

**Herzlich Willkommen...**

**... zum 1. Workshop Handlungskonzept Wohnen Bochum!**

## Ablauf

16:00 Uhr	Begrüßung
16:10 Uhr	Handlungskonzept Wohnen Bochum
16:30 Uhr	Status Quo Wohnungsmarkt Bochum
17:10 Uhr	Vorstellung des Gutachters und Ausblick
17:20 Uhr	Werkstatt: Themenwände

# Handlungskonzept Wohnen Bochum

Ziele – Inhalte – Prozess

## AKAFÖ Bochum stellt Wohnheimplätze für Flüchtlinge im ehemaligen Priesterseminar zur Verfügung

Wohnungsmarkt

### Dramatischer Mangel an Seniorenwohnungen in Bochum

27.10.2013 | 17:53 Uhr

### Offensive in Sachen Wohnungen

27.02.2016 | 05:34 Uhr

Zweite Investorenkonferenz

### In Bochum soll mehr Wohnraum geschaffen werden

Wohnungswirtschaft

### Stadt will Neubauten massiv ankurbeln

13.02.2016 | 08:00 Uhr

Immobilien

### Viel Bewegung auf dem Bochumer Immobilienmarkt

15.03.2016 | 09:00 Uhr

Stadtbau

### Bochumer Stadtplaner verspricht Masterplan Wohnen

02.02.2016 | 05:34 Uhr

Flüchtlinge

### Bochumer Osten nimmt 185 weitere Flüchtlinge auf

28.04.2015 | 18:31 Uhr

Immobilien

### In Bochum werden bezahlbare Sozialwohnungen knapp

06.10.2015 | 18:37 Uhr

### Stadt reagiert auf Wohnungsmarkt – Park des 21. Jahrhunderts geplant

Quellen: [derwesten.de](http://derwesten.de), [ruhrnachrichten.de](http://ruhrnachrichten.de), [lokalkompass.de](http://lokalkompass.de)

# **Der Druck ist groß!**

## **Nicht warten – jetzt handeln!**

### **Strategien:**

- **Initiierung eines Sofort-Programms für den preisgünstigen Wohnungsbau**
- **Aufstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen**

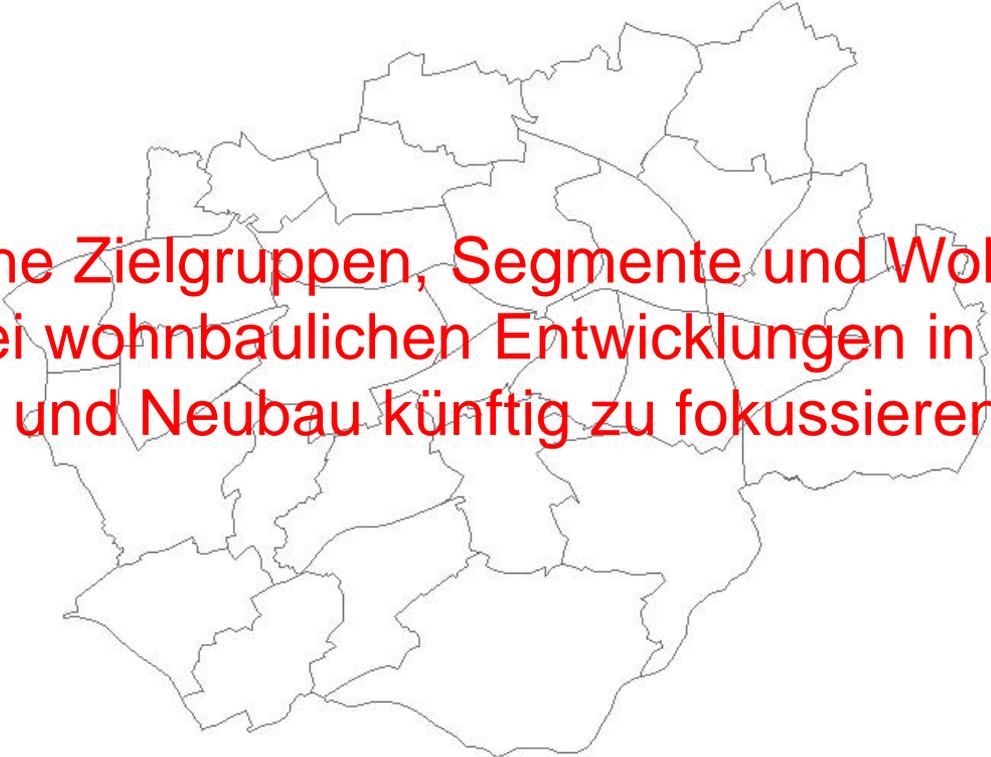
# Was ist ein Kommunales Handlungskonzept Wohnen?

- auch: politisch beschlossenes Kommunales Wohnkonzept, Wohnstrategie, Perspektivplan Wohnen, Masterplan Wohnen...
- wird in der Regel in Federführung der Kommune erstellt, häufig in Kooperation mit Akteuren aus der Wohnungswirtschaft und/oder Politik
- Basis: Wohnungsmarktanalyse + Wohnraumbedarfsprognose
- Handlungsprogramm: Ableitung von Handlungsempfehlungen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes (auf Ebene der Gesamtstadt und/oder für Teilräume)

# Warum ein Handlungskonzept Wohnen?



# Zentrale Fragen



Welche Zielgruppen, Segmente und Wohnlagen sind bei wohnbaulichen Entwicklungen in Bestand und Neubau künftig zu fokussieren?

# Grundlagen: Was haben wir?

*Wohnungsmarkt-  
berichte und  
-barometer*

*Austauschplattform:  
Runder Tisch der  
Bochumer Wohnungs-  
marktakteure*

*Leitlinien und  
Handlungs-  
empfehlungen  
(Pestel 2006)*

*In Entwicklung  
befindliche  
Wohnbauflächen*

*Datenbasis:  
Laufende  
Wohnungsmarkt-  
beobachtung*

*Modellprojekt  
„Kooperative Erarbeitung  
eines Kommunalen HK  
Wohnen“ (Innovations-  
agentur 2010)*

# Aufbau



# Handlungsprogramm: Handlungsfelder

-  Neubauvorhaben
-  Bestandsmaßnahmen
-  Quartiersentwicklung
-  Profilierung des Wohnstandortes Bochum
-  Strategische Steuerung

# Handlungsfeld Neubauvorhaben

- Zugang zu Fördermitteln
- Beratung von Investoren/Bauherren/Baugruppen
- Wohnbauland-Monitoring und -Management
- Baulücken und Nachverdichtungspotenziale
- Qualitätssicherung bei Neubauprojekten
- Vergabeverfahren für städtische Liegenschaften
- ...

# Handlungsfeld Bestandsmaßnahmen

- Zugang zu Fördermitteln
- Beratung von Immobilieneigentümern zur Förderung der Investitionsbereitschaft
- Möglichkeiten der nachfragegerechten Bestandsentwicklung
- Umgang mit Leerstand und Verdachtsimmobilien
- Qualitätsstandards für Sanierung/Modernisierung
- ...

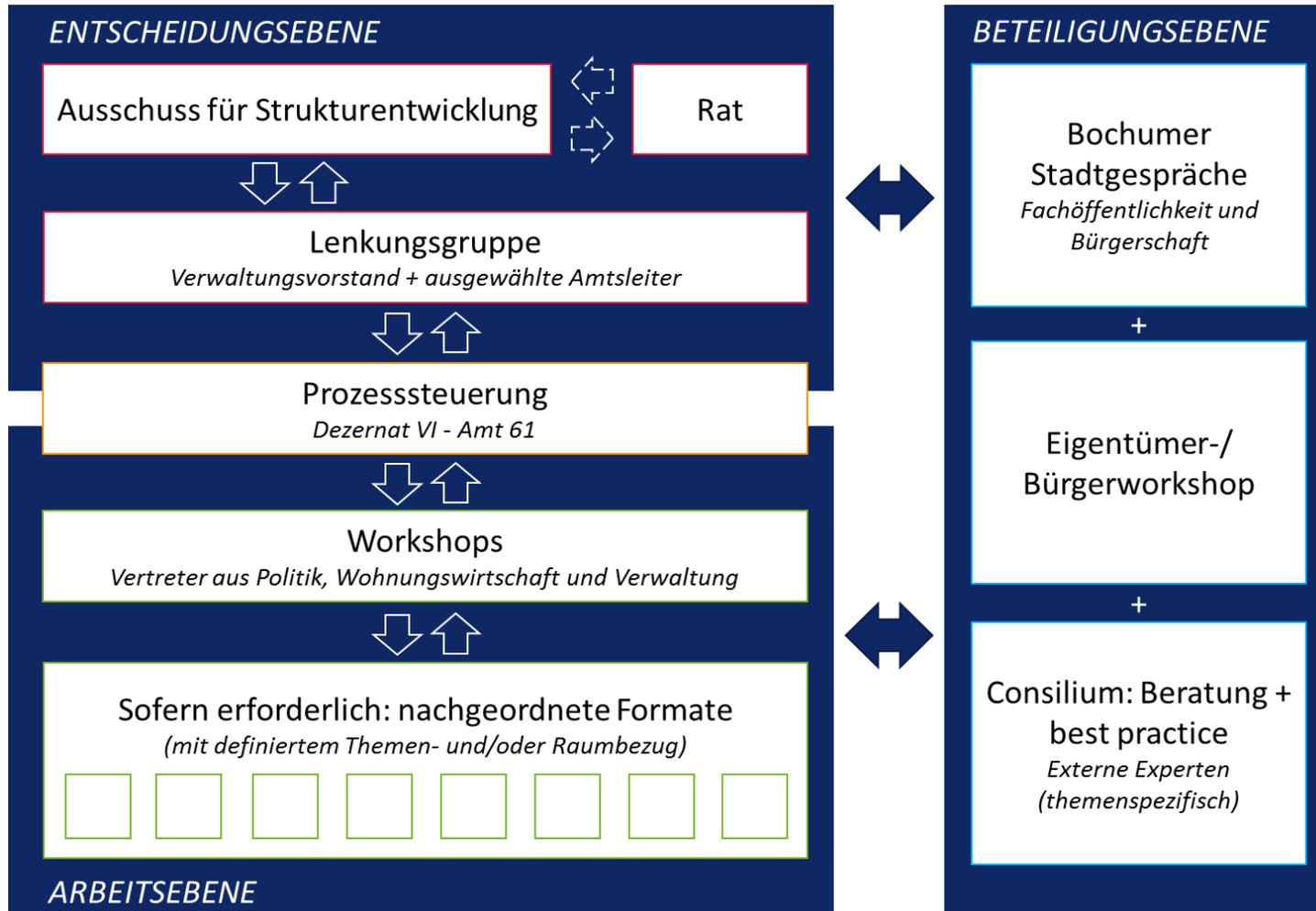
# Handlungsfeld Quartiersentwicklung

- Zugang zu Fördermitteln, insb. Städtebauförderung + soz. Wohnraumförderung
- Identifizierung von Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf
- Instrumente zur Sicherung + Stärkung von Quartieren
- Kooperationen mit bestandshaltenden Wohnungsunternehmen
- Partizipation (Bewohner, Gewerbetreibende, Vereine, Initiativen etc.)
- ...

