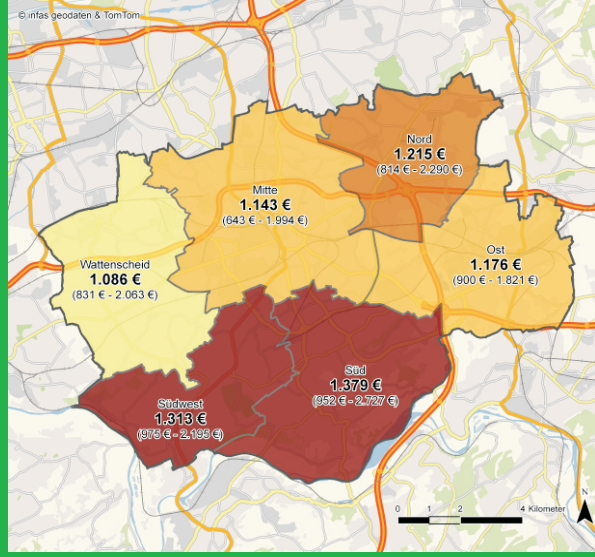


# WOHNUNGSMARKT BAROMETER Bochum 2013



# Wohnungsmarktbarometer 2013

| Inhalt                                                                        | Seite |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Vorwort.....                                                                  | 01    |
| 1 Expertenbefragung.....                                                      | 02    |
| 2 Preisdatenauswertung für Mietwohnungen und Wohneigentum.....                | 08    |
| 2.1 Mietwohnungen.....                                                        | 08    |
| 2.2 Wohneigentum.....                                                         | 14    |
| 3 Zusammenfassung.....                                                        | 17    |
| 4 Liste der teilnehmenden Institutionen beim Wohnungsmarktbarometer 2013..... | 18    |

## Impressum

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

Rückfragen: Wolfgang Loke

Fon: 0234-910-3795  
Fax: 0234-910-2343  
E-Mail: amt61@bochum.de  
Internet: [www.bochum.de](http://www.bochum.de)

Texte: Marianne Booke, Wolfgang Loke

Layout: Susanne Alschewsky

ISBN: 978 - 3 - 8093-0294-0

## Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Leserinnen und Leser,

Ziel der Stadt Bochum ist es, für alle Einwohnerinnen und Einwohner sowie alle, die künftig in unserer Stadt wohnen möchten, geeigneten Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche in den verschiedenen Preissegmenten anzubieten. Ergebnis: Bochum ist ein guter und nachgefragter Wohnstandort, hier lebt man gerne.

Allerdings gibt es auf dem Bochumer Wohnungsmarkt Anzeichen für eine mögliche Änderung der bisherigen Lage. Wurde bislang stets von einer entspannten Wohnungsmarktlage gesprochen, zeigt sich die aktuelle Situation gesamtstädtisch zwar immer noch ausgeglichen - einige Experten bezeichnen einzelne Marktsegmente je-

doch bereits als angespannt. Diese Einschätzungen beziehen sich sowohl auf studententaugliche als auch alten- und behindertengerecht ausgestattete Mietwohnungen. Darüber hinaus stellen vor allem große preisgünstige Wohnungen für Familien ein knappes Gut dar.

Dies lässt sich auch anhand der Preisdaten von Angebotsmieten belegen, die in diesem Jahr erstmalig - anstelle der bisherigen Zeitungsanalyse - internetbasiert von einem externen Dienstleister geliefert werden. Dies hat vor allem den Vorteil, dass eine umfangreichere Datensammlung ausgewertet werden kann und dass übergreifende Aussagen zum Immobilienmarkt möglich werden.

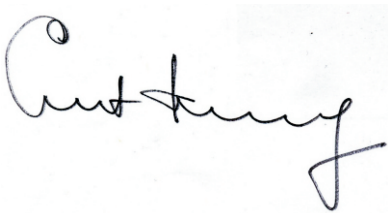
Frühzeitig auf Veränderungen aufmerksam zu machen ist eine zentrale Aufgabe der kontinuierlichen Woh-

nungsmarktbeobachtung, die die Stadt Bochum seit 2002 durchführt. Daraus können Kommunalpolitik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und andere Marktakteure gegebenenfalls notwendige Handlungserfordernisse ableiten.

Ein Wohnungsmarktbericht mit umfassenden Daten und Statistiken zum Wohnungsmarktgeschehen erscheint, sobald die endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Zensus 2011 - auch kleinräumig - veröffentlicht sind.

Ich bedanke mich bei allen, die an der Befragung teilgenommen sowie an der Erarbeitung und Fortschreibung des Wohnungsmarktbarometers 2013 mitgewirkt haben und wünsche Ihnen eine interessante Lektüre!

Ihr



**Dr. Ernst Kratzsch**  
Stadtbaurat



# 1 Expertenbefragung

## Vorbemerkung

Zum nunmehr 11. Mal erscheint mit dem Wohnungsmarktbarometer 2013 die jährliche Expertenbefragung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes. Einschätzungen zur aktuellen und zukünftigen Lage auf dem Wohnungsmarkt wurden dafür anhand eines Fragebogens erfasst und ausgewertet. Durch die kontinuierliche Fortschreibung der standardisierten Daten seit dem Jahr 2003 ist es möglich, in der Zeitreihe zwischen kurzfristigen Schwankungen und längerfristigen Trends zu unterscheiden.

**Akteure** | In diesem Jahr wurden 57 Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarktes um ihre Einschätzung zur aktuellen Lage des Bochumer Wohnungsmarktes gebeten. Leider hat nur jeder vierte an der Befragung teilgenommen. Dennoch ermöglichen die Ergebnisse einen guten qualitativen Überblick über die aktuelle Lage auf dem Bochumer Miet- und Eigentumsmarkt und können Trends und Entwicklungstendenzen aufzeigen. Die Teilnehmer entstammen sehr unterschiedlichen Bereichen. Knapp die Hälfte sind der Wohnungs- und Bauwirtschaft zugehörig, deren Gebäude- und Wohnungsbestände sich über das gesamte Stadtgebiet Bochums verteilen. Die Expertinnen und Experten wurden gebeten, ihre Bewertung aus Sicht der Nachfrage vorzunehmen. Wenn daher von einem „angespannten“ Markt die Rede ist, besteht ein Versorgungsdefizit

an Wohnungen in dem betreffenden Segment. Das heißt: Für die Nachfrage findet sich kein entsprechendes Wohnraumangebot. Typischerweise geht dies einher mit relativ hohen Mieten. Ein „entspannter“ Markt beschreibt demgegenüber ein Überangebot an Wohnungen. Eine als „entspannt“ gewertete Marktlage bringt meist niedrige Mieten mit sich, gleichzeitig birgt sie aber auch die Gefahr von Leerständen. Entspricht das Angebot an Wohnraum der Nachfrage, wird der Markt als „ausgewogen“ bezeichnet.

**Auswertung** | Die geringe Rücklaufquote stellt die Auswertung der Befragungsergebnisse vor eine besondere Herausforderung. Der Fokus liegt daher, mehr denn je, auf einer qualitativen Herangehensweise. Zudem gehen die Meinungen der Expertinnen und Experten zum Teil so stark auseinander, dass die belastbare Identifizierung von klaren Entwicklungstendenzen erschwert wird. Dieses breit gestreute Meinungsbild ist vermutlich darauf zurück zu führen, dass jede Expertin und jeder Experte, aus ihrer spezifischen beruflichen Tätigkeit heraus, eine andere Sichtweise auf das Untersuchungsfeld erlangt hat.

**Segmente** | Traditionell werden die Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarktes um ihre Einschätzungen für die Teilmärkte Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt

gebeten. Die Befragung konzentriert sich im Bereich des Marktes für Mietwohnungen (MW) sowohl auf nicht preisgebundene als auch auf preisgebundene Wohnungen. Beim Wohneigentum sind es die Wohnungstypen Einfamilienhaus (EFH) und Eigentumswohnung (ETW), die jeweils nach dem normalen und dem oberen Preissegment aufgeschlüsselt werden.

## Marktlage

**Aktuelle Situation** | Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass der Bochumer Wohnungsmarkt als weitgehend ausgewogen bewertet wird, jedoch mit teilweise deutlichen Anspannungstendenzen. Am angespanntesten wird die Lage bei den preisgebundenen größeren Wohneinheiten und bei den preisgebundenen Ein- bis Zwei-Raum-Wohnungen bewertet. Etwas leichtere Anspannungstendenzen zeigen sich in den Bereichen Eigentumswohnungen im oberen Preissegment, bei Einfamilienhäusern im normalen Preissegment und beim Mietwohnungsmarkt sowohl im normalen als auch im oberen Preissegment. Am entspanntesten wird die Lage im normalen Preissegment der Eigentumswohnungen bewertet. Insgesamt zeigt sich die Situation am Mietwohnungsmarkt angespannter als am Eigentumsmarkt. Im Vergleich mit den Vorjahren wird deutlich, dass sich die Situation der preisgebundenen größeren Woh-

