



Wohnungsmarktbarometer 2017

Ergebnis der Expertenbefragung
Wohnungsleerstand

Impressum



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

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

Konzept: Julia Hagemann, Uwe Langer, Wolfgang Loke, Iris Stendera

Layout: Renate Foja

Besonderer Dank für die Mitwirkung geht an die Kolleginnen und Kollegen der Stadtverwaltung insbesondere aus dem Fachbereich Statistik und Stadtforschung sowie der Stadtwerke Bochum GmbH (evu zählwerk Abrechnungs- und Servicegesellschaft mbH).

Nachdruck (auch auszugsweise) nur mit Quellenangabe gestattet.

Der leichten Lesbarkeit halber wurde, soweit die Verwendung geschlechtsneutraler Formulierungen nicht möglich war, im Text nur eine geschlechtsbezogene Ausdrucksform verwendet, welche die andere sprachliche Form mit umfasst.

ISBN: 978-3-8093-0313-8
Bochum, November 2017

Inhalt

	Seite
Vorwort	4
1 Expertenbefragung	6
1.1 Vorbemerkung	6
1.2 Marktlage und Entwicklung	7
1.3 Probleme auf dem Wohnungsmarkt	9
1.4 Investitionen	10
1.5 Wohnungsneubau	12
1.6 Maßnahmen im Bestand	13
1.7 Marktlage für ausgewählte Personengruppen	14
1.8 Befragung zum Wohnungsleerstand	15
2 Wohnungsleerstand	18
2.1 Allgemeine Vorbemerkungen	18
2.1.1 Leerstandsdefinition im Rahmen der Stromzählerauswertung	20
2.1.2 Grenzen der Stromzählermethode	22
2.2 Regionaler Vergleich	24
2.2.1 Stromzählerauswertung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr	24
2.2.2 Alternative Vergleichsmethoden	25
2.3 Gesamtstädtische Entwicklung	26
2.4 Kleinräumige Verteilung von Leerständen	27
2.5 Verteilung von Leerständen in Gegenüberstellung mit weiteren wohnungsstrukturellen und soziodemographischen Merkmalen	29
2.6 Schlussfolgerungen aus der Analyse	33
2.7 Zusammenfassung	35
3 Anhang	38
Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen	38
Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktexterten	39
Fragebogenauswertung zum Wohnungsmarktbarometer	40
Glossar	48
Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile	50
Statistisches Gliederungssystem (Karte der statistischen Bezirke)	53

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

ein wesentlicher Baustein der Wohnungsmarktbeobachtung besteht darin, nicht nur Daten und Fakten zu analysieren, sondern auch das Stimmungsbild der Bochumer Wohnungsmarktakeure abzufragen. Als sogenannte „Wohnungsmarktbarometer“ helfen uns diese Informationen seit mittlerweile fünfzehn Jahren bei der Einschätzung und Interpretation von Daten und Entwicklungen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt. Ich möchte mich bei allen Expertinnen und Experten bedanken, die – zum Teil bereits seit vielen Jahren – an den Befragungen teilgenommen haben und würde mich freuen, wenn Sie unsere Arbeit auch zukünftig unterstützen.

Die Befragungsteilnehmer sind ganz überwiegend der Meinung, dass sich der Bochumer Wohnungsmarkt in den letzten Jahren langsam aber stetig angespannt hat. Dies gilt im Prinzip für alle Preissegmente – sowohl auf dem Mietwohnungs- als auch auf dem Eigentumsmarkt – aber in besonderem Maß für größere, öffentlich geförderte Mietwohnungen.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Anspannung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt sowie im Rahmen der Beratungen zum Handlungskonzept Wohnen hat das Thema Wohnungsleerstand eine zusätzliche Aufmerksamkeit erfahren. Aus diesem Grund wurden die Stromzählerdaten unter weiteren Auswertungsgesichtspunkten (z. B. kleinräumige Verteilung, Korrelationsanalysen) einer detaillierten Überprüfung unterzogen und konnten so in ihrer Qualität weiter angehoben werden. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden in der vorliegenden Broschüre ausführlich dargestellt.

Ich bedanke mich bei allen, die an der Erstellung der Broschüre mitgewirkt haben, vor allem bei der Stadtwerke Bochum GmbH und der evu Zählwerk Abrechnungs- und Servicegesellschaft mbH für die kooperative und zuverlässige Unterstützung bei der Erhebung des Wohnungsleerstandes über Stromzählerdaten.

Ich wünsche nunmehr allen Leserinnen und Lesern, unseren Wohnungsmarktakeuren sowie den Entscheidungsträgern aus Politik und Verwaltung eine interessante Lektüre!

Ihr



Dr. Markus Bradtke
Stadtbaurat



1 Expertenbefragung

1.1 Vorbemerkung

Mit dem Wohnungsmarktbarometer 2017 werden zum bereits 15. Mal die Ergebnisse der jährlichen Expertenbefragung vorgestellt. Dafür wurden im Frühjahr 2017 die Bochumer Wohnungsmarktakeure per E-Mail angeschrieben und mit einem Fragebogen um ihre Einschätzungen zur aktuellen und zukünftigen Lage auf dem Wohnungsmarkt gebeten.

Durch die kontinuierliche Fortschreibung der überwiegend standardisierten Fragen ist es möglich, in der Zeitreihe seit 2003 zwischen kurzfristigen Schwankungen und längerfristigen Trends zu unterscheiden. Letztlich sind die Ergebnisse nicht repräsentativ – sie bilden vielmehr ein subjektives Stimmungsbild der Befragungsteilnehmer ab, welches allerdings auf einem breiten Spektrum an lokalen Erfahrungen und Einschätzungen basiert.

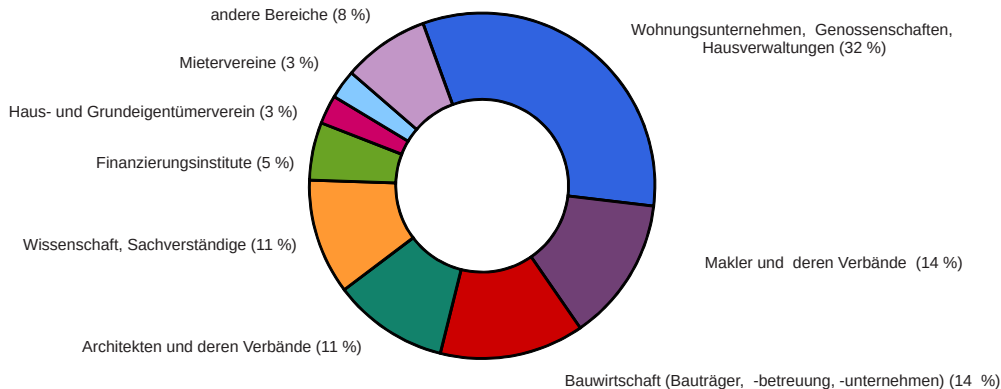
Wie in den Vorjahren wurde die Bewertung aus Sicht der Nachfrage vorgenommen. Wenn also auch für Bochum von einer zunehmend „angespannten“ Marktlage die Rede ist, so spricht dies für ein gewisses Versorgungsdefizit an Wohnungen in dem betreffenden Segment. Typischerweise geht eine angespannte Marktsituation einher mit relativ hohen und steigenden Mieten bzw. Kaufpreisen. Umgekehrt beschreibt eine „entspannte“ Situation ein Überangebot an Wohnungen – meist einhergehend mit niedrigen und sinkenden Mieten, aber auch der Zunahme von Wohnungsleerständen.

Die Antworten fallen nicht immer einheitlich aus und weichen zum Teil deutlich voneinander ab. Dies dürfte unter anderem darauf zurück zu führen sein, dass die Teilnehmer aus ihrer spezifischen beruflichen Tätigkeit heraus unterschiedliche Sichtweisen auf das jeweilige

Untersuchungsfeld besitzen. Zur Rückkopplung wurden daher die vorliegenden Befragungsergebnisse am 18.10.2017 den Teilnehmern beim „Runden Tisch der Bochumer Wohnungsmarktakeure“ präsentiert und zur Diskussion gestellt.

Teilnehmerkreis | In diesem Jahr wurden über 70 Institutionen um eine Einschätzung zur aktuellen Lage auf dem Bochumer Wohnungsmarkt gebeten, 32 Akteure haben an der Befragung teilgenommen. Die Teilnehmer entstammen unterschiedlichen Bereichen, der überwiegende Teil ist in der Wohnungswirtschaft tätig (vgl. Abb. 1). Der Wirkungskreis der Befragungsteilnehmer erstreckt sich mehrheitlich auf das gesamte Stadtgebiet (oder darüber hinaus), einige andere beziehen ihre Antworten dagegen auf einen oder mehrere Stadtbezirke im Stadtgebiet. Die Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktextperten ist im Anhang beigefügt.

Abb. 1: Tätigkeitsbereich der Teilnehmer



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

1.2 Marktlage und Entwicklung

Die Entwicklung der letzten fünfzehn Jahre ist durch eine stetige Anspannungstendenz gekennzeichnet. Wurde die Situation anfangs noch entspannt bis ausgewogen bewertet, wird die Lage seit etwa drei Jahren für nahezu alle Segmente als angespannt eingeschätzt. Dies gilt vor allem für das Segment der größeren preisgebundenen (Sozial-)Mietwohnungen, welches inzwischen von vielen Befragungsteilnehmern mit „sehr angespannt“ bewertet wird. Auf dem Eigentumsmarkt wird vor allem die Situation für Einfamilienhäuser des normalen Preissegmentes mit (sehr) angespannt beurteilt, aber auch bei den Eigentumswohnungen registrieren die Marktakteure eine deutliche Anspannung im Vorjahresvergleich.

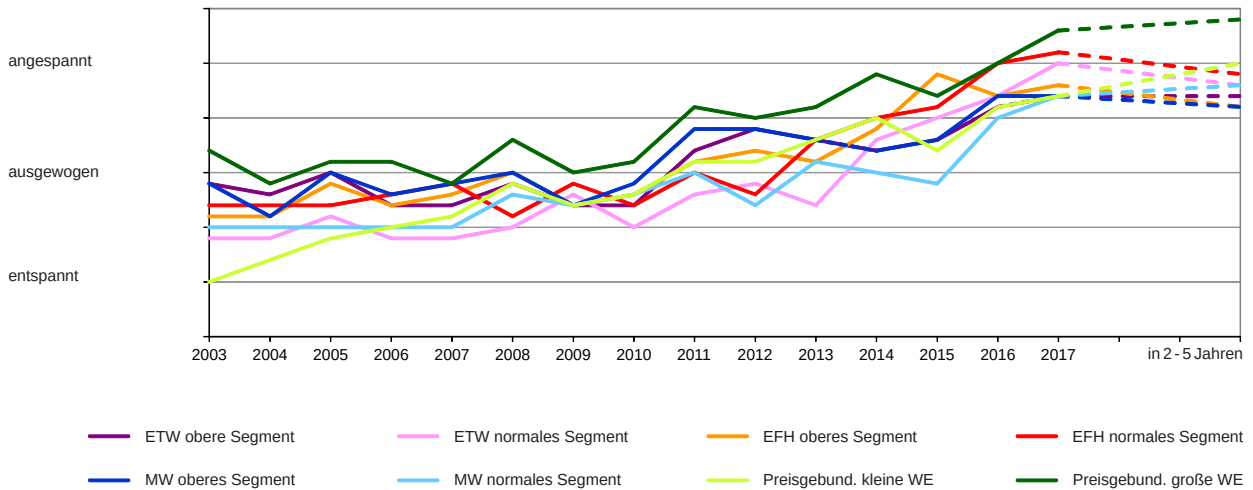
Vergleicht man die aktuelle Marktlage des Jahres 2017 mit den vor drei Jahren abgefragten Erwartungen für

die Zukunft¹⁾, so lässt sich feststellen, dass die Wohnungsmarktexperten zwar schon damals tendenziell eine zunehmende Marktanspannung erwartet hatten, allerdings in einem erheblich geringerem Ausmaß. Das erscheint nachvollziehbar, da man zum damaligen Zeitpunkt noch nicht mit dem drastischen Anstieg der Flüchtlingszahlen im Jahr 2015 rechnen konnte.

Für die nächsten 2 bis 5 Jahre erwarten die Wohnungsmarktexperten allenfalls im Eigentumsbereich eine leichte Entspannung. Im Mietwohnungsbereich wird eher eine weitere Anspannung erwartet, vor allem bei den preisgebundenen Wohnungen. Inwieweit die Wohnungsbauoffensive der Stadt – insbesondere auch im öffentlich geförderten Segment – darauf ausgleichend einwirken kann, bleibt weiter zu beobachten.

¹⁾ vgl. Wohnungsmarktbarometer 2014

Abb. 2: Beurteilung der Marktlage



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Marktlage auf Landesebene | Auf Landesebene führt die NRW.BANK seit 1995 eine jährliche Befragung von Wohnungsmarktakteuren durch – an der diesjährigen Befragung haben rund 370 Experten teilgenommen. Danach stellt sich die Wohnungsmarktlage landesweit in den meisten Segmenten etwas entspannter dar als in Bochum. Allerdings hat sich auch auf Landesebene die Situation in allen Marktsegmenten noch einmal deutlich verschärft. Während Wohnungen im preisgünstigen Segment nach wie vor Mangelware sind, verschärft sich die Situation für Mieter und Wohnungssuchende zunehmend auch im mittleren Preissegment. Ursachen sind sowohl die gestiegene Nachfrage als auch der Rückgang des Bestands an preisgünstigen Wohnungen. Nach Expertenmeinung sind die Märkte

aktuell so angespannt wie zuletzt in der Mitte der 1990er-Jahre. Damals wie heute traf eine rasant gewachsene Zuwanderung auf eine Marktsituation, die sich zuvor eher auf eine stabile bis rückläufige Nachfrage eingestellt hatte. Neben diesem demografischen Faktor sind Wohnimmobilien weiterhin als Kapitalanlage begehrt, was den Nachfrageschub zusätzlich verstärkt.

1.3 Probleme auf dem Wohnungsmarkt

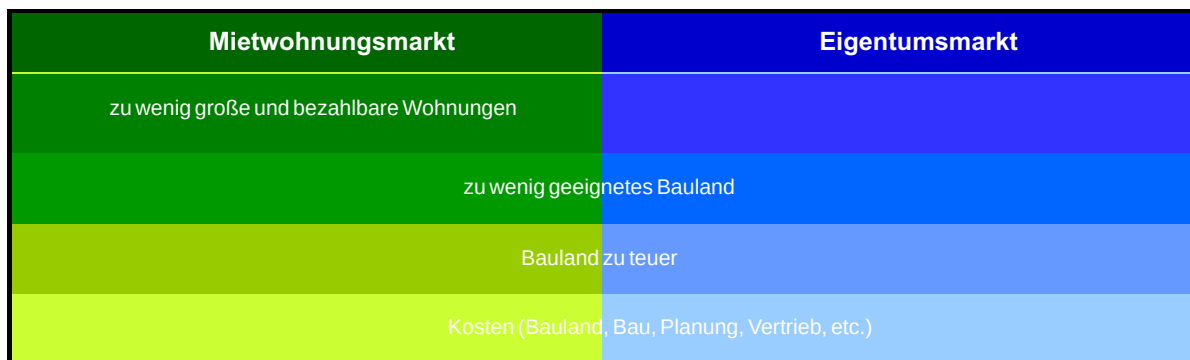
Die zunehmende Marktanspannung zeigt sich auch bei der Einschätzung der Problemfelder auf dem Wohnungsmarkt durch die Experten. Dazu konnten die Befragungsteilnehmer aus einer Auflistung möglicher Konfliktthemen die wichtigsten Punkte auswählen und ggfs. fehlende Aspekte ergänzen.

Im Segment des Mietwohnungsmarktes sieht der größte Teil der Befragungsteilnehmer (rd. 63 %) das Fehlen von großen und bezahlbaren Wohnungen als aktuelles Problem in Bochum an. Genauso viele kritisieren – wie in den Vorjahren – vor allem das Fehlen von geeignetem Bauland sowie entsprechend hohe Baulandpreise. Knapp die Hälfte der Akteure bemängelt außerdem die hohen Baukosten (inkl. Planung/Bauleitung). Deutlich weniger, aber immerhin noch ein

knappes Drittel der Befragungsteilnehmer sieht die Suche und Auswahl von geeigneten Mietern bzw. die Zunahme von Konflikten mit „schwierigen Mietern“ als Problem.

Auf dem Eigentumsmarkt kritisieren rd. 69 % der Befragungsteilnehmer vor allem, dass weiterhin zu wenig bzw. zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung steht. Außerdem werden die Kosten sowohl für Bauland als auch für Bau, Planung und Vertrieb als zu hoch bewertet. Andere Aspekte werden deutlich seltener genannt.