# Außerdem...

- **Handlungsfeld Profilierung des Wohnstandortes Bochum**
- **Handlungsfeld Strategische Steuerung**

# Prozessstruktur



# Mitwirkung

- => Ihre Mithilfe ist wichtig!**
- => Sie haben die Chance, den Prozess und die Ergebnisse mitzugestalten!**
- => Wir laden Sie herzlich dazu ein, Ihre Ideen und Vorschläge einzubringen!**

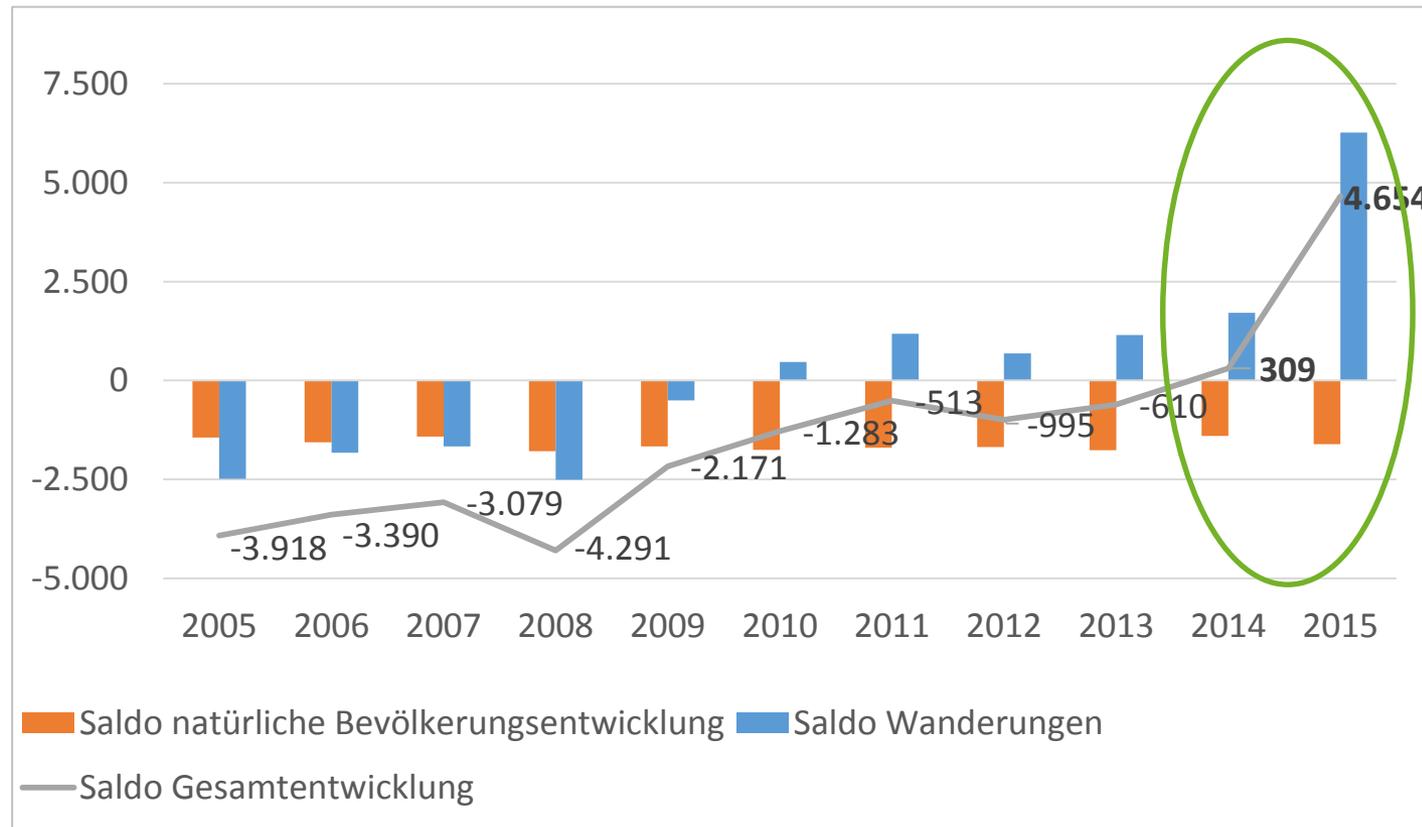
# **Status Quo Wohnungsmarkt Bochum**

oder: Wozu ein Handlungskonzept Wohnen?

# Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

# Der Schrumpfungstrend wird durch die Zuwanderung von Flüchtlingen gebremst.

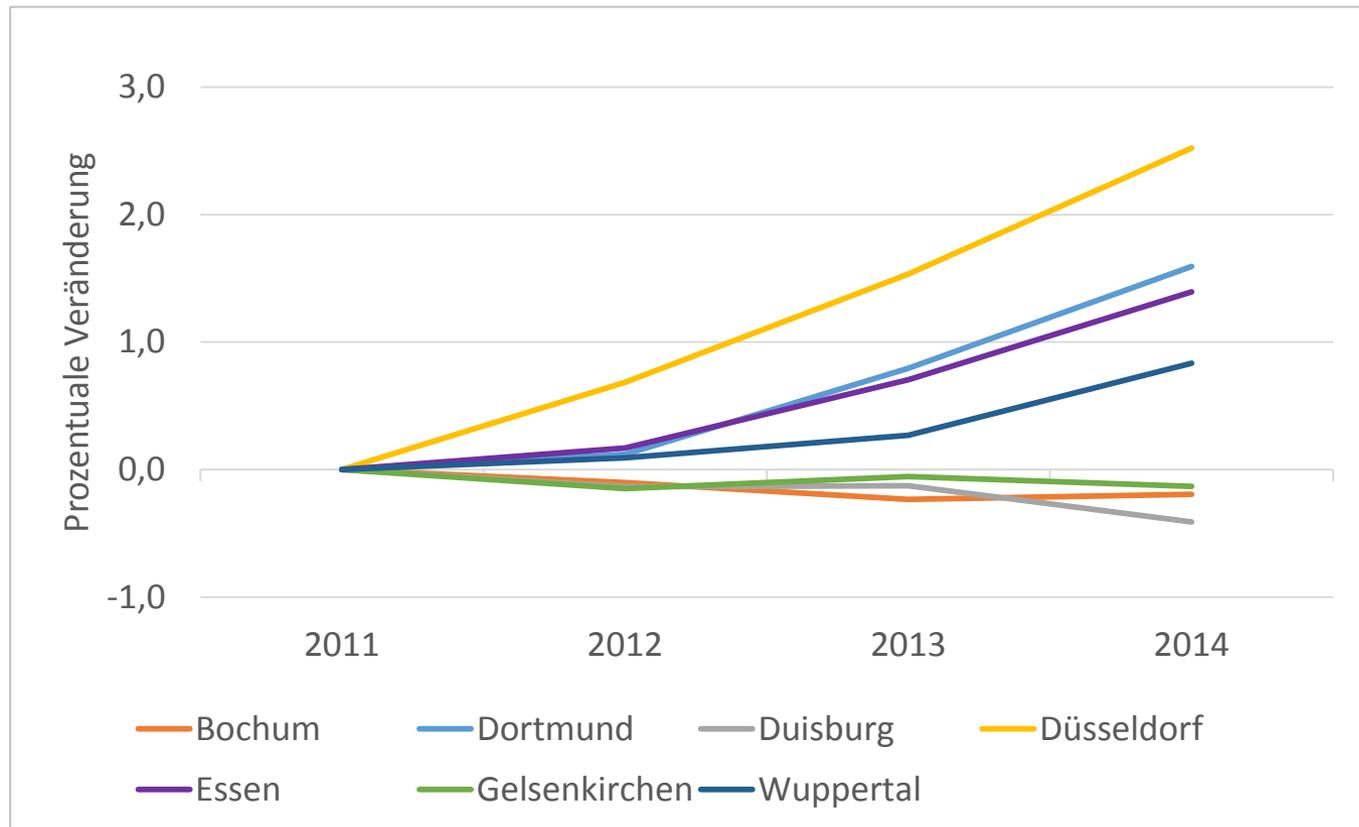
## Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Bochum



Quelle: Stadt Bochum, Fachbereich Statistik und Stadtforschung, eigene Darstellung

