

empirica

Berlin | Bonn | Leipzig



Bürgerabend zum „Handlungskonzept Wohnen Bochum“ am 9.11.2016

Dokumentation

Thomas Abraham, Timo Heyn, Philipp Schwede, Jana Süße
November 2016

Tagesordnung Bürgerabend zum HKW Bochum

- 18:00 Uhr Begrüßung, Einführung
- 18:10 Uhr Wohnen in Bochum – „der Blick von außen“
- 18:30 Uhr Verständnisfragen/ Nachfragen im Plenum
- 18:45 Uhr Vier moderierte Thementische
- 19:40 Uhr Vorstellung der Anregungen aus den Thementischen im Plenum
- 20:00 Uhr Verabschiedung und Ausblick

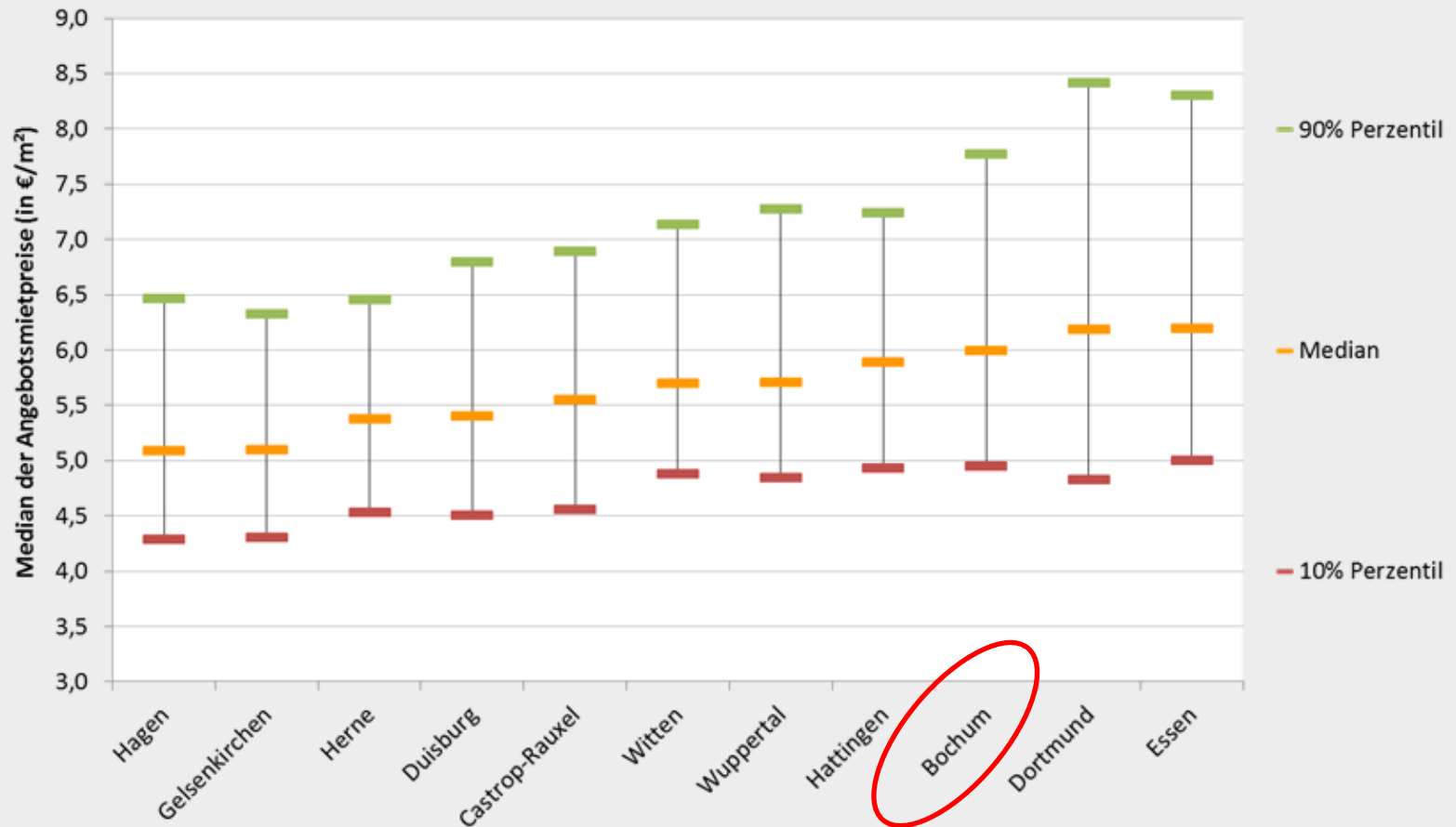


Überblick zur Ausgangssituation des Wohnungsmarktes

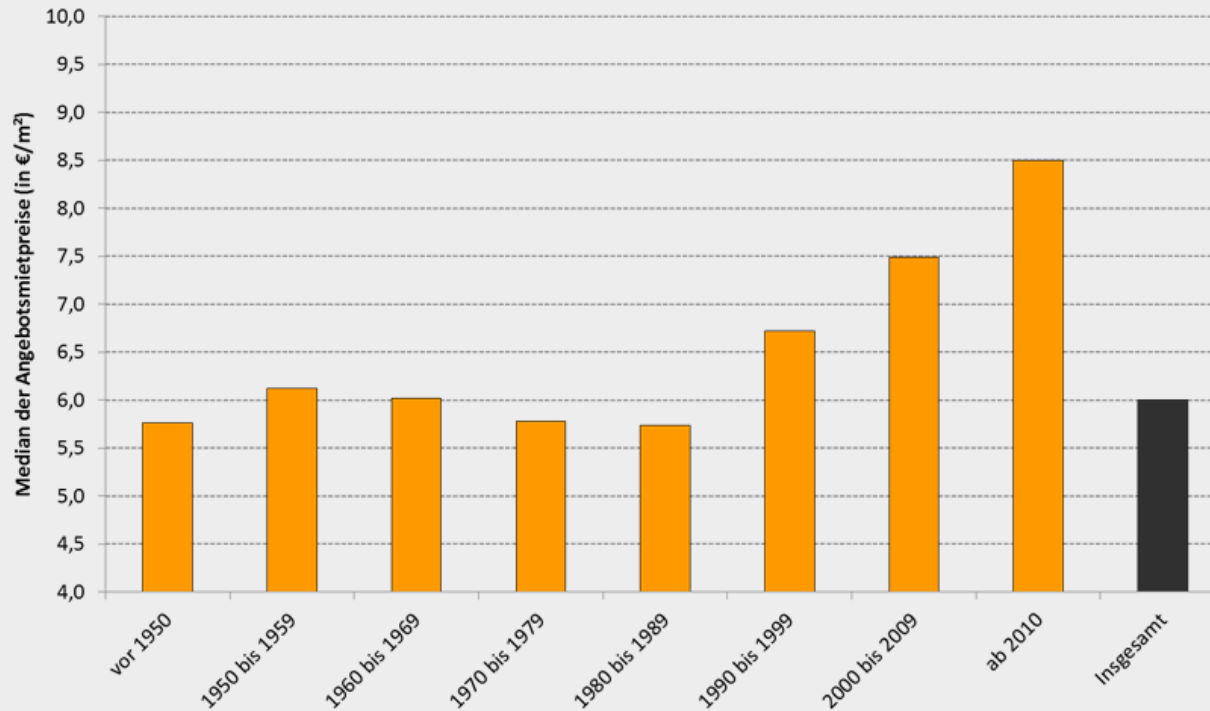
- Geringe Bautätigkeit in den vergangenen Jahren
2010-2015 Fertigstellung rd. 330 Wohneinheiten (WE) p.a.
(gleichzeitig Bauabgänge im gleichen Zeitraum rd. 100 WE p.a.)
- Im regionalen Vergleich geringe Bauintensität
- Insgesamt moderate Mietpreisentwicklung im Vergleich zur Einkommensentwicklung
- Hoher Anteil alter Wohnungsbestände und rückläufige Belegungsbindungen
- Im bundesweiten Städtevergleich geringe Qualität im Wohnungsbestand
- Kontinuierliche Abwanderung in die Region (Nachbarstädte)
- Wanderungsgewinne insbesondere aus dem Ausland
- Unterschiedliche kleinräumige Entwicklungen mit sozialen Gegensätzen

Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in den Umlandgemeinden

(Nettokaltmiete, Bestand und Neubau, Juli 2015 - Juni 2016)



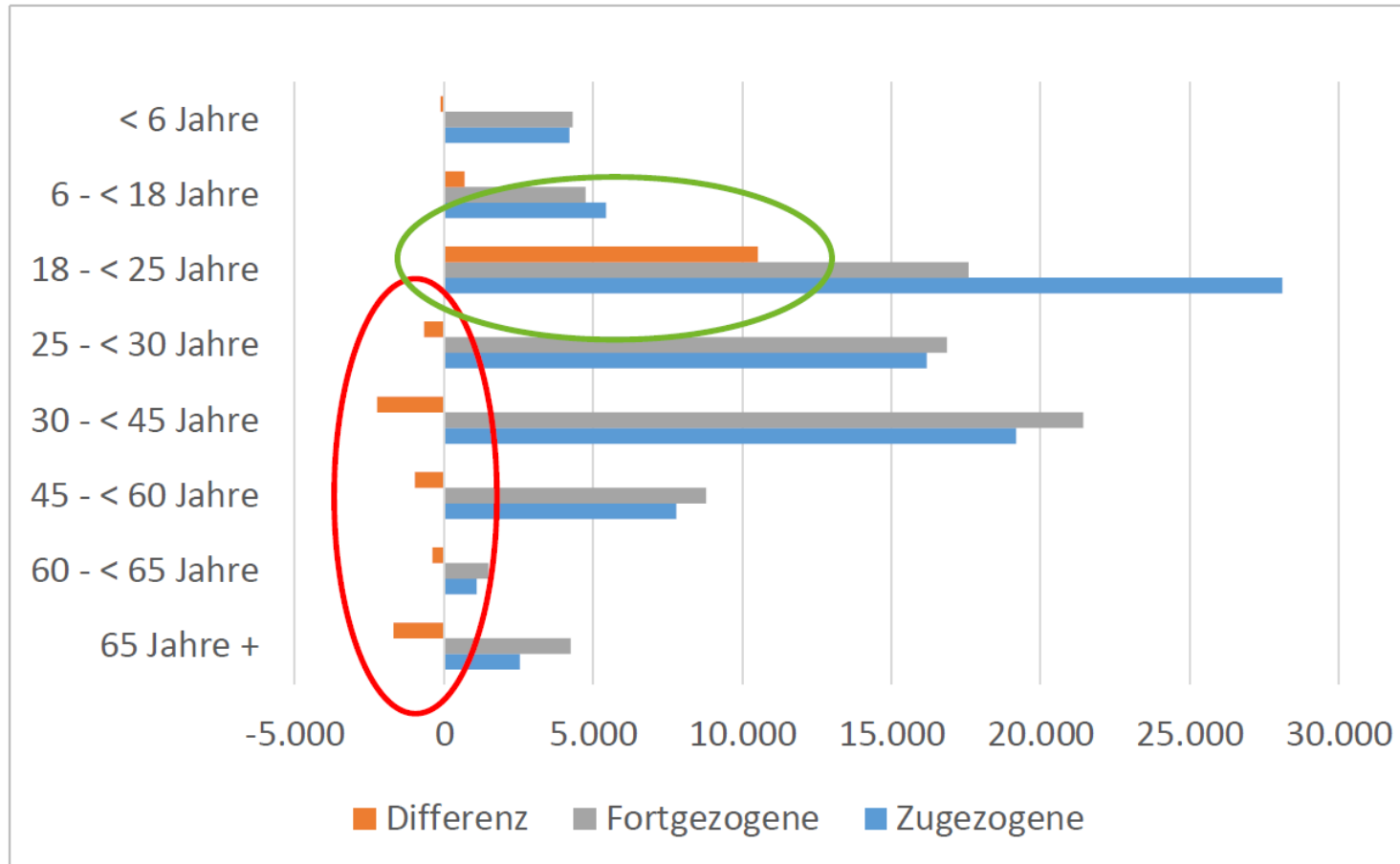
Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Baujahr (Nettokaltmiete, Juli 2015 - Juni 2016)



