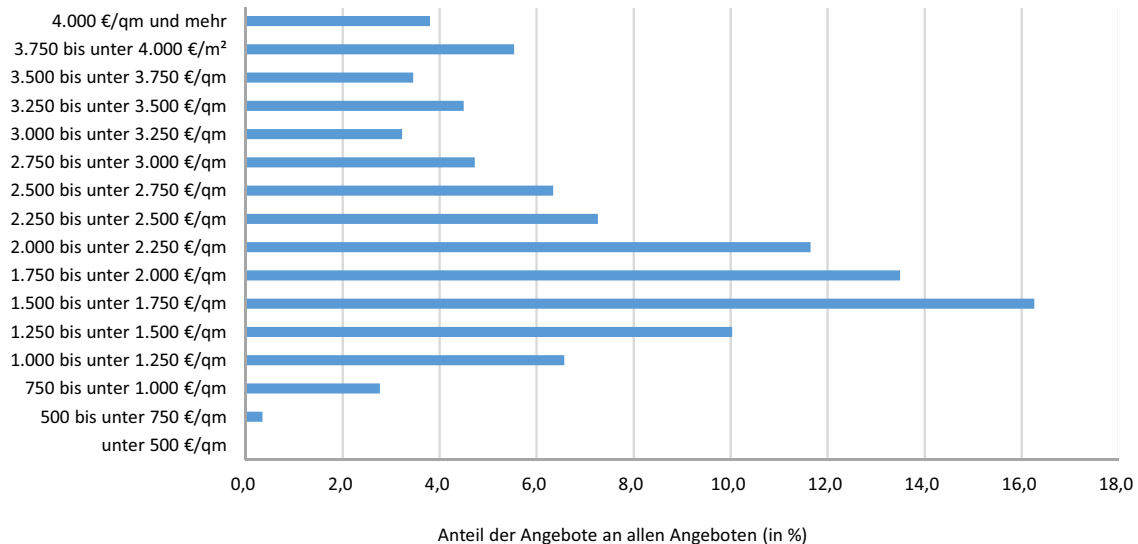
3 Preisdatenauswertung: Wohneigentum

Mehr als die Hälfte der Inserate bewegt sich preislich zwischen 1.250 und 2.250 €/m² mit einem Schwerpunkt in der Preisklasse zwischen 1.500 bis 1.750 €/m². Bei lediglich 3,1 % aller Angebote wird ein Quadratme-

terpreis unter 1.000 € gefordert – dagegen liegt der Preis bei immerhin 3,8 % des Angebotes bereits über 4.000 €/m².

Abb. 27: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen

Beobachtungszeitraum: 01.07.2020 – 30.06.2021



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

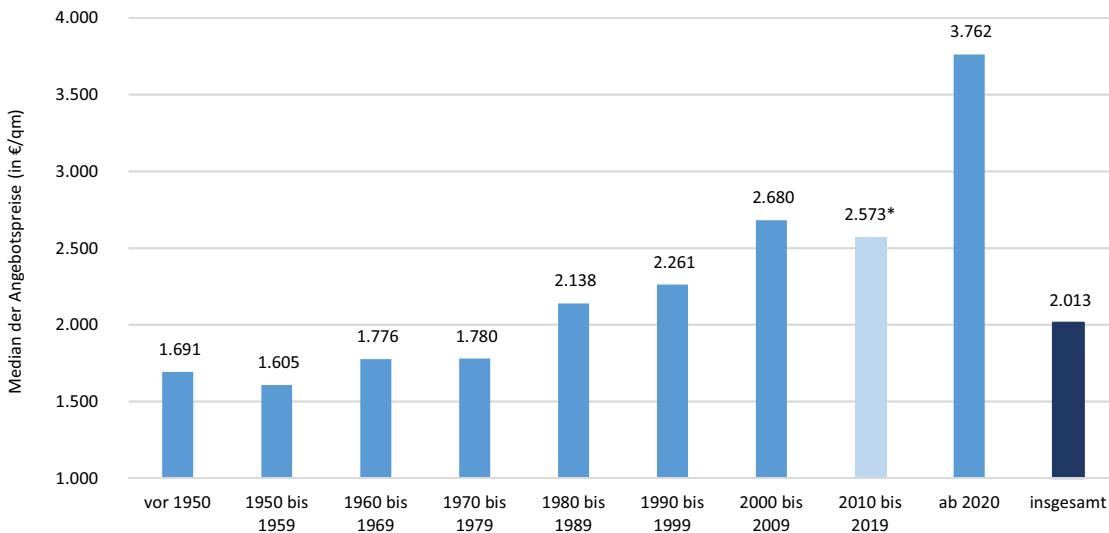
Baualter

Die Angebotskaufpreise bei Eigentumswohnungen korrespondieren stark mit dem Baualter und steigen mit abnehmendem Alter des Objektes kontinuierlich an. Am günstigsten werden Eigentumswohnungen aus den 50er-Jahren mit 1.605 €/m² angeboten.

Der Wert für (Neubau-)Objekte ab Baujahr 2020 liegt dagegen bei 3.762 €/m² und damit sogar bereits mehr als 1.000 €/m² über dem Preis einer „jungen“ Eigentumswohnung der Jahrgänge 2000 bis 2009.

Abb. 28: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baujahr

Beobachtungszeitraum: 01.07.2020 – 30.06.2021



*: Aufgrund geringer Fallzahlen nur eingeschränkte Aussagekraft (Jahrgänge 2010 bis 2019)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

3 Preisdatenauswertung: Wohneigentum

Wohnungsgröße und Barrierefreiheit

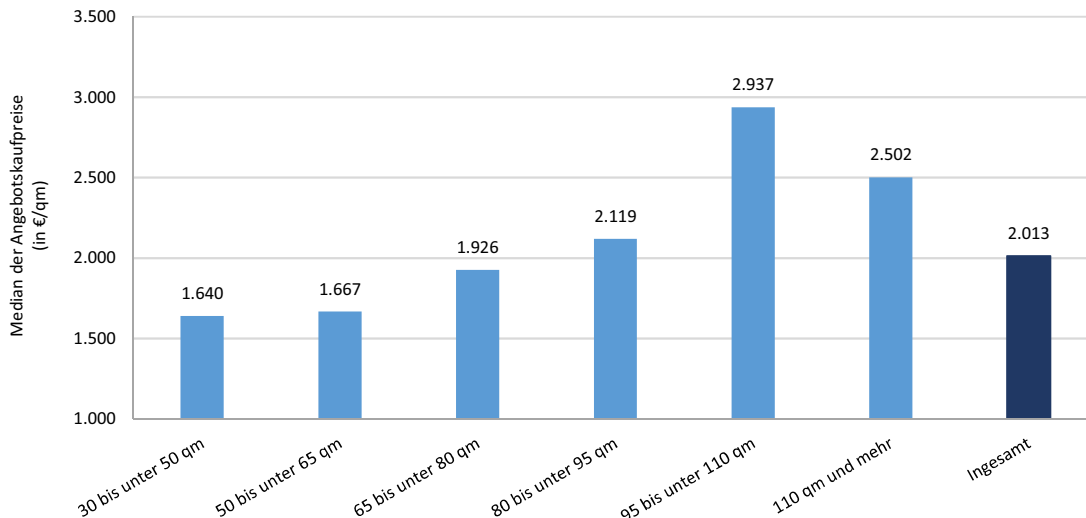
Knappein Viertel der angebotenen Eigentumswohnungen hat eine Größe zwischen 65 und 80 Quadratmeter. Das Angebot an kleinen Eigentumswohnungen (unter 50 m²) fällt mit 10,3 % vergleichsweise gering aus, auf der anderen Seite weisen 13,6 % der Angebote eine Wohnfläche von mehr als 110 m² auf. Es fällt auf, dass der Quadratmeterpreis mit zunehmender Wohnungsgröße bis 110 m² steigt. Erst darüber sind wieder sinkende Quadratmeterpreise festzustellen.