# Wachstumstrend zeigte sich in Bochum vergleichsweise spät.

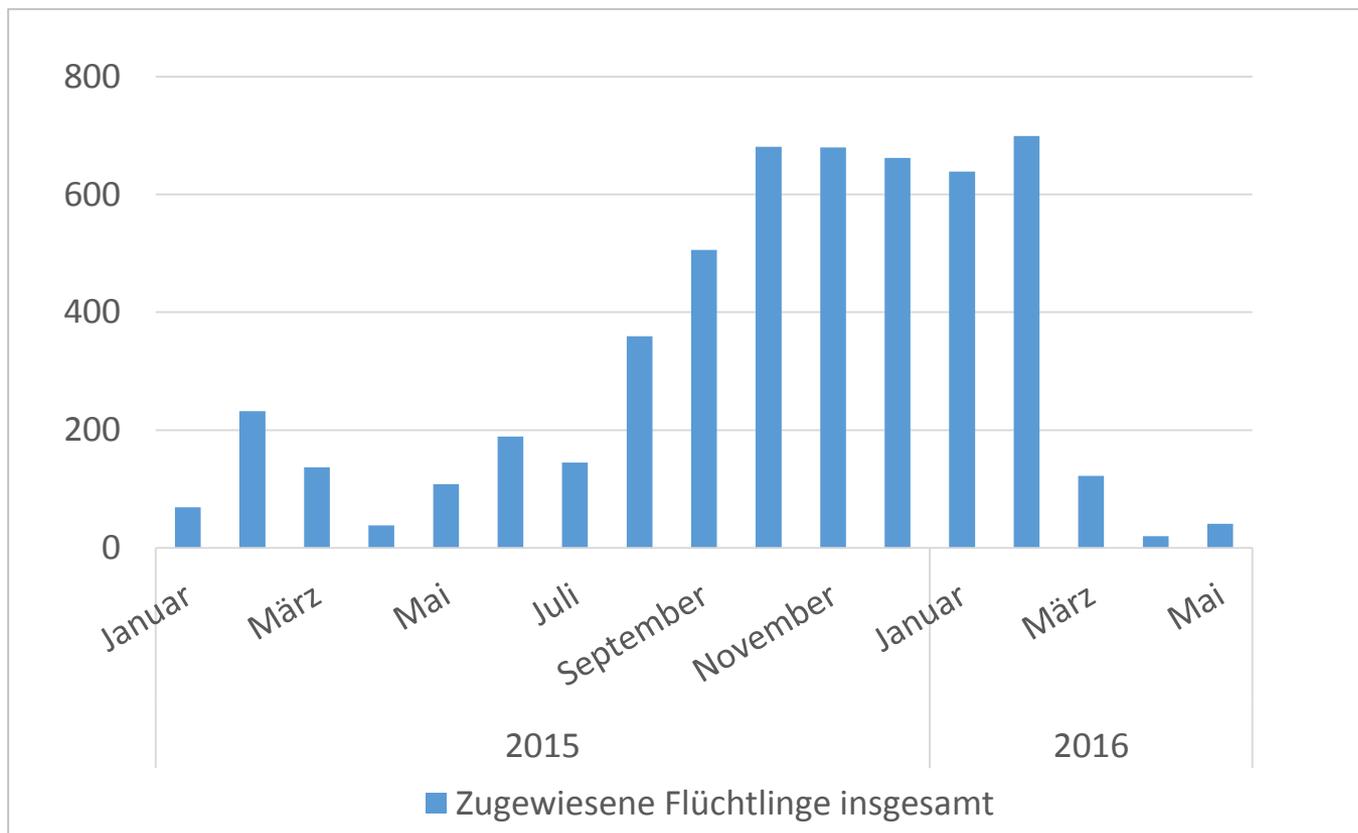
## Bevölkerungsentwicklung im Vergleich



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

# Aber: Aktuell sinkende Flüchtlingszahlen = Unsicherheit in der weiteren Entwicklung.

*Von der Bezirksregierung zugewiesene Flüchtlinge*

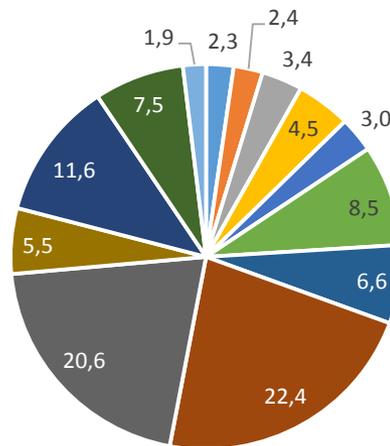


Quelle: Stadt Bochum, Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

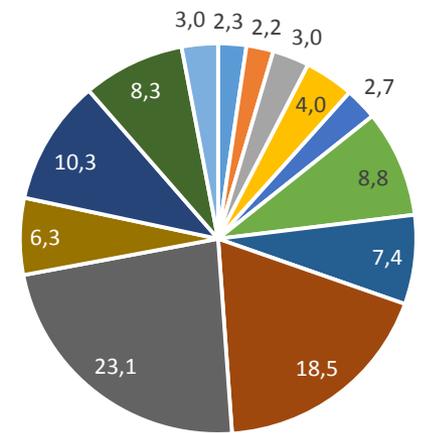
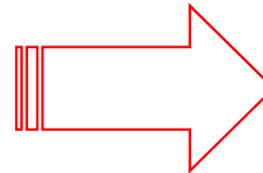
# Die Bochumer Bevölkerung wird älter.

## Bevölkerung nach Altersgruppen

- EW < 3 Jahre
- EW 3 - < 6 Jahre
- EW 6 - < 10 Jahre
- EW 10 - < 15 Jahre
- EW 15 - < 18 Jahre
- EW 18 - < 25 Jahre
- EW 25 - < 30 Jahre
- EW 30 - < 45 Jahre
- EW 45 - < 60 Jahre
- EW 60 - < 65 Jahre
- EW 65 - < 75 Jahre
- EW 75 - < 85 Jahre
- EW 85 Jahre +



2005

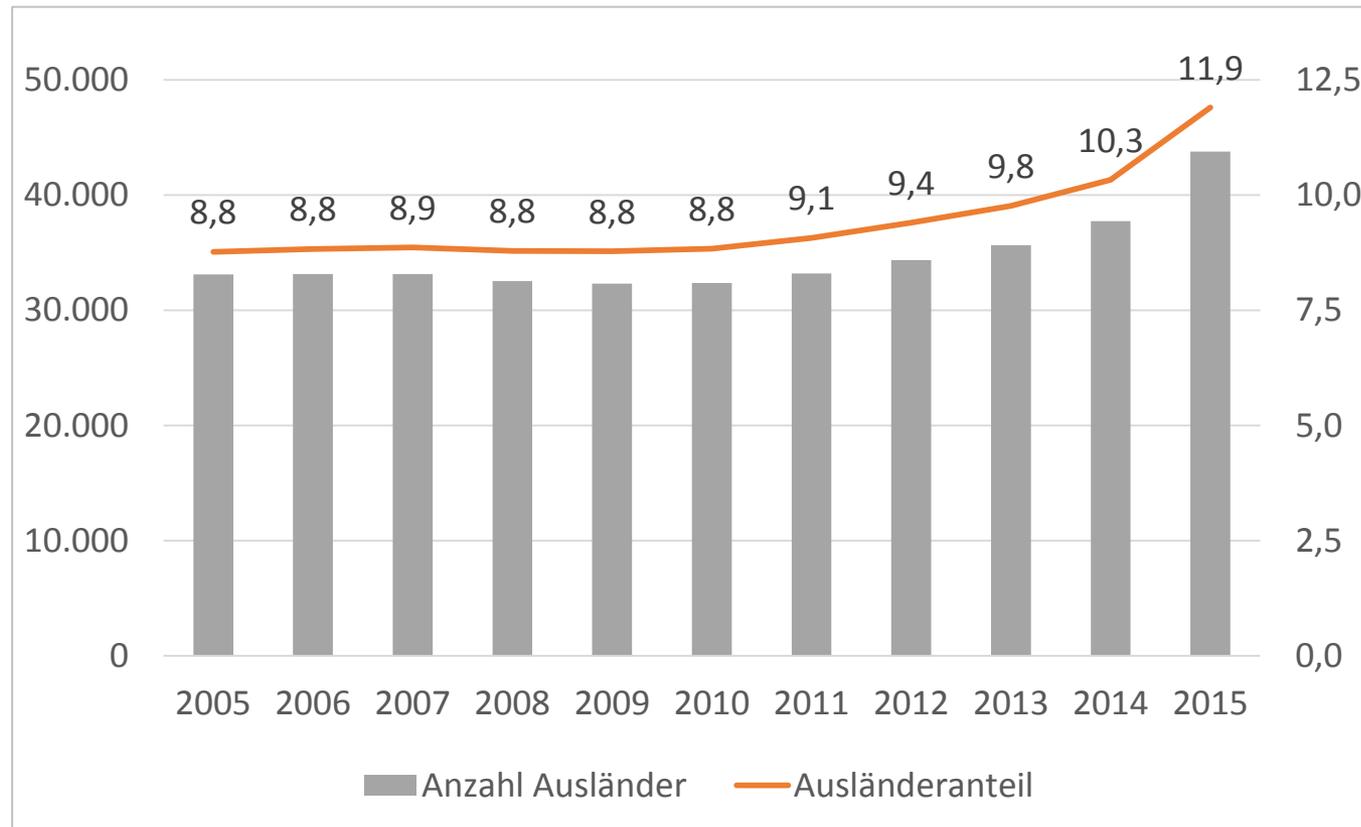


2014

Quelle: Stadt Bochum, Fachbereich Statistik und Stadtforschung, eigene Darstellung

# Die Bochumer Bevölkerung wird bunter.

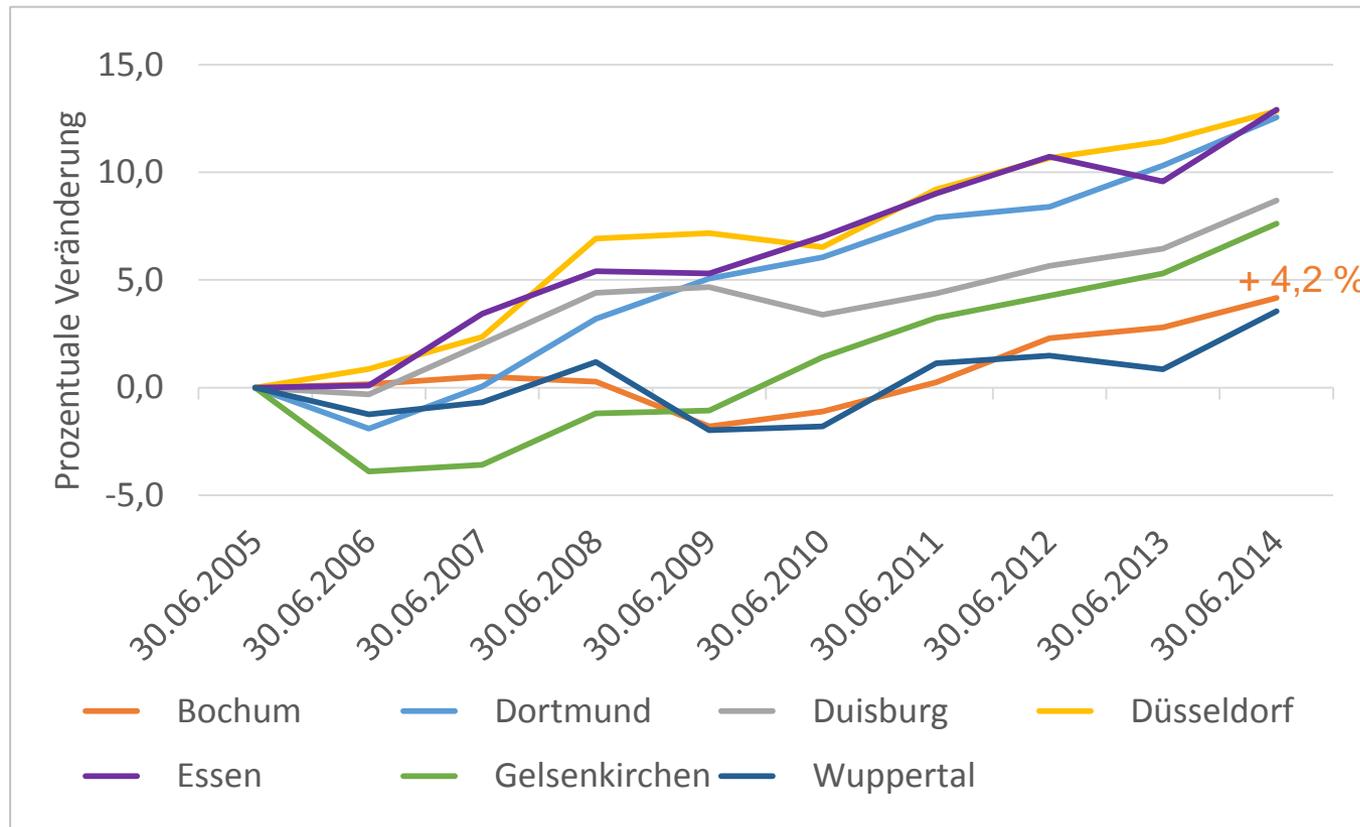
## Entwicklung des Ausländeranteils



Quelle: Stadt Bochum, Fachbereich Statistik und Stadtforschung, eigene Darstellung