- Z.I.: weniger als 15% des Gebäudebestands sind nach 1990 entstanden

Einwohnerentwicklung und Wanderungen

Wanderungsbilanz 2010 bis 2014 differenziert nach Altersgruppen



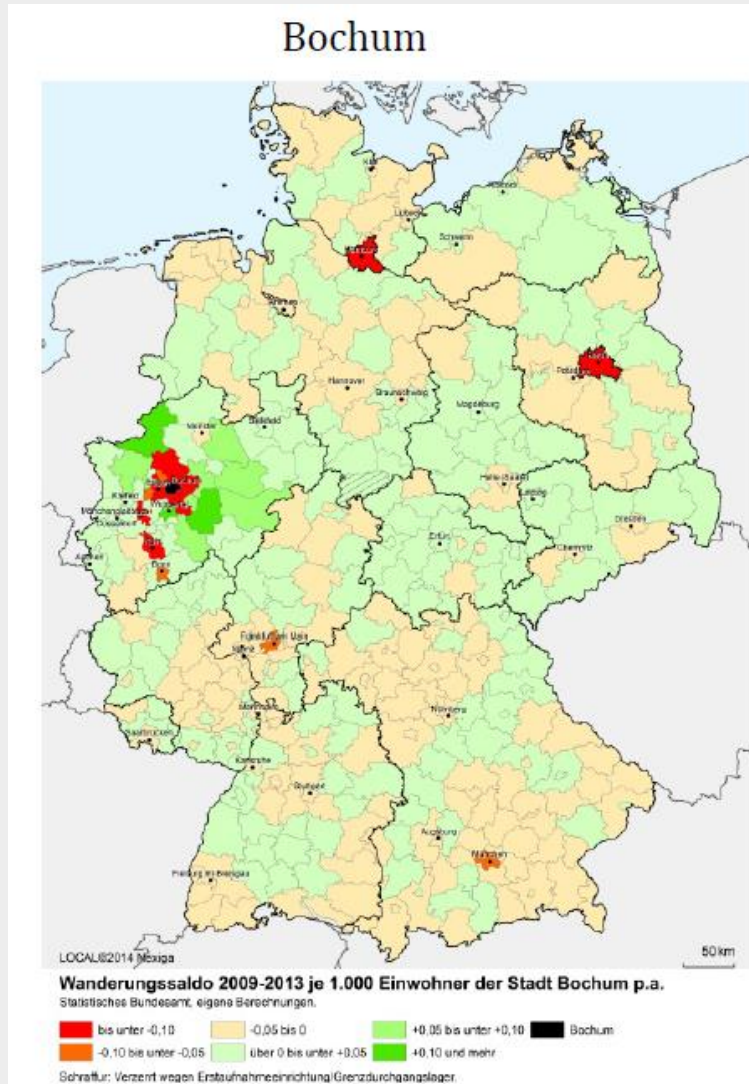
Quelle: Stadt Bochum, Fachbereich Statistik und Stadtforschung, eigene Berechnung und Darstellung

Einwohnerentwicklung und Wanderungen

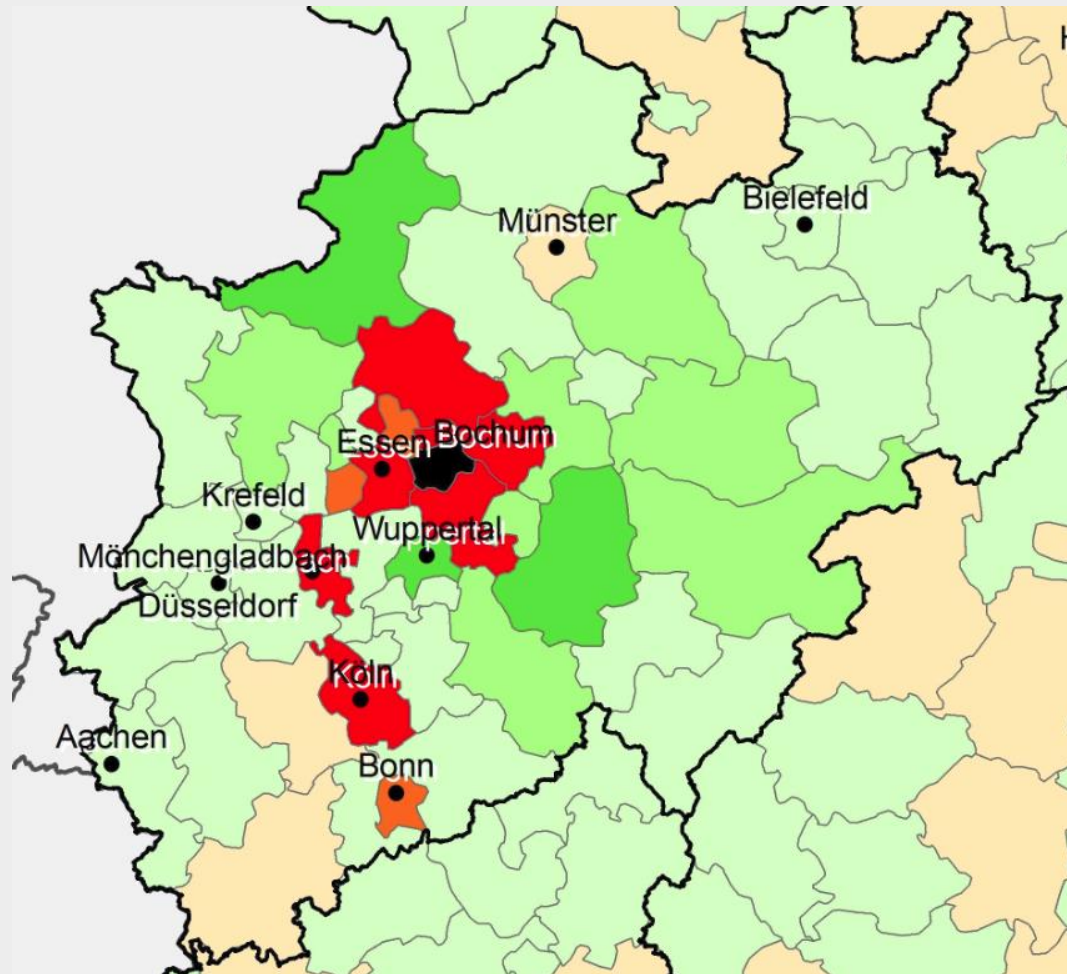
		Saldo 2010-2014 (p.a)	
	Gesamt	dar. Deutsche	dar. Nichtdeutsche
0 bis unter 6 Jahre	-23	-178	155
6 bis unter 15 Jahre	57	-104	161
15 bis unter 18 Jahre	80	4	76
18 bis unter 25 Jahre	2.103	1.283	820
25 bis unter 30 Jahre	-134	-424	289
30 bis unter 45 Jahre	-449	-773	324
45 bis unter 60 Jahre	-197	-312	115
60 bis unter 65 Jahre	-79	-76	-2
65 Jahre oder älter	-186	-175	-11