Wie im Kapitel 2 zur Barrierefreiheit/-armut von Mietwohnungen ausgeführt, gibt es lediglich für den Begriff „Barrierefreiheit“ eine gesetzliche Normierung.

Eine genaue Definition von „Barrierearmut“ gibt es dagegen nicht. Eine qualitative Überprüfung der Angaben im Inserat hat allerdings seitens empirica ohnehin nicht stattgefunden. Losgelöst von diesem Aspekt ist festzustellen, dass angesichts einer alternierenden Gesellschaft und steigender Bedarfe das Angebot an barrierefreien und -armen Wohnungen unzureichend ausfällt: Von den im Untersuchungszeitraum annoncierten 867 Eigentumswohnungen enthalten lediglich 79 Angebote (9,1 %) den Hinweis, dass es sich um eine barrierefreie oder -arme Wohnung handelt.

Abb. 29: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

Beobachtungszeitraum: 01.07.2020 – 30.06.2021



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

Kleinräumige Betrachtung

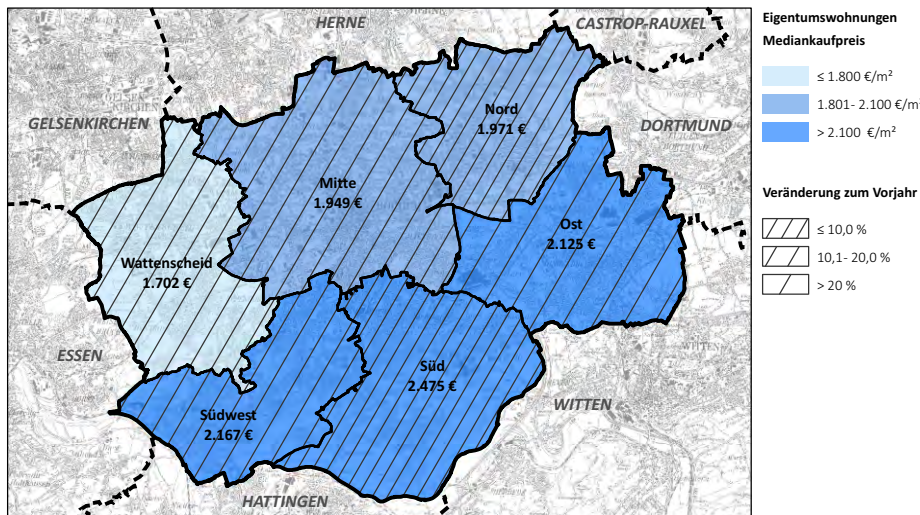
Auf Ebene der sechs Bochumer Stadtbezirke werden die höchsten Preise für Eigentumswohnungen im Bezirk Süd verlangt. Hier liegt der Mediankaufpreis mit 2.475 €/m² – wenn auch weniger deutlich als in Vorjahren – um 23 % über dem gesamtstädtischen Wert. Überdurchschnittliche Werte werden auch im Bezirk Südwest und neuerdings auch im Bezirk Ost verlangt. Im Bezirk Ost sind zudem im Vorjahresvergleich mit einem Zuwachs um fast 46 % die höchsten Preissteigerungen festzustellen. Weiterhin am preisgünstigsten werden Eigentumswohnungen in Wattenscheid angeboten (1.702 €/m²), obwohl auch hier die

Preise um knapp 18 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen sind (vgl. Abb. 30).

Wie nachfolgend dargestellt, gibt es aber auch in Wattenscheid überdurchschnittlich teure Lagen, genauso wie es im „teuren“ Bezirk Süd vergleichsweise preisgünstige Lagen gibt (vgl. Abb. 31). Die empirica-Preisdatenbank ermöglicht entsprechend kleinräumige Auswertungen, auch wenn diese wegen teilweise geringer Fallzahlen nur bedingt bzw. bei Betrachtung eines Dreijahres-Zeitraumes auf Ebene der 30 statistischen Bezirke (Ortsteile) sinnvoll sind¹²⁾. Danach

Abb. 30: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen auf Ebene der Stadtbezirke

Beobachtungszeitraum: 01.07.2020 – 30.06.2021



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

¹²⁾ Auch innerhalb der Ortsteile wird es weitere kleinräumige Ausdifferenzierungen der Angebotspreise mit besonders teuren oder günstigen Quartieren/Adressen geben.

3 Preisdatenauswertung: Wohneigentum

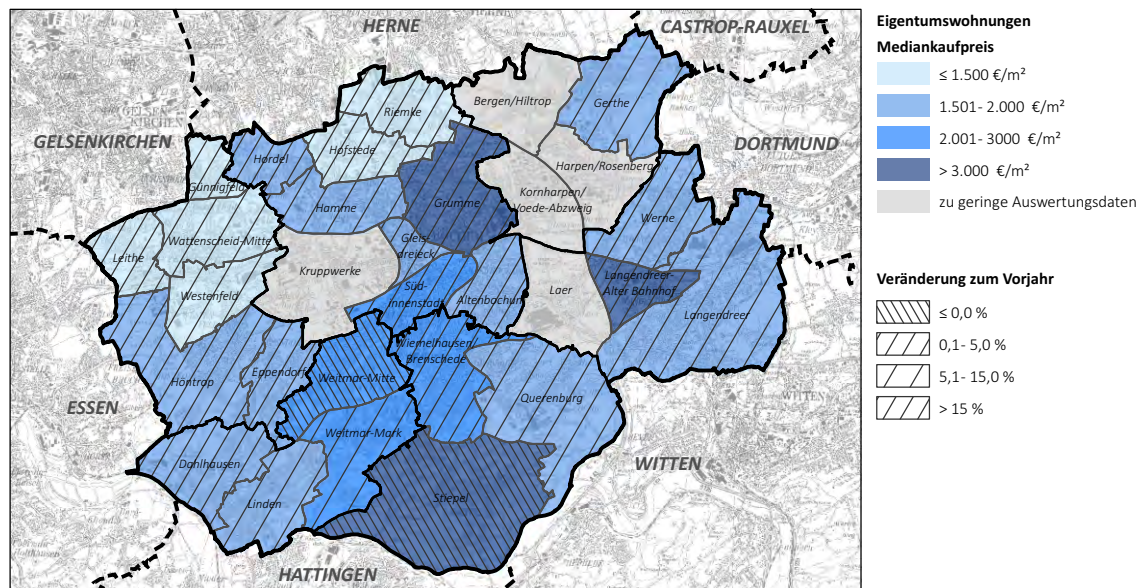
wurden in den letzten drei Jahren die höchsten Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Grumme im Stadtbezirk Mitte aufgerufen (Median 3.570 €/m²). Dies ist besonders bemerkenswert, weil man für diesen Preis in den unmittelbar angrenzenden Ortsteilen Riemke und Hofstede fast drei Wohnungen hätte erwerben können. Die zweithöchsten Preise werden mit 3.430 €/m² in Langendreer/Alter Bahnhof gefordert. Dieses nicht unbedingt zu erwartende Ergebnis ist Folge einer Preissteigerung in den letzten Jahren, die hier stärker ausfiel als in jedem anderen Ortsteil. Ebenfalls überdurchschnittliche Preise, aber weniger

überraschend, werden mit 3.026 €/m² in Stiepel verlangt, hier war die Preisentwicklung zuletzt stabil bis leicht rückläufig.

Vier Ortsteile mit vergleichsweise günstigen Angebotspreisen – unter 1.400 €/m² – liegen in Wattenscheid (Leithe, Günnigfeld, Wat.-Mitte und Westenfeld). Wie oben bereits angemerkt, gibt es aber auch in Wattenscheid mit Eppendorf und Höntrop Ortsteile, in denen überdurchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen aufgerufen werden.

