

Wohnungsmarktbarometer Bochum 2012



Wohnungsmarktbarometer 2012

Inhalt

Seite

1	Zusammenfassung	1
2	Expertenbefragung 2012	3
3	Ergebnisse der Zeitungsanalyse	7
4	Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktexterten	9
5	Ausgewählte Strukturdaten der 30 Bochumer Ortsteile	10

Impressum

Herausgeber: Stadt Bochum, Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Abteilung Stadtentwicklung
44777 Bochum

Rückfragen: Wolfgang Loke
Colleen Tüllner

Tel. 0234-910-3795

Tel. 0234-910-2349

Internet: www.bochum.de

Fax: 0234-910-2343

E-Mail: amt61@bochum.de

Layout: Susanne Alschewsky

ISBN: 978 - 3 - 8093 - 0287 - 2

1 Zusammenfassung

Im Rahmen der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung erstellt das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Bochum im jährlichen Wechsel einen Wohnungsmarktbericht und ein Wohnungsmarktbarometer.

Das vorliegende Barometer 2012 enthält die Ergebnisse der diesjährigen Expertenbefragung und die Ergebnisse der Zeitungsanalyse. Weitere Hintergrundinformationen sind unter www.bochum.de/wohnungsmarktbericht im Internet abrufbar.

Befragung | Anhand eines Fragebogens werden persönliche Meinungen zum Mietwohnungs- und zum Eigentumsmarkt abgefragt. Die aktuelle Marktlage, das Investitionsklima, bestehende Probleme sowie Prognosen zur Marktentwicklung werden aufgenommen. Das Wohnungsmarktbarometer hat nicht den Anspruch einer repräsentativen Studie. Es soll vielmehr die subjektiven Stimmungen der Expertinnen und Experten wiedergeben, um mögliche Trends und Probleme frühzeitig zu identifizieren.

Die Befragung erfolgt traditionell aus Sicht der Nachfrager. Wenn von einem angespannten Markt die Rede ist, bedeutet dies also, dass nur wenige Wohnungen in einem Segment angeboten werden. Die Ergebnisse dienen auch als Grundlage für die Diskussion mit den Expertinnen und Experten des „Runden Tisches der Bochumer Wohnungsmarktakteure“, der unter Leitung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes seit

2008 regelmäßig stattfindet. Hier können über die quantitativen Methoden des Barometers hinaus qualitative Begründungen für einzelne Aussagen und Trends diskutiert werden.

Für das kommende Jahr wird der Fragebogen - auf Anregung der Akteurinnen und Akteure - leicht überarbeitet. Es sollen gezielter aktuelle Themenfelder behandelt werden.

Zeitungsanalyse | Weitere Aussagen über die Entwicklung des Mietwohnungsmarktes können durch die Auswertung von Wohnungsinseraten getroffen werden. Merkmale wie Lage, Wohnungsgröße und Mietpreis werden erfasst und ergänzen das Bild des Bochumer Wohnungsmarktes.

Der nächste ausführliche Wohnungsmarktbericht erscheint voraussichtlich Ende 2013.

Der Wohnungsmarkt in Kürze

- heterogene Lage am Markt
- normales Preissegment ausgewogen
- oberes Preissegment leicht angespannt
- große, preisgebundene Wohnungen sind schwer zu finden

Probleme auf dem Wohnungsmarkt

- steigende Nebenkosten
- das wenige Bauland ist zu teuer
- viele „schwierige Mieter“
- Fördermittel fehlen

Bestand zählt

Investiert wird überwiegend in den Bestand. Sanierungsmaßnahmen haben Konjunktur.

Aus der Zeitungsanalyse

Durchschnittsmiete: 5,64 Euro/m²

Das Niveau der Bochumer Mieten ist vergleichsweise niedrig und konstant.

Das Angebot an hochpreisigen Appartements nimmt deutlich zu.

Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren | Um Expertenbefragung und Zeitanalyse in den Kontext des Bochumer Wohnungsmarktes einordnen zu können, sind den Ausführungen einige statistische Daten vorangestellt:

	2010	2011
Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung)	366.545	366.054
Haushalte	187.500	188.400
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,93	1,92
Ausländeranteil	8,8%	9,1%
Wohnungssuchende Haushalte	2.463	2.214
Wohnungsbestand (inkl. Nichtwohngebäude)	192.754	192.895
Wohngebäude	55.836	55.948
-davon Ein-/Zweifamilienhäuser (in %)	31.280 56,0%	31.392 56,0%
-davon Mehrfamilienhäuser (in %)	24.556 44,0%	24.556 44,0%
Sozialwohnungen	17.082	16.242
- in % vom Gesamtwohnungsbestand	8,9%	8,2%
- davon in der Nachwirkungsfrist	2.411	2.129
Baugenehmigungen (Anzahl Wohnungen)	342	334
Baufertigstellungen	399	267
Bauintensität gesamt	1,87	0,92
Bauintensität EFH/ZFH	3,0	3,37
(Bauintensität = Zahl d. fertig gestellten Wohneinheiten je 1000 Bestandswohnungen des Vorjahres)		
Wohnflächenverbrauch		
- qm je Einwohner	37,9	38,2
- qm je Wohnung	70,6	70,8
Wohnungsbauförderung (geförderte Miet-Wohneinheiten u. Eigentumsmaßnahmen)	104	75
Typische Baulandpreise (EUR/qm)		
- individueller Wohnungsbau	245	250
- Geschosswohnungsbau	210	230
Durchschnittliche Baupreise (EUR)		
- freistehende EFH/ZFH	330.000	320.000
- Reihenmittelhäuser	200.000	215.000
- Eigentumswohnungen (Neubau/Ersterwerb)	220.000	230.000
Innerstädtische Umzugshäufigkeit	7,2%	7,2%
Mietforderung (EUR/qm) - gem. Zeitungsanalyse -	5,42	5,54

2 Expertenbefragung 2012

Befragte Akteure | Über 50 Akteurinnen und Akteure des Bochumer Wohnungsmarktes werden jährlich um ihre Teilnahme am Wohnungsmarktbarometer gebeten. 2012 haben 21 Expertinnen und Experten teilgenommen, so dass eine Rücklaufquote von 36,2 % erreicht werden konnte.

