

**WOHNUNGSMARKT BERICHT**  
**Bochum 2011**



Herausgeber:

Stadt Bochum, Die Oberbürgermeisterin  
Baudezernat, Dr. Ernst Kratzsch  
Willy-Brandt-Platz 2-6  
D-44777 Bochum

Bei Rückfragen stehen Ihnen zur Verfügung:

Eckart Kröck, Jens Hendrix, Wolfgang Loke  
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt  
Abteilung Stadtentwicklung

Telefon: +49 (0)234- 9102501  
Fax: +49 (0)234- 9102543  
E-Mail: [amt61@bochum.de](mailto:amt61@bochum.de)  
Internet: <http://www.bochum.de>

Texte: Wolfgang Loke, Stefanie Wehr

Klaus Kleine (Universitäres Wohnen)  
Eilert Winterboer (Wohnen im Alter)

Datengrundlage: siehe Quellenverweise  
Layout: Heike Kurz, Susanne Alschewsky  
Bildnachweis: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt  
Hans Blossey

ISBN: 978-3-8093-0281-0

Bochum, Januar 2012

Foto  
Vorderseite: Siedlung Mattenburg

	Seite
<b>Vorwort</b> .....	<b>3</b>
<b>Für den eiligen Leser</b> .....	<b>4-5</b>
<b>1. Grundstücks- und Immobilienmarkt</b> .....	<b>6-11</b>
1.1 Entwicklungen der Baulandmärkte und Baulandpreise	
1.2 Grundstücksmarkt im regionalen Vergleich	
1.3 Wohnbaulandpotentiale und Baulandmanagement	
<b>2. Wohnungsangebot</b> .....	<b>12-22</b>
2.1 Vorgelagerte Faktoren	
2.2 Wohnungsneubau (Bautätigkeit)	
2.3 Wohnungsbestand	
2.4 Öffentlich geförderte Wohnungen	
<b>3. Wohnungsbedarf und -nachfrage</b> .....	<b>24-34</b>
3.1 Demografische Entwicklung	
3.2 Stadt-Umlandwanderung	
3.3 Nachfrageindikatoren	
3.4 Wohnen im Alter	
3.5 Universitäres Wohnen	
<b>4. Entwicklung der Mieten und Nebenkosten</b> .....	<b>36-38</b>
4.1 Daten auf kommunaler Ebene	
4.2 Regionaler Vergleich	
4.3 Entwicklung der Wohnnebenkosten	
<b>5. Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung</b> .....	<b>39-51</b>
5.1 Stadtbezirk Mitte	
5.2 Stadtbezirk Wattenscheid	
5.3 Stadtbezirk Nord	
5.4 Stadtbezirk Ost	
5.5 Stadtbezirk Süd	
5.6 Stadtbezirk Südwest	
<b>6. Regionale Wohnungsmarktbeobachtung</b> .....	<b>52-53</b>
<b>7. Expertenbefragung 2011 (Wohnungsmarktbarometer)</b> .....	<b>54-55</b>
<b>Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen</b> .....	<b>56</b>
<b>Anhang</b> .....	<b>57-67</b>
Ausgewählte Indikatoren (Anmerkungen und Erläuterungen)	
Fragebogenauswertung zum Wohnungsmarktbarometer	
Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktexterten	
Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile	



Zollstr.

Robenkamp

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Leserinnen und Leser,

ein attraktiver und ausgeglichener Wohnungsmarkt ist aus Sicht der Kommune nicht nur ein bedeutender wirtschaftlicher Standortfaktor, sondern stellt auch die Grundlage für sozial gerechte Lebens- und Wohnverhältnisse dar.

Bochum ist ein guter und nachgefragter Wohnstandort, hier lebt man gerne. Ziel der Stadt ist es, für alle Bochumer Einwohnerinnen und Einwohner sowie alle, die künftig in unserer Stadt wohnen möchten, geeigneten Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche in den verschiedenen Preissegmenten anzubieten. Doch wie kann die Stadt gezielt Einfluss nehmen auf den lokalen Wohnungsmarkt? Die Möglichkeiten zur unmittelbaren Einwirkung sind eher gering.

Die Baulandentwicklung ist nach wie vor eine Aufgabe der Stadt, aber bei weitem keine hinreichende Vorleistung für die Entwicklung attraktiver Wohnungsangebote. Insofern ist mir der Hinweis auf die erforderliche Zusammenarbeit mit allen handlungsbereiten Akteuren auf dem Wohnungsmarkt besonders wichtig. Nur gemeinsam können wir die genannten Ziele erreichen.

In einigen Handlungsfeldern wie z. B. dem Wohnbaulandkonzept, der regionalen und kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung, der Stadtumbau, der Kooperationen mit Forschung und Wohnungswirtschaft sowie der Aktivierung privater Investitionen sind bereits Erfolge zu verzeichnen und es sind entsprechende Maßnahmen eingeleitet.

Die Wohnungsmarktbeobachtung, die die Stadt seit 2002 durchführt, soll einen Beitrag leisten, um über Hintergründe, Chancen und Risiken der Wohnungsmarktentwicklung zu informieren. Ich freue mich daher, auch in diesem Jahr die wichtigsten Daten, Entwicklungen und Trends veröffentlichen zu können. Ich bedanke mich bei allen, die an der Erarbeitung des Berichtes mitgewirkt haben - allen Lesern wünsche ich eine interessante Lektüre!



Dr. Ernst Kratzsch  
Stadtbaurat

## Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte

Im Jahre 1960 lebten noch weit über 400.000 Menschen in Bochum. Bis heute verringerte sich die Zahl der Bochumer um rund 76.000 (-17 %) auf heute rund 366.000. Im Jahre 1970 wurden erstmals mehr Sterbefälle als Geburten in Bochum gezählt. Diese Entwicklung hält bis heute an. Allein in den letzten 30 Jahren hat die Stadt durch diese negative Bilanz jährlich rund 1.500 Einwohner verloren. Die niedrige Geburtenziffer<sup>1)</sup> - 2010 lag sie in NRW bei 1,40, in Bochum bei nur 1,18 - sowie der stetige Rückgang der Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter<sup>2)</sup> machen deutlich, dass eine Trendwende nicht zu erwarten ist. Gleichzeitig steigt durch die höhere Lebenserwartung der Bevölkerung der Anteil älterer Menschen.

Zwar nimmt die Bevölkerungsdichte in allen Stadtteilen ab, insgesamt bleibt Bochum aber mit etwa 2.520 Einwohnern pro km<sup>2</sup> eine der am dichtesten besiedelten Gemeinden in NRW. Mit der geänderten Altersstruktur wird sich die qualitative Wohnungsnachfrage in Zukunft verändern.

Obwohl die Bevölkerungszahl sinkt, bleibt die Zahl der Haushalte in Bochum stabil. Künftig wird aber auch diese abnehmen. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch je Einwohner ist langfristig ansteigend und auch die Wohnungen werden durchschnittlich größer. Insofern ist für Bochum auch in Zukunft Neubaubedarf festzustellen, dieser ist jedoch nicht quantitativ sondern qualitativ begründet.

## Rahmenbedingungen

Den Haushalten stehen insgesamt gesunkene **Real-einkommen** zur Verfügung. Dabei haben die verfügbaren Einkommen zwar leicht zugenommen, wurden aber durch die allgemein stärker ansteigenden Lebenshaltungskosten wieder aufgezehrt.

Bochumer Haushalte verfügen durchschnittlich über etwas weniger Einkommen als die der umliegenden Städte, befinden sich aber im Mittelfeld des Bundeslandes.

Für ein günstiges Investitionsklima sorgen vor allem **Hypothekenzinsen**, die 2010 weiter gefallen sind. Im Rahmen der jährlichen Befragung der Bochumer Wohnungsmarktexperte (**Wohnungsmarktbarometer**) wird die Lage auf dem lokalen Wohnungsmarkt aktuell und in den nächsten Jahren als ausgewogen eingeschätzt.

## Trends auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt

2010 wurden mehr **Kaufverträge** geschlossen, was sich auf die gestiegene Anzahl von Kauffällen insbesondere im Bereich des Wohneigentums, aber auch für unbebaute Grundstücke zurückführen lässt.

Der **Wohnbaulandpreis** bleibt weiterhin stabil, gleichzeitig vergrößern sich dabei die Preisunterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen. Insofern steht ein breites Spektrum zur Verfügung, mit dem die unterschiedlichsten Käuferschichten angesprochen werden können. Nach Experteneinschätzung wird allerdings weiterhin bemängelt, dass zu wenig geeignetes Bauland zu angemessenen Preisen verfügbar ist.

Für bebaute Grundstücke ist das Bochumer Preisniveau inzwischen im regionalen Vergleich als eher günstig zu bezeichnen, nachdem sich die Wohnungsmärkte der umliegenden Städte unterschiedlich entwickelt haben.

- 1) Rechnerischer Wert, der die durchschnittliche Kinderzahl je Frau beziffert, die eine Frau im Laufe ihres Lebens zur Welt bringen würde, wenn ihr Geburtenverhalten dem aller Frauen im Alter von 15 bis 49 Jahren des betrachteten Zeitraumes entspräche.
- 2) In Bochum: Im Alter von 15 bis einschließlich 45 Jahren

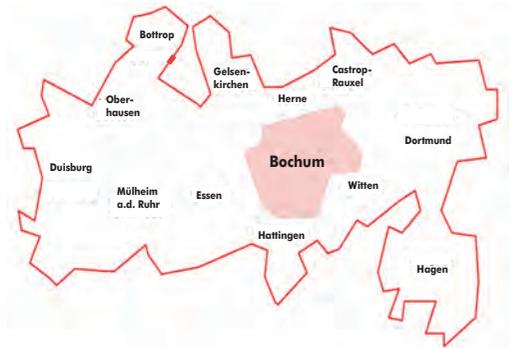
## Merkmale des Wohnungsangebotes

Langfristig nimmt die **Bautätigkeit** in NRW ab, konnte sich in diesem Jahr jedoch etwas erholen. In Bochum wird die insgesamt rückläufige Entwicklung bestätigt, allerdings kam es in den letzten zehn Jahren zu starken Schwankungen, so dass kein eindeutiger Trend zu erkennen ist.

Weiterhin ist der Bestand **öffentlich geförderter Wohnungen** stark rückläufig und liegt bei aktuell 8,7 % aller Bochumer Wohnungen. Dabei kann die leicht angestiegene Neubauförderung den Wegfall von Bindungen nicht annähernd kompensieren. Die Leerstandsquote aller Wohnungen in Bochum beträgt durchschnittlich 4 %, was weiterhin als unauffällig zu bewerten ist. Auf Stadtteilebene reichen die Werte von 2 bis 7 %.

## Entwicklung der Mieten

Während die **Kaltmieten** in Bochum nur moderat anstiegen, haben sich die **Wohnnebenkosten** in den letzten fünf Jahren stark erhöht. In Zukunft ist mit weiteren Preisanstiegen insbesondere für Haushaltsenergie zu rechnen.



## Bochum im Städtevergleich

	Fläche qkm	Bevölkerung 1)	SGB II 2)	Baulandpreise (€/qm) 3)	Wohnungsbestand	Fertigstellungen	Bauintensität 4) (EFH/ZFH)
<b>Bochum</b>	<b>145,4</b>	<b>374.737</b>	<b>10,5</b>	<b>245</b>	<b>192.754</b>	<b>399</b>	<b>3,0</b>
Botrop	100,6	116.771	10,3	210	56.120	182	4,0
Castrop-Rauxel	51,7	75.408	11,2	185	36.504	61	2,4
Dortmund	280,3	580.444	14,2	230	310.814	1.104	7,0
Duisburg	232,8	489.559	14,6	250	259.457	340	3,2
Essen	210,4	574.635	14,3	270	318.927	511	4,3
Gelsenkirchen	104,8	257.981	17,4	175	142.506	229	7,2
Hagen	160,4	188.529	13,0	160	105.524	176	4,5
Hattingen	71,4	55.510	8,0	210	27.773	50	3,6
Herne	51,4	164.762	13,0	150	85.373	119	3,9
Mülheim a.d.R.	91,3	167.344	10,6	250	92.447	224	4,4
Oberhausen	77	212.945	12,8	230	106.812	166	3,6
Witten	72,4	98.233	7,2	190	51.758	51	3,5

1) Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung (Quelle: IT.NRW ehem. LDS. Für den Städtevergleich wird auf eine Einheitliche Datenquelle zurück gegriffen)

2) Anteil SGB II Leistungsempfänger; Quelle IT: NRW

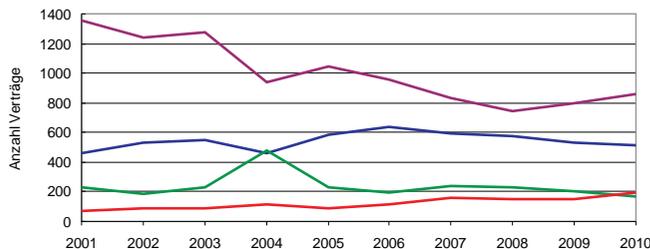
3) Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (mittlere Lage). Quelle: Grundstücksmarktbericht 2011 des Oberen Gutachterausschusses bzw. der jeweiligen Gemeinden.

4) Zahl der fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres.

# 1. Grundstücks- und Immobilienmarkt

Als Indikatoren für die Aktivität auf dem Baulandmarkt werden vor allem die Entwicklungen des Umsatzes und der Preise herangezogen. Beim Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum entfallen in Nordrhein-Westfalen etwa 21 % der Kosten auf den Grunderwerb. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht jährlich den Grundstücksmarktbericht, dessen wichtigste Ergebnisse zu Kauffällen und Bodenrichtwerten in diesem Kapitel behandelt werden. Um die Lage auf dem Markt der bebauten Grundstücke einschätzen zu können, werden ergänzend einzelne Ergebnisse des Immobilienspiegels der LBS aufgeführt. Neben einer Betrachtung des örtlichen Grundstücks- und Immobilienmarktes wird ein regionaler Vergleich mit den umliegenden Städten dargestellt.

Abb. 1 Verteilung der Kaufverträge 2001-2010



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

## 1.1 Entwicklungen der Baulandmärkte und Baulandpreise

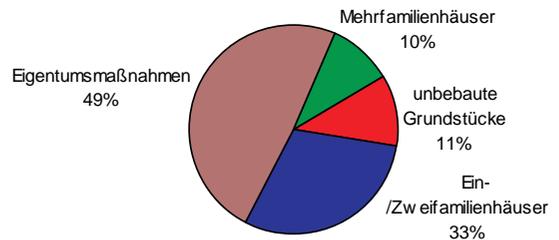
Im Zeitraum zwischen 2003 bis 2009 ist eine kontinuierlich sinkende Zahl von Kaufverträgen zu verzeichnen, die sich in 2010 erstmals in einen leichten Anstieg umschlägt auf aktuell 2.367 Kaufverträge.

Zu dem aktuellen Anstieg tragen die zunehmenden Kauffälle von Wohneigentum (+8 %) und unbebauten Grundstücken (+28 %) bei. Allerdings ist bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (-3,6 %) und Mehrfamilienhäusern (-17 %) ein Rückgang der Kauffälle festzustellen.

Obwohl der Teilmarkt für bebaute Grundstücke mit 89 % immer noch den Großteil aller Kaufverträge darstellt, lässt sich ein ansteigender Trend von Kaufverträgen für unbebaute Grundstücke feststellen, die sich mit 191 Kauffällen auf einem Höchststand seit 1995 befinden.

Im Jahr 2010 machen Eigentumsmaßnahmen fast die Hälfte der Kaufverträge aus. Ein Drittel aller Kaufverträge betrifft Ein- und Zweifamilienhäuser.

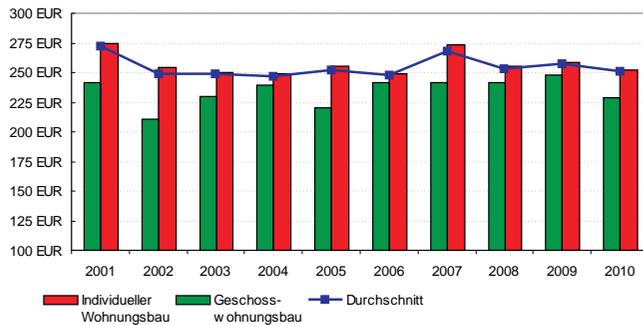
Abb. 2 Verteilung der Kaufverträge



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

Der Preis für Wohnbauland bewegt sich weiterhin auf einem stabilen Niveau; in 2010 konnte Bauland für durchschnittlich 251 € / qm erworben werden.

Abb. 3 Baulandpreise



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

Um sich einen Überblick über die durchschnittlichen Lagewerte für das Bochumer Stadtgebiet zu verschaffen, müssen die Stadtteile getrennt voneinander betrachtet werden.

Der Gutachterausschuss stellt aus diesem Grund jährlich eine Bodenrichtwertkarte zusammen, in der die durchschnittlichen Lagewerte für erschließungsbeitragsfreies Bauland für jeden Stadtteil aufgeführt werden.

Allerdings können keine durchschnittlichen Grundstückspreise aus den Werten abgeleitet werden. Aufgrund der Größe des Stadtgebietes, in dem selbst innerhalb der einzelnen Stadtteile teils erhebliche Unterschiede festzustellen sind, können die Angaben lediglich als Orientierungswerte aufgefasst werden.

Tab. 1 Bodenrichtwerte

Stadtteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen Lage			Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
<b>Günnigfeld, Leithe, Wattenscheid (ohne Kernbereich), Westenfeld</b>	260	210	170	220	195	150
<b>Hamme, Hordel, Hofstede, Riemke, Weitmar-Nord</b>	220	195	170	195	185	160
<b>Bergen, Gerthe, Harpen, Hiltrop</b>	240	220	190	220	215	190
<b>Bochum (ohne Kernbereich), Altenbochum, Grumme, Wiemelhausen-Nord</b>	290	230	215	260	225	190
<b>Langendreer, Werne, Laer</b>	250	220	200	235	200	185
<b>Eppendorf, Höntrop, Munscheid, Sevinghausen</b>	290	250	215	235	215	-
<b>Dahlhausen, Linden</b>	245	225	180	225	205	180
<b>Querenburg, Stiepel, Wiemelhausen-Süd, Weitmar-Süd</b>	350	260	225	260	245	-
<b>Gesamtstadt</b>	<b>300</b>	<b>245</b>	<b>210</b>	<b>245</b>	<b>210</b>	<b>165</b>

Ermittelt nach dem Auswertungsstand 01. Januar 2011.

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

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

Die aktuellen Bodenrichtwerte bewegen sich weiterhin auf einem stabilen Niveau; auch in Zukunft sind stabile Werte anzunehmen. Allerdings haben sich die teilweise erheblichen Preisunterschiede zwischen günstigeren und teureren Wohnbauflächen im Stadtgebiet weiter vergrößert.

Während im Stadtteil Hamme Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen in guter Lage schon für 220 € / qm zu erwerben sind, kosten solche Flächen in Stiepel 350 € / qm.

Bei den Kauffällen für bebaute Grundstücke liegen relativ stabile bis leicht gestiegene Kaufpreise vor. Der Preis für den Neubau und Ersterwerb von Eigentumswohnungen ist entgegen dem rückläufigen Trend von 2006 bis 2008 in den letzten beiden Jahren wieder angestiegen. Auffällig ist zudem der Preisanstieg für den Kauf von Mehrfamilienhäusern. Lediglich der Kauf von Reihenmittelhäusern ist zuletzt günstiger geworden.

# 1. Grundstücks- und Immobilienmarkt

Tab. 2 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigenheime /  
Wohneigentum

	2008 Gesamt € (€ / qm Wohnfläche)	2009 Gesamt € (€ / qm Wohnfläche)	2010 Gesamt € (€ / qm Wohnfläche)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	325.000 (1.890)	325.000 (1.880)	330.000 (1.900)
Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften (> 90 qm Wfl.)	235.000 (1.790)	240.000 (1.820)	240.000 (1.770)
Reihenmittelhäuser (> 90 qm Wohnfläche)	210.000 (1.740)	200.000 (1.630)	200.000 (1.630)
Mehrfamilienhäuser	280.000 (660)	295.000 (650)	305.000 (680)
Eigentumswohnungen (Neubau/Ersterwerb)	200.000 (2.050)	215.000 (2.160)	220.000 (2.170)
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf/Umwandlung)	85.000 (1.120)	85.000 (1.130)	85.000 (1.070)

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

## 1.2 Grundstücksmarkt im regionalen Vergleich

Für den regionalen Vergleich des Grundstücksmarktes werden die Preise für Bauland und bebaute Grundstücke mit den umliegenden Städten verglichen. Das Preisniveau spielt bei der Standortwahl für den Kauf oder den Bau einer Immobilie eine entscheidende Rolle.

Die Baulandpreise lassen sich sowohl für Bochum als auch die umliegenden Städte als stabil bezeichnen. Lediglich in Dortmund und Herne stieg der Preis für Grundstücke in mittlerer Lage leicht an.

Tab. 3 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

	2009		2010	
	mittlere Lage €/qm	gute Lage €/qm	mittlere Lage €/qm	gute Lage €/qm
<b>Bochum</b>	<b>245</b>	<b>300</b>	<b>245</b>	<b>300</b>
Castrop-R.	185	230	185	230
Dortmund	225	350	230	350
Essen	270	350	270	350
Gelsenkirchen	175	290	175	290
Hattingen	170	280	160	270
Herne	150	190	150	190
Witten	180	210	180	210

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2011 des Oberen Gutachterausschusses bzw. der o.a. Gemeinden

Mit den weitgehend konstanten Baulandpreisen bleiben gleichzeitig die regionalen Preisunterschiede bestehen. So ist Bauland in mittleren Lagen mit 270 € / qm am teuersten in der Stadt Essen zu erwerben. Es folgen Bochum mit 245 € / qm und Dortmund mit 230 € / qm. In den übrigen Nachbarstädten muss teilweise deutlich weniger bezahlt werden.

Insgesamt kann das Preisniveau für unbebaute Grundstücke auf dem regionalen Wohnungsmarkt als weitgehend stabil bezeichnet werden. Dies deutet auf einen überwiegend entspannten Wohnungsmarkt hin, der auch künftig bezahlbare Bodenpreise für unterschiedlichste Nachfragegruppen erwarten lässt.

Obwohl der Anteil an unbebauten Grundstücken in der Vergangenheit stetig zugenommen hat, entfallen noch immer fast 90 % der Kaufverträge auf bebaute Grundstücke. An dieser Stelle wird auszugsweise der LBS-Immobilienpreisspiegel herangezogen, um die Preise für Immobilien auch regional vergleichen zu können.

Tab. 4 LBS-Immobilienpreisspiegel 2011

Standort	Neubaumarkt		Gebrauchtwohnungsmarkt		
	Reihen-eigenheime (in 1.000 €) häufigster Wert	ETW (€/qm Wohnfl.) häufigster Wert	frei stehende Eigenheime (in 1.000 €) häufigster Wert	Reihen-eigenheime (in 1.000 €) häufigster Wert	ETW (€/qm Wohnfl.) häufigster Wert
Bochum	200	1.700	280	170	1.100
Bottrop	205	1.925	260	150	1.300
Castrop-Rauxel	210	1.600	200	130	1.000
Dortmund	195	1.850	265	165	1.100
Duisburg	205	1.500	205	160	900
Essen	210	2.100	270	200	1.100
Gelsenkirchen	160	1.600	130	110	800
Hagen	180	2.000	260	160	1.100
Hattingen	210	1.700	300	190	1.100
Herne	180	2.000	245	155	1.000
Mülheim/Ruhr	250	2.100	350	220	1.500
Oberhausen	205	1.965	240	180	1.050
Recklinghausen	210	1.750	225	170	1.100
Witten	235	1.750	300	195	1.100

Quelle: LBS-Preisspiegel 2011

Im Vergleich zum letzten Bericht lassen sich unterschiedliche Entwicklungen innerhalb der Region erkennen. Auf der einen Seite haben sich die Preise in einigen Ruhrgebietsstädten insbesondere auf dem Neubaumarkt erhöht. Auf der anderen Seite hat sich der Markt für gebrauchte Wohnungen ebenfalls differenziert entwickelt, allerdings überwiegen hier Preissenkungen.

Für Bochum weist der LBS-Preisspiegel in allen aufgeführten Teilbereichen des Wohnungsmarktes rückläufige Preise auf. Durch die teils konstanten bzw. steigenden Immobilienpreise in den umliegenden Städten kann das Bochumer Preisniveau im regionalen Vergleich inzwischen als eher günstig bezeichnet werden. Die relativ großen Preisspannen sprechen für eine große Vielfalt der Qualitäten und Lagen der Objekte.

## 1.3 Wohnbaulandpotentiale und Baulandmanagement

Ein grundlegendes Ziel der Stadtplanung ist, die Anzahl der Fortzüge - insbesondere von einkommensstärkeren Haushalten in der Familiengründungs- und Eigentumsbildungsphase - in das Umland weiter zu reduzieren. Zur langfristigen Sicherung einer ausgewogenen Sozial- und Alters-

struktur gilt es außerdem, das Angebot so zu verbessern, dass in die Region Zuziehende auch Bochum verstärkt in ihre Wohnstandortsuche einbeziehen. Denn Abwanderung führt zu Einnahmeverlusten durch Steuerausfälle bei gleich bleibenden Infrastrukturkosten und schränkt den Handlungsspielraum einer Stadt erheblich ein. Außerdem sind durch eine Reduzierung der Fortzüge in das Umland positive Auswirkungen auf die Umwelt durch eine Verringerung der Pendlerströme zu erwarten.

Aus diesem Grund hat der Rat im Oktober 2008 das **städtische Wohnbaulandkonzept** beschlossen, mit dem vorrangig (aber nicht ausschließlich) städtischer Flächenbesitz aktiviert und die Eigentumsbildung insbesondere für junge Familien erleichtert werden soll. Für verschiedene Flächen werden fortlaufend die erforderlichen planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Voraussetzungen geschaffen, einige Standorte befinden sich bereits in der Vermarktung.

Allgemeine Auskünfte zum Thema Wohnbaulandkonzept mit weiterführenden Informationen rund um das Thema "Bauen in Bochum" sind abrufbar im Internet unter [www.bochum.de/wohnbauland](http://www.bochum.de/wohnbauland). Von dieser Seite aus gelangt man auch zu den aktuellen städtischen Grundstücksangeboten. Weitere Auskünfte sowie ausführliche Exposés sind im Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster erhältlich. Die Exposés liegen in allen Bezirksverwaltungsstellen aus und sind im Internet unter [www.bochum.de/grundstuecke](http://www.bochum.de/grundstuecke) sowie [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) verfügbar.