Abb. 3: Die wichtigsten Problemfelder auf dem Wohnungsmarkt



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

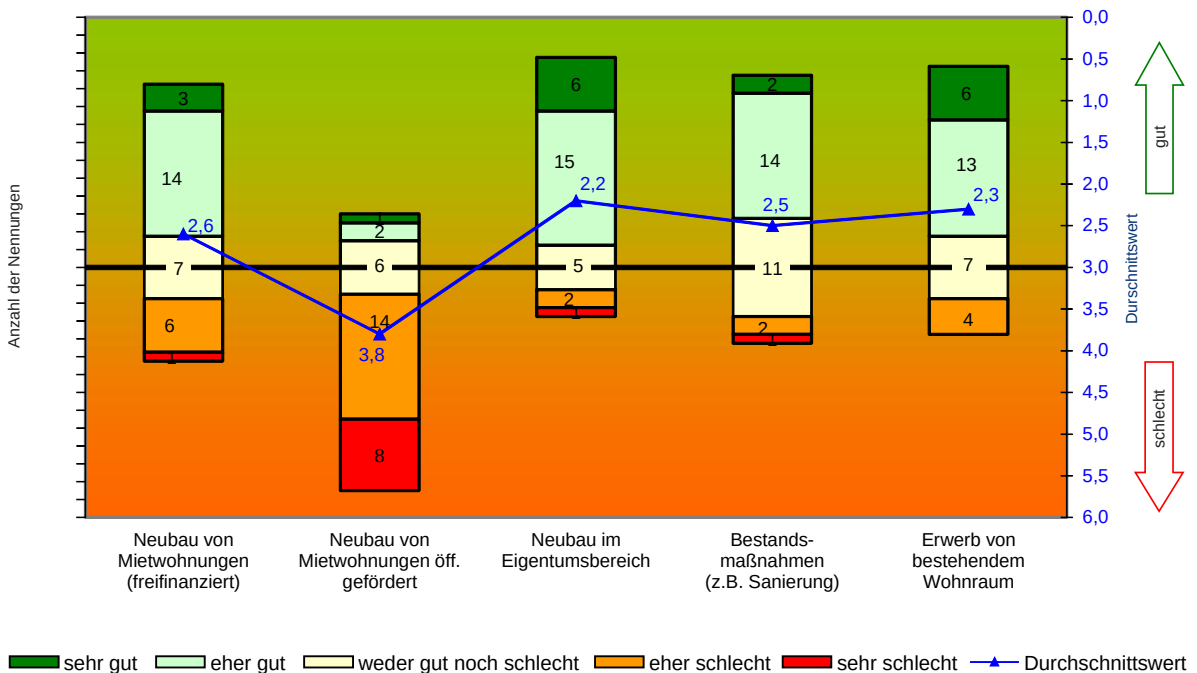
1.4 Investitionen

Investitionsklima | Die Experten konnten auch Einschätzungen zum Investitionsklima in unterschiedlichen Marktsegmenten abgeben.

Die Akteure bewerten das Investitionsklima gegenüber dem Vorjahr kaum verändert, dabei werden der Neubau im Eigentumsbereich sowie der Erwerb von bestehendem Wohnraum am positivsten bewertet. Aber auch für Bestandsmaßnahmen und den freifinanzierten Mietwohnungsbau überwiegt eindeutig eine

positive Bewertung. Ganz anders verhält es sich beim Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen – hier bewerten mehr als zwei Drittel der Befragungsteilnehmer das Investitionsklima als (sehr) schlecht. Angesichts der unbestritten stark verbesserten Förderkonditionen des Landes sowie der – wie von den Akteuren selbst konstatiert – angespannten Marktlage im öffentlich geförderten Wohnungsbau, ein bemerkenswertes Ergebnis.

Abb. 4: Investitionsklima

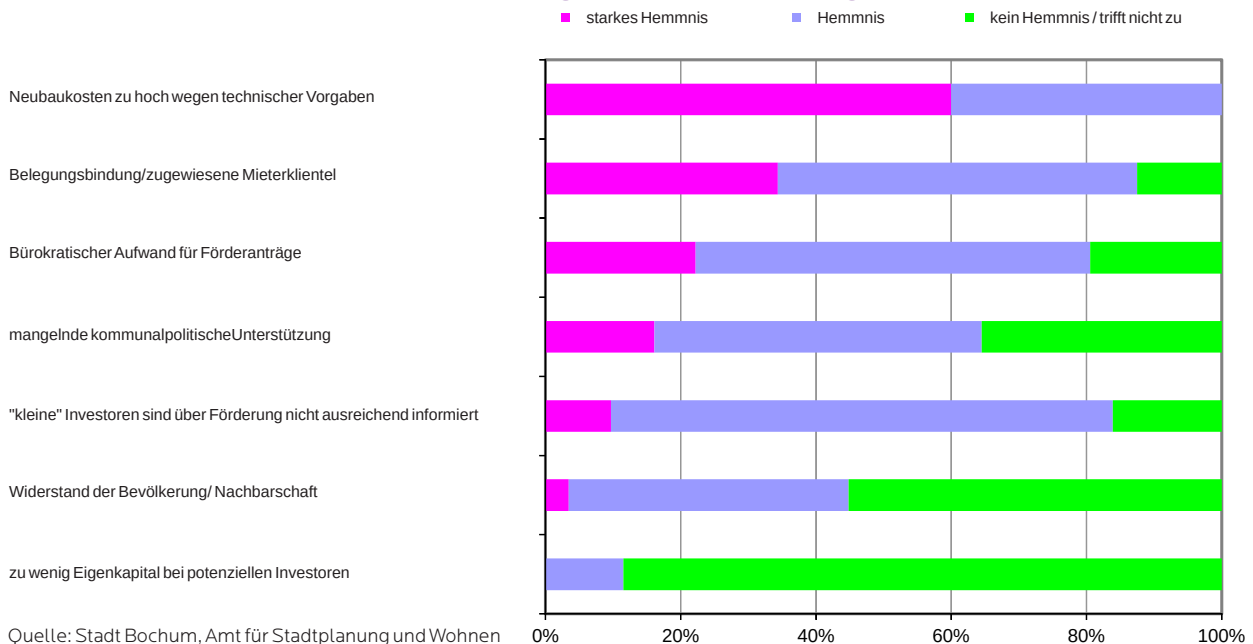


Investitionshemmnisse im öffentlich geförderten Wohnungsbau | Da das Investitionsklima im öffentlich geförderten Wohnungsbau so viel schlechter als in den sonstigen Segmenten bewertet wird, wurden die Akteure nach Investitionshemmnissen befragt.

Das stärkste Hemmnis für den Neubau öffentlich geförderter Wohnungen liegt nach Ansicht der Befragungsteilnehmer darin begründet, dass zahlreiche technische Vorschriften (z.B. EnEV, Barrierefrei-

heit) die Neubaukosten in die Höhe treiben. Außerdem fürchten Investoren die Belegungsbindung sowie das „zugewiesene Mieterklientel“²⁾. Weiterhin erscheint vielen Akteuren der bürokratische Aufwand für Förderanträge zu hoch, außerdem seien Private sowie kleine Investoren über Fördermöglichkeiten nicht ausreichend informiert. Einigen Befragungsteilnehmern mangelt es zudem an kommunalpolitischer Unterstützung.

Abb. 5: Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen



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

Investitionsfaktoren | Das anhaltend überwiegend positive Investitionsklima stützt sich nach Expertenmeinung in allen Marktsegmenten vor allem auf die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen. Entsprechende Renditeerwartungen der Investoren wirken sich ebenfalls förderlich aus. Überwiegend gelobt wird auch das Infrastrukturangebot der Stadt.

Im Eigentumsbereich wirken sich zudem die Einkommensentwicklung bzw. eine steigende Zahlungsfähigkeit der Nachfrager positiv aus.

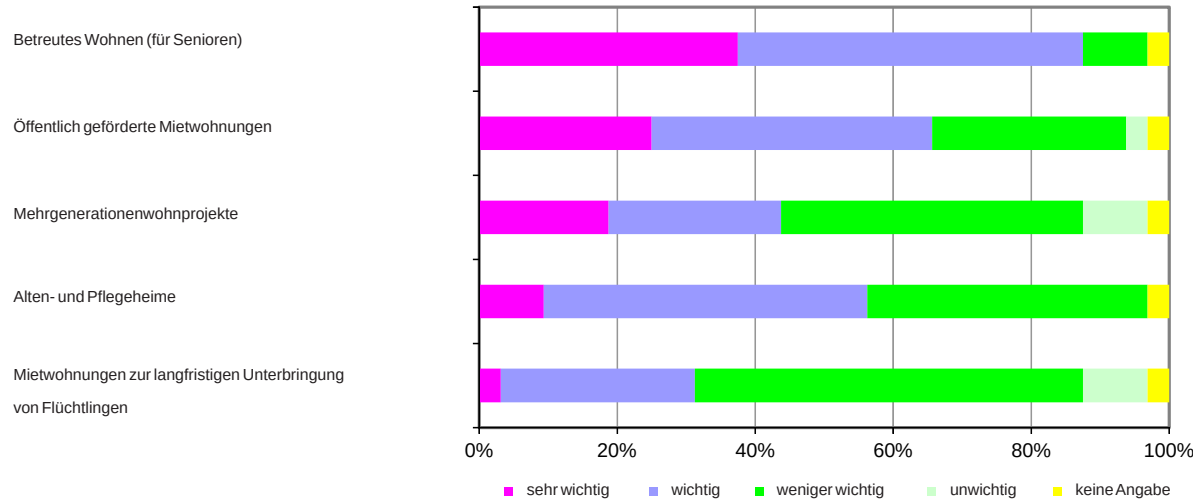
Die absehbare demographische Entwicklung (Stichworte „weniger, älter, bunter“) wird sich – so das Meinungsbild der Experten – am ehesten im Mietwohnungssegment positiv auswirken. Trotz des freundlichen Investitionsklimas werden viele Einflussfaktoren von den Experten differenziert bis negativ bewertet. Genannt werden vor allem die Verfügbarkeit von Bauland, steigende Kosten sowie die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis. Bei Bestandsmaßnahmen und im Mietwohnungssegment können zudem die Sozialstruktur der Mieter sowie das Mietrecht investitionshemmende Wirkung entfalten.

1.5 Wohnungsneubau

In einer weiteren Frage konnten die Marktakteure Bereiche benennen, in denen Wohnungsneubau besonders wichtig erscheint (vgl. Abb. 6).

Mit der größten Übereinstimmung bewerten die Akteure den Neubau im Bereich betreuter Wohnformen für Senioren als wichtig bis sehr wichtig.

Abb. 6: Bewertung der Wichtigkeit von Neubaumaßnahmen



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Alten- und Pflegeheime sowie Mehrgenerationenwohnprojekte werden differenzierter beurteilt und von einigen Befragungsteilnehmern auch als weniger wichtig eingestuft.

Der Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen wird von zwei Dritteln der Befragungsteilnehmer als wichtig bis sehr wichtig eingeschätzt, obwohl (oder gerade weil) ebenfalls zwei Drittel der Befragten das Investitionsklima in diesem Segment – wie oben dargestellt – schlecht bewertet haben.

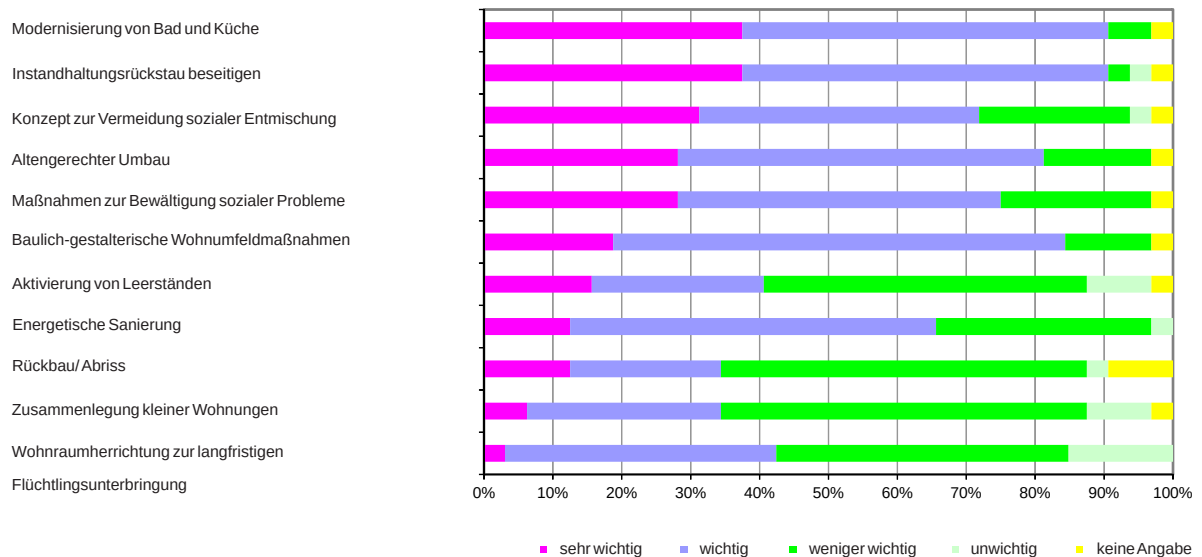
Der Neubau von Mietwohnungen zur langfristigen Flüchtlingsunterbringung wird von zwei Dritteln mit weniger wichtig bis unwichtig beurteilt. Dies dürfte Folge der im letzten Jahr deutlich zurückgegangenen Flüchtlingszahlen sowie einer „geräuschlos funktionierenden“ Unterbringung der bislang zugewanderten Menschen sein. Im Vorjahr wurde dieser Aspekt noch umgekehrt beurteilt und ganz überwiegend mit wichtig bis sehr wichtig eingeschätzt.

1.6 Maßnahmen im Bestand

Da der Wohnungsbestand in Bochum vergleichsweise alt und sozusagen „in die Jahre gekommen“ ist, sind

Bestandsmaßnahmen für die Wohnungsmarktentwicklung von besonderer Bedeutung.

Abb. 7: Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Als besonders wichtige Bestandsmaßnahmen beurteilen die Befragungsteilnehmer die Modernisierung von Bad und Küche sowie die Beseitigung eines Instandhaltungsrückbaus. Dies gilt auch für den altengerechten, barrierefreien bzw. barrierearmen Umbau sowie baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen. Neben baulichen Maßnahmen werden aber auch Konzepte zur Vermeidung sozialer Entmischung und Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme für (sehr) wichtig gehalten.

Die energetische Sanierung – in der Vergangenheit regelmäßig zu den wichtigsten Bestandsmaßnahmen zählend – wird in der aktuellen Befragung immerhin von einem Drittel der Teilnehmer als weniger wichtig eingestuft.

1.7 Marktlage für ausgewählte Personengruppen

Die Marktsituation wird seit etwa drei Jahren für nahezu alle Segmente von den Akteuren – wie oben dargestellt – als angespannt eingeschätzt. Allerdings müssen davon nicht alle Personengruppen gleichermaßen stark betroffen sein.

Die Marktlage für Familien wird am angespanntesten und deutlich schlechter als im Vorjahr bewertet. Weiterhin wird die Situation auch für Senioren und Einkommensschwache als angespannt eingeschätzt, zum Teil sogar als sehr angespannt.

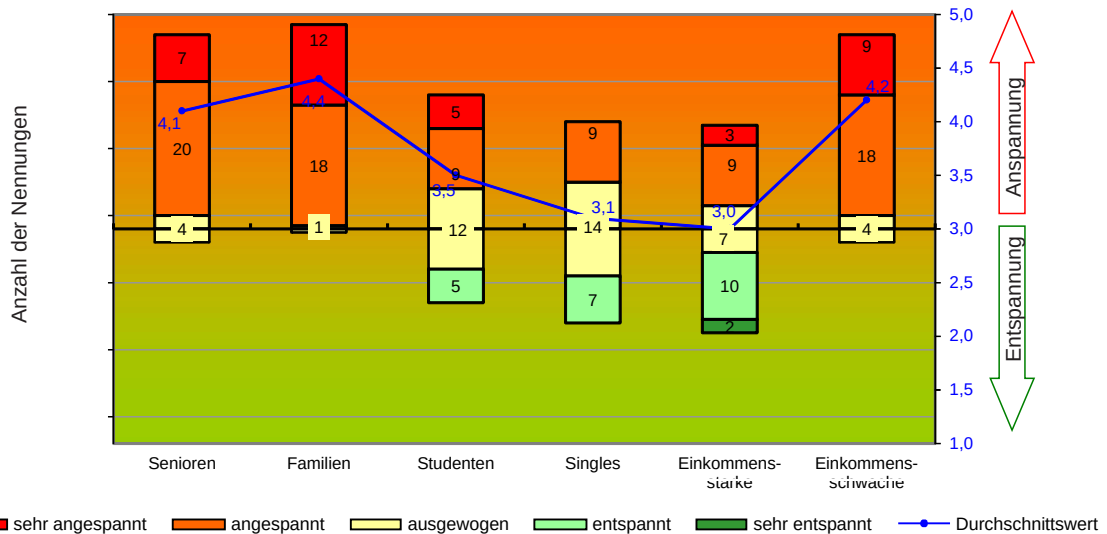
Die Situation der Studenten wird mehrheitlich als ausgewogen eingeschätzt. Noch etwas günstiger wird die Situation für Single-Haushalte gesehen, wobei die einzelnen Zielgruppen sich natürlich nicht immer genau abgrenzen lassen bzw. überschneiden. Grundsätzlich dürften Studenten vor allem zentrale,

Weniger wichtig, so die Einschätzung des überwiegenden Teils der Akteure, sind der Rückbau oder Abriss sowie die Zusammenlegung von Wohnungen. Dies gilt auch für das Herrichten von Wohnraum zur langfristigen Flüchtlingsunterbringung. Aber auch die Aktivierung der vorhandenen Leerstände wird mehrheitlich für weniger wichtig gehalten, was womöglich mit den geringen Leerstandszahlen der Befragungsteilnehmer mit Leerstand im eigenen Wohnungsbestand zu erklären ist (vgl. Kap. 1.8).

gut angebundene Standorte im städtischen Raum präferieren und besonderen Wert auf günstige Mietpreise legen, während Singles im Vergleich oftmals über ein höheres Einkommen verfügen und ein größeres Angebot am Markt vorfinden.