Abb. 31: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen auf Ebene der statistischen Bezirke (Ortsteile)

Beobachtungszeitraum: 01.07.2018 – 30.06.2021 (3 Jahre)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

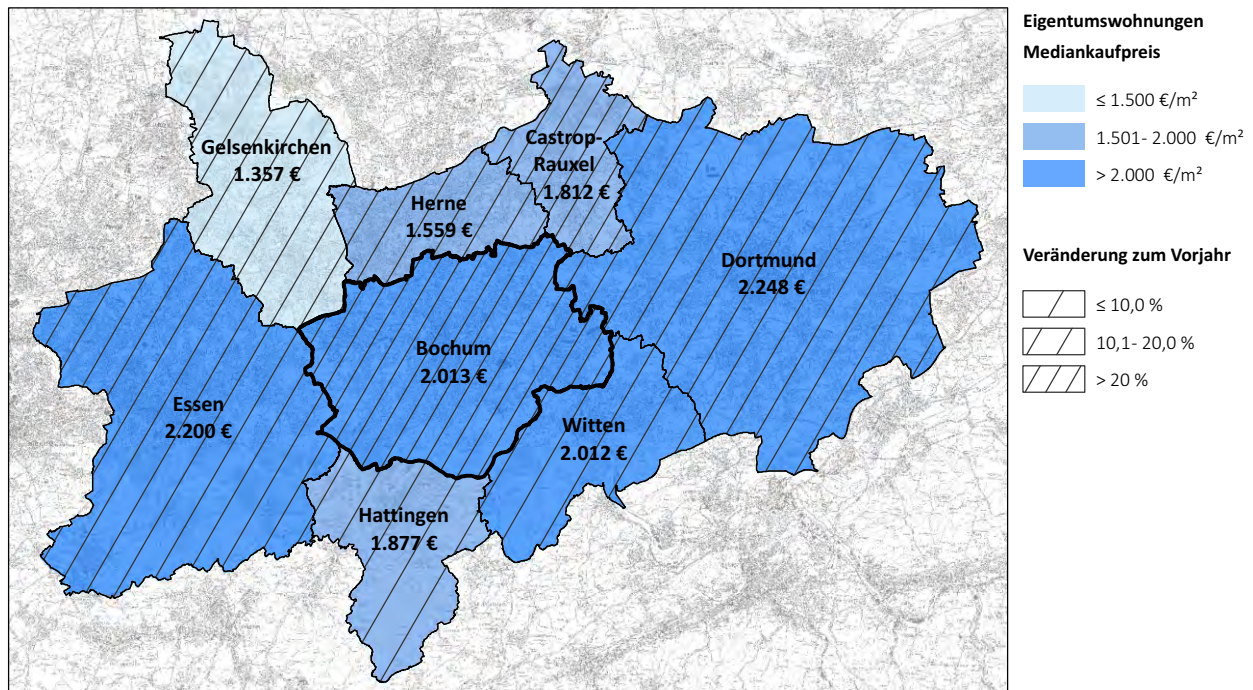
Regionaler Vergleich

Für eine Eigentumswohnung wird vor allem in Dortmund und Essen in der Regel mehr Geld gefordert als in Bochum. Das Preisniveau in Witten entspricht ungefähr dem von Bochum und liegt bei knapp über 2.000 €/m².

In allen anderen Nachbarkommunen liegt der Preis niedriger und zum Teil deutlich unter 2.000 €/m². Am niedrigsten liegt der Medianwert in Gelsenkirchen (1.357 €/m²).

Abb. 32: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umland-Vergleich

Beobachtungszeitraum: 01.07.2020 – 30.06.2021



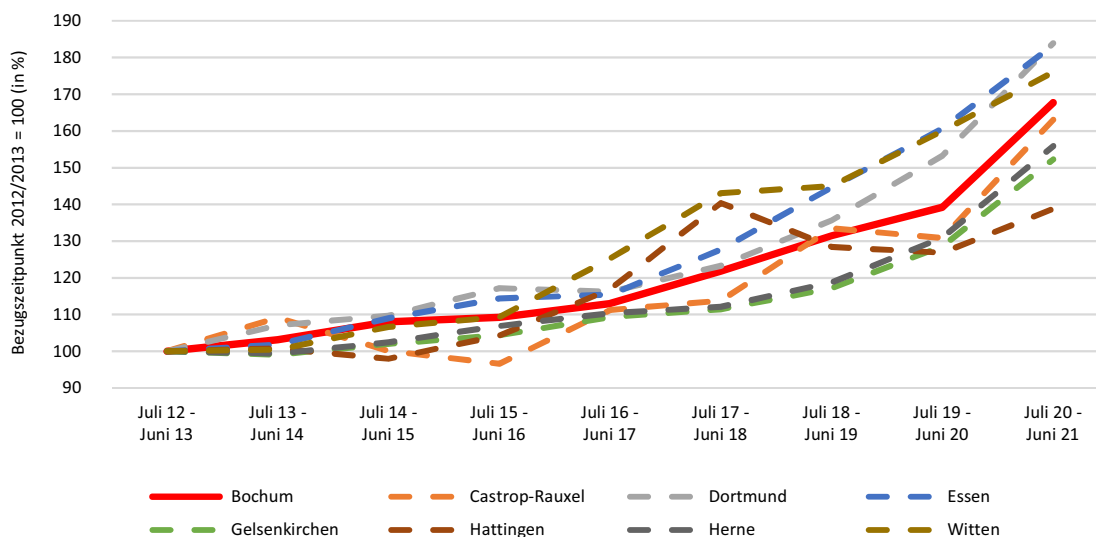
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

3 Preisdatenauswertung: Wohneigentum

Die Preise für eine Eigentumswohnung haben sich im letzten Jahr flächendeckend stark nach oben entwickelt. Am geringsten war der Preisanstieg in Hattingen, beträgt aber auch dort bereits 9,4 %. Der größte Anstieg

ist in Castrop-Rauxel (+ 24,6 %) festzustellen, gefolgt von Bochum, wo der Anstieg – wie weiter oben bereits ausgeführt – mit 20,5 % ebenfalls sehr kräftig ausfällt.

Abb. 33: Umlandvergleich Preisentwicklung Eigentumswohnungen (Index)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

4 Anhang

Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen
Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktextpert*innen
Fragebogenauswertung zum Wohnungsmarktbarometer
Glossar
Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile
Statistisches Gliederungssystem der Stadt Bochum (Karte)

4 Anhang

Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen

Abbildungen

Nr.		Seite
1:	Tätigkeitsbereich der Befragungsteilnehmer*innen	7
2:	Beurteilung der aktuellen Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt	8
3:	Beurteilung der Marktlage	9
4:	Entwicklung der Wohnungsmarktlage in Nordrhein-Westfalen	10
5:	Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen	12
6:	Die wichtigsten Problemfelder auf dem Wohnungsmarkt	14
7:	Investitionsklima	15
8:	Hemmnisse für den Neubau geförderter Mietwohnungen	16
9:	Bewertung der Wichtigkeit von Neubaumaßnahmen	18
10:	Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand	20
11:	Leerstandsgründe	22
12:	Leerstand gemäß Wohnungsmarktbarometer	24
13:	Pandemiebedingte Auswirkungen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt	26
14:	Angebotsmietpreise (nettokalt) für Mietwohnungen in Bochum nach Angebotsjahr	30
15:	Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Wohnfläche	31
16:	Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Baujahr	32
17:	Angebotsmietpreise in den Bochumer Ortsteilen	35
18:	Angebotsmietpreise im Umland-Vergleich	36
19:	Entwicklung der Angebotsmietpreise im Umland-Vergleich (Index)	37
20:	Angemessene Mietangebote nach Haushaltgröße (§22 SGBII) in Bochum	39
21:	Mietwohnungen mit Wohnberechtigungsschein in den Bochumer Stadtbezirken	40
22:	Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in Bochum nach Angebotsjahr (Bestand)	43
23:	Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser nach Baujahr	44
24:	Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umland-Vergleich	45
25:	Entwicklung der Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Umland-Vergleich (Index)	46
26:	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Bochum nach Angebotsjahr	47
27:	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen	48
28:	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baujahr	49
29:	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße	50
30:	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen auf Ebene der Stadtbezirke	51
31:	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen auf Ebene der statistischen Bezirke (Ortsteile)	52
32:	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Umland-Vergleich	53
33:	Umlandvergleich Preisentwicklung Eigentumswohnungen (Index)	54

Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktextpert*innen

Baugenossenschaft 1924 eG, Querenburger Str. 5, Bochum
Baugenossenschaft „Heimat“ Bochum-Stiepel eG, Unterfeldstr. 22, Bochum
Beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH, Hafenweg 4, Bergkamen-Rünthe
Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG, Saladin-Schmitt-Str. 5, Bochum
BPD Immobilienentwicklung GmbH, Lindemannstr. 81, Dortmund
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-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Bochum-Wattenscheid e. V., Hochstr. 63, Bochum
Hülswitt Immobilien GmbH, Zollstr. 113, Bochum
Kemper-Steiner & Partner Architekten GmbH, Bergstr. 152, Bochum
Langendreer Baugenossenschaft eG, Elsterstr. 38, Bochum
InWIS Forschung und Beratung GmbH, Springorumallee 20a, Bochum
LBS Bochum Finanzieren + Immobilien, Massenbergr. 17, Bochum
LEG Wohnen, Hiltroper Str. 427, Bochum
Markus Bau GmbH Generalunternehmung, Wittener Straße 130a, Bochum
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V., Brückstr. 58, Bochum
PIETROWSKI ProjektBAU GmbH, Hattinger Str. 338, Bochum
Projekt Immobilien Rheinland GmbH, Roßstr. 96, Düsseldorf
Sparkassen Immobiliendienst, Dr. Ruer Platz 5, Bochum
Stony Real Estate Capital, Westring 303, Herne
VBW Bauen und Wohnen GmbH, Wirmerstr. 28, Bochum
VIVAWEST Wohnen GmbH, Nordsternpark 1, Gelsenkirchen
Vonovia, Rüttenscheider Str. 28, Essen
Wappen-Immobilien GmbH, Farnstr. 59, Bochum
Wilma Wohnen West GmbH, Pempelfurtstr. 1, Ratingen
Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG, Franz-Werfel-Str. 7, Bochum

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

4 Anhang

Auswertung / Wohnungsmarktbarometer 2021

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Frage 1 a: In welchem Bereich sind Sie tätig?

Organisation	Anzahl
Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen	6
Genossenschaften	8
Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -unternehmen)	7
Makler und deren Verbände	5
Finanzierungsinstitute	1
Wissenschaft, Sachverständige	0
Architekten (und deren Verbände)	2
Mietervereine	1
Haus - und Grundeigentümervereine	1
anderer Bereich	3
Summe	34

Frage 1b: Räumliche Zuordnung Ihrer Antworten

Stadtbezirk	Anzahl
Gesamtstadt	19
Bochum-Mitte	5
Bochum-Wattenscheid	5
Bochum-Nord	6
Bochum-Ost	3
Bochum-Süd	6
Bochum-Südwest	7

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

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...		Eigentum				Mietwohnungen			
		Eigentumswohnungen		Ein- und Zwei-familienhäuser		oberes Preis-segment	normales Preis-segment	preisgebundenes Segment	
		oberes Preis-segment	normales Preis-segment	oberes Preis-segment	normales Preis-segment			1-2 Räume	größere WE
sehr angespannt	(5)	4	8	7	15	3	6	8	16
angespannt	(4)	14	12	16	7	12	14	8	6
ausgewogen	(3)	6	4	2	3	10	6	8	3
entspannt	(2)	0	1	0	0	2	2	0	0
sehr entspannt	(1)	1	0	0	0	0	0	0	0
Durchschnittswert		3,8	4,1	4,2	4,5	3,6	3,9	4,0	4,5

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

künftig (2-5 Jahre) wird der Wohnungsmarkt in Bochum ... sein	Eigentum				Mietwohnungsmarkt			
	Eigentumswohnungen		Ein- und Zwei- familienhäuser		oberes Preis- segment	normales Preis- segment	preisgebundenes Segment	
	oberes Preissegment	normales Preissegment	oberes Preissegment	normales Preissegment			1-2 Räume	größere WE
sehr angespannt (5)	6	8	10	15	2	6	11	16
angespannt (4)	12	14	11	10	14	17	10	8
ausgewogen (3)	6	3	4	0	10	4	3	1
entspannt (2)	2	1	1	1	1	0	1	0
sehr entspannt (1)	0	0	0	0	0	0	0	0
Durchschnittswert	3,8	4,1	4,2	4,5	3,6	4,1	4,2	4,6

Frage 4a: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
ich sehe z. Z. keine Probleme	
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung	21
Bauland zu teuer	16
Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung zu hoch	17
Förderangebote von Stadt/ Land/ Bund sind unzureichend/ nicht bedarfsgerecht konzipiert	3
Kapitalmarktlage/Kreditvergabe	0
Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (energetisch,altengerecht, etc.)	5
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen	16
zu wenig kleine Wohnungen/ Appartements	5
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	3
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage/ das Wohnumfeld der Objekte	2
städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	5
Soziale Defizite im Wohnumfeld	5
Teilräumlich sehr hoher Leerstand sowie zunehmendes Auftreten von Problemimmobilien	2
Segregationsprobleme	5
Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, demographische Entwicklung)	1
Mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	7
Nachlassende Bautätigkeit	0
Auswirkungen der Covid-19-Pandemie	3
steigende Mietbelastung	4
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	10
Suche/ Auswahl der Mieter, zunehmend "schwierige Mieter"	8
andere Probleme: s. 4b	

4 Anhang

Frage 4b: Aktuelle Probleme auf dem Eigentumsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
ich sehe zzt. keine Probleme	
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung	21
Bauland zu teuer	14
Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung zu hoch	15
Förderangebote von Stadt/ Land/ Bund sind unzureichend/ nicht bedarfsgerecht konzipiert	1
Kapitalmarktlage/ Kreditvergabe	0
Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (energetisch,altengerecht, etc.)	2
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen	8
zu wenig kleine Wohnungen/ Appartements	3
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	1
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage/ das Wohnumfeld der Objekte	3
städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	4
Soziale Defizite im Wohnumfeld	4
Teilräumlich sehr hoher Leerstand sowie zunehmendes Auftreten von Problemimmobilien	2
Segregationsprobleme	5
Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, demographische Entwicklung)	1
Mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	2
Nachlassende Bautätigkeit	1
Auswirkungen der Covid-19-Pandemie	3
andere Probleme:	
- die Auswirkungen der Pandemie werden zeitversetzt auftreten. Für eine Einschätzung ist es daher noch zu früh.	
- lange Genehmigungsverfahren	
- Bürgerinitiativen	
- unterschiedliche Interessenbekundungen, die keine gemeinsame Lösung beinhalten	
- zu wenig und wenig adäquater Wohnraum. Auf die Entwicklung der Stadt soll stärker geschaut werden. Menschen mit guten Jobs z. B. in der Gesundheitstechnologie / Wissenschaft sollte adäquater Wohnraum angeboten werden können.	