Die Ermittlung der **Wohnbaulandpotentiale** in Bochum beruht auf Daten des Flächeninformationssystems Ruhr (ruhrFIS) des Regionalverband Ruhr (RVR; Stand Juli 2011). Die Erhebung der Flächenpotentiale erfolgte in Zusammenarbeit von RVR und allen 53 Kommunen des Verbandsgebietes für Wohn-, Gewerbe- und Industrienutzungen mit einer entsprechenden Ausweisung im Flächennutzungsplan bzw. Regionalplan.

# 1. Grundstücks- und Immobilienmarkt

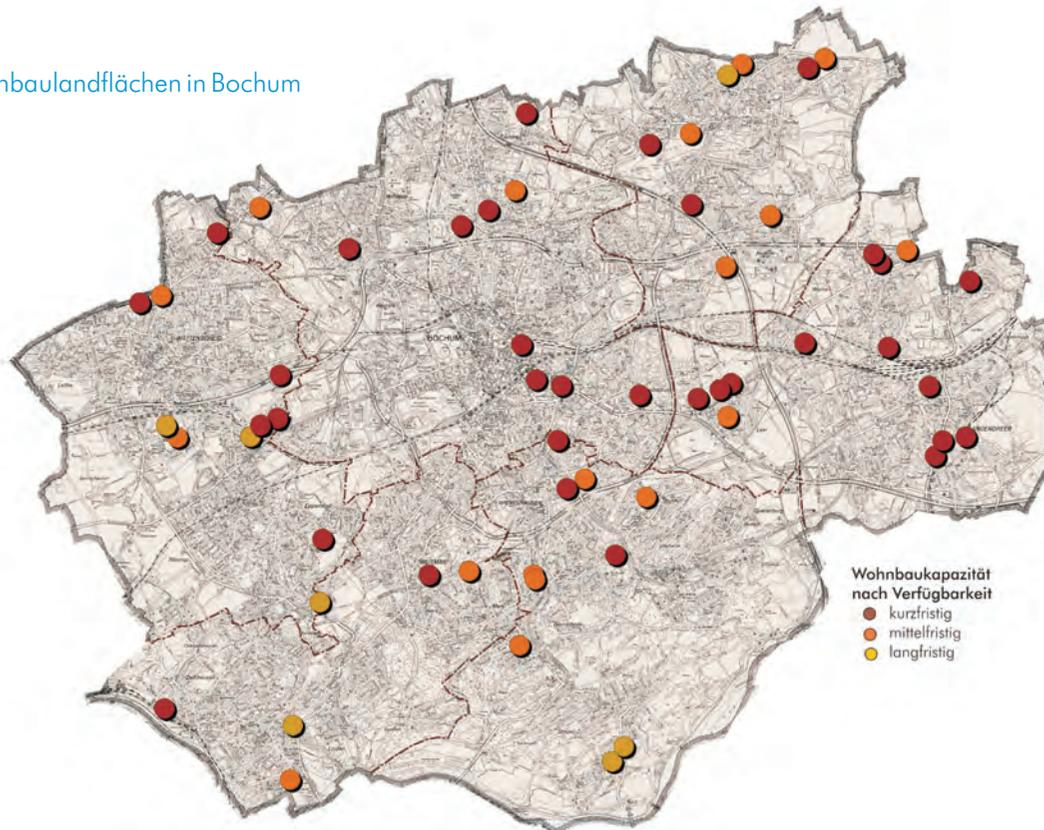
Danach ist in Bochum - nach Abzug für Erschließung und von Wohnen abweichenden Nutzungen - ein Wohnbauflächenpotenzial von ca. 94,7 ha vorhanden.

Die ermittelten Potenzialflächen sind allerdings nicht sofort in vollem Umfang verfügbar. Etwa ein Drittel der ermittelten Potenziale wird sich erst mittelfristig in drei bis fünf Jahren, ein weiteres Drittel längerfristig nutzen lassen. Lediglich das verbleibende Drittel entspricht in etwa dem kurzfristig verfügbaren Potenzial.

In diesem Wert nicht enthalten sind weitere Brachflächenpotentiale wie z. B. auch abgängige Schulgrundstücke, die sich für eine künftige Wohnbebauung unter Umständen ebenfalls eignen.

Der Nutzung geeigneter Brachflächen ist vor dem Hintergrund einer Flächen sparenden Siedlungsentwicklung prinzipiell Vorrang vor der Entwicklung neuer Baugebiete „auf der grünen Wiese“ einzuräumen. Dabei sollte die Ansiedlung vorrangig an bestehenden innerstädtischen Standorten der Orts- und Stadtteilzentren zur Erhaltung der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur (Einkauf, Bildung, Sport, Freizeit, ÖPNV etc.) erfolgen. Zusätzliche Potenziale ergeben sich durch Baulückenschließungen, kleinteilige Abrisse mit Neubebauung sowie aus der Umnutzung von Einzelgebäuden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass in Bochum ausreichend Baulandreserven mit guten Entwicklungsmöglichkeiten für alle Teilmärkte zur Verfügung stehen.

Abb. 4 Wohnbauflächen in Bochum



## FAZIT: Grundstücks- und Immobilienmarkt

- ➔ Nach einer Abnahme der Zahl der Kaufverträge von 2003 bis 2009 ist die Zahl in 2010 leicht gestiegen. Ausschlaggebend hierfür sind zunehmende Kauffälle im Bereich des Wohneigentums und für unbebaute Grundstücke.
- ➔ Dabei bleibt der Durchschnittspreis für Wohnbauland auf stabilem Niveau, allerdings scheinen sich die Preisunterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen zu vergrößern.
- ➔ Der Markt für bebaute Grundstücke hat sich unterschiedlich entwickelt. Im regionalen Vergleich kann das Bochumer Preisniveau inzwischen als eher günstig bezeichnet werden. Gleichzeitig deuten die Preisspannen auf eine große Angebotsvielfalt hin.
- ➔ Baulandreserven stehen - wenn auch eher kleinteilig - ausreichend und mit guten Entwicklungsmöglichkeiten für alle Teilmärkte zur Verfügung. Dabei ist der Nutzung geeigneter Brachflächen prinzipiell Vorrang vor der Entwicklung neuer Baugebiete „auf der grünen Wiese“ einzuräumen.



# 2. Wohnungsangebot

## 2.1 Vorgelagerte Faktoren

Die Investitionen auf dem Wohnungsmarkt hängen von einer Vielzahl von Faktoren ab, nachfolgend werden zentrale Einflussfaktoren vorgestellt.

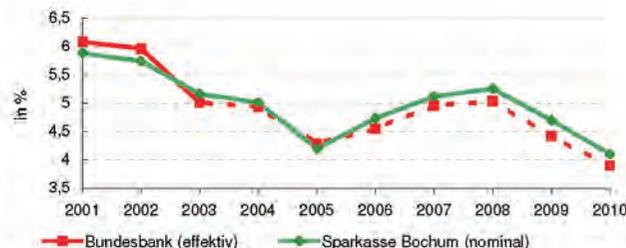
Maßgeblich werden Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt durch das Verhältnis der **Baukosten** zum verfügbaren **Einkommen** der Haushalte bestimmt. Von 2005 bis 2010 ist einerseits ein Preisanstieg für den Neubau von Einfamilienhäusern<sup>1)</sup> um 14 Prozentpunkte und für Mehrfamilienhäuser um mehr als 15 Prozentpunkte zu beobachten, andererseits hat sich das verfügbare Einkommen<sup>2)</sup> nur um etwa 11 Prozentpunkte erhöht.

Einen starken Einfluss auf die Entscheidung für den Wohnungsbau, insbesondere von privaten Eigenheimen, übt der **Hypothekenzins** aus. Als zentraler Kostenfaktor für den Bau von Wohnungen bestimmen die Zinsen über die finanzielle Belastung der Privathaushalte und Investoren.

Abbildung 5 zeigt die Entwicklung des Hypothekenzinses innerhalb der letzten zehn Jahre. Neben dem Effektivzins der Bundesbank ist hier zusätzlich der durchschnittliche Zins der Sparkasse Bochum angegeben, um die Konditionen vor Ort besser wiedergeben zu können.

Insgesamt kann im längerfristigen Vergleich ein niedriges Zinsniveau festgestellt werden. Nach einem Anstieg der Zinsen von 2005 bis 2008, sind sie anschließend wieder gesunken und haben zuletzt einen Tiefstand erreicht. Die niedrigen Zinsen lassen - wenn auch in einem schwierigen Umfeld - auf ein positives Investitionsklima hoffen.

Abb. 5 Entwicklung der Hypothekenzinsen (Laufzeit 10 Jahre)



\*) Hinweis: 2003 wurde die Statistik der Deutschen Bundesbank an die EU-Norm angepasst. Ab 2003 anfängliche Zinsbindung von über 5 bis 10 Jahre.  
Quellen: LBS bzw. Sparkasse Bochum

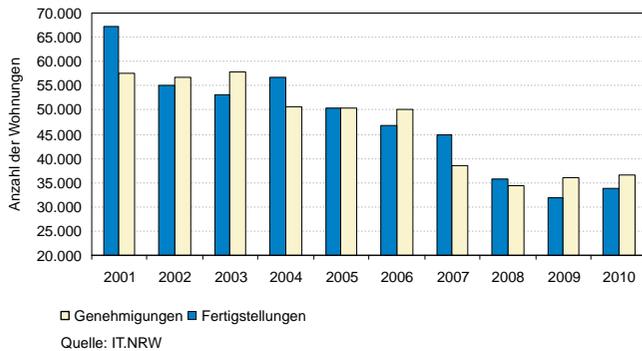
## 2.2 Wohnungsneubau (Bautätigkeit)

Die Höhe der Baufertigstellungszahlen als wesentlicher Indikator für die Neubautätigkeit wird unter anderem durch Baukosten, verfügbare Einkommen, den Hypothekenzinssatz, Abschreibungsmöglichkeiten, Subventionen und die Wünsche der Nachfrager beeinflusst. Die Baugenehmigungen sind als Ausblick auf in naher Zukunft fertig gestellte Neubauten zu verstehen und liefern Hinweise für die zu erwartende Nachfrage in der Baubranche.

Auf Landesebene haben Genehmigungen und Fertigstellungen in den letzten zehn Jahren insgesamt abgenommen. So hat sich die Zahl der genehmigten Bauten um ein Drittel verringert; die Fertigstellungen haben sich sogar halbiert. Inwieweit sich die leichte Erholung in 2010 in Zukunft fortsetzen wird, bleibt abzuwarten.

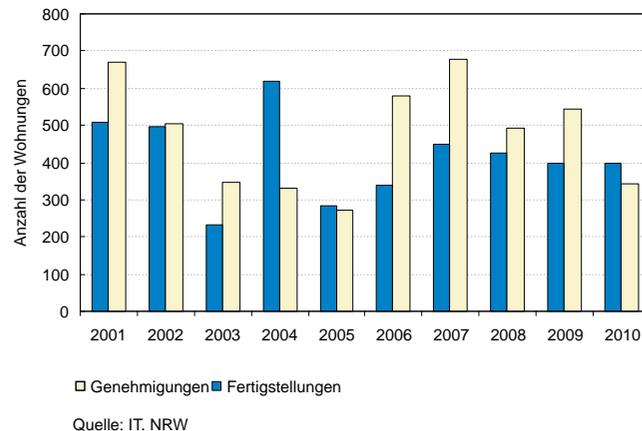
1) Statistisches Bundesamt: Baupreisindizes - Neubau von (konventionellen) Wohn- und Nichtwohngebäuden (7. Juli 2011)  
2) Statistisches Bundesamt: Inlandsprodukt (1. September 2011)

Abb. 6 Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in NRW



In Bochum wurden zuletzt - einschl. Umbauten an bestehenden Gebäuden - 399 Baufertigstellungen und 342 Baugenehmigungen von Wohnungen verzeichnet. Damit bestätigt sich in Bochum die rückläufige Entwicklung der letzten zehn Jahre. So wurden vor zehn Jahren noch knapp doppelt so viele Wohnungen in Bochum genehmigt wie in diesem Jahr.

Abb. 7 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen



Nachdem die Bautätigkeit in den letzten Jahren vom individuellen Wohnungsbau geprägt wurde, entfallen in 2010 fast zwei Drittel der fertig gestellten Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau. In den letzten drei Jahren wurde jede fünfte Wohnung mit öffentlichen Mitteln gebaut. In den Dreijahres-Zeiträumen davor war dieser Anteil teilweise erheblich höher.

Tab. 5 Baufertigstellungen nach Finanzierungsart

Jahr	Fertig gestellte Wohnungen insgesamt	davon			
		freifinanziert		öffentlich gefördert	
2008-2010	<b>1.223</b>	964	79%	259	21%
2005-2007	<b>1.073</b>	673	63%	400	37%
2002-2004	<b>1.346</b>	971	72%	375	28%
1999-2001	<b>2.579</b>	1.681	65%	898	35%

Quelle: IT.NRW; Amt für Soziales und Wohnen

In Tabelle 6 werden ausgewählte Ruhrgebietsstädte hinsichtlich ihrer Bautintensität miteinander verglichen. Dabei lässt sich die Bautintensität als Verhältnis der fertig gestellten Wohnungen zu je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres auffassen (relative Bautätigkeit). Im Durchschnitt ist eine leicht rückläufige Entwicklung der Bautintensität in den aufgeführten Gemeinden zu erkennen.

Die Bautintensität bewegt sich in Bochum auf einem relativ stabilen Niveau von 2,1 (bei EFH: 3,0). Es bleibt abzuwarten, wie sich die aktuellen Bautätigkeitsdaten in Zukunft entwickeln werden. Die sinkende Baugenehmigungszahl - als vorauseilender Indikator für die zukünftig zu erwartende Nachfrage - lässt vermuten, dass die Bautätigkeit in den kommenden Jahren zurück gehen wird.

## 2. Wohnungsangebot

Tab. 6 Bauintensität 2010 im Städtevergleich  
(Bauintensität = Zahl der fertig gestellten Wohnungen  
Je 1.000 Bestandwohnungen des Vorjahres)

	Bauintensität *)	
	insgesamt	EFH/ZFH
Bochum, krfr. Stadt	2,1	3,0
Castrop-Rauxel, Stadt	1,7	2,4
Dortmund, krfr. Stadt	3,6	7,0
Essen, krfr. Stadt	1,6	4,3
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	1,6	7,2
Hattingen, Stadt	1,8	3,6
Herne, krfr. Stadt	1,4	3,9
Witten, Stadt	1,0	3,5
Bottrop, krfr. Stadt	3,3	4,0
Duisburg, krfr. Stadt	1,3	3,2
Mülheim a.d.Ruhr, krfr. Stadt	2,4	4,4
Oberhausen, krfr. Stadt	1,6	3,6
Hagen, krfr. Stadt	1,7	4,5

\*) in Wohngebäuden, mit Wohnheimen  
Quelle: IT.NRW

### 2.3 Wohnungsbestand

Im Jahr 2010 werden in Bochum 190.811 Wohnungen gezählt. Darüber hinaus gibt es knapp 2.000 Wohnungen in Nichtwohngebäuden<sup>1)</sup>. Dabei ist von einem niedrigeren tatsächlichen Wohnungsbestand auszugehen als bei der amtlichen Fortschreibung angegeben wird, da bauliche Zusammenlegungen von Wohnungen oder Nutzungsänderungen nicht immer eindeutig erfasst werden.

In Tabelle 7 ist die Entwicklung der Wohngebäude und Wohnungen über einen Zehnjahreszeitraum angegeben. Es lässt sich ein Zuwachs von 1,2 % mehr Wohnungen und ca. 3 % mehr Wohngebäuden feststellen. Damit wird auch deutlich, dass eine „Auffrischung“ des Wohnungsangebotes weniger durch Neubau zu erreichen ist als durch Maßnahmen im Wohnungsbestand.

Tab. 7 Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen *)		
		Gesamt	in Ein-/Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern
2010	<b>55.836</b>	<b>190.811</b>	41.853	148.958
2009	<b>55.712</b>	<b>190.545</b>	41.735	148.810
2008	<b>55.524</b>	<b>190.275</b>	41.541	148.734
2007	<b>55.351</b>	<b>190.012</b>	41.394	148.618
2006	<b>55.084</b>	<b>189.684</b>	41.151	148.533
2005	<b>54.949</b>	<b>189.444</b>	41.021	148.423
2004	<b>54.824</b>	<b>189.308</b>	40.872	148.436
2003	<b>54.514</b>	<b>188.726</b>	40.567	148.159
2002	<b>54.418</b>	<b>188.560</b>	40.479	148.081
2001	<b>54.238</b>	<b>188.277</b>	40.302	147.975

\*) Ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden u. ohne Wohnheime  
Quelle: IT.NRW

#### 2.3.1 Charakteristik des Bestandes

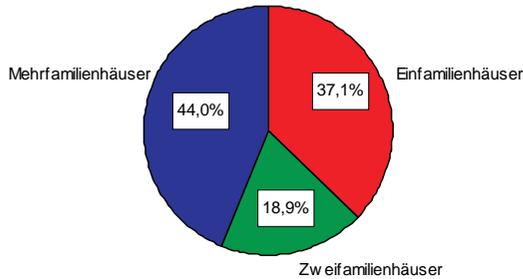
Die Entwicklung des Wohnungsmarktes wird wesentlich vom Bestand geprägt, da Neubaumaßnahmen nur einen sehr geringen Anteil am Gesamtwohnungsbestand ausmachen. Dabei wird das Erscheinungsbild der Stadt von Charakteristik, Struktur und Art der Bebauung geprägt.

##### Bauform:

Obwohl in den letzten Jahren überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut wurden, wird der Wohnungsbestand weiterhin vom Geschosswohnungsbau dominiert.

1) Laut Statistischem Bundesamt sind **Wohngebäude** „Gebäude, die mindestens zur Hälfte - gemessen an der Gesamtnutzfläche - Wohnzwecken dienen.“  
„**Nichtwohngebäude** sind Gebäude, in denen mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche Nichtwohnzwecken dient.“

Abb. 8 Wohngebäude nach Bauform



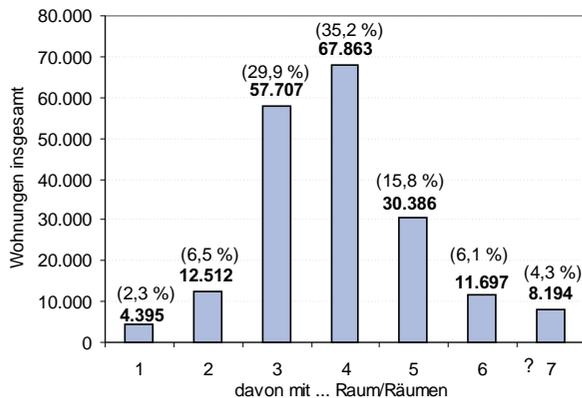
Quelle: IT.NRW (Stand 2010)

Bezogen auf Wohneinheiten wird diese Aussage noch deutlicher, danach befinden sich mehr als drei Viertel aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, wobei dieser Anteil in den letzten zehn Jahren nahezu konstant geblieben ist.

### Raumanzahl:

Der Großteil der Bochumer Wohnungen (rd. 61 %) verfügt über drei oder vier Räume. Über 26 % aller Wohnungen haben fünf oder mehr Räume und die restlichen knapp 9 % entfallen auf kleine Wohnungen mit höchstens zwei Räumen.

Abb. 9 Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume



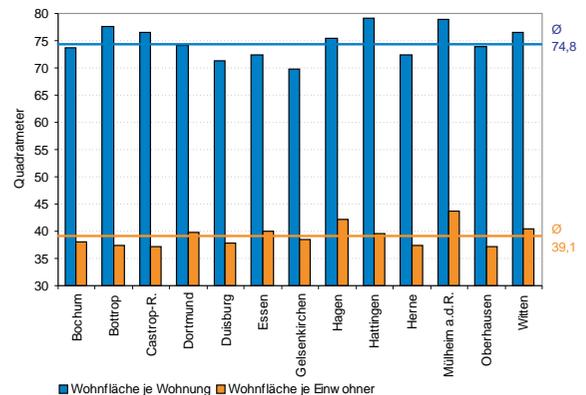
Quelle: IT.NRW

Verglichen mit der Raumanzahl im Jahre 1995 haben die Wohnungen mit mehreren Räumen am stärksten zugenommen: 2010 gibt es etwa 17 % mehr Wohnungen mit sechs Räumen und etwa 12 % mehr Wohnungen, die über sieben Räume verfügen. Andererseits folgen kleine Wohnungen mit nur einem Zimmer mit einem Zuwachs von knapp 9 %.

### Wohnfläche:

Die durchschnittlichen Wohnflächen steigen entsprechend dem langfristigen Trend auch in diesem Jahr weiter an. Mit 73,8 qm hat eine durchschnittliche Wohnung heute 1 qm mehr Wohnfläche als vor zehn Jahren. Die Wohnfläche pro Einwohner, die heute 38,8 qm beträgt, erhöhte sich im selben Zeitraum noch deutlicher. Gegenüber 2001 entfallen heute rechnerisch 3,8 qm mehr Wohnfläche auf jeden Einwohner Bochums. Zu diesen Veränderungen trägt einerseits der Bevölkerungsrückgang bei und andererseits führen Leerstände in der Statistik automatisch zu einem erhöhten Wohnraumverbrauch pro Einwohner. Der Städtevergleich zeigt, dass sich Bochum mit den Wohnflächen sowohl pro Wohnung als auch pro Einwohner auf dem Durchschnittsniveau der Region bewegt. Der Trend zur zunehmenden Wohnfläche kann auch in den umliegenden Städten bestätigt werden.

Abb. 10 Wohnfläche im Städtevergleich



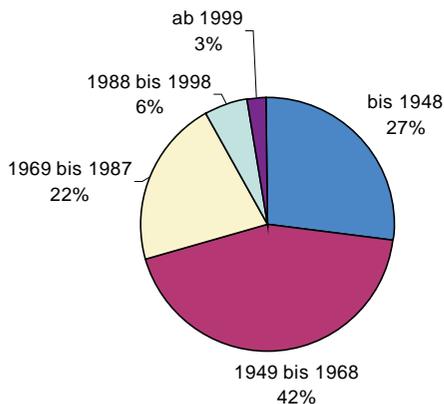
Quelle: IT.NRW

## 2. Wohnungsangebot

### Baualter:

Der überwiegende Teil der Wohngebäude in Bochum ist mehr als 40 Jahre alt. Dabei wurde ein Großteil der Wohnungen in Bochum zwischen 1949 und 1969 gebaut.

Abb. 11 Wohnungsbestand Baualtersklassen



Quelle: eigene Schätzung auf Basis von IT.NRW-Daten

Im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel und den Klimaschutzziele führt der hohe Anteil an Bauten dieser Altersklasse zu erhöhtem Handlungsbedarf.

Einerseits spielt die Struktur des Baualters eine Rolle für zu erwartende Wohnungsabgänge auf dem Markt, andererseits werden Bestandsmaßnahmen notwendig, um die Attraktivität des Wohnstandorts weiter zu steigern. Problematisch dabei ist allerdings, dass die notwendigen Investitionen innerhalb eines entspannten Wohnungsmarktes mit nur geringen Mieterhöhungsspielräumen umgesetzt werden müssten.

Da die Umlage der Modernisierungskosten auf den Mietpreis oftmals nicht zu realisieren sein wird, rücken staatliche Förderprogramme weiter in den Vordergrund.

### 2.3.2 Wohnungsleerstände

Dauerhafte Wohnungsleerstände können als ein Indikator für strukturelle Probleme aufgefasst werden. Für die gesamte Stadt Bochum ergibt sich 2011 eine Gesamt-Leerstandsquote von 4 %, von der die einzelnen Stadtteile jedoch unterschiedlich stark abweichen. Die höchsten Leerstandsquoten liegen im Gleisdreieck (7 %) und in Grumme (6 %), wogegen die Quote in Harpen-Rosenberg nur 2 % beträgt.

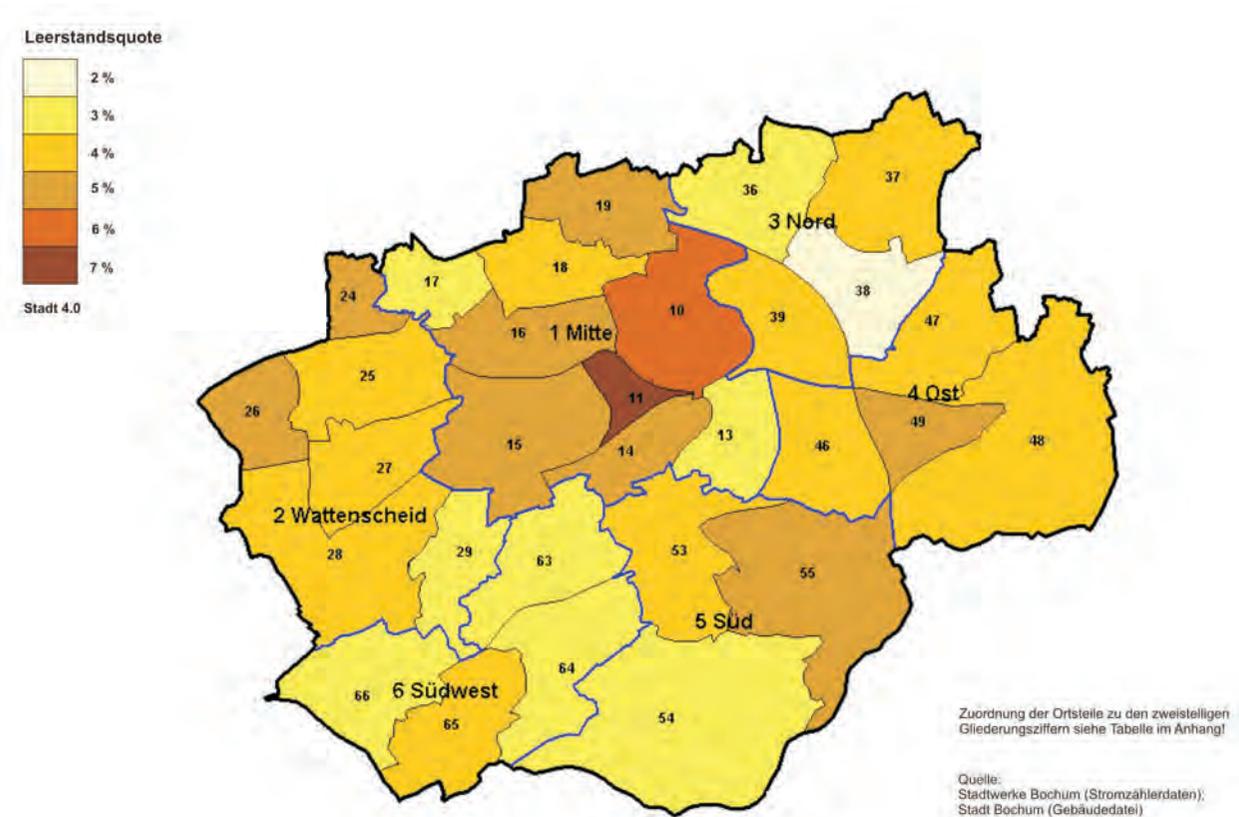
Die hier angegebenen Werte beruhen auf einen Abgleich von Stromzählerdaten der Stadtwerke Bochum mit der städtischen Gebäudedatei. Ein Vergleich mit Vorjahreswerten ist aufgrund verschiedener methodischer Änderungen im Erhebungsverfahren nicht möglich.