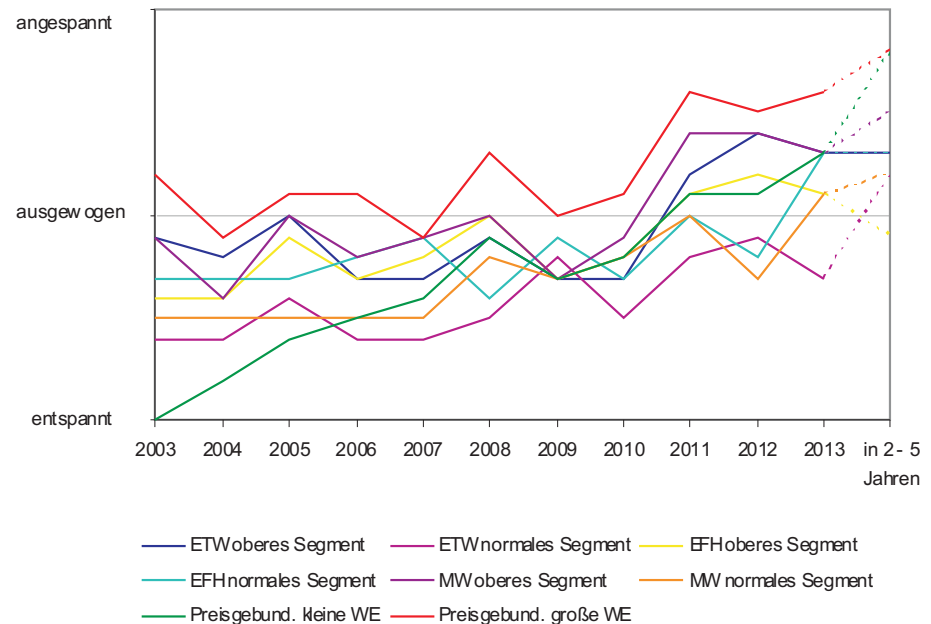
neinheiten weiter angespannt hat. 2010 war dies noch der einzige Bereich, in dem überhaupt Anspannungstendenzen identifiziert wurden. Heute hingegen wird lediglich der Teilbereich Eigentumswohnungen im normalen Preissegment entspannt bewertet. Werden die mittelfristigen Prognosen aus 2010 mit den Bewertungen für 2013 verglichen, wird deutlich, dass bereits damals von einer Verschlechterung der Situation bei preisgebundenen größeren Wohneinheiten ausgegangen wurde. Die tatsächliche Wertung in 2013 liegt allerdings noch deutlich im angespannten Bereich als prognostiziert. Auffällig ist darüber hinaus, dass die Erwartungen aus 2010 in den anderen Teilbereichen sehr nah an die Werte für 2013 heranreichen. Lediglich im oberen Preissegment der Eigentumswohnungen und im normalen Preissegment der Einfamilienhäuser entwickelte sich die Lage anscheinend etwas besser als erwartet.

**Entwicklung** | Bei Betrachtung der Zeitreihen fällt auf, dass die großen Sozialwohnungen über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg angespannter bewertet werden als die anderen. Die drastischste Entwicklung zeigt sich jedoch im Bereich der preisgebundenen, kleinen Sozialwohnungen. Während die Situation in 2003 noch als deutlich entspannt gewertet wurde und z. B. Wohnungszusammenlegungen oftmals als bewährte Strategie erschien, handelt es sich heute um eines der angespanntesten Segmente.

**Ausblick** | Für die Zukunft gehen die Befragungsteilnehmer davon aus, dass sich die Situation für die Nachfrager weiter verschärfen wird. Besonders in den Segmenten der kleinen preisgebundenen Mietwohnungen und der Eigentumswohnungen im normalen Preissegment gehen sie von einer signifikanten Verschärfung der Situation aus. Dies ist bemerkenswert, weil es sich beim

letztgenannten um das einzige in 2013 als entspannt bewertete Segment handelt. Lediglich bei den Eigentumswohnungen im oberen Preissegment wird eine leichte Entspannung erwartet. Es fällt wiederholt auf, dass die Entwicklung des Mietwohnungsmarktes insgesamt pessimistischer eingeschätzt wird als die des Eigentumsmarktes.

### Beurteilung der Wohnungsmarktlage (inkl. Einschätzung der künftigen Marktentwicklung)



Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

## Probleme auf den Wohnungsmärkten

| MIETWOHNUNGSMARKT                          |                                                                                                        | EIGENTUMSMARKT   |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Bevölkerungsentwicklung                    | zu wenig geeignetes Bauland                                                                            |                  |
| steigende Mietbelastung                    | Kosten für Bau/Modernisierung<br>Planung/Bauleitung<br>Vertrieb zu hoch                                | Bauland zu teuer |
| schwierige Mieter                          | unzureichendes<br>Förderangebot                                                                        |                  |
| zu wenig große und<br>bezahlbare Wohnungen | Wohnungsangebot entspricht<br>nicht den Anforderungen der<br>Nachfrager (Ausstattung und<br>Zuschnitt) |                  |

## Probleme auf den Wohnungsmärkten

Zur Darstellung von Problemen auf dem Mietwohnungs- wie Eigentumsmarkt wurden die Expertinnen und Experten darum gebeten, aus einer Auflistung möglicher Konfliktthemen fünf für sie zutreffende Punkte auszuwählen.

**Mietwohnungsmarkt** | Wie in den vergangenen Jahren wurden mehrfach der Mangel an geeignetem Bauland und die zu hohen Kosten für Bau und Modernisierung sowie die vermehrte Konfrontation der Vermieter mit „schwierigen Mietern“ benannt. Als problematisch wird zudem erachtet, dass das Wohnungsangebot nicht den Anforderungen der Nachfrager entspricht und grundsätzlich zu wenig große und bezahlbare Wohnungen auf dem Markt angeboten werden. Dies deckt sich mit den Einschätzungen, die die Expertinnen und Experten zur aktuellen Lage des Marktes abgegeben haben. Weitere Probleme sind das unzu-

reichende Förderangebot, die steigende Mietbelastung und die Bevölkerungsentwicklung. Letztere dürfte sich vor allem auf die demografische Entwicklung und die Verluste durch Abwanderungen beziehen. An dieser Stelle zeigt sich jedoch ein gewisser Widerspruch in den Einschätzungen der Expertinnen und Experten. Die Bevölkerungsverluste durch die demografische Entwicklung und Abwanderungen werden einerseits als Problem wahrgenommen, obwohl andererseits allgemein von einer Verschärfung der Situation für die Nachfrager am Markt ausgegangen wird. Dies ist vor dem Hintergrund verwunderlich, als dass durch den demografischen Wandel eigentlich eine Entspannung des Marktes impliziert wird.

**Eigentumsmarkt** | Auf dem Eigentumsmarkt zeichnet sich ein ähnliches Bild ab. Auch hier wird bemängelt, dass zu wenig oder zu wenig ge-

eignetes Bauland zu moderaten Preisen zur Verfügung steht. Auch werden die Kosten für Bau, Planung und Vertrieb als Problem benannt. Weitere Nennungen der befragten Personen konzentrieren sich auf das unzureichende Förderangebot und die zu hohen Ansprüche der Nachfrager bezüglich Ausstattung und Zuschnitt der Objekte. Interessant ist, dass die Bevölkerungsentwicklung, im Gegensatz zu den Vorjahren, auf dem Eigentumsmarkt in 2013 mehrheitlich nicht mehr als Problem wahrgenommen wird.

## Investitionsklima

Im Rahmen der Befragung wurden die Expertinnen und Experten auch um ihre Einschätzungen über das Investitionsklima gebeten. Dabei ging es zum einen darum, das aktuelle Investitionsklima einzuschätzen, zum anderen darum, die Faktoren zu definieren, die es positiv respektive negativ beeinflussen.

**Aktuelles Investitionsklima** | Das Investitionsklima in den Marktsegmenten Neubau von Eigentumswohnungen und Neubau von Einfamilienhäusern wird mehrheitlich als eher gut bewertet. Die Segmente Bestandsmaßnahmen und Erwerb von bestehendem Wohnraum als weder gut noch schlecht. Lediglich die Investitionstätigkeit in den Neubau von Mietwohnungen wird als eher schlecht bewertet. Ein Vergleich mit den Vorjahren fördert interessante Erkenntnisse zutage. So wurde das

in den Segmenten Neubau von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern 2010 noch als eher schlecht bewertet. Dies kehrte sich über 2012 hinaus um, wurde neutral und in 2013 schließlich als eher gut eingeschätzt. Auffällig ist ferner, dass das Investitionsklima im Mietwohnungsbau über die Jahre hinweg kontinuierlich als schlecht bewertet wurde.

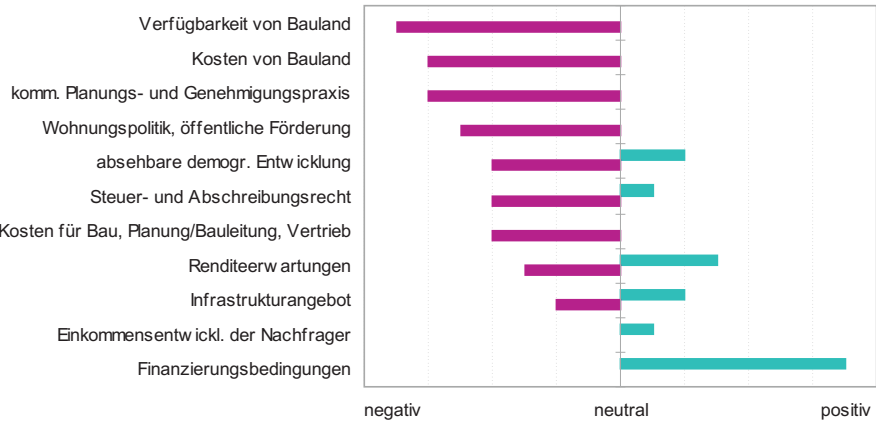
**Einflussfaktoren auf das Investitionsklima** | Die Faktoren, die sich auf das Investitionsklima auswirken sind vielfältig und variieren je nach Marktsegment. Es bietet sich daher eine differenzierte Betrachtung der Segmente an.

**Investitionsfaktoren im Neubaubereich** | Im Eigentumsbereich (Neubau) werden vier Faktoren benannt, die sich deutlich negativ auf die Investitionen auswirken. Diese sind vor allem die Verfügbarkeit von Bauland, dicht gefolgt von den Kosten für Bauland, der kommunalen Planungs- und Genehmigungspraxis und der Wohnungspolitik, öffentliche Förderung absehbare demogr. Entwicklung Steuer- und Abschreibungsrecht Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb Renditeerwartungen Infrastrukturangebot. Es gibt sowohl Nennungen, die die Faktoren als Anreize bewerten, aber auch Gegenstimmen, die sie als Hemmnisse betrachten. Eindeutiger sieht es im Bereich der Finanzierungsbedingungen aus. Diese werden mehrheitlich als positiv und investitionsfördernd gesehen, was angesichts des historisch niedrigen

Zinsniveaus und damit günstigen Geldbeschaffungskonditionen wenig überraschen dürfte. Die Einkommensentwicklung der Nachfrager wird ebenfalls als eher positiv wirkender Faktor benannt. Bei der Befragung zum Mietwohnungsbau hat ein großer Teil der Befragten leider keinerlei Angaben gemacht. Dies ist möglicherweise darauf zurück zu führen, dass das

Investitionsklima für das Marktsegment über die Jahre hinweg insgesamt als eher schlecht bewertet wird. Die Expertinnen und Experten können die Situation daher schlecht einschätzen und sich womöglich nicht auf eigene Erfahrungen berufen. Sofern Einschätzungen abgegeben wurden, sind die günstigen Finanzierungsbedingungen hervorgehoben worden.