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

Einwohnerentwicklung und Wanderungen

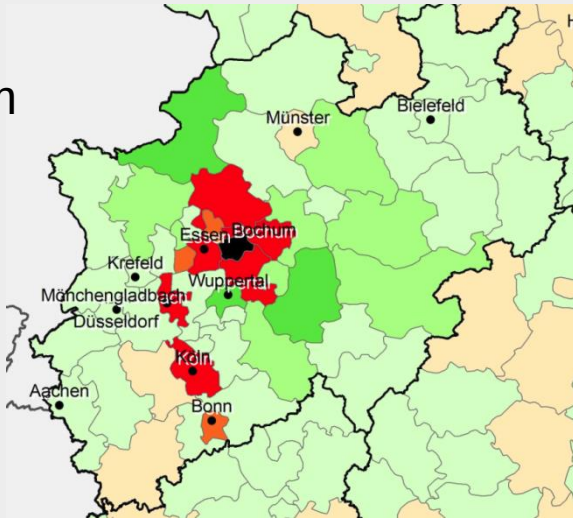


Einwohnerentwicklung und Wanderungen

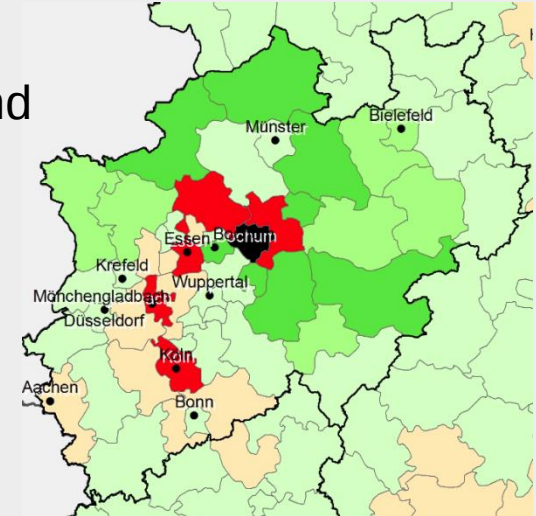


Einwohnerentwicklung und Wanderungen

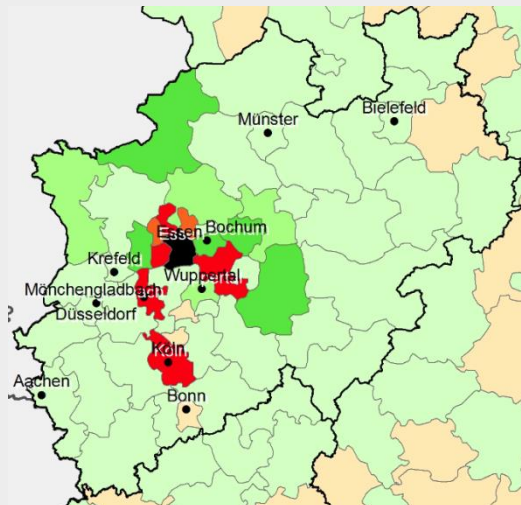
Bochum



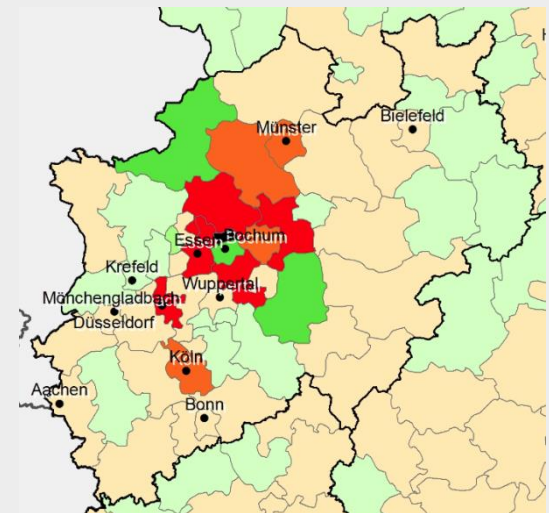
Dortmund



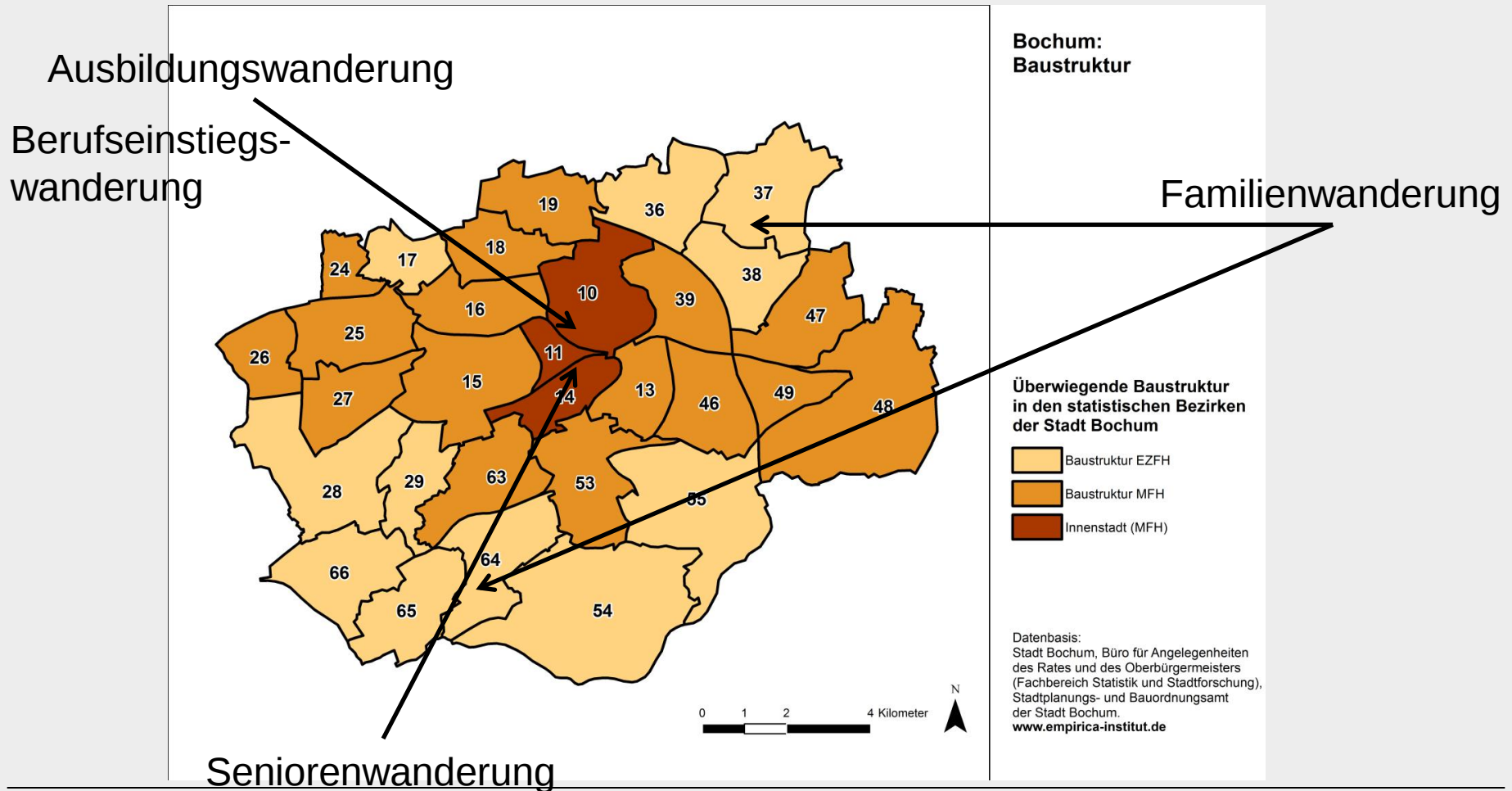
Essen



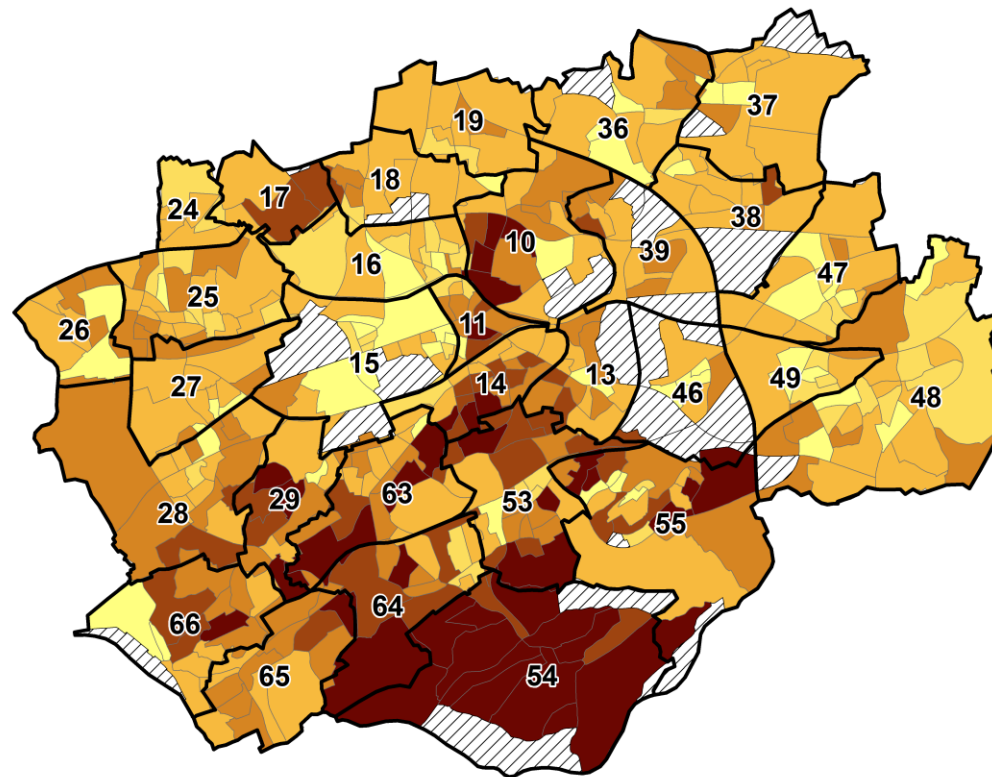
Herne



Statistische Bezirke nach Typen (Innenstadt, einfamilienhausgeprägte Bezirke und geschosswohnungsbaugeprägte Bezirke)