# Zuwachs bei den Beschäftigtenzahlen.

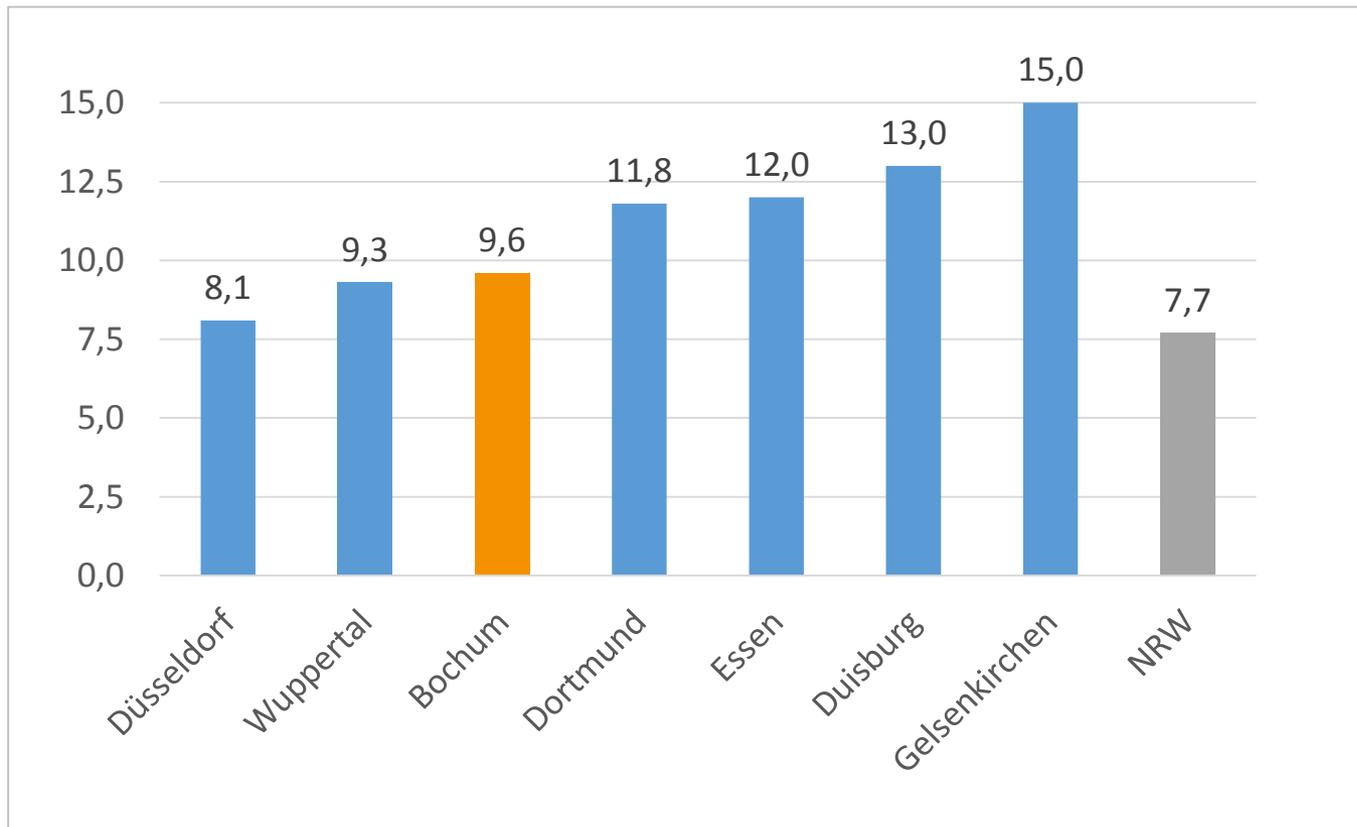
*Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Vergleich*



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnung und Darstellung

# Moderate Arbeitslosigkeit.

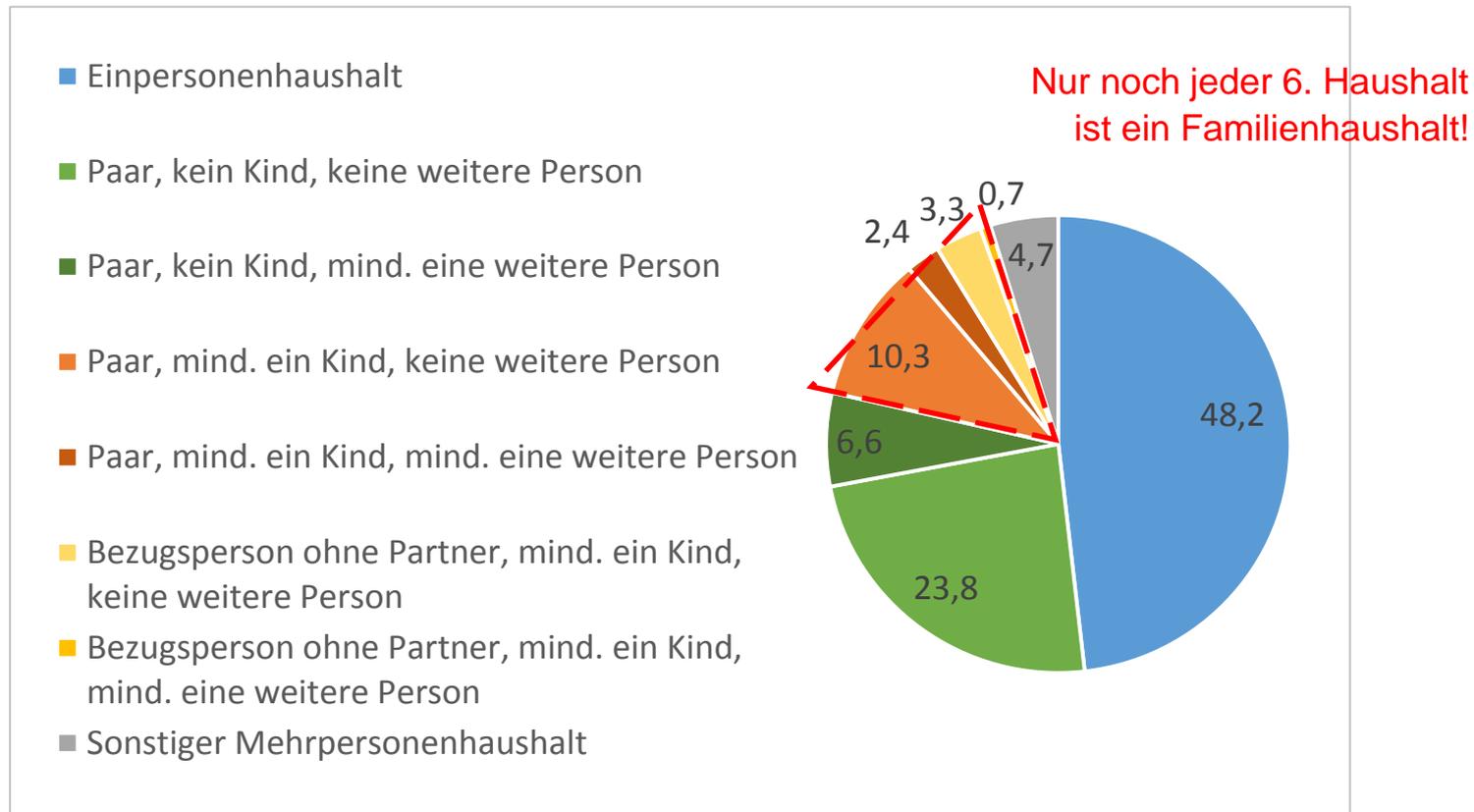
*Arbeitslosenquote im Vergleich (Stand: Dezember 2015)*



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

# Steigende Dominanz der Ein- und Zweipersonenhaushalte.

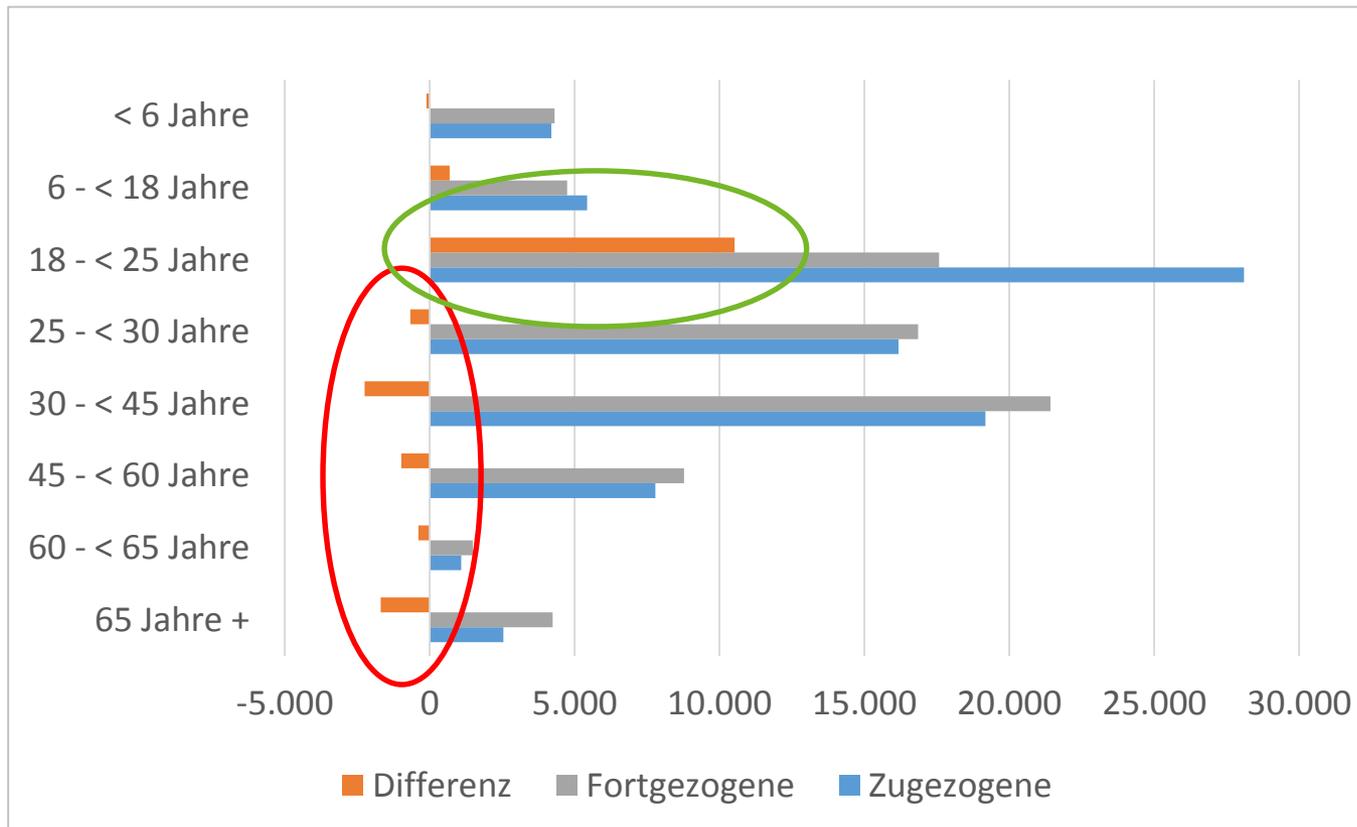
## Struktur der Bochumer Haushalte 2015



Quelle: Stadt Bochum, Fachbereich Statistik und Stadtforschung, eigene Berechnung und Darstellung