Sehr unterschiedlich – im Mittel jedoch als ausgewogen – wird die Marktsituation für Einkommensstarke gesehen. Immerhin ein Drittel der Befragten schätzt die Situation auch für diese Zielgruppe als (sehr) angespannt ein. Möglicherweise passen die Wohnwünsche dieser zahlungskräftigen Nachfragergruppe oftmals nicht mit dem vorhandenen Wohnungsangebot überein.

Abb. 8: Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

1.8 Befragung zum Wohnungsleerstand

Die durch eine Stromzähleranalyse ermittelten Wohnungsleerstände gehen seit einigen Jahren deutlich zurück (vgl. Kapitel 2). Da die Stromzähleranalyse keine unmittelbaren Hinweise auf (qualitative) Leerstandsgründe liefert, wurden die Experten um eine Einschätzung gebeten und zum Leerstand im eigenen Wohnungsbestand (soweit vorhanden) befragt.

Die meisten Befragten haben – ausgehend vom Befragungszeitpunkt Frühjahr 2017 – in den letzten zwölf Monaten einen (teilweise starken) Rückgang von Leerständen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt bemerkt. Für die kommenden zwölf Monate erwartet aber immerhin die Hälfte der Akteure keine weiteren Veränderungen der Leerstandszahlen.

Leerstände sind nach Einschätzung der Akteure am häufigsten auf Mängel in der Wohnung, im Gebäude oder im Wohnumfeld zurück zu führen (vgl. Abb. 9). Um diese Defizite zu beseitigen, sind oftmals Modernisierungen und Instandsetzungen unvermeidlich, die wiederum selbst – zumindest temporär – Wohnungsleerstände begründen. Bezogen auf den eigenen Wohnungsbestand haben dies die meisten teilnehmenden Bestandshalter als Leerstandsursache angeführt.

Deutlich weniger, aber immerhin ein Viertel der Befragten, sieht auch Verkaufsabsichten oder geplanten Abriss/Rückbau als Leerstandsgründe. Dies gilt auch für einige der Befragten mit eigenem Wohnungsbestand.

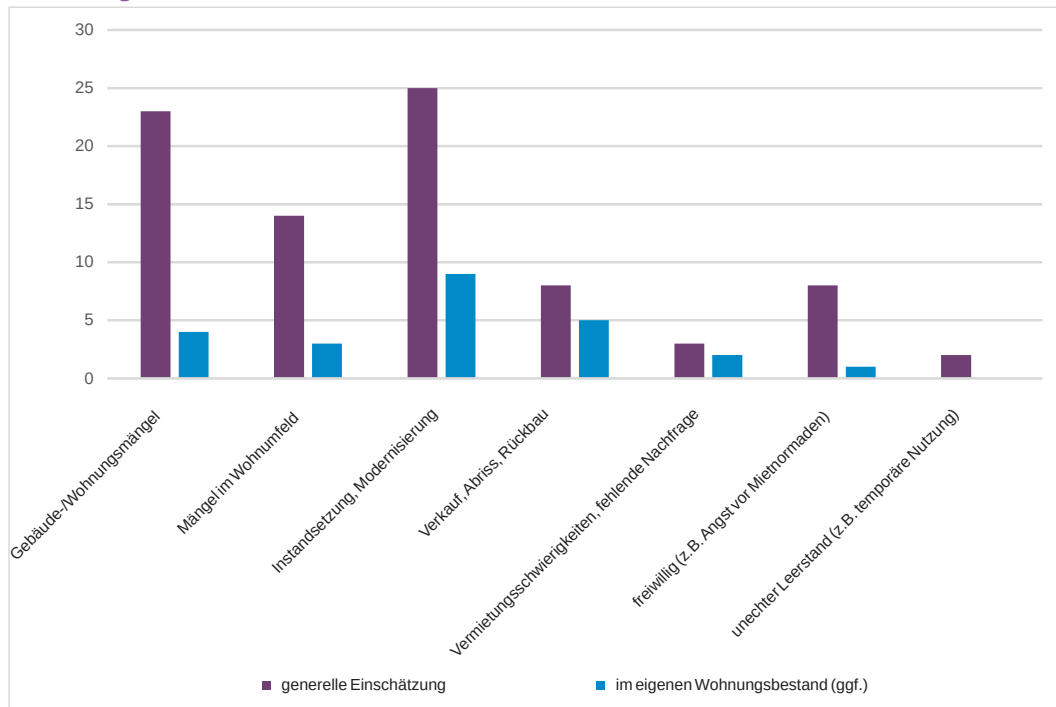
Immerhin ein Viertel der Befragten hält es für möglich, dass Eigentümer Wohnungen freiwillig leer stehen lassen, etwa weil sie Angst von „Mietnomaden“ oder Störern im eigenen Haus haben. Diese Vermutung dürfte weniger für die professionellen Wohnungsunternehmen gelten, sondern eher für die „kleineren“ – oftmals älteren – privaten Wohnungsvermieter.

An mangelnder Nachfrage dürfte es offenbar nicht (mehr) liegen, wenn eine Wohnung in Bochum leersteht. Jedenfalls geben nur sehr wenige Befra-

gungsteilnehmer (und noch weniger als im Vorjahr) Vermietungsschwierigkeiten aufgrund fehlender Nachfrage als Leerstandsursache an.

Das preisgebundene Segment ist überdurchschnittlich leerstandsgefährdet – so jedenfalls das Meinungsbild der Teilnehmer, auch derjenigen mit eigenem betroffenen Wohnungsbestand.

Abb. 9: Leerstandsgründe



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Bochum sind derzeit nach Einschätzung nur weniger Experten von Leerstand betroffen, wurden aber häufiger als im Vorjahr genannt.

Leerstand der Befragungsteilnehmer | Die Befragungsteilnehmer mit eigenem Wohnungsbestand bzw. Vermietungsgeschäft wurden außerdem um Auskünfte zum Wohnungsleerstand im eigenen Geschäftsbereich gebeten. Immerhin 15 Eigentümer, die mit rd. 36.000 Wohnungen etwa ein Viertel des Bochumer Mietwohnungsbestandes repräsentieren, haben Angaben zu Leerständen gemacht. Demnach waren bei den „professionell tätigen Vermietern“ nach eigenen Angaben 677 Wohnungen leerstehend, was rechnerisch einer Leerstandsquote von etwa 1,9 % entspricht. Die Vorjahresbefragung hatte noch eine Leerstandsquote von 2,2 % ergeben.

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist ein gewisser Anteil leerstehender Wohnungen notwendig (nach herrschender Meinung 2-3 %), weil ansonsten wohnungssuchende Haushalte kaum eine Wohnung finden können. Im Hinblick auf die unmittelbare Versorgung von Wohnungssuchenden stellt sich daher die Frage, wieviel Leerstand tatsächlich aktivierbar ist und dem Markt unmittelbar zur Verfügung steht. Nach Angaben der Befragungsteilnehmer wäre ein knappes Drittel ihrer leerstehenden Wohnungen (215 von 677 Wohnungen) unmittelbar vermietbar – oder anders ausgedrückt: lediglich 0,6 % des Wohnungsbestandes der Befragungsteilnehmer stehen derzeit für eine (Wieder-)Vermietung zur Verfügung. Dieser Wert verdeutlicht die mittlerweile als angespannt zu bezeichnende Marktsituation in Bochum.

Die Befragung hat auch gezeigt, dass vor allem Mietwohnungen von kleineren Einzeleigentümern von Leerstand betroffen sein dürften – also aus Sicht der befragten professionell tätigen Wohnungsunternehmen die Bestände der vielen „Anderen“.

Ein Abgleich zur Stromzähleranalyse ist aufgrund der unterschiedlichen Erhebungsmethoden (und Betrachtungszeiträume) zwar nur bedingt zulässig. Letztlich wird aber die Einschätzung gestützt, dass Wohnungsleerstände eher im Eigentum der privaten Einzelvermieter auftreten. Bei „Bereinigung“ der Stromzähler-Leerstandsdaten (2,9 % zum 30.06.2017) um die nunmehr im Rahmen der Befragung gelieferten Angaben der Wohnungsunternehmen ergibt sich bei den sonstigen (überwiegend privaten) Vermietern rechnerisch eine Leerstandsquote von etwa 3,1 %. Dies ist eine hergeleitete Quote, die zwar als moderat zu bezeichnen ist, aber doch deutlich höher ausfällt als bei den befragten Wohnungsunternehmen (1,9 %).

2 Wohnungseerstand

Die Diskussionen über eine zunehmende Anspannung des Bochumer Wohnungsmarktes und insbesondere über die Situation um – zahlenmäßig oft auseinander gehende – Angaben zum Wohnungseerstand sind

Anlass der nachfolgenden Ausführungen. Die Abweichungen liegen in der Regel in unterschiedlichen Ermittlungsmethoden oder unterschiedlichen Definitionen begründet.

2.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Relevanz und Definitionen des Leerstands

(vgl. BBSR-Berichte Kompakt 02/2017: „Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können“; S. 5 - Beitrag Prof. Dr. Dieter Rink; Manuel Wolff)

Der Leerstand ist ein grundlegender Indikator der Wohnungsmarktbeobachtung. Die Höhe des Leerstands bzw. die Leerstandsquote ist ein Indikator für den Grad der Versorgung der privaten Haushalte mit Wohnraum und für die Marktgängigkeit von Wohnungen. Mit seiner Hilfe lassen sich Aussagen über die Lage auf den Wohnungsmärkten treffen. Ob ein Markt „angespannt“ oder „entspannt“ ist, wird unter anderem an der Leerstandsquote festgemacht.

(...) Man muss feststellen, dass die Leerstandsquote kein klar definierter, systematisch untersuchter bzw. elaborierter Indikator ist. Der Sammelbegriff „Leerstand“ täuscht vielmehr „eine nicht gegebene Eindeutigkeit“ vor. Der Leerstand ist insofern bislang das vielleicht am wenigsten verstandene Merkmal des Wohnungsmarktes.

In der Wissenschaft gibt es keine allgemein anerkannte Definition des Leerstands von Wohnungen und Wohngebäuden. Es existieren unterschiedliche Definitionen, die entsprechend der jeweiligen disziplinären Perspektive bzw. des Zwecks variieren. Einige einschlägige Definitionen wurden für Erhebungszwecke entwickelt und folgen dementsprechend methodischen Überlegungen. Die jeweilige Definition von Leerstand hat gravierende Auswirkungen auf das, was gemessen wird, und damit auf die Höhe bzw. Quote.

Am gängigsten ist wohl folgende immobilienökonomische Definition: „Allgemein wird von Leerstand von Wohnungen gesprochen, wenn diese auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden und nach mindestens drei Monaten noch keine (neuen) Mieter gefunden worden sind“. Demzufolge werden nur die leerstehenden Wohnungen in die Wohnungsmarktbeobachtung einbezogen, die auf dem Markt angeboten werden (marktaktiver Leerstand). Zum Abriss vorgesehene oder von Umbau bzw. Modernisierung betroffene Wohnungen zählen demgegenüber nicht dazu. Ausgeschlossen ist außerdem die Fluktuationsrate, da kurzfristig leerstehende Wohnungen – bis zu drei Monaten – nicht gezählt werden. Entsprechend dieser eher restriktiven Definition wird nicht der gesamte Leerstand erfasst und eine relativ niedrige Quote ermittelt.

Eine vom ehemaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) entwickelte Definition ist demgegenüber weit gefasst: „Ganz allgemein betrachtet bezeichnet Leerstand nutzbare Flächen in Gebäuden, die zur Zeit nicht genutzt werden“. Dies gestattet die Einbeziehung aller Formen des Leerstands. (...)

In den Kommunen stellt sich die Datenlage bezogen auf valide Leerstandsdaten – landes- und bundesweit – oftmals als unzureichend, lückenhaft bis gar nicht vorhanden dar. Es existieren verschiedene Quellen und Methoden der Leerstandserhebung. Wenn überhaupt, dann erfolgt eine Erfassung auf kommunaler Ebene in aller Regel über die Auswertung von Stromzählerdaten. Aus verschiedenen Gründen – vor allem wegen unterschiedlicher Definitionen, Grenzwerte oder Erfassungssysteme der verschiedenen Stromanbieter – sind die Daten zwischen den Kommunen in der Regel nicht vergleichbar (vgl. Kapitel 2.2).

Gleichwohl ist die Ermittlung von kleinräumig verfügbaren Wohnungsleerstandsdaten von hohem Interesse für Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung.

Relevant ist die Leerstandserhebung insbesondere für die Themenfelder Wohnungsneubau, Sanierung, Stadt-Umland-Wanderung und Stadtteilentwicklung.

In Bochum stellt sich das Wissen um die Wohnungsleerstände im Stadtgebiet – trotz gewisser methodenbedingter Einschränkungen – vergleichsweise gut dar. Der Wohnungsleerstand wird bereits seit einigen Jahren im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung nach der Stromzählermethode ermittelt. Neben dem Anspruch an eine hohe Validität der Methode steht auch die Finanzierbarkeit der Leerstandsermittlung im Vordergrund, weshalb andere, aufwändigere Verfahren wie Eigentümerbefragungen oder Ortsbegehungen lediglich stichprobenhaft ergänzend durchgeführt werden können.



2.1.1 Leerstandsdefinition im Rahmen der Stromzählerauswertung

Ein Stromversorgungsunternehmen hat zunächst weniger ein originäres Interesse an einem Erkenntnisgewinn über leerstehende Wohnungen, sondern behält die Vermarktung von Strom bzw. die Verbrauchsdaten seiner Kunden im Blick. Der Begriff des Wohnungsleerstands, wie er in der Wohnungswirtschaft üblicherweise verwendet wird, stellt sich daher im Rahmen einer Erhebung von Stromzählerdaten etwas anders dar:

Denn an einem Stromzähler lässt sich generell nur anhand des Stromverbrauchs bzw. einer generellen Abmeldung darauf rückschließen, ob eine Wohnung "leer" steht oder nicht. Die Stadtwerke Bochum unterscheiden dabei zwischen „Anlagen ohne Vertrag“ und „Anlagen mit Vertrag“ (vgl. Abb. 10), wobei letztere den weit überwiegenden Anteil ausmachen.

Anlagen ohne Vertrag – also beispielsweise nach Wohnungskündigung eines Mieters – sind in der Praxis von untergeordneter Bedeutung, da in der Regel der Haus-/Wohnungseigentümer die Anlage (also den Stromzähler) bis zum Einzug eines Nachmieters übernimmt. Andernfalls würde der Stromzähler zeitnah von den Stadtwerken ausgebaut. Da der (Wieder-)Einbau eines Stromzählers mit Kosten verbunden ist, erfolgt ein Zählerausbau in der Regel nur dann, wenn der Eigentümer keine weiteren Vermietungsinteressen verfolgt bzw. die Wohnung dem Markt faktisch nicht mehr zur Verfügung steht (etwa wegen Abriss/ Zusammenlegung).

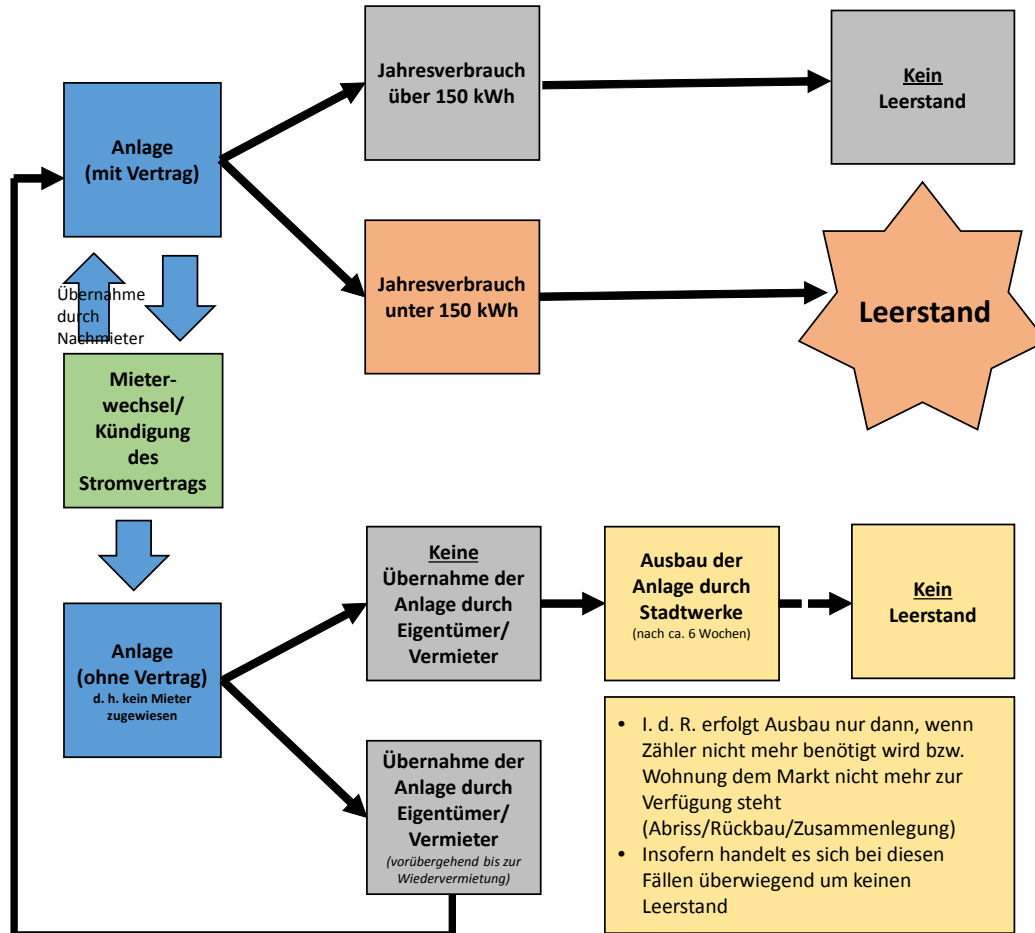
Bei einem Mieterauszug werden Stromzähler – wie zuvor skizziert – bis zur Wiedervermietung fast ausnahmslos vom Eigentümer zwischenzeitlich übernommen, sodass letztlich ein Leerstand nur anhand der Verbrauchswerte festgestellt werden kann.