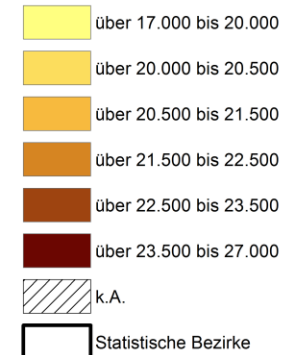


Einkommenssituation kleinräumig



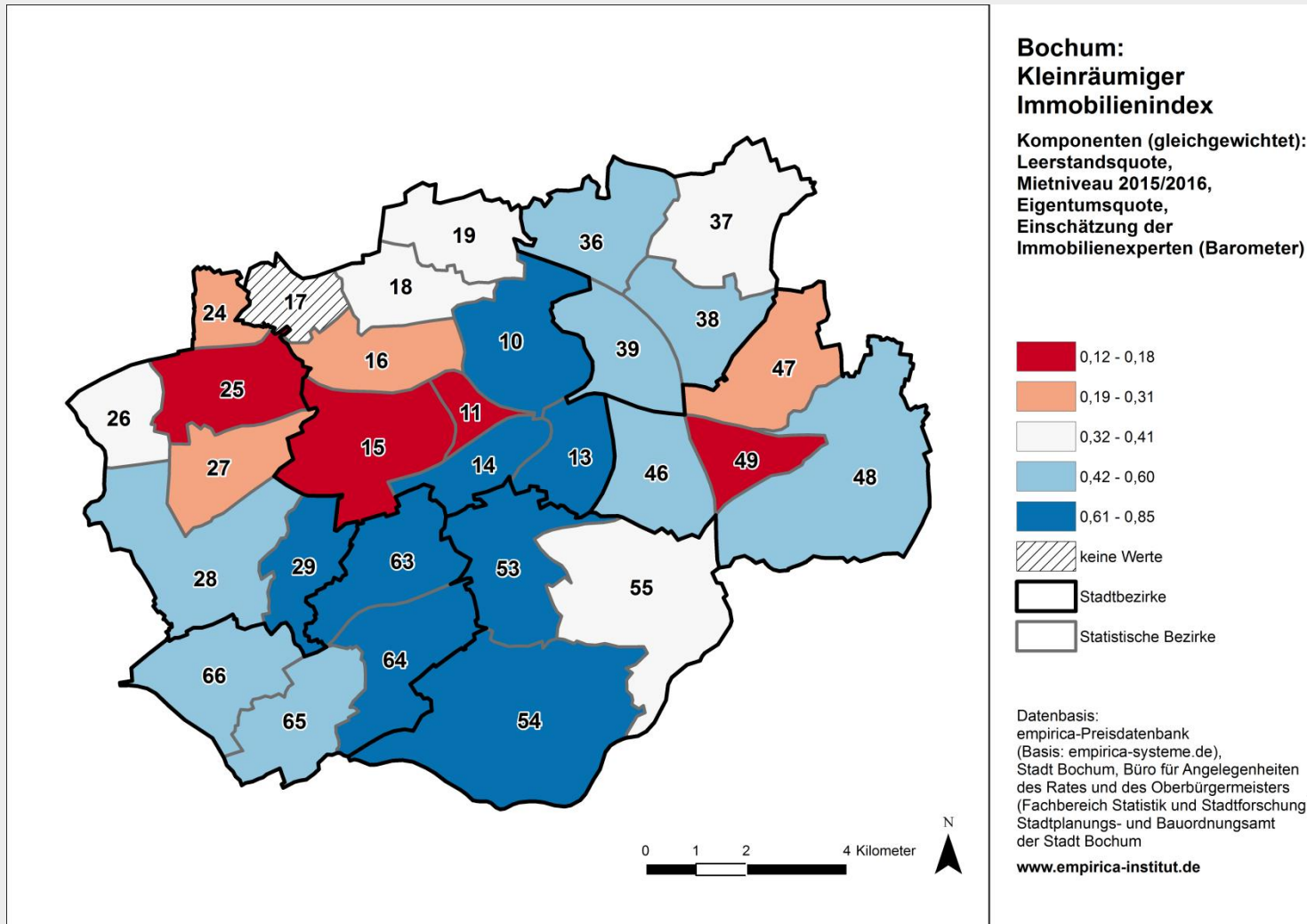
**Bochum:
Einkommens-
situation 2014**

Kaufkraft je Einwohner

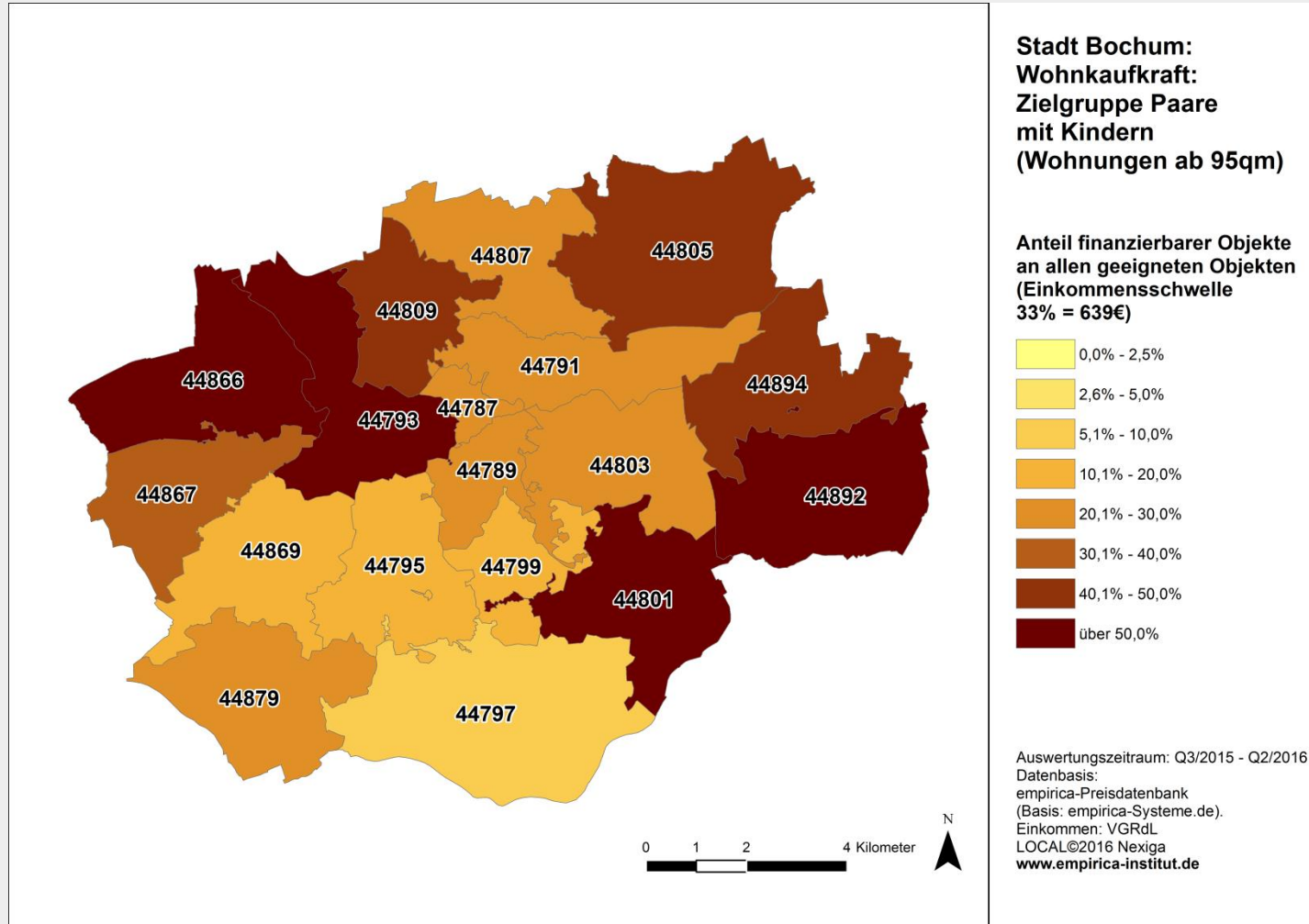


Datenbasis:
LOCAL©2016 Nexiga
www.empirica-institut.de

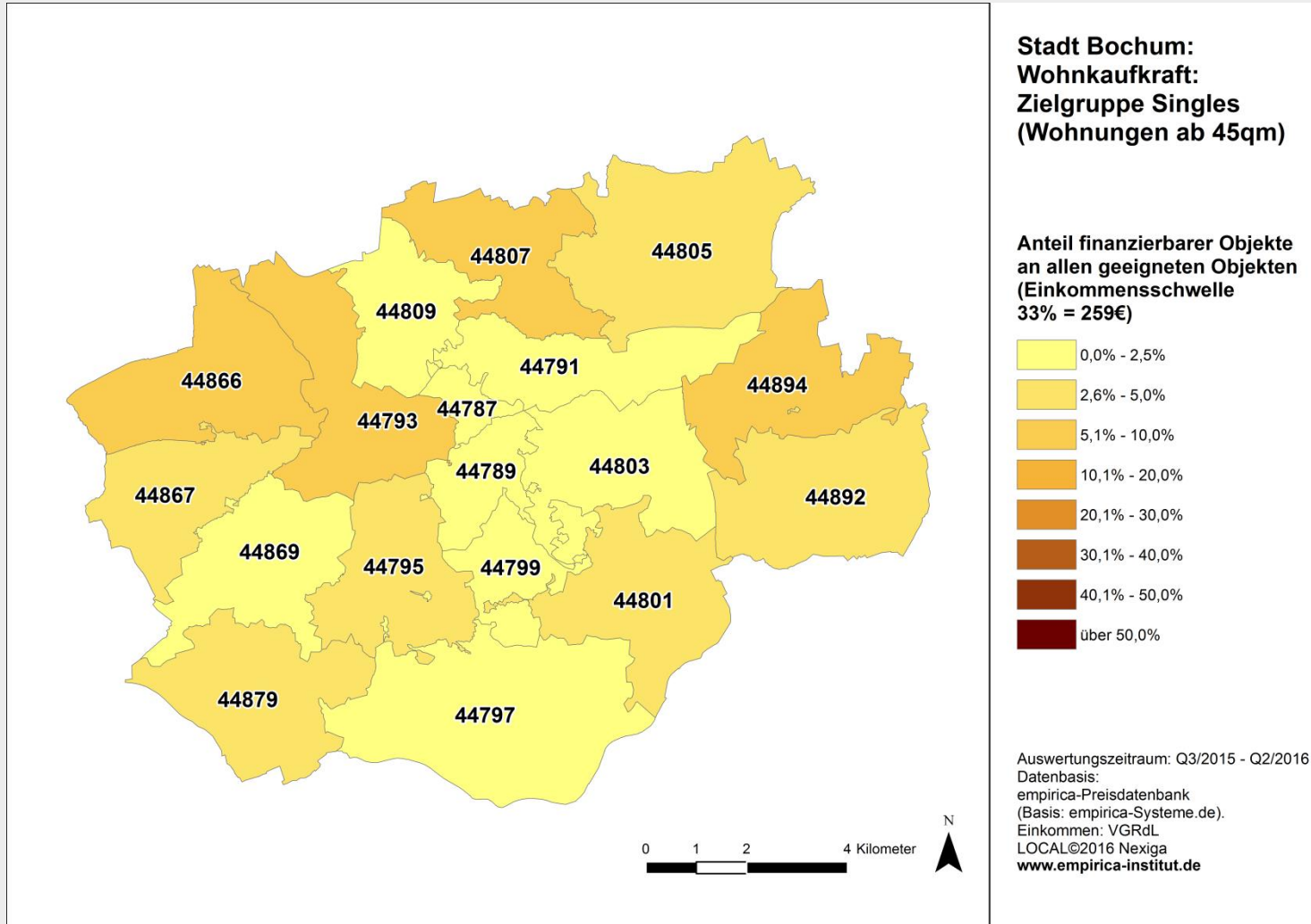
Kleinräumiger Immobilienindex



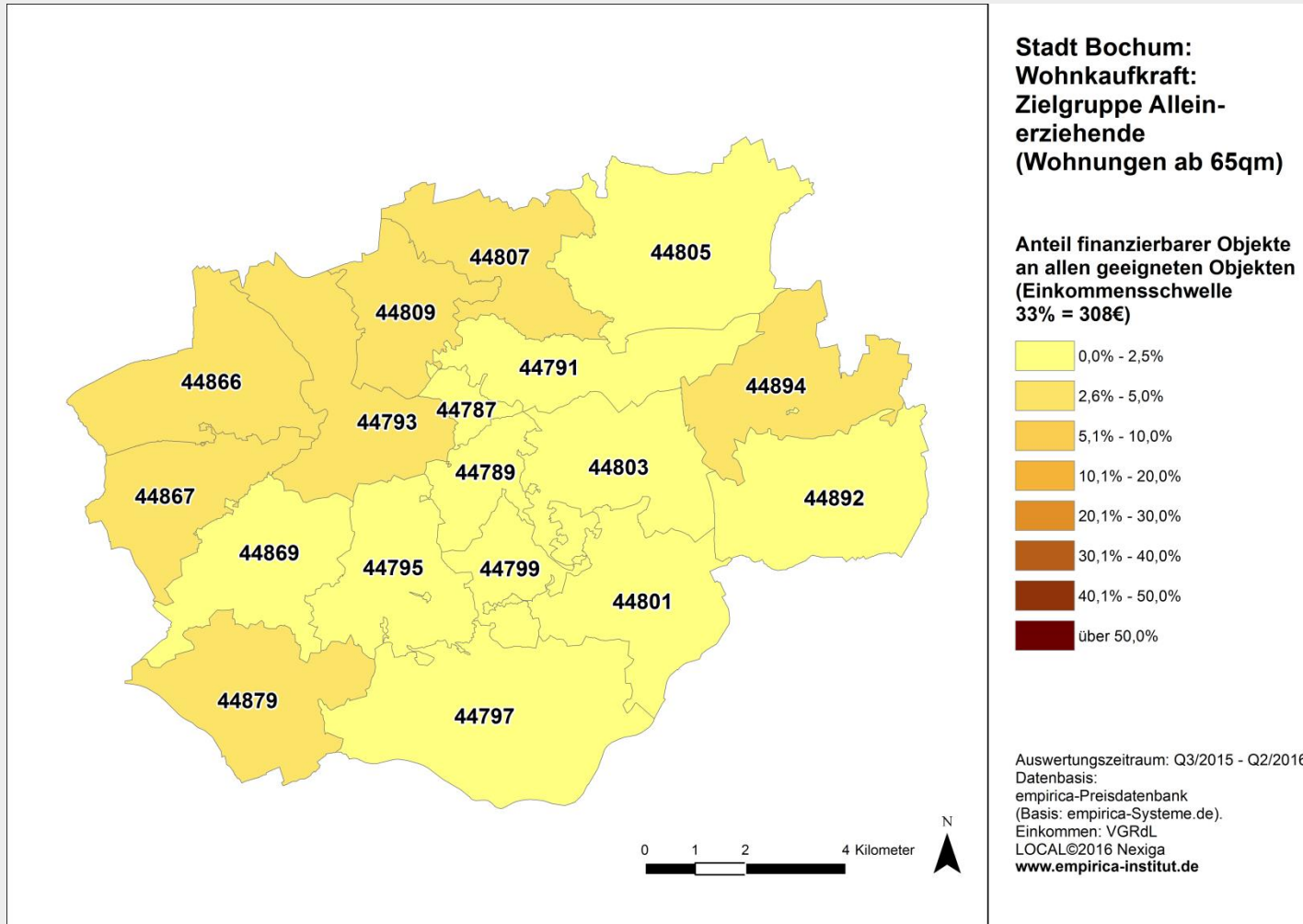
Wohnkaufkraft: Zielgruppe Paare mit Kindern