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

Das Investitionsklima ist derzeit ...	Neubau im Eigentumsbereich	Neubau von Mietwohnungen		Bestandsmaßnahmen (z.B.Sanierung)	Erwerb von bestehendem Wohnraum
		freifinanziert	gefördert		
sehr schlecht (5)	0	0	2	0	1
eher schlecht (4)	0	5	13	4	7
weder gut noch schlecht (3)	7	6	9	11	6
eher gut (2)	14	15	3	11	9
sehr gut (1)	5	4	2	3	4
Durchschnittswert	2,1	2,4	3,3	2,6	2,7

Frage 6 a: Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima derzeit positiv oder negativ beeinflussen

beim Wohnungsneubau im <u>Eigentumsbereich</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	negativ aus (als Hemmnis)
Kosten von Bauland	0	22
Verfügbarkeit von Bauland	1	22
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	5	15
Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung, Vertrieb	2	18
Finanzierungsbedingungen	20	1
Einkommensentwicklung/ Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	14	6
Steuer- und Abschreibungsrecht	6	9
Renditeerwartungen	11	8
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	6	13
absehbare demographische Entwicklung	11	9
Infrastrukturangebot	11	4
Auswirkungen der Covid-19-Pandemie	2	8

Frage 6 b: Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima derzeit positiv oder negativ beeinflussen

beim Wohnungsneubau von <u>Mietwohnungen</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	negativ aus (als Hemmnis)
Kosten von Bauland	0	25
Verfügbarkeit von Bauland	0	24
kommunale Planungs- u. Genehmigungspraxis	5	17
Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung, Vertrieb	3	21
Finanzierungsbedingungen	23	0
Einkommensentwicklung/ Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	14	8
Steuer- und Abschreibungsrecht	6	11
Renditeerwartungen	12	10
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	11	13
absehbare demographische Entwicklung	14	8
Infrastrukturangebot	11	7
Auswirkungen der Covid-19-Pandemie	1	10
Sozialstruktur der Mieter/ Wohnungssuchenden	3	13
Mietrecht	2	19

4 Anhang

Frage 6 c: Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima derzeit positiv oder negativ beeinflussen

bei Investitionen in den Bestand / beim Erwerb von bestehendem Wohnraum wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	negativ aus (als Hemmnis)
Kommunale Planungs-/ Genehmigungspraxis	5	8
Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung, Vertrieb	3	14
Finanzierungsbedingungen	19	2
Einkommensentwicklung/ Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	7	9
Steuer- und Abschreibungsrecht	5	8
Renditeerwartungen	4	12
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	7	12
absehbare demographische Entwicklung	9	11
Infrastrukturangebot	8	6
Auswirkungen der Covid-19-Pandemie	1	7
Sozialstruktur der Mieter/ Wohnungssuchenden	0	16
Mietrecht	0	19

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

Antwortmöglichkeiten	starkes Hemmnis	Hemmnis	kein Hemmnis/ trifft nicht zu	weiß nicht
Neubaukosten zu hoch (z. B. wegen technischer Vorgaben wie EnEV, Barrierefreiheit, etc.)	21	8	0	1
mangelnde kommunalpolitische Unterstützung (wohnungspolitische Konzepte, Kooperation)	2	9	16	3
Widerstand der Bevölkerung/ Nachbarschaft	3	11	10	6
Investoren fürchten die Belegungsbildung/ zugewiesenes Mieterklientel	8	9	8	5
Bürokratischer Aufwand für Förderanträge zu hoch	7	12	8	3
Private/ kleine Investoren sind über die Förderung nicht ausreichend informiert	8	14	1	7
zu wenig Eigenkapital bei potenziellen Investoren	1	2	21	6
Mietenstufe 4 für Bochum zu niedrig	6	8	11	5

Sonstige Hemmnisse:

- die Förderungen stehen in keinem Verhältnis zu den Baukosten
- Differenzierung zwischen Projektgrößen und Wohnungen vs. EFH - die freifinanzierten Wohneinheiten sind nicht marktgerecht durch die Subvention bei kleinen Maßnahmen

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

Folgende <u>Bestandsmaßnahmen</u> sind derzeit ...	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Zusammenlegung kleiner Wohnungen	3	5	15	6
Modernisierung von Bad und Küche	10	16	2	1
Energetische Sanierung (Dämmung, Heizung)	7	18	3	0
Altengerechter Umbau (Barrierefrei/ -arm)	14	14	1	0
Instandhaltungsrückstau beseitigen	8	15	6	0
Baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen	9	16	3	1
Konzept zur Vermeidung sozialer Entmischung	7	16	4	1
Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme (Beratung, Konfliktvermittlung)	8	18	3	0
Rückbau/ Abriss	6	14	8	1
Aktivierung von Leerständen	3	13	10	3
Umgang mit Problemimmobilien	9	13	4	2
Herrichten von Wohnraum zur langfristigen Unterbringung von Flüchtlingen	1	5	17	4
Anbau/ Ergänzung fehlender Balkone	11	15	0	3
Hof- und Fassadenprogramm	7	15	5	2
Sonstige wichtige Handlungsfelder:				
- Begrünung von Dächern und Fassaden				
- Flüchtlinge nicht als separate Gruppe, sondern als Wohnungssuchende, die mit vorhandenem Wohnraum angesprochen werden können				

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

Folgende <u>Neubaumaßnahmen</u> sind derzeit ...	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Gemeinschaftliches Wohnen/ alternative Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnprojekte)	5	10	12	3
Alten- und Pflegeheime	4	17	7	1
Betreutes Wohnen (für Senioren)	11	16	3	0
geförderte Mietwohnungen	10	17	3	0
Mietwohnungen zur langfristigen Wohnraumversorgung von Flüchtlingen	2	6	16	4
Studentenwohnungen	4	12	13	0
Kleine Wohnungen	8	15	6	0
Große Wohnungen	14	12	2	0

4 Anhang

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

Die Wohnungsmarktlage ist für ... derzeit ...		Senioren	Familien	Studenten	Singles	Einkommensstarke	Einkommensschwache
... sehr angespannt	(5)	11	11	2	1	4	12
... angespannt	(4)	12	17	17	8	6	14
... ausgewogen	(3)	6	2	10	19	9	2
... entspannt	(2)	0	0	1	2	10	1
... sehr entspannt	(1)	0	0	0	0	1	1
Durchschnittswert		4,2	4,3	3,7	3,3	3,1	4,2

Frage 11 a: Entwicklung des Leerstandes

Entwicklung des Leerstandes	starke Abnahme	Abnahme	keine Veränderung	Zunahme	starke Zunahme
in den letzten 12 Monaten	3	7	15	2	0
in den kommenden 12 Monaten (Erwartung)	3	7	14	3	0

Frage 11 b: Die wichtigsten Leerstandsgründe auf dem Bochumer Wohnungsmarkt

Antwortmöglichkeiten	generelle Einschätzung	im eigenen Wohnungsbestand
Mängel im Gebäude (z. B. fehlende Dämmung)	6	0
Mängel in der Wohnung (z. B. fehlender Balkon)	15	7
städtebauliche Defizite im Wohnumfeld	9	4
soziale Defizite im Wohnungsumfeld	16	3
Instandsetzung, Modernisierung	14	7
Verkauf, Abriss, Rückbau	8	6
Vermietungsschwierigkeiten, fehlende Nachfrage	3	1
"freiwilliger" Leerstand (z.B. Angst vor "Mietnormaden")	7	1
Überforderung/ Desinteresse der Eigentümer	7	0
"unechter" Leerstand (Wohnung wird nur temporär benutzt, z. B. Zweitwohnung)	0	0
spekulativer Leerstand	3	0
Auswirkungen der Covid-19-Pandemie	5	1

Frage 11 c: Welche Marktsegmente sind am stärksten betroffen?