Insofern betrachtet die Stromzählerauswertung letztlich alle Stromzähler („Anlagen mit Vertrag“), für die zum Stichtag der Stromverbrauch bzw. das „Lastprofil“ (erwarteter Stromverbrauch) unter einem bestimmten Richtwert liegt. Dabei erscheint die Festlegung auf einen „Nullverbrauch“ zunächst womöglich naheliegend, würde jedoch zu falschen Ergebnissen führen. Denn auch in einer leerstehenden Wohnung wird eine gewisse Menge Strom benötigt – beispielsweise für Besichtigungstermine (Licht) oder für den Betrieb von elektrischen Geräten im Rahmen von Modernisierungen.

Bis zu welchem Richtwert eines durchschnittlichen Stromverbrauchs eine Wohnung als Leerstand zu bewerten ist, wird nach verschiedenen Schätzungen normativ festgelegt. Bochum hat – wie viele andere Kommunen, die eine Stromzähleranalyse durchführen – in Absprache mit dem Stromversorger Bochum einen Schwellenwert von 150 kWh (pro Jahr) festgelegt. Es wird davon ausgegangen, dass der Anteil (vermeintlich) leer stehender Wohnungen mit einem Jahresverbrauch unter 150 kWh, die trotzdem vermietet sind, statistisch verschwindend gering ist³⁾.

³⁾ Bereits ein kleiner Tischkühlschrank (ohne Gefrierfach) verbraucht in der günstigsten Energieeffizienzklasse (A+++) etwa 60 kWh im Jahr. Ein Elektroherd in einem 1-Personen-Haushalt schlägt mit ca. 180 kWh zu Buche (Quelle: www.energetipps.hea.de)

Abb. 10: Flussdiagramm Leerstandsauswertung über Stromzählerdaten Bochum



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Auf Grundlage des festgelegten Schwellenwertes können die kleinräumigen Daten der Stadtwerke Bochum seit einigen Jahren problemlos zur Fortschreibung genutzt werden. Die Fortschreibungen erlauben gleichfalls Aussagen über die Leerstandsverteilung in den Stadtteilen.

Das methodische Vorgehen wurde zuletzt überprüft und im Hinblick auf seine Genauigkeit weiter optimiert (insbesondere im Hinblick auf das Herausfiltern der Allgemeinstrom-/Flurlichtzähler der fremdversorgten Haushalte). Dabei konnten die Werte auch für zurückliegende Auswertungen angeglichen werden,

so dass in der Zeitreihenbetrachtung keine „Brüche“ entstanden sind. Trotz einer verbleibenden methodenbedingten „Restunschärfe“ steht mit der Stromzähleranalyse somit ein belastbares, repräsentatives und mit vertretbarem Aufwand anwendbares Instrument zur Ermittlung von kleinräumigen Leerstandsdaten in Bochum zur Verfügung.

Losgelöst von der Diskussion um eine exakte Höhe der Leerstandszahlen ist in jedem Fall sichergestellt, dass

2.1.2 Grenzen der Stromzählermethode

Leerstandsursachen | Die Stromzähleranalyse liefert keine Informationen über Leerstandsursachen (z.B. Vermietungsschwierigkeiten, Modernisierung/Sanierung, Verkauf, Abriss/Rückbau, etc.). Daher werden die bestandshaltenden Wohnungsunternehmen im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers zu Leerstandsgründen befragt (vgl. Kapitel 1.8) – deren Einschätzungen liefern zwar generelle Hinweise, tragen jedoch nicht unmittelbar zur Qualifizierung der Stromzählerdaten bei.

Datenschutzgründe | Außerdem lassen sich die im Rahmen der Stromzähleranalyse bezogenen Leerstandsdaten – allein schon aus Datenschutzgründen – nicht zur Wohnraumvermittlung verwenden. Der Gesetzgeber hat bei der Nutzung und Auswertung von erhobenen Daten – wie hier dem Verkauf von Strom durch die Stadtwerke – sehr enge Grenzen gesetzt, was die Weitergabe, Auswertung und Nutzung solcher Daten durch Dritte bzw. für andere Zwecke angeht. Daher wurden die Daten zu den Leerständen der Stadt Bochum anonymisiert auf einer zusammenfassenden Aggregationsebene zur Verfügung gestellt. Rückschlüsse auf einzelne Stromzähler bzw. entsprechenden Personen sind nicht möglich.

die Stromzählerauswertung in Bochum wertvolle Erkenntnisse zur Leerstandsentwicklung im Zeitablauf und zu räumlichen Differenzierungen im Stadtgebiet liefert. Durch kontinuierliches Monitoring (derzeit alle 3 Monate) steht somit ein "Frühwarnsystem" zur Verfügung, um eventuell anwachsende Leerstände und Fehlentwicklungen zu erkennen und ggf. Maßnahmen einzuleiten. Das Monitoring kann auch getroffene Maßnahmen auf ihren Erfolg hin überprüfen.

Aus vorgenannten Gründen kann allenfalls geschätzt werden, ob ein identifizierter Wohnungsleerstand dem Markt tatsächlich zur Verfügung steht, ob der Eigentümer überhaupt vermieten will oder ob sich die Wohnung schlicht in einem unvermietbaren Zustand befinden könnte.

Eine Gegenüberstellung der Stärken und Grenzen/Schwächen (bzw. Vor- und Nachteile) der Bochumer Stromzähleranalyse ist der Tab. 1 zu entnehmen. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der Stromzählerauswertung ein belastbares, repräsentatives und mit vertretbarem Aufwand anwendbares Instrument zur Ermittlung von kleinräumigen Leerstandsquoten in Bochum zur Verfügung steht.

Tab. 1: Stromzähleranalyse der Stadt Bochum

Stärken	Schwächen
Leerstandsentwicklung (Veränderungen in der Zeitreihe) wird frühzeitig und konsistent erfasst	gewisse Unschärfen bezüglich der "Treffsicherheit" des Leerstandniveaus (absolute Zahl und Quote) sind methodenbedingt hinzunehmen
strukturelle Unterschiede innerhalb des Stadtgebietes werden kleinräumig aufgezeigt	keine bzw. nur eingeschränkte interkommunale/regionale Vergleichbarkeit
Erhebung erfolgt mit vertretbarem (personellen und finanziellen) Aufwand	keine Kenntnis über Qualität oder Ursache des Leerstandes
durch Quartalsauswertung sehr aktuell; als "Frühwarn-" und "Anspannungsindikator" gut geeignet	Höhe des tatsächlich verfügbaren und mobilisierbaren Leerstand-Anteils kann nur geschätzt werden
Daten liegen flächendeckend und kleinräumig für das gesamte Stadtgebiet vor	keine Kenntnis über Eigentumsverhältnisse (Datenschutz) und damit auch kein Instrument zur aktiven Wohnraumvermittlung
mittlerweile eingespieltes und etabliertes Verfahren	

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

2.2 Regionaler Vergleich

2.2.1 Stromzählerauswertung auf dem Wohnungsmarkt Ruhr

Ein interkommunaler Erfahrungsaustausch im Sommer 2017 hat ergeben, dass die elf Kommunen und vier Kreise des Wohnungsmarktes Ruhr sich mit dem Thema Leerstand in unterschiedlicher Weise und Intensität befassen.

Auf Kreisebene liegen bislang wenig bis keine aktuellen Leerstandsdaten vor (bzw. zuletzt Zensus 2011). Von den kreisangehörigen Gemeinden befassen sich bislang – mangels personeller Kapazitäten oder „fehlendem Problemdruck“ – nur sehr wenige zumindest sporadisch mit dem Thema Leerstand. Immerhin neun der elf kreisfreien Städte führen – wie Bochum – eine Stromzähleranalyse durch. Grundsätzlich lassen die Datenlieferungen in allen Kommunen auch kleinräumige Auswertungen zu.

Allerdings haben die Kommunen mit verschiedenen Stromversorgungsunternehmen und unterschiedlichen Problemstellungen zu tun. Teilweise liegt die letzte Auswertung bereits einige Jahre zurück. Lediglich Bochum wertet den Leerstand vierteljährlich aus. Immerhin fünf Kommunen beziehen die Leerstandsdaten jährlich, die anderen alle zwei bis drei Jahre oder unregelmäßig.

Dabei wird der „Leerstand“ von den Kommunen auf dem Wohnungsmarkt Ruhr nicht einheitlich definiert, was überwiegend in den unterschiedlichen Anforderungen und Auswertungsmöglichkeiten des jeweiligen Stromanbieters begründet liegt. Ausschließlich über Verbrauchswerte wird der Leerstand in Bochum und zwei weiteren Kommunen identifiziert. Dagegen wertet eine andere Kommune lediglich abgemeldete Zähler als Leerstand. Bei insgesamt vier Kommunen

handelt es sich um eine Kombination aus Verbrauchswert und abgemeldeten Zählern. In anderen Fällen besteht noch Klärungsbedarf hinsichtlich Definition oder Datenqualität, weshalb einzelne Kommunen ihre Leerstandsdaten bislang nicht veröffentlicht haben.

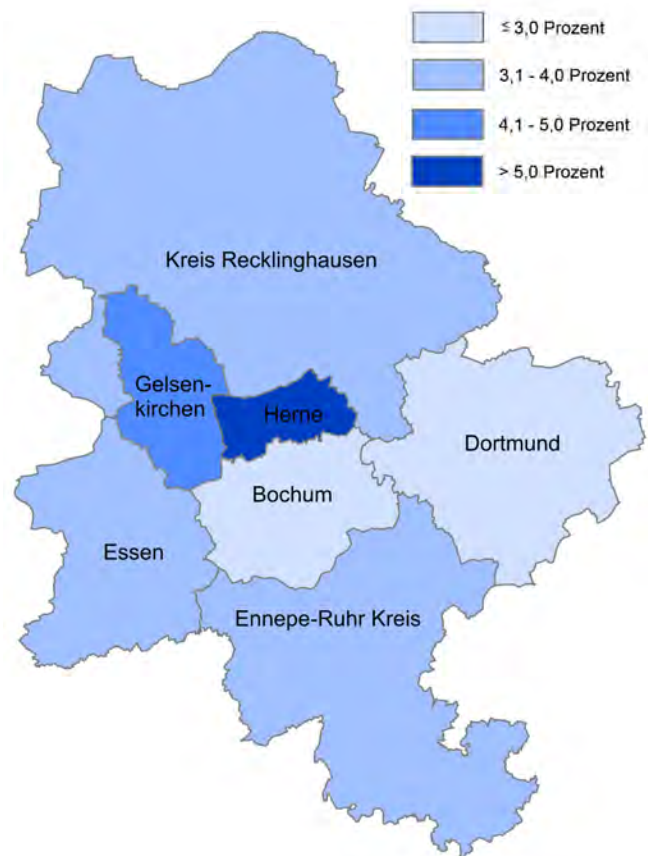
Leider ist festzustellen, dass aufgrund der unterschiedlichen Definitionen, Erhebungsmethoden und -zeiträume eine regionale Vergleichbarkeit der Stromzählerdaten praktisch unmöglich ist. Aus Bochumer Sicht ist aber zumindest eine Vergleichbarkeit mit den Herner Daten anzunehmen, da die dortige Auswertung ebenfalls über die evu zählwerk Abrechnungs- und Servicegesellschaft mbH erfolgt. Insofern lässt sich für Bochum feststellen, dass hier – dank einer eingespielten Kooperation mit den Stadtwerken bzw. evu zählwerk – die Stromzähleranalyse im regionalen Vergleich ein Verfahren darstellt, welches valide und überdurchschnittlich aktuelle Daten liefert.

2.2.2 Alternative Vergleichsmethoden

Um auf Basis einer einheitlichen Datengrundlage die Wohnungsleerstände mit anderen Städten zu vergleichen, muss daher auf andere Verfahren/ Quellen zurückgegriffen werden. Zuletzt wurde im Rahmen des Zensus 2011 bundesweit eine einheitliche Vollerhebung der Wohnungsleerstände vorgenommen. Die Ergebnisse wurden u.a. aufgrund unterschiedlicher Rücklaufquoten aber schon damals in Fachkreisen kritisch diskutiert und helfen für eine aktuelle Betrachtung des Themas ohnehin nicht mehr weiter.

Im Rahmen der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen (vgl. auch Kapitel 2.6 – Infobox) wurde daher gutachterlich der marktaktive Leerstand betrachtet. (Basis: CBRE-empirica-Leerstandsindex)⁴⁾. Dieser weist für die Stadt Bochum für den Zeitraum 2010 bis 2015 mit rd. 3,1 % bis auf rd. 2,5 % eine moderat rückläufige Leerstandsentwicklung auf. Im regionalen Vergleich hat Bochum neben Dortmund den niedrigsten Anteil an marktaktivem Leerstand in der Vergleichsregion, vor allem Gelsenkirchen und Herne weisen deutlich höhere Werte auf. Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsmethoden sind diese Werte jedoch nicht mit den Ergebnissen der Stromzähleranalyse vergleichbar⁵⁾.

Abb. 11: Marktaktiver Wohnungsleerstand 2015 im regionalen Vergleich



Quelle: CBRE-empirica Leerstandsindex, eigene Darstellung

⁴⁾ Basis der Berechnungen sind Bewirtschaftungsdaten von CBRE (für mehr als 800.000 Wohneinheiten). Diese werden angereichert durch Regressionsschätzungen sowie Expertenwissen. Die resultierenden Leerstandquoten werden am Gesamtbestand aller Geschosswohnungen hochgerechnet. Der marktaktive Leerstand wird jeweils unabhängig von der Dauer des Leerstandes zum Stichtag 31.12. erfasst. Er wird nur ausgewiesen für Geschosswohnungen. Der marktaktive Leerstand umfasst leer stehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung stehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (<6 Monate).

⁵⁾ Die CBRE-empirica-Leerstandsdaten weichen schon deshalb ab, weil diese keine strukturellen Leerstände enthalten, außerdem wird lediglich der Geschosswohnungsbestand betrachtet.

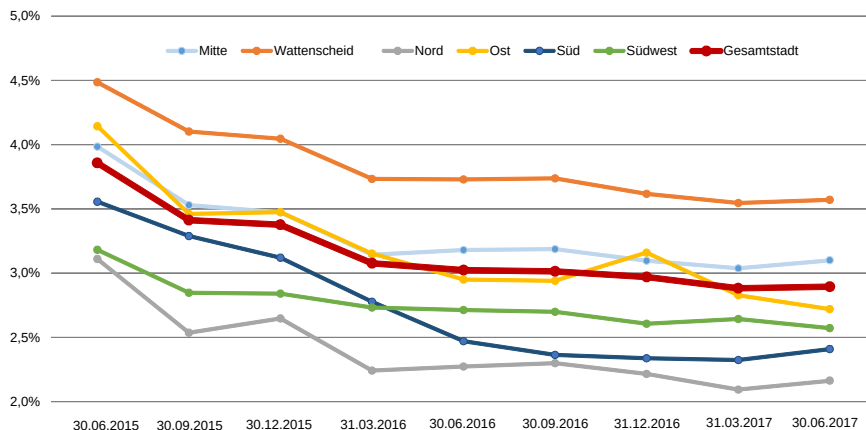
2.3 Gesamtstädtische Entwicklung

In Bochum waren nach Stromzählerauswertung zum Stichtag 30.06.2017 rund 5.700 Wohnungen leerstehend, was einer Leerstandsquote von 2,9 %⁶⁾ entspricht. Vor zwei Jahren lag diese Zahl noch bei 7.600 Leerständen (3,9 %)⁷⁾. In der zeitlichen Betrachtung der Leerstandsquote (vgl. Abbildung 12) wird deutlich, dass diese gesamtstädtisch im Zeitraum 2015/16 noch deutlich um knapp einen Prozentpunkt abgenommen hat, was auf eine wachsende Anspannung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt hinweist. Seit Mitte 2016 ist eine weitgehende Stagnation auf nunmehr bereits niedrigem Niveau von ca. 3 % zu beobachten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass wohnungswirtschaftlich allgemein eine sog. Fluktuationsreserve von 2 bis 3 % des Wohnungsbestandes für einen funktionierenden

Wohnungsmarkt angenommen wird, damit Wohnungswechsel gemäß den Bedarfslagen der Haushalte möglich sind und Modernisierungsmaßnahmen realisiert werden können (vgl. Kapitel 1.8).

Auf Ebene der sechs Stadtbezirke der Stadt Bochum ist in unterschiedlichen Ausprägungen ebenfalls ein Rückgang der Leerstandszahlen zu beobachten. In den Bezirken Ost, Süd und Nord fiel der relative Rückgang stärker als in der Gesamtstadt aus, in den übrigen Bezirken etwas schwächer. Zum aktuellen Stichtag weisen somit nur noch die Stadtbezirke Mitte (3,1 %) und Wattenscheid (3,6 %) Leerstandsquoten von über 3,0 % auf, während die Bezirke Nord und Süd bereits bei Werten unter 2,5 % liegen.