Der Energieversorger befindet sich im Rahmen gesetzlicher Vorgaben zunehmend in der Pflicht, bei einem Wohnungsleerstand innerhalb einer festgesetzten Zeit den Mieter bzw. Haus- oder Wohnungsbesitzer zu ermitteln. Ist dies nicht möglich, wird der Stromzähler nach Ablauf der - relativ kurzen - Frist ausgebaut (sog. Ersatzversorgung).

Aus diesem Grund können die Daten auch nicht mehr nach Fluktuationsreserve und strukturellem Leerstand differenziert werden.

Bereinigt man den für die Gesamtstadt ermittelten Leerstand von 4 % um die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendigen fluktuationsbedingten Leerstände (2 - 3 %), ergäbe sich rechnerisch ein struktureller Leerstand in Höhe von 1 - 2 %.

Abb. 12 Verteilung der Leerstände im Stadtgebiet



## 2.3.3 Mieten und Eigentum

Wie in anderen deutschen Großstädten wird der Wohnungsbestand in Bochum hauptsächlich von Mietern bewohnt. So wird etwa die Hälfte der Wohnungen von privaten Vermietern und etwa ein Viertel von Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften vermietet. Bei dem restlichen Viertel handelt es sich um selbstgenutztes Wohneigentum.

Eine hohe Eigentümerquote kann sich positiv auf den Wanderungssaldo auswirken, da Wohnungseigentümer meist stärker an ihren Wohnstandort gebunden sind und seltener aus der Stadt wegziehen. Es liegt daher im Interesse der Stadt, den Anteil von selbstgenutztem Wohneigentum zu erhöhen.

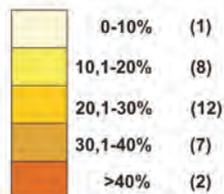
## 2. Wohnungsangebot

Gegenüber dem Wohnungsmarktbericht 2009 hat sich die Quote geringfügig erhöht. Das Eigentum verteilt sich ungleich über das Stadtgebiet. Auf Ebene der Bezirke werden Werte zwischen 17 % (Mitte) und über 33 % (Südwest) erreicht. Noch erheblichere Unterschiede bestehen zwischen den Ortsteilen.

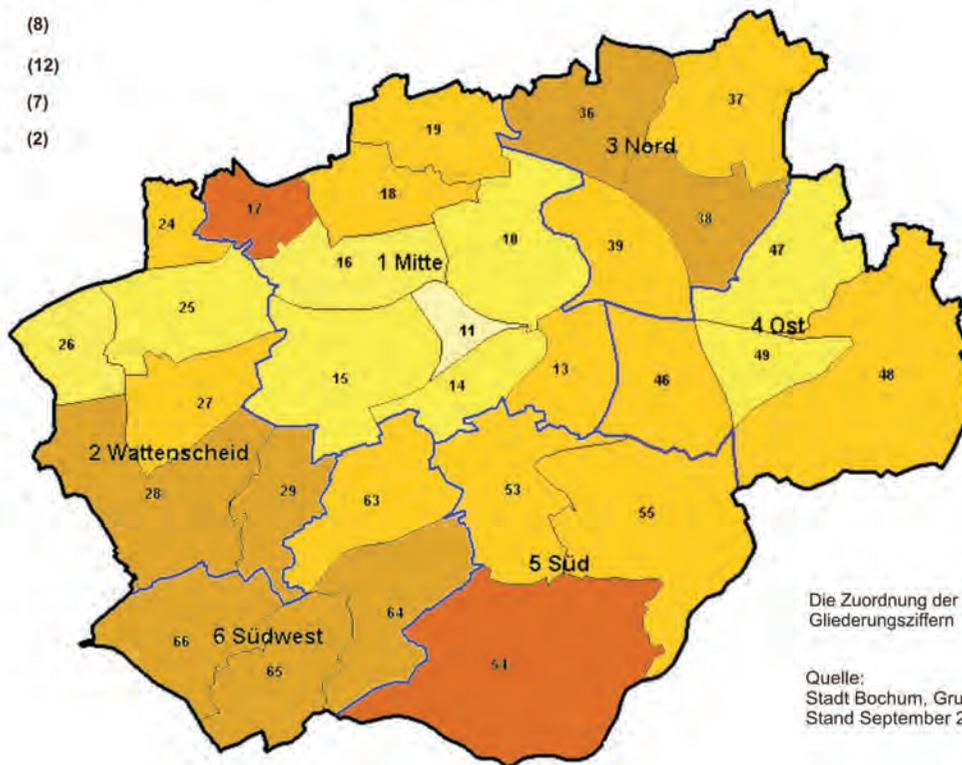
Hat das Wohneigentum im Gleisdreieck einen Anteil von 8 %, sind es in Hordel mehr als die Hälfte aller Wohnungen (51 %). Damit liegen die Stadtteile mit der niedrigsten und höchsten Eigentümerquote im Stadtbezirk Bochum-Mitte.

Abb. 13 Eigentümerquote

### Eigentümerquote (selbstgenutztes Wohnungseigentum)



Stadt: 25,0



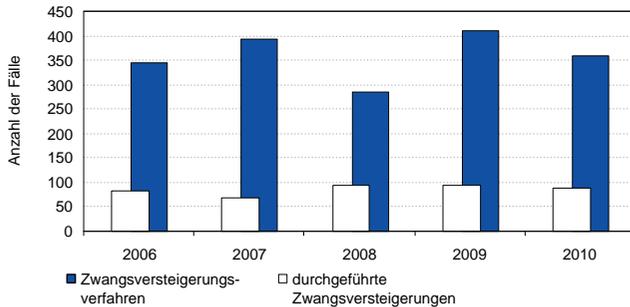
Die Zuordnung der Ortsteile zu den zweistelligen Gliederungsziffern befindet sich im Anhang.

Quelle:  
Stadt Bochum, Grundsteuer und Gebäudedatei,  
Stand September 2011

### 2.3.4 Zwangsversteigerungen

Die quantitative Entwicklung von Zwangsversteigerungen steht in einem engen Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung. Meist folgen sie zeitversetzt zur konjunkturellen Entwicklung und den Daten des Arbeitsmarktes.

Abb. 14 Entwicklung der Zwangsversteigerungen in Bochum



Quellen: Amtsgericht Bochum; Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum

In 2010 kam es zu 358 Verfahren, durchgeführt wurden 89 Zwangsversteigerungen. Weitere Informationen und aktuell zur Versteigerung anstehende Objekte sind im Internet zu finden unter [www.ag-bochum.nrw.de](http://www.ag-bochum.nrw.de).

## 2.4 Öffentlich geförderte Wohnungen

### 2.4.1 Rahmenbedingungen

Die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen verfolgt mehrere Zielsetzungen.

Die Gewährung zinsgünstiger Darlehen schafft preiswerten Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind (z. B. Familien, Allein-

erziehende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung). Im Bereich des Neubaus muss der Wohnraum barrierefrei ausgestaltet sein, wobei die Förderung an eine Mietpreis- und Belegungsbindung von 15 oder 20 Jahren gekoppelt ist. Ferner gibt es Förderangebote für Bestandsgebäude, um diese an die Erfordernisse des demografischen Wandels anzupassen bzw. energetisch nachzurüsten. Es gibt verschiedene Förderangebote, um insbesondere Familien sowie behinderten Menschen die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen, sofern bestimmte Einkommensgrenzen eingehalten werden.

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen hat sich im gesamten Land erheblich verringert. Durch planmäßige bzw. außerplanmäßige Tilgungen von öffentlichen Darlehen sind große Wohnungsbestände nicht mehr in der Bindung. Dieser Ausfall von Belegungsbindungen kann durch Neuförderungen nicht annähernd ausgeglichen werden.

Dem Rückgang der Sozialwohnungsbestände versucht das Land durch eine zeitliche Streckung der Tilgungszahlungen entgegenzuwirken. Außerdem soll die Förderung von investiven Bestandsmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2011 neue Mietpreis- und Belegungsbindungen mit sich bringen.

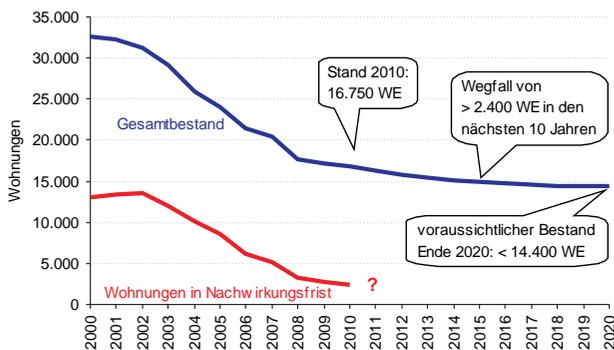
Dieses Förderangebot war bislang bindungsfrei, insofern wird die Zukunft zeigen, inwieweit es angenommen wird. Nachdem in den letzten Jahren die Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen kontinuierlich abgebaut wurden, befinden sich darüber hinaus Nachfolgeregelungen zur früheren „Zweckentfremdungsverordnung“, „Überlassungsverordnung“ und „Kündigungssperrfristverordnung“ in der politischen Diskussion des Landes.

## 2. Wohnungsangebot

### 2.4.2 Sozialwohnungsbestand

In Bochum hat sich, ähnlich der landesweiten Entwicklung, der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen deutlich verringert. Insgesamt wurden in Bochum mehr als 90.000 Wohnungen staatlich gefördert. Diese Finanzierungsart hatte noch zum Ende der 1970er- Jahre einen Marktanteil von knapp 50 % des Wohnungsbestandes. Heute befindet sich der Großteil des einst öffentlich geförderten Wohnungsbestandes nicht mehr in der Bindung. Mit 16.750 Wohnungen im Jahr 2010 gibt es nur noch etwa halb so viele öffentlich geförderte Wohnungen wie vor zehn Jahren. Entsprechend sind heute nur noch knapp 9 % aller Wohnungen dem Sozialen Wohnungsbau zuzuordnen; 2000 waren es noch 17 %.

Abb. 15 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes



\* Ab 2010 wird der Sozialwohnungsbestand dargestellt, der sich künftig durch Bindungswegfall der zum 31.12.09 in der Nachwirkungsfrist befindlichen Wohnungen ergeben wird!

Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, Stadt Bochum

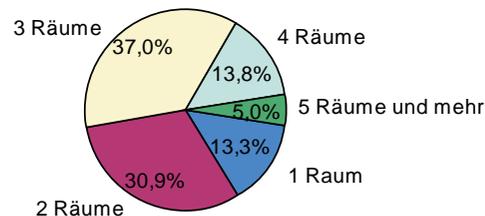
In Zukunft wird sich der rückläufige Trend des Marktsegments - wenn auch abgeschwächt - weiter fortsetzen, da die Bindung vieler Wohnungen ausläuft und öffentliche Darlehen vorzeitig abgelöst werden. Laut den Prognosen des Amtes für Soziales und Wohnen wird die Zahl dadurch bis 2020 auf rd. 14.400 Wohnungen sinken.

Obwohl die Wohnungen auch nach Auslauf der Sozialbindungen zum preiswerten Segment des Wohnungsmarktes zählen werden, ist davon auszugehen, dass sich die Suche nach geeignetem Wohnraum vor allem für größere, einkommensschwache Haushalte erschwert.

Bestätigt wird diese Problematik in der Expertenbefragung (siehe Kapitel 6). Experten schätzen die aktuelle Lage für größere, preisgebundene Wohnungen als leicht angespannt ein.

In Abbildung 16 ist zu erkennen, dass etwa 70 % der Sozialwohnungen über drei oder zwei Räume verfügen. Weniger als ein Fünftel aller Wohnungen haben vier oder mehr Räume und nur etwa 13 % sind Einraumwohnungen.

Abb. 16 Sozialwohnungsbestände (nach Raumzahl)



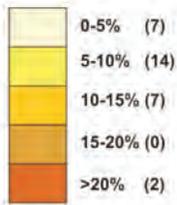
Quelle: Amt für Soziales und Wohnungswesen, Stadt Bochum

Die Sozialwohnungsbestände sind räumlich sehr unterschiedlich im Stadtgebiet verteilt. Der Anteil reicht von 6 % (Stadtbezirk Mitte) bis fast 15 % (Bochum-Süd). Auf Ortsteil-ebene wird im Bezirk Süd einerseits für Stiepel der stadtweit niedrigste Bestand mit 1,6 % verzeichnet; andererseits im angrenzenden Querenburg mit 35,5 % der mit Abstand höchste Wert.

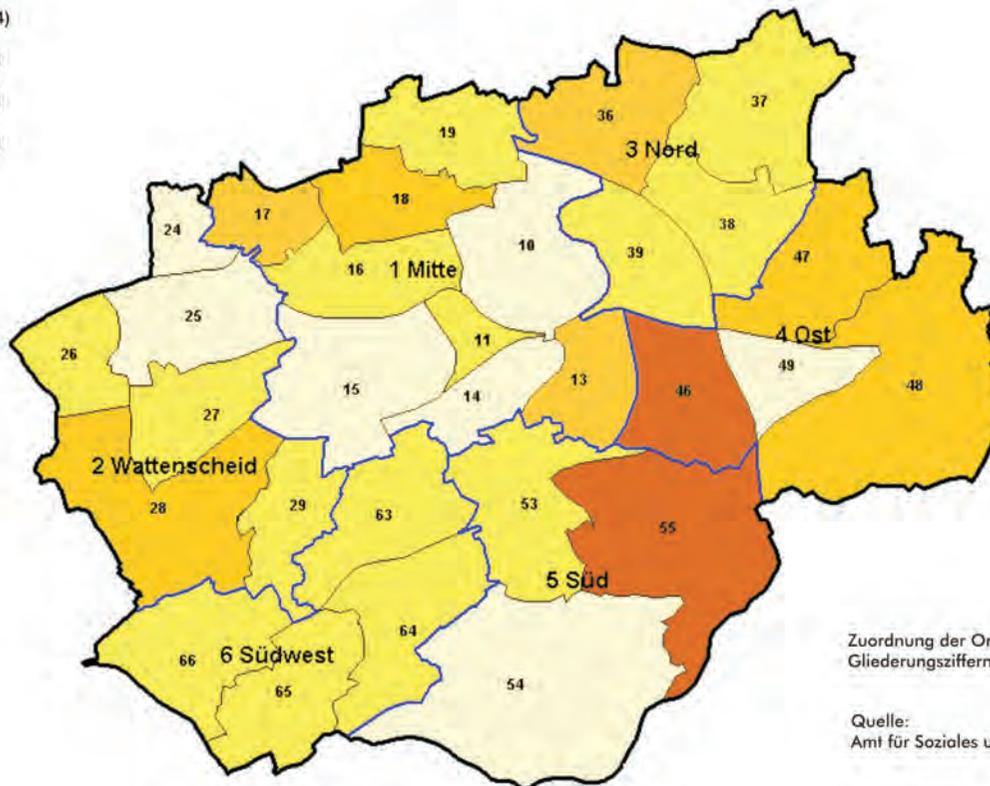
Von den 104 Wohnungen, die in 2010 öffentlich gefördert wurden, entfallen knapp 60 % auf Eigentumsmaßnahmen. Seit 2005 werden, mit Ausnahme des Jahres 2009, jährlich mehr Maßnahmen im Bereich des Eigentums als Mietwohnungen öffentlich gefördert.

Abb. 17 Verteilung der Sozialwohnungsbestände im Stadtgebiet

### Anteil Sozialwohnungen



Stadt 8,7

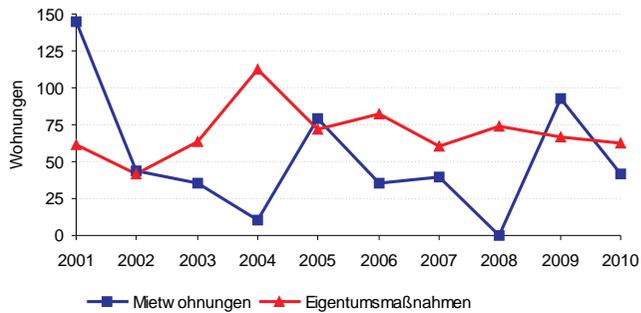


Zuordnung der Ortsteile zu den zweistelligen Gliederungsziffern siehe Tabelle im Anhang!

Quelle:  
Amt für Soziales und Wohnen

## 2. Wohnungsangebot

Abb. 18 Entwicklung der Wohnungsbauförderung



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen, Stadt Bochum

In den letzten zehn Jahre sind durch Wohnungsneubau 1.220 öffentlich geförderte Wohnungen (davon 523 Mietwohnungen) hinzugekommen. Dieser neugeschaffene Sozialwohnungsbestand kann allerdings den Wegfall von 15.767 Sozialwohnungen im selben Zeitraum nicht annähernd ausgleichen.

### Fazit: Wohnungsangebot

- ➔ Die Baukosten sind in den letzten 6 Jahren mit + 14 % stärker gestiegen als die verfügbaren Einkommen (+ 11 %).
- ➔ Durch die Verunsicherung der Investoren in Folge der Finanzkrise behält die Immobilie als sichere Geldanlage ihre Attraktivität. Begünstigt wird das Investitionsklima durch langfristig niedrige Hypothekenzinsen, die zuletzt noch weiter gesunken sind.
- ➔ Langfristig kann in Bochum - entsprechend der landesweiten Entwicklung - ein starker Rückgang der Bautätigkeit beobachtet werden. Im Verhältnis zum Wohnungsbestand wird ohnehin deutlich, dass eine „Auffrischung“ des Wohnungsangebotes weniger durch Neubau als durch Maßnahmen im vorhandenen Bestand zu erreichen ist.
- ➔ Die Leerstandsquote beträgt 4 %, von der die einzelnen Stadtteile jedoch unterschiedlich stark abweichen.
- ➔ Bei ungefähr einem Viertel aller Wohnungen in Bochum handelt es sich um selbstgenutztes Eigentum. Dabei reicht die Eigentümerquote - je nach Stadtteil - von etwa 8 % bis über 50 %.
- ➔ Der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen nimmt weiter ab und ist auf unter 9 % des Wohnungsbestandes gesunken. Zwar wurden in diesem Jahr wieder etwas mehr Sozialwohnungen geschaffen, gleichwohl wird sich der Rückgang auch in Zukunft fortsetzen.
- ➔ Maßnahmen im Wohnungsbestand werden zunehmend notwendig, um die Attraktivität des Wohnstandorts Bochum zu sichern und zu steigern. Dabei sind notwendige Investitionen innerhalb eines entspannten Wohnungsmarktes mit geringen Mieterhöhungsspielräumen zu realisieren, weshalb eine Umlage der Modernisierungskosten auf den Mietpreis oftmals nicht umsetzbar sein wird. Insofern rücken staatliche Förderprogramme in den Vordergrund.



Surkenstr.

Kemnader Str.

Haarholzer Str.

Hevener Str.

Kemnader Str.

### 3. Wohnungsbedarf- und nachfrage

Vor allem die demografische Entwicklung ist ausschlaggebend für Änderungen in der Wohnungsnachfrage. Auf der einen Seite hängt der quantitative Bedarf nach Wohnungen von der Zahl und Entwicklung der Haushalte ab; auf der anderen Seite bestimmt die Bevölkerungszusammensetzung - neben diverser anderer Faktoren - die qualitative Nachfrage nach Wohnraum.

Die Bevölkerungsentwicklung ist schon seit geraumer Zeit durch einen tief greifenden demografischen Wandel gekennzeichnet, der umgangssprachlich mit „weniger, älter, bunter“ beschrieben wird. Damit gemeint ist der Rückgang der Bevölkerung bei gleichzeitig starker Alterung und einer Zunahme der Bevölkerung mit Zuwanderungsgeschichte. Diese Entwicklung ist in vielen Teilen der Bundesrepublik Deutschland anzutreffen, regional aber sehr unterschiedlich ausgeprägt und in Bochum bereits stark fortgeschritten.

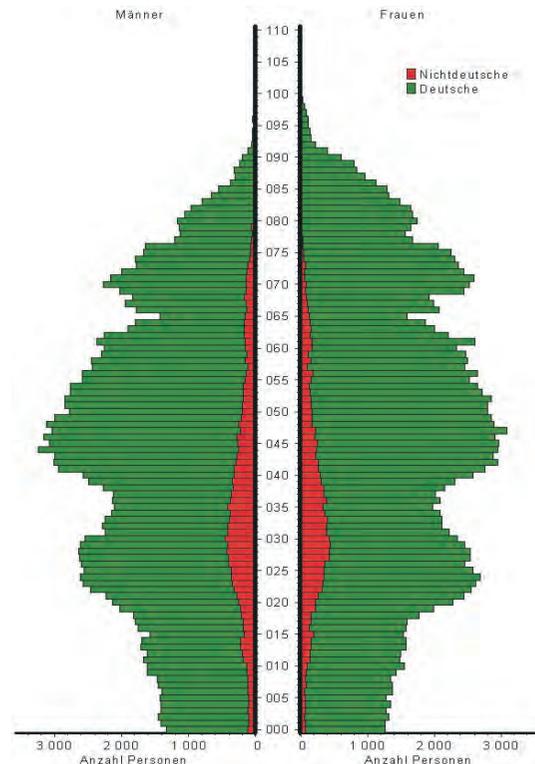
#### 3.1 Demografische Entwicklung

Ende 2010 wohnen rund 366.500 Menschen in Bochum, und damit etwa 1.600 Personen weniger als im Vorjahr. Den rund 2.700 Geburten im Jahr 2010 stehen 4.300 Sterbefälle in Bochum gegenüber. Die negative Bilanz des aktuellen Jahres von rund 1.600 Personen schreibt sich bereits seit 1970 in Bochum fort. In den letzten Jahrzehnten starben in Bochum mehr Menschen (jährlich rund 1.500) als Neubürger geboren wurden.

Auch das Wanderungsverhalten der Bochumer Bevölkerung, hier die Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenze hinaus, hat in den letzten Jahrzehnten zum Bevölkerungsverlust beigetragen. Das Wanderungsdefizit der deutschen Bevölkerung konnte durch den Wanderungsgewinn der ausländischen Bevölkerung nicht aufgefangen werden. Der Verlust an Einwohnern folgt der landesweiten Entwicklung. Ein Großteil der Städte im Land ist schrumpfend; nur fünf kreisfreie Großstädte bilden Ausnahmen.

Neben der quantitativen Bevölkerungsentwicklung entscheidet die strukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung über den Bedarf an Wohnraum. Der Ausländeranteil hat sich in Bochum in den vergangenen Jahren auf einem stabilen Niveau gehalten und liegt weiterhin unter dem NRW-Durchschnitt. Anhand der Bevölkerungspyramide lässt sich der bundesweit verlaufende demografische Wandel ablesen. Ein Aspekt dieses Wandels ist der abnehmende Anteil junger Menschen an der Gesamtbevölkerung, wodurch sich aus der ursprünglichen Pyramidenform, eine „Tanne mit schlankem Unterbau“ entwickelt hat. In Zukunft wird sich dieser Trend fortsetzen.

Abb. 19 Bevölkerungspyramide



Quelle: Statistik und Stadtforschung, Stadt Bochum

# 3. Wohnungsbedarf- und nachfrage

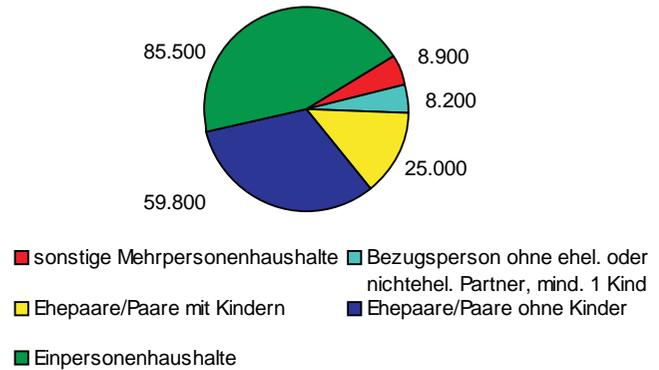
Aus den Ergebnissen der prognostizierten Bevölkerungszusammensetzung lassen sich Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage ableiten. So wird die Nachfrage jüngerer Haushalte nachlassen, während es zu geänderten Ansprüchen an den Wohnraum durch die steigende Zahl älterer Einwohner kommt. Zwar wird sich dadurch der quantitative Wohnraumbedarf nicht erhöhen, aber es werden zunehmend bauliche Anpassungen (z. B. Barrierefreiheit) und Serviceleistungen erforderlich, die dieser Nachfragergruppe gerecht werden.

Neben der Bevölkerungsentwicklung beeinflusst die Struktur der Haushalte Änderungen auf der Nachfragerseite des Wohnungsmarktes. In diesem Bereich führten gesellschaftliche Veränderungen in den letzten Jahrzehnten zu immer kleineren durchschnittlichen Haushaltsgrößen. Zu der Verkleinerung, die in den westlichen Industriestaaten zu beobachten ist, haben unter anderem neue Familienformen und Lebensstile, vermehrte Scheidungsfälle und eine höhere Lebenserwartung beigetragen.

Wenn die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt, kann die Anzahl der Haushalte steigen, obwohl die Bevölkerungszahlen rückläufig sind. Dieser Effekt lässt sich auch in Bochum beobachten: Bei einer Bevölkerungsabnahme von 1.600 Einwohnern im Vergleich zum Vorjahr, hat sich im gleichen Zeitraum die Anzahl der Haushalte um 600 erhöht. Für die Zukunft ist jedoch davon auszugehen, dass auch die Zahl der Haushalte zurückgehen wird. Die Haushalteprognose von IT.NRW erwartet für Bochum - je nach Variante - bis 2030 einen Rückgang der Haushaltzahlen um 5,7 bis 6,1 %.