Investitionsfaktoren im Eigentumsbereich (Neubau)



Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

## Investitionsfaktoren bei Bestandsmaßnahmen

In diesem Marktsegment benannten die Expertinnen und Experten besonders solche Faktoren als Hemmnisse, die mit dem Mieter bzw. Wohnungssuchenden zu tun haben. Meist genannt ist der Faktor „Probleme bei der Umsetzung im bewohnten Haus“. Darauf folgen Zahlungsfähigkeit der Nachfrager und die Sozialstruktur der Mieter.

Das Mietrecht, die Wohnungspolitik mit der öffentlichen Förderung und die rechtliche Umlagemöglichkeit der Kosten auf die Mieter tritt dahinter etwas zurück.

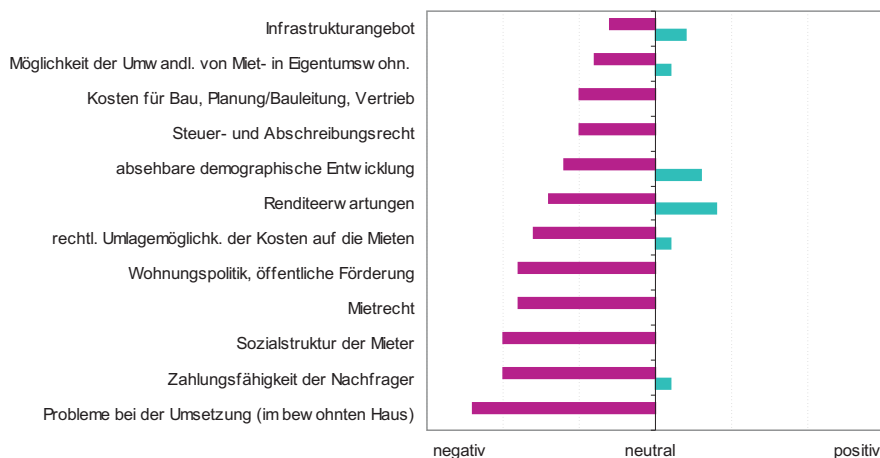
Bezüglich der Renditeerwartungen, der absehbaren demografischen Entwicklung, der Möglichkeit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und dem Infrastrukturangebot bilden sich zwei Meinungen der Expertinnen und Experten heraus. Der kleinere Teil bewertet diese Faktoren als Anreiz für Investitionen, während der größere Teil seine Wirkung deutlich negativer einschätzt.

## Zusätzliche Fragestellungen

**Maßnahmen im Bestand** | Für Kommunen wie Bochum, die einen vergleichsweise alten und in die Jahre gekommenen Wohnungsbestand aufweisen, erlangen Bestandsmaßnahmen eine besondere Bedeutung. Diese Maßnahmen zu differenzieren war Ziel einer neuen Fragestellung.

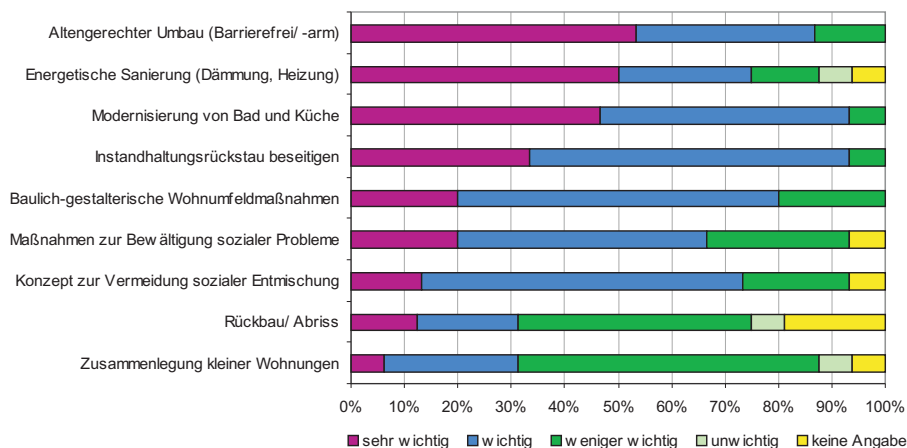
Von höchster Priorität erachten die Befragten den altengerechten, barrierefreien bzw. barrierearmen Umbau, die

## Investitionsfaktoren bei Bestandsmaßnahmen



Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

## Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand



Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

energetische Sanierung (Dämmung/Heizung) und die Modernisierung von Bad und Küche. Als weniger wichtig werden demgegenüber Maßnahmen wie Rückbau bzw. Abriss von Wohnraum im Bestand und die Zusammenlegung kleiner Wohnungen erachtet. Letzteres ist insofern bemerkenswert, weil es im letzten Jahrzehnt eine oftmals bewährte Modernisierungsstrategie war.

### Marktlage für ausgewählte Personengruppen |

Die aktuelle Marktlage stellt sich für die ausgewählten Personengruppen recht differenziert dar.

Für Singles und Einkommensstarke scheint es keinerlei Anspannungstendenzen zu geben. Die Marktlage wird insgesamt als entspannt gewertet. Bei Familien und Studenten verschlechtert sich das Bild etwas. Die Expertinnen und Experten bezeichnen die Marktlage als eher neutral bis angespannt. Hierbei fällt auf, dass anscheinend ein Unterschied zwischen den Kleingruppen Singles und Studenten besteht, die sich unterschiedlichen Marktlagen gegenüber sehen. Dies mag darauf zurück zu führen sein, dass Studenten bestimmte Ansprüche an Wohnraum haben. Sie präferieren vor allem zentrale, gut angebundene Standorte im städtischen Raum und legen besonderen Wert auf günstige Mietpreise. Singles verfügen demgegenüber wahrscheinlich über ein höheres Einkommen und finden dementsprechend auch ein größeres Angebot am Markt vor.

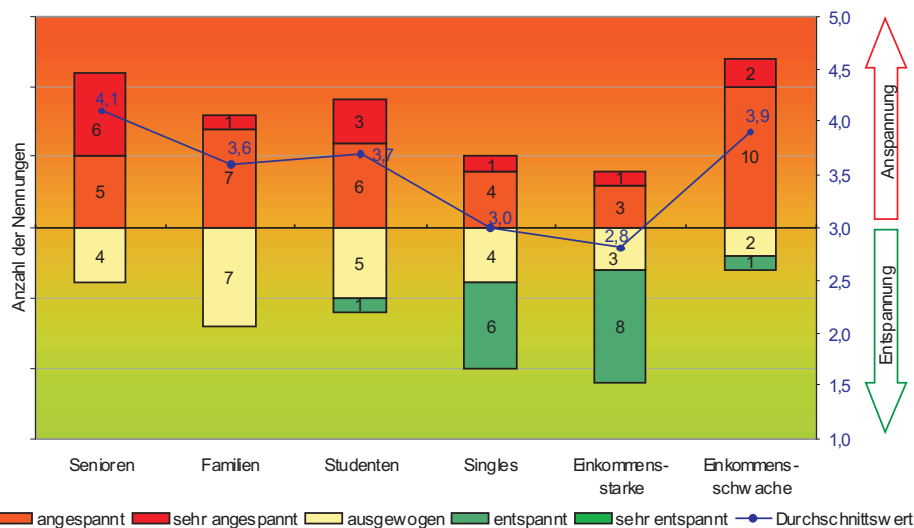
Sonderfälle stellen in jedem Fall die Einkommensschwachen und die Senioren dar. Die Mehrheit der Befragten ist

der Meinung, dass die Einkommensschwachen einer angespannten Marktlage gegenüber stehen, die Senioren gar einer sehr angespannten. Aber wo in Bochum lebt es sich für die einzelnen Personengruppen am besten? Über eine weitere Zusatzfrage sollen einzelne Stadtteile hinsichtlich ihrer Eignung für bestimmte Personengruppen eingeschätzt werden. Insgesamt fällt auf, dass die Stadtteile im Bereich Mitte und im südlichen Bochum den attraktivsten und für die Personengruppen Senioren, Studenten und Singles geeigneten Wohnraum vorhalten. Die Stadtteile im Norden, Osten und in Wattenscheid werden demgegenüber seltener genannt.

### Marktlage in den Stadtteilen |

Außerdem werden die Expertinnen und Experten um eine persönliche Einschätzung gebeten, inwieweit die einzelnen Stadtteile hinsichtlich Vermarktung, Vermietung oder Investition eher gut oder eher schlecht abschneiden. Recht eindeutig werden die Stadtteile Altenbochum, Eppendorf, Wiemelhausen/Brenschede, Stiepel, Weitmar-Mitte und Weitmar-Mark als eher gut kategorisiert. Die Kruppwerke, Hamme und Wattenscheid-Mitte einstimmig als eher schlecht. Es wird ferner deutlich, dass die südlichen Stadtteile Bochums insgesamt positiver bewertet werden als die übrigen Stadtteile. Ein relativ ausgeglichenes Meinungsbild zeigt sich im nördlichen Bereich.

Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen



Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

## 2 Preisdatenauswertung für Mietwohnungen und Wohneigentum

### 2.1 Mietwohnungen

#### Vorbemerkung

Die Wohnkosten werden hauptsächlich von zwei Faktoren bestimmt: den Kosten der Wohnung selbst sowie den damit verbundenen Nebenkosten. Im Landesdurchschnitt entwickeln sich die Mieten wie die kalten Nebenkosten moderat und in etwa auf Niveau der allgemeinen Lebenshaltungskosten. Umso rasanter verläuft der Preisanstieg bei den Energiekosten, wo sich die Preise seit 2000 fast verdoppelt haben. Während der Anstieg der Wohnnebenkosten in allen Wohnungsmarktregionen im Wesentlichen ähnlich verläuft, sind bei der Entwicklung der Kaltmieten deutliche regionale Unterschiede festzustellen, die durch Angebot und Nachfrage bestimmt werden. Dies sollte bedacht werden, wenn nachfolgend die Entwicklung der Nettokaltmieten in Bochum bewertet wird. Die Analyse der Mietentwicklung in Bochum erfolgte seit 2003 im Rahmen der sogenannten Zeitungsanalyse von Mietwohnungsangeboten und gesucht. Einerseits ist mit der Erfassung der Zeitungsinserate ein hoher Aufwand verbunden, andererseits hat die Zahl von geeigneten Inseraten in den herangezogenen Printmedien in den letzten Jahren (zugunsten des Internets) abgenommen. In 2013 wird die Analyse der Mietentwicklung daher erstmals auf Basis der empirica-Preisdatenbank durchgeführt. Bei den dargestellten Mieten handelt es sich um Angebotspreise (Nettokaltmieten) aus dem

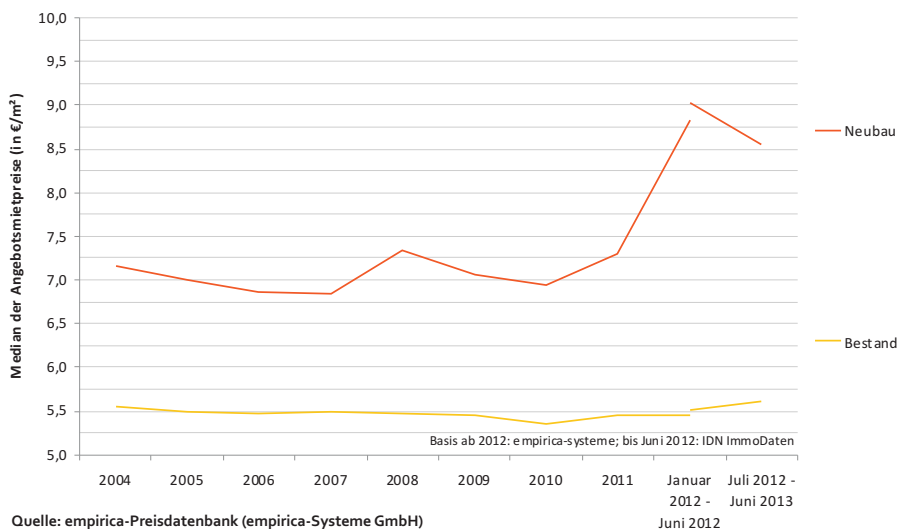
Internet. Dabei werden vor allem Daten der großen Internetportale (ImmoWelt, ImmoScout, ImmoNet, etc.) ausgewertet. Da diese Portale gleichzeitig auch Dienstleister für den Anzeigenmarkt verschiedener Verlage sind, werden auch die in diversen Printmedien geschalteten Inserate in die Auswertung einbezogen. Im Zeitraum Juli 2012 bis Juni 2013 wurden über **6.000 Angebote** ausgewertet. Demgegenüber wurden im Rahmen der Zeitungsanalyse jährlich etwa 1.000 Inserate erfasst. Trotz des deutlich geringeren Datenumfangs und der grundsätzlichen methodischen Unterschiede weisen beide Verfahren für die Vergangenheit vergleichbare Ergebnisse auf. So liegt die Abweichung zwischen der Durchschnittsmiete nach Zeitungsanalyse

im Vergleich zu den empirica-Preisdaten in den letzten Jahren regelmäßig unter 1 %. Das ist ein erfreuliches Ergebnis, weil es einerseits die zurückliegenden Arbeitsergebnisse bestätigt, andererseits das Vertrauen in das neue Verfahren stärkt. Zudem erlaubt die deutlich umfangreichere Datengrundlage neue Auswertungsmöglichkeiten in besserer Qualität - z. B. kleinräumig oder differenziert nach Raumzahl oder Baujahr.

#### Mietentwicklung in Bochum

Da empirica-Systeme die Preisdaten rückwirkend für den Zeitraum ab 2004 liefern konnte, ist auch eine Analyse der längerfristigen Mietpreisentwicklung möglich mit der Einschränkung, dass die Datenbereitstellung bis 2011 durch

Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Angebotsjahr (Bestand und Neubau)



durch die IDN ImmoDaten GmbH erfolgte. Seit 2012 erhebt empirica-Systeme die Daten selbst, verbunden mit einer optimierten Bereinigung von Doppler- und Fehlinseraten. Merkmale wie Ausstattung oder Modernisierungszustand werden nicht berücksichtigt.

**Gesamtangebot** | Für den aktuellen Betrachtungszeitraum wird ein Medianwert für das Gesamtangebot in Höhe von 5,63 €/m<sup>2</sup> festgestellt, wobei sich der Unterschied zwischen Bestandsmieten (5,61 €/m<sup>2</sup>) und Neubaumieten (8,55 €/m<sup>2</sup>) seit 2011 deutlich vergrößert hat. Nachdem die Mieten im letzten Jahrzehnt stagnierten, zum Teil sogar gesunken sind, kann seit 2010 ein zum Teil deutlicher Anstieg festgestellt werden. So sind gegenüber 2010 die Mieten sowohl im Bestand um 0,25 €/m<sup>2</sup> (+4,7 %), vor allem aber im Neubau um 1,62 €/m<sup>2</sup> (+23,4 %) deutlich gestiegen. Allerdings liegt der Gesamtmedian (Neubau und Bestand) lediglich um 0,05 €/m<sup>2</sup> (+0,9 %) über dem Wert von 2004 und ist damit im längerfristigen Vergleich inflationsbereinigt sogar gesunken.

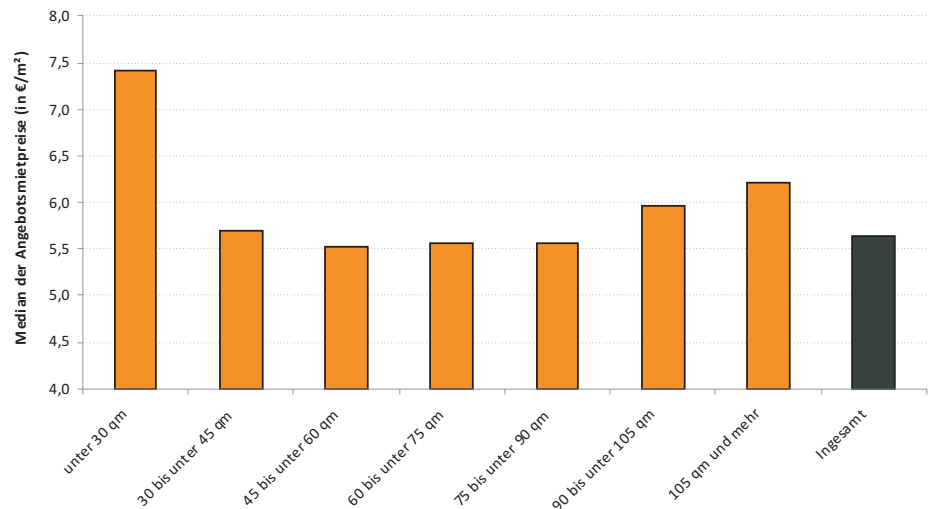
**Neubaumieten** | Der hohe Wert für Neubaumieten signalisiert, dass sich Investoren in Bochum im Geschosswohnungsbau anscheinend tendenziell stärker auf das obere Preissegment konzentrieren als in früheren Jahren. Offenbar erwarten die Marktakteure eine entsprechend hohe Nachfrage im hochwertigen bzw. höherpreisigen Mietwohnungsbau. Allerdings sollte bedacht werden, dass es wegen der geringeren Anzahl von Neubauange-

boten womöglich zu Verzerrungen oder nicht repräsentativen Ergebnissen kommen kann. Zudem sollte berücksichtigt werden, dass nicht alle Neubaumietwohnungen über Tageszeitungen oder im Internet angeboten werden und damit nicht in die Auswertung einbezogen werden können. So vermitteln beispielsweise Wohnungsbaugenossenschaften Neubauwohnungen an ihre Mitglieder überwiegend über Voranmeldungen bzw. Wartelisten. Der genannte

Neubau-Median von 8,55 €/m<sup>2</sup> dürfte daher nicht die Durchschnittsmiete aller Neubauwohnungen abbilden.

**Bestandswohnungen** | Wie dargestellt, ist der Median der Angebotsmieten für Bestandswohnungen - nach Jahren der Stagnation oder sogar sinkender Preise - mit 5,61 €/m<sup>2</sup> zuletzt ebenfalls angestiegen. Es bleibt zu beobachten, inwieweit auch hier eine Trendumkehr hin zu steigenden Mietpreisen eingesetzt hat.