Abb. 12: Entwicklung des Wohnungsleerstandes auf Ebene der Stadtbezirke seit 2015



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen auf Grundlage von Stromzählerdaten von evu zählwerk / Stadtwerke Bochum

⁶⁾bezogen auf den Wohnungsbestand 31.12.2016 gemäß kleinräumiger Gebäudedatei der Stadt Bochum

⁷⁾Rückwirkend korrigierter Wert: Bei der im Oktober 2017 vorgenommenen Verfahrensoptimierung wurden auch die Werte zurückliegender Auswertungen angepasst, um weiterhin Zeitreihenbetrachtungen ohne „Brüche“ zu ermöglichen. Die in Abbildung 12 dargestellten Werte für 2015 und 2016 weichen infolgedessen von den Daten aus früheren Veröffentlichungen zur Stromzähleranalyse ab.

2.4 Kleinräumige Verteilung von Leerständen

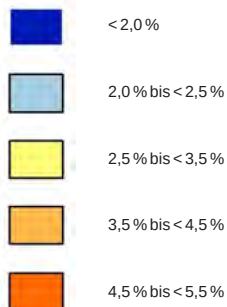
Leerstände auf Ebene der Statistischen Bezirke |

Abbildung 13 veranschaulicht die unterschiedliche Höhe der Leerstandsquoten in den 30 statistischen Bezirken (Ortsteilen) der Stadt Bochum. Die höchste Leerstandsquote von knapp 5 % und gleichzeitig auch die höchste absolute Anzahl weist mit rd. 630 leerstehenden Wohneinheiten der Bereich Wattenscheid-Mitte auf. Aber auch weitere Teile der Stadtbezirke Wattenscheid (Günnigfeld, Westenfeld) und Mitte (Hamme, Gleisdreieck) sind im Vergleich zum gesamtstädtischen Wert von 2,9 % von (leicht) überdurchschnittlichen Leerstandsquoten betroffen. Umgekehrt weisen die Stadtbezirke Nord, Ost, Süd

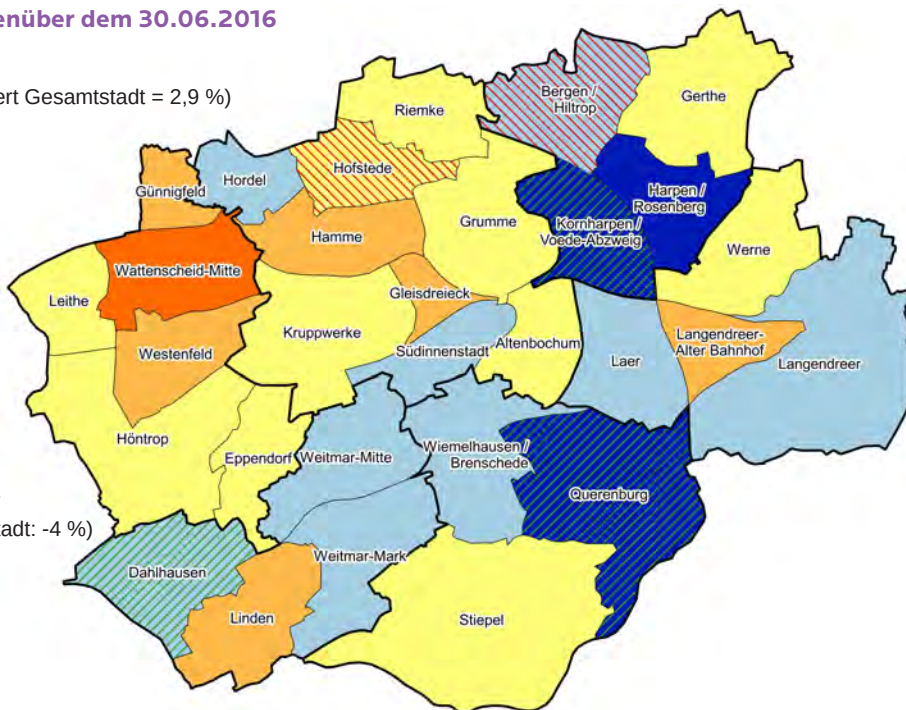
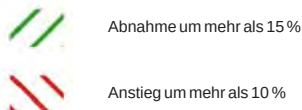
und Südwest mit Ausnahme der Teilbereiche Langendreer-Alter Bahnhof und Linden unterdurchschnittliche bis allenfalls durchschnittliche Leerstandsquoten auf. In diesen Bereichen sind tendenziell auch die stärksten Rückgänge von Leerständen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Während gesamtstädtisch nur ein minimaler Rückgang von 3,0 auf 2,9 % stattfand, sank die Leerstandsquote in einigen Ortsteilen stärker (z.B. in Querenburg von 2,4 auf 1,9 %). Es wird deutlich, dass sich auch die Anspannungstendenzen des Wohnungsmarktes in einigen Teilen des Stadtgebietes deutlicher abzeichnen als in anderen.

Abb. 13: Leerstand auf Ebene der Statistischen Bezirke der Stadt Bochum (Stichtag 30.06.2017) und Veränderung gegenüber dem 30.06.2016

Leerstandsquoten 30.06.2017 (Wert Gesamtstadt = 2,9 %)



Veränderung der Leerstandsquote
ggü. dem Vorjahr (Wert Gesamtstadt: -4 %)



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen auf Grundlage von Stromzählerdaten von evu zählwerk / Stadtwerke Bochum

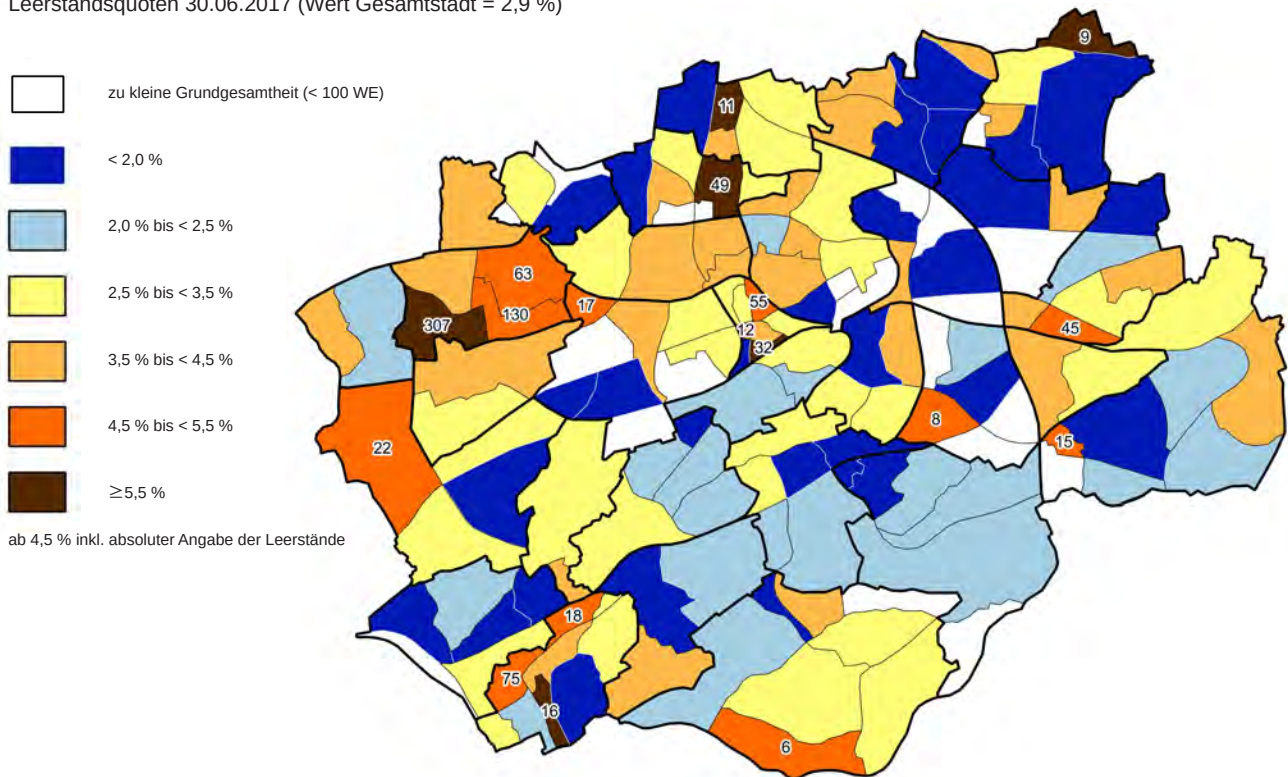
Leerstände auf Ebene der Statistischen Viertel |

Allerdings stellen die Statistischen Bezirke der Stadt Bochum mit z. T. über 20.000 Einwohnern relativ große und vielfach entsprechend heterogene Räume dar, deren Teilbereiche sich auch bezüglich der

Struktur ihres Wohnungsbestandes z. T. sehr unterschiedlich darstellen. Daher erfolgte im Rahmen des vorliegenden Barometers erstmals zusätzlich auch eine Auswertung auf Ebene der 154 Statistischen Viertel der Stadt Bochum (Abbildung 14).

Abb. 14: Leerstand auf Ebene der Statistischen Viertel der Stadt Bochum (Stichtag 30.06.2017)

Leerstandsquoten 30.06.2017 (Wert Gesamtstadt = 2,9 %)



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen auf Grundlage von Stromzählerdaten von evu zählwerk / Stadtwerke Bochum

In der kleinräumigen Betrachtung wird deutlich, dass sich erhöhte Leerstandsquoten von 4,5 % und mehr auf wenige städtische Teilräume beschränken. Hierbei kristallisieren sich bestimmte Lagetypen heraus:

- Wohnlagen in gewerblich geprägtem Umfeld (u. a. Teile von Riemke, Hofstede und Linden),
- baulich verdichtete, zentrale Lagen (v. a. in Wattenscheid und in Teilen der Bochumer Innenstadt)
- sowie Wohnlagen, die hohen Lärmemissionen durch Schiene oder Straße ausgesetzt sind (u. a. Wohnlagen im Süden von Werne zwischen zwei Haupteisenbahnstrecken sowie südwestliches Langendreer im Bereich des Autobahnkreuzes Bochum/Witten).

Teilweise treffen mehrere dieser Faktoren zusammen. In Einzelfällen sind auch Stadtrandlagen (u. a. Gerthe, Stiepel) von leicht erhöhten Leerstandsquoten betroffen; aufgrund der dünnen Besiedlung dieser Gebiete sind diese Zahlen in absoluter Betrachtung jedoch zu vernachlässigen. Die mit Abstand höchste räumliche Konzentration befindet sich mit knapp 310 leerstehenden Wohneinheiten im Bereich der Wattenscheider Innenstadt.

2.5 Verteilung von Leerständen in Gegenüberstellung mit weiteren wohnungsstrukturellen und soziodemographischen Merkmalen

Gleicht man das räumliche Verteilungsmuster der leerstehenden Wohneinheiten in der Stadt Bochum mit der Ausprägung weiterer wohnungsstruktureller Merkmale sowie soziodemographischer Indikatoren ab, zeigen sich gewisse Korrelationen⁸⁾.

Leerstandsquote und Arbeitslosenquotient | Besonders auffällig stellt sich u. a. der Zusammen-

hang der Leerstandsquote mit dem Arbeitslosenquotienten⁹⁾ dar: So zählen von den zehn statistischen Bezirken mit dem höchsten Arbeitslosenquotienten acht bis neun¹⁰⁾ gleichzeitig zu denen mit der höchsten Leerstandsquote und umgekehrt (Abbildung 15). Ähnliches gilt für die Verteilung von SGB-II-Leistungsempfängern.

⁸⁾ Die Korrelationen wurden grafisch (Streudiagramme) sowie durch Berechnung des Korrelationskoeffizienten nach Pearson (einfache lineare Regression) ermittelt.

⁹⁾ Der Arbeitslosenquotient ist nicht identisch mit der – nicht kleinräumig verfügbaren – Arbeitslosenquote der Bundesagentur für Arbeit. Der Quotient wird errechnet aus der absoluten Zahl der Arbeitslosen (nach SGB II und SGB III) und der Zahl der Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Alter von 20 bis unter 60 Jahre zum 31.12. des Vorjahres. Er wird jährlich zum Stand September des laufenden Jahres gerechnet.

¹⁰⁾ In einem Fall (Werne) abhängig vom Betrachtungszeitpunkt der Leerstandsquote (aktueller Stichtag 30.06.2017 oder Stichtag 30.09.2016 analog zu dem der Erfassung des Arbeitslosenquotienten), daher in Abbildung 15 gestrichelt dargestellt.

Abb. 15: Arbeitslosenquotient auf Ebene der Statistischen Bezirke der Stadt Bochum und räumliche Übereinstimmungen mit der Leerstandsquote 2016/17



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen auf Grundlage von Daten des Fachbereichs Statistik und Stadtforschung, basierend auf der Statistik der Bundesagentur für Arbeit sowie Stromzählerdaten von evu zählwerk / Stadtwerke Bochum

Am Beispiel des Arbeitslosenquotienten wird deutlich, dass erhöhte Leerstandszahlen vielfach räumlich mit sozialen Herausforderungen zusammentreffen, was die besondere Notwendigkeit einer ganzheitlichen Herangehensweise in diesen Räumen unterstreicht. Vor diesem Hintergrund ist positiv herauszustellen, dass viele der betroffenen Räume in der jüngeren Vergangenheit (Kruppwerke), aktuell (Wattenscheid-Mitte und Werne / Langendreer-Alter Bahnhof) bzw. perspektivisch (Gleisdreieck und Hamme) bereits im Fokus der Stadterneuerung stehen.

Als „Ausreißer“ in der Gegenüberstellung präsentiert sich der statistische Bezirk Linden, in dem die Leerstandsquote insgesamt höher ausfällt als dies die soziodemographischen Kennzahlen vermuten lassen. Die kleinräumigen Analysen (vgl. auch Abbildung 14) lassen darauf schließen, dass es hier v. a. einzelne (Geschoss-) Wohnungsbestände sind, in denen sich Leerstände konzentrieren, während weite Teile des Statistischen Bezirks sich in dieser Hinsicht unauffällig darstellen.

Leerstandsquote und Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten

| Eine besonders stark negative Korrelation mit der Leerstandsquote lässt sich außer bei dem Ein- und Zweifamilienhausanteil auch für den Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten in den Statistischen Bezirken feststellen: Von den zehn Statistischen Bezirken mit der höchsten Quote öffentlich geförderter Wohnungen¹¹⁾ zählen sieben zu denen mit der aktuell geringsten Leerstandsquote und umgekehrt. Vor dem Hintergrund, dass bei der Expertenbefragung im Rahmen des Wohnungsbarometers bezüglich der Markt- und Leerstandssituation im öffentlich geförderten Wohnungsbau durchaus widersprüchliche Einschätzungen getroffen wurden (vgl. Kapitel 1.7 und 1.8), scheint die empirische Beobachtung der räumlichen Verteilungsmuster eher die Annahme zu stützen, dass im öffentlich geförderten Wohnungsbau keine auffällige Leerstandsproblematik besteht, sondern die Nachfrage vielmehr das – rückläufige – Angebot übersteigt. Abbildung 16 verdeutlicht zudem, dass umgekehrt in vielen der Bereiche mit erhöhter Leerstandsquote, so u. a. in Wattenscheid, das Angebot öffentlich geförderter Wohnungen eher gering ausfällt. Auch bei diesem Indikator sind jedoch „Ausreißer“ festzustellen, so beispielsweise in Stiepel, wo sowohl die Quote öffentlich geförderter Wohnungen als auch die Leerstandsquote unterdurchschnittlich ausfallen.

Kennzeichnend für Stiepel ist stattdessen ein stark überdurchschnittlicher Ein- und Zweifamilienhausanteil (in vielfach bevorzugten Wohnlagen), der strukturell ebenfalls mit einer geringen Leerstandsquote einhergeht.

Neben den bereits genannten Merkmalen ist auch für die wohnungswirtschaftlichen Kennwerte

- Kaufpreise Eigentumswohnungen¹²⁾
- Bautätigkeit¹³⁾
- Wohnfläche je Wohneinheit¹⁴⁾ und
- Eigentümer-Quote (Anteil selbstgenutzten Wohneigentums)¹⁵⁾

eine negative Korrelation mit der Leerstandsquote zu beobachten, d. h. in Bereichen mit hohen Leerstandsquoten sind tendenziell eher geringe Kaufpreise, Bautätigkeiten, Eigentümerquoten etc. festzustellen und umgekehrt.

¹¹⁾ zum Stichtag 31.12.2016

¹²⁾ Quelle: Preisdaten empirica Stand 30.06.2017 (Mehrjahresintervall)

¹³⁾ Quelle: Fachbereich Statistik und Stadtforschung: Baufertigstellungen 2012 bis 2016 in Relation zum Wohnungsbestand gemäß Gebäudedatei der Stadt Bochum (Stand 31.12.2011)

¹⁴⁾ Quelle: Fachbereich Statistik und Stadtforschung: Gebäudedatei der Stadt Bochum (Stand: 31.12.2016)

¹⁵⁾ Quelle: Fachbereich Statistik und Stadtforschung: Anzahl der vom Eigentümer bewohnten Wohnungen zum Stichtag Juli 2014 in Relation zum Wohnungsbestand anhand der Gebäudedatei der Stadt Bochum (Stand 31.12.2013). Aufgrund des aufwändigen Erhebungsverfahrens und einer eher geringen Veränderungsdynamik wird dieser Indikator in größeren Zeitabständen ermittelt.

Positive Korrelationen ergeben sich zusätzlich zu den bereits thematisierten Merkmalen insbesondere mit dem

- Anteil von großen Mehrfamilienhäusern (≥ 10 Wohneinheiten)¹⁶⁾ sowie der
- Einwohnerdichte¹⁷⁾.