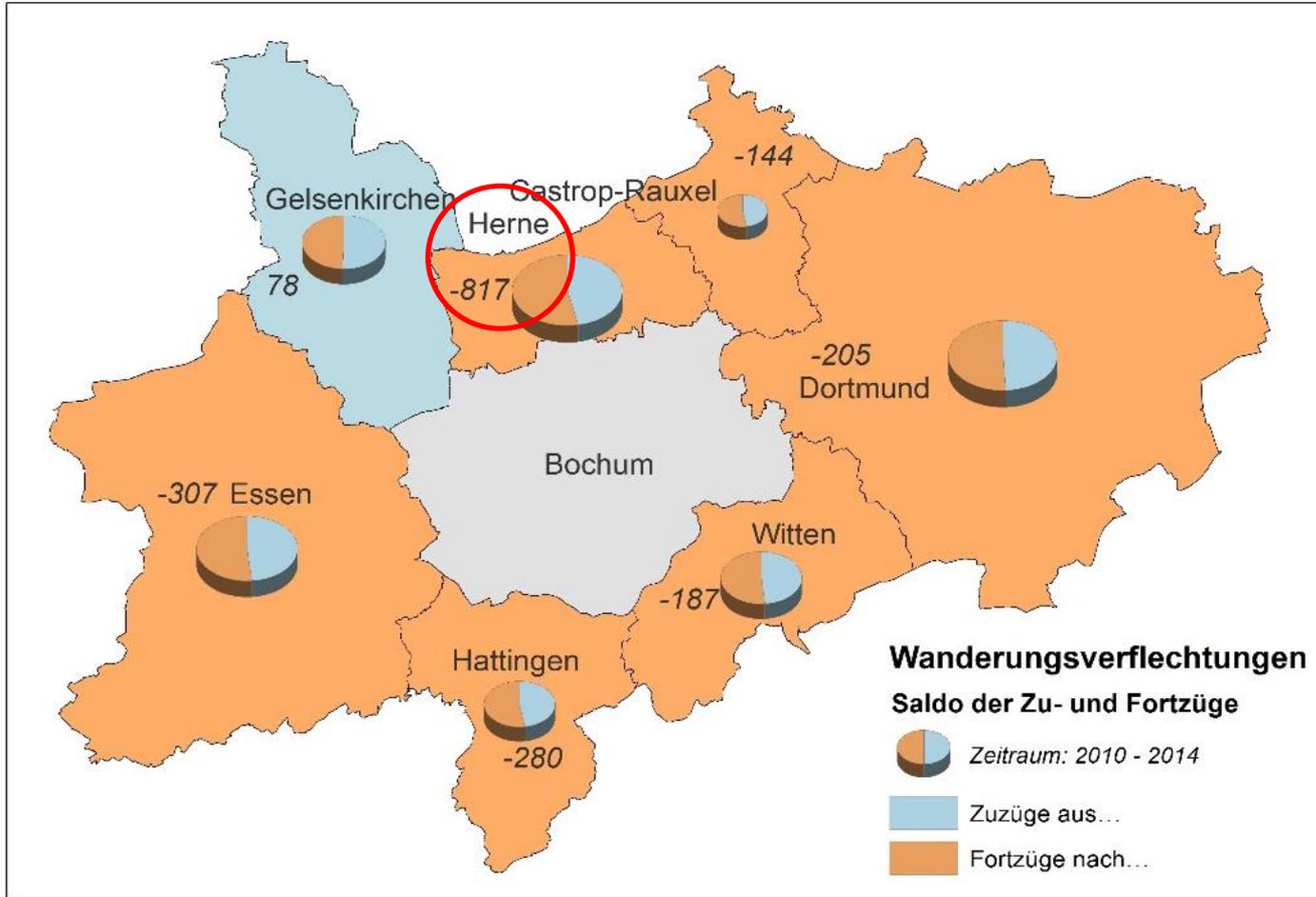
# Wanderungsgewinne bei 18- bis 25-Jährigen, Verluste bei potenziell familienbildenden Haushalten sowie Senioren.

Wanderungsbilanz 2010 bis 2014 differenziert nach Altersgruppen



Quelle: Stadt Bochum, Fachbereich Statistik und Stadtforschung, eigene Berechnung und Darstellung

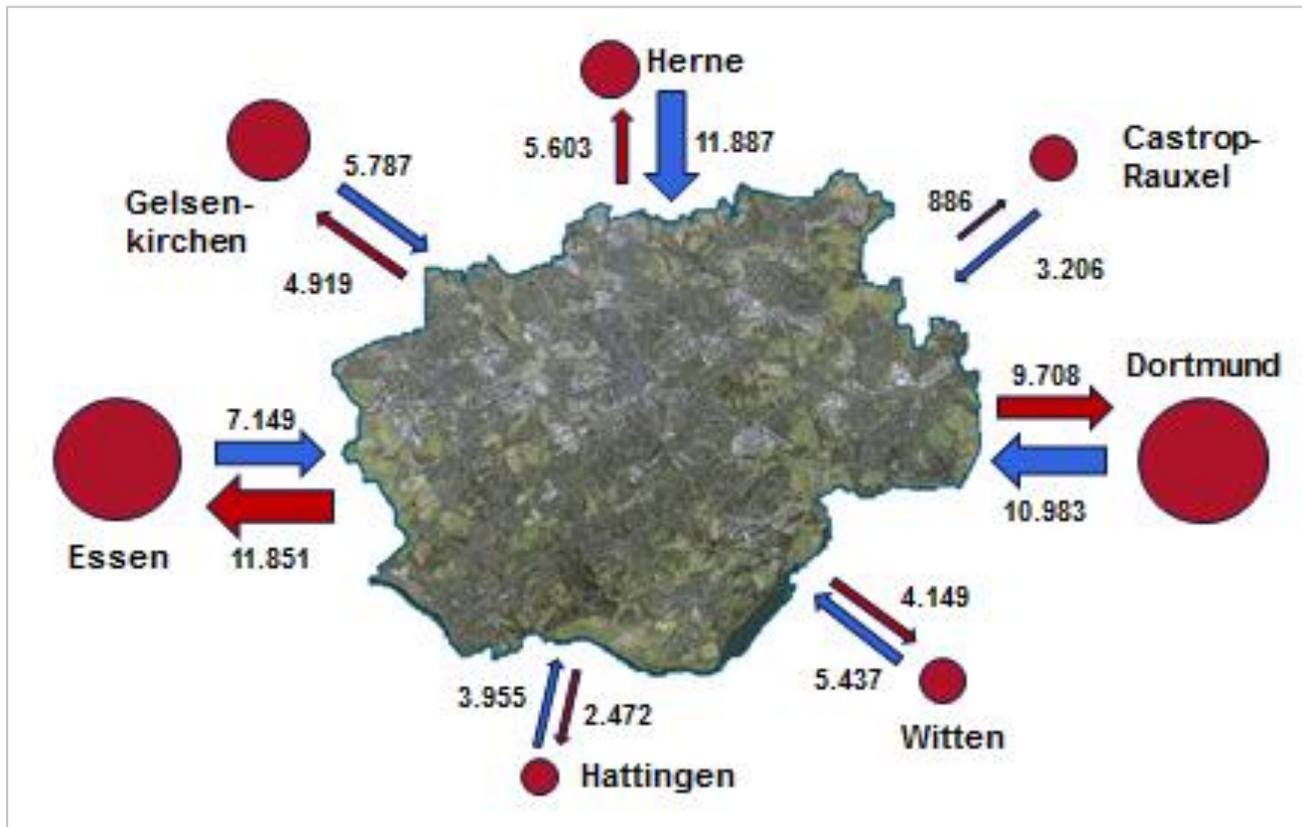
# Hohe Wanderungsverluste zugunsten der Nachbarstädte.



Quelle: Stadt Bochum, Fachbereich Statistik und Stadtforschung, eigene Berechnung und Darstellung