Abbildung 20 zeigt, dass Ein- und Zweipersonenhaushalte derzeit rd. 77 % aller Haushalte ausmachen und damit langfristig zugenommen haben.

Abb. 20 Aktuelle Struktur der Haushalte



Quelle: Statistik und Stadtforschung, Stadt Bochum

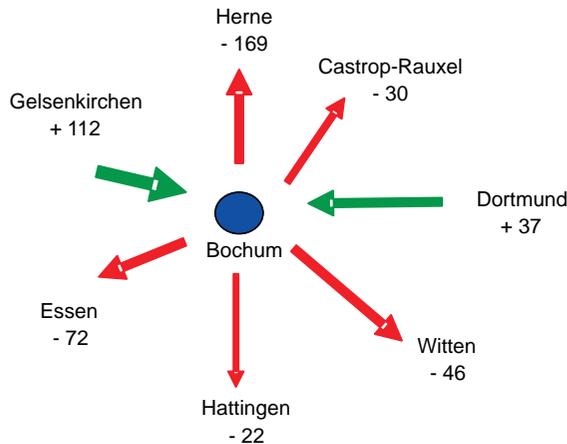
## 3.2 Stadt-Umlandwanderung

Positiv gestaltet sich der Wanderungssaldo für die Stadt Bochum in 2010. Wurde in den vergangenen Jahren der Schrumpfungsprozess auch durch Wanderungsverluste ungünstig beeinflusst, konnte Bochum in 2010 durch Wanderungsbewegungen 468 Einwohner hinzugewinnen.

Dieser Saldo ergibt sich aus 15.203 Fortzügen und 15.671 Zuzügen. Allerdings verliert Bochum - wenn auch geringer als in Vorjahren - immer noch fast 200 Einwohner durch Wanderungsverluste an die Nachbarstädte. Positive Wanderungssalden konnten gegenüber Dortmund und Gelsenkirchen erreicht werden.

# 3. Wohnungsbedarf- und nachfrage

Abb. 21 Stadt-Umland-Wanderung



Quelle: Statistik und Stadtforschung, Stadt Bochum, Statistische Jahrbücher

Die positive Tendenz im Bereich der Wanderungen insgesamt lassen sich möglicherweise bereits auch auf Aktivitäten der städtischen Politik und Verwaltung zurück führen. So wurde zum Wintersemester 2010/2011 die Hochschule für Gesundheit eröffnet. Weitere positive Auswirkungen erwartet man vom Wohnbaulandkonzept der Stadt, das unter anderem junge Familien unterstützt, in Bochum zu bauen. Weitere Aktivitäten der kommunalen Politik können dazu beitragen, künftig verstärkt Einwohner an die Stadt zu binden oder sogar neu hinzu zu gewinnen. Trotzdem kann die Bevölkerungsabnahme nur abgeschwächt, aber nicht aufgehalten werden.

## 3.3 Nachfrageindikatoren

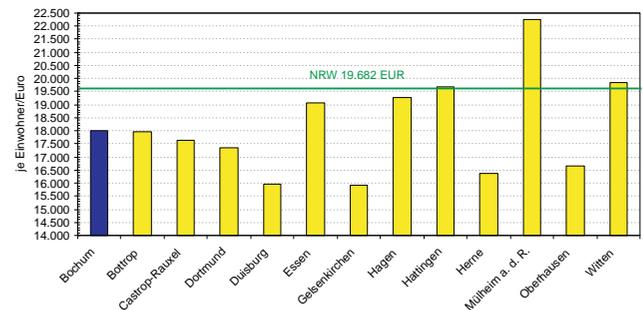
Neben der Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte muss die Wirtschaftslage als zentraler Einflussfaktor auf den Wohnungsmarkt gesehen werden. Hier beeinflussen die allgemeine Stimmungslage und gesamtwirtschaftliche Situation sowie die ökonomische Situation der privaten Haushalte das Nachfrageverhalten.

Neben Auswirkungen der weltweiten Finanz- und Wirtschaftsentwicklung sind besonders regionale Entwicklungen entscheidend für den quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarf. Eine erfolgreiche Wirtschaftsförderung trägt dazu bei, dass Wohnungen in Bochum auch künftig in allen Teilsegmenten nachgefragt werden. Die Nachfrage ist in Bochum differenziert zu betrachten und auch in der Zukunft werden sehr unterschiedliche Gruppen mit verschiedenen Ansprüchen nach Wohnraum suchen.

### 3.3.1 Entwicklung der Einkommen

Die verfügbaren Einkommen setzen in NRW ihren leicht ansteigenden Trend fort, allerdings ist gleichzeitig mit einer realen Senkung der Einkommen zu rechnen, da sich die allgemeinen Lebenshaltungskosten ebenfalls erhöhen. Bochumer Haushalte verfügen 2009 über durchschnittlich rd. 18.000 €, womit zwar der NRW-Durchschnitt weiterhin unterschritten wird, sich die Stadt Bochum aber dennoch im Mittelfeld der Ruhrgebietsgemeinden befindet.

Abb. 22 Verfügbare Einkommen privater Haushalte



Quelle: IT.NRW

## 3.3.2 Preiswerter Wohnraum

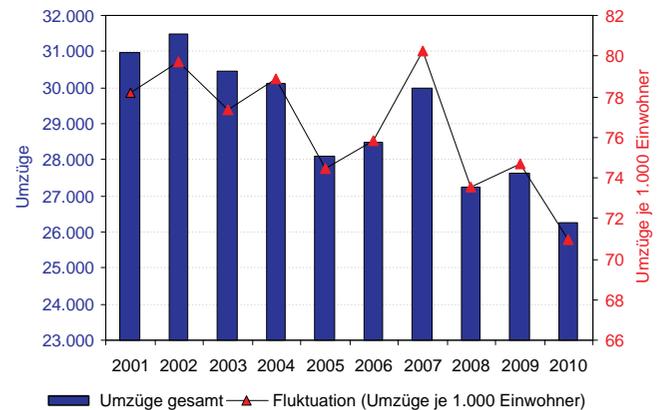
Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum lässt sich durch unterschiedliche Indikatoren einschätzen. Weitergehende - auch kleinräumige - Sozialdaten der Stadt Bochum liefert der Sozialbericht, der durch die Steuerungsunterstützung des Sozialdezernates erstellt wird. Aus Sicht der Wohnungsmarktbeobachtung lässt sich schon jetzt feststellen, dass einerseits die ermittelten Werte zum Einkommen sowie der relativ hohe Anteil der SGB II-Bedarfsgemeinschaften und andererseits die rückläufigen Zahlen des geförderten Wohnraumes zu einer Konzentration der Nachfrage im preisgünstigen Segment führen wird. Zudem leben in Bochum als Universitätsstandort Studierende, die üblicherweise eine große Nachfragergruppe nach preisgünstigen und eher kleinen Wohnungen darstellen (vgl. auch Kap. 3.5).

Die negativen Auswirkungen der weltweiten Finanzkrise auf Konjunktur und Arbeitsmarkt können derzeit nur schwer eingeschätzt werden - damit zusammenhängende Konsequenzen für die Nachfrage nach günstigem Wohnraum können daher ebenfalls kaum vorhergesagt werden. Die Bochumer Wohnungsmarktakteure schätzen die Wohnungsmarktlage aktuell und in den nächsten fünf Jahren als ausgewogen ein, dabei wird die höchste Anspannung dem Segment der größeren Sozialwohnungen zugeordnet (vgl. Kap. 7).

## 3.3.3 Innerstädtische Umzugshäufigkeit

Die Lage am Wohnungsmarkt wird auch durch die Anzahl innerstädtischer Umzüge angezeigt. Die Fluktuation setzt die erfolgten Umzüge innerhalb des Stadtgebiets ins Verhältnis zur Gesamtbevölkerung (relative Umzugshäufigkeit).

Abb. 23 Innerstädtische Umzüge



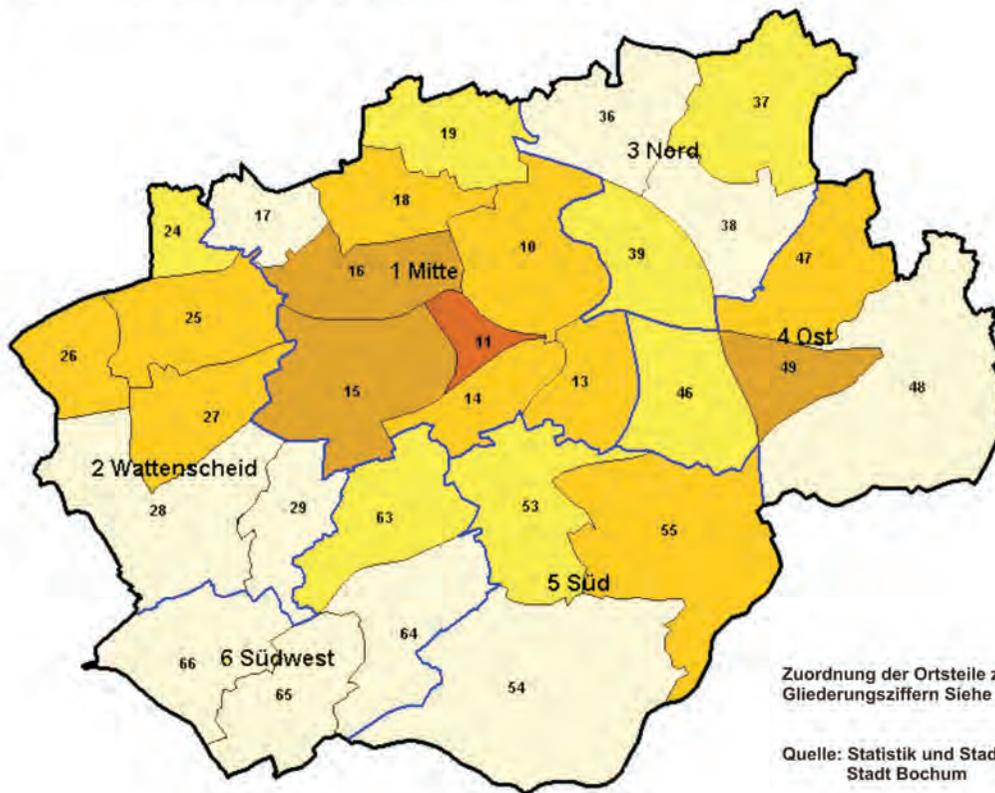
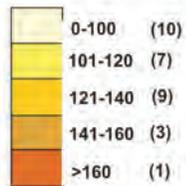
Quelle: Statistik und Stadtforschung, Statistische Jahrbücher

Zuletzt ist sowohl die absolute Zahl mit 26.272 innerstädtischen Umzügen als auch der relative Anteil mit rd. 70 Umzügen je 1.000 Einwohner deutlich gesunken. Innerhalb des Stadtgebietes gibt es deutliche Unterschiede bei der Umzugshäufigkeit, es gibt sowohl Ortsteile mit sehr geringer Fluktuation als auch Ortsteile mit deutlich überdurchschnittlicher Quote.

### 3. Wohnungsbedarf- und nachfrage

Abb. 24 Innerstädtische Umzüge in den Bochumer Ortsteilen

Fluktuationsquote (Innenstädtische Umzüge pro 1.000 Einwohner)



## 3.4 Wohnen im Alter

Wohnen spielt auch im Alter eine entscheidende Rolle bei der Sicherung und dem Erhalt der selbständigen Lebensführung. Die Wohnung und das Wohnumfeld müssen so gestaltet sein, dass ältere Menschen möglichst lange in ihrem Quartier leben können. Dazu gehören die uneingeschränkte Bewegungsfreiheit innerhalb der Wohnung, eine gute Infrastruktur sowie nachbarschaftliche und soziale Anbindungen im Sozialraum. In den 70er-Jahren wurde in Bochum damit begonnen, im Rahmen der Wohnungsbauförderung auch den Bau von Seniorenwohnungen zu fördern. Zu diesem Zeitpunkt bestand Bedarf an Wohnungen, die mit Zentralheizung, Bädern sowie Aufzügen ausgestattet waren und für die die „Mieterpflichten“ (z. B. Treppenhaus- und Kellerreinigung, Pflege der Außenanlagen) zentral geregelt wurden.

Derzeit gibt es 3.435 **Seniorenwohnungen** zusammengefasst in 121 Wohnanlagen über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Vereinbarungen mit Trägern der freien Wohlfahrtspflege sorgen, mit Unterstützung von ehrenamtlichen „Kontaktpersonen“, für ein soziales Miteinander in den Seniorenwohnanlagen. Regelmäßige Aktivitäten wie: gemeinsames Kaffeetrinken, Spiele-Nachmittage, Ausflüge, Feste feiern und Informationsveranstaltungen werden organisiert und durchgeführt.

Bei persönlichen Schwierigkeiten sind „Kontaktpersonen“ erste Ansprechpartner für die Bewohner. Ein Großteil dieser Wohnungen entspricht nicht mehr den heutigen barrierefreien Standards im öffentlichen Wohnungsbau. Der bestehende und neu zu bauende Wohnraum muss den individuellen Bedürfnissen der älteren Menschen angepasst werden.



Abb. 25 Seniorenwohnungen nach Stadtbezirken



Quelle: Amt für Soziales und Wohnen; Stand: 31.12.2010

### 3. Wohnungsbedarf- und nachfrage

Mit dem Wunsch, auch bei erhöhtem Pflege- und Betreuungsbedarf in der eigenen Wohnung zu verbleiben, entstehen zunehmend Projekte des „Betreuten Wohnens“ für ältere Menschen. Wurden anfänglich neben dem Mietvertrag „Wohnen“ umfassende soziokulturelle Betreuungs- und Versorgungsverträge mit den Mietern geschlossen, entwickelt sich diese Wohnform bis heute zu einem so genannten „Service Wohnen“. Neben den Mietkosten wird beispielsweise eine Betreuungspauschale für soziale Ansprechpartner bezahlt. Weitere Module, wie Essensversorgung, Haushalts-, Einkaufshilfen, Pflege, soziale Freizeitangebote usw. können hinzu gebucht werden. Die Bewohner entscheiden selbst, welche Unterstützung sie benötigen und wer diese Leistungen erbringt. Das Nachfrageverhalten zeigt, dass hier weiterer Bedarf besteht.

Abb. 26 Servicewohnanlagen und Wohneinheiten nach Stadtbezirken



Neben den vorgenannten Wohnformen entdecken Seniorinnen und Senioren zunehmend für sich das Zusammenleben in einer **Wohngemeinschaft**. Bietet sie doch die Möglichkeit, einer Vereinsamung vorzubeugen, in häusliche Gemeinschaft gleiche Interessen zu pflegen und sich die notwendigen Alltagsaufgaben zu teilen oder in

Auftrag zu geben. Eine so genannte Pflegewohngemeinschaft bleibt, trotz evtl. hohen Pflegeaufwandes, eine individuelle Form des Wohnens. Der Einzelne hat die Chance, über die beanspruchte Pflegeleistung selbst zu bestimmen und nach Absprache in der Gemeinschaft eigene Versorgungsverträge abzuschließen.

Ergänzt wird der Bereich des „Wohnens“ durch das „**Mehrgenerationen Wohnen**“. Merkmale des demografischen Wandel sind u. a. eine sinkende Geburtenrate. Zudem leben immer mehr Menschen in so genannten „Single Haushalten“. Eine Begegnung der Generationen in den Kernfamilien findet häufig nicht mehr statt und die unterschiedlichen Bedürfnisse und Unterstützungsmöglichkeiten im einstigen Familienverbund gibt es nicht mehr. Um diesem Trend zu entgegnen, entstehen erste Wohnprojekte, in denen „Jung und Alt“ familienunabhängig miteinander leben. Bisher existieren im Stadtbezirk Mitte fünf Wohnprojekte dieser Art mit 83 Wohneinheiten, in Ost sind es drei Wohngemeinschaften mit 39 Plätzen und in Südwest gibt es ein Wohnprojekt mit 17 Wohneinheiten.

### 3.5 Universitäres Wohnen

Mit ihren zusammen mehr als 40.000 Studierenden und mehr als 5.500 Beschäftigten kommt den in Bochum ansässigen Hochschulen eine überaus große Bedeutung sowohl für den Wissenschafts- und Ausbildungsstandort als auch den Wirtschafts- und Wohnstandort Bochum zu. Vor diesem Hintergrund sowie angesichts der Zielsetzung der Stadt Bochum, sich als attraktiver Wohnstandort zu etablieren, wird derzeit die Studie „Universitäres Wohnen in Bochum“ erarbeitet.

Ziel der Studie ist es, ein Konzept zur Versorgung der universitären Nachfragergruppen - d. h. der Lehrenden und ihrer Mitarbeiter, der nicht-wissenschaftlichen Beschäftigten und der Studierenden der Bochumer Hochschulen - mit adäquatem Wohnraum zu entwickeln, wie es auch der im

Jahr 2009 aufgestellte „Masterplan Universität - Stadt“ vorsieht. Das zu erarbeitende Konzept stellt dabei einen wesentlichen Baustein des Leitprojektes „Sicherung und Verbesserung der universitätsbezogenen sozialen Infrastruktur und des Wohnungsangebotes“ des „Masterplanes Universität - Stadt“ dar.

Im Februar 2011 hat die Stadtverwaltung den Auftrag für den ersten (Teil A) von zwei Teilen der Studie „Universitäres Wohnen in Bochum“ vergeben, dessen Ergebnisse vorliegen. Im Internet abrufbar ist der Endbericht auf der Seite der Stadt Bochum in der Rubrik „Aktuelles“ des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes. Gegenstand des ersten Teils der Studie ist die Untersuchung der Wohnbedürfnisse und der Wohnungsnachfrage der wissenschaftlichen Beschäftigten, des nicht wissenschaftlichen Personals sowie der Studierenden der Bochumer Hochschulen. Gegenstand eines zweiten Teils der Studie (Teil B) ist die Identifikation möglicher Ansatzpunkte für die Stadt Bochum, diesen Bedürfnissen bzw. dieser Nachfrage durch Schaffung entsprechender Wohnungsangebote gerecht zu werden. Dessen Erarbeitung soll zeitnah im Anschluss an den nun vorliegenden Teil A erfolgen.

Im Rahmen des Teils A der Studie wurden für jede der drei Befragungszielgruppen universitäre Wohnstiltypen gebildet, d. h. für das wissenschaftliche und das nichtwissenschaftliche Personal sowie für die Studenten. Unter Wohnstiltypen versteht man spezifische Nachfragergruppen auf dem Wohnungsmarkt, die je nach soziodemographischen und lebensstilbezogenen Merkmalen unterschiedliche Nachfragemuster aufweisen, verschiedene Wohnwünsche haben und dementsprechend auch unterschiedliche Anforderungen an das Gut „Wohnung“ haben.

Als Variable, an der sich die Untersuchung orientiert, wurde der derzeitige Wohnungstyp (z. B. Miet-/Eigentumswohnung, Wohngemeinschaft) gewählt, da dies einen Überblick über den Status quo gewährleistet und die derzeitige Wohnsituation und Wohnwünsche aufgezeigt werden können.

Bei der Bildung der Wohnstiltypen wurden innerhalb der einzelnen Zielgruppen lediglich für den Wohnungsmarkt relevante Wohnstiltypen gebildet, d. h. solche, die eine anteilmäßige Relevanz aufweisen. Da beispielsweise das Wohnen zur Untermiete oder in möblierten Mietwohnungen nur von untergeordneter Bedeutung ist, wurden für diese Wohnformen bzw. Wohnungstypen keine Wohnstiltypen gebildet.

Innerhalb der Zielgruppe „Studenten“ wurden vier Wohnstiltypen gebildet:

- „Die Individualisten“:  
Wohnen in einer Mietwohnung;  
32,2% aller befragten Studenten
- „Die Familiären“:  
Wohnen bei ihren Eltern;  
24,5% aller befragten Studenten
- „Die Funktionalisten“:  
Wohnen im Studentenwohnheim;  
21,2% aller befragten Studenten
- „Die Gemeinschaftlichen“:  
Wohnen in einer Wohngemeinschaft;  
16,9% aller befragten Studenten

Bei der Zielgruppe „wissenschaftliches Personal“ wurden drei Wohnstiltypen gebildet:

- „Junge Urbanisten“:  
Wohnen in einer Mietwohnung; 66,9%  
des befragten wissenschaftlichen Personals
- „Suburbaniten I“:  
Wohnen im Eigenheim; 21,9%  
des befragten wissenschaftlichen Personals
- „Die Bestandsoptimierer“:  
Wohnen in einer Eigentumswohnung; 6,4%  
des befragten wissenschaftlichen Personals

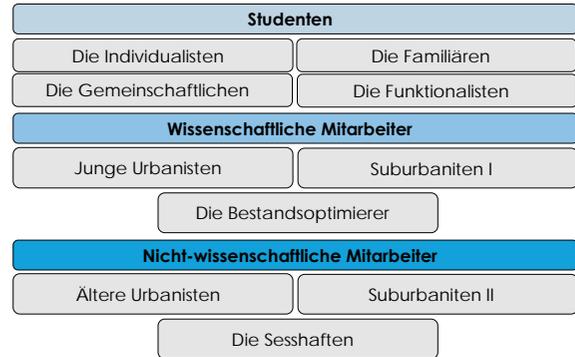
# 3. Wohnungsbedarf- und nachfrage

Bei der Zielgruppe „nicht-wissenschaftliches Personal“ wurden ebenfalls drei Wohnstiltypen gebildet:

- „Ältere Urbanisten“:  
Wohnen in einer Mietwohnung; 53,1% des befragten nichtwissenschaftlichen Personals
- „Suburbaniten II“:  
Wohnen im Eigenheim; 29,6% des befragten nichtwissenschaftlichen Personals
- „Die Sesshaften“:  
Wohnen in einer Eigentumswohnung; 16,1% des befragten nichtwissenschaftlichen Personals

Abb. 27 Universitäre Wohnstiltypen in Bochum

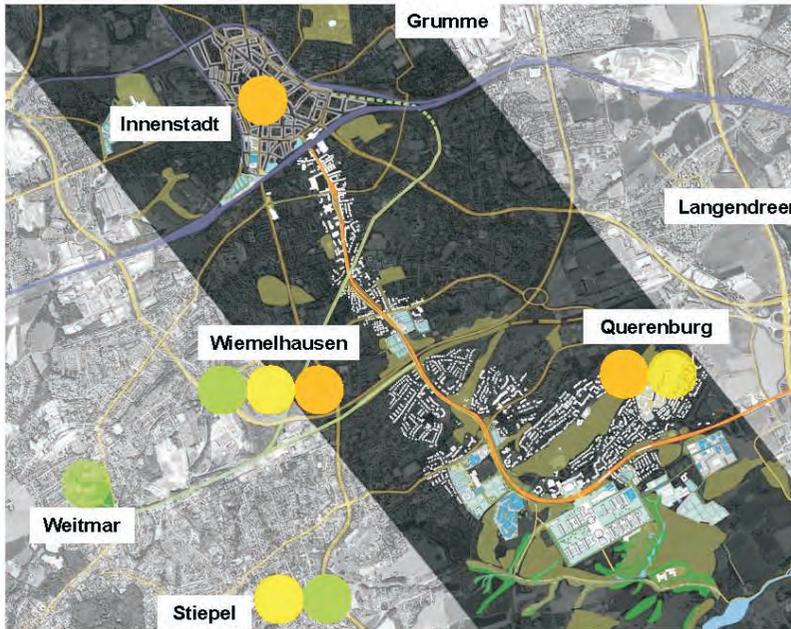
## Universitäre Wohnstiltypen in Bochum



© Georg & Ottenströer

Quelle: „Universitäres Wohnen in Bochum, Teil A - Ergebnisse der Befragung von Studenten und Hochschulmitarbeitern“, eigene Bearbeitung

Abb. 28 Bevorzugte Wohnlagen der drei anteilmäßig größten Wohnstiltypen



© Georg & Ottenströer

Quelle: „Universitäres Wohnen in Bochum, Teil A - Ergebnisse der Befragung von Studenten und Hochschulmitarbeitern“

### 3. Wohnungsbedarf- und nachfrage

Die durchgeführte Befragung und die Bildung von universitären Wohnstiltypen haben interessante Ergebnisse geliefert und Einblicke in die derzeitige Wohnsituation, allgemeine Wohn- und Umzugswünsche sowie die Wohnzufriedenheit ermöglicht. Aufbauend auf den Ergebnissen der Befragung werden nunmehr Ansatzpunkte definiert und Handlungsansätze entwickelt, die in konkrete Projekte und Maßnahmen münden sollen. Diese sollten zum Ziel haben, den Wohnstandort Bochum und insbesondere die Wohnlagen entlang der Achse Universität - Stadt für die Zielgruppen Studenten und Hochschulmitarbeiter attraktiver zu gestalten. Es sollte jedoch beachtet werden, dass es sich vor allem bei den „Individualisten“ und bei den „Jungen Urbanisten“ um mobile Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt handelt, die unter Umständen nur für kurze Zeit im Bochum wohnen.

Demographisch bedingt wird mittel- bis langfristig die Zahl der Studenten rückläufig sein, weshalb sich die Hochschulen bereits das Ziel gesetzt haben, künftig auch vermehrt ausländische Studenten nach Bochum zu holen.

Es gilt daher, auch für diese neue Zielgruppe attraktive und der Nachfrage entsprechende Angebote zu schaffen, um sie für die Zeit während des Studiums an den Wohnstandort Bochum zu binden. Alle konkreten Projekte sollten nachhaltig ausgestaltet sein und auch andere, nichtuniversitäre Nachfragergruppen ansprechen können.

Im Zusammenwirken unterschiedlicher Akteure wie Stadt, Wirtschaftsförderung, Wohnungsunternehmen und sozialer Einrichtungen ergeben sich - wie bereits im Rahmen der Masterplanung Universität - Stadt der Stadt Bochum praktiziert - Möglichkeiten, die Bochumer Stadtentwicklung und die Hochschulentwicklung miteinander zu verzahnen. Es besteht auf diesem Weg die Chance, von den positiven Entwicklungen des Anderen zu profitieren. Die Stadt Bochum kann sich so als Hochschulstandort im gesamtdeutschen Wettbewerb positionieren und sich als attraktiven Wohnstandort mit hohem Freizeitwert darstellen und vermarkten.