Auswertung | Die Auswertung der Befragungsergebnisse ist an einigen Stellen schwierig. Die Meinungen der Befragten gehen zum Teil stark auseinander und es lässt sich nicht immer eine eindeutige Tendenz herauslesen. Dies liegt vermutlich an den durchaus verschiedenen Sichtweisen der Befragten, die diese in ihren spezifischen Tätigkeitsfeldern erlangt haben.

Segmente | Die Beurteilung durch die Expertinnen und Experten erfolgt nach Teilmärkten. Unterschieden werden Wohnungstypen und Preissegmente.

Aktuelle Lage | Die Lage am Bochumer Wohnungsmarkt wird insgesamt als ausgewogen bis leicht angespannt beschrieben.

In den Segmenten der normalpreisigen Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Mietwohnungen tendiert die Lage im Bereich ausgewogen bis entspannt. Am angespanntesten wird die Lage auf dem Markt für preisgebundene, große Wohnungen bewertet. Entsprechend gering fällt auch das Angebot für diesen Wohnungstyp aus (vgl. Zeitungsanalyse, S. 7).

Die zeitliche Entwicklung zeigt, dass sich der Markt im gesamten Eigentumsbereich in den vergangenen Jahren stets im entspannten bis ausgewogenen Bereich bewegt hat. Die Märkte für große, preisgebundene Mietwohnungen, hochpreisige Mietwohnungen und Eigentumswohnungen im oberen Preissegment haben sich im Zeitverlauf etwas angespannt. Auffällig ist, dass sich diese aktuelle Entwicklung deutlicher vollzieht als die Akteure selbst vor einigen Jahren eingeschätzt haben.

Entwicklung | Für die Zukunft wird mehrheitlich davon ausgegangen, dass sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben werden. Die kurz- und mittelfristigen Entwicklungen werden nur minimalen Schwankungen unterliegen.

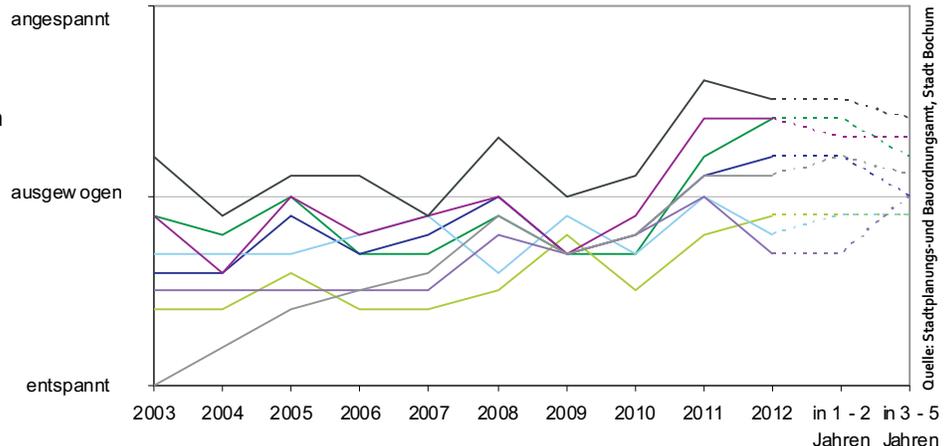
Betätigungsfelder der Akteure

- Wohnungs- und Bauwirtschaft
- Wissenschaft
- Finanzierungsinstitute
- Interessenverbände
- Makler
- Vertreter von Maklerverbänden
- Sachverständige

Marktsegmente

- ETW oberes Preissegment
- ETW normales Preissegment
- EFH oberes Preissegment
- EFH normales Preissegment
- MW oberes Preissegment
- MW normales Preissegment
- kleine MW preisgebunden
- große MW preisgebunden

Entwicklung der Lage am Wohnungsmarkt nach Marktsegmenten



Probleme | Zur Herausstellung von Problemen auf dem Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt wurden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Befragung gebeten, aus einer Liste jeweils fünf zutreffende Punkte auszuwählen oder diese selbst zu benennen.



Mietwohnungsmarkt

Wie in den vergangenen Jahren wurden die steigenden Nebenkosten als Hauptproblem auf dem **Mietwohnungsmarkt** benannt. Mit einigem Abstand dahinter folgten die Aussagen zum Bauland. Als problematisch wird erachtet, dass in Bochum zu wenig bzw. zu wenig geeignetes Bauland verfügbar ist und dieses zu einem zu hohen Preis angeboten wird. Ebenso schwer wiegt nach Ansicht der Expertinnen und Experten die Tatsache, dass es immer mehr so genannte „schwierige Mieter“ gibt. Außerdem entsprechen die Wohnungsbestände häufig nicht den Anforderungen der Nachfrager.