# Deutlicher Einpendlerüberschuss.

*Pendlerrechnung 2014 (Ein-/Auspendler nach/aus Bochum)*

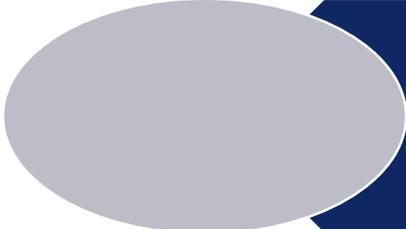


Auspendler Umlandgemeinden: rd. 39.600

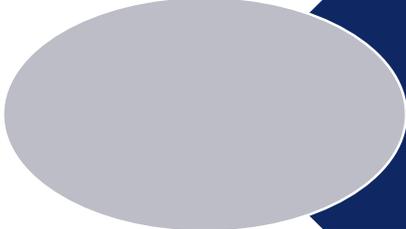
Einpendler Umlandgemeinden: rd. 48.400

Quelle: Stadt Bochum, Fachbereich Statistik und Stadtforschung

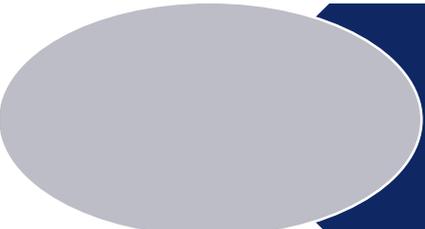
# ERKENNTNISSE



Schrumpfungstrend  
gebremst



Nur noch 17%  
Familienhaushalte

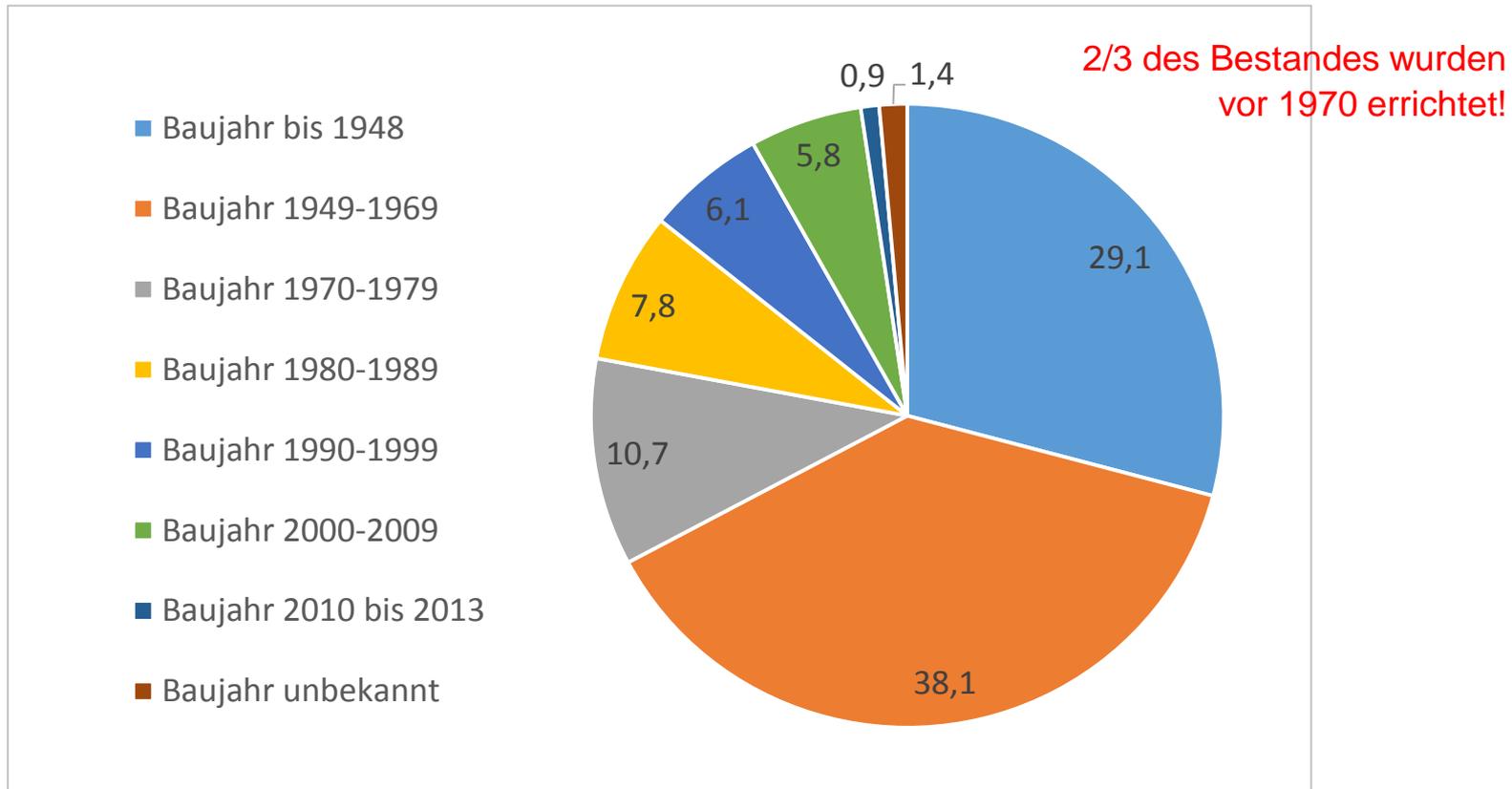


Abwanderung in die  
Nachbarstädte

# Wohnungsmarkt Bochum

# Der Bochumer Wohnungsbestand ist in die Jahre gekommen.

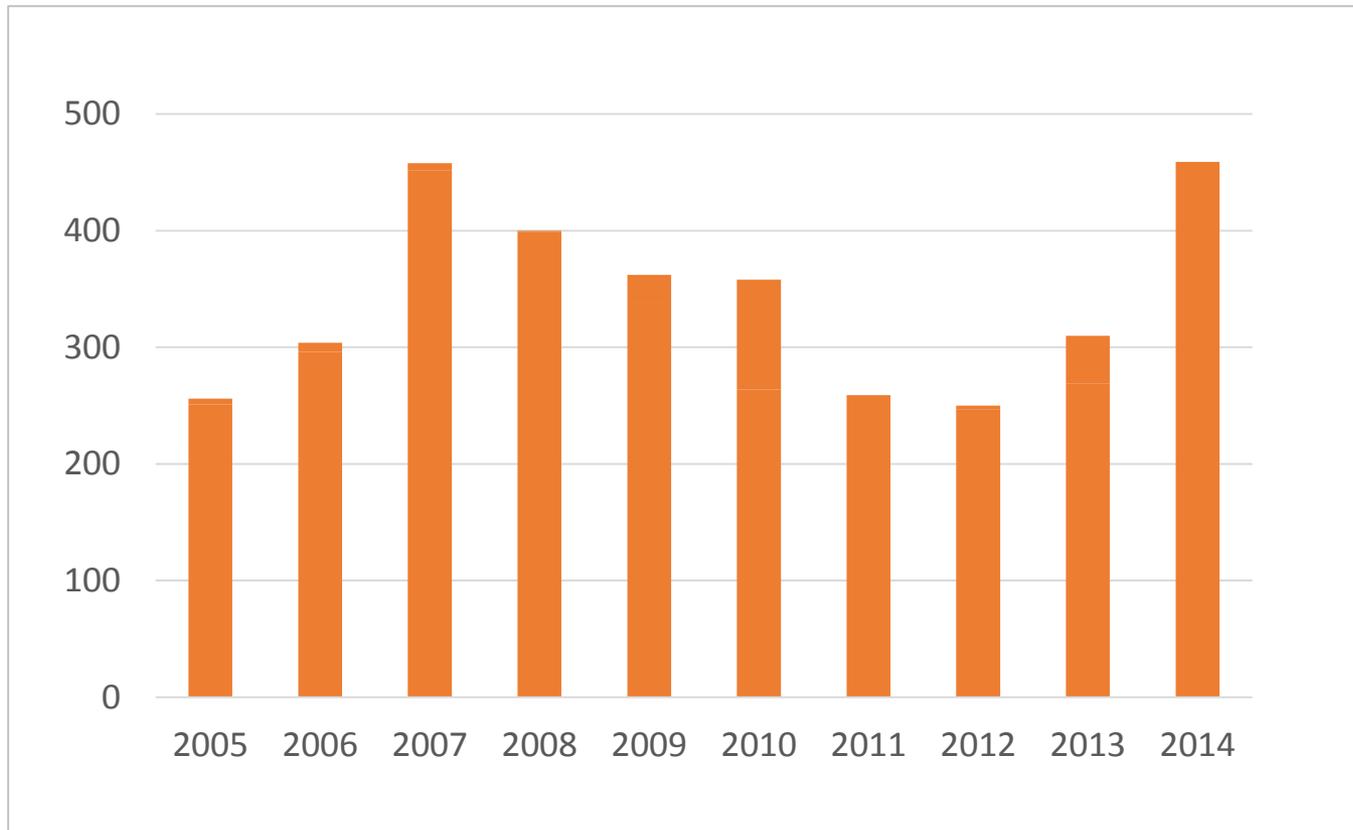
*Wohngebäudebestand differenziert nach Baualtersklassen*



Quelle: Stadt Bochum, Fachbereich Statistik und Stadtforschung, eigene Darstellung

# Die Neubautätigkeit zeigt einen Aufwärtstrend ...

*Im Neubau fertiggestellte Wohneinheiten*



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (WE in Wohngebäuden, Nicht-Wohngebäuden und Wohnheimen)

# ... ist im regionalen Vergleich jedoch nach wie vor niedrig.

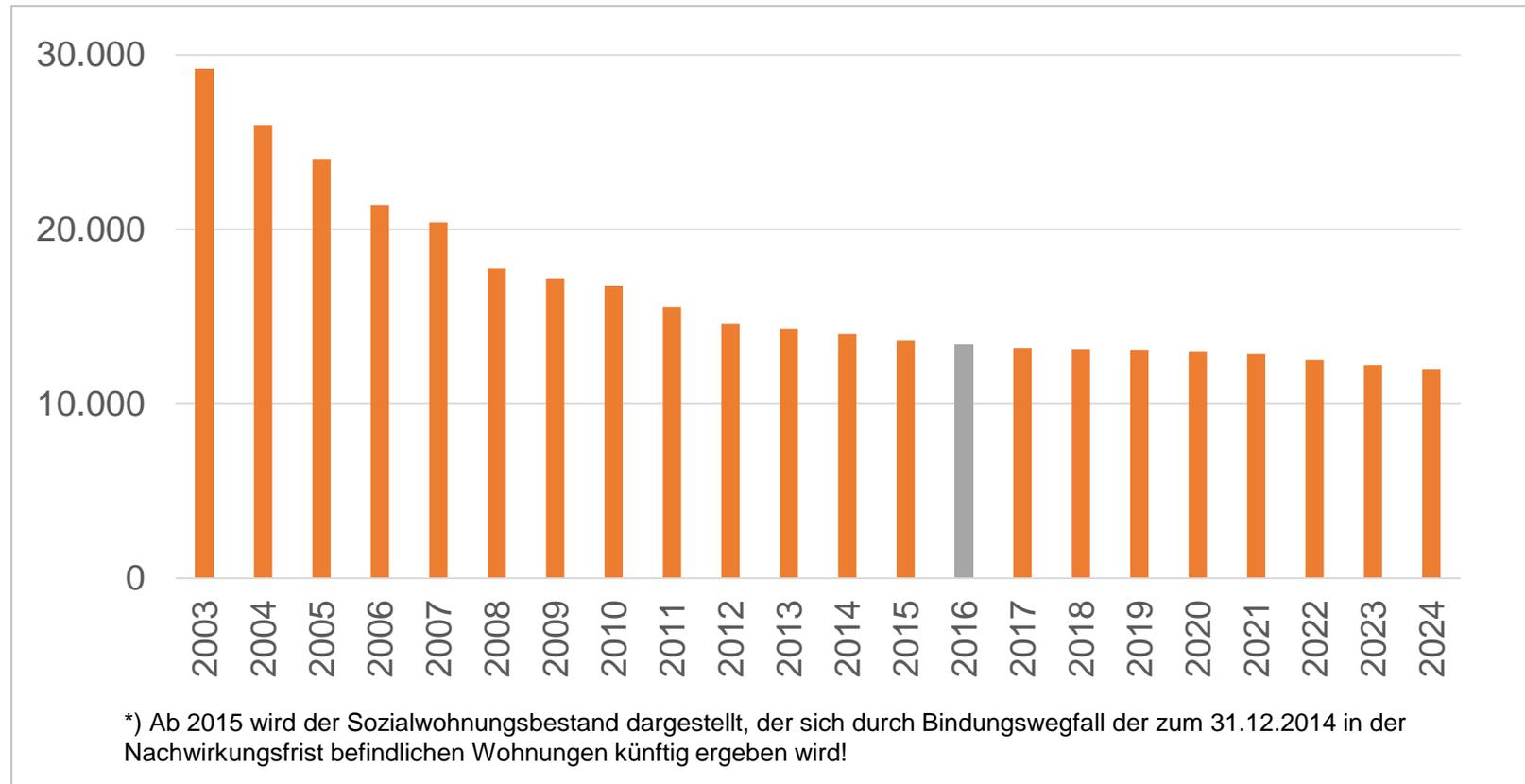
## *Bauintensitäten im Vergleich 2012 bis 2014*

	Bauintensität gesamt (p.a.)	Bauintensität EFH/ZFH (p.a.)
<b>Bochum</b>	<b>1,9</b>	<b>0,6</b>
Castrop-Rauxel	2,8	1,4
Dortmund	3,4	1,5
Duisburg	2,0	1,0
Essen	2,7	0,7
Gelsenkirchen	2,0	1,1
Hagen	2,2	1,0
Hattingen	2,7	1,9
Herne	1,6	0,6
Witten	2,3	1,3
Wuppertal	1,9	0,8