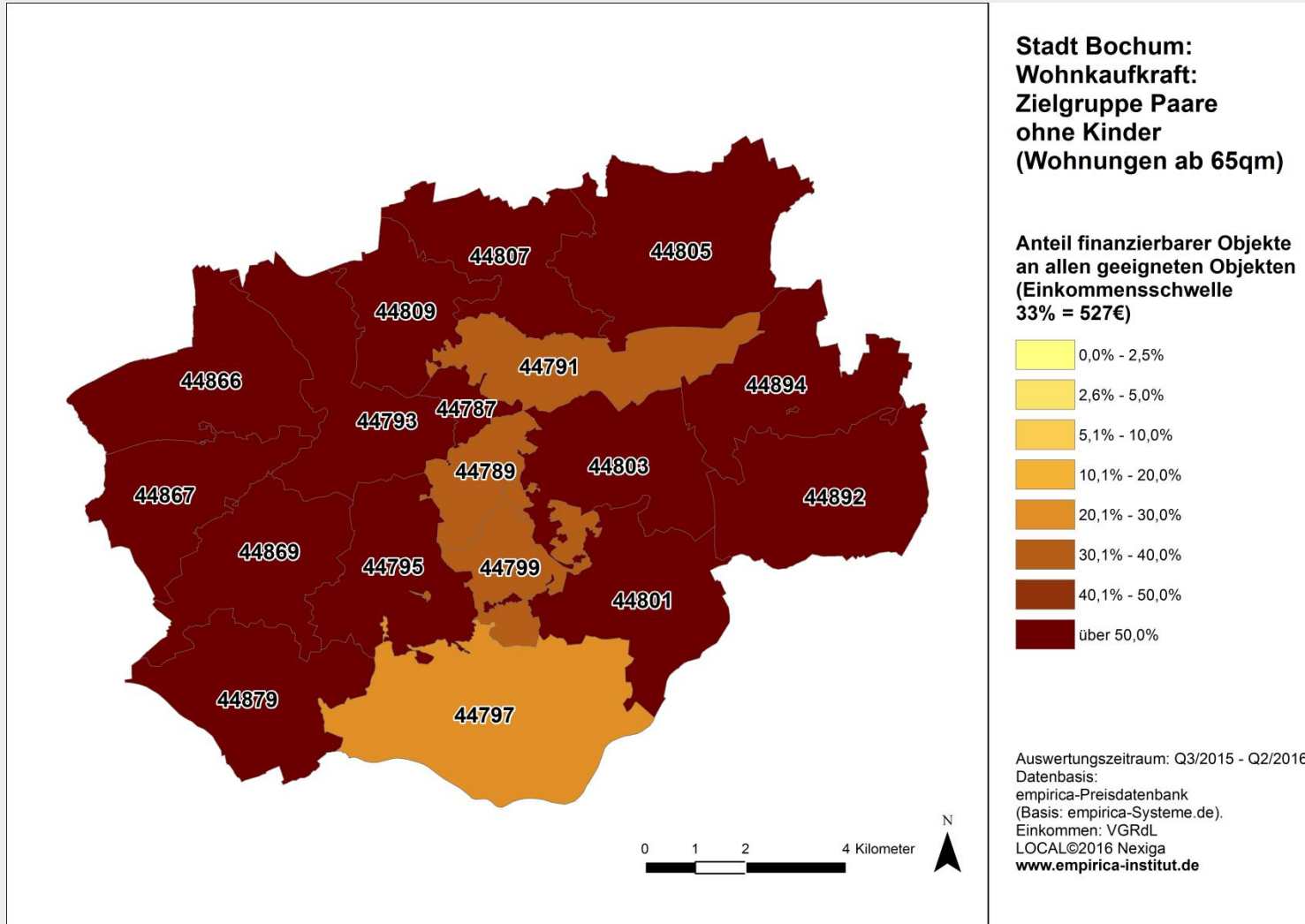
Wohnkaufkraft: Zielgruppe Singles



Wohnkaufkraft: Zielgruppe Alleinerziehende

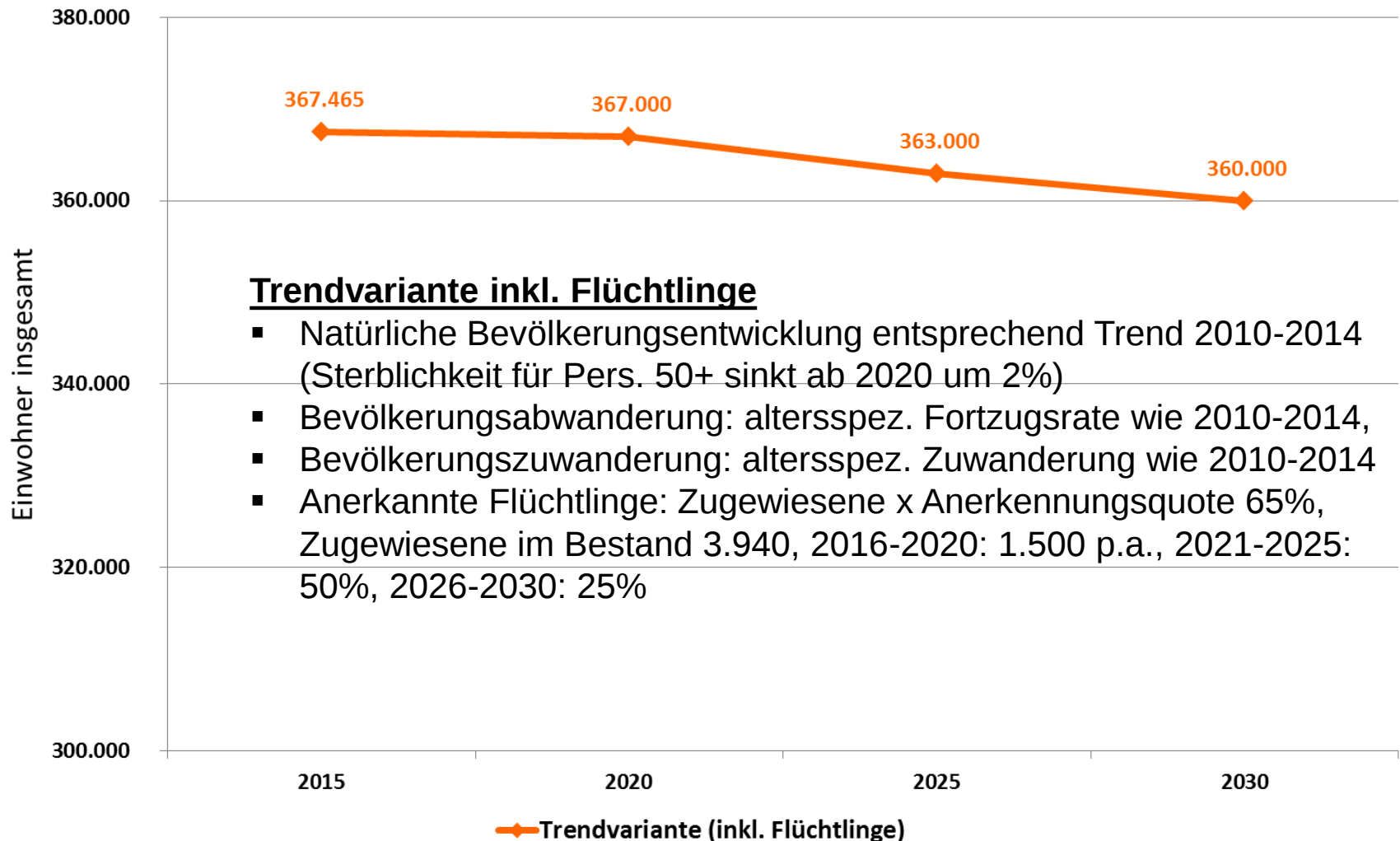


Wohnkaufkraft: Zielgruppe Paare ohne Kinder

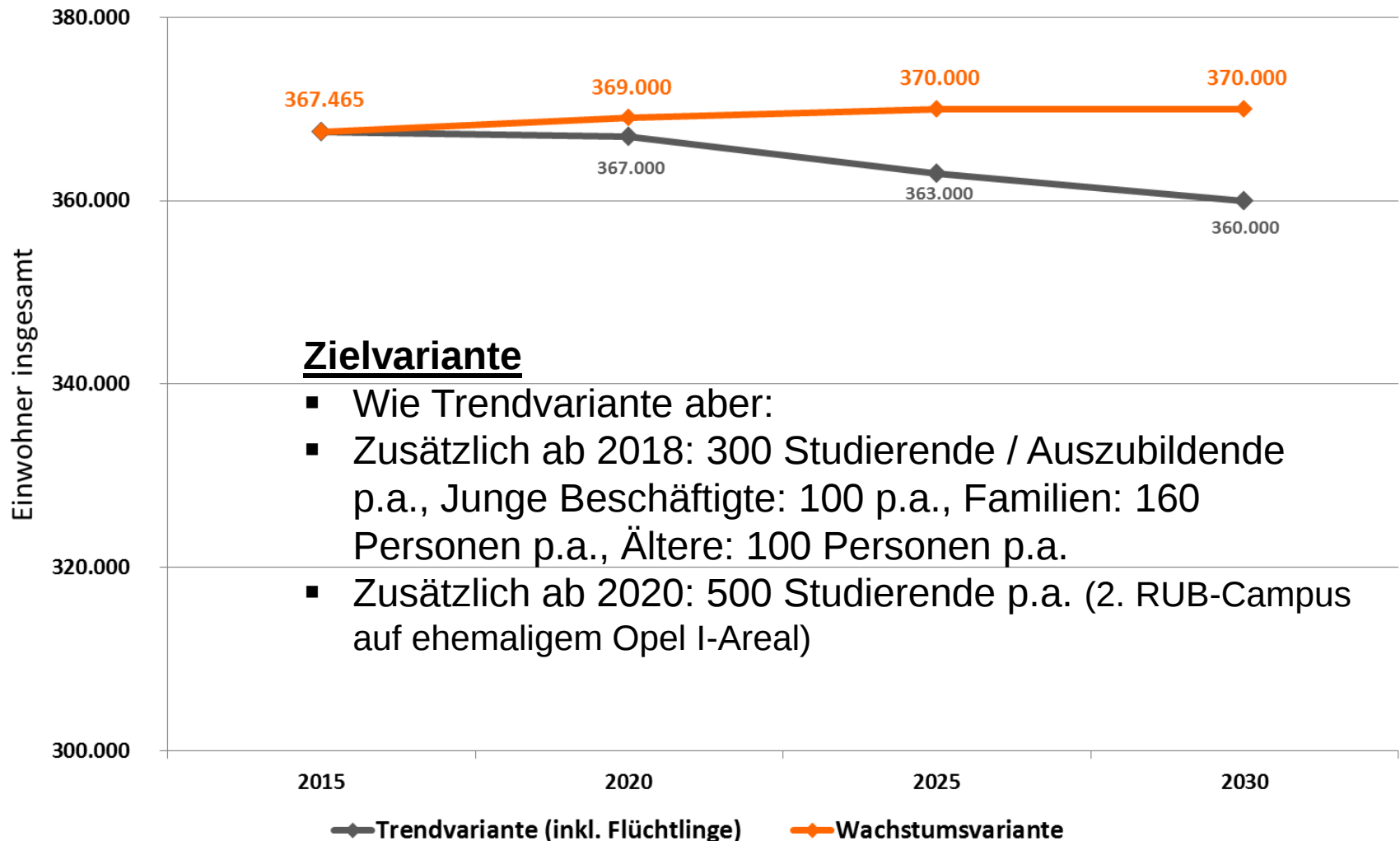


Zukünftige Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsprognose Bochum 2015 bis 2030