Eigentumsmarkt

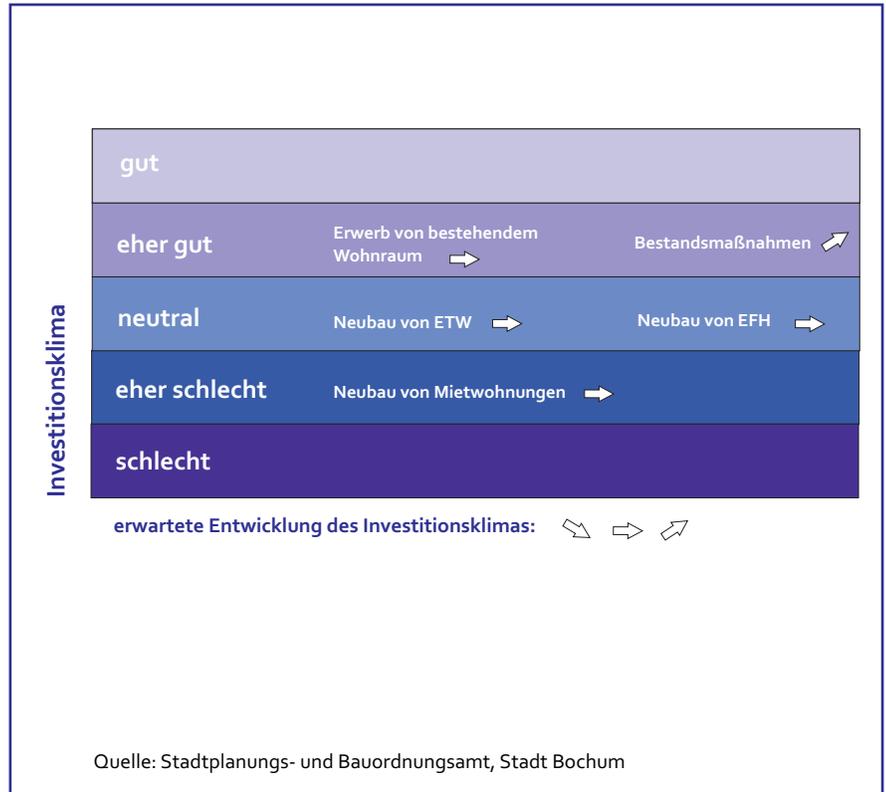
Auf dem **Eigentumsmarkt** wird bemängelt, dass in Bochum zu wenig bzw. zu wenig geeignetes Bauland vorhanden ist und dieses teuer ist. Außerdem werden die Bevölkerungsentwicklung und die investitions-hemmenden Baubestimmungen als problematisch eingestuft. Die Tatsache, dass die Ansprüche der Nachfrager sich nicht mit dem aktuellen Angebot decken, rangiert auf Platz fünf der Problemliste. Es wurden auch fehlende Fördermittel für Wohneigentum (z. B. in Form von Eigenheimzulage, Landesmitteln oder kommunalen Förderprogrammen) als Problem benannt. Die Finanzierungsfrage hat eine hohe Bedeutung.

Investitionsklima | Bezüglich des Investitionsklimas haben die Expertinnen und Experten Einschätzungen - getrennt nach Marktsegmenten - abgegeben.

In den Segmenten „Neubau von Eigentumswohnungen“ und „Neubau von Einfamilienhäusern“ wird das Investitionsklima mehrheitlich als neutral bewertet. Die Segmente „Erwerb von bestehendem Wohnraum“ und „Bestandsmaßnahmen“ laufen noch etwas besser. Das Investitionsklima wird hier mehrheitlich als „eher gut“ beschrieben. In den „Neubau von Mietwohnungen“ wird kaum investiert. Das Klima wird als „eher schlecht“ bewertet.

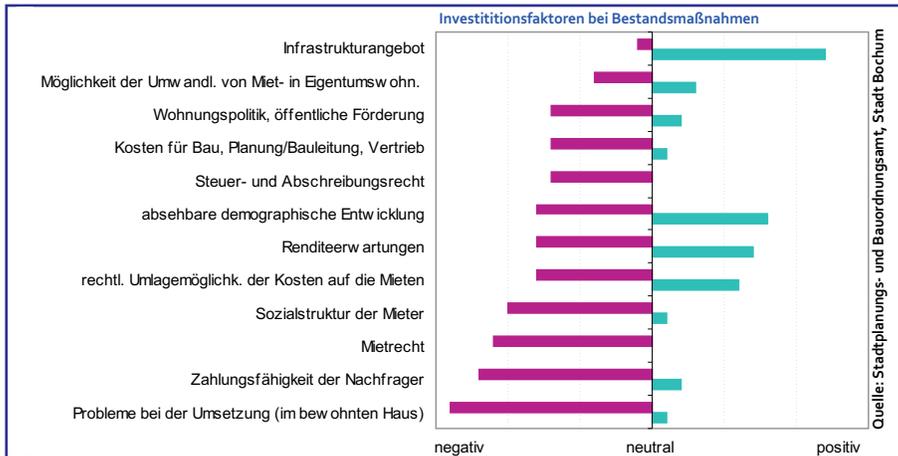
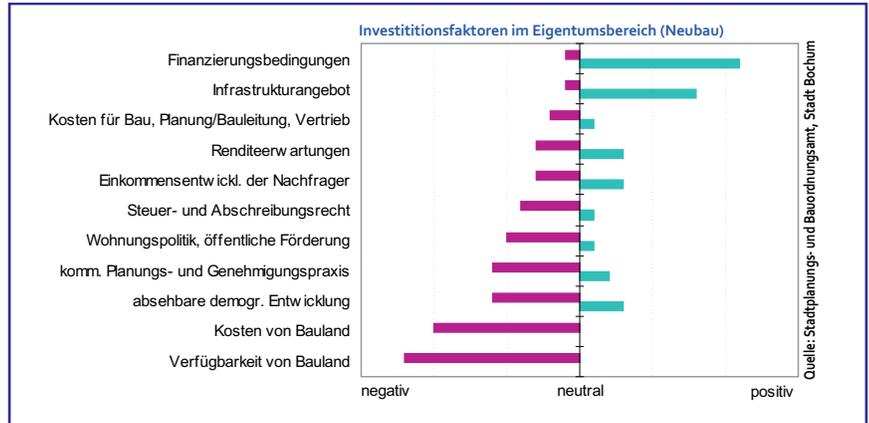
Für die Zukunft werden kaum Veränderungen prognostiziert. Lediglich Investitionen in Bestandsmaßnahmen werden weiterhin gut bewertet.

Einflussfaktoren | Verschiedene Faktoren wirken auf das Investitionsklima und beeinflussen es positiv oder negativ. Den Expertinnen und Experten wurde für verschiedene Investitionsbereiche des Wohnungsmarktes eine Liste von Faktoren vorgelegt. Sie wurden gebeten, zu beurteilen, ob diese das Investitionsklima fördern oder hemmen.