#### Fazit: Wohnungsbedarf und -nachfrage

- ➔ Im Jahre 1960 lebten noch weit über 400.000 Menschen in Bochum. Bis heute verringerte sich die Zahl der Bochumer um rund 76.000 (-17 %) auf heute rund 366.000. Im Jahre 1970 wurden erstmals mehr Sterbefälle als Geburten in Bochum gezählt. Diese Entwicklung hält bis heute an. Allein in den letzten 30 Jahren hat die Stadt durch diese negative Bilanz jährlich rund 1.500 Einwohner verloren. Die niedrige Geburtenziffer - 2010 lag sie in NRW bei 1,40, in Bochum bei nur 1,18 - sowie der stetige Rückgang der Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter machen deutlich, dass eine Trendwende nicht zu erwarten ist. Gleichzeitig steigt durch die höhere Lebenserwartung der Bevölkerung der Anteil älterer Menschen gegenüber dem Anteil Jüngerer. Zwar nimmt die Bevölkerungsdichte in allen Stadtteilen ab, insgesamt bleibt Bochum aber mit etwa 2.520 Einwohnern pro km<sup>2</sup> eine der am dichtesten besiedelten Gemeinden in NRW. Mit der geänderten Altersstruktur wird sich die qualitative Wohnungsnachfrage in Zukunft weiter verändern. Obwohl die Bevölkerungszahl sinkt, bleibt die Zahl der Haushalte in Bochum stabil. Künftig wird aber auch diese abnehmen. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch je Einwohner ist langfristig ansteigend und auch die Wohnungen werden durchschnittlich größer. Insofern ist für Bochum auch in Zukunft Neubaubedarf festzustellen, dieser ist jedoch nicht quantitativ sondern qualitativ begründet.
- ➔ Verantwortlich für den Schrumpfungsprozess sind vor allem Sterbeüberschüsse. Der Wanderungssaldo ist dagegen in 2010 positiv ausgefallen.
- ➔ Das verfügbare Einkommen ist zwar leicht gestiegen, erhöhte Lebenshaltungskosten führen jedoch zu einem gesunkenen Realeinkommen.
- ➔ Die reale Einkommensverschlechterung sowie der relativ hohe Anteil der SGB II-Bedarfsgemeinschaften einerseits, die rückläufigen Zahlen des geförderten Wohnraumes andererseits, werden zu einer Konzentration der Nachfrage im preisgünstigen Segment führen. Auswirkungen der weltweiten Finanzkrise auf Konjunktur und Arbeitsmarkt sowie damit zusammenhängende Konsequenzen für die Nachfrage nach günstigem Wohnraum können derzeit kaum vorhergesagt werden.
- ➔ Wohnungsbau ist aber weniger quantitativ, sondern vor allem qualitativ notwendig, da der demografische Wandel auch in Bochum zu mehr alten und weniger jungen Menschen führt. Nicht immer werden entsprechende Maßnahmen im Wohnungsbestand (wirtschaftlich) sinnvoll sein.



Am Hchl

Am Josephsplatz

Welperstr.

## 4. Entwicklung der Mieten und Nebenkosten

Das Niveau der Mieten in den verschiedenen Segmenten gibt Hinweise auf das Maß der An- oder Entspannung der Wohnungsteilmärkte. Nachfolgend werden die Kaltmieten laut Bochumer Mietspiegel und die Ergebnisse aus der Zeitungsanalyse von Mietwohnungsgesuchen und -angeboten vorgestellt. Außerdem wird die Entwicklung der Nebenkosten untersucht, da diese einen zunehmend größeren Teil der Miete ausmachen.

### 4.1 Daten auf kommunaler Ebene

Die angegebenen Mietpreise in Tabelle 8 ergeben sich aus einer Umfrage des Arbeitskreises Mietspiegel, die unter Mietern und Vermietern in Bochum regelmäßig durchgeführt wird. Die daraus resultierenden Angaben in der Mietpreistabelle können als Orientierungswerte für das Preisniveau der Netto-Kaltmieten aufgefasst werden.

Tab. 8 Mietpreistabelle (normale Wohnlage, alle Werte in Euro)

Baujahr	Größe	qm-Miete	Spanne von - bis
bis 1929	bis 40 qm	4,96 €	4,91 € - 5,01 €
	über 40 bis 60 qm	4,78 €	4,73 € - 4,82 €
	über 60 qm	4,58 €	4,54 € - 4,62 €
1930 - 1969	bis 40 qm	5,37 €	5,33 € - 5,42 €
	über 40 bis 60 qm	5,18 €	5,15 € - 5,22 €
	über 60 qm	4,99 €	4,95 € - 5,03 €
1970 - 1989	bis 40 qm	5,57 €	5,52 € - 5,63 €
	über 40 bis 60 qm	5,39 €	5,34 € - 5,44 €
	über 40 qm	5,19 €	5,14 € - 5,24 €
ab 1990	bis 40 qm	6,71 €	6,60 € - 6,82 €
	über 40 bis 60 qm	6,53 €	6,42 € - 6,63 €
	über 40 qm	6,33 €	6,22 € - 6,43 €

Quelle: Mietspiegel Bochum 2010-2012

Die Preise beziehen sich auf typische, nicht preisgebundene Mietwohnungen in normaler Wohnlage und sind bis zum 31. März 2012 gültig. Nähere Informationen sowie Mietspiegel aus früheren Jahren können unter [www.bochum.de/bauenundwohnen](http://www.bochum.de/bauenundwohnen) eingesehen werden.

Für die erhobenen Wohnungen haben sich die Preise im Vergleich zum letzten Mietspiegel, der von 2008 - 2010 galt, nur moderat erhöht. Wohnungen, die zwischen 1970 - 1989 gebaut wurden, sind sogar etwas günstiger geworden. Das gilt für alle drei angegebenen Größenkategorien.

Eine weitere Möglichkeit, sich über die Entwicklung der Bochumer Mietpreise zu informieren, bietet die Zeitungsanalyse. Diese führt das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung seit 2003 jeweils im Frühjahr und Herbst durch. Zur besseren Übersicht werden die Ergebnisse in Jahresintervallen dargestellt.

Tab. 9 Ausgewählte Ergebnisse der Zeitungsanalyse

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Gesamt
Gesamtzahl Mietangebote	1.215	1.189	1.527	1.579	1.638	1.743	1.502	1.194	11.587
Kaltmiete in €/ qm	5,43	5,45	5,41	5,41	5,44	5,38	5,44	5,42	5,42
Wohnfläche in qm	67,2	67,7	69,4	69,1	68,1	67,2	67,7	67,7	68,1
Gesamtzahl Mietgesuche	228	183	175	142	127	123	108	102	1.188
Quotient (Gesuche/ Angebote)	0,19	0,15	0,11	0,09	0,08	0,07	0,07	0,09	0,10

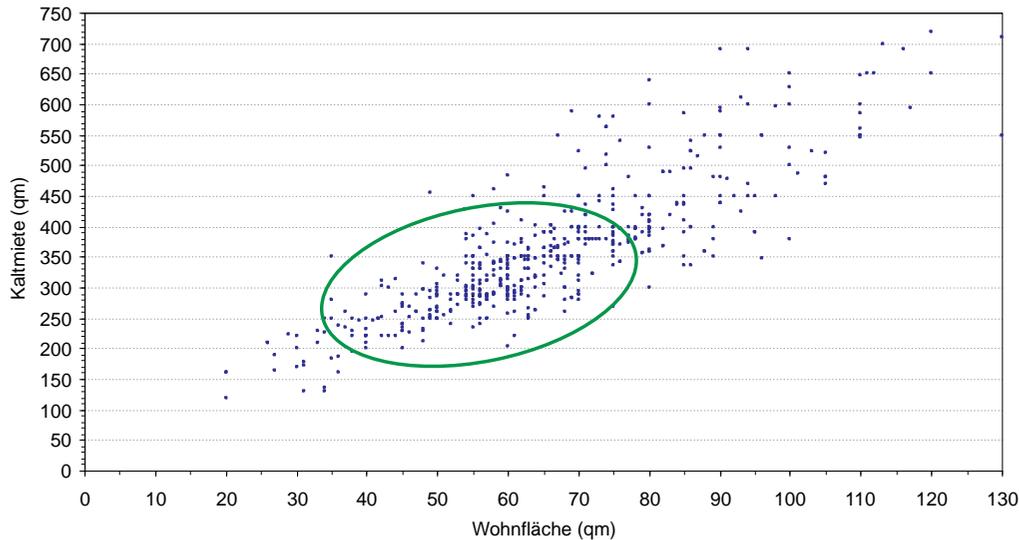
Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stadt Bochum

Für 2010 ergibt sich eine durchschnittliche Bruttokaltmiete von 5,42 €/qm, womit sich der Wert in den letzten acht Jahre nicht wesentlich verändert hat. Seit Beginn der Analysen schwankt die Zahl der Mietangebote; wogegen Mietgesuche in Zeitungen kontinuierlich abgenommen haben. Ein entsprechend niedriger Quotient zwischen Angeboten und Gesuchen (durchschnittlich 0,1) lässt auf eine entsprechende Lage auf dem Wohnungsmarkt schließen.

Das Zeitungsangebot setzt sich im Frühjahr 2011 überwiegend aus Wohnungen mit einer Größe zwischen 45 und 90 qm bei einem Mietpreis von 249 bis 525 € zusammen.

# 4. Entwicklung der Mieten und Nebenkosten

Abb. 29 Zusammensetzung der Wohnungsangebote (Frühjahr 2011)



Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Zeitungsanalyse

Die Zeitungsanalyse berücksichtigt zudem die Angemessenheit der Wohnungen für Hartz-IV-Empfänger. In dem Gesetz ist die Obergrenze für Alleinstehende auf 45 qm festgelegt und wird für jede weitere Person um 15 qm erhöht.

Außerdem werden Kaltmieten von 5,18 € für Wohnungen bis 60 qm bzw. 4,99 € für größere Wohnungen als angemessen angesehen. Diese Vorgaben werden von einem knappen Drittel (31,9 %) des Wohnungsangebotes erfüllt.

## 4.2 Regionaler Vergleich

Für interkommunale Vergleiche wird auszugsweise auf den IVD-Wohn-Preisspiegel 2009/2010 zurück gegriffen, der die Mieten neuer Verträge in mehr als 200 deutschen Städten heranzieht. Dabei werden die Wohnungen - vergleichbar dem Mietspiegel - in verschiedene Kategorien eingeteilt. Ein Vergleich mit älteren Wohn-Preisspiegeln zeigt, dass sich die Mieten in Bochum allenfalls geringfügig nach unten geändert haben, aber im regionalen Vergleich weiterhin auf einem Spitzenniveau liegen.

## 4. Entwicklung der Mieten und Nebenkosten

Tab. 10 Neuvertrags-Durchschnittsmieten 2009/2010\*  
im Städtevergleich (Immobilienpreisspiegel IVD)

Stadt	Bj. bis 1948	Bj. ab 1.1.49	Neubau - Erstbezug
Bochum	4,80 €	5,30 €	6,80 €
Bottrop	4,50 €	5,20 €	6,30 €
Dortmund	4,70 €	5,00 €	6,50 €
Duisburg	4,80 €	4,80 €	7,00 €
Essen	4,50 €	5,50 €	6,50 €
Gelsenkirchen	3,20 €	3,00 €	5,00 €
Hagen	4,10 €	4,85 €	6,00 €
Hattingen	4,00 €	4,50 €	6,50 €
Herne	3,65 €	4,60 €	5,50 €
Mülheim a.d.R.	4,50 €	6,50 €	8,50 €
Oberhausen	5,00 €	5,50 €	6,50 €
Recklinghausen	3,50 €	4,50 €	5,80 €
Witten	4,00 €	4,50 €	5,00 €

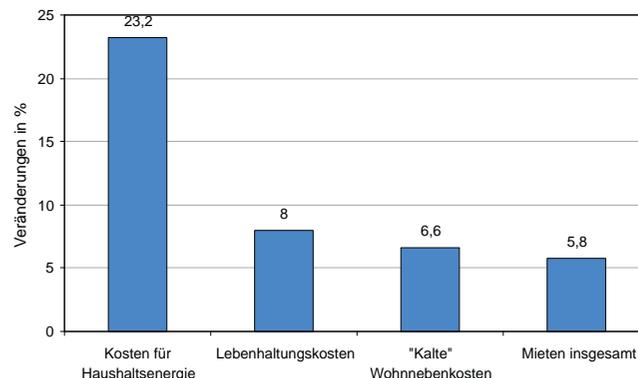
\*: Nettokaltmiete f. 3-Zi.-Wohnung, ca. 70 qm, freifinanziert, mittlerer Wohnwert  
Quelle: IVD-Wohnpreisspiegel

### 4.3 Entwicklung der Wohnnebenkosten

Neben der Entwicklung der Kaltmieten entscheiden die Nebenkosten zunehmend über die Höhe der Gesamtmiete. Abb. 30 stellt die Entwicklung von Lebenshaltungskosten und Wohnkosten im Fünfjahreszeitraum (2006 - 2010) gegenüber. Die Ergebnisse für Bochum bestätigend (Kapitel 4.1), stiegen bundesweit die Mieten in diesem Zeitraum nur moderat an (etwa 6 %). Etwas stärker, aber ebenfalls moderat, sind die Lebenshaltungskosten um 8 % gestiegen.

Dagegen sind im gleichen Zeitraum die „warmen“ Nebenkosten um etwa 23 % teurer geworden. Damit sind diese Kosten für Haushaltsenergie in den letzten Jahren fast dreifach so stark angestiegen wie die Lebenshaltungskosten. Auch in Zukunft ist mit einem weiteren Preisanstieg für Energie zu rechnen.

Abb. 30 Wohnnebenkosten 2010 gegenüber 2006



Quelle: ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Berlin;  
Statistisches Bundesamt

Zudem können Faktoren wie etwa die Wirtschaftsentwicklung, der Dollarkurs oder Spekulationen zu plötzlichen Schwankungen der Energiepreise führen.

## Fazit: Entwicklung der Mieten und Nebenkosten

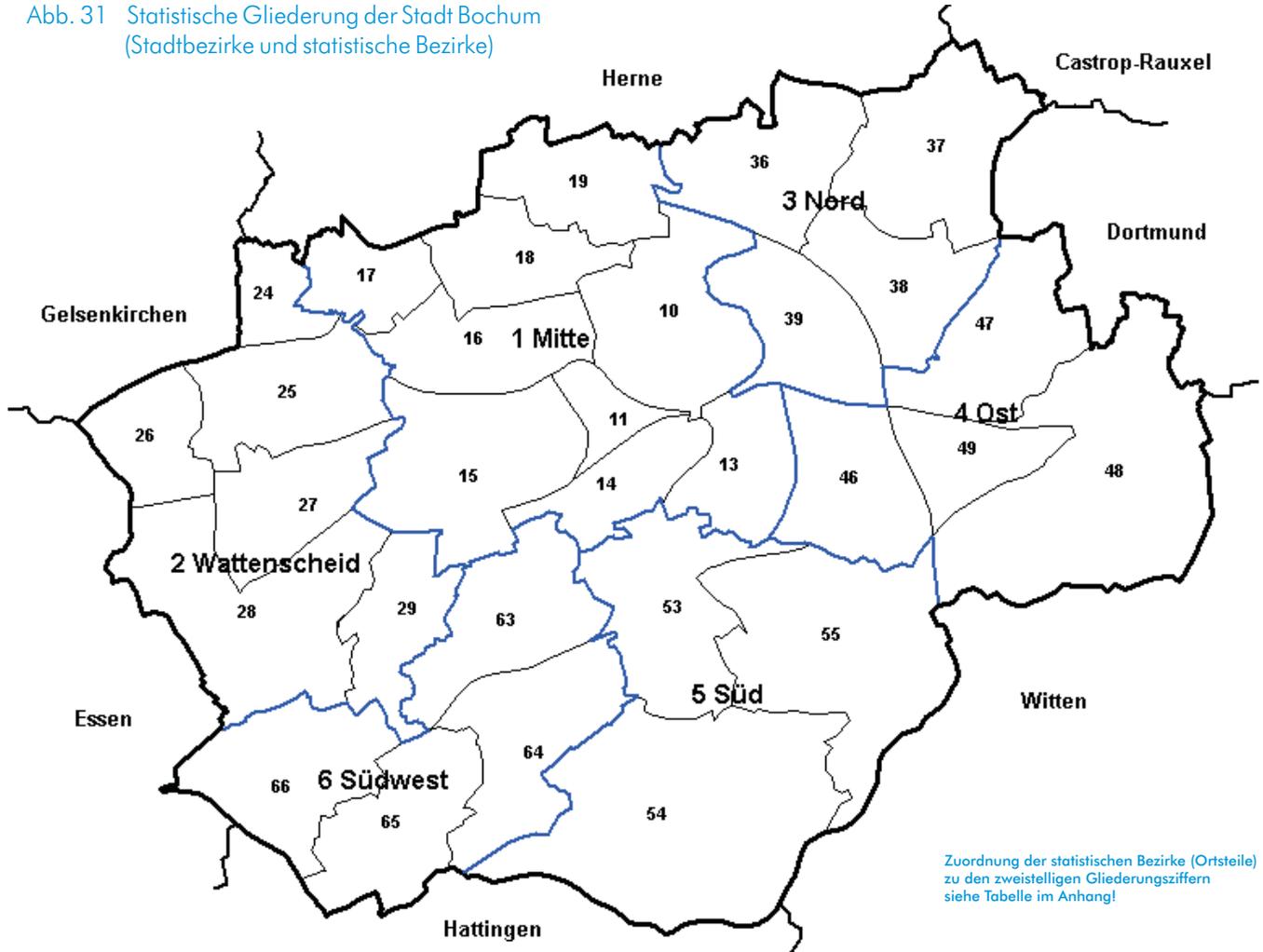
- ➔ Die Mieten in Bochum haben sich in den letzten Jahren relativ konstant entwickelt, liegen aber im Verhältnis zu anderen Gemeinden der Region weiterhin auf einem Spitzenniveau.
- ➔ Dagegen haben sich die „warmen“ Nebenkosten in den letzten fünf Jahren bundesweit deutlich stärker erhöht. Nach einer kurzen Erholungsphase ist künftig wieder mit einem stärkeren Preisanstieg für Energieträger zu rechnen, womit sich auch die Kosten für Haushaltsenergie erhöhen werden.

# 5. Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung

Das Bochumer Stadtgebiet besteht aus den sechs Stadtbezirken Mitte, Wattenscheid, Nord, Ost, Süd und Südwest, die sich in 30 statistische Bezirke (Stadtteile) und 154 statistische Viertel unterteilen lassen. Während sich bereits auf Stadtbezirksebene teilweise starke Abweichungen von den Durchschnittswerten der Gesamtstadt abzeichnen, verstärken sich diese Differenzen auf Stadtteilebene.

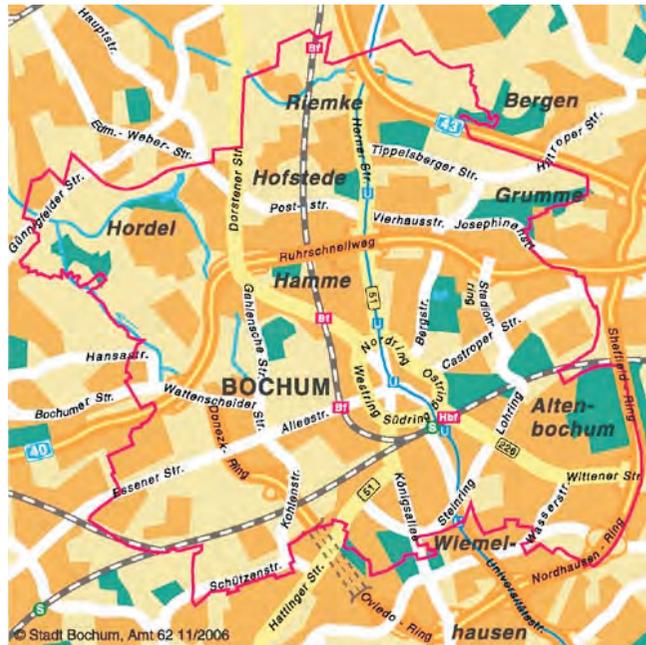
Nachfolgend werden „Bezirkssteckbriefe“ vorgestellt, die einen Blick auf die Wohnsituation in den jeweiligen Stadtteilen werfen (siehe auch Tabelle im Anhang).

Abb. 31 Statistische Gliederung der Stadt Bochum (Stadtbezirke und statistische Bezirke)



# 5. Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung

## 5.1 Stadtbezirk Mitte



Die Geschichte Bochums begann im heutigen Stadtbezirk Mitte, als Karl der Große im Jahr 800 hier einen Reichshof am Schnittpunkt zweier bedeutender Handelsstraßen anlegte. Durch Eingemeindungen im Jahr 1904 traten zunächst Hamme, Grumme und Hofstede und 1926 dann Hordel, Riemke und Altenbochum zum Bochumer Stadtgebiet hinzu. Neben der A 40 verlaufen die Bundesstraßen 51 und 226 durch den Stadtbezirk; im Nordosten schneidet zudem die A 43 das Gebiet. Als Zentrum verfügt der Bezirk über ein hervorragendes ÖPNV-Netz.

Schauspielhaus, Planetarium, RuhrCongress Bochum und Museen sind einige der Einrichtungen, die Bochum-Mitte auch zum kulturellen Zentrum der Stadt machen.

Tab. 11 Kennzahlen Stadtbezirk 1 (Mitte)

	2010	Mitte	Gesamtstadt
Fläche (qkm)		<b>32,6</b>	145,4
Einwohner		<b>100.120</b>	366.545
Bevölkerungsdichte		<b>3.071</b>	2.521
Ausländeranteil (in %)		<b>11,7</b>	8,8
Arbeitslosenquotient (in %)		<b>9,6</b>	8,7
Altenquotient		<b>41,8</b>	47,2
Jugendquotient		<b>22,2</b>	25,0
Haushalte		<b>54.900</b>	187.500
durchschnittl. Haushaltsgröße		<b>1,79</b>	1,93
Wohngebäude		<b>13.680</b>	57.500
davon: Gebäude EFH/ZFH (abs./%)		<b>5.870</b> <b>42,9%</b>	32.300 56,2%
Wohnungsbestand		<b>56.800</b>	196.600
Sozialwohnungsbestand (absolut / in %)		<b>3.754</b> <b>6,6</b>	17.082 8,7
Eigentümerquote (in %); Stand 2011		<b>17,0 %</b>	25,0 %
Leerstandsquote (in %) Stand 04/2011 in Ortsteilen zwischen		<b>5,0</b> <b>3,0 - 7,0</b>	4,0
Wohnfläche je Wohnung (qm)		<b>65,8</b>	70,7
Wohnfläche je Einwohner (qm)		<b>37,3</b>	37,9
Bodenrichtwert individueller Wo'Bau (€/qm)		<b>195-230</b>	245
Bodenrichtwert Geschosswohnungsbau (€/qm)		<b>185-225</b>	210
Durchschnittsmiete aus Zeitungsanalyse 2010 (€/qm)		<b>5,55</b>	5,42

# 5. Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung

## Bevölkerung

Bochum-Mitte bildet mit 100.120 Einwohnern den bevölkerungsreichsten Bezirk der Stadt und konnte 2010 den höchsten Wanderungssaldo der Stadt verzeichnen (+ 313 Einwohner). Gleichzeitig ist er mit über 32 km<sup>2</sup> flächenmäßig der größte und am dichtesten besiedelte Stadtbezirk (3.071 Einwohner pro km<sup>2</sup>).

Mit 9,6 % übersteigt der Arbeitslosenquotient den Durchschnitt der Gesamtstadt, welcher zudem kleinräumig stark variiert: während er in Grumme nur 5,5 % beträgt, sind es im Bereich des Gleisdreiecks und der Kruppwerke jeweils mehr als 13 %.

Durchschnittlich ist der Ausländeranteil in Bochum-Mitte mit 11,7 % knapp 3 Prozentpunkte höher als der Mittelwert aller Stadtteile. Dabei bildet das Gebiet um die Kruppwerke den stadtweiten Höchstwert von 22,3 %. Es folgen das Gleisdreieck (18,8 %) und Hamme (15,2 %).

Die Bevölkerung in Bochum-Mitte weist sowohl den niedrigsten Jugendquotienten (22,2 %) wie auch Altenquotienten (41,8 %) auf. Damit ist der Anteil an Personen im erwerbsfähigen Alter (18-60 Jahre) an der gesamten Bevölkerung in Bochum-Mitte so hoch wie in keinem anderen Bezirk der Stadt.

## Wohnsituation

Die Leerstandsquote weist im Bezirk eine Spanne von 3 % in Hordel und Altenbochum bis zum stadtweiten Höchstwert von 7 % im Gleisdreieck auf. Insgesamt liegt der Durchschnitt (5 %) einen Prozentpunkt höher als in anderen Bezirken. Bei den 13.680 Wohngebäuden im Bezirk überwiegt der Geschosswohnungsbau gegenüber Ein- und Zweifamilienhäusern (42,9 %). Damit ist der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern hier deutlich unterdurchschnittlich (Bochum: 56,2 %), muss jedoch differenziert betrachtet werden. So sind im Gleisdreieck mehr als 84 % Mehrfamilienhäuser. Dagegen gibt es in Hordel mit über 87 % den höchsten Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern im ganzen Stadtgebiet.

Gleichzeitig weist Hordel den höchsten Anteil von Wohneigentum (51 %) auf. Auf der anderen Seite gibt es im Bereich Gleisdreieck (8 %), Kruppwerke (14 %) und Hamme (13 %) prozentual so wenig Wohneigentum wie in keinem anderen Stadtteil.

Von den 56.800 Wohnungen in „Mitte“ sind mit 6 % so wenige Wohnungen wie in keinem anderen Stadtbezirk öffentlich gefördert bzw. unterliegen einer entsprechenden Bindung. In Mitte fallen sowohl die Wohnflächen je Wohnung (65,8 qm) als auch die Wohnflächen je Einwohner (37,3 qm) unterdurchschnittlich aus.