Bevölkerungsprognose Bochum 2015 bis 2030



Demografische und qualitative Zusatznachfrage

- Demografische (quantitative) Neubaunachfrage...
 - ...entsteht aus dem Zuwachs der Haushaltszahlen und bedeutet, dass diese Wohnungen gebaut werden müssen
 - ...kann auch negativ sein, wenn die Zahl der Haushalte sinkt und bedeutet dann potenziell leerfallender Wohnraum
- Qualitative Zusatznachfrage...
 - ...entsteht durch veränderte Wohnpräferenzen (z.B. altersgerechte Ausstattung, größere Wohnflächen, zentralere Lagen), die nicht im Wohnungsbestand bedient werden können (Qualitäten entsprechen nicht mehr den Wünschen)
 - ...führt dazu, dass qualitativ schlechter Wohnraum der Nachfrage entsprechend modernisiert/saniert werden sollte (z.B. Barrierearmut, Schaffung größerer Wohnflächen durch Zusammenlegen), um Leerstand zu verhindern
 - ...ist nicht vollständig durch Modernisierung/Sanierung abzudecken (z.B. Bausubstanz oder Lage gibt dies nicht her) und muss daher auch durch Neubau bzw. Abriss und Neubau realisiert werden (z.B. Abriss am Stadtrand und Neubau im Zentrum)

Resultierende Neubaunachfrage / Zielvariante

- Jährliches Neubauvolumen bis 2020 rd. 700 Wohneinheiten
- Anteilig etwa hälftig für demografische Neubaunachfrage und qualitative Neubaunachfrage
- der Anteil an Einfamilienhäusern sollte bei etwa einem Viertel liegen
- Das Zeitfenster der demografischen Neubaunachfrage wird sich absehbar in den nächsten 10 Jahren schließen
- Die Neubaunachfrage ist dann fast ausschließlich eine qualitative Nachfrage
- Das anzustrebende Neubauvolumen wird sich bis 2025 auf rd. 300 Wohneinheiten pro Jahr reduzieren

Zielsetzungen I

- Die Einwohnerentwicklung so lange wie möglich auf einem wachsenden/ stabilen Pfad bringen/halten
- Abwanderungen ins Umland abschwächen
- Neubauvolumen erhöhen: von rd. 300 Wohnungen auf 700 Wohnungen pro Jahr
- Anteil öffentlich geförderter Wohnungen erhöhen
- Bestehendes Wohnungsangebot erneuern
- Soziale Durchmischung stärken – Neubau in allen Stadtteilen

Zielsetzungen II

- Neubau für viele Zielgruppen
- Baulandentwicklung stärker in kommunaler Verantwortung
- Anreize für Modernisierungen/Umbauten im Bestand
- Altengerechte Anpassung im Bestand
- Handlungsdruck auf Wohnungsbestände erhöhen
- Abriss und Neubau erleichtern
- Teilräumliche Konzepte erarbeiten
- Attraktivität der Nachbarschaften/des Wohnumfeldes verbessern, mit Priorität in benachteiligten Quartieren

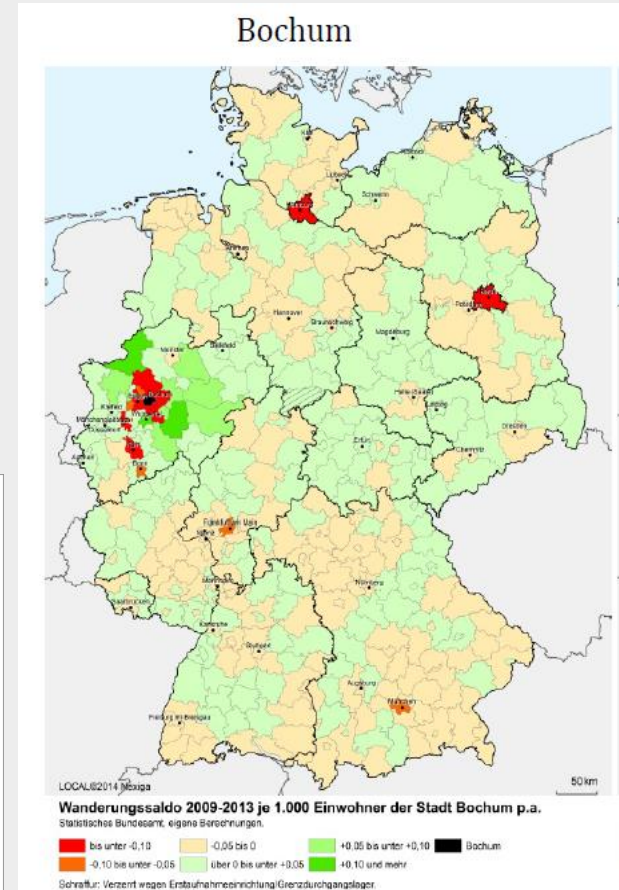
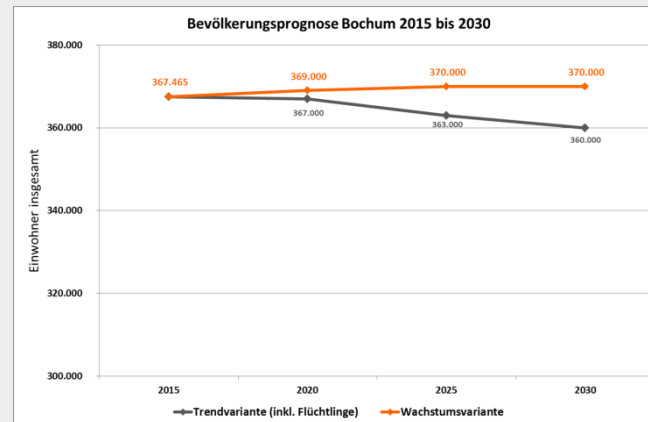
Vier Thementische

- Ziele der Wohnungsmarktentwicklung
- Anforderungen an die Neubauentwicklung
- Anforderungen an den Wohnungsbestand
- Anforderung an die Quartiersentwicklung



Thementisch 1: Ziele der Wohnungsmarktentwicklung

- Einwohnerentwicklung positiv beeinflussen
- Abwanderungen ins Umland abschwächen
- Neubauvolumen erhöhen: von rd. 300 Wohnungen auf 700 Wohnungen pro Jahr
- Anteil sozial geförderter Wohnungen erhöhen
- Bestehendes Wohnungsangebot erneuern
- Soziale Durchmischung stärken – Neubau in allen Stadtteilen



Thementisch 1: Ziele der Wohnungsmarktentwicklung

- Sind die dargestellten Ziele die wichtigsten?
 - Beschriebene qualitative Engpässe auf dem Wohnungsmarkt sind auch in der Praxis feststellbar
 - Auch Abwanderung von Bochum ins Umland ist in der Praxis sichtbar
 - Wichtige Stellschraube: attraktiver und bezahlbarer Wohnungsmarkt
 - Klarer Schwerpunkt sollte auf der Entwicklung in bestehenden Wohnquartieren liegen – im Neubau und der Entwicklung von bestehenden Wohnungen

Thementisch 1: Ziele der Wohnungsmarktentwicklung

- Was sollte verhindert werden?
 - Abwärtsspirale verhindern/stoppen
 - Standortschwäche bekämpfen
 - Weitere Imageschwächung von Bochum verhindern – auch über den Wohnungsmarkt hinaus
 - Segregation verhindern

Thementisch 1: Ziele der Wohnungsmarktentwicklung

- Was sollte ergänzt werden?
 - Image des Standortes Bochum verbessern, um zukünftige Entwicklung zu fördern
 - Auch Arbeitsplätze sind wichtig für eine positive Entwicklung
 - Rückwanderungstrend in die Städte für Bochum nutzen
 - Bessere Ansprache der älteren Haushalte, deren Kinder das Haus verlassen haben und die zentralere Wohnungen suchen
 - „Empty-Nester“ als Zielgruppe besser bedienen
 - Quote für den sozialen Wohnungsbau schaffen
 - Bürger/ Einwohner auch als Steuerzahler gewinnen bzw. nicht weiter an das Umland verlieren

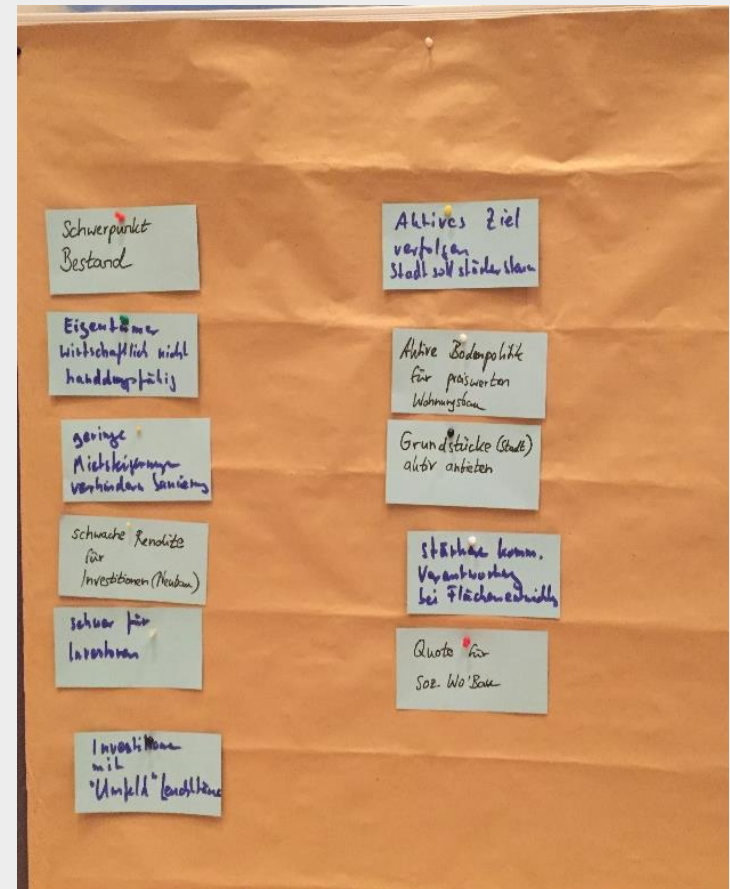
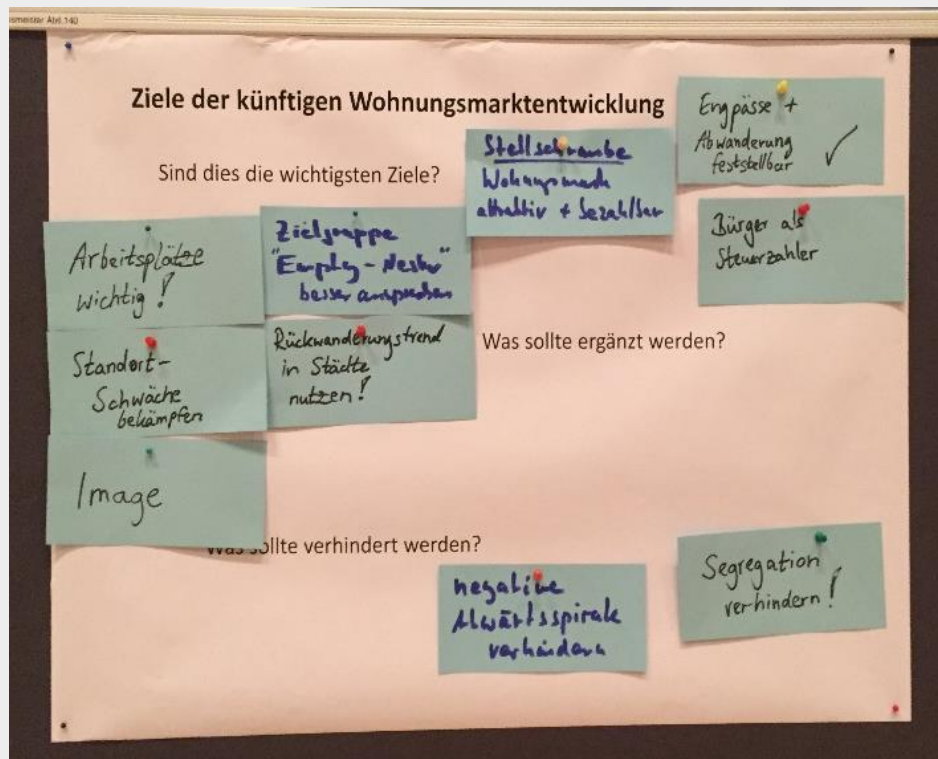
Thementisch 1: Ziele der Wohnungsmarktentwicklung