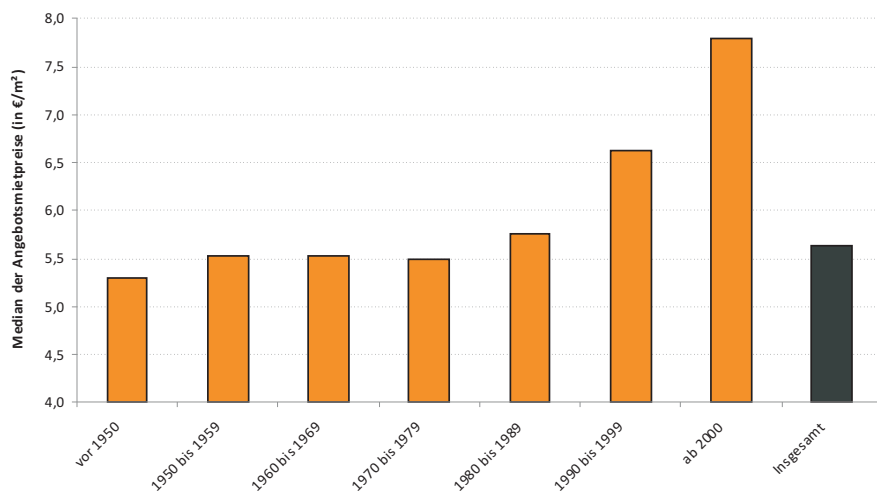
**Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Wohnfläche (Bestand und Neubau, Juli 2012- Juni 2013)**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-Systeme GmbH)

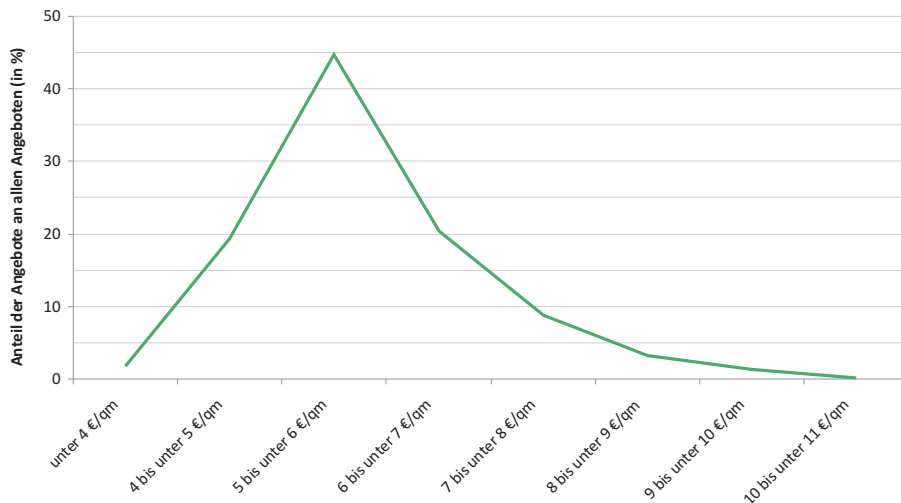
**Baujahr** | Selbstverständlich wirkt sich auch das Baujahr der Mietwohnung auf die Mietbelastung aus. Generell lässt sich festhalten, dass der Mietpreis sinkt, je älter das Mietobjekt ist. Dabei sind die Unterschiede in den Baualtersklassen von 1950 bis 1979 allerdings minimal. In der Baualtersklasse vor 1950 ist bei 560 ausgewerteten Inseraten ein Median von 5,30 €/m<sup>2</sup> festzustellen. Für neuere Objekte ab Baujahr 2000 wurden lediglich 199 Inserate gezählt. Hier liegt der Median bei 7,80 €/m<sup>2</sup>. Fast ein Drittel der Angebote, bei denen das Baujahr angegeben wurde, liegt mit 1.095 Inseraten in der Baualtersklasse 1950 bis 1959. Dies bestätigt die generelle Einschätzung, dass der Bochumer Woh-

### Angebotsmietpreis für Mietwohnungen in Bochum nach Baujahr (Juli 2012- Juni 2013)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-Systeme GmbH)

### Anteil der Mietangebote in Geschosswohnungen nach Preisklassen in Bochum (Bestand und Neubau, Juli 2012- Juni 2013)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-Systeme GmbH)

nungsmarkt in die Jahre gekommen ist und vermutlich einen überdurchschnittlichen Modernisierungs- und Nachholbedarf aufweist.

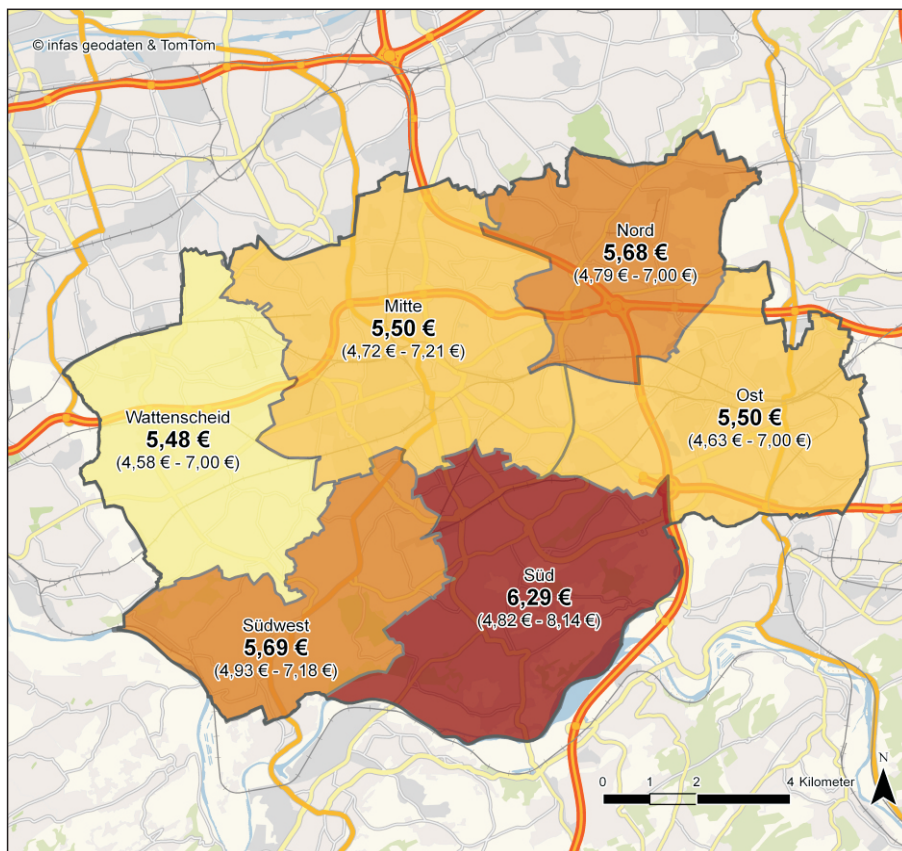
**Preisklassen** | Differenziert nach Preisklassen ist festzustellen, dass zwei Drittel des Angebotes unter 6 €/m<sup>2</sup> im niedrigen bis moderaten Segment gezählt wird. Davon liegen gut 20 % in der Preisklasse unter 5 €/m<sup>2</sup>, weitere 20 % liegen zwischen 6 und 7 €/m<sup>2</sup>. Der Anteil des höherpreisigen Segmentes mit über 8 €/m<sup>2</sup> beläuft sich nur auf knapp 5 % am Gesamtangebot.

## Kleinräumige Betrachtung des Mietpreisniveaus

Die Abbildung stellt die verschiedenen Mietniveaus (Neubau und Bestand) in den einzelnen Stadtbezirken dar. Grundsätzlich sind auch kleinräumigere Auswertungen auf Quartiersebene möglich, allerdings sollten dann die Ergebnisse mehrerer Jahrgänge zusammengefasst werden. Auf der hier

vorgelegten Ebene der Stadtbezirke liegen der Auswertung - je nach Bezirksgröße - zwischen 409 und 1.523 Inserate zugrunde, sodass statistisch belastbare Aussagen möglich sind. Den höchsten Medianwert erreicht mit 6,29 €/m<sup>2</sup> erwartungsgemäß der Stadtbezirk Süd. Zudem fällt hier die Spreizung zwischen günstigen und hochpreisigen Angeboten (10 %- und 90 %-Perzentil) besonders deutlich

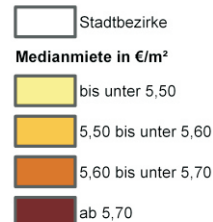
aus. Mit Abstand und nur knapp über dem gesamtstädtischen Wert folgen die Mietniveaus in Südwest und Nord (5,69 bzw. 5,68 €/m<sup>2</sup>). Unter dem gesamtstädtischen Medianwert liegen die Mieten in den Bezirken Mitte und Ost (beide 5,50 €/m<sup>2</sup>). Wie auch schon im Rahmen der Zeitungsanalyse regelmäßig festgestellt wurde, fällt das Mietniveau in Wattenscheid mit 5,48 €/m<sup>2</sup> am niedrigsten aus.



## Bochum: Mieten

Angebotsmieten für  
Mietwohnungen,  
Beobachtungszeitraum:  
01.07.2012 - 30.06.2013

### Legende



Angabe in Klammern:  
10%-Perzentil und  
90%-Perzentil

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-Systeme GmbH)

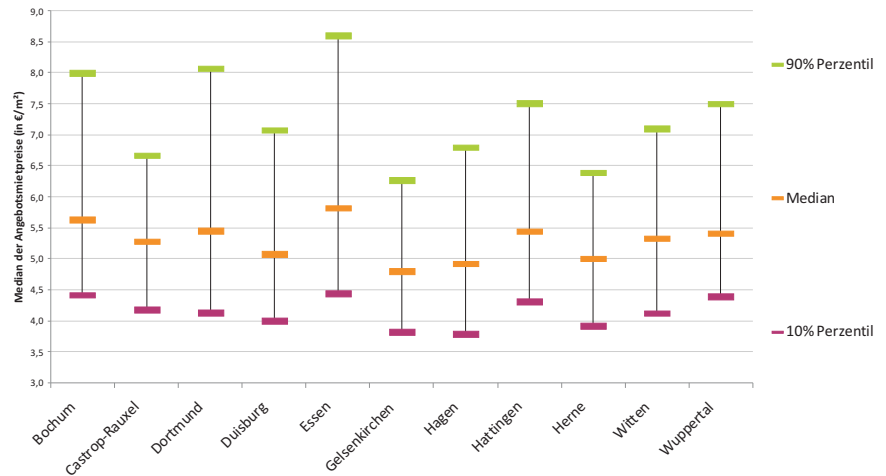
## Regionaler Vergleich des Mietpreisniveaus

Anders als bei der Zeitungsanalyse, die lediglich Ergebnisse für das Stadtgebiet liefern konnte, ermöglicht die empirica-Preisdatenbank auch Vergleiche mit anderen Kommunen. Nachfolgend werden die Nachbargemeinden sowie die in Größe und Struktur Bochum ähnelnden Oberzentren Duisburg und Wuppertal für eine Betrachtung herangezogen. Bochum weist im regionalen Vergleich, auch wenn die Mieten hier in den letzten zehn Jahren nur geringfügig gestiegen sind, mit 5,63 €/m<sup>2</sup> ein überdurchschnittlich hohes Preisniveau auf. Lediglich Essen weist mit 5,82 €/m<sup>2</sup> einen höheren Medianwert aus. In allen anderen (Nachbar-)Gemeinden liegt das Preisniveau teilweise erheblich niedriger. In Herne, Hagen und Gelsenkirchen liegt das Niveau mit (unter) 5 €/m<sup>2</sup> besonders niedrig. Positiv zu bemerken ist, dass in Bochum - neben Essen und Dortmund - die Spreizung zwischen niedrigen und hohen Mieten besonders groß ausfällt, was auf ein vergleichsweise vielfältiges Mietwohnungsangebot hindeutet.