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung (fertiggestellte WE pro 1.000 Bestands-WE)

# Öffentlich geförderte Wohnungsbestände verringern sich drastisch.

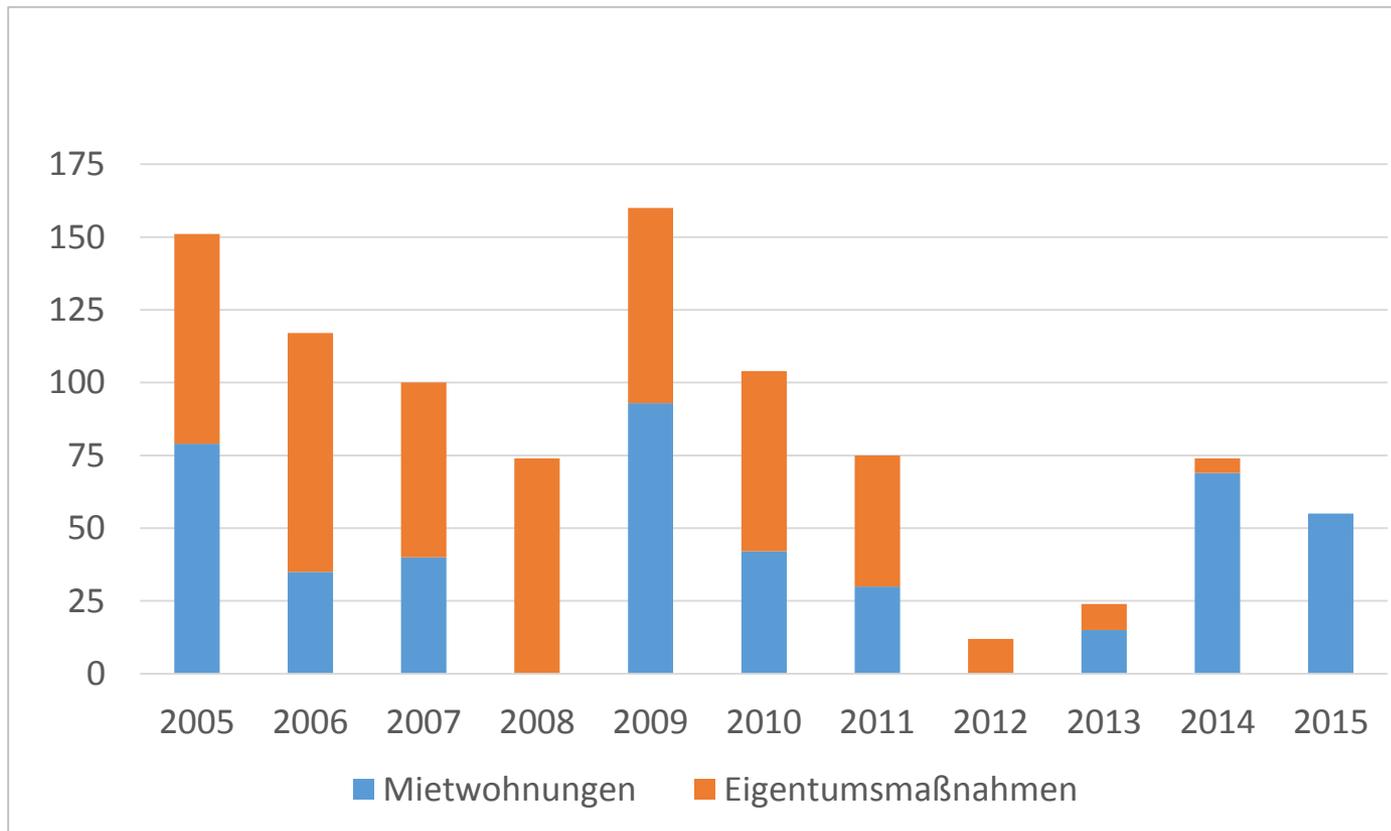
## Entwicklung der Sozialwohnungsbestände



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Soziales und Wohnen

# Fördertätigkeit der letzten Jahre kann Rückgang nicht annähernd kompensieren.

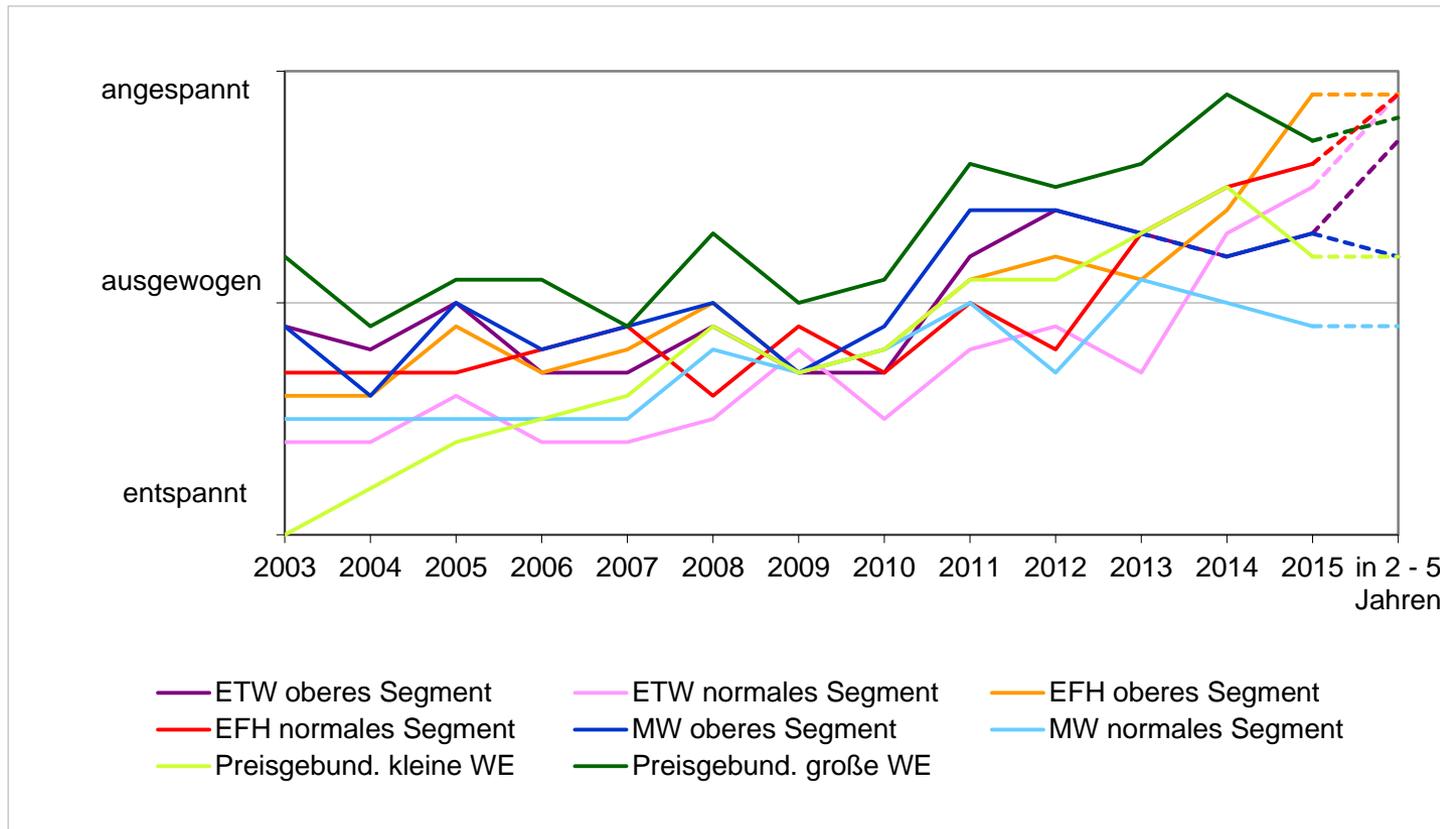
*Im Neubau fertiggestellte öffentlich geförderte Wohneinheiten*



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Soziales und Wohnen, eigene Darstellung

# Experteneinschätzung: Marktlage zeigt für alle Segmente einen kontinuierlichen Anspannungstrend!

*Beurteilung der Marktlage in verschiedenen Marktsegmenten*



Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

# Gehobene Bauland- und Immobilienpreise.

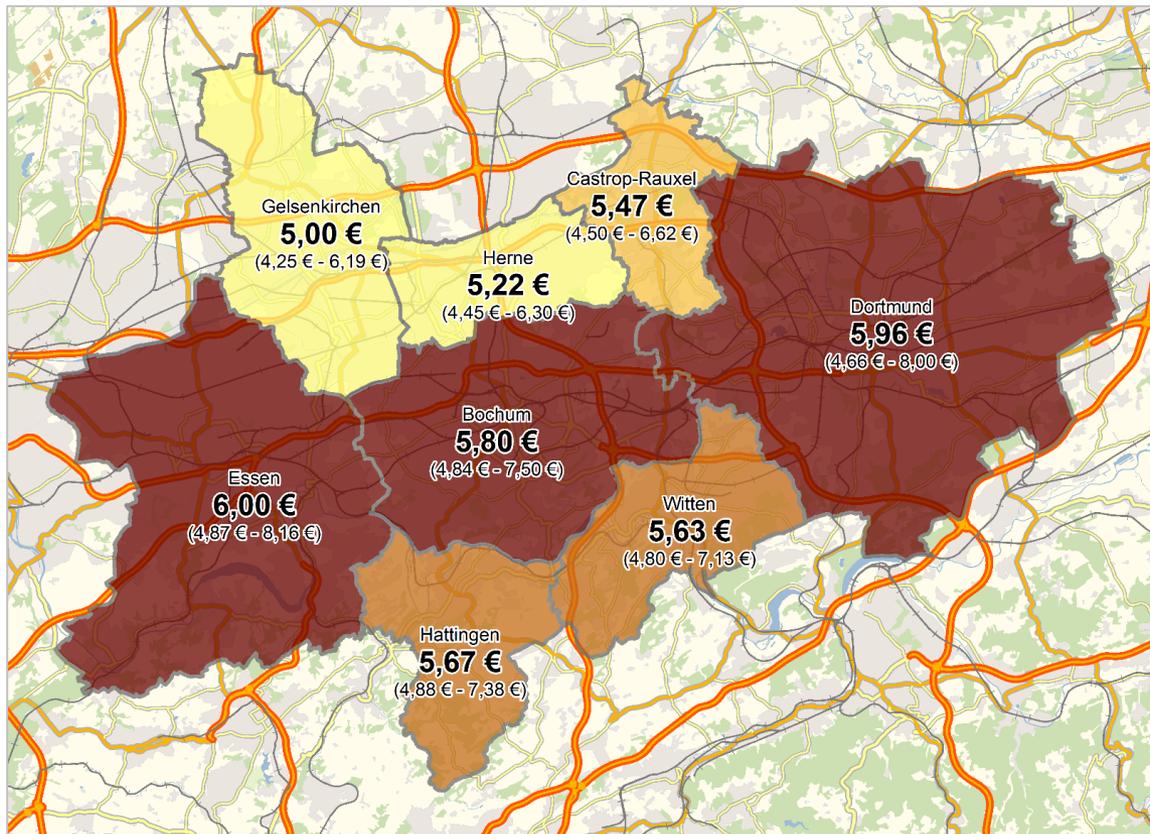
*Preisniveaus zum 01.01.2015 im Vergleich*