Im **Eigentumsbereich (Neubau)**

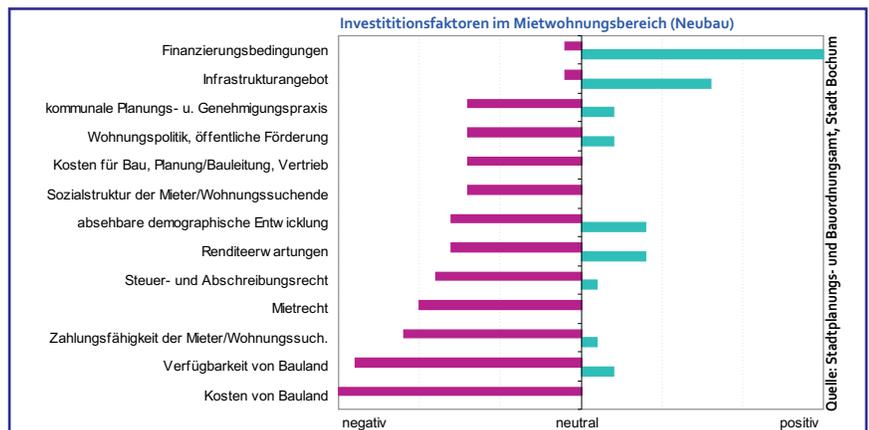
werden mehrheitlich die Faktoren „Finanzierungsbedingungen“ und „Infrastrukturangebot“ als positiv für das Investitionsklima bewertet. Die „Verfügbarkeit von Bauland“ und die „Kosten für Bauland“ hemmen das Investitionsklima am meisten. Auch Faktoren wie die „absehbare demographische Entwicklung“ und die „kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis“ werden eher als negative Einflussfaktoren betrachtet.



Das Investitionsklima bei **Bestandsmaßnahmen** wird besonders durch das „Infrastrukturangebot“ positiv beeinflusst. „Probleme bei der Umsetzung von Maßnahmen im bewohnten Haus“ und die „Zahlungsfähigkeit der Nachfrager“ wurden mehrheitlich als investitions-hemmend eingestuft.

Im Bereich der **Mietwohnungen**

(**Neubau**) nannten die Expertinnen und Experten die „Finanzierungsbedingungen“ und das „Infrastrukturangebot“ als positiv wirkende Faktoren. Besonders investitions-hemmend wirken laut Umfrage die hohen „Kosten von Bauland“, die mangelnde „Verfügbarkeit von Bauland“, die „Zahlungsfähigkeit der Mieter“ und das „Mietrecht“.



3 Ergebnisse der Zeitungsanalyse

Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung werden seit 2003 jeweils im Frühjahr und im Herbst Zeitungsinserate (Wohnungsangebote und -gesuche im Stadtspiegel Bochum) nach verschiedenen Kriterien ausgewertet.

Struktur der Inserate | Von den im Herbst 2012 untersuchten 514 Inseraten handelte es sich um 465 Angebote und lediglich 49 Gesuche. Das starke Ungleichgewicht zwischen Angeboten und Gesuchen kann als Indiz für einen entspannten Wohnungsmarkt interpretiert werden. Die meisten Inserate (etwa 95 %) wurden von Privatpersonen aufgegeben. Professionelle Anbieter bedienen sich in der Regel anscheinend anderer Vermittlungswege.

Der Großteil des Angebotes entfällt auf die Bezirke Mitte und Wattenscheid. Etwa drei Viertel des Angebotes sind Wohnungen mit zwei bis drei Räumen. Kleinere Wohnungen (Appartements/ 1-Raumwohnungen) machen knapp 12 % des Zeitungsangebotes aus, größere Wohnungen mit vier und mehr Räumen nur etwa 8 %. Entsprechend fällt die Bewertung dieses Marktsegments durch die Wohnungsmarktextperten vergleichsweise angespannt aus (vgl. S. 3).

Die im Herbst 2012 angebotenen Wohnungen verfügen über eine durchschnittliche Wohnfläche von ~ 70 qm.

Generell werden im Bezirk Süd die größten Wohnflächen und im Bezirk Mitte die kleinsten Wohnungsgrößen festgestellt (~ 73 bzw. 65 qm).

Miete | Der durchschnittliche Preis liegt im Herbst 2012 bei 5,64 Euro pro Quadratmeter. Dieser Wert bewegt sich auf dem höchsten Niveau seit Beginn der Aufzeichnungen. Insgesamt sind die von der Zeitungsanalyse erfassten Angebotsmieten in den letzten Jahren aber vergleichsweise moderat gestiegen. Dagegen haben sich - dem Bundestrend folgend - die „warmen Nebenkosten“ („2. Miete“) deutlich erhöht, was jedoch nicht Gegenstand der Zeitungsanalyse ist.

Auf Bezirksebene gibt es deutliche Abweichungen gegenüber dem gesamtstädtischen Durchschnitt. So liegen im Herbst die ausgewerteten Mieten im Bezirk Süd mit 6,55 Euro erheblich über dem Bochumer Mittelwert. In Wattenscheid muss man mit 5,31 Euro deutlich weniger zahlen.

Neben der Lage bestimmen auch Größe und Zuschnitt den Quadratmeterpreis. 1-Raumwohnungen/Appartements liegen mit 7,02 Euro weiterhin an der Spitze und deutlich höher als in früheren Auswertungen. Wohnungen mit zwei und drei Räumen liegen bei 5,48 Euro, die Angebotspreise der großen Wohnungen (4 und mehr Räume) sind mit 5,61 Euro ebenfalls teurer als zuletzt.