## Auswertung des angemessenen Mietwohnungsangebotes für Bedarfsgemeinschaften

Die Stadt Bochum trägt für Bezieher von Arbeitslosengeld II die sogenannten angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU). Als Eckdaten zur Ermittlung eines abstrakten Quadratmeterpreises bei der Angemessenheitsprüfung dienen die mittleren Mietspiegelwerte der Bau-

## Angebotsmietpreis für Mietwohnungen in den Umlandgemeinden (Bestand und Neubau, Juli 2012- Juni 2013)



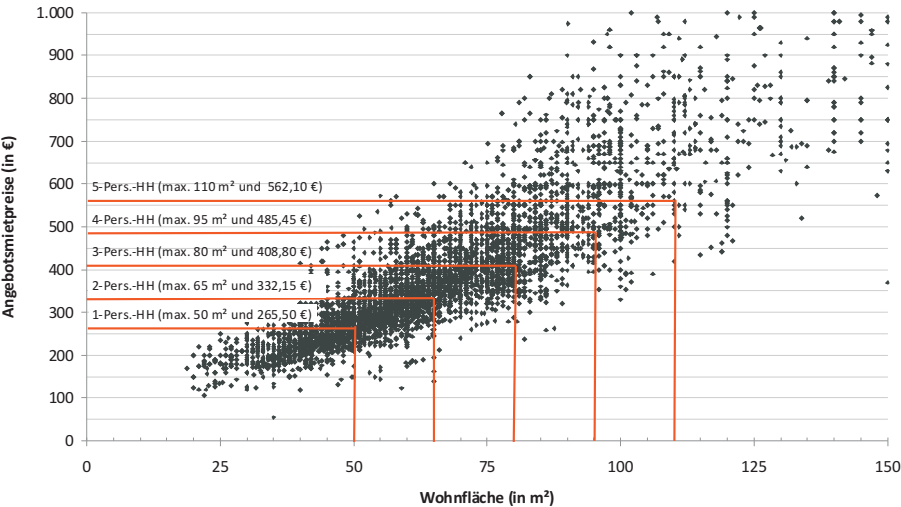
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-Systeme GmbH)

altersklasse bis 1969. Für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> gilt demnach ein Wert von 5,31 €/m<sup>2</sup>, für alle anderen Wohnungen darf die monatliche Nettokaltmiete höchstens 5,11 €/m<sup>2</sup> betragen. Die angemessene Wohnfläche - bezogen auf die Haushaltsgröße - orientiert sich an den Vorgaben für den sozialen Wohnungsbau (max. 50 m<sup>2</sup> für einen Ein-Personen-Haushalt zuzüglich 15 m<sup>2</sup> für jede weitere Person). Letztendlich wird die Angemessenheit der Unterkunftskosten nach der sogenannten „Produktmethode“ in einem zweistufigen Verfahren bewertet, wonach die Miethöhe im ersten Prüfschritt das mathematische Produkt aus angemessenem Quadratmeterpreis und angemessener Wohnungsgröße nicht überschreiten darf. In einem weiteren Prüfschritt („Stufe 2“) werden auch die kalten Betriebs-

kosten in Höhe von 1,94 €/m<sup>2</sup> anerkannt, sodass sich entsprechend erhöhte Mietobergrenzen ergeben. Wohnraum ist als angemessen zu bewerten, sofern eine der beiden Stufen (Netto- oder Bruttokaltmiete) eingehalten wird. Für die weiteren Betrachtungen wird auf die KdU-Grenzen der Stufe 1 abgestellt, da der „Datenpool“ der Empirica-Preisdatenbank auf Nettokaltmieten basiert bzw. kalte Betriebskosten häufig nicht oder fehlerhaft inseriert werden. Gleichwohl kann festgehalten werden, dass der relative Anteil geeigneten Wohnraumes bei Anerkennung der kalten Betriebskosten in Stufe 2 deutlich höher ausfällt und sich insofern die Situation der Bedarfsgemeinschaften entsprechend entspannter darstellt als nachfolgend aufgeführt.

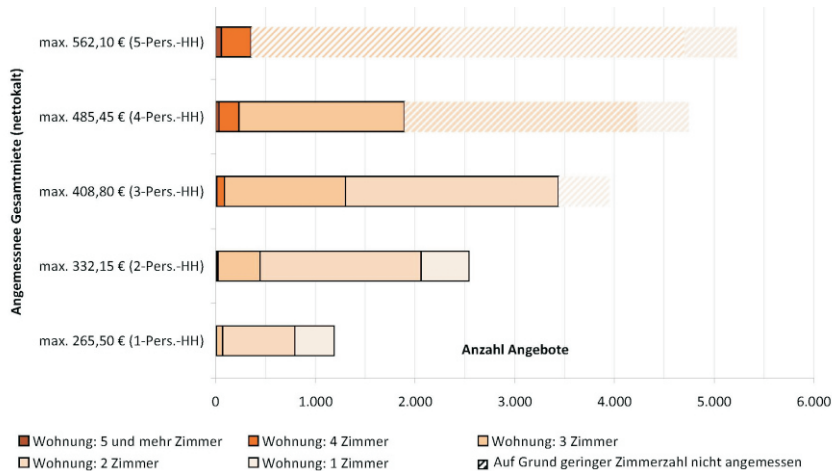
Bestimmte KdU-Ausnahmetatbestände oder besondere Ermessensentscheidungen für Einzelfälle müssen im Rahmen dieser Auswertung ohnehin unberücksichtigt bleiben. Außerdem sollte bedacht werden, dass für das untere Mietpreissegment in der Praxis einerseits weitere Angebotsquellen existieren, andererseits wegen anderer Nachfragergruppen (z. B. Studenten, Auszubildende) erhöhter Konkurrenzdruck besteht. Für Ein-Personen-Haushalte wurden im Betrachtungszeitraum Juli 2012 bis Juni 2013 rund 1.120 Wohnungen mit ein und zwei Zimmern angeboten, die unterhalb der Höchstgrenze liegen. Dazu kommen weitere ca. 70 Wohnungen, die über drei und mehr Zimmer verfügen, aber nach der Produktmethode ebenfalls preislich angemessen sind. Insgesamt erfüllen rd. 1.200 Wohnungen die Angemessenheitsvoraussetzungen für

Mietangebote in Geschosswohnungen nach Wohnfläche und Angemessenheitskriterien (Stufe 1, Nettokaltmiete, Bestand und Neubau, Juli 2012- Juni 2013)



Quelle: empirica- Preisdatenbank (empirica-Systeme GmbH)

Angemessene Mietangebote (§22, SGB II) in Bochum (Juli 2012- Juni 2013, Produktmethode, Mietobergrenzen Stufe 1)



Quelle: empirica- Preisdatenbank (empirica-Systeme GmbH)

Ein-Personen-Haushalte, was knapp einem Fünftel des betrachteten Angebotes entspricht. Im Stadtgebiet finden sich die meisten dieser angemessenen Wohnungen im Stadtbezirk Mitte, gefolgt von den Stadtbezirken Südwest und Wattenscheid. Für Haushalte mit zwei Personen sind mit 2.550 Wohnungen etwa 42 % des Angebotes als angemessen zu bewerten. Am größten dürfte das angemessene Angebot für Drei-Personen-Haushalte ausfallen, selbst wenn man die von der Wohnungsgröße vermutlich ungeeigneten (gleichwohl preislich angemessenen) Wohnungen mit lediglich einem Zimmer unberücksichtigt lässt. Für Haushalte mit fünf

und mehr Personen wird es - unter Berücksichtigung einer angemessenen Zimmerzahl - zunehmend schwierig, geeigneten Wohnraum zu finden. In Bochum lebten Ende 2012 etwa 20.700 Bedarfsgemeinschaften, wovon rd. 11.160 Single-Bedarfsgemeinschaften sind. Unterstellt, dass diese Haushalte entsprechend der innerstädtischen Umzugshäufigkeit von 7,5 % eine neue Wohnung suchen, würden rechnerisch weniger als 1.600 Bedarfsgemeinschaften (bzw. weniger als 850 Single-Bedarfsgemeinschaften) jährlich innerhalb Bochums umziehen. Rein rechnerisch ist also grundsätzlich ein ausreichendes Angebot vorhanden. Allerdings trifft dieses Angebot auf eine hohe Konkurrenznachfrage durch Studierende und andere Personen mit geringem Einkommen.