	Baulandpreise (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis Einfamilien- haus (in €)
<b>Bochum</b>	<b>265</b>	<b>285.000</b>
Castrop-Rauxel	185	230.000
Dortmund	235	279.000
Duisburg	270	235.000
Essen	260	309.500
Gelsenkirchen	225	229.200
Hagen	170	250.000
Hattingen	240	316.800
Herne	175	235.000
Witten	205	295.000
Wuppertal	245	269.000

*Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte NRW (Baulandpreise = gebietstypische Werte für baureife Grundstücke für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in mittlerer Lage), eigene Darstellung*

# Mietpreisniveau geringfügig niedriger als in Essen und Dortmund.

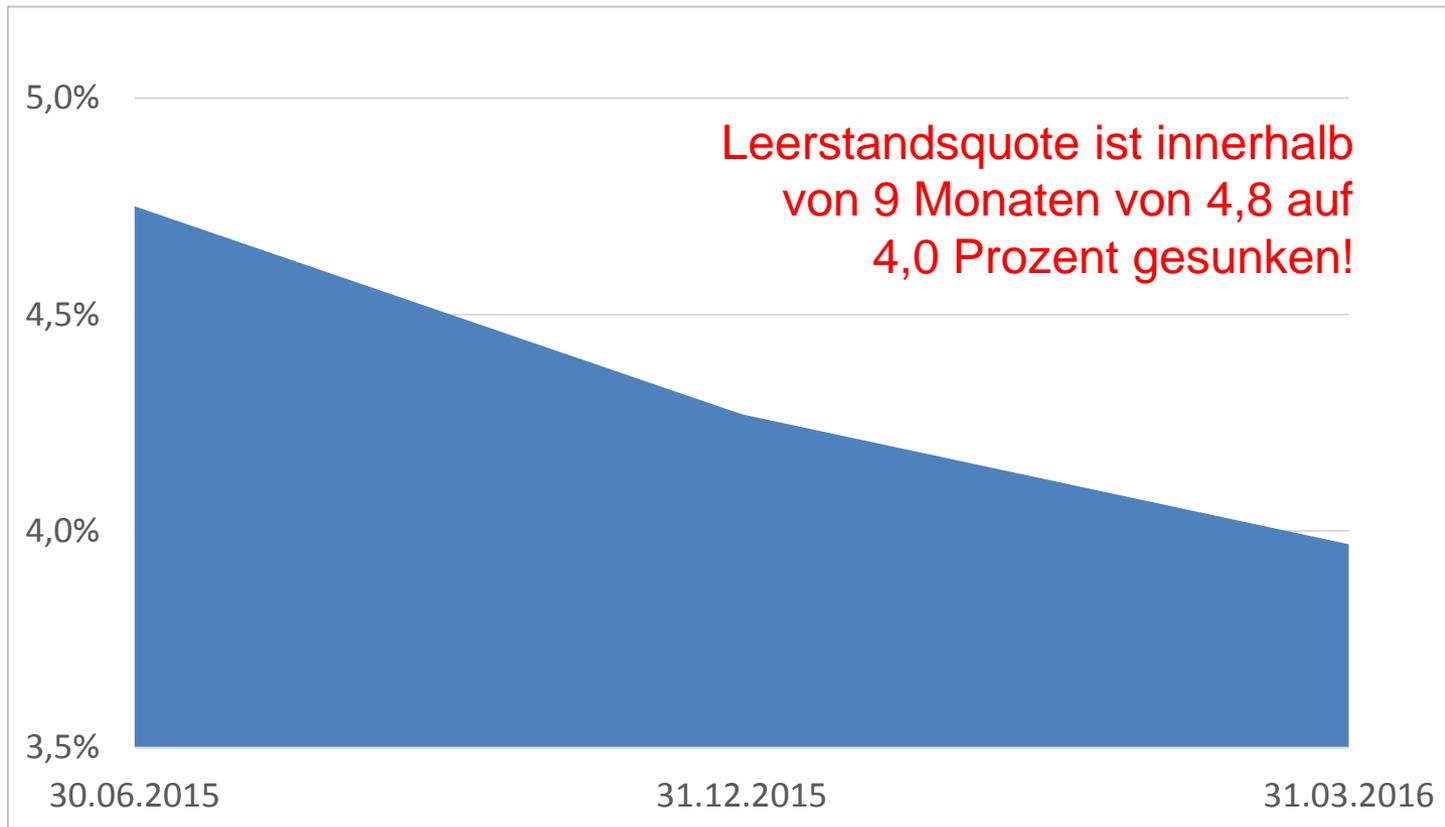
## Angebotsmieten für Mietwohnungen im Vergleich



Quelle: empirica (Betrachtungszeitraum 07/2014-06/2015)

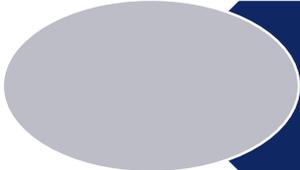
# Die Zahl leerstehender Wohnungen sinkt.

## *Entwicklung der Leerstandsquote*

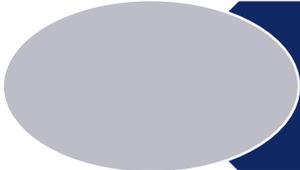


Quelle: Stadtwerke Bochum (ermittelt nach Stromzählermethode), eigene Darstellung

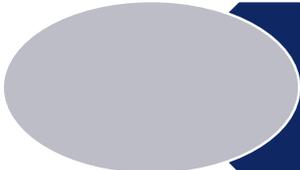
# ERKENNTNISSE



Große Erneuerungsbedarfe  
im Bestand



Geringe Bautätigkeit = gehobene Preise/Abwanderung



Absinken der  
Leerstandsquote



Perspektivisch weitere Erhöhung  
des Nachfragedrucks im  
preisgünstigen Segment

# DESHALB BRAUCHEN WIR EIN HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN!

- Ziel ist es, ein breites und attraktives Wohnangebot vorzuhalten – für Studenten, Familien, Senioren...
- Neuer Wohnungsbau ist notwendig, um weiterer Anspannung der Marktlage u. Abwanderung entgegen zu wirken – Wohnungsbau für alle Nachfragergruppen!
- Jüngste Entwicklungen bieten auch die Chance, verstärkt den Wohnungsbestand in den Blick zu nehmen – für zeitgemäße Wohnangebote im Bestand!
- **Das Handlungskonzept Wohnen soll zur Bewältigung dieser Herausforderungen den passenden Rahmen bilden!**

**Und dabei wird uns das Büro  
*empirica* unterstützen!**

# Die nächsten Schritte

---

- *empirica*: Einstieg in die Analyse und Wohnraumbedarfsprognose
- Nächster Workshop mit Vertretern aus Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung im Herbst, erste Zieldiskussion
- weitere Einbeziehung der Stadtgesellschaft über die Veranstaltungsreihe „Bochumer Stadtgespräche“ und andere Formate

## **Werkstatt: Themenwände**

Anregungen des Runden Tisches der Bochumer  
Wohnungsmarktakteure (Sitzung am 14.03.2016)

# „Neubau“

*Mit dem Ziel, den  
Wohnungsbau voranzutreiben,  
befindet sich die Stadt Bochum  
auf dem richtigen Weg*

*Im geförderten  
Wohnungsbau sollte  
mehr auf best  
practice gesetzt  
werden*

*Für Neubau-Wohnungen  
gibt es in Bochum  
erfahrungsgemäß eine  
enorme Nachfrage*

*Die Bodenpreise für  
Baugrundstücke sind  
„im Rahmen“*

# Bestand

*Neubauentwicklungen  
= zeitintensiv, daher  
verstärkte Aktivierung  
von Leerständen*

*Leerstand sollte nicht  
mit Sanktionen,  
sondern mit Anreizen  
begegnet werden*

*Kostentreiber (u.a.  
steigende Anforderungen  
an Energieeffizienz)  
schmälern die Attraktivität  
von Investitionen in den  
Bestand*

*Quartiers-  
verdichtung!?*

# „Zentrale Themen“

*Kostengünstiges  
Wohnen*

*Sicherung/Schaffung  
von Wohnraum mit  
Qualität*

*Mitdenken von  
Infrastrukturen (z.B.  
Familienwohnen +  
KiTa)*

*Wohnwünsche  
und Wohnformen*

*Soziale  
Mischung*

# „Attraktivität Bochums“

*Bochum ist  
„unsexy“ und muss  
attraktiver werden*

*Fehlende Finanzkraft  
der öffentlichen Hand =  
Hemmnis*

*Instrumente nutzen, um  
Qualität der gebauten  
Umwelt zu verbessern (z.B.  
konkurrierende Verfahren,  
Gestaltungsbeirat)*

*Mangelnde  
Attraktivität =  
Abwanderung*

*Profilierung des  
Wohnstandortes  
Bochum erfordert  
Investitionen*

# „Hinweise zur Erstellung des Handlungskonzeptes“

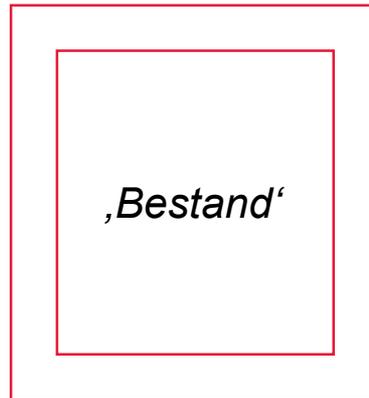
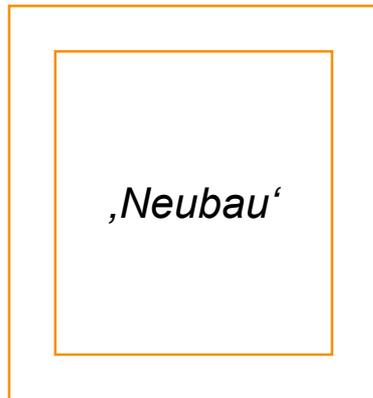
*Handlungskonzept  
sollte keine  
unrealistischen  
Erwartungen wecken*

*Kritische (Rand-)Themen  
gesondert diskutieren, um  
nicht kompletten Prozess/  
Ergebnis zu gefährden*

*Blick in die  
Vergangenheit:  
Was ist gut  
gelaufen?*

*Kontinuität  
im Handeln  
wahren*

# Welche weiteren Anregungen möchten Sie uns mit auf den Weg geben?



**Vielen Dank ...**

**... für Ihre Aufmerksamkeit!**