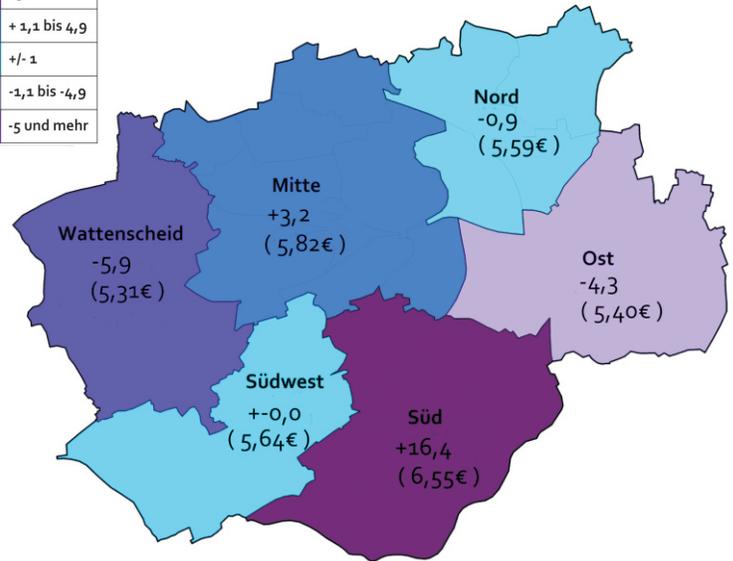
514 Inserate aus zwei Ausgaben des Stadtspiegels wurden ausgewertet.

Durchschnittlicher Mietpreis pro Quadratmeter: 5,64 Euro.

Deutliche Unterschiede bei den Mietpreisen in Abhängigkeit von Lage und Wohnungsgröße.

Abweichung der Miete nach Lage vom gesamtstädtischen Durchschnitt in Prozent
(in Klammern: Durchschnittsmiete in Euro)

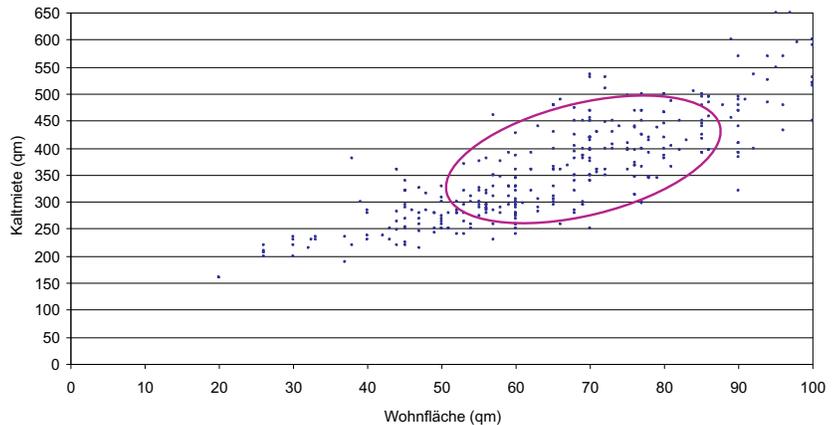
+5 und mehr
+ 1,1 bis 4,9
+/- 1
-1,1 bis -4,9
-5 und mehr



Im Punktdiagramm sind alle Wohnungsangebote der Herbstauswertung abgebildet, die hinsichtlich ihrer Miete pro Quadratmeter ausgewertet werden können.

Man kann erkennen, dass die meisten angebotenen Wohnungen zwischen **50** und **90** qm groß sind und deren Mieten zwischen **260** und **500** Euro liegen.

Verteilung des Mietangebotes nach Preis und Größe



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stadt Bochum, Zeitungsanalyse

Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktextperten

am Wohnungsmarktbarometer 2012
(in alphabetischer Reihenfolge)

- Baugenossenschaft Bochum eG, Friederikastraße 35, Bochum
- Baugenossenschaft 1924 eG, Querenburger Straße 5, Bochum
- Deutsche Annington Westfalen GmbH, Philippstraße 5, Bochum
- Ev. Fachhochschule RWL Bochum, Immanuel-Kant-Straße 18-20, Bochum
- Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG, Am Hülsenbusch 56, Bochum
- Gerdt Menne Immobilien, Viktoriastraße 29, Bochum
- Häuser Bau GmbH Bauträgergesellschaft, Kirchharpener Straße 53, Bochum
- Haus- und Grundeigentümergeverein Bochum e. V., Viktoriastraße 63, Bochum
- Haus- u. Grundbesitzerverein Bochum-Linden/Dahlhausen. e.V.,
Hattinger Straße 832, Bochum
- InWIS (Institut für Wohnungs-/Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung,
Springorumallee 5, Bochum
- LBS Immobilien GmbH, Hattinger Straße 225, Bochum
- LBS Immobilien GmbH, August-Bebel-Platz 19, Bochum
- LEG Wohnen NRW GmbH, Bahnhofstraße 12, Castrop-Rauxel
- Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend, Brückstraße 58, Bochum
- Nationalbank AG, Bongardstraße 28, Bochum
- Rüsing Wohnbau GmbH & Co. KG, Dattenbergweg 2, Bochum
- Sparkasse Bochum - Immobiliendienst -, Dr.-Ruer-Platz, Bochum
- VBW Bauen und Wohnen GmbH, Wirmerstraße 28, Bochum
- Vivawest Wohnen GmbH, Lessingstraße 65, Recklinghausen
- Volksbank Ruhr-Mitte, Goldbergplatz 2-4, Gelsenkirchen
- Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG, Franz-Werfel-Straße 7, Bochum

Ein herzliches Dankeschön an alle Wohnungsmarktextperten und -experten für die Unterstützung bei der Erstellung des Wohnungsmarktbarometers 2012!

Ausgewählte Strukturdaten der 30 Bochumer Ortsteile

(Quellenangaben und Definitionen zu den einzelnen Indikatoren siehe umseitiges Glossar)