## 2.2 Wohneigentum

Die Entwicklungen der Immobilienpreise im Stadtgebiet können ebenfalls auf Grundlage der empirica-Preisdatenbank dargestellt werden. Empirica bietet die Daten rückwirkend für den Zeitraum ab 2004 an. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass in 2012 leichte Änderungen in der Datengrundlage stattgefunden haben. Neben einer optimierten Bereinigung von Doppler- und Fehlinsertaten werden jetzt auch Zwangsversteigerungen und Bauträgerinsertate ohne Grundstück ausgeschlossen. Generell gilt, dass es sich bei den nachfolgend dargestellten Preisen um Angebotspreise und nicht um tatsächlich vereinbarte Kaufpreise handelt, die in der

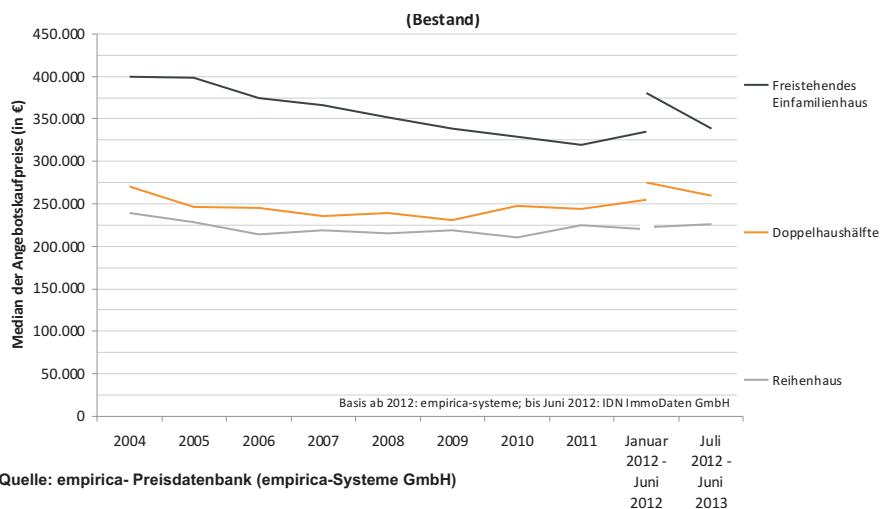
Praxis überwiegend tendenziell niedriger liegen dürften. Weiterführende Aussagen werden im nächsten Wohnungsmarktbericht 2014 dargestellt bzw. können - etwa auch zum Markt der unbebauten Grundstücke - dem Grundstücksmarktbericht (im Internet unter [www.gutachterausschuss-bochum.de](http://www.gutachterausschuss-bochum.de)) entnommen werden. Dies vorausgeschickt, wurden von Juli 2012 bis Juni 2013 am Bochumer Wohnungsmarkt über 2.350 Inserate ausgewertet, darunter knapp 2.100 Bestandsimmobilien.

**Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften** | Die angebotenen Preise für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften sind im aktuellen Betrachtungszeitraum auf 349.000 bzw. 265.000 € gestiegen. Wegen zum Teil geringer Fallzahlen sollte auf eine

separate Darstellung der Neubautätigkeit verzichtet werden. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass die Preisentwicklung für den Neubau- wie für den Bestandsbereich gleichermaßen zutrifft und sich die Preise in beiden Segmenten angleichen. Aktuell liegen die Median-Angebotspreise im Bestandsbereich bei rd. 339.000 € für freistehende Einfamilienhäuser bzw. 260.000 € für Doppelhaushälften.

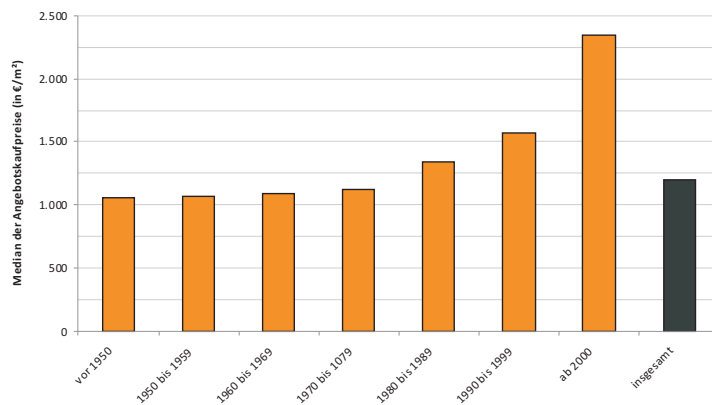
**Reihenhäuser** | Auch die Preise für gebrauchte Reihenhäuser sind zuletzt auf 226.000 € angestiegen. Der Preis für Reihenhäuser im Neubaubereich ist aktuell - wenn auch aufgrund geringer Fallzahl nicht repräsentativ - deutlich auf 249.000 € gestiegen. Obwohl die Kaufpreise für Eigenheime zuletzt tendenziell gestiegen sind, liegt das Preisniveau insgesamt immer noch leicht unter dem von vor zehn Jahren.

Angebotskaufpreis für Einfamilienhäuser in Bochum nach Angebotsjahr (Bestand)

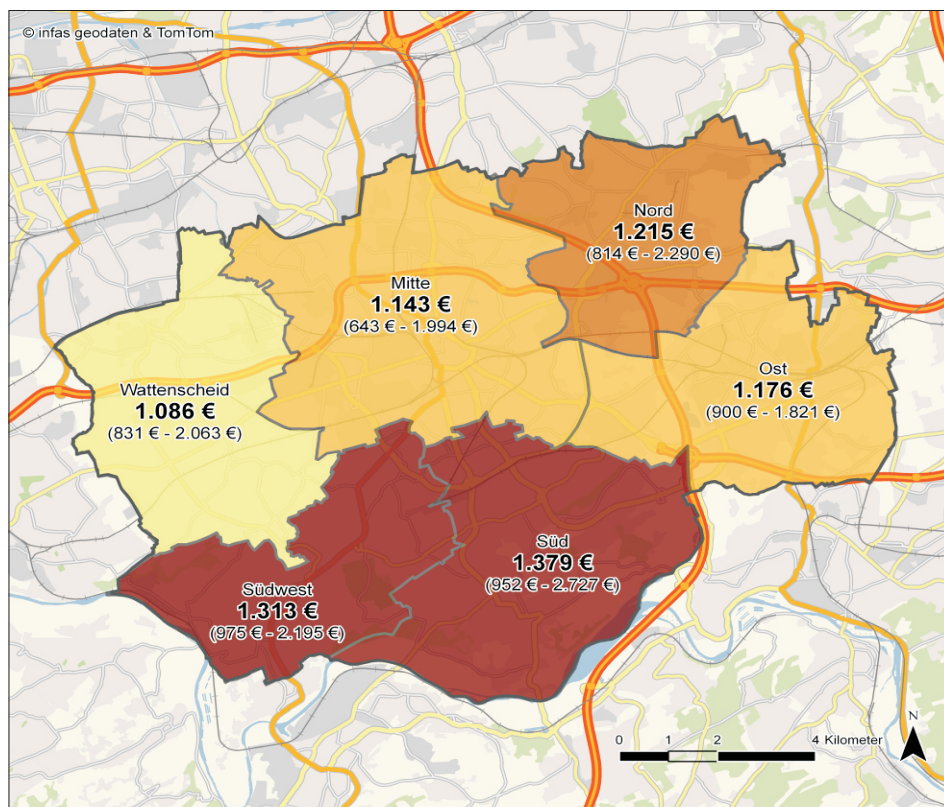


**Eigentumswohnungen** | Auch bei den Eigentumswohnungen sind die Angebotspreise zuletzt angestiegen, liegen aber mit 1.200 €/m<sup>2</sup> um rd. 200 €/m<sup>2</sup> unter dem Niveau von vor zehn Jahren. Die Preisunterschiede zwischen Neubau- und Bestandsangeboten sind erheblich größer als im Eigenheimbereich. Differenziert nach Baujahresgruppen fallen die Preise mit zunehmendem Alter des Objektes kontinuierlich. Altbauten (erbaut vor 1950) werden im Mittel für rd. 1.050 €/m<sup>2</sup> angeboten. Wohnungen aus den 80er-Jahren liegen durchschnittlich bei rd. 1.350 €/m<sup>2</sup> und Wohnungen ab

**Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Bochum nach Baujahr (Juli 2012- Juni 2013)**



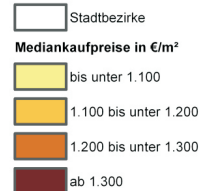
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-Systeme GmbH)



## Bochum: Kaufpreise

Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen, Beobachtungszeitraum: 01.07.2012 - 30.06.2013

### Legende

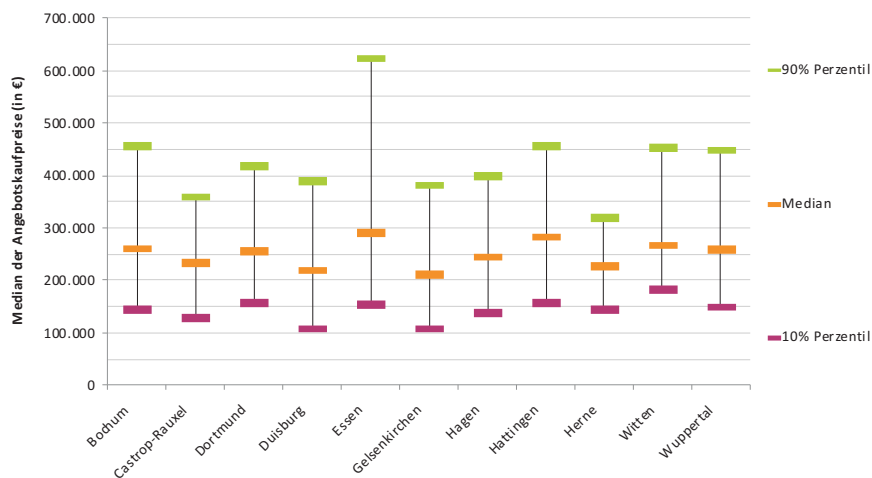


Angabe in Klammern: 10%-Perzentil und 90%-Perzentil

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-Systeme GmbH)