Antwortmöglichkeiten	generelle Einschätzung	im eigenen Wohnungsbestand
Einfamilienhäuser/ Zweifamilienhäuser	3	0
Eigentumswohnungen	2	0
Mietwohnungen im Privateigentum	18	1
Mietwohnungen im Eigentum professioneller Akteure (WU, Genossenschaft,...)	8	1
Preisgebundenes Marktsegment	6	1
Anmerkungen		

11 d: Zusatzfrage: Wohnungsunternehmer/ Eigentümer/ Vermieter mit eigenem Wohnungsbestand

Höhe des Wohnungsbestandes (Ende 2020; Anzahl der Wohnungen)	
Stadtbezirk 1 (Mitte)	12.279
Stadtbezirk 2 (Wattenscheid)	4.817
Stadtbezirk 3 (Nord)	2.696
Stadtbezirk 4 (Ost)	5.114
Stadtbezirk 5 (Süd)	4.280
Stadtbezirk 6 (Südwest)	3.610
ohne Stadtbezirksangabe	1.693
Bochum gesamt	34.489
Höhe des Leerstandes (Ende 2020; Anzahl der Wohnungen)	
Stadtbezirk 1 (Mitte)	344
Stadtbezirk 2 (Wattenscheid)	192
Stadtbezirk 3 (Nord)	106
Stadtbezirk 4 (Ost)	87
Stadtbezirk 5 (Süd)	118
Stadtbezirk 6 (Südwest)	100
ohne Stadtbezirksangabe	45
Bochum gesamt	992
entspricht einer Leerstandquote	2,9
Wie viele der leerstehenden Wohnungen stehen dem Markt unmittelbar zur	403

4 Anhang

Frage 12: Welche nachfolgenden Aussagen würden Sie zustimmen?

In Folge der Covid-19-Pandemie ...	für die letzten 12 Monate	zukünftig
... sehe ich keine größeren Probleme für den Bochumer Wohnungsmarkt	19	15
... steigt die Nachfrage nach günstigem Wohnraum deutlich an (durch Einkommenswegfall, Kurzarbeit oder fehlende Minijobs)	4	11
... sinkt die Umzugsmobilität.	12	8
... steigt die Mietkostenbelastung der Haushalte weiter an.	8	9
... verändern sich die Ansprüche an das Wohnumfeld.	9	13
... verändern sich die Ansprüche an das Wohnen (z. B. schnelles Internet, ...)	18	18
... möchten Haushalte vermehrt eine Wohnung mit Balkon/ Terasse oder Garten.	16	20
... ergeben sich durch den Wandel der Bochumer Innenstadt neue Chancen für innerstädtisches Wohnen.	4	11
... erweisen sich Gemeinschaftsunterkünfte als anfällig, sodass vermehrt auf alternative/ neue Konzepte gesetzt wird.	8	10
... steigt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf weiter an, weil die Menschen mehr zuhause sind/ häufiger von zuhause arbeiten.	9	16
... kommt es zu Mietausfällen bei Studierenden und Auszubildenden.	5	4
... sind verstärkt Auswirkungen bei der Finanzierung von Wohneigentum festzustellen (Ausfälle bei der Kredittilgung, Zurückhaltung bei neuen Krediten u. ä.)	3	5
... nehmen die Wohnungsleerstände deutlich zu.	0	1
... gewinnt die Wohnraumförderung NRW an Bedeutung	0	5
... steigen die Baukosten weiter an.	12	15
... kommt es zu Bauzeitenverzögerungen.	15	12
... verändert sich das Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig.	1	2
... bleibt die Nachfrage nach Immobilien zur Kapitalanlage ungebrochen hoch.	15	15
... nimmt die Preissensibilität von Selbstnutzern beim Immobilienkauf zu.	1	4
... wird die Auftragslage im Baugewerbe (Wohnen) deutlich einbrechen.	0	2

Glossar

Ausgewählte Wohnungsmarkindikatoren (Anmerkungen und Erläuterungen)

Daten-Quelle (sofern nicht anderslautend angegeben): Stadt Bochum, Fachbereich Statistik und Wirkungscontrolling

Stichtag: 31.12.2020 (sofern nicht abweichend angegeben)

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

Angebots-Kaufpreise (für Wohnimmobilien) Die empirica-Preisdatenbank umfasst kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierte Immobilieninserate aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte. Im vorliegenden Bericht werden für Kaufangebote die Medianwerte zum Stichtag 30.06.2021 dargestellt. Die Kaufpreisdaten für Eigentumswohnungen auf Ortsteilebene beziehen sich auf den Zeitraum Juli 2018 bis Juni 2021, dabei werden Ortsteile mit zu geringer Fallzahl (weniger als 30 Datensätze) mit „k.a.“ angegeben.

Angebotsmiete Die empirica-Preisdatenbank umfasst kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierte Immobilieninserate aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte. Im vorliegenden Bericht werden für Mietangebote die Medianwerte zum Stichtag 30.06.2021 dargestellt.

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

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

Bautätigkeit Dargestellt sind Baufertigstellungen (Neubau) von Wohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime, Summe der Jahre 2016 bis 2020 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).

4 Anhang

Glossar

Ausgewählte Wohnungsmarkindikatoren (Anmerkungen und Erläuterungen)

Daten-Quelle (sofern nicht anderslautend angegeben): Stadt Bochum, Fachbereich Statistik und Wirkungscontrolling
Stichtag: 31.12.2020 (sofern nicht abweichend angegeben)

Bevölkerungsdichte Einwohner je Quadratkilometer Fläche Stadtgebiet.

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

Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung) Die von der Stadt Bochum veröffentlichte Einwohnerzahl wird zu einem Stichtag ermittelt. Die Stadt greift auf das städtische Melderegister zurück. Aus dem Einwohnermeldebestand wird die stichtagsbezogene Zahl der zu diesem Zeitpunkt gemeldeten Einwohner ermittelt. Die Einwohnerzahl beinhaltet in der Regel die wohnberechtigte Bevölkerung. Hierzu zählen Personen, die in Bochum einen Hauptwohnsitz haben und diejenigen, die mit Nebenwohnsitz gemeldet sind. Aufgrund einer Verfahrensänderung sind Vergleiche der aktuellen Ergebnisse mit der Historie vor 2013 nur eingeschränkt sinnvoll.

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

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

Haushalte (Zahl und durchschnittliche Größe) Das Haushaltegenerierungsverfahren ist ein Schätzverfahren (keine Erhebung) auf der Basis der Einwohnermeldedaten. Die Werte sind gerundet, sodass sich eine Abweichung zwischen Einzel- und Gesamtwert (Stadt und Stadtbezirke) ergeben kann. Die Bevölkerung in Studenten-, Schwesternheimen und in Altenwohnungen wird in das Haushaltegenerierungsverfahren einbezogen, da hier zunehmend die Ausstattung der Wohnungen (mit Küche und Bad) auf eine selbständige Haushaltsführung ausgerichtet ist. Dieses führt in Bochum vorrangig zu einer deutlichen Erhöhung der Einpersonenhaushalte. Aufgrund einer Verfahrensänderung sind Vergleiche der aktuellen Ergebnisse mit der Historie vor 2013 nur eingeschränkt sinnvoll.

Leerstand (Verdachtsfälle gem. Stromzählerauswertung) Nach der Stromzählermethode wird unterstellt, dass ein Wohnungsleerstand dann anzunehmen ist, wenn im Netzsystem des Stromversorgers zum Stichtag ein Haushalt mit einem Lastprofil von weniger als 150 kWh geführt ist. Flurlicht- oder Allgemeinstromzähler werden nicht berücksichtigt. Für die Auswertung wurden alle Stromzähler des Versorgungsgebietes Bochum berücksichtigt, da im Netzsystem der Stadtwerke auch die fremdversorgten Stromzähler erfasst werden. Die Quote errechnet sich auf Grundlage der Wohnungen in Wohngebäuden anhand der Gebäudedatei der Stadt Bochum. Zu beachten ist, dass die Stromzähleranalyse aufgrund verschiedener methodischer Unschärfen (z.B. rollierendes Ableseverfahren) sowie zuletzt verstärkt durch weitere pandemiebedingte Unsicherheiten kein genaues, stichtagsbezogenes Bild der Leerstandssituation liefern kann (Quelle: evu Zähl-werk/ Stadtwerke Bochum).