Dieses Ergebnis deckt sich mit den Ergebnissen der kleinräumigen Analyse, gemäß denen eine besondere Betroffenheit verdichteter, zentraler Lagen von Leerständen erkennbar ist.

Abb. 16: Anteil öffentlich geförderter Wohnungen auf Ebene der Statistischen Bezirke der Stadt Bochum und räumliche Übereinstimmungen mit der Leerstandsquote 2016/17



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen auf Grundlage von Stromzählerdaten von evu zählwerk / Stadtwerke Bochum

¹⁶⁾ Quelle: Fachbereich Statistik und Stadtforschung: Gebäudedatei der Stadt Bochum (Stand: 31.12.2016)

¹⁷⁾ Quelle: Fachbereich Statistik und Stadtforschung (Stand: 31.12.2016)

2.6 Schlussfolgerungen aus der Analyse

Bei allen kleinräumigen Analysen ist zu beachten, dass die verschiedenen, auf ihren Zusammenhang mit der Leerstandsquote untersuchten Merkmale jeweils auch untereinander in enger Beziehung stehen (z. B. hoher Ein- und Zweifamilienhausanteil typischerweise einhergehend mit hoher Wohnfläche je Wohneinheit, hoher Eigentümerquote etc.). Dies bedeutet, dass aus den beobachteten Übereinstimmungen der räumlichen Verteilungsmuster von Leerständen mit denen weiterer wohnungsstruktureller bzw. soziodemographischer Merkmale keinesfalls direkte monokausale Schlüsse bezüglich Ursachen von Leerständen zu ziehen sind.

Jedoch wird deutlich, dass sich bestimmte Typen von Räumen mit spezifischen wohnungsstrukturellen und soziodemographischen Strukturen herauskristallisieren, in denen ein verstärktes Auftreten von Leerständen zu beobachten ist. Vielfach wird in diesen Gebieten (u. a. Wattenscheid, Werne / Langendreer-Alter Bahnhof) bereits mit dem Ansatz der Stadterneuerung auf die notwendige ganzheitliche Verbesserung hingewirkt, wobei hierbei auch die direkte Förderung immobilienwirtschaftlicher Investitionen (u. a. Hof- und Fassadenprogramm) und die Beratung von Immobilieneigentümern wichtige Bausteine darstellen. Darüber hinaus fallen u. a. in Werne, Hofstede und Riemke statistische Viertel mit hohen Leerstandsquoten auf, in denen die Ursachen vorrangig in einer Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse durch Emissionen von Straße / Schiene bzw. aufgrund einer stark gewerblichen Prägung des Umfeldes zu vermuten sind.

Umgekehrt befinden sich rund drei Viertel der gesamtstädtischen Leerstände jedoch in statistischen Vierteln, für die mit Leerstandsquoten unter 4 % keine besonders auffällige Häufung von Leerständen festzustellen ist. Hier ist in stärkerem Maße davon auszugehen, dass nur einzelne Wohnlagen oder Objekte von Leerständen betroffen sind, wobei die Ursachen hierfür sehr unterschiedlich ausfallen können, worauf auch die Befragung im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers (vgl. Kapitel 1.8) hindeutet. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer weitergehenden Auseinandersetzung mit den individuellen Leerstandsursachen – und damit auch der Frage, inwiefern es sich jeweils um kurzfristig fluktuationsbedingte oder möglicherweise längerfristige Leerstände handelt. Sowohl die Einschätzungen der Experten im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers als auch – überschlägige – Abschätzungen des Datenlieferanten der Stromzählerergebnisse, evu zählwerk, deuten darauf hin, dass mindestens die Hälfte der Bochumer Leerstände eher mittel- bis langfristige Fälle sind, bei denen z. T. besondere Mobilisierungshemmnisse bestehen.

Die Entwicklung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reaktivierung von Leerständen ist im derzeit in politischer Beratung befindlichen Handlungskonzept Wohnen der Stadt Bochum (siehe Infobox S. 34) als zukünftige Aufgabenstellung fixiert.

Handlungskonzept Wohnen Bochum

(www.bochum.de/handlungskonzept-wohnen)

Im Februar 2016 wurde vom Ausschuss für Strukturentwicklung der politische Beschluss zur Aufstellung des „Handlungskonzepts Wohnen“ gefasst. Das Gutachterbüro empirica, Bonn, wurde im Juni 2016 damit beauftragt, die Verwaltung bei der Durchführung des Beteiligungsprozesses und der Aufstellung des Konzeptes zu unterstützen. Das fertige Konzept liegt derzeit (Herbst 2017) den politischen Gremien der Stadt Bochum zur Beratung vor.

Auf Basis einer fundierten, gutachterlichen Wohnungsmarktanalyse und Wohnraumbedarfsprognose werden im Handlungskonzept Wohnen Ziele, Leitlinien und Maßnahmen definiert, die in ihrer Summe die wohnungspolitische Strategie für die künftige Entwicklung des Wohnstandortes Bochum bilden. Das Handlungskonzept Wohnen attestiert der Stadt Bochum im Ergebnis die Notwendigkeit einer deutlichen Steigerung der Wohnungsbauaktivitäten in Neubau und Bestand. So weist gemäß den durchgeführten Untersuchungen das Wohnraumangebot in Bochum in quantitativer und qualitativer Hinsicht Defizite auf, die zu negativen Folgen wie Preissteigerungen, Abwanderungstendenzen etc. führen. Um die erforderliche (nachholende) stadträumliche Verbesserung vorantreiben zu können, muss sich die wohnungspolitische Strategie zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes Bochum gemäß den gutachterlichen Empfehlungen gleichermaßen auf Neubaumaßnahmen wie auch auf Maßnahmen der Bestands- und Quartiersentwicklung stützen. Das Handlungskonzept Wohnen benennt im Einzelnen unter anderem die folgenden Maßnahmen:

Bewährte und laufende Maßnahmen (Auswahl):

- Förderinstrumente für Neubau und Sanierung
- Wohnbezogene Maßnahmen in den Stadterneuerungsgebieten
- Wohnungsmarktbeobachtung
- Runder Tisch der Bochumer Wohnungsmarkttakteure
- Flächenkonferenz
- Verdachtsimmobilienkataster
- Information und Kommunikation (Förderberatung, energieeffiziente Sanierung...)
- Mobilisierung und Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen

Priorisierte neue Maßnahmen (Auswahl):

- Aktives Wohnbaulandmanagement
- Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus – Quotierung
- Verstärkte Mobilisierung von Baulücken und Innenentwicklungspotenzialen (auch als Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung und sozialen Mischung in Quartieren)
- Förderung von Sanierung / Modernisierung / Umbau im Bestand
- Initiierung eines „Bündnis für Wohnen“
- Vereinfachte Kommunikation und Beratung – Wohnlotsen

2.7 Zusammenfassung

Leerstand ist ein grundlegender Indikator der Wohnungsmarktbeobachtung, mit dem sich Aussagen über den Versorgungsgrad der privaten Haushalte mit Wohnraum, die Marktgängigkeit von Wohnungen und schließlich über die Wohnungsmarktlage treffen lassen. Gleichwohl stellt sich die Datenlage in den Kommunen oftmals als unzureichend und lückenhaft dar. Außerdem existieren verschiedene Quellen und unterschiedliche Methoden der Leerstandserhebung. Selbst bei der verbreiteten Stromzählermethode ist eine interkommunale Datenvergleichbarkeit – schon aufgrund der verschiedenen Versorgungsunternehmen – in der Regel kaum möglich. In Bochum wird der Wohnungsleerstand seit einigen Jahren im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung näherungsweise nach der Stromzählermethode über festgestellte Geringverbräuche ermittelt. Das methodische Vorgehen wurde hierbei kürzlich überprüft und im Hinblick auf seine Genauigkeit weiter optimiert, wobei die Werte auch für zurückliegende Auswertungen angeglichen werden konnten, so dass in der Zeitreihenbetrachtung keine „Brüche“ entstanden sind. Trotz einer verbleibenden methodenbedingten „Restunschärfe“ steht mit der Stromzähleranalyse ein belastbares, repräsentatives und mit vertretbarem Aufwand anwendbares Instrument zur Ermittlung von kleinräumigen Leerstandsdaten in Bochum zur Verfügung. Auch losgelöst von der Diskussion um eine exakte Höhe der Leerstandszahlen ist in jedem Fall sichergestellt, dass die Stromzählerauswertung in Bochum wertvolle Erkenntnisse zur Leerstandsentwicklung im Zeitablauf und zu räumlichen Differenzierungen im Stadtgebiet liefert. Durch kontinuierliches Monitoring (derzeit alle 3 Monate) steht ein "Frühwarnsystem" zur Verfügung, um eventuell anwachsende Leerstände und Fehlentwicklungen zu erkennen und ggf. Maßnahmen einzuleiten.

Zum aktuellen Stichtag 30.06.2017 wurden rund 5.700 Wohnungen als leerstehend identifiziert, was einer Leerstandsquote von 2,9 % entspricht. Zwei Jahre zuvor existierten mit 7.600 Wohnungen noch deutlich mehr Leerstände (3,9 %). Die rückläufigen bzw. seit 2016 auf niedrigem Niveau stagnierenden Leerstandszahlen weisen auf eine wachsende Anspannung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt hin. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass wohnungswirtschaftlich allgemein eine sog. Fluktuationsreserve von 2 bis 3 % des Wohnungsbestandes für einen funktionierenden Wohnungsmarkt angenommen wird, damit Wohnungswechsel gemäß den Bedarfslagen der Haushalte sowie Modernisierungsmaßnahmen realisiert werden können.

In der Betrachtung auf Ortsteilebene wird deutlich, dass sich die Anspannungstendenzen des Wohnungsmarktes in einigen Teilen des Stadtgebietes deutlicher abzeichnen als in anderen. Umgekehrt sind in bestimmten Teilen des Stadtgebietes deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegende Leerstandsquoten zu verzeichnen. Hierbei kristallisieren sich bestimmte Lagetypen als potenziell besonders betroffen heraus:

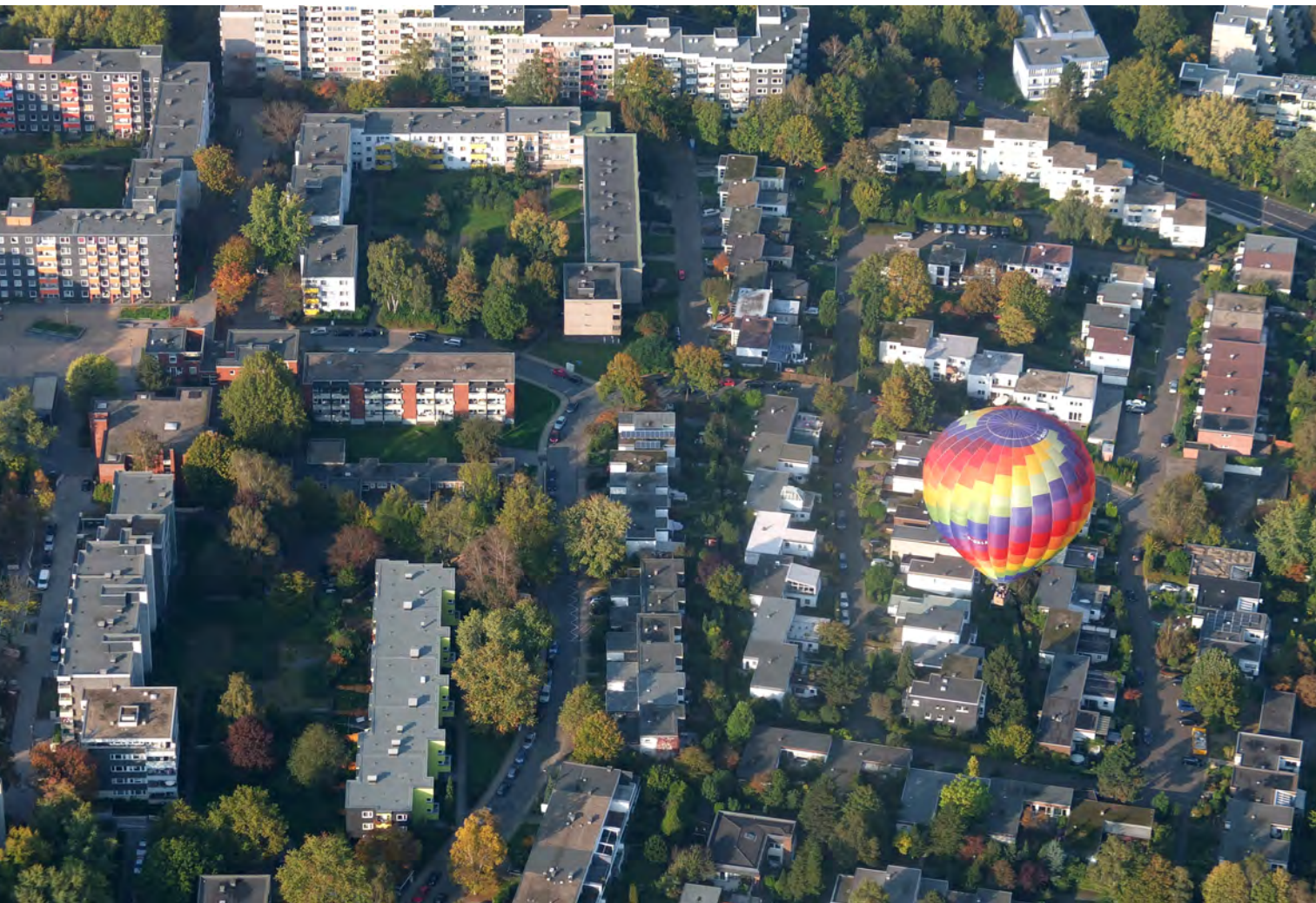
- Wohnlagen in gewerblich geprägtem Umfeld,
- baulich verdichtete, zentrale Lagen sowie
- Wohnlagen, die hohen Lärmemissionen durch Schiene oder Straße ausgesetzt sind.

Weitergehende Analysen deuten darauf hin, dass in einigen Teilbereichen der Stadt Bochum erhöhte Leerstandszahlen mit weiteren wohnungsstrukturellen und sozialen Herausforderungen zusammentreffen, was die besondere Notwendigkeit einer ganzheitlichen Herangehensweise in diesen Räumen unter-

streicht. Vor diesem Hintergrund ist positiv herauszustellen, dass viele der betroffenen Räume (u. a. Wattenscheid-Mitte und Werne / Langendreer-Alter Bahnhof) bereits im Fokus der Stadterneuerung stehen.

Umgekehrt befindet sich mit drei Vierteln der Großteil der Leerstände jedoch in „unauffälligen“ Räumen, für die keine strukturelle Gesamtproblematik ablesbar ist. Hier ist in stärkerem Maße davon auszugehen, dass nur einzelne Wohnlagen oder Objekte von Leerständen betroffen sind, wobei die Ursachen hierfür sehr unterschiedlich ausfallen können. Hinzu kommt, dass es sich nach groben Schätzungen bei mindestens der Hälfte der Bochumer Leerstände um eher mittel- bis langfristige Fälle handelt, bei denen aus unterschiedlichen Gründen Mobilisierungshemmnisse bestehen können.

Die Entwicklung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reaktivierung von Leerständen ist im derzeit in politischer Beratung befindlichen Handlungskonzept Wohnen der Stadt Bochum als zukünftige Aufgabenstellung fixiert. Im Zuge der wohnungspolitischen Strategie der Stadt Bochum, die eine deutliche Steigerung der Wohnungsbauaktivitäten in Neubau und Bestand vorsieht, sind zudem die kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung sowie das zeitlich wie räumlich engmaschige Leerstandsmonitoring als wesentliche Zukunftsaufgaben zu begreifen.