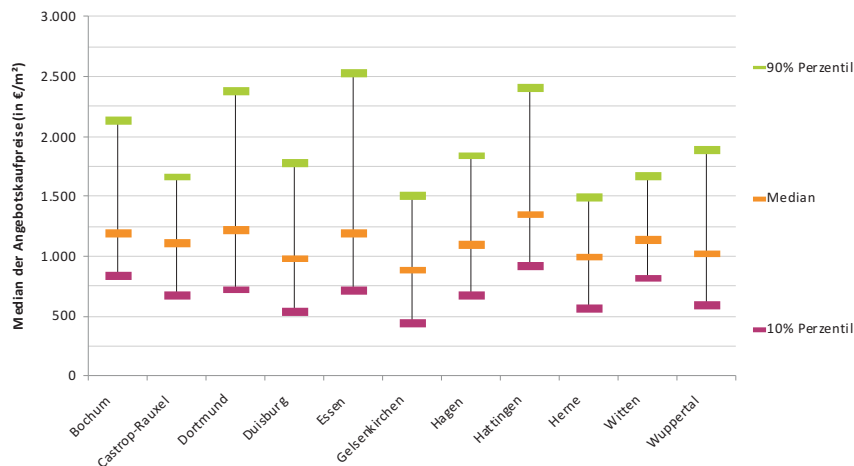
Baujahr 2000 erreichen im Median bereits rd. 2.350 €/m<sup>2</sup>. Der Medianpreis für Neubauten wiederum liegt knapp über 2.450 €/m<sup>2</sup>. Für eine regionale Einordnung des Bochumer Preisniveaus für freistehende Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen liegen Vergleichsdaten der Nachbarkommunen (sowie Duisburg und Wuppertal) vor. Ein freistehendes Einfamilienhaus kann in Bochum günstiger erworben werden als in Essen sowie - und das ist bemerkenswert - in Hattingen und Witten. Jedenfalls liegen dort trotz günstigerer Baulandpreise die geforderten Angebotspreise höher als in Bochum: dies gilt nicht nur für den Medianwert, sondern auch für das preisgünstige Teilsegment (10 %-Perzentil). In allen anderen in der Abbildung aufgeführten Kommunen sind

### Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in den Umlandgemeinden (Bestand und Neubau, Juli 2012- Juni 2013)



Quelle: empirica- Preisdatenbank (empirica-Systeme GmbH)

### Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Umlandgemeinden (Bestand und Neubau, Juli 2012- Juni 2013)



Quelle: empirica- Preisdatenbank (empirica-Systeme GmbH)

die geforderten Kaufpreise geringer als in Bochum, am niedrigsten in Gelsenkirchen. Für eine Eigentumswohnung muss in Bochum mit 1.200 €/m<sup>2</sup> überdurchschnittlich viel gezahlt werden. Lediglich in Dortmund geringfügig und - erneut bemerkenswert - in Hattingen liegen die Medianwerte höher. Im hochpreisigen Segment (90 %-Perzentil) fallen die Angebotswerte in den Nachbarkommunen Essen, Dortmund und Hattingen deutlich höher aus. Besonders günstig dagegen werden Eigentumswohnungen in Gelsenkirchen angeboten. Hier liegt der Medianwert nur geringfügig über dem Wert, der in Bochum bereits für eine besonders günstige Wohnung (10 %-Perzentil) gefordert wird.

### 3 Zusammenfassung

Die Expertenbefragung 2013 zeigt ein insgesamt ausgewogenes Bild vom heterogenen Wohnungsmarkt Bochums. Am entspanntesten wird die Situation im normalen Preissegment der Eigentumswohnung eingeschätzt. Dennoch zeigen sich in einigen Bereichen auch Anspannungstendenzen. Vor allem preisgebundene größere Wohneinheiten und preisgebundene kleine Wohnungen sind nach Ansicht der Expertinnen und Experten nicht ausreichend am Markt verfügbar. Vor allem für die Personengruppen Einkommensschwache und Senioren stellt die Wohnraumsuche eine Herausforderung dar, da oft kein adäquates Angebot besteht.

Kritisch bewerten die Befragungsteilnehmer auch die Verfügbarkeit von Bauland zu moderaten Preisen sowie die Kosten für Bau, Vertrieb, Planung und Modernisierung sowohl auf dem Mietwohnungsmarkt als auch auf dem Eigentumsmarkt.

Die Preisdatenanalyse hat zudem ergeben, dass der Bochumer Mietwohnungsmarkt neuerdings eine gewisse Dynamik aufzuweisen scheint. Nachdem die Angebotsmieten für Bestandswohnungen in der Vergangenheit stagnierten oder teilweise sogar leicht rückläufig waren, ist zuletzt ein leichter Preisanstieg festzustellen. Deutlicher ist der Anstieg der Medianmiete im Neubaubereich. Anscheinend

konzentrieren sich Investoren in Bochum tendenziell stärker auf das obere Preissegment als in früheren Jahren. Offenbar erwarten die Marktakteure eine entsprechend hohe Nachfrage im hochwertigen bzw. höherpreisigen Mietwohnungsbau. Dies deckt sich mit der Einschätzung der Expertinnen und Experten, die leichte Anspannungstendenzen in diesem Segment identifizieren.

Die Ergebnisse der Preisdatenanalyse zeigen außerdem, dass das Angebot an angemessenen Wohnungen für SGB II-Bedarfsgemeinschaften – mit gewissen Einschränkungen für größere Haushalte – quantitativ ausreichend ist. Allerdings ist zu bedenken, dass neben den SGB II-Empfängern auch andere Nachfragergruppen wie u. a. Studenten, Singles, Senioren, Einkommensschwache und Familien um die Wohneinheiten konkurrieren. Insofern ist es auch kein Widerspruch, dass die Expertinnen und Experten trotz des quantitativ ausreichenden Angebotes Anspannungstendenzen wahrnehmen.

Im regionalen Vergleich sind die Mieten – wenn auch auf einem moderaten Niveau – als überdurchschnittlich zu bezeichnen. Das Bochumer Preisniveau beim Eigentumserwerb ist zwar ebenfalls als

überdurchschnittlich zu bezeichnen; gleichwohl ist der Erwerb eines Eigenheimes im Mittel sogar günstiger als in den südlich angrenzenden Nachbarkommunen Hattingen und Witten.

Zwar sind die Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen in Bochum zuletzt tendenziell gestiegen, jedoch liegt das Preisniveau immer noch leicht unter dem von vor zehn Jahren. Anders als im Eigenheimbereich fällt bei den Eigentumswohnungen ein besonders großer Preisunterschied zwischen Neubau- und Bestandsangeboten auf. Die Nachfrager sind anscheinend eher bereit, für ein älteres Eigenheim zu zahlen (und dort ggf. zu modernisieren) als für eine ältere Eigentumswohnung. Gestützt wird dies von den Teilnehmern der Expertenbefragung, die die entspannteste Situation im normalen Preissegment der Eigentumswohnungen sehen.

In der Gesamtschau wird deutlich, dass der Bochumer Wohnungsmarkt ein buntes Angebot an Wohnmöglichkeiten bietet. Es gilt jedoch, in einem zunehmend dynamischen Marktumfeld, besonderes Augenmerk auf die Weiterentwicklung von Trends zu legen - auch um frühzeitig auf negative Entwicklungen reagieren zu können.

## 4 Liste der teilnehmenden Institutionen beim Wohnungsmarktbarometer 2013

In alphabetischer Reihenfolge:

- Bauen mit Beteiligung Bauträger-GmbH, Vierhausstr. 112, Bochum
- Baugenossenschaft 1924 eG, Querenburger Straße 5, Bochum
- Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG, Saladin-Schmitt-Str. 5, Bochum
- Deutsche Annington Westfalen GmbH, Philippstraße 5, Bochum
- Ev. Fachhochschule RWL Bochum, Immanuel-Kant-Straße 18-20, Bochum
- Grundhöfer Invest Immobilien, Huestraße 5, Bochum
- LBS Immobilien GmbH, Hattinger Straße 225, Bochum
- LBS Immobilien GmbH, August-Bebel-Platz 19, Bochum
- LEG Wohnen NRW GmbH, Bahnhofstraße 12, Castrop-Rauxel
- Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V., Brückstraße 58, Bochum
- Rüsing Wohnbau GmbH & Co. KG, Dattenbergweg 2, Bochum
- URBA Bau GmbH, Alfredstr. 285, Essen
- VBW Bauen und Wohnen GmbH, Wirmerstraße 28, Bochum
- Vivawest Wohnen GmbH, Lessingstraße 65, Recklinghausen
- Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG, Franz-Werfel-Straße 7, Bochum

**Ein herzliches Dankeschön an alle Wohnungsmarktextpertinnen und -experten für die Unterstützung bei der Erstellung des Wohnungsmarktbarometers 2013!**

# Dokumentationen des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes der Stadt Bochum

## Wohnungsmarktbeobachtung

- Wohnungsmarktbarometer Bochum 2012  
ISBN: 978-3-8093-0287-2
- Wohnungsmarktbericht Bochum 2011  
ISBN: 978-3-8093-0281-0
- Wohnungsmarktbarometer 2010  
Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen

## Denkmalpflege

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

## 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 Havkenscheld (2010)  
Urbanes Wohnen am grünen Rand  
ISBN: 978-3-8093-0270-4
- Parkhaus Jährhunderthalle Bochum (2009)  
Realisierungswettbewerb  
Hrsg.: Entwicklungsgesellschaft Ruhr mbH  
und Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
- Umnutzung Marienkirche (2009)  
Ergebnisse des Realisierungswettbewerbes  
ISBN: 978-3-8093-0259-9
- Neues Gymnasium Bochum (2009)  
Begrenzter Wettbewerb | Dokumentation  
Hrsg.: Entwicklungsgesellschaft Ruhr mbH  
und Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
- Campus Quartier Lennerhof (2008)  
Ideenkonkurrenz  
Hrsg.: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt  
ISBN: 978-3-8093-0246-6
- BermudaLicht (2008)  
Dokumentation der Planung  
ISBN: 978-3-8093-0247-6
- Hauptschule Wattenscheid-Mitte (2008)  
Ergebnisse des Realisierungswettbewerbes  
ISBN: 978-3-8093-0245-2
- Wettbewerb Deutsches Bergbau-Museum (2007)  
Erweiterungsbau für Sonderausstellungen  
ISBN: 978-3-8093-0239-2

## Notizen