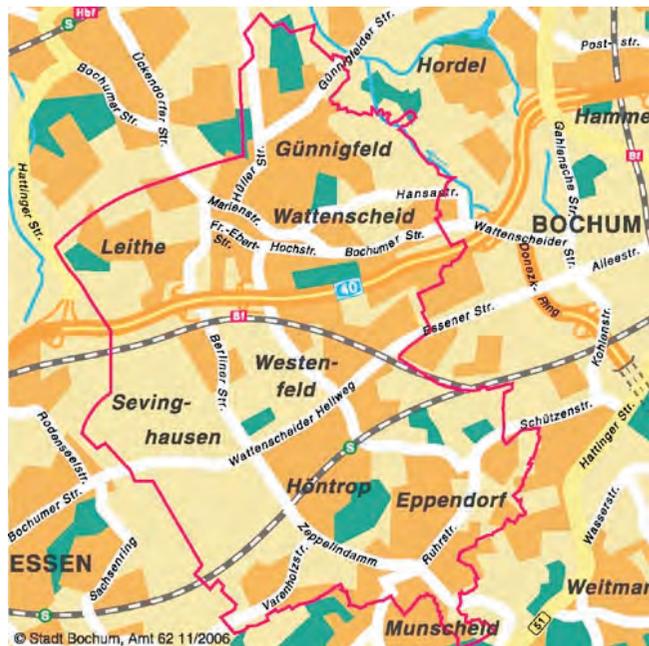
Die relativ junge Bevölkerung zusammen mit dem hohen Anteil kleiner Wohnungen führt zu der Annahme, dass der zentral gelegene Bezirk auch als Durchgangsstation für Zugezogene fungiert. Zudem gibt es in „Mitte“ die durchschnittlich kleinsten Haushaltsgrößen, wobei die Haushalte im Gleisdreieck mit 1,59 Personen deutlich den Tiefstwert bilden (Bochum: 1,93).

Die Bodenrichtwerte bewegen sich zwischen 195 - 230 €/qm für individuellen Wohnungsbau und 185 - 225 €/qm für Geschosswohnungsbau. Die Mieten gemäß Zeitungsauswertung liegen mit 5,55 € oberhalb des gesamtstädtischen Wertes (5,42 €/qm).



# 5. Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung

## 5.2 Stadtbezirk Wattenscheid



Wattenscheid bestand als kreisfreie Stadt, bis sie 1975 mit Bochum im Zuge der Gebietsreform zusammengelegt wurde. Zum Stadtbezirk Wattenscheid gehören Eppendorf, Günnigfeld, Höntrop, Leithe, Wattenscheid-Mitte, Munscheid, Sevinghausen und Westenfeld. Durch die A 40 und mehrere Hauptverkehrsstraßen ist Wattenscheid insgesamt leicht zu erreichen. Neben den beiden Bahnhöfen trägt auch das umfangreiche Bus- und Straßenbahnnetz zu einer guten infrastrukturellen Erschließung für den öffentlichen Personennahverkehr und -fernverkehr bei. In Wattenscheid gibt es unter anderem mit der Stadthalle und der Freilichtbühne attraktive Veranstaltungsorte. Zudem befindet sich hier ein Olympiastützpunkt.

Tab. 12 Kennzahlen Bezirk 2 (Wattenscheid)

	2010	Wattenscheid	Gesamtstadt
Fläche (qkm)		<b>23,9</b>	145,4
Einwohner		<b>72.122</b>	366.545
Bevölkerungsdichte		<b>3.021</b>	2.521
Ausländeranteil (in %)		<b>7,6</b>	8,8
Arbeitslosenquotient (in %)		<b>9,7</b>	8,7
Altenquotient		<b>50,8</b>	47,2
Jugendquotient		<b>26,9</b>	25,0
Haushalte		<b>36.200</b>	187.500
durchschnittl. Haushaltsgröße		<b>1,98</b>	1,93
Wohngebäude		<b>11.170</b>	57.500
davon:		<b>6.040</b>	32.300
Gebäude EFH/ZFH (abs./%)		<b>54,1%</b>	56,2%
Wohnungsbestand		<b>40.540</b>	196.600
Sozialwohnungsbestand (absolut / in %)		<b>2.825</b> <b>7,0</b>	17.082 8,7
Eigentümerquote (in %); Stand 2011		<b>25,0 %</b>	25,0 %
Leerstandsquote (in %) Stand 04/2011		<b>4,0</b>	4,0
in Ortsteilen zwischen		<b>3,0 - 5,0</b>	
Wohnfläche je Wohnung (qm)		<b>69,1</b>	70,7
Wohnfläche je Einwohner (qm)		<b>38,9</b>	37,9
Bodenrichtwert individueller Wo'Bau (€/qm)		<b>210-250</b>	245
Bodenrichtwert Geschosswohnungsbau (€/qm)		<b>195-215</b>	210
Durchschnittsmiete aus Zeitungsanalyse 2010 (€/qm)		<b>5,21</b>	5,42

## Bevölkerung

In Wattenscheid wohnt mit 72.122 Einwohnern knapp ein Fünftel der Gesamtbevölkerung Bochums auf einer Fläche von 23,9 km<sup>2</sup>. Der Stadtbezirk weist mit 3.021 Einwohnern pro km<sup>2</sup> eine deutlich höhere Bevölkerungsdichte als die Gesamtstadt (2.521) auf. Die Bevölkerung weist sowohl einen überdurchschnittlichen Jugendquotienten (26,9) als auch einen überdurchschnittlichen Altenquotienten (50,8) auf. Damit leben in Wattenscheid relativ mehr Menschen im nicht erwerbstätigen Alter als in der Gesamtstadt.

Mit 7,6 % ist der Ausländeranteil hier unterdurchschnittlich (Gesamtstadt 8,8 %), wobei er mit Werten von 2,2 % in Eppendorf bis 11,7 % in Wattenscheid-Mitte kleinräumlich stark variiert. Der Arbeitslosenquotient bildet mit 9,7 % den stadtweiten Höchstwert, reicht auf Stadtteilebene allerdings von 5,3 % (Eppendorf) bis 13 % (Wattenscheid-Mitte). Infolge von Wanderungen hat der Stadtbezirk Wattenscheid in 2010 deutlich mehr Einwohner verloren als dazu gewonnen. Mit einem Minus von 202 Personen gibt es den ungünstigsten Wanderungssaldo im gesamtstädtischen Bereich.

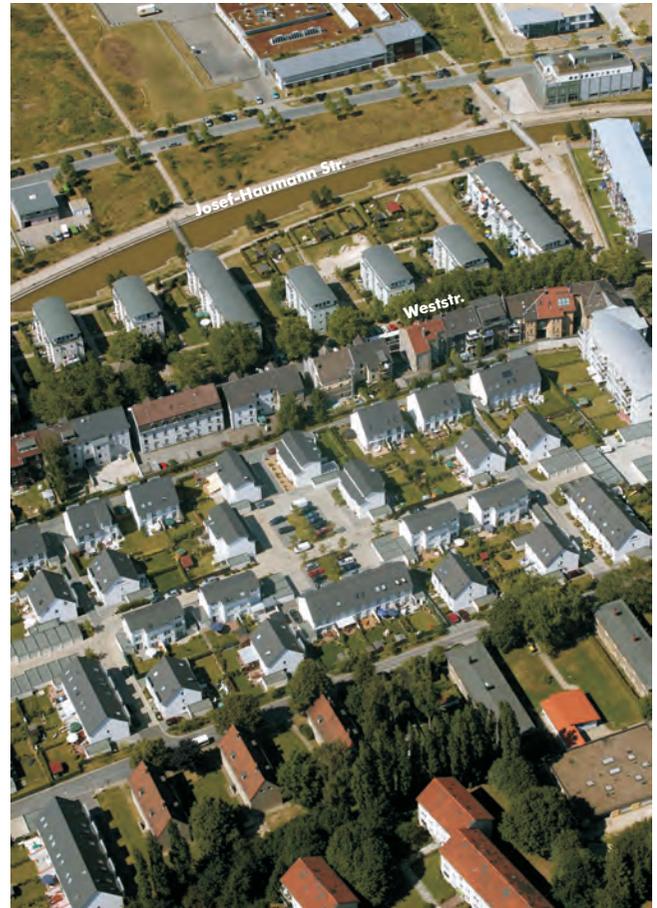
## Wohnsituation

Im Gebäudebestand überwiegen Ein- und Zweifamilienhäuser; der Anteil von 54,1 % liegt sehr nahe am gesamtstädtischen Durchschnitt (56,2 %). Die Leerstandsquote bewegt sich in Wattenscheid auf dem Niveau der Stadt (4 %). Dabei sind kleinräumliche Schwankungen zwischen 3 % in Eppendorf und 5 % in Leithe und Günnigfeld zu erkennen. Die etwas mehr als 40.000 Wohnungen sind auf 11.170 Wohngebäude verteilt, wobei lediglich 6,6 % zum Sozialwohnungsbestand gehören. Dabei reicht die Spanne von 3,7 % öffentlich geförderter Wohnungen in Günnigfeld bis zu knapp 12 % in Höntrop.

Die Eigentümerquote (25 %) liegt ungefähr auf gesamtstädtischen Niveau, auf Stadtteilebene werden Werte zwischen 17 % in Wattenscheid-Mitte und 35 % in Eppendorf ermittelt. Die Wohnfläche je Wohnung beträgt durchschnittlich 69,1 qm und liegt damit unter dem Bochumer

Mittelwert (70,7 qm), gleichzeitig verfügen die einzelnen Einwohner rechnerisch über eine überdurchschnittlich hohe Wohnfläche von 38,9 qm (Bochum: 37,9 qm).

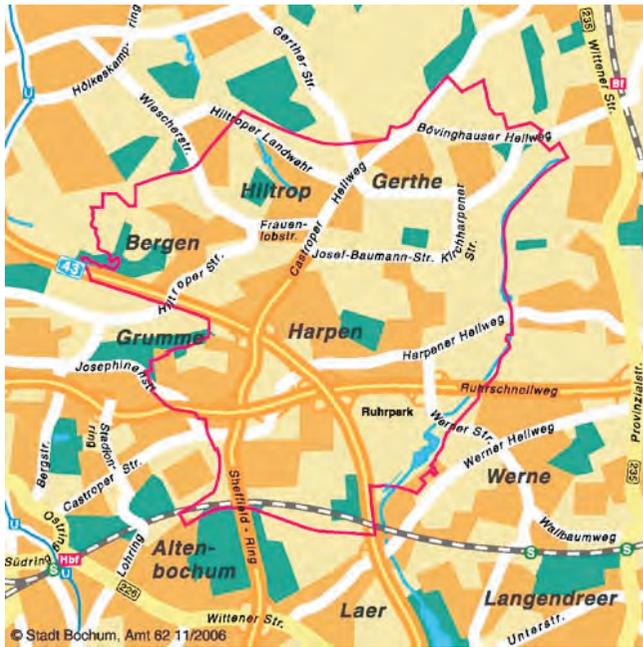
Es wurden unterdurchschnittliche bis durchschnittliche Bodenrichtwerte ermittelt. Im Bereich des individuellen Wohnungsbaus sind es 210 - 250 €/qm und 195 - 215 €/qm für Geschosswohnungsbau. Gemäß Zeitungsanalyse beträgt die Durchschnittsmiete 5,21 €/qm, womit das Mietniveau in Wattenscheid am günstigsten ausfällt.



# 5. Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung

## 5.3 Stadtbezirk Nord

Tab. 13 Kennzahlen Stadtbezirk 3 (Nord)



1926 wurde der Ortsteil Bergen dem Bochumer Stadtgebiet eingemeindet; drei Jahre später folgten Hiltrop, Gerthe und Harpen. Sie bilden heute zusammen mit den Stadtteilen Kornharpen und Voede-Abzweig den Stadtbezirk Nord. Mit der A 40 und A 43 sowie mehreren Hauptverkehrsstraßen erweist sich der Bezirk als gut erreichbar und verfügt zudem über ein gut ausgebauten ÖPNV-Netz.

Insbesondere durch den Ruhrpark mit attraktiven Einkaufs- und weiteren Freizeitangeboten ist der Stadtbezirk auch für die Gesamtstadt und darüber hinaus von Bedeutung.

	2010	Nord	Gesamtstadt
Fläche (qkm)		<b>18,9</b>	145,4
Einwohner		<b>36.517</b>	366.545
Bevölkerungsdichte		<b>1.936</b>	2.521
Ausländeranteil (in %)		<b>6,0</b>	8,8
Arbeitslosenquotient (in %)		<b>8,1</b>	8,7
Altenquotient		<b>52,3</b>	47,2
Jugendquotient		<b>26,1</b>	25,0
Haushalte		<b>17.900</b>	187.500
durchschnittl. Haushaltsgröße		<b>2,01</b>	1,93
Wohngebäude		<b>6.640</b>	57.500
davon:		<b>4.400</b>	32.300
Gebäude EFH/ZFH (abs./%)		<b>66,1%</b>	56,2%
Wohnungsbestand		<b>18.840</b>	196.600
Sozialwohnungsbestand (absolut / in %)		<b>1.846</b> <b>9,8</b>	17.082 8,7
Eigentümerquote (in %); Stand 2011		<b>29,0 %</b>	25,0 %
Leerstandsquote (in %) Stand 04/2011		<b>3,0</b>	4,0
in Ortsteilen zwischen		<b>2,0 - 4,0</b>	
Wohnfläche je Wohnung (qm)		<b>71,7</b>	70,7
Wohnfläche je Einwohner (qm)		<b>37,0</b>	37,9
Bodenrichtwert individueller Wo'Bau (€/qm)		<b>220</b>	245
Bodenrichtwert Geschosswohnungsbau (€/qm)		<b>215</b>	210
Durchschnittsmiete aus Zeitungsanalyse 2010 (€/qm)		<b>5,54</b>	5,42

# 5. Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung

## Bevölkerung

Der Stadtbezirk Nord bildet mit 36.517 Einwohnern auf 18,9 km<sup>2</sup> den flächen- und einwohnermäßig kleinsten Bezirk Bochums. Mit 1.936 Einwohnern pro km<sup>2</sup> ist auch die Bevölkerungsdichte deutlich unterdurchschnittlich. Im Hinblick auf die Bevölkerungszusammensetzung lässt sich ein unterdurchschnittlicher Ausländeranteil von 6 % feststellen, der sich innerhalb des Bezirks relativ gleichmäßig verteilt.

Analog gilt dies auch für den Arbeitslosenquotienten (8,1 %). „Nord“ erweist sich als ein Bezirk mit einem überdurchschnittlichen hohen Anteil an Personen im nicht erwerbsfähigen Alter. So liegen sowohl der Altenquotient (52,3) als auch der Jugendquotient (26,1) über den gesamtstädtischen Werten.

## Wohnsituation

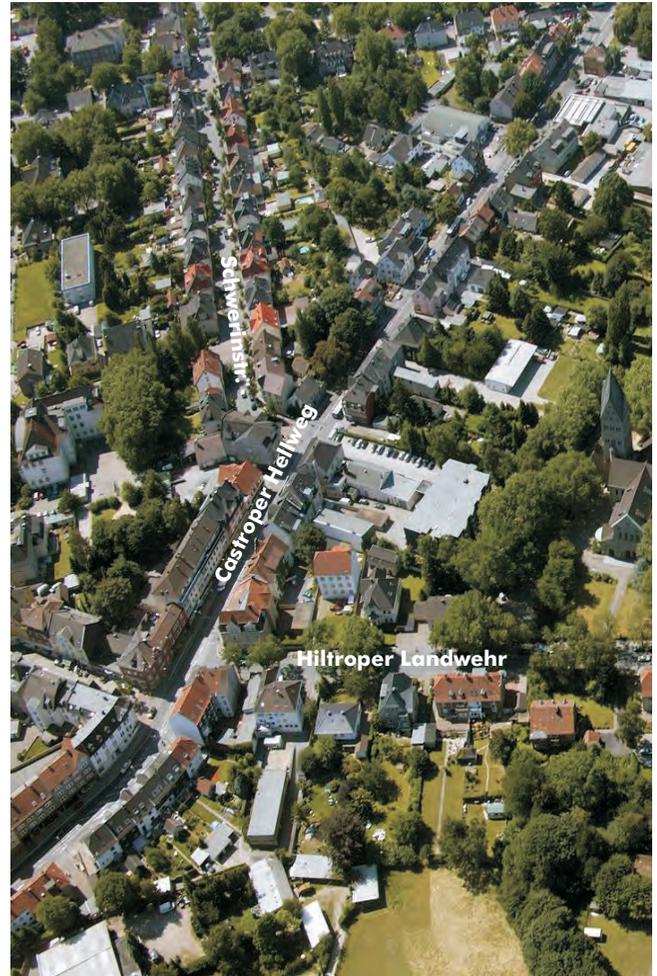
Die Einwohner verteilen sich auf 17.900 Haushalte, die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 2,01 Personen die höchste im Stadtgebiet (1,93 Personen). Obwohl es hier im Mittel größere Wohnungen gibt (71,7 qm), steht jedem Einwohner mit durchschnittlich 37 qm rechnerisch etwas weniger Wohnfläche als im gesamtstädtischen Durchschnitt zur Verfügung.

Zwei Drittel der 6.640 Wohngebäude im Stadtbezirk sind Ein- oder Zweifamilienhäuser, womit der Anteil deutlich über dem gesamtstädtischen Wert liegt.

Ebenfalls überdurchschnittlich ist mit 9,8 % der Anteil des Sozialwohnungsbestandes an den 18.850 Wohnungen im Bezirk. Dabei sind mit Abstand die meisten Wohnungen in Bergen / Hiltrop (13,6 %) öffentlich gefördert.

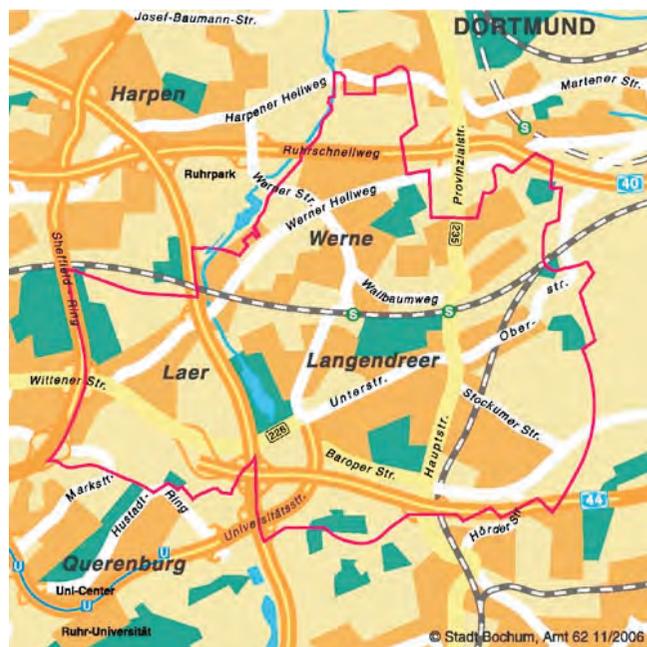
In den meisten Stadtteilen des Bezirks gibt es mehr Wohneigentum als in der Gesamtstadt. Mit 29 % liegt die Eigentümerquote 4 Prozentpunkte über dem Bochumer Durchschnitt. Die Leerstandsquote liegt mit insgesamt 3 % unter dem Bochumer Wert (4 %) und weist kleinräumig eine Spanne zwischen 2 und 4 % auf.

Die Bodenrichtwerte sind im Stadtbezirk Nord für den Geschosswohnungsbau (215 €/qm) leicht über-, für den individuellen Wohnungsbau (220 €/qm) unterdurchschnittlich. Der im Rahmen der Zeitungsanalyse in 2010 ermittelte Durchschnittswert der Mieten (5,54 €/qm) liegt um 0,12 € höher als der gesamtstädtische Wert.



# 5. Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung

## 5.4 Stadtbezirk Ost



Der Stadtbezirk Ost setzt sich aus den drei Ortsteilen Laer, Langendreer und Werne zusammen, die 1929 in das Bochumer Stadtgebiet eingemeindet wurden. Der Bezirk, in dem sich die drei Opel-Standorte befinden, ist mit den Autobahnen A 40, A 43 und A 44 sowie der Bundesstraße 235 infrastrukturell sehr gut angebunden und zudem mit Bus- und Straßenbahnlinien gut erschlossen.

Insbesondere ziehen der Kulturbahnhof Langendreer und die Diskothek „Matrix“ Besucher auch von außerhalb Bochums an.

Tab. 14 Kennzahlen Stadtbezirk 4 (Ost)

2010	Ost	Gesamtstadt
Fläche (qkm)	<b>23,5</b>	145,4
Einwohner	<b>53.292</b>	366.545
Bevölkerungsdichte	<b>2.272</b>	2.521
Ausländeranteil (in %)	<b>8,5</b>	8,8
Arbeitslosenquotient (in %)	<b>9,4</b>	8,7
Altenquotient	<b>46,5</b>	47,2
Jugendquotient	<b>27,1</b>	25,0
Haushalte	<b>26.400</b>	187.500
durchschnittl. Haushaltsgröße	<b>1,99</b>	1,93
Wohngebäude	<b>7.950</b>	57.500
davon:	<b>4.090</b>	32.300
Gebäude EFH/ZFH (abs./%)	<b>51,4%</b>	56,2%
Wohnungsbestand	<b>28.510</b>	196.600
Sozialwohnungsbestand (absolut / in %)	<b>3.374</b> <b>11,8</b>	17.082 8,7
Eigentümerquote (in %); Stand 2011	<b>22,0 %</b>	25,0 %
Leerstandsquote (in %) Stand 04/2011	<b>4,0</b>	4,0
in Ortsteilen zwischen	<b>4,0 - 5,0</b>	
Wohnfläche je Wohnung (qm)	<b>68,6</b>	70,7
Wohnfläche je Einwohner (qm)	<b>36,7</b>	37,9
Bodenrichtwert individueller Wo'Bau (€/qm)	<b>220</b>	245
Bodenrichtwert Geschosswohnungsbau (€/qm)	<b>200</b>	210
Durchschnittsmiete aus Zeitungsanalyse 2010 (€/qm)	<b>5,28</b>	5,42

# 5. Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung

## Bevölkerung

Auf 23,5 km<sup>2</sup> leben 53.292 Einwohner, insgesamt ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 2.272 Einwohnern pro km<sup>2</sup>. Abwanderungen führten im Bezirk zu knapp 140 weniger Einwohnern. Der Ausländeranteil schwankt zwischen 6,5 % in Langendreer und 11,5 % im Gebiet von Langendreer-Alter Bahnhof. Insgesamt liegt der Anteil leicht unter dem Bochumer Mittelwert (8,8 %)

Der Arbeitslosenquotient ist mit 9,4 % etwas höher als in der Gesamtstadt (8,7 %). Lediglich in Langendreer ist er unterdurchschnittlich. Im Stadtbezirk Ost wurde der höchste Jugendquotient der Stadt ermittelt (27,1), gleichzeitig ist der Altenquotient (46,5) unterdurchschnittlich.

## Wohnsituation

Die Einwohner verteilen sich auf 26.400 Haushalte, die durchschnittliche Haushaltsgröße (1,99 Personen) liegt über dem gesamtstädtischen Wert. Von den 7.950 Wohngebäuden sind etwas mehr als die Hälfte Ein- und Zweifamilienhäuser. Dabei gibt es 28.510 Wohnungen, von denen knapp 12 % - und damit überdurchschnittlich viele - Wohnungen öffentlich gefördert sind.

Es werden 22 % der Wohnungen als Eigentum selbstgenutzt, womit sich die Quote unter dem Wert der Gesamtstadt bewegt. Im Stadtbezirk Ost beträgt die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung 68,6 qm und je Einwohner 36,7 qm. Damit liegen beide Werte unter dem ermittelten Durchschnitt für die Gesamtstadt.

Die Leerstandsquote im Bezirk liegt bei 4 %. Die Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbau (200 €/qm) und für individuellen Wohnungsbau (220 €/qm) bewegen sich geringfügig unter dem gesamtstädtischen Niveau. Gleiches gilt für die Durchschnittsmiete gemäß Zeitungsanalyse, die mit 5,28 €/qm um 0,14 € unter dem Wert der gesamten Stadt liegt.



# 5. Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung

## 5.5 Stadtbezirk Süd



Bereits seit 1904 gehört der Ortsteil Wiemelhausen zum Bochumer Stadtgebiet. Zusammen mit den Stadtteilen Stiepel und Querenburg, die beide 1929 eingemeindet wurden, bildet er den Stadtbezirk Süd. Durch die beiden Autobahnen A 43 und A 44 sowie den Oviedo-Ring ist der Bezirk für den motorisierten Individualverkehr sehr gut erreichbar und verfügt insbesondere durch die U35, welche die Universität mit der Innenstadt und dem Herner Stadtgebiet verbindet, über eine gute ÖPNV - Anbindung. Im Stadtbezirk Süd gibt es mit der Ruhr-Universität eine der größten Universitäten Deutschlands. Sie ist neben der größten Bildungseinrichtung der Stadt auch einer ihrer wichtigsten Arbeitgeber. Für Bewohner außerhalb des Bezirks ist besonders das Gebiet um den Kemnader Stausee ein Anziehungspunkt mit zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Tab. 15 Kennzahlen Stadtbezirk 5 (Süd)

2010	Süd	Gesamtstadt
Fläche (qkm)	<b>27,1</b>	145,4
Einwohner	<b>49.369</b>	366.545
Bevölkerungsdichte	<b>1.821</b>	2.521
Ausländeranteil (in %)	<b>11,2</b>	8,8
Arbeitslosenquotient (in %)	<b>6,5</b>	8,7
Altenquotient	<b>43,2</b>	47,2
Jugendquotient	<b>24,2</b>	25,0
Haushalte	<b>24.700</b>	187.500
durchschnittl. Haushaltsgröße	<b>1,98</b>	1,93
Wohngebäude	<b>7.900</b>	57.500
davon:	<b>5.480</b>	32.300
Gebäude EFH/ZFH (abs./%)	<b>69,4%</b>	56,2%
Wohnungsbestand	<b>22.380</b>	196.600
Sozialwohnungsbestand (absolut / in %)	<b>3.192</b> <b>14,3</b>	17.082 8,7
Eigentümerquote (in %); Stand 2011	<b>32,0 %</b>	25,0 %
Leerstandsquote (in %) Stand 04/2011	<b>4,0</b>	4,0
in Ortsteilen zwischen	<b>3,0 - 5,0</b>	
Wohnfläche je Wohnung (qm)	<b>81,8</b>	70,7
Wohnfläche je Einwohner (qm)	<b>37,1</b>	37,9
Bodenrichtwert individueller Wo'Bau (€/qm)	<b>260</b>	245
Bodenrichtwert Geschosswohnungsbau (€/qm)	<b>245</b>	210
Durchschnittsmiete aus Zeitungsanalyse 2010 (€/qm)	<b>5,61</b>	5,42

# 5. Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung

## Bevölkerung

Im Stadtbezirk Süd leben knapp 50.000 Einwohner auf einer Fläche von 27,1 km<sup>2</sup>, womit er der am dünnsten besiedelte Stadtbezirk ist (1.821 Einwohner pro km<sup>2</sup>). Der Ausländeranteil von 11,2 % liegt deutlich über dem Bochumer Durchschnitt und ist insbesondere auf die Studenten der Ruhr-Universität Bochum und der Hochschule Bochum zurückzuführen. In Stiepel ergibt sich mit 2,5 % der stadtweit niedrigste Anteil an Personen, die nicht die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen. Insgesamt kann „Süd“ den niedrigsten Arbeitslosenquotient in Bochum verzeichnen (6,5 %), wobei allerdings die Spanne von 3,2 % in Stiepel und 9,6 % in Querenburg reicht. Die Bevölkerung weist einen unterdurchschnittlichen Anteil von Personen im nicht erwerbsfähigen Alter auf. So liegt der Jugendquotient (24,2) leicht unter dem städtischen Durchschnitt (25,0) und der Altenquotient (43,2) deutlich unter dem Bochumer Wert (47,2).