	Fläche (qkm)	Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung)	Einwohner /qkm	Ausländer-Anteil (%)	Arbeitslosen- Quotient (%)	Wanderungssaldo	Alten-Quotient	Jugend-Quotient	Haushalte	durchschnittliche Haushaltsgröße	Wohngebäude	EFH/ZFH (Anzahl Gebäude)
10 Grumme	5,74	12.678	2.209	6,3	5,3	12,2	52,5	21,8	6.760	1,84	1.910	810
11 Gleisdreieck	1,28	8.546	6.677	18,9	13,0	18,0	33,2	18,1	5.110	1,59	770	120
13 Altenbochum	3,07	11.993	3.907	5,3	6,7	201	60,2	20,6	6.520	1,77	1.780	900
14 Südinne Stadt	2,66	16.771	6.305	7,4	6,1	4,2	37,8	16,6	10.260	1,61	1.990	560
15 Kruppwerke	6,62	14.850	2.243	22,2	14,5	138	33,4	26,1	7.900	1,86	2.040	930
16 Hamme	3,97	14.985	3.775	15,3	12,0	3	32,8	23,9	8.190	1,82	1.660	460
17 Hordel	2,33	3.222	1.383	5,7	6,1	-21	45,0	26,5	1.480	2,17	950	830
18 Hofstede	3,17	9.800	3.091	11,2	11,0	-3	45,0	24,9	5.050	1,93	1.480	750
19 Riemke	3,76	7.518	1.999	9,2	9,3	54	47,4	23,0	3.930	1,88	1.200	570
1 Mitte	32,60	100.363	3.079	11,8	9,6	71,6	41,7	21,9	55.200	1,78	13.770	5.900
24 Günnigfeld	1,63	5.585	3.426	8,6	12,4	-31	39,0	28,6	2.800	2,00	960	530
25 Wat-Mitte	4,47	21.311	4.768	12,5	13,7	-39	47,7	27,3	11.110	1,89	2.910	1.210
26 Leithe	2,78	7.306	2.628	9	11,7	2,6	46,0	27,4	3.640	1,98	1.170	610
27 Westenberg	3,76	10.567	2.810	7,8	10,2	4,0	54,8	26,9	5.430	1,95	1.200	430
28 Höntrup	8,04	17.201	2.139	5,3	7,1	-67	53,2	27,3	8.260	2,06	2.980	1.930
29 Eppendorf	3,19	9.693	3.039	2,3	5,6	-19	63,4	23,0	4.970	1,93	2.050	1.380
2 Wattenscheid	23,87	71.663	3.002	8,0	10,3	-90	51,1	26,8	36.200	1,96	11.260	6.100
36 Bergen/Hiltrop	4,89	10.661	2.180	5,4	7,8	39	55,0	26,7	5.020	2,06	2.270	1.630
37 Gerthe Harpen/	5,90	9.176	1.555	6,2	7,8	-137	43,5	26,4	4.580	1,98	1.580	950
38 Rosenberg	3,92	8.824	2.251	5,3	6,4	-8	63,5	26,8	4.190	2,07	1.540	1.100
Kornharpen/ 39 Voede-Abzweig	4,15	7.635	1.840	7,1	9,7	1	51,1	21,8	4.080	1,83	1.300	750
3 Nord	18,86	36.296	1.924	5,9	7,9	-105	53,0	25,6	17.900	1,99	6.690	4.400
46 Laer	4,45	6.092	1.369	10,2	9,0	-34	46,7	25,4	3.010	2,03	760	360
47 Werne	4,86	14.815	3.048	10	10,8	10	45,9	26,5	7.550	1,92	2.130	940
48 Langendreer Langendreer-	11,54	25.481	2.208	6,7	8,0	38	50,3	27,2	12.530	2,01	4.240	2.470
49 Alter Bahnhof	2,61	6.667	2.554	11,6	10,6	4	38,3	26,6	3.460	1,92	880	360
4 Ost	23,46	53.055	2.262	8,6	9,3	18	47,0	26,7	26.600	1,97	8.010	4.100
Wiemelhausen/ 53 Brenschede	5,45	18.125	3.326	5,4	4,4	66	52,9	22,4	9.360	1,89	3.080	1.810
54 Stiepel	12,46	11.304	907	2,4	2,8	-24	58,1	26,1	5.450	2,07	2.950	2.360
55 Querenburg	9,20	20.212	2.197	22,5	9,6	344	29,0	23,1	10.070	1,99	1.970	1.370
5 Süd	27,11	49.641	1.831	11,7	6,3	386	43,3	23,5	24.900	1,97	7.990	5.500
63 Weitmar-Mitte	4,67	15.474	3.313	7,4	8,1	19,2	54,8	24,5	8.300	1,84	2.620	1.530
64 Weitmar-Mark	5,26	12.254	2.330	3	4,8	-35	60,6	23,6	6.260	1,94	2.330	1.420
65 Linden	4,61	14.257	3.093	4,5	5,5	4,6	54,5	26,8	6.950	2,04	2.820	1.960
66 Dahlhausen	4,96	13.051	2.631	6,7	6,7	-39	50,3	28,4	6.210	2,08	2.480	1.570
6 Südwest	19,50	55.036	2.822	5,5	6,4	16,4	54,9	25,8	27.700	1,96	10.250	6.500
Bochum Gesamt	145,40	366.054	2.518	9,1	8,6	1.089	47,4	24,7	188.400	1,92	58.000	32.600