- Was sollte ergänzt werden?
 - Probleme der Eigentümer/Investoren bei Weiterentwicklung alter Wohnungsbestände
 - Bestandsinvestitionen sind oft nicht über Mieterhöhungen refinanzierbar - geringe Mietsteigerungen verhindern Sanierung
 - Eigentümer oft wirtschaftlich nicht handlungsfähig
 - Schwache Rendite für Investitionen im Neubau
 - Bochum ist ein schwieriger Standort für Investoren
 - Attraktivität sollte durch „Leuchttürme“ sichtbar gemacht werden – Investitionen ins Umfeld neuer Wohnbauprojekte

Thementisch 1: Ziele der Wohnungsmarktentwicklung

- Was sollte ergänzt werden?
 - Rolle der Stadt
 - Stadt soll aktiv Ziele verfolgen und stärker auf den Wohnungsmarkt Einfluss nehmen
 - Eine stärkere Steuerung und kommunale Verantwortung bei der Flächenentwicklung
 - Eine aktive Bodenpolitik für preiswerten Wohnungsbau verfolgen
 - Aktives Anbieten städtischer Grundstücke
 - Eine Quote für den Sozialen Wohnungsbau

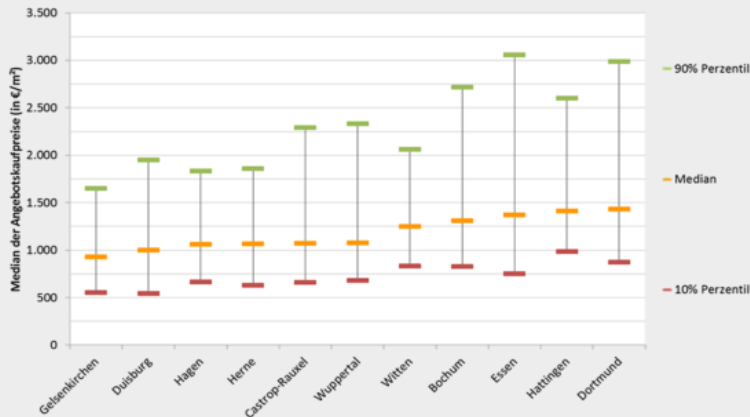
Thementisch 1: Ziele der Wohnungsmarktentwicklung



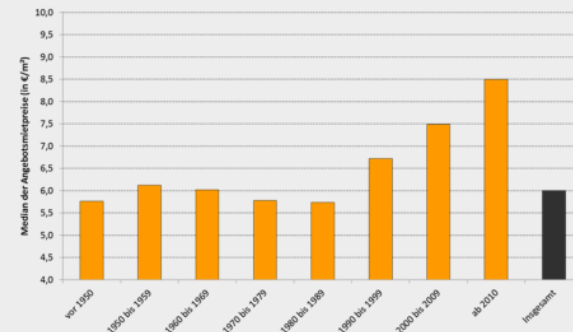
Thementisch 2: Anforderungen an die Neubauentwicklung - Ziele

- Neubau für viele Zielgruppen
- Stärkere Rolle der Kommune bei Baulandentwicklung
- Soziale Mischung im Neubau

Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Umlandgemeinden (Bestand und Neubau, Juli 2015 - Juni 2016)



Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in Bochum nach Baujahr (Nettokaltmiete, Juli 2015 - Juni 2016)



- Z.I.: weniger als 15% des Gebäudebestands sind nach 1990 entstanden

Thementisch 2: Anforderungen an die Neubauentwicklung

- Was soll künftig gebaut werden?
 - Familienfreundlicher Wohnraum (Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser)
 - Altersgerechte Wohnungen und barrierefreie Einfamilienhäuser, die auch im Alter nutzbar sind
 - Kleine Bungalows (kleine Grundstücke) für alle Zielgruppen
 - Bezahlbare Wohnungen für Studierende
 - Schaffung von bezahlbarem Wohnbauland und Wohnraum
 - Klimabelange im Neubau verstärkt berücksichtigen

Thementisch 2: Anforderungen an die Neubauentwicklung

- Was waren bisher gute Neubauprojekte (und warum)?
 - Claudiushöfe im Zentrum Bochums, mit integrativem Ansatz und guter sozialer Durchmischung, genossenschaftlicher Gedanke
 - Linden – Hattinger Straße 610: 15 barrierefreie Wohneinheiten auf schmalem, topografisch ansteigendem Grundstück

Thementisch 2: Anforderungen an die Neubauentwicklung

- Was soll beim Neubau künftig besonders beachtet werden?
 - Service/Information
 - Mehr Informationsveranstaltungen (analog zu Immobilien-Messen)
 - Service bei der Grundstücksbewertung verbessern (auch Beratung integrieren)
 - Integration von Neubaugebieten in die Umgebung verbessern

Thementisch 2: Anforderungen an die Neubauentwicklung

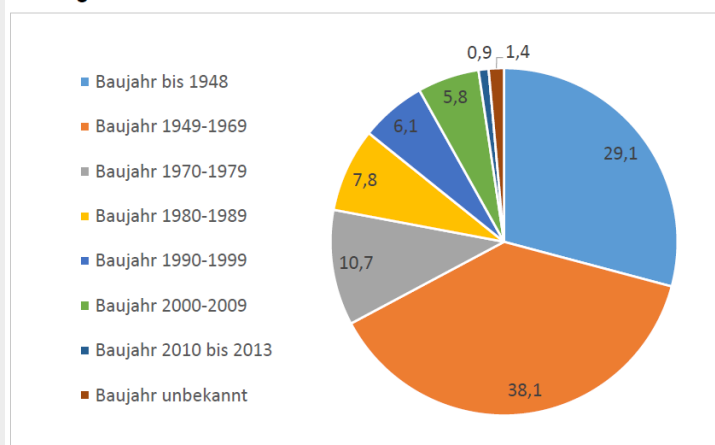
- Was soll beim Neubau künftig besonders beachtet werden?
 - Grundstücksmobilisierung
 - Möglichst hohe Ausnutzung von Grundstücken (auch innovative Nutzungsformen)
 - Städtische Grundstücke verstärkt mobilisieren
 - Grundstücksvergabe (städtische Grundstücke) durch Bestgebotsverfahren, insb. für preiswerten Wohnraum
 - Genehmigungsprozesse
 - Verbesserungsbedarf: Verfahren beschleunigen, bei schwierigen Prozessen Kompromisse finden
 - Gute Kommunikation mit der Verwaltung (Bauamt) fortsetzen



Thementisch 3: Anforderungen an die Bestandsentwicklung - Ziele

- Anreize für Modernisierungen, Umbauten im Bestand
- Preisbindungen im Bestand schaffen
- Altengerechte Anpassung im Bestand
- Handlungsdruck auf Wohnungsbestände erhöhen
- Abriss und Neubau erleichtern

Wohngebäudebestand differenziert nach Baualtersklassen



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

Ausstattung von Mietgeschosswohnungen

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

KIKZ	Kreisfreie Stadt	niedrig	gut	gehoben	hochwertig	Anteil gehoben oder hochwertig	Rang (von 106)
05314	Bonn, Stadt	291	3493	2902	635	48,3%	29
05111	Düsseldorf, Stadt	687	8220	6234	1658	47,0%	35
05512	Bottrop, Stadt	139	478	443	90	46,3%	38
05316	Leverkusen, Stadt	150	1181	967	145	45,5%	41
05119	Oberhausen, Stadt	100	1424	1132	130	45,3%	43
05315	Köln, Stadt	990	9488	6585	1604	43,9%	48
05114	Krefeld, Stadt	193	2244	1559	161	41,4%	61
05513	Gelsenkirchen, Stadt	401	3203	2389	100	40,9%	63
05711	Bielefeld, Stadt	172	2441	1510	246	40,2%	65
05515	Münster, Stadt	352	2860	1766	367	39,9%	67
05915	Hamm, Stadt	108	1151	740	32	38,0%	73
05112	Duisburg, Stadt	559	5257	3213	194	36,9%	76
05122	Solingen, Klingenstadt	172	1740	956	115	35,9%	78
05113	Essen, Stadt	2128	6666	3935	456	33,3%	85
05116	Mönchengladbach, Stadt	256	3704	1654	218	32,1%	86
05117	Mülheim an der Ruhr, Stadt	231	2163	921	188	31,7%	89
05913	Dortmund, Stadt	583	5938	2684	214	30,8%	91
05911	Bochum, Stadt	370	3725	1618	175	30,5%	92
05916	Herne, Stadt	127	1921	836	17	29,4%	96
05120	Remscheid, Stadt	193	1437	559	44	27,0%	98
05124	Wuppertal, Stadt	622	5305	1944	225	26,8%	99
05914	Hagen, Stadt der FernUniversität	337	2408	905	65	26,1%	101

Thementisch 3: Anforderungen an die Bestandsentwicklung

- Welche Art der bestehenden Wohnungen/ Gebäude erfüllen die Anforderungen von Bewohnern und welche nicht?
 - Wohnungen in Zechensiedlungen erfüllen die Anforderungen von Familien nicht
 - Vorhandensein eines Balkons ist wichtig – Wohnungen ohne Balkon sind schwerer vermietbar
 - bedarfsorientiert – abhängig von der Zielgruppennachfrage
 - ¼ des Neubaus im Einfamilienhaussegment – ist das realistisch?