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

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

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

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

Wohngebäude/ Wohnungsbestand Quelle ist die kleinräumige Gebäudedatei der Stadt Bochum zum Jahresende 2020. Die Gebäudedatei 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).

4 Anhang

Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

Datenstand 31.12.2020, sofern nicht im Glossar abweichend angegeben

Quellenangabe und Definition zu den einzelnen Indikatoren vgl. Glossar im Anhang

Statistischer Bezirk (Ortsteil)	Preise/ Marktanspannung					Wohnungsangebot						
	Fläche (km²)	Leerstandsvordachts- fälle (Anzahl)	Leerstandsvordachts- fälle (in %)	Angebots-Kaufpreis für Eigentumswohnungen (€/qm)	Angebotsmiete (€/qm)	Wohngebäude						
						Wohngebäude	Ein-/ Zweifamilienhaus (Anzahl Gebäude)	Mehrfamilienhäuser (Anzahl Gebäude)	MFH $\geq$ 10 WE (Anzahl Gebäude)	Anteil EFH/ ZFH an Gesamtgebäude (%)	Wohngebäude ab Baujahr 2000 (%)	Wohngebäude älter als Baujahr 1970 (%)
10 Grumme	5,67	290	3,8	3.570	8,25	1.900	810	1.090	70	42,6	3,7	83,7
11 Gleisdreieck	1,26	245	5,5	1.826	7,52	770	110	650	70	14,8	1,3	85,7
13 Altenbochum	3,13	273	4,1	1.874	7,50	1.800	920	880	60	51,2	6,1	77,2
14 Südkinderstadt	2,70	314	3,1	2.205	7,89	1.990	570	1.430	190	28,4	10,6	79,4
15 Kruppwerke	6,51	292	3,5	k.A.	7,70	2.030	920	1.100	80	45,6	4,4	87,2
16 Hamme	3,89	310	3,5	1.506	7,07	1.670	480	1.190	150	28,7	4,8	77,8
17 Hordel	2,35	51	3,2	1.805	6,58	950	830	120	0	87,4	3,2	88,4
18 Hofstede	3,24	242	4,5	1.291	7,36	1.480	760	720	50	51,1	4,7	71,6
19 Riemke	3,83	207	4,8	1.286	7,00	1.220	600	630	30	48,8	7,4	73,0
1 Mitte	32,58	2.224	3,9	1.949	7,50	13.800	6.000	7.800	700	43,4	5,8	80,4
24 Günnigfeld	1,66	139	4,2	1.309	6,21	940	520	420	30	55,4	8,5	70,2
25 Wat-Mitte	4,61	603	4,6	1.361	6,50	2.900	1.210	1.690	230	41,7	4,5	78,6
26 Leithe	2,80	177	4,1	k.A.	6,50	1.160	600	560	30	51,9	16,4	69,8
27 Westenfeld	3,75	257	4,3	1.319	7,00	1.200	430	770	140	35,8	5,0	66,7
28 Höntrop	7,93	296	3,3	1.802	7,06	2.970	1.930	1.040	100	64,9	8,8	48,8
29 Eppendorf	3,22	202	3,7	1.759	7,44	2.060	1.390	670	20	67,5	6,8	55,8
2 Wattenscheid	23,90	1.674	4,1	1.702	6,75	11.200	6.100	5.100	600	54,1	8,9	64,3
36 Bergen/Hiltrop	4,91	184	3,3	k.A.	7,00	2.340	1.700	640	30	72,7	12,8	69,7
37 Gerthe	5,87	158	3,3	1.742	7,01	1.580	960	620	30	60,6	14,6	62,7
38 Harpen/Rosenberg	3,96	103	2,3	k.A.	7,00	1.550	1.100	450	40	71,2	7,7	64,5
39 Kornharpen/Voerde-Abzweig	4,08	178	4,1	k.A.	7,10	1.310	760	550	40	57,9	8,4	69,5
3 Nord	18,82	623	3,2	1.971	7,06	6.800	4.500	2.300	100	66,7	10,3	66,2
46 Laer	4,46	76	2,5	k.A.	7,08	760	360	410	40	46,8	3,9	52,6
47 Werne	4,89	358	4,3	1.544	7,04	2.150	960	1.190	80	44,7	6,0	69,3
48 Langendreer	11,54	420	3,1	1.576	6,98	4.280	2.530	1.750	120	59,1	9,3	61,9
49 Langendreer-Alter Bahnhof	2,58	120	3,2	3.430	6,98	880	360	520	40	40,7	5,7	76,1
4 Ost	23,47	974	3,4	2.125	7,00	8.100	4.200	3.900	300	52,1	7,4	64,2
53 Wiemelhausen/ Brenschede	5,46	323	3,4	2.424	8,27	3.110	1.850	1.270	80	59,4	8,4	67,8
54 Stiepel	12,50	208	3,5	3.026	8,86	2.950	2.360	590	20	80,1	9,2	47,1
55 Querenburg	9,11	186	2,6	1.689	6,71	1.960	1.370	580	170	70,2	4,6	54,6
5 Süd	27,07	717	3,2	2.475	7,88	8.000	5.600	2.400	300	69,6	7,5	56,3
63 Weitmar-Mitte	4,74	231	2,6	2.066	8,30	2.710	1.610	1.100	70	59,5	7,7	71,6
64 Weitmar-Mark	5,16	189	2,8	2.910	8,02	2.370	1.460	910	40	61,5	8,9	52,3
65 Linden	4,55	251	3,4	1.919	7,35	2.820	1.970	860	60	69,7	13,5	50,7
66 Dahlhausen	5,05	217	3,1	1.785	6,92	2.540	1.630	910	70	64,2	14,6	53,9
6 Südwest	19,50	888	3,0	2.167	7,80	10.400	6.700	3.800	200	63,8	10,6	56,7
Bochum gesamt	145,66	7.100	3,6	2.013	7,33	58.300	33.000	25.300	2.200	56,6	8,2	66,2