Anteil EFH/ ZFH an Gesamtgebäude (%)	Wohnungsbestand	Eigentümerquote (in %)	Leerstandsquote (in %)	Sozialwohnungsbestand	Anteil öffentlich geförderte WE (%)	Wohnfläche je Wohnung (qm)	Wohnfläche je Einwohner (qm)	Bodenrichtwert individ. Wohnungsbau (EUR/qm)	Bodenrichtwert Geschoss-Wohnbau (EUR/qm)	Miete aus Zeitungsanalyse (kumuliert 2012)	
42,4	7.470	19,0	6,0	283	3,8	74,4	43,8	240	235	*	10 Grumme
15,1	4.460	8,0	7,0	314	7,0	64,6	33,7	240#	235#	*	11 Gleisdreieck
50,9	6.530	21,0	3,0	698	10,7	70,7	38,4	240	235	*	13 Altenbochum
28,4	10.150	16,0	5,0	453	4,5	68,9	4,7	240	235	*	14 Süd in n e n s t a d t
45,4	8.280	14,0	5,0	386	4,7	57,9	32,3	205	195	*	15 Kruppwerke
27,6	8.790	13,0	5,0	616	7,0	60,5	35,5	205	195	*	16 Hamme
87,2	1.610	51,0	3,0	184	11,4	69,2	34,6	205	195	*	17 Hordel
50,6	5.430	21,0	4,0	536	9,9	66,3	36,7	205	195	*	18 Hofstede
47,7	4.300	21,0	5,0	226	5,3	62,8	35,9	205	195	*	19 Riemke
43,0	57.010	17,0	5,0	3.696	6,5	65,9	37,4	205-240	195-235	5,76	1 Mitte
55,5	3.340	26,0	5,0	122	3,7	64,0	38,3	220	205	*	24 G ü n n i g f e l d
44,7	12.880	17,0	4,0	635	4,9	63,2	38,2	220#	205#	*	25 Wat-Mitte
51,8	4.280	20,0	5,0	230	5,4	62,3	36,5	220	205	*	26 Leithe
36,1	5.900	22,0	4,0	434	7,4	70,0	39,1	220	205	*	27 Westenfeld
64,8	8.950	32,0	4,0	1052	11,8	77,6	40,4	260	225	*	28 H ö n t r o p
67,4	5.420	35,0	3,0	321	5,9	77,7	43,4	260	225	*	29 Eppendorf
54,1	40.770	25,0	4,0	2.794	6,9	69,3	39,4	220-260	205-225	5,31	2 Wattenscheid
71,8	5.550	32,0	3,0	752	13,5	71,2	37,1	230	225	*	36 Berge n/Hiltrop
60,2	4.710	27,0	4,0	415	8,8	73,1	37,5	230	225	*	37 Gerthe
71,0	4.440	34,0	2,0	309	7,0	75,5	38,0	230	225	*	38 Rosenberg
58,0	4.240	22,0	4,0	372	8,8	67,4	37,4	230	225	*	Kornharpen/ Voede-Abzweig
66,2	18.940	29,0	3,0	1.848	9,8	71,8	37,5	230	225	5,57	3 Nord
47,0	3.070	21,0	4,0	546	17,8	72,1	36,4	230	210	*	46 Laer
44,1	8.250	19,0	4,0	792	9,6	64,3	35,8	230	210	*	47 Weme
58,4	13.560	26,0	4,0	1464	10,8	71,9	38,3	230	210	*	48 Langendreer Langendreer-
40,8	3.720	17,0	5,0	132	3,5	63,7	35,6	230	210	*	49 Alter Bahnhof
51,6	28.600	22,0	4,0	2.934	10,3	68,7	37,0	230	210	5,34	4 Ost
59,0	9.440	30,0	4,0	645	6,8	77,0	40,1	270	255	*	Wiemelhausen/ 53 Brenschede
79,9	5.960	44,0	3,0	89	1,5	90,9	47,9	270	255	*	54 Stiepel
69,9	7.160	26,0	5,0	2193	30,6	80,8	28,6	270	255	*	55 Querenburg
69,4	22.560	32,0	4,0	2.927	13,0	81,9	37,2	270	255	6,41	5 Süd
58,4	8.590	25,0	3,0	469	5,5	70,5	39,1	205	195	*	63 Weitmar-Mitte
61,2	6.640	37,0	3,0	401	6,0	77,7	42,1	205	195	*	64 Weitmar-Mark
69,5	7.440	37,0	4,0	590	7,9	78,4	40,9	235	215	*	65 Linden
63,2	7.010	33,0	3,0	583	8,3	75,3	40,4	235	215	*	66 Dahlhausen
63,2	29.670	33,0	3,0	2.043	6,9	75,2	40,6	205-235	195-215	5,63	6 Südwest
56,2	197.500	25,0	4,0	16.242	8,2	70,8	38,2	250	230	5,61	Bochum Gesamt

* = Wert nicht ermittelt
= ohne Kernbereich

Glossar

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).

Arbeitslosenquotient (Stand September 2010) Der Arbeitslosenquotient (nicht identisch mit der Arbeitslosenquote der Bundesagentur für Arbeit) entspricht dem Verhältnis der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III im Verhältnis zur Einwohnerzahl zum 31.12. des Vorjahres (Einwohner mit Hauptwohnsitz, 20 - unter 60 Jahre).

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

Bauintensität Zahl der fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Bestandwohnungen des Vorjahres.

Bevölkerungsdichte Einwohner je qkm Fläche Stadtgebiet.

Bodenrichtwerte für den individuellen sowie den Geschosswohnungsbau Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in „mittlerer Lage“ (Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Bochum).

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 (Stand Sept. 2011). Die Eigentümer-Quote errechnet sich auf Grundlage der Wohnungen in Wohngebäuden (Gebäudedatei Stadt Bochum, Anfang 2011). Auf Grund einer Verfahrensumstellung zur Auswertung der Grundsteuerdatei, ist ein Vergleich der aktuellen Ergebnisse mit der Historie nur eingeschränkt möglich. Durch Auf- bzw. Abrundung kann sich eine rechnerische Abweichung zum Gesamtwert (Stadt- und Stadtbezirke) ergeben.

Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung) Nach Einführung der Zweitwohnsitzsteuer zum 01.01.2004 erfolgten zahlreiche Um- und Abmeldungen von Bürgerinnen und Bürgern, die in Bochum eine Zweitwohnung besaßen. Ein Vergleich der Bevölkerungsentwicklung in der Historie vor 2004 ist deshalb nicht mehr möglich. Diese Aussage gilt auch für die sich aus der Bevölkerungszahl ableitenden Indikatoren, z. B. Wanderungen (Quelle für Bevölkerungsdaten: Einwohnerstatistik Stadt Bochum, Stand: 31.12.10). Für Städtevergleiche wird i. d. R. auf die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung - ohne Nebenwohnsitz - zurück gegriffen (Quelle: IT. NRW).