3 Anhang

Anhang: Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen

Abbildungen		Seite
1:	Tätigkeitsbereich der Teilnehmer	7
2:	Beurteilung der Marktlage	8
3:	Die wichtigsten Problemfelder auf dem Wohnungsmarkt	9
4:	Investitionsklima	10
5:	Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen	11
6:	Bewertung der Wichtigkeit von Neubaumaßnahmen	12
7:	Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand	13
8:	Beurteilung der aktuellen Marktlage für ausgewählte Personengruppen	15
9:	Leerstandsgründe	16
10:	Flussdiagramm Leerstandsauswertung über Stromzählerdaten Bochum	21
11:	Marktaktiver Wohnungsleerstand 2015 im regionalen Vergleich	25
12:	Entwicklung des Wohnungsleerstandes auf Ebene der Stadtbezirke seit 2015	26
13:	Leerstand auf Ebene der Statistischen Bezirke der Stadt Bochum (Stichtag 30.06.2017) und Veränderung gegenüber dem 30.06.2016	27
14:	Leerstand auf Ebene der Statistischen Viertel der Stadt Bochum (Stichtag 30.06.2017)	28
15:	Arbeitslosenquotient auf Ebene der Statistischen Bezirke der Stadt Bochum und räumliche Übereinstimmungen mit der Leerstandsquote 2016/17	30
16:	Anteil öffentlich geförderter Wohnungen auf Ebene der Statistischen Bezirke der Stadt Bochum und räumliche Übereinstimmungen mit der Leerstandsquote 2016/17	32
Tabellen		
1:	Stromzähleranalyse der Stadt Bochum	23

Anhang: Wohnungsmarktbarometer 2017

Liste der teilnehmenden Wohnungsmarktextperten

- Akademisches Förderungswerk, Universitätsstr. 150, Bochum
- Architekten Kemper Steiner & Partner, Bergstr. 152, Bochum
- Baugenossenschaft 1924 eG, Querenburger Str. 5, Bochum
- Baugenossenschaft Bochum, Friederikastr. 135, Bochum
- Baugenossenschaft „Heimat“ Bochum-Stiepel eG, Unterfeldstr. 22, Bochum
- BmB GmbH, Vierhausstr. 112, Bochum
- Deutsche Bank AG, Husemannplatz 5a, Bochum
- Ev. Hochschule Rheinland Westfalen Lippe, Immanuel-Kant-Sr. 18-20, Bochum
- Freundlieb Bauunternehmung GmbH & Co. KG, Hörder Burgstr. 15, Dortmund
- Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Gelsenkirchen und Wattenscheid eG, Grenzstr. 181, Gelsenkirchen
- Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG, Am Hülsenbusch 56, Bochum
- Grundhöfer Invest & Immobilien, Huestr. 5, Bochum
- Hackert Bau- und Grundstücksgesellschaft, Herner Str. 233, Bochum
- Haus- und Grundeigentümergeverein Bochum e.V., Viktoriastr. 63, Bochum
- Hülswitt-Immobilien, Zollstr. 113, Bochum
- InWIS Forschung und Beratung GmbH, Springorumallee 5, Bochum
- Langendreer Baugenossenschaft e.G., Elsterstr. 38, Bochum
- LBS Immobilien GmbH NordWest, Massenbergr. 17, Bochum
- Mietverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V., Brückstr. 58, Bochum
- Pensionskasse BOGESTRA, Universitätsstr. 58, Bochum
- Project Immobilien Düsseldorf GmbH, Roßstr. 96, Düsseldorf
- Rüsing Wohnbau GmbH & Co. KG, Dattenbergweg 2, Bochum
- Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Kaiserstr. 22, Dortmund
- S-Immobilien dienst GmbH, Dr. Ruer Platz 5, Bochum
- Stony Real Estate Capital, Westring 303, Herne
- Technische Hochschule Georg Agricola, Herner Str. 45, Bochum
- Tor 5 Architekten, Lise-Meitner-Allee 24, Bochum
- VBW Bauen und Wohnen GmbH, Wirmerstr. 28, Bochum
- Vivawest Kundencenter Herne, Wanner Str. 12, Herne
- Vonovia, Virchowstr. 99, Gelsenkirchen
- Wappen-Immobilien GmbH, Farnstr. 59, Bochum
- Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG, Franz-Werfel-Str. 7, Bochum

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

Anhang: Auswertung / Wohnungsmarktbarometer 2017

Frage 1a: In welchem Bereich sind Sie tätig?

Organisation	Anzahl
Wohnungsuntern., Genossenschaften, Hausverwaltungen	12
Makler und deren Verbände	5
Finanzierungsinstitute	2
Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -unternehmen)	5
Wissenschaft, Sachverständige	4
Architekten (und deren Verbände)	4
Mietervereine	1
Haus- und Grundeigentümervereine	1
anderer Bereich	3
Summe	37

Frage 1 b: Räumliche Zuordnung Ihrer Antworten

Stadtbezirk	Anzahl
Gesamtstadt	20
Bochum-Mitte	7
Bochum-Wattenscheid	4
Bochum-Nord	5
Bochum-Ost	2
Bochum-Süd	6
Bochum-Südwest	7

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

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...		Eigentum				Mietwohnungen			
		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
sehr angespannt	(5)	1	8	4	10	1	6	8	13
angespannt	(4)	19	12	15	13	22	11	6	11
ausgewogen	(3)	6	7	10	6	6	13	9	4
entspannt	(2)	1	1	0	0	2	1	2	0
sehr entspannt	(1)	0	0	0	0	0	0	1	0
Durchschnittswert		3,7	4,0	3,8	4,1	3,7	3,7	3,7	4,3

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

mittelfristig (2-5 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
sehr angespannt (5)	2	3	2	5	1	8	11	12
angespannt (4)	21	17	15	16	19	11	10	14
ausgewogen (3)	13	8	10	7	8	10	3	2
entspannt (2)	0	1	1	1	2	2	3	0
sehr entspannt (1)	0	0	0	0	0	0	1	0
Durchschnittswert	3,7	3,8	3,6	3,9	3,6	3,8	4,0	4,4

Frage 4a: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
ich sehe z. Z. keine Probleme	0
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung	20
Bauland zu teuer	19
Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung zu hoch	14
Förderangebot unzureichend/ nicht bedarfsgerecht konzipiert	6
Kapitalmarktlage/Kreditvergabe	2
Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (energetisch,altengerecht, etc.)	8
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen	20
zu wenig kleine Wohnungen/ Appartements	7
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage/ das Wohnumfeld der Objekte	8
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	5
Segregationsprobleme	8
Soziale Defizite im Wohnumfeld	8
Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, demographische Entwicklung)	4
Mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	6
Nachlassende Bautätigkeit	0
steigende Mietbelastung	6
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	9
Suche/ Auswahl der Mieter, zunehmend "schwierige Mieter"	10
andere Probleme	2

Frage 4b: Aktuelle Probleme auf dem Eigentumsmarkt

Antwortmöglichkeiten	Anzahl
ich sehe z. Z. keine Probleme	0
zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland zur Verfügung	22
Bauland zu teuer	17
Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung zu hoch	15
Förderangebot unzureichend/ nicht bedarfsgerecht konzipiert	4
Kapitalmarktlage/Kreditvergabe	3
Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (energetisch,altengerecht, etc.)	5
zu wenig große und bezahlbare Wohnungen	9
zu wenig kleine Wohnungen/ Appartements	3
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage/ das Wohnumfeld der Objekte	4
zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte	2
Segregationsprobleme	2
Soziale Defizite im Wohnumfeld	2
Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, demographische Entwicklung)	2
Mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager	2
Nachlassende Bautätigkeit	1
andere Probleme	2

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

Das Investitionsklima ist derzeit ...	Neubau von Mietwohnungen		Neubau im Eigentumsbereich	Bestandsmaßnahmen (z.B.Sanierung)	Erwerb von bestehendem Wohnraum
	freifinanziert	öff. gefördert			
sehr schlecht (5)	1	8	1	1	0
eher schlecht (4)	6	14	2	2	4
weder gut noch schlecht (3)	7	6	5	11	7
eher gut (2)	14	2	15	14	13
sehr gut (1)	3	1	6	2	6
Durchschnittswert	2,6	3,8	2,2	2,5	2,3

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

beim Neubau im <u>Eigentumsbereich</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	negativ aus (als Hemmnis)
Kosten von Bauland	2	26
Verfügbarkeit von Bauland	0	27
kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis	1	24
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	2	19
Finanzierungsbedingungen	23	2
Einkommensentwicklung der Nachfrager	17	4
Zahlungsfähigkeit der Mieter/ Wohnungssuchenden bzw. Nachfrager	13	4
Steuer- und Abschreibungsrecht	7	12
Renditeerwartungen	14	6
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	7	12
absehbare demographische Entwicklung	12	9
Infrastrukturangebot	12	7

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

beim Neubau von <u>Mietwohnungen</u> wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus (als Anreiz)	negativ aus (als Hemmnis)
Kosten von Bauland	0	28
Verfügbarkeit von Bauland	1	28
kommunale Planungs- u. Genehmigungspraxis	1	26
Kosten für Bau, Planung/Bauleitung, Vertrieb	3	21
Finanzierungsbedingungen	25	1
Einkommensentwicklung der Nachfrager	8	15
Zahlungsfähigkeit der Mieter/ Wohnungssuchenden	7	13
Steuer- und Abschreibungsrecht	5	16
Renditeerwartungen	11	11
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	7	15
absehbare demographische Entwicklung	15	9
Infrastrukturangebot	11	10
Sozialstruktur der Mieter/ Wohnungssuchenden	3	16
Mietrecht	5	19

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

bei Investitionen in den <u>Bestand</u> / beim Erwerb von bestehendem Wohnraum wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit ...	positiv aus als Anreiz)	negativ aus (als Hemmnis)
Kommunale Planungs-/ Genehmigungspraxis	5	16
Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung, Vertrieb	7	14
Finanzierungsbedingungen	24	1
Einkommensentwicklung der Nachfrager	11	10
Zahlungsfähigkeit der Mieter/ Wohnungssuchenden	8	9
Steuer- und Abschreibungsrecht	8	12
Renditeerwartungen	14	8
Wohnungspolitik, öffentliche Förderung	10	13
absehbare demographische Entwicklung	11	10
Infrastrukturangebot	12	6
Sozialstruktur der Mieter/ Wohnungssuchenden	4	16
Mietrecht	5	19

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

Antwortmöglichkeiten	starkes Hemmnis	Hemmnis	kein Hemmnis/ trifft nicht zu
Neubaukosten zu hoch wegen technischer Vorgaben (z.B. EnEV, Barrierefreiheit)	21	14	0
mangelnde kommunalpolitische Unterstützung (wohnungspolitische Konzepte, Kooperation)	5	15	11
Widerstand der Bevölkerung/ Nachbarschaft	1	12	16
Investoren fürchten die Belegungsbindung/ zugewiesene Mieterklientel	11	17	4
Bürokratischer Aufwand für Förderanträge zu hoch	8	21	7
Private/ kleine Investoren sind über die Förderung nicht ausreichend informiert	3	23	5
zu wenig Eigenkapital bei potenziellen Investoren	0	3	23
Sonstige Hemmnisse: • Aufwand / Ertrag passt nicht • Mieterswahl wird aus der Hand gegeben • Negative Image • keine Rendite beim ÖGW, Eigentumsverkauf wesentlich rentabler			

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

Folgende <u>Bestandsmaßnahmen</u> sind derzeit ...	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Zusammenlegung kleiner Wohnungen	2	9	17	3
Modernisierung von Bad und Küche	12	17	2	0
Energetische Sanierung (Dämmung, Heizung)	4	17	10	1
Altengerechter Umbau (Barrierefrei/ -arm)	9	17	5	0
Instandhaltungsrückstau beseitigen	12	17	1	1
Baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen	6	21	4	0
Konzept zur Vermeidung sozialer Entmischung	10	13	7	1
Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme (Beratung, Konfliktvermittlung)	9	15	7	0
Rückbau/ Abriss	4	7	17	1
Aktivierung von Leerständen	5	8	15	3
Herrichten von Wohnraum zur langfristigen Unterbringung von Flüchtlingen	1	13	14	5

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

Folgende <u>Neubaumaßnahmen</u> sind derzeit ...	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Mehrgenerationenwohnprojekte	6	8	14	3
Alten- und Pflegeheime	3	15	13	0
Betreutes Wohnen (für Senioren)	12	16	3	0
Öffentlich geförderte Mietwohnungen	8	13	9	1
Mietwohnungen zur langfristigen Unterbringung von Flüchtlingen	1	9	18	3

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

Die Wohnungsmarktlage ist für ... derzeit ...	Senioren	Familien	Studenten	Singles	Einkommensstarke	Einkommensschwache
...sehr angespannt (5)	7	12	5	0	3	9
... angespannt (4)	20	18	9	9	9	18
... ausgewogen (3)	4	1	12	14	7	4
... entspannt (2)	0	0	5	7	10	0
... sehr entspannt (1)	0	0	0	0	2	0
Durchschnittswert	4,1	4,4	3,5	3,1	3,0	4,2

Frage 11a: Entwicklung des Leerstandes

Entwicklung des Leerstandes	starke Abnahme	Abnahme	keine Veränderung	Zunahme	starke Zunahme
in den letzten 12 Monaten	2	17	9	1	0
in den kommenden 12 Monaten (Erwartung)	2	11	16	0	0

Frage 11b: Die wichtigsten Leerstandsgründe auf dem Bochumer Wohnungsmarkt

Antwortmöglichkeiten	generelle Einschätzung	im eigenen Wohnungsbestand
Mängel im Gebäude/ in der Wohnung	23	4
Mängel im Wohnumfeld	14	3
Instandsetzung, Modernisierung	25	9
Verkauf, Abriss, Rückbau	8	5
Vermietungsschwierigkeiten, fehlende Nachfrage	3	2
"freiwilliger" Leerstand (z.B. Angst vor "Mietnormaden")	8	1
"unechter" Leerstand (Wohnung wird nur temporär benutzt, z. B. Zweitwohnung)	2	0

Frage 11c: Welche Marktsegmente sind am stärksten betroffen?

Antwortmöglichkeiten	generelle Einschätzung	im eigenen Wohnungsbestand
EFH/ ZFH	7	0
ETW	4	0
Mietwohnungen im Privateigentum	20	2
Mietwohnungen im Eigentum professioneller Akteure (WU, Genossenschaft,...)	7	3
Preisgebundenes Marktsegment	14	5

Zusatzfrage: Wohnungsunternehmer/ Eigentümer/ Vermieter mit eigenem Wohnungsbestand

Höhe des Wohnungsbestandes (Ende 2016; Anzahl der Wohnungen)	
Stadtbezirk 1 (Mitte)	8.208
Stadtbezirk 2 (Wattenscheid)	5.656
Stadtbezirk 3 (Nord)	5.278
Stadtbezirk 4 (Ost)	5.766
Stadtbezirk 5 (Süd)	6.174
Stadtbezirk 6 (Südwest)	4.728
ohne Stadtbezirksaufteilung	150
Bochum gesamt	35.960

Höhe des Leerstandes (Ende 2016; Anzahl der Wohnungen)	
Stadtbezirk 1 (Mitte)	93
Stadtbezirk 2 (Wattenscheid)	73
Stadtbezirk 3 (Nord)	47
Stadtbezirk 4 (Ost)	73
Stadtbezirk 5 (Süd)	133
Stadtbezirk 6 (Südwest)	111
ohne Stadtbezirksaufteilung	147
Bochum gesamt	677
entspricht einer Leerstandquote	1,9 %
Wie viele der leerstehenden Wohnungen stehen dem Markt unmittelbar zur Verfügung	215

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Anhang: Glossar

Ausgewählte Wohnungsmarkindikatoren (Anmerkungen und Erläuterungen)

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

Stichtag: 31.12.2016 (sofern nicht abweichend angegeben).

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

Angebots-Kaufpreise (für Eigentumswohnungen) Die empirica-Preisdatenbank umfasst kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierte Immobilieninserate aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte. Im vorliegenden Bericht werden für Kaufangebote die Medianwerte für drei Angebotsjahre (Juli 2014 - Juni 2017) dargestellt. Werte für Ortsteile mit geringer Fallzahl sind in kursiv dargestellt.

Angebotsmiete Die empirica-Preisdatenbank umfasst kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierte Immobilieninserate aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte. Im vorliegenden Bericht werden für Mietangebote die Medianwerte für ein Angebotsjahr (Juli 2016 - Juni 2017) dargestellt. Werte für Ortsteile mit geringer Fallzahl sind in kursiv dargestellt.

Arbeitslosenquotient Der Arbeitslosenquotient entspricht dem Verhältnis der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III im Verhältnis zur Einwohnerzahl zum 31.12. des Vorjahres (Einwohner mit Hauptwohnsitz, 20 bis < 60 Jahre). Der Arbeitslosenquotient ist insofern nicht identisch mit der Arbeitslosenquote der Bundesagentur für Arbeit (Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit und Einwohnerstatistikdatei der Stadt Bochum/ Fachbereich Statistik und Stadtforschung; Stand September 2016).

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

Bautätigkeit Dargestellt sind Baufertigstellungen (Neubau) von Wohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime, Summe der Jahre 2012 bis 2016 ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Die Summe der dargestellten kleinräumigen Einzelwerte muss nicht dem gesamtstädtischen Wert entsprechen, da es Fälle ohne räumliche Zuordnung geben kann (Quelle: Bautätigkeitsstatistik; IT.NRW).

Bedarfsgemeinschaften im SGB II-Leistungsbezug Bedarfsgemeinschaft ist ein Begriff der Sozialhilfe für bedürftige arbeitsfähige Haushalte in Deutschland. Er wurde bei der Reform der Grundsicherung für Arbeitssuchende 2005 in das neu geregelte Zweite Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) übernommen. Dem Konstrukt der Bedarfsgemeinschaft liegt die politische Entscheidung zu Grunde, dass Personen, die besondere persönliche oder verwandtschaftliche Beziehungen zueinander haben und die in einem gemeinsamen Haushalt leben, sich in Notlagen gegenseitig materiell unterstützen und ihren Lebensunterhaltsbedarf gemeinsam decken sollen. Die Summe der dargestellten kleinräumigen Einzelwerte muss nicht dem gesamtstädtischen Wert entsprechen, da es Fälle ohne räumliche Zuordnung geben kann. Eine Veröffentlichung der dargestellten Daten darf nur mit Angabe der Originalquelle (Quelle: Kleinräumige Arbeitsmarktdaten der Bundesagentur für Arbeit und Einwohnerstatistikdatei) erfolgen.

Bevölkerungsdichte Einwohner je Quadratkilometer Fläche Stadtgebiet.

Eigentümerwohnung/ -quote Wird eine Wohnung vom Eigentümer bewohnt, unabhängig davon, ob der Eigentümer des Gebäudes eine Einzelperson oder eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern ist, so heißt sie Eigentümerwohnung. Die Anzahl der Eigentümerwohnungen wird zum Stichtag Juli 2014 gerundet dargestellt. Die Eigentümerquote errechnet sich auf Grundlage der Wohnungen in Wohngebäuden anhand der Gebäudedatei der Stadt Bochum (31.12.2013). Aufgrund des aufwändigen Erhebungsverfahrens und einer eher geringen Veränderungsdynamik wird dieser Indikator in größeren Zeitabständen überprüft.

Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung) Bei der wohnberechtigten Bevölkerung werden alle Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz erfasst, einschließlich der Bevölkerung in Flüchtlingsheimen und Landesunterkünften.