Thementisch 3: Anforderungen an die Bestandsentwicklung

- Wie sollen die Wohnungen/Gebäude bzw. das Wohnumfeld, welche die Anforderungen nicht erfüllen, verändert werden?
 - Aufstockungspotenziale nutzen
 - Wohnungen „WG-tauglich“ machen (für Junge u. Senioren)
 - Wohnumfeld verbessern – öffentliche/nachbarschaftliche Räume schaffen
 - Infrastruktur im Umfeld verbessern

Thementisch 3: Anforderungen an die Bestandsentwicklung

- Sollten veraltete Wohnungen auch verstärkt abgerissen und durch Neubau ersetzt werden?
 - Abriss und Neubau in der Praxis oft schwierig
 - Preiswerte Wohnungen erhalten – Modernisierung vor Abriss
 - Möglichkeiten des Umbaus/Ausbaus im Bestand nutzen
 - Unterstützung der Vermieter durch Kommune (z.B. durch Beratung), um Bestand zu erhalten
 - Bevor Neubau stattfindet: Leerstände ermitteln + mobilisieren, z.B. durch Kooperation von Eigentümern und Investoren
 - Zweckentfremdungssatzung: ein Mittel zur Erhaltung von Wohnraum
 - Vakante Büroflächen für Wohnen umnutzen

Thementisch 3: Anforderungen an die Bestandsentwicklung

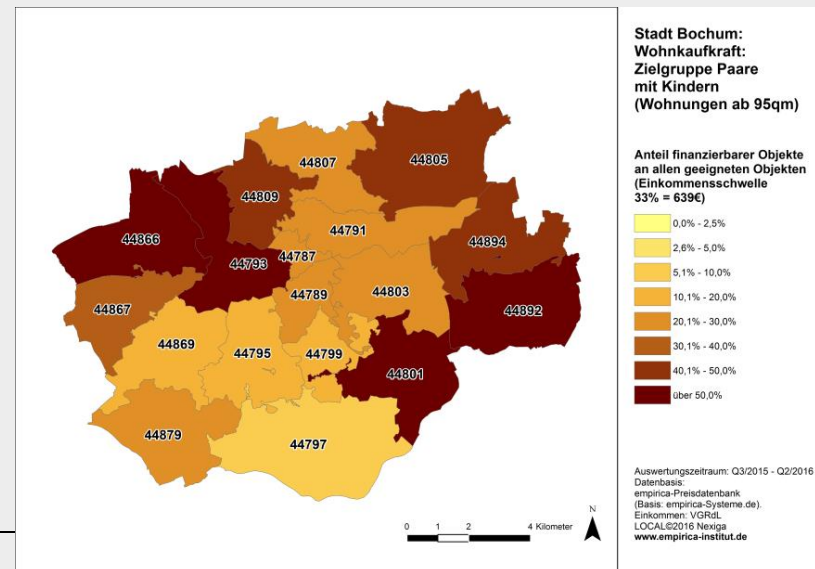
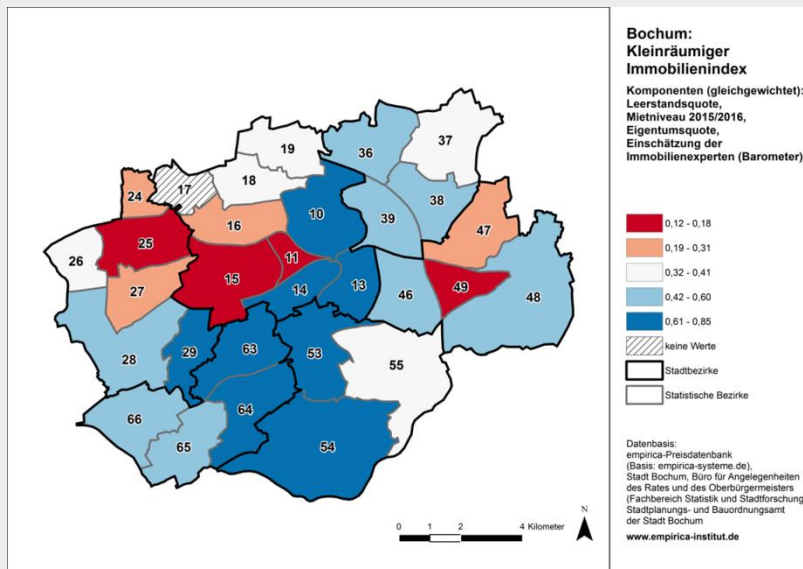
- Sollten veraltete Wohnungen auch verstärkt abgerissen und durch Neubau ersetzt werden?
 - Hemmnisse und Risiken
 - Hemmnisse bei der Sanierung des Bestandes: Eigentümerkonstellation, fehlende Finanzmittel, Angst vor Mietnomaden
 - Probleme aus Eigentümer-/Vermietersicht:
 - Hohe Anforderungen für Förderung von Sanierungsmaßnahmen
 - Mietspiegel bildet den Standard sanierter Wohnungen nicht ab
 - Mangel an preiswerten Wohnungen – Sanierung verschärft das Problem (Umlegung der Sanierungskosten auf die Miete)
 - Frage: Wie lässt sich sicherstellen, dass Wohnungen auch bei Sanierungen bezahlbar bleiben? Subventionen nötig?

Thementisch 3: Anforderungen an die Bestandsentwicklung

- Sollten veraltete Wohnungen auch verstärkt abgerissen und durch Neubau ersetzt werden?
 - Anforderungen an die Kommune
 - Bessere Beratung seitens der Stadt (aktuell: Hemmnis für Investitionen)
 - Bauanträge: bessere Organisation/Beschleunigung der Prozesse/Kosten

Thementisch 4: Anforderungen an die Quartiersentwicklung - Ziele

- Soziale Durchmischung in den Nachbarschaften stärken
- Neubau in allen Stadtteilen
- Teilräumliche Konzepte erarbeiten
- Attraktivität der Nachbarschaften/ des Wohnumfeldes verbessern, mit Priorität in benachteiligten Quartieren



Thementisch 4: Anforderungen an die Quartiersentwicklung

- Was sind gute Quartiere/ Nachbarschaften (was ist dafür wichtig)?
 - Erreichbarkeit/Infrastruktur
 - Einfache und schnelle Erreichbarkeit von Versorgungs-/Infrastruktureinrichtungen (kurze Wege für alle), bspw. Geschäfte, Apotheken, Ärzte
 - Gute Anbindung an ÖPNV, auch ins Umland
 - Wohnungsnahe Stellplätze – für PKWs und Fahrräder

Thementisch 4: Anforderungen an die Quartiersentwicklung

- Was sind gute Quartiere/ Nachbarschaften (was ist dafür wichtig)?
 - Zusammenleben
 - Lebendige Quartiere, die das Zusammentreffen aller Bewohner ermöglichen – dafür sind Begegnungsstätten und Treffpunkte wichtig, z.B. Stadtteilcafés, Parks
 - Soziales Umfeld ist meist wichtiger als die Lage von Quartieren
 - Durchmischung
 - Gute, zukunftsfähige Quartiere sollten auch nachhaltig und klimagerecht sein, z.B. Einrichtung von Car/BikeSharing, genügend Fahrradwege schaffen, innovative Energiekonzepte
 - moderate Dichte

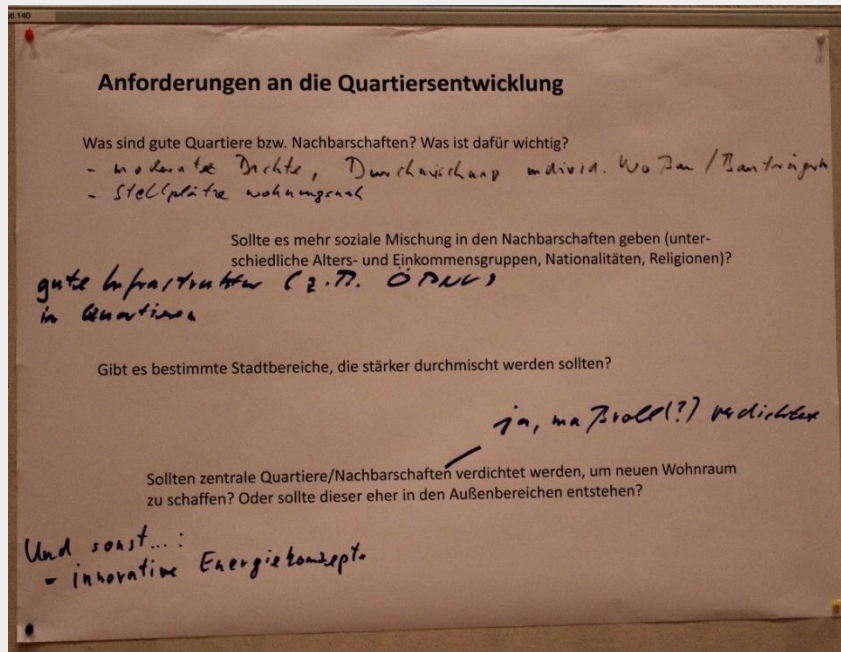
Thementisch 4: Anforderungen an die Quartiersentwicklung

- Sollte es mehr soziale Mischung in den Nachbarschaften geben?
 - Durchmischung ist wichtig, Ausgrenzung sollte verhindert werden
 - Aber: Durchmischung ist auch eine Herausforderung – Interessenkonflikte unterschiedlicher Gruppen möglich
 - Durchmischung sollte nicht nur formal da sein, sondern auch gelebt werden! (Kontakte, Austausch, soziale Beziehungen untereinander)
 - Positivbeispiel: Viertel um die Alsenstraße

Thementisch 4: Anforderungen an die Quartiersentwicklung

- Gibt es bestimmte Stadtbereiche, die stärker durchmischt werden sollten?
 - Durchmischung in Bochum wird positiv bewertet, wenig Segregation
 - Beispiel für ein Quartier mit Handlungsbedarf: Hustadt
- Sollten zentrale Quartiere/ Nachbarschaften verdichtet werden, um neuen Wohnraum zu schaffen? Oder sollte dieser eher in den Außenbereichen entstehen?
 - Quartiere verdichten: bestehende Strukturen nutzen, neue Wohnungen in gewachsene Nachbarschaften integrieren
 - Interessant: Verdichtung durch Aufstockung
 - Aber auch: Wunsch nach einer moderaten Dichte in Quartieren

Thementisch 4: Anforderungen an die Quartiersentwicklung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

empirica ag
Forschung und Beratung AG
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Fon: 030 / 884 795-0
Fax: 030 / 884 795 17
Mail: berlin@empirica-institut.de

empirica ag
Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Fon: 0228 / 914 89-0
Fax: 0228 / 217 410
Mail: bonn@empirica-institut.de

komet-empirica gmbh
**Regionalentwicklung,
Stadtentwicklung,
Immobilienforschung GmbH**
Schreiberstr. 1, D-04109 Leipzig
Fon: 0341 / 96008-20
Fax: 0341 / 96008-30
Mail: leipzig@empirica-institut.de