Wohnungsangebot										Statistischer Bezirk (Ortsteil)
Wohnungen										
Wohnungsbestand (Wohneinheiten)	Baulängigkeit (Fertigstellungen 2016-2020)	Eigentümerwohnungen (Anzahl)	Eigentümerquote (%)	Geförderter Wohnungsbestand	Anteil geförderter WE (%)	Seniorenwohnungen (gefördert)	Wohnfläche je Wohnung (qm)	Wohnfläche je Einwohner (qm)		
7.540	178	1.400	19	254	3,4	151	75,5	43,5	10 Grumme	
4.490	46	350	8	251	5,6	40	64,2	31,4	11 Gleisdreieck	
6.670	70	1.380	21	579	8,7	224	71,4	39,5	13 Altenbochum	
10.240	127	1.580	16	361	3,5	112	70,3	41,2	14 Süddinnenstadt	
8.250	41	1.160	14	295	3,6	58	58,4	31,1	15 Kruppwerke	
8.830	119	1.160	13	509	5,8	124	60,7	34,1	16 Hamme	
1.600	6	840	53	163	10,2	68	70,0	34,4	17 Hordel	
5.420	67	1.130	21	264	4,9	124	66,7	35,7	18 Hofstede	
4.320	29	930	22	187	4,3	29	63,8	36,1	19 Riemke	
57.400	683	9.900	18	2.863	5,0	930	66,6	36,7	1 Mitte	
3.310	1	840	25	106	3,2	21	64,2	37,3	24 Günnigfeld	
12.970	183	2.200	17	342	2,6	144	63,6	36,8	25 Wat-Mitte	
4.300	20	880	21	199	4,6	64	62,7	34,7	26 Leithe	
5.950	54	1.260	21	248	4,2	2	70,1	39,2	27 Westenfeld	
8.980	59	2.840	32	983	10,9	61	78,3	41,0	28 Höntrop	
5.440	49	1.820	33	227	4,2	120	78,8	45,2	29 Eppendorf	
40.900	366	9.800	24	2.105	5,1	412	69,7	39,0	2 Wattenscheid	
5.620	67	1.820	33	559	9,9	116	73,2	39,1	36 Bergen/Hiltrop	
4.720	18	1.260	27	271	5,7	37	73,8	37,9	37 Gerthe	
4.460	40	1.450	33	260	5,8	56	75,9	39,4	38 Harpen/Rosenberg	
4.370	68	940	22	516	11,8	109	68,2	40,5	39 Kornharpen/Voede-Abzweig	
19.200	193	5.500	29	1.606	8,4	318	72,8	39,2	3 Nord	
3.090	30	640	21	442	14,3	30	72,4	35,7	46 Laer	
8.270	29	1.550	19	646	7,8	76	65,3	36,1	47 Werne	
13.560	79	3.660	27	1.280	9,4	149	73,2	39,4	48 Langendreer	
3.740	1	620	17	94	2,5	0	63,9	35,8	49 Langendreer-Alter Bahnhof	
28.700	139	6.500	23	2.462	8,6	255	69,6	37,6	4 Ost	
9.570	182	2.920	31	509	5,3	314	78,2	41,3	53 Wiemelhausen/ Brenschede	
5.990	121	2.590	44	59	1,0	0	93,0	49,3	54 Stiepel	
7.150	44	1.820	26	1.383	19,3	47	81,2	27,6	55 Querenburg	
22.700	347	7.300	33	1.951	8,6	361	83,0	37,4	5 Süd	
8.750	243	2.220	26	341	3,9	167	71,9	39,3	63 Weitmar-Mitte	
6.810	184	2.370	35	298	4,4	124	78,8	44,8	64 Weitmar-Mark	
7.460	62	2.770	37	389	5,2	97	79,2	42,4	65 Linden	
7.070	135	2.280	33	457	6,5	138	76,7	42,6	66 Dahlhausen	
30.100	624	9.600	32	1.485	4,9	526	76,4	42,1	6 Südwest	
198.900	2.426	48.700	25	12.472	6,3	2.802	71,6	38,4	Bochum gesamt	

4 Anhang

Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

Datenstand 31.12.2020, sofern nicht im Glossar abweichend angegeben

Quellenangabe und Definition zu den einzelnen Indikatoren vgl. Glossar im Anhang

Wohnungsnachfrage												
Statistischer Bezirk (Ortsteil)	Einwohner (EW)	Bevölkerungsdichte (EW /qkm)	Natürl. Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	Wanderungssaldo	Ausländer-Anteil (%)	EW mit Migrationshintergrund (absolut)	EW mit Migrationshintergrund (in %)	Bedarfgemeinschaften - SGB II-Leistungsbezug	Arbeitslosenanteil (%) (Stand: 12/2020)	Alten-Quotient	Jugend-Quotient	Haushalte- durchschnittl. Haushaltsgröße
10 Grumme	13.072	2.305	-41	10	10,6	2.404	18,4	398	4,7	53,1	23,5	6.990
11 Gleisdreieck	9.180	7.264	-110	63	27,4	3.626	39,5	748	9,1	27,8	16,0	5.670
13 Altenbochum	12.083	3.865	-161	40	9,2	2.185	18,1	472	5,5	63,3	22,4	6.780
14 Südinnenstadt	17.443	6.471	23	-50	9,9	3.086	17,7	643	4,6	37,5	16,1	11.010
15 Kruppwerke	15.512	2.382	34	163	31,0	6.819	44,0	1.934	13,1	30,9	26,0	8.490
16 Hamme	15.708	4.037	45	104	24,0	5.597	35,6	1.346	9,8	31,6	24,6	8.870
17 Hordel	3.258	1.389	-9	35	8,8	492	15,1	127	5,2	56,9	30,8	1.570
18 Hofstede	10.134	3.129	26	-6	18,1	2.990	29,5	758	8,7	45,6	26,9	5.350
19 Riemke	7.622	1.988	-68	12	14,2	1.854	24,3	477	8,0	48,1	27,2	3.980
1 Mitte	104.012	3.193	-261	371	17,8	29.053	27,9	6.903	7,9	41,0	22,6	58.700
24 Günnigfeld	5.690	3.433	1	57	19,3	1.401	24,6	509	11,4	45,2	31,1	2.950
25 Wat-Mitte	22.430	4.864	-69	100	23,8	7.333	32,7	2.474	13,1	45,8	29,7	11.690
26 Leithe	7.762	2.775	-19	81	19,3	2.115	27,2	658	9,8	46,6	31,0	3.830
27 Westenfeld	10.616	2.833	-42	56	16,4	2.887	27,2	731	9,3	60,5	29,1	5.660
28 Höntrop	17.139	2.162	-57	18	9,4	3.122	18,2	798	7,0	63,6	30,1	8.510
29 Eppendorf	9.498	2.947	-51	28	4,7	875	9,2	252	4,6	70,8	25,7	4.980
2 Wattenscheid	73.135	3.052	-237	341	16,1	17.733	24,2	5.422	9,6	54,9	29,5	37.600
36 Bergen/Hiltrop	10.529	2.146	-80	-8	7,0	1.757	16,7	465	5,4	60,8	28,8	5.150
37 Gerthe	9.201	1.567	-20	-13	12,3	1.899	20,6	550	6,8	48,7	28,6	4.700
38 Harpen/Rosenberg	8.573	2.164	-73	-24	10,0	1.736	20,2	356	5,2	71,5	26,6	4.200
39 Kornharpen/Voede-Abzweig	7.350	1.803	-30	-13	9,8	1.390	18,9	447	7,2	57,9	24,4	4.060
3 Nord	35.653	1.895	-203	-59	5,6	6.782	19,0	1.818	6,1	59,3	27,3	18.100
46 Laer	6.270	1.404	3	25	18,9	2.217	35,4	414	8,4	51,5	31,2	3.160
47 Werne	14.927	3.052	-79	56	17,6	4.016	26,9	1.241	10,4	47,6	28,5	7.770
48 Langendreer	25.173	2.182	-112	-188	10,3	5.047	20,0	1.326	7,0	56,7	28,5	12.780
49 Langendreer-Alter Bahnhof	6.681	2.593	5	24	20,1	2.008	30,1	516	8,9	39,8	26,9	3.580
4 Ost	53.051	2.261	-183	-83	14,6	13.288	25,0	3.497	8,4	51,2	28,6	27.300
53 Wiemelhausen/ Brenschede	18.117	3.316	-112	62	8,2	2.864	15,8	400	3,7	58,2	23,1	9.800
54 Stiepel	11.296	904	-16	35	3,2	895	7,9	106	2,6	66,4	28,2	5.540
55 Querenburg	21.028	2.308	47	208	32,1	9.989	47,5	1.305	7,1	31,8	25,0	11.200
5 Süd	50.441	1.863	-81	305	17,1	13.748	27,3	1.811	5,0	47,7	25,0	26.500
63 Weitmar-Mitte	15.993	3.372	-91	40	12,3	3.148	19,7	847	6,5	53,1	26,5	8.620
64 Weitmar-Mark	11.968	2.320	-73	28	5,2	1.237	10,3	262	4,0	72,1	23,1	6.420
65 Linden	13.933	3.063	-75	4	6,8	1.836	13,2	463	5,5	63,1	27,7	7.060
66 Dahlhausen	12.713	2.519	-21	-58	8,3	1.914	15,1	499	5,8	58,5	29,0	6.320
6 Südwest	54.607	2.801	-260	14	8,4	8.135	14,9	2.071	5,5	60,9	26,7	28.400
Bochum gesamt	370.899	2.546	-1.225	889	14,7	88.739	23,9	21.559	7,4	50,4	26,1	196.700

Statistisches Gliederungssystem der Stadt Bochum

Stadtbezirke und Statistische Bezirke (Ortsteile)







Kontakt

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