Haushalte (Zahl und durchschnittliche Größe) Das Haushaltegenerierungsverfahren erzeugt auf der Basis der Einwohnermeldedaten die Haushaltezahlen. Daher gelten auch hier die Ausführungen zu den Bevölkerungszahlen. Da es sich bei der Haushaltegenerierung um ein Schätzverfahren (keine Erhebung) handelt, sind die Werte generell gerundet. Durch Auf- bzw. Abrundung kann sich eine Abweichung zum Gesamtwert (Stadt und Stadtbezirke) ergeben. Als Basis zur Berechnung der Haushalte wird die Bevölkerung in Privathaushalten zugrunde gelegt. Diese entspricht der wohnberechtigten Bevölkerung, d. h. es werden alle Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz, abzüglich der Bevölkerung in Heimen/Anstalten, erfasst. Ab 2007 werden in Bochum zusätzliche Bevölkerungsgruppen in Studenten-, Schwesternheimen und in Altenwohnungen einbezogen. Ein Vergleich der aktuellen Ergebnisse mit der Historie vor 2007 ist nicht mehr sinnvoll.

Leerstandsquote Dargestellt ist die Leerstandsquote aufgrund Lieferung von Stromzählerdaten durch die Stadtwerke Bochum GmbH zum 30.04.2011. Ein Vergleich der aktuellen Werte mit Daten aus Vorjahren ist aufgrund methodischer Veränderungen nicht mehr möglich. Die Werte sind gerundet, da sie nur näherungsweise die Realität abbilden (u. a. wegen Zeitverzuges aufgrund eines rollierenden Ableseverfahrens).

Miete aus Zeitungsanalyse Dargestellt sind Durchschnittswerte, resultierend aus allen erfassten Zeitungsinseraten des Jahres 2010.

Sozialwohnungsbestand Dargestellt wird die absolute Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen und der relative Anteil am jeweiligen Gesamtwohnungsbestand.

Wanderungssaldo (Wanderungsgewinn/-verlust) Vgl. Hinweise zum Indikator „Einwohner“.

Wohnfläche Abgeleitet aus der Gebäudedatei wird die Wohnfläche je Wohnung sowie die Wohnfläche je Einwohner berechnet.

Wohngebäude/Wohnungsbestand Quelle ist die kleinräumige Gebäudedatei der Stadt Bochum, zuletzt aktualisiert in 2011. Die gerundeten Werte weichen von der offiziellen IT.NRW-Statistik ab. Die Gebäudedatei kann nicht mit einer Wohnungsdatei gleichgesetzt werden, da in ihr keine Informationen zu Wohnungen (z. B. Ausstattungsmerkmale) enthalten sind.

Wohnungsmarktbeobachtung

- Wohnungsmarktbericht Bochum 2011
ISBN: 978-3-8093-0281-0
- Wohnungsmarktbarometer 2010
Amt für Bauverwaltung und
Wohnungswesen
- Wohnungsmarktbericht Bochum 2009
Amt für Bauverwaltung und
Wohnungswesen

Denkmalpflege

- Tag des offenen Denkmals 2012
Holz
ISBN: 978-3-8093-0284-1
- Tag des offenen Denkmals 2011
Romantik, Realismus, Revolution
Das 19. Jahrhundert
ISBN: 978-3-8093-0276-6
- Historische Siedlungen Bochum
Ein Querschnitt von 1868 bis 1918
ISBN: 978-3-8093-0261-2
- Tag des offenen Denkmals 2010
Kultur in Bewegung - Reisen
Handel und Verkehr
ISBN: 978-3-8093-0271-1
- Tag des offenen Denkmals 2009
Historische Orte des Genusses
ISBN: 978-3-8093-0258-2
- Tag des offenen Denkmals 2008
Vergangenheit aufgedeckt
Archäologie und Bauvorsung
ISBN: 978-3-8093-0249-0

Rahmenplanung und Entwicklungs- konzepte

- Bochum Alleestraße (2010)
Dokumentation der Planung
ISBN: 978-3-8093-0264-3
- Bochum Innenstadt West (2010)
Gestaltungshandbuch
ISBN: 978-3-8093-0265-0
- Interkommunales Gewerbegebiet
HER-BO-43 (2010)
ISBN: 978-3-8093-0272-8
- Regionaler Masterplan A40|B1 (2010)
ISBN: 978-3-8093-0269-1
- Mobilitätsband A40|B1 (2010)
ISBN: 978-3-8093-0269-8
- Gestaltungshandbuch A40|B1 (2010)
ISBN: 978-3-8093-0267-4
- Wohnbaulandentwürfe 2010
ISBN: 978-3-8093-0266-7
- Integriertes Entwicklungskonzept
Bochum Dahlhausen (2009)
ISBN: 978-3-8093-0256-8
- Kirchen ändern sich (2009)
Erhalt durch neue Nutzungen
ISBN: 978-3-8093-0257-5
- MasterplanUniversitätStadt
(2009)Entwicklungs- und
Handlungs-konzept
ISBN: 978-3-8093-0254-4
- Zur Masterplandiskussion (2009)
Innenstadt Bochum - Pläne,
Projekte,Perspektiven
ISBN: 978-3-8093-0251-3

Wettbewerbe und Gutachterverfahren

- Die Musik im Zentrum (2012)
Das Musikzentrum im Kreativquartier
Viktoria Quartier Bochum
Dokumentation des Wettbewerbs
- Städtebauliche Entwicklung
Universitätsstraße/Wasserstraße/
Paulstraße (2011)
Dokumentation des Wettbewerbs
- Charrette Bochum Havkenscheid (2010)
Urbanes Wohnen am grünen Rand
ISBN: 978-3-8093-0270-4
- Parkhaus Jahrhunderthalle
Bochum (2009)
Realisierungswettbewerb
Hrsg.: Entwicklungsgesellschaft
Ruhr mbH und Stadtplanungs-
und Bauordnungsamt
- Umnutzung Marienkirche (2009)
Ergebnisse des
Realisierungswettbewerbes
ISBN: 978-3-8093-0259-9
- Neues Gymnasium Bochum (2009)
Begrenzter Wettbewerb | Doku-
mentation Hrsg.: Entwicklungs-
gesellschaft Ruhr mbH
und Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt
- BermudaLicht (2008)
Dokumentation der Planung
ISBN: 978-3-8093-0247-6
- Hauptschule Wattenscheid-Mitte (2008)
Ergebnisse des Realisierungs-
wettbewerbes
ISBN: 978-8093-0245-2