## Wohnsituation

In den 24.700 Haushalten leben durchschnittlich 1,98 Personen, womit die Haushalte hier etwas größer sind als in der Gesamtstadt. Der Stadtbezirk hat mit über 69 % den größten Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in ganz Bochum. Auf Stadtteilebene übersteigt der Wert in Stiepel sogar 80 %. Von den 22.380 Wohnungen im Bezirk sind noch 14,3 % öffentlich gefördert, wobei der Anteil von fast einem Drittel in Querenburg deutlich von dem in Stiepel (1,5 %) abweicht. Die Eigentümerquote liegt mit 32 % deutlich über dem gesamtstädtischen Wert, besonders hoch fällt sie in Stiepel mit 44 % aus. Die ermittelte Leerstandsquote von 4 % liegt auf dem Niveau der Gesamtstadt. Dabei werden Werte zwischen 3 % in Stiepel und 5 % in Querenburg ermittelt.

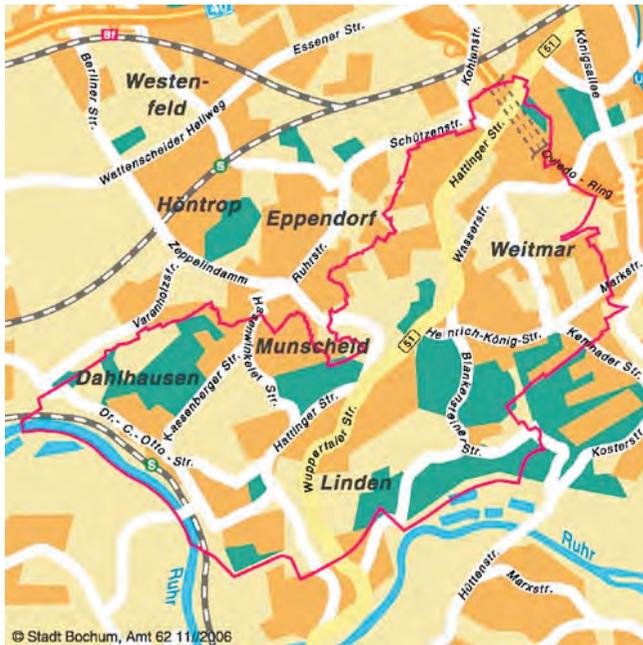
Insgesamt gibt es im Stadtbezirk die durchschnittlich größten Wohnungen (81,8 qm), doch die einzelnen Bewohner verfügen durchschnittlich über eine geringere Wohnfläche (37,1 qm). Dabei hat eine Person in Querenburg am wenigsten Wohnfläche zur Verfügung (29,3 qm), während für den Nachbarstadtteil Stiepel der städtische Höchstwert zu errechnen ist (47 qm). Die Bodenrichtwerte liegen teilweise deutlich oberhalb des Bochumer Durchschnitts. Auch das Mietniveau gemäß Zeitungsanalyse (durchschnittlich 5,61 €/qm) fällt hochpreisiger aus als in jedem anderen Stadtbezirk.



# 5. Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung

## 5.6 Stadtbezirk Südwest

Tab. 16 Kennzahlen Stadtbezirk 5 (Südwest)



Die drei Stadtteile Weitmar, Linden und Dahlhausen bilden den Stadtbezirk Südwest. Zuerst wurde Weitmar im Jahr 1926 dem Stadtgebiet eingemeindet; drei Jahre darauf folgten Linden und Dahlhausen in Folge der Auflösung des Landkreises.

Das Gebiet ist unter anderem durch den Oviedo-Ring und die Bundesstraße 51 für den individuellen Personenverkehr gut erschlossen und unter anderem durch den S-Bahnhof in Dahlhausen und der Straßenbahnlinie 308 / 318 gut in das ÖPNV-Netz eingebunden.

	2010	Südwest	Gesamtstadt
Fläche (qkm)		<b>19,5</b>	145,4
Einwohner		<b>55.125</b>	366.545
Bevölkerungsdichte		<b>2.827</b>	2.521
Ausländeranteil (in %)		<b>5,3</b>	8,8
Arbeitslosenquotient (in %)		<b>6,8</b>	8,7
Altenquotient		<b>54,1</b>	47,2
Jugendquotient		<b>26,0</b>	25,0
Haushalte		<b>27.500</b>	187.500
durchschnittl. Haushaltsgröße		<b>1,98</b>	1,93
Wohngebäude		<b>10.160</b>	57.500
davon:		<b>6.410</b>	32.300
Gebäude EFH/ZFH (abs./%)		<b>63,1%</b>	56,2%
Wohnungsbestand		<b>29.480</b>	196.600
Sozialwohnungsbestand (absolut / in %)		<b>2.091</b>	17.082
Eigentümerquote (in %); Stand 2011		<b>33,0 %</b>	25,0 %
Leerstandsquote (in %) Stand 04/2011		<b>3,0</b>	4,0
in Ortsteilen zwischen		<b>3,0 - 4,0</b>	
Wohnfläche je Wohnung (qm)		<b>75,1</b>	70,7
Wohnfläche je Einwohner (qm)		<b>40,1</b>	37,9
Bodenrichtwert individueller Wo'Bau (€/qm)		<b>195-225</b>	245
Bodenrichtwert Geschosswohnungsbau (€/qm)		<b>185-205</b>	210
Durchschnittsmiete aus Zeitungsanalyse 2010 (€/qm)		<b>5,48</b>	5,42

# 5. Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung

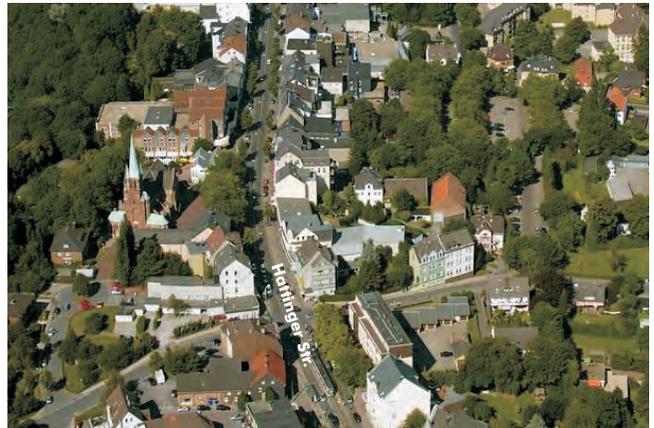
## Bevölkerung

Südwest ist ein relativ dicht besiedelter Bezirk mit 2.827 Einwohnern pro km<sup>2</sup>. Dabei verteilen sich die 55.125 Einwohner auf eine Fläche von knapp 20 km<sup>2</sup>. Von dieser Einwohnerzahl wurden 349 Personen durch Wanderungen hinzugewonnen, womit der Stadtbezirk zuletzt den höchsten Wanderungssaldo der Stadt aufweist. Mit 5,3 % hat der Bezirk den niedrigsten Ausländeranteil Bochums. Der Arbeitslosenquotient (6,8 %) unterschreitet den gesamtstädtischen Durchschnitt (8,7%) ebenfalls. Der Altenquotient ist hier besonders hoch (54,1), aber auch der Jugendquotient ist leicht überdurchschnittlich.

## Wohnsituation

Im Bezirk leben bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,98 Personen insgesamt 27.500 Haushalte. Mehr als 63 % der 10.160 Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser, womit der Anteil deutlich höher liegt als in der Gesamtstadt. Von den knapp 29.500 Wohnungen unterliegen mit 7,1 % relativ wenige Wohnungen einer öffentlichen Bindung. Etwa ein Drittel der Wohnungen wird vom Eigentümer selbst bewohnt, damit fällt die Eigentümerquote in Südwest so hoch aus wie in keinem anderen Stadtbezirk.

Die Leerstandsquote beträgt 3 % und bewegt sich in den Ortsteilen zwischen 3 und 4 %. Sowohl die Wohnflächen je Wohnung (75,1 qm) als auch die Wohnflächen je Einwohner (40,1 qm) sind überdurchschnittlich hoch. Die Bodenrichtwerte in Südwest liegen für den individuellen Wohnungsbau bei 195 bis 225 €/qm und im Geschosswohnungsbau bei 185 bis 205 €/qm. Das Mietniveau gemäß Zeitungsanalyse (5,48 €/qm) bewegt sich weiterhin geringfügig oberhalb des gesamtstädtischen Wertes.



## 6. Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Angestoßen durch den Prozess „[Masterplan Ruhr](#)“ haben die elf kreisfreien Städte Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Hagen, Dortmund und Hamm in 2007 mit dem Aufbau einer gemeinsamen regionalen Wohnungsmarktbeobachtung begonnen. Dabei wurde die Arbeitsgemeinschaft (AG RegioWob) vom Team Wohnungsmarktbeobachtung der [NRW.BANK](#) begleitet, deren Unterstützung einen wichtigen Beitrag zur Realisierung des Projekts geleistet hat.

Arbeitsgrundlage waren kommunale Beobachtungssysteme, die in vielen Städten etabliert waren. Anhand eines Indikatorenkatalogs wurden ausgewählte wohnungsmarktrelevante Daten gesammelt, gewichtet und bewertet.

Sie sind zusammen mit den Ergebnissen einer Expertenbefragung in den ersten regionalen Wohnungsmarktbericht der Städteregion Ruhr eingeflossen, der im Januar 2009 veröffentlicht und einem breiten Fachpublikum vorgestellt wurde. Weitere Arbeitsschwerpunkte in der Folgezeit waren die Erstellung eines Arbeitspapiers zum Handlungskonzept Wohnen und die Vorstellung von Best-Practice-Beispielen in einzelnen Partnerstädten.

Seit Frühjahr 2011 sind auch die Kreise Unna, Ennepe-Ruhr, Recklinghausen und Wesel in das Projekt eingebunden. Der entsprechend erweiterte zweite regionale Wohnungsmarktbericht soll im Frühjahr 2012 erscheinen. Ergebnisse und weiterführende Informationen sind im Internet unter [www.staedteregion-ruhr-2030.de](http://www.staedteregion-ruhr-2030.de) abrufbar.

Abb. 32 Wohnungsmarkt Ruhr



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stadt Bochum

# 6. Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Ergänzt wird der Bericht durch eine Zusammenarbeit mit „WIR - Wohnen im Revier“<sup>1)</sup>, einer Gemeinschaft von neun Wohnungsunternehmen in der Region. Die WIR-Unternehmen verstehen ihre regionale Kooperation als wichtige Ergänzung der Aktivitäten der Städteregion Ruhr 2030. Gemeinsames Ziel ist die Weiterentwicklung des Ruhrgebiets zu einer lebenswerten Metropolregion.

1) WIR sind: GEBAG, Duisburg; Mülheim an der Ruhr; Allbau AG, Essen; GWG mbH, Gladbeck; ggw mbH Gelsenkirchen; HGW mbH, Herne; VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum; SGW mbH, Witten; DOGEWO21 mbH, Dortmund.

## Fazit: Merkmale des regionalen Wohnungsmarktes

- ➔ **G**ünstige und stabile Kaufpreise mit breitem Spektrum
- ➔ **R**ückläufige Bautätigkeit
- ➔ **V**ielfältige Wohnungsbestände
- ➔ **A**bnehmende Sozialwohnungsbestände
- ➔ **B**evölkerung entwickelt sich in Richtung „weniger, älter, bunter“
- ➔ **A**usgeglichene Wanderungsbilanz
- ➔ **G**ünstiges Mietniveau
- ➔ **Z**unehmende Bedeutung der Bestandsentwicklung



# 7. Expertenbefragung 2011 (Wohnungsmarktbarometer)

Aus vorhandenen Kooperationsstrukturen hat sich seit einigen Jahren der sogenannte „Runde Tisch der Bochumer Wohnungsmarktakteure“ etabliert. Die Teilnehmer stammen aus unterschiedlichen Bereichen und haben differenzierte Ansichten zu Themen der Wohnungspolitik.

Neben Fachleuten der Stadtverwaltung nehmen Vertreter von Wohnungsbauunternehmen, Baugenossenschaften, Maklerbüros, Finanzierungsinstituten, Mietervereinen, Haus & Grund sowie Forschung und Wissenschaft an den Treffen teil. Grundsätzlich ist der Kreis offen für alle Interessierten. Weiterführende Informationen stehen im Internet unter [www.bochum.de/runder-tisch](http://www.bochum.de/runder-tisch) zur Verfügung.

Neben fachlichen Vorträgen steht vor allem der Netzwerkgedanke im Vordergrund. Für die Wohnungsmarktbeobachtung ergibt sich zusätzlich der Vorteil, dass bestimmte Ergebnisse unmittelbar mit den Experten diskutiert werden können. In diesem Zusammenhang werden die Experten jährlich zu relevanten Themen des Wohnungsmarktes befragt.

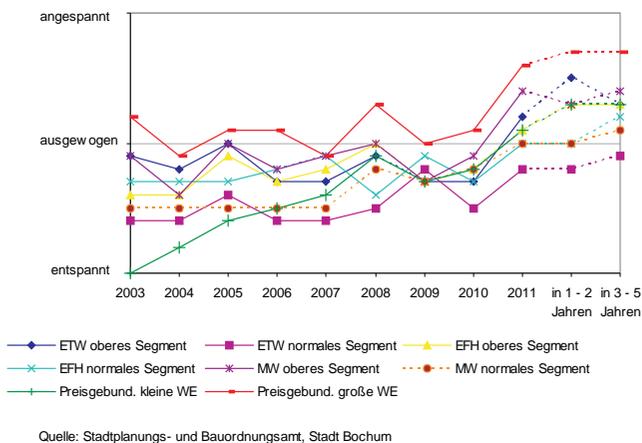
Seit 2003 führt die Stadt Bochum diese Befragung durch und veröffentlicht auf Grundlage der Ergebnisse jedes Jahr das sogenannte „Wohnungsmarktbarometer“. Abgefragt werden dabei keine objektiven Daten, sondern subjektive Einschätzungen zur aktuellen Lage und künftigen Entwicklungen der unterschiedlichen Segmente des Wohnungsmarktes, die ansonsten durch Statistiken allein nicht ablesbar wären.

Nachfolgend werden zentrale Ergebnisse zusammengefasst. Die an die Experten gerichteten Fragen sowie die vollständigen Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2011 befinden sich im Anhang des Berichtes. In diesem Jahr nahmen insgesamt 26 Experten an der Befragung teil.

## Aktuelle Lage und zukünftige Entwicklung

Im Vergleich zur Befragung im Vorjahr schätzen die Experten in 2011 alle Teilmärkte tendenziell angespannter ein, wenngleich weiterhin in allen Bereichen auf ausgewogenem Niveau. Am ehesten angespannt wird der Teilmarkt für preisgebundene, größere Mietwohnungen bewertet - am entspanntesten der Markt für Eigentumswohnungen des normalen Preissegments. Für die nächsten fünf Jahre erwarten die Experten nur wenig Veränderungen.

Abb. 33 Beurteilung der Wohnungsmarktlage - incl. Einschätzung der künft. Marktentwicklung



## Probleme auf dem Wohnungsmarkt

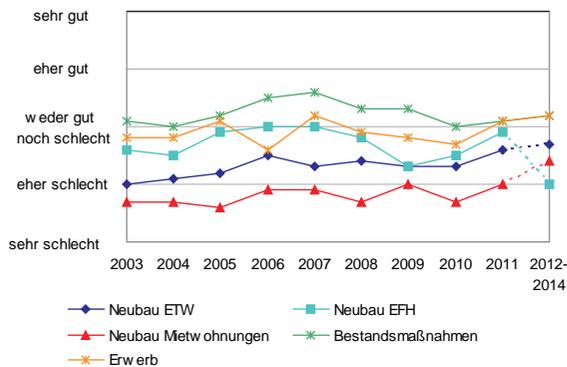
Für den Mietwohnungsmarkt werden insbesondere die ansteigenden Wohnnebenkosten (vgl. Kapitel 4.3), das mangelnde Baulandangebot sowie das Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen thematisiert. Auf dem Eigentumsmarkt wird vor allem das geringe Baulandangebot bemängelt. Daneben stellt die aktuelle Diskussion um die Eigenheimzulage (bzw. vergleichbare steuerliche Fördermodelle) ein Problem für den Wohnungsmarkt dar.

# 7. Expertenbefragung 2011 (Wohnungsmarktbarometer)

## Investitionsklima

Insgesamt wird das Investitionsklima weiterhin neutral bis eher schlecht bewertet. Vor allem im Bereich des Neubaus von Mietwohnungen gehen die Experten von einer eher schlechten Investitionsbereitschaft aus. Für die Zukunft rechnen die Experten damit, dass sich das Investitionsklima in den Marktsegmenten nur wenig verändert, lediglich für den individuellen Wohnungsbau wird ein eher schlechteres Investitionsklima erwartet. Auffällig ist, dass die Experten das künftige Investitionsklima für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern damit erstmals schlechter erwarten als für den Mietwohnungsbau.

Abb. 34 Beurteilung des Investitionsklimas (mit Erwartung 2012-2014)



Quelle: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stadt Bochum

## Faktoren des Investitionsverhaltens

Um Einflussfaktoren für das Investitionsverhalten zu ermitteln, konnten die Experten zwischen vorgegebenen Themenfeldern auswählen, ob sich diese positiv, negativ oder gar nicht auf die Investitionsbereitschaft auswirken. Für Investitionen in Eigentum sehen die Experten vor allem die aktuellen Finanzierungsbedingungen sowie das Infrastrukturangebot als Anreiz. Dagegen werden besonders die Kosten und Verfügbarkeit von Bauland, und daneben die demographische Entwicklung als Hemmnis für solche Investitionen gesehen.

Im Bereich des Neubaus von Mietwohnungen werden ebenfalls am häufigsten die Kosten und Verfügbarkeit von Bauland als Hemmnis gesehen. Daneben wirken sich die Zahlungsfähigkeit der Mieter und Wohnungssuchenden sowie das Mietrecht negativ auf das Investitionsverhalten aus. Insgesamt überwiegen hier Faktoren mit negativem Einfluss deutlich. Für den Bestand bzw. beim Erwerb von bestehendem Wohnraum sehen die Experten ebenfalls eher Hemmnisse als Anreize für Investitionen, hier werden vor allem Probleme bei der Umsetzung (im bewohnten Haus) und das Mietrecht negativ gewertet.

## Fazit: Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt

- ➔ Die Experten schätzen die Lage auf dem Bochumer Wohnungsmarkt für preisgebundene größere Wohnungen am angespanntesten ein.
- ➔ Neben vielen anderen Faktoren werden weiterhin vor allem die Verfügbarkeit und das Preisniveau von Bauland als Investitionshemmnis eingestuft.
- ➔ Insgesamt sehen die Experten eine leichte Erholung des Investitionsklimas, das sich auch in den nächsten Jahren kaum verändern wird. Allerdings wird für den Neubau von Einfamilienhäusern eine Verschlechterung der Situation erwartet.

## Verzeichnis der Abbildungen und Tabelle

### Abbildungen

	Seite	
Abb. 1:	Verteilung der Kaufverträge	6
Abb. 2:	Verteilung der Kaufverträge nach Teilmärkten	6
Abb. 3:	Baulandpreise	7
Abb. 4:	Wohnbauflächenpotentiale	10
Abb. 5:	Entwicklung der Hypothekenzinsen	12
Abb. 6:	Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in NRW	13
Abb. 7:	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	13
Abb. 8:	Wohngebäude nach Bauform	15
Abb. 9:	Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	15
Abb. 10:	Wohnflächen im Städtevergleich	15
Abb. 11:	Wohnungsbestand Baualtersklassen	16
Abb. 12:	Verteilung der Leerstände im Stadtgebiet	17
Abb. 13:	Verteilung der Eigentümerquote im Stadtgebiet	18
Abb. 14:	Entwicklung der Zwangsversteigerungen in Bochum	19
Abb. 15:	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes	20
Abb. 16:	Sozialwohnungsbestände (nach Raumzahl)	20
Abb. 17:	Verteilung der Sozialwohnungsbestände im Stadtgebiet	21
Abb. 18:	Entwicklung der Wohnungsbauförderung	22
Abb. 19:	Bevölkerungspyramiden 2008 und 2020	24
Abb. 20:	Aktuelle Struktur der Haushalte	25
Abb. 21:	Stadt-Umlandwanderung 2010	26
Abb. 22:	Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte	26
Abb. 23:	Innerstädtische Umzüge	27
Abb. 24:	Innerstädtische Umzüge in den Bochumer Ortsteilen	28
Abb. 25:	Seniorenwohnungen nach Stadtbezirken	29
Abb. 26:	Servicewohnanlagen und Wohneinheiten nach Stadtbezirken	30
Abb. 27:	Universitäre Wohnstiltypen in Bochum	32
Abb. 28:	Bevorzugte Wohnlagen der drei anteilw. größten Wohnstiltypen	32
Abb. 29:	Zusammensetzung der Wohnungsangebote	37
Abb. 30:	Wohnnebenkosten 2006 zu 2010	38
Abb. 31:	Statistische Gliederung der Stadt Bochum	39
Abb. 32:	Wohnungsmarkt Ruhr	52
Abb. 33:	Beurteilung der Wohnungsmarktlage	54
Abb. 31:	Beurteilung des Investitionsklimas	55

### Tabellen

Tab. 1:	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen	7
Tab. 2:	Durchschnittliche Kaufpreise für Eigenheime/Wohnungseigentum	8
Tab. 2:	Durchschnittliche/Wohnungseigentum	8
Tab. 3:	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke	8
Tab. 4:	LBS-Immobilienpreisspiegel 2011	9
Tab. 5:	Baufertigstellungen nach Finanzierungsart	13
Tab. 6:	Bauintensität 2010 im Städtevergleich	14
Tab. 7:	Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen	14
Tab. 8:	Mietpreistabelle	36
Tab. 9:	Ausgewählte Ergebnisse der Zeitungsanalyse	36
Tab. 10:	Neuvertrags-Durchschnittsmieten 2009/2010 im Städtevergleich	38
Tab. 11:	Kennzahlen Stadtbezirk 1 (Mitte)	40
Tab. 12:	Kennzahlen Stadtbezirk 2 (Wattenscheid)	42
Tab. 13:	Kennzahlen Stadtbezirk 3 (Nord)	44
Tab. 14:	Kennzahlen Stadtbezirk 4 (Ost)	46
Tab. 15:	Kennzahlen Stadtbezirk 5 (Süd)	48
Tab. 16:	Kennzahlen Stadtbezirk 6 (Südwest)	50

## Ausgewählte Indikatoren (Anmerkungen und Erläuterungen)

**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.

**Bautensität** 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 geiffen (Quelle: IT. NRW).

**Haushalte (Zahl und durchschnittliche Größe)** Das Haushaltgenerierungsverfahren erzeugt auf der Basis der Einwohnermeldedaten die Haushaltezahlen. Daher gelten auch hier die Ausführungen zu den Bevölkerungszahlen. Da es sich bei der Haushaltgenerierung 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.

## Auswertung/Wohnungsmarktbarometer 2011 - Stadt Bochum

Frage 1: In welchem Bereich sind Sie tätig?