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

Haushalte (Zahl und durchschnittliche Größe) Das Haushaltegenerierungsverfahren ist ein Schätzverfahren (keine Erhebung) auf der Basis der Einwohnermeldedaten. Ab dem Auswertungsjahr 2013 gibt es eine Veränderung in der Zuweisung von Personen zu Haushaltstypen. Die Bevölkerung in Studenten-, Schwesternheimen und in Altenwohnungen wird in das Haushaltegenerierungsverfahren einbezogen, da hier zunehmend die Ausstattung der Wohnungen (mit Küche und Bad) auf eine selbständige Haushaltsführung ausgerichtet ist. Dieses führt in Bochum vorrangig zu einer deutlichen Erhöhung der Einpersonenhaushalte.

Leerstandsquote Nach der Stromzählermethode wird unterstellt, dass ein Wohnungsleerstand dann anzunehmen ist, wenn im Netzsystem des Stromversorgers zum Stichtag ein Haushalt mit einem Lastprofil von weniger als 150 kWh (Jahresverbrauch) geführt ist. Flurlicht- oder Allgemeinstromzähler werden nicht berücksichtigt. Für die Auswertung wurden alle Stromzähler des Versorgungsgebietes Bochum berücksichtigt, da im Netzsystem der Stadtwerke auch die fremdversorgten Stromzähler erfasst werden (Quelle: Stadtwerke Bochum bzw. evu zählwerk / eigene Berechnung aus Gebäudedatei; Stand 06/2017).

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

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

Wanderungssaldo Der Wanderungssaldo umfasst die Differenz aus Wanderungsgewinnen und -verlusten innerhalb eines Jahres. Bitte Hinweise zum Indikator „Einwohner“ beachten.

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

Anhang: Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

Datenstand 31.12.2016, sofern nicht im Glossar abweichend angegeben

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

Statistischer Bezirk (Ortsteil)	Preise/ Marktanspannung					Wohnungsangebot						
	Fläche (qkm)	Leerstand (Anzahl)	Leerstand (%)	Angebots-Kaufpreis für Eigentums- wohnungen (€/qm)	Angebotsmiete (€/qm)	Wohngebäude	EFH/ ZFH (Anzahl Gebäude)	Mehrfamilienhäuser (Anzahl Gebäude)	MFH >= 10 WE (Anzahl Gebäude)	Anteil EFH/ ZFH an Gesamtgebäude (%)	Wohngebäude ab Baujahr 2000 (%)	Wohngebäude älter als Baujahr 1970 (%)
10 Grumme	5,7	226	3,0	1.679	6,90	1.886	799	1.087	64	42,4	2,7	85,4
11 Gleisdreieck	1,3	184	4,1	1.197	6,74	766	114	652	72	14,9	1,3	87,5
13 Altenbochum	3,1	168	2,5	1.441	6,94	1.781	906	875	62	50,9	5,1	78,0
14 Südinnenstadt	2,7	246	2,4	1.461	6,97	1.988	566	1.422	182	28,5	10,1	80,0
15 Kruppwerke	6,5	275	3,3	947	6,56	2.024	923	1.101	77	45,6	4,0	87,5
16 Hamme	3,9	305	3,5	1.150	6,03	1.667	480	1.187	140	28,8	4,2	78,6
17 Hordel	2,4	35	2,2	1.413	6,00	945	825	120	4	87,3	2,1	89,9
18 Hofstede	3,2	184	3,4	1.100	6,36	1.472	750	722	44	51,0	4,1	72,0
19 Riemke	3,8	141	3,3	1.148	6,06	1.198	572	626	30	47,7	5,0	74,3
1 Mitte	32,6	1.764	3,1	1.244	6,58	13.727	5.935	7.792	675	43,2	4,7	81,6
24 Günnigfeld	1,7	125	3,8	1.035	5,51	939	520	419	32	55,4	8,5	71,4
25 Wat-Mitte	4,6	630	4,9	1.014	5,77	2.890	1.207	1.683	230	41,8	4,2	79,6
26 Leithe	2,8	114	2,7	1.147	6,00	1.158	606	552	28	52,3	16,4	69,9
27 Westenfeld	3,8	209	3,5	1.042	6,16	1.195	429	766	133	35,9	5,0	66,9
28 Höntrop	7,9	226	2,5	1.161	6,29	2.971	1.929	1.042	103	64,9	8,4	49,5
29 Eppendorf	3,2	153	2,8	1.922	6,50	2.052	1.385	667	24	67,5	6,3	56,5
2 Wattenscheid	23,9	1.457	3,6	1.173	6,00	11.205	6.076	5.129	550	54,2	8,2	64,3
36 Bergen/Hiltrop	4,9	116	2,1	1.144	6,11	2.294	1.657	637	28	72,2	10,9	71,1
37 Gerthe	5,9	132	2,8	1.275	6,13	1.574	952	622	32	60,5	14,0	62,9
38 Harpen/Rosenberg	4,0	82	1,9	1.308	6,00	1.537	1.091	446	38	71,0	6,5	65,1
39 Kornharpen/Voede-Abzweig	4,1	81	1,9	1.411	6,35	1.296	744	552	43	57,4	6,9	71,0
3 Nord	18,8	411	2,2	1.320	6,20	6.701	4.444	2.257	141	68,3	9,3	67,2
46 Laer	4,5	67	2,2	1.342	6,00	758	356	402	33	47,0	2,6	52,8
47 Werne	4,9	261	3,2	1.116	6,00	2.143	956	1.187	78	44,6	5,6	70,0
48 Langendreer	11,5	321	2,4	1.251	6,01	4.237	2.492	1.745	116	58,8	8,5	63,0
49 Langendreer-Alter Bahnhof	2,6	129	3,5	1.082	6,16	877	357	520	44	40,7	5,7	76,4
4 Ost	23,5	778	2,7	1.230	6,02	8.015	4.161	3.854	271	51,9	7,0	66,1
53 Wiemelhausen/ Brenschede	5,5	231	2,4	1.783	7,01	3.077	1.817	1.260	73	59,1	7,1	68,9
54 Stiepel	12,5	172	2,9	2.693	7,69	2.919	2.340	579	21	80,2	7,5	48,3
55 Querenburg	9,1	139	1,9	1.278	6,00	1.953	1.372	581	173	70,3	4,6	55,8
5 Süd	27,1	542	2,4	2.065	6,88	7.949	5.529	2.420	287	69,6	6,3	59,1
63 Weitmar-Mitte	4,7	203	2,4	1.427	7,12	2.649	1.563	1.086	62	59,0	5,7	73,6
64 Weitmar-Mark	5,2	152	2,3	1.634	7,15	2.361	1.455	906	36	61,6	8,5	52,5
65 Linden	4,6	257	3,5	1.545	6,39	2.816	1.961	855	60	69,6	12,8	51,1
66 Dahlhausen	5,1	152	2,2	1.315	6,25	2.473	1.567	906	65	63,4	11,7	55,8
6 Südwest	19,5	764	2,6	1.577	6,74	10.299	6.546	3.753	223	63,6	10,1	58,3
Bochum gesamt	145,4	5.716	2,9	1.356	6,40	57.896	32.691	25.205	2.127	56,5	7,4	66,8

Wohnungsangebot										Statistischer Bezirk (Ortsteil)
Wohnungen										
Wohnungsbestand (Wohneinheiten)	Wohneinheiten in EFH/ZFH	Wohneinheiten in EFH/ZFH (in %)	Bautätigkeit (Fertigstellungen 2012-2016)	Eigentümer- wohnungen (Anzahl)	Eigentümerquote (%)	Sozialwohnungs- bestand	Anteil öffentl. geförderter WE (%)	Wohnfläche je Wohnung (qm)	Wohnfläche je Einwohner (qm)	
7.425	1.181	15,9	35	1.430	19	256	3,4	74,7	42,8	10 Grumme
4.447	160	3,6	k.A.	360	8	251	5,6	64,6	31,3	11 Gleisdreieck
6.611	1.274	19,3	115	1.370	21	593	9,0	71,0	38,7	13 Altenbochum
10.196	768	7,5	151	1.610	16	406	4,0	69,7	41,7	14 Südingenstadt
8.211	1.276	15,5	16	1.150	14	289	3,5	58,1	31,1	15 Kruppwerke
8.755	615	7,0	36	1.170	13	572	6,5	60,7	34,5	16 Hamme
1.597	930	58,2	4	830	52	172	10,8	69,5	34,1	17 Hordel
5.382	1.071	19,9	17	1.150	22	324	6,0	66,4	36,1	18 Hofstede
4.293	835	19,5	9	920	22	191	4,4	63,2	35,7	19 Riemke
56.917	8.110	14,2	386	10.000	18	3.054	5,4	66,2	36,7	1 Mitte
3.304	677	20,5	k.A.	850	26	116	3,5	64,0	37,1	24 Günnigfeld
12.871	1.684	13,1	73	2.250	18	490	3,8	63,4	36,7	25 Wat-Mitte
4.273	875	20,5	k.A.	880	20	219	5,1	62,5	34,8	26 Leithe
5.908	624	10,6	30	1.270	22	277	4,7	70,1	39,5	27 Westenfeld
8.964	2.535	28,3	62	2.860	32	1.075	12,0	77,9	40,8	28 Höntrop
5.444	1.896	34,8	42	1.850	34	250	4,6	78,0	44,5	29 Eppendorf
40.764	8.291	20,3	213	9.900	24	2.427	6,0	69,5	38,9	2 Wattenscheid
5.561	2.155	38,8	66	1.810	33	755	13,6	71,9	37,6	36 Bergen/Hiltrop
4.707	1.283	27,3	21	1.250	27	288	6,1	73,5	36,9	37 Gerthe
4.417	1.481	33,5	k.A.	1.490	34	282	6,4	75,6	37,9	38 Harpen/
4.340	966	22,3	136	940	22	444	10,2	67,8	38,1	39 Kornharpen/ Voede-Abzweig
19.025	5.885	30,9	226	5.500	29	1.769	9,3	72,2	37,8	3 Nord
3.066	487	15,9	k.A.	650	21	461	15,0	72,2	35,2	46 Laer
8.277	1.355	16,4	75	1.540	19	711	8,6	64,8	36,2	47 Werne
13.494	3.504	26,0	138	3.630	27	1.396	10,3	72,8	37,9	48 Langendreer
3.727	458	12,3	k.A.	630	17	105	2,8	63,8	35,8	49 Langendreer-Alter Bahnhof
28.564	5.804	20,3	219	6.400	22	2.673	9,4	69,3	36,8	4 Ost
9.466	2.524	26,7	126	2.880	31	537	5,7	77,1	40,0	53 Wiemelhausen/ Brenschede
5.908	3.266	55,3	129	2.600	44	73	1,2	92,0	47,8	54 Stiepel
7.145	1.765	24,7	56	1.850	26	1.431	20,0	81,0	27,6	55 Querenburg
22.519	7.555	33,5	311	7.300	33	2.041	9,1	82,3	36,6	5 Süd
8.596	2.079	24,2	135	2.130	25	368	4,3	71,0	39,0	63 Weitmar-Mitte
6.701	1.915	28,6	109	2.400	36	331	4,9	78,6	43,3	64 Weitmar-Mark
7.448	2.763	37,1	63	2.770	37	496	6,7	78,7	41,5	65 Linden
6.969	2.058	29,5	49	2.280	33	486	7,0	75,9	41,3	66 Dahlhausen
29.714	8.815	29,7	356	9.600	32	1.681	5,7	75,8	41,1	6 Südwest
197.503	44.460	22,5	1.751	48.800	25	13.645	6,9	71,2	37,9	Bochum gesamt

Anhang: Ausgewählte Strukturdaten auf Ebene der 30 Ortsteile

Datenstand 31.12.2016, sofern nicht im Glossar abweichend angegeben

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

Wohnungsnachfrage													Statistischer Bezirk (Ortsteil)
Einwohner (EW)	Bevölkerungsdichte (EW /qkm)	Natürliche Bevölkerungs- entwicklung (Saldo)	Wanderungssaldo	Ausländer-Anteil (%)	EW mit Migrations- hintergrund (absolut)	EW mit Migrations- hintergrund (in %)	Bedarfsgemein- schaften im SGB II- Leistungsbezug	Arbeitslosen- quotient (%) (Stand: 09/2016)	Alten-Quotient	Jugend-Quotient	Haushalte	durchschnittl. Haushaltsgröße	
12.946	2.282	-24	189	9,0	1.994	15,4	451	6,2	50,7	22,4	6.940	1,81	10 Grumme
9.179	7.263	-90	123	24,3	3.271	35,6	976	14,1	30,9	17,0	5.480	1,55	11 Gleisdreieck
12.133	3.881	-191	246	8,7	1.943	16,0	534	6,9	60,6	21,4	6.650	1,74	13 Altenbochum
17.055	6.327	-13	131	8,9	2.582	15,1	703	5,5	36,9	16,2	10.660	1,58	14 Süddinnenstadt
15.343	2.356	20	309	27,7	5.951	38,8	1.984	15,1	31,3	25,5	8.330	1,82	15 Kruppwerke
15.389	3.955	37	115	20,6	4.723	30,7	1.442	11,9	31,6	23,9	8.590	1,78	16 Hamme
3.252	1.386	8	-3	8,3	452	13,9	125	5,6	48,4	27,3	1.530	2,12	17 Hordel
9.889	3.054	-20	51	15,1	2.349	23,8	793	10,6	45,1	25,3	5.180	1,90	18 Hofstede
7.604	1.983	-37	101	13,0	1.604	21,1	547	10,0	47,3	25,5	4.010	1,86	19 Riemke
102.790	3.155	-310	1.262	15,7	24.869	24,2	7.555	9,9	40,6	22,0	57.300	1,75	1 Mitte
5.700	3.439	5	101	14,3	1.104	19,4	522	12,2	42,2	27,8	2.890	1,97	24 Günnigfeld
22.206	4.815	-106	301	19,3	5.943	26,8	2.607	15,8	45,9	29,1	11.530	1,89	25 Wat-Mitte
7.677	2.745	-35	-18	17,5	1.769	23,0	625	10,4	43,7	28,0	3.880	1,93	26 Leithe
10.497	2.802	-24	132	12,6	2.328	22,2	815	12,1	58,7	28,1	5.550	1,89	27 Westenfeld
17.117	2.159	-30	-104	7,1	2.559	15,0	795	7,5	57,3	27,9	8.470	2,01	28 Höntrop
9.539	2.959	-55	6	4,0	716	7,5	277	5,2	67,5	23,9	4.910	1,91	29 Eppendorf
72.736	3.035	-245	418	12,9	14.419	19,8	5.641	11,2	52,4	27,8	37.200	1,93	2 Wattenscheid
10.651	2.171	-103	-41	6,8	1.515	14,2	508	7,2	58,2	27,0	5.110	2,03	36 Bergen/Hiltrop
9.375	1.596	-34	40	10,8	1.658	17,7	600	7,9	44,4	27,8	4.700	1,96	37 Gerthe
8.804	2.222	-64	21	9,3	1.618	18,4	360	6,9	67,0	27,2	4.220	2,01	38 Harpen/
7.720	1.893	-24	-117	10,2	1.327	17,2	494	8,6	51,5	23,6	4.120	1,84	39 Kornharpen/Voede-Abzweig
36.550	1.942	-225	-97	9,2	6.118	16,7	1.962	7,6	55,0	26,5	18.200	1,96	3 Nord
6.294	1.410	15	1	15,9	1.888	30,0	442	10,9	47,5	28,2	3.110	2,01	46 Laer
14.811	3.029	-62	111	14,0	3.251	21,9	1.267	12,6	45,9	26,8	7.720	1,91	47 Werne
25.933	2.248	-51	439	11,2	4.969	19,2	1.469	9,0	51,6	28,6	12.670	1,97	48 Langendreer
6.638	2.576	4	67	14,9	1.581	23,8	542	10,8	37,9	25,8	3.530	1,88	49 Langendreer-Alter Bahnhof
53.676	2.287	-94	618	13,0	11.889	21,8	3.720	10,4	47,7	27,7	27.000	1,95	4 Ost
18.246	3.339	-96	105	8,1	2.608	14,3	471	4,9	55,6	23,1	9.630	1,84	53 Wiemelhausen/ Brenschede
11.367	910	-22	12	4,0	875	7,7	132	3,3	61,1	27,3	5.500	2,05	54 Stiepel
20.987	2.304	48	626	28,8	9.110	43,4	1.391	9,9	30,7	23,2	10.870	1,89	55 Querenburg
50.600	1.869	-70	743	15,7	12.593	24,9	1.994	6,8	45,3	24,0	26.000	1,91	5 Süd
15.656	3.301	-117	124	10,4	2.579	16,5	943	8,8	54,5	25,6	8.480	1,82	63 Weitmar-Mitte
12.147	2.355	-93	-9	5,5	1.121	9,2	335	6,0	64,8	22,1	6.320	1,88	64 Weitmar-Mark
14.123	3.105	-58	-31	6,1	1.564	11,1	499	6,6	58,4	26,6	7.030	1,99	65 Linden
12.819	2.540	-101	20	8,2	1.713	13,4	603	8,1	52,9	27,6	6.250	2,02	66 Dahlhausen
54.745	2.808	-369	104	7,7	6.977	12,7	2.380	7,4	57,4	25,6	28.100	1,92	6 Südwest
371.097	2.552	-1.313	3.048	12,9	76.665	20,7	23.314	9,3	48,2	25,1	193.800	1,88	Bochum gesamt

Anhang: Statistisches Gliederungssystem der Stadt Bochum

Stadtbezirke und Statistische Bezirke (Ortsteile)



Kontakt

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