Organisation	Anzahl
Wohnungsuntern., Genossenschaften, Hausverwaltungen	13
Makler und deren Verbände	4
Finanzierungsinstitute	2
Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -unternehmen)	2
Wissenschaft, Sachverständige	1
Architekten (und deren Verbände)	1
Mietervereine	1
Haus- und Grundeigentümergevereine	2
andere Bereiche	0
<b>Summe</b>	<b>26</b>

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

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	Eigentum				Mietwohnungen			
	ETW		EFH		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
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>sehr angespannt (5)</b>	0	0	2	0	3	0	1	4
<b>angespannt (4)</b>	9	2	4	5	8	8	8	8
<b>ausgewogen (3)</b>	5	12	8	11	8	8	6	9
<b>entspannt (2)</b>	5	4	5	5	5	9	5	2
<b>sehr entspannt (1)</b>	0	1	1	0	0	0	1	0
<b>keine Angabe</b>	7	7	6	5	2	1	5	3
<b>Durchschnittswert</b>	<b>3,2</b>	<b>2,8</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>	<b>3,4</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>	<b>3,6</b>

## Frage 3: Welche aktuellen Probleme sehen Sie auf dem Mietwohnungsmarkt?

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
ich sehe z. Z. keine Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Bochum	0
geringe Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich	5
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar	10
Bauland in Bochum zu teuer	5
Kosten für Bau/Modernisierung; Planung, Bauleitung, Vertrieb	6
zu wenig Dialog/Kooperation zw. Wohnungswirtschaft und Kommune	3
Widerstand von Nachbarn/Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben	2
Wohnungsbauförderung (Neubau, Modernisierung) ist nicht bedarfsgerecht/mangelhaft	3
abnehmender Bestand an Sozialwohnungen (Auslaufen der Bindungen; wenig Neubau)	4
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen (für große Familien/Wohngemeinschaften)	9
zu wenig kleine Wohnungen/Appartements	2
steigende Nettokaltmieten	0
steigende Nebenkosten	12
besondere Schwierigkeiten von Ausländern und Aussiedlern bei der Wohnungssuche	0
geringe Einkommen der Wohnungssuchenden/Mieter (Geringverdiener, Erwerbslose), die sich auf dem Bochumer Wohnungsmarkt nur schwer mit Wohnraum versorgen können	4
immer mehr "schwierige Mieter" (wegen ihres Verhaltens als Mieter/Mitbewohner)	7
zu hohe Ansprüche der Mieter an die Wohnung/an das Wohnumfeld	5
Vermieter haben zu hohe Ansprüche bei der Auswahl ihrer Mieter	0
Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsverluste, demographische Entwicklung)	5
Defizite im Wohnumfeld	1
schlechte Infrastruktur und/oder Verkehrsanbindung	0
Segregation nimmt zu und verursacht vor allem soziale Probleme in der Nachbarschaft	4
Segregation nimmt zu und verursacht erhebliche wohnungswirtschaftliche Probleme	2
Wohnungsbestände entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen der Nachfrager	7
Veränderungsprozesse in den Wohnungsbeständen durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	0
Leerstände (länger als 3 Monate; nicht modernisierungsbedingt)	2
negative Auswirkungen von Hartz IV	1
Mietrecht	7
Andere Probleme	2

## Frage 4: Welche aktuellen Probleme sehen Sie auf dem Eigentumsmarkt?

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
ich sehe z. Z. keine Probleme auf dem Eigentumsmarkt in Bochum	0
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar	9
Bauland in Bochum zu teuer	10
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb zu hoch	4
nachlassende Bautätigkeit im Eigentumsbereich	6
Bausparförderung nicht ausreichend	3
Förderung des Landes nicht ausreichend	4
Förderung der Stadt Bochum nicht ausreichend	1
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage der Objekte im Stadtgebiet	1
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an das Wohnumfeld	3
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	2
mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	5
Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsverluste, demographische Entwicklung)	5
schlechtes Infrastrukturangebot und/oder Verkehrsanbindung	0
Defizite im Wohnumfeld	2
Kapitalmarktlage/Kreditvergabe	1
negative Auswirkungen von Hartz IV	1
Baubestimmungen sind investitionshemmend	4
Diskussion um die Eigenheimzulage	11
Andere Probleme	0

## Frage 5: Wie wird nach Ihrer Einschätzung die Lage in den einzelnen Marktsegmenten kurzfristig in 1-2 Jahren aussehen?

kurzfristig (1-2 Jahre) wird der Wohnungsmarkt in Bochum ... sein	Eigentum				Mietwohnungsmarkt			
	ETW		EFH		oberes Preis-segment	normales Preis-segment	preisgebundenes Segment	
	oberes Preissegment	normales Preissegment	oberes Preissegment	normales Preissegment			1-2 Räume	größere WE
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>sehr angespannt</b> (5)	2	1	3	1	1	1	3	6
<b>angespannt</b> (4)	8	3	7	5	11	6	8	8
<b>ausgewogen</b> (3)	6	9	4	8	7	9	6	6
<b>entspannt</b> (2)	3	5	5	7	6	7	6	3
<b>sehr entspannt</b> (1)	0	2	1	0	0	1	0	0
<b>keine Angabe</b>	7	6	6	5	1	2	3	3
<b>Durchschnittswert</b>	<b>3,5</b>	<b>2,8</b>	<b>3,3</b>	<b>3,0</b>	<b>3,3</b>	<b>3,0</b>	<b>3,3</b>	<b>3,7</b>

**Frage 6:** Wie wird nach Ihrer Einschätzung die Lage in den einzelnen Marktsegmenten mittelfristig (in 3-5 Jahren) aussehen?

mittelfristig (3-5 Jahre) wird der Wohnungsmarkt in Bochum ... sein	Eigentum				Mietwohnungsmarkt			
	ETW		EFH		oberes Preis- segment	mittleres Preis- segment	preisgebundenes Segment	
	oberes Preissegment	normales Preissegment	oberes Preissegment	normales Preissegment			1-2 Räume	größere WE
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>sehr angespannt (5)</b>	2	2	3	2	2	1	1	5
<b>angespannt (4)</b>	6	2	6	5	10	6	10	9
<b>ausgewogen (3)</b>	8	10	7	9	8	11	5	5
<b>entspannt (2)</b>	2	4	4	5	5	6	6	3
<b>sehr entspannt (1)</b>	1	2	1	0	0	0	0	0
<b>keine Angabe</b>	7	6	5	5	1	2	4	4
<b>Durchschnittswert</b>	<b>3,3</b>	<b>2,9</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,4</b>	<b>3,1</b>	<b>3,3</b>	<b>3,7</b>

**Frage 7:** Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in den folgenden Marktsegmenten ein?

Das Investitionsklima ist derzeit ...	Eigentumsmaß- nahmen (Neubau)		Neubau von Miet- wohnungen	Bestands- maßnahmen (z.B.Sanierung)	Erwerb von bestehendem Wohnraum
	ETW	EFH			
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>sehr schlecht (5)</b>	2	0	5	0	1
<b>eher schlecht (4)</b>	7	8	14	7	4
<b>weder gut noch schlecht (3)</b>	7	8	5	10	12
<b>eher gut (2)</b>	2	2	0	8	7
<b>sehr gut (1)</b>	1	2	0	1	1
<b>keine Angabe</b>	7	6	2	0	1
<b>Durchschnittswert</b>	<b>3,4</b>	<b>3,1</b>	<b>4,0</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>

**Frage 8a:** Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima derzeit positiv, kaum bzw. gar nicht oder negativ beeinflussen.

beim Neubau im <u>Eigentumsbereich</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)	keine Angaben
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	2	9	8	7
Kosten von Bauland	1	5	13	7
Verfügbarkeit von Bauland	0	5	14	7
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	1	11	7	7
Finanzierungsbedingungen	11	6	1	8
Einkommensentwicklung der Nachfrager	4	8	6	8
Steuer- und Abschreibungsrecht	2	8	8	8
Renditeerwartungen	1	11	5	9
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	5	7	7	7
absehbare demographische Entwicklung	1	9	10	6
Infrastrukturangebot	8	9	2	7
ggf. sonstiges	0	0	0	26

**Frage 8b:** Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima derzeit positiv, kaum bzw. gar nicht oder negativ beeinflussen.

beim Neubau von <u>Mietwohnungen</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)	keine Angaben
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
kommunale Planungs- u. Genehmigungspraxis	0	15	8	3
Kosten von Bauland	1	7	15	3
Verfügbarkeit von Bauland	0	4	19	3
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	1	13	10	2
Finanzierungsbedingungen	14	8	2	2
Sozialstruktur der Mieter/Wohnungssuchenden	0	13	11	2
Zahlungsfähigkeit der Mieter/Wohnungssuchenden	2	8	14	2
Steuer- und Abschreibungsrecht	2	13	9	2
Renditeerwartungen	3	8	12	3
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	2	12	9	3
Mietrecht	0	9	15	2
absehbare demographische Entwicklung	3	9	11	3
Infrastrukturangebot	6	12	3	5
ggf. sonstiges	0	0	0	26

**Frage 8c:** Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima derzeit positiv, kaum bzw. gar nicht 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)	kaum oder gar nicht aus	negativ aus (als Hemmnis)	keine Angaben
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	2	15	8	1
rechtliche Umlagemöglichkeiten der Kosten auf die Mieten	5	7	13	1
Probleme bei der Umsetzung (im bewohnten Haus)	0	8	17	1
Sozialstruktur der Mieter	0	10	14	2
Möglichkeit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohn.	3	18	3	2
Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	2	12	10	2
Steuer- und Abschreibungsrecht	4	11	9	2
Renditeerwartungen	5	10	10	1
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	4	9	11	2
Mietrecht	0	9	16	1
absehbare demographische Entwicklung	4	13	8	1
Infrastrukturangebot	6	15	3	2
ggf. sonstiges	0	0	0	26

**Frage 9:** Ein Ausblick: Mit welchem Investitionsklima rechnen Sie in 3-5 Jahren?

Das Investitionsklima wird ... sein	Eigentumsmaßnahmen (Neubau)		Neubau von Mietwohnungen	Bestandsmaßnahmen (z.B. Sanierung)	Erwerb von bestehendem Wohnraum
	ETW	EFH			
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>sehr verschlechtern (5)</b>	0	5	3	0	1
<b>eher verschlechtern (4)</b>	7	10	10	7	5
<b>nicht verändern (3)</b>	11	4	8	5	10
<b>eher verbessern (2)</b>	1	1	2	13	7
<b>sehr verbessern (1)</b>	0	0	0	0	2
<b>keine Angabe</b>	7	6	3	1	1
<b>Durchschnittswert</b>	<b>3,3</b>	<b>4,0</b>	<b>3,6</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>

Frage 10a: Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage im Segment „Wohnraum für alte Menschen“?

Die Marktlage im Segment "Wohnraum für ältere Menschen" ist ...	Eigentum	Miet-WE
<b>sehr angespannt</b> (5)	6	10
<b>angespannt</b> (4)	13	12
<b>ausgewogen</b> (3)	3	3
<b>entspannt</b> (2)	0	0
<b>sehr entspannt</b> (1)	0	0
<b>keine Angabe</b>	4	1
<b>Durchschnittswert</b>	<b>4,1</b>	<b>4,3</b>

Frage 10b: Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in diesem Marktsegment ein?

Das Investitionsklima in diesem Segment ist ...	Eigentum	Miet-WE
<b>sehr schlecht</b> (5)	1	0
<b>eher schlecht</b> (4)	6	8
<b>weder gut noch schlecht</b> (3)	6	7
<b>eher gut</b> (2)	9	10
<b>sehr gut</b> (1)	0	1
<b>keine Angabe</b>	4	0
<b>Durchschnittswert</b>	<b>3,0</b>	<b>2,8</b>

Frage 10c: Welche Wohnform halten Sie in diesem Marktsegment für geeignet?

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
Wohngemeinschaften	10
Betreutes Wohnen	17
Pflegeinseln	4
Sonstige	6

Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

## Wohnungsmarktexterten

### Liste der teilnehmenden Institutionen beim Wohnungsmarktbarometer 2011

- Architekturbüro Burkat; Cramerstr. 39, Bochum
- BmB - Bauen mit Beteiligung Bauträgergesellschaft; Vierhausstr. 112, Bochum
- Baugenossenschaft 1924 eG; Querenburger Str. 5, Bochum
- Baugenossenschaft „Heimat“ BO-Stiepel eG; Unterfeldstr. 22, Bochum
- Bochumer Wohnstättengenossenschaft eG; Saladin-Schmitt-Str. 5, Bochum
- Deutsche Annington Westfalen GmbH; Hülshof 24, Dortmund
- Ev. Fachhochschule RWL Bochum; Immanuel-Kant-Str. 18-20, Bochum
- GAGFAH Immobilien Management; Rüttenscheider Str. 28-20, Essen
- Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG; Am Hülsenbusch 56, Bochum
- Gerdt Menne Immobilien; Viktoriastr. 29, Bochum
- Grundhöfer Invest & Immobilien; Huestr. 5, Bochum
- Hackert Bau- und Grundstücksgesellschaft; Herner Str. 233, Bochum
- Häusser Bau GmbH Bauträgergesellschaft; Kirchharpener Str. 53, Bochum
- Haus- und Grundeigentümergeverein Bochum e. V.; Viktoriastr. 63, Bochum
- Haus- u. Grundbesitzerverein Bo.-Linden/Dahlhsn. e.V.; Hattinger Str. 832, Bochum
- Knaup und Krampe Immobilien GmbH; Klinikstr. 73, Bochum
- LBS Immobilien GmbH; Hattinger Str. 225, 44795 Bochum
- LEG Wohnen NRW GmbH, Niederlassung DO; Karl-Harr-Str. 5, Dortmund
- Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend; Brückstr. 58, Bochum
- Nationalbank AG; Bongardstr. 28, Bochum
- Sparkasse Bochum - Immobiliendienst -; Dr.-Ruer-Platz Bochum
- THS Treuhandstelle GmbH; Nordsternplatz 1, Gelsenkirchen
- UHB Wohnungs-GmbH; Freiligrathstr. 6, Bochum
- VBW Bauen und Wohnen GmbH; Wirmerstr. 28, Bochum
- Volksbank Ruhr-Mitte; Goldbergplatz 2-4, Gelsenkirchen

Ein herzliches Dankeschön an alle Wohnungsmarktextertinnen und -experten für die Unterstützung bei der Erstellung des Wohnungsmarktbarometers 2011!

## Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

Quellenangabe und Definition zu den einzelnen Indikatoren siehe Anhang „Ausgewählte Indikatoren“

	Fläche (qkm)	Einwohner (wohnbe- rechtigte Bevölk.)	Ein- wohner /qkm	Aus- län- der- Anteil (%)	Arbeits- losen- quotient	Wan- derungs- saldo	Alten- Quotient	Jugend- Quotient	Haushalte	durch- schnittl. Haus- halts- größe	Wohn- gebäude	EFH/ZFH (Anzahl Gebäude)
10 Grumme	5,74	12.630	2.200	6,2	5,5	4	51,9	21,7	6.710	1,85	1.890	800
11 Gleisdreieck	1,28	8.421	6.579	18,8	13,1	118	34,0	18,4	5.050	1,59	770	120
13 Altenbochum	3,07	11.998	3.908	5,4	6,8	73	60,1	20,6	6.510	1,77	1.760	900
14 Südingen	2,66	16.772	6.305	7,5	6,6	63	38,1	16,9	10.170	1,63	1.970	550
15 Kruppwerke	6,62	14.750	2.228	22,3	13,9	72	33,4	26,1	7.820	1,87	2.030	920
16 Hamme	3,97	14.922	3.759	15,2	11,7	-117	33,2	24,2	8.140	1,82	1.650	450
17 Hordel	2,33	3.266	1.402	5,8	6,6	-4	44,1	27,4	1.500	2,18	950	830
18 Hofstede	3,17	9.852	3.108	10,8	11,3	7	44,9	25,4	5.050	1,94	1.470	750
19 Riemke	3,76	7.509	1.997	8,6	9,6	97	47,6	24,3	3.910	1,89	1.190	570
<b>1 Mitte</b>	<b>32,60</b>	<b>100.120</b>	<b>3.071</b>	<b>11,7</b>	<b>9,6</b>	<b>313</b>	<b>41,8</b>	<b>22,2</b>	<b>54.900</b>	<b>1,79</b>	<b>13.680</b>	<b>5.890</b>
24 Günnigfeld	1,63	5.636	3.458	7,9	10,9	-31	38,8	29,0	2.800	2,01	930	510
25 Wat-Mitte	4,47	21.493	4.808	11,7	13,0	33	48,2	27,4	11.110	1,91	2.900	1.210
26 Leithe	2,78	7.338	2.640	8,6	10,1	36	45,8	28,5	3.630	2	1.160	600
27 Westenfild	3,76	10.551	2.806	7,5	9,6	-110	54,6	26,2	5.400	1,96	1.190	430
28 Höntrop	8,04	17.327	2.155	5,0	7,4	-128	51,5	27,0	8.280	2,07	2.960	1.910
29 Eppendorf	3,19	9.777	3.065	2,2	5,3	-2	62,8	23,8	4.950	1,96	2.040	1.380
<b>2 Wattenscheid</b>	<b>23,87</b>	<b>72.122</b>	<b>3.021</b>	<b>7,6</b>	<b>9,7</b>	<b>-202</b>	<b>50,8</b>	<b>26,9</b>	<b>36.200</b>	<b>1,98</b>	<b>11.180</b>	<b>6.040</b>
36 Bergen/Hiltrop	4,89	10.694	2.187	5,8	7,8	65	54,6	27,6	5.010	2,07	2.250	1.620
37 Gerthe	5,90	9.308	1.578	6,5	8,6	-27	42,5	27,3	4.560	2,02	1.560	940
Harpen/												
38 Rosenberg	3,92	8.879	2.265	5,1	7,1	57	62,0	27,0	4.160	2,09	1.540	1.090
Kornharpen/												
39 Voede-Abzweig	4,15	7.636	1.840	6,9	8,9	-3	51,3	21,8	4.150	1,83	1.290	740
<b>3 Nord</b>	<b>18,86</b>	<b>36.517</b>	<b>1.936</b>	<b>6,0</b>	<b>8,1</b>	<b>92</b>	<b>52,3</b>	<b>26,1</b>	<b>17.900</b>	<b>2,01</b>	<b>6.640</b>	<b>4.390</b>
46 Laer	4,45	6.149	1.382	9,9	9,0	7	44,8	25,6	3.020	2,03	760	360
47 Werne	4,86	14.895	3.065	9,9	11,3	-48	45,9	27,0	7.520	1,94	2.100	920
48 Langendreer	11,54	25.597	2.218	6,5	8,1	-49	49,8	27,5	12.500	2,02	4.220	2.460
49 Alter Bahnhof	2,61	6.651	2.548	11,5	10,7	-48	38,0	27,0	3.410	1,95	880	350
<b>4 Ost</b>	<b>23,46</b>	<b>53.292</b>	<b>2.272</b>	<b>8,5</b>	<b>9,4</b>	<b>-138</b>	<b>46,5</b>	<b>27,1</b>	<b>26.400</b>	<b>1,99</b>	<b>7.960</b>	<b>4.090</b>
Wiemelhausen/												
53 Brenschede	5,45	18.150	3.330	5,4	4,7	10	51,9	22,4	9.400	1,90	3.060	1.810
54 Stiepel	12,46	11.311	908	2,5	3,2	55	57,7	26,5	5.460	2,07	2.890	2.320
55 Querenburg	9,20	19.908	2.164	21,5	9,6	-11	29,4	24,6	9.830	2,01	1.950	1.360
<b>5 Süd</b>	<b>27,11</b>	<b>49.369</b>	<b>1.821</b>	<b>11,2</b>	<b>6,5</b>	<b>54</b>	<b>43,2</b>	<b>24,2</b>	<b>24.700</b>	<b>1,98</b>	<b>7.900</b>	<b>5.490</b>
63 Weitmar-Mitte	4,67	15.370	3.291	7,2	8,1	214	56,1	24,8	8.180	1,85	2.600	1.520
64 Weitmar-Mark	5,26	12.355	2.349	2,8	5,4	70	59,1	23,5	6.250	1,96	2.310	1.410
65 Linden	4,61	14.254	3.092	4,4	6,0	-54	52,5	26,9	6.880	2,06	2.790	1.940
66 Dahlhausen	4,96	13.146	2.650	6,5	7,6	119	48,9	28,8	6.200	2,10	2.460	1.550
<b>6 Südwest</b>	<b>19,50</b>	<b>55.125</b>	<b>2.827</b>	<b>5,3</b>	<b>6,8</b>	<b>349</b>	<b>54,1</b>	<b>26,0</b>	<b>27.500</b>	<b>1,98</b>	<b>10.160</b>	<b>6.420</b>
<b>Bochum Gesamt</b>	<b>145,40</b>	<b>366.545</b>	<b>2.521</b>	<b>8,8</b>	<b>8,7</b>	<b>468</b>	<b>47,2</b>	<b>25,0</b>	<b>187.500</b>	<b>1,93</b>	<b>57.500</b>	<b>32.300</b>

Anteil EFH/ ZFH an Gesamtgebäude (%)	Wohnungsbestand	Eigentümerquote (in %)	Leerstandsquote (in %)	Sozialwohnungsbestand	Anteil öff. geförd. WE (%)	Wohnfläche je Wohnung (qm)	Wohnfläche je Einwohner (qm)	Bodenrichtwert individ. Wo.-bau (€/qm)	Bodenrichtwert Geschosswo.-bau (€/qm)	Miete aus Zeitungsanalyse (kumuliert 2010)	
42,3	7.420	19,0	6,0	257	3,5	74,4	43,7	230	225	*	10 Grumme
15,6	4.450	8,0	7,0	315	7,1	64,5	34,1	230#	225#	*	11 Gleisdreieck
51,1	6.500	21,0	3,0	723	11,1	70,5	38,2	230	225	*	13 Altenbochum
27,9	10.120	16,0	5,0	467	4,6	68,8	41,5	230	225	*	14 Süddinnenstadt
45,3	8.250	14,0	5,0	391	4,7	57,7	32,3	195	185	*	15 Kruppwerke
27,3	8.790	13,0	5,0	635	7,2	60,3	35,5	195	185	*	16 Hamme
87,4	1.600	51,0	3,0	181	11,3	69,1	33,8	195	185	*	17 Hordel
51,0	5.380	21,0	4,0	560	10,4	66,2	36,1	195	185	*	18 Hofstede
47,9	4.300	21,0	5,0	225	5,2	62,8	35,9	195	185	*	19 Riemke
<b>43,1</b>	<b>56.810</b>	<b>17,0</b>	<b>5,0</b>	<b>3.754</b>	<b>6,6</b>	<b>65,8</b>	<b>37,3</b>	<b>195-230</b>	<b>185-225</b>	<b>5,55</b>	<b>1 Mitte</b>
54,8	3.310	26,0	5,0	122	3,7	63,4	37,2	210	195	*	24 Günnigfeld
41,7	12.840	17,0	4,0	648	5,0	63,2	37,7	210#	195#	*	25 Wat-Mitte
51,7	4.240	20,0	5,0	233	5,5	62,3	36,0	210	195	*	26 Leithe
36,1	5.870	22,0	4,0	439	7,5	70,0	38,9	210	195	*	27 Westenfeld
64,5	8.890	32,0	4,0	1.058	11,9	77,5	39,8	250	215	*	28 Höntrop
67,6	5.380	35,0	3,0	325	6,0	77,6	42,7	250	215	*	29 Eppendorf
<b>54,0</b>	<b>40.530</b>	<b>25,0</b>	<b>4,0</b>	<b>2.825</b>	<b>7,0</b>	<b>69,2</b>	<b>38,9</b>	<b>210-250</b>	<b>195-215</b>	<b>5,21</b>	<b>2 Wattenscheid</b>
72,0	5.520	32,0	3,0	752	13,6	71,0	36,6	220	215	*	36 Bergen/Hiltrop
60,3	4.680	27,0	4,0	414	8,8	73,0	36,7	220	215	*	37 Gerthe
70,8	4.430	34,0	2,0	309	7,0	75,3	37,6	220	215	*	38 Rosenberg
57,4	4.220	22,0	4,0	371	8,8	67,1	37,1	220	215	*	Kornharpen/ 39 Voede-Abzweig
<b>66,1</b>	<b>18.850</b>	<b>29,0</b>	<b>3,0</b>	<b>1.846</b>	<b>9,8</b>	<b>71,6</b>	<b>37,0</b>	<b>220</b>	<b>215</b>	<b>5,54</b>	<b>3 Nord</b>
47,4	3.070	21,0	4,0	630	20,5	72,1	36,0	220	200	*	46 Laer
43,8	8.210	19,0	4,0	978	11,9	64,2	35,4	220	200	*	47 Werne
58,3	13.520	26,0	4,0	1.605	11,9	71,8	37,9	220	200	*	48 Langendreer Langendreer-
39,8	3.710	17,0	5,0	161	4,3	63,7	35,5	220	200	*	49 Alter Bahnhof
<b>51,4</b>	<b>28.510</b>	<b>22,0</b>	<b>4,0</b>	<b>3.374</b>	<b>11,8</b>	<b>68,6</b>	<b>36,7</b>	<b>220</b>	<b>200</b>	<b>5,28</b>	<b>4 Ost</b>
59,2	9.390	30,0	4,0	816	8,7	77,0	39,8	260	245	*	Wiemelhausen/ 53 Brenschede
80,3	5.840	44,0	3,0	87	1,5	91,0	47,0	260	245	*	54 Stiepel
69,7	7.140	26,0	5,0	2.289	32,1	80,7	29,0	260	245	*	55 Querenburg
<b>69,5</b>	<b>22.370</b>	<b>32,0</b>	<b>4,0</b>	<b>3.192</b>	<b>14,3</b>	<b>81,8</b>	<b>37,1</b>	<b>260</b>	<b>245</b>	<b>5,61</b>	<b>5 Süd</b>
58,5	8.530	25,0	3,0	479	5,6	70,4	39,1	195	185	*	63 Weitmar-Mitte
61,0	6.610	37,0	3,0	412	6,2	77,5	41,5	260	245	*	64 Weitmar-Mark
69,5	7.390	37,0	4,0	595	8,1	78,1	40,5	225	205	*	65 Linden
63,0	6.960	33,0	3,0	605	8,7	75,1	39,8	225	205	*	66 Dahlhausen
<b>63,2</b>	<b>29.490</b>	<b>33,0</b>	<b>3,0</b>	<b>2.091</b>	<b>7,1</b>	<b>75,0</b>	<b>40,1</b>	<b>195-225</b>	<b>185-205</b>	<b>5,48</b>	<b>6 Südwest</b>
<b>56,2</b>	<b>196.600</b>	<b>25,0</b>	<b>4,0</b>	<b>17.082</b>	<b>8,7</b>	<b>70,6</b>	<b>37,9</b>	<b>245</b>	<b>210</b>	<b>5,42</b>	<b>Bochum Gesamt</b>

\* = Wert nicht ermittelt  
# = ohne Kernbereich

## Rahmenplanung und Entwicklungskonzepte

- 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
- Masterplan Universität - Stadt (2009)  
Entwicklungs- und Handlungskonzept  
ISBN: 978-3-8093-0254-4
- Zur Masterplandiskussion (2009)  
Innenstadt Bochum - Pläne, Projekte,  
Perspektiven  
ISBN: 978-3-8093-0251-3

## Wettbewerbe und Gutachterverfahren

- 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 Realisierungswettbewerbs  
ISBN: 978-3-8093-0259-9
- Neues Gymnasium Bochum (2009)  
Begrenzter Wettbewerb | Dokumentation  
Hrsg.: Entwicklungsgesellschaft Ruhr mbH  
und Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
- Campus Quartier Lennerhof (2008)  
Ideenkonkurrenz  
Hrsg.: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt  
ISBN: 978-3-8093-024-6
- Bermudalicht (2008)  
Dokumentation der Planung  
ISBN: 978-3-8093-0247-6
- Hauptschule Wattenscheid-Mitte (2008)  
Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs  
ISBN: 978-3-8093-0245-2
- Wettbewerb Deutsches Bergbau-Museum  
(2007)  
Erweiterungsbau für Sonderausstellungen  
ISBN: 978-3-8093-0239-2

## Denkmalpflege

- 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 Bauforschung  
ISBN: 978-3-8093-0249-0
- Tag des offenen Denkmals 2007  
Orte der Einkehr und des Gebets  
Historische Sakralbauten  
ISBN: 978-3-8093-0244-5
- Tag des offenen Denkmals 2006  
Rasen, Rosen und Rabatten  
Historische Gärten und Parks
- Tag des offenen Denkmals 2005  
Krieg und Frieden
- Tag des offenen Denkmals 2004  
Wie läuft's? - Schwerpunktthema Wasser
- Tag des offenen Denkmals 2003  
Geschichte hautnah: Wohnen im Baudenkmal



