

Wohnungsmarktbarometer 2017

(Expertenbefragung zur Lage auf dem Wohnungsmarkt in Bochum)

Bitte bis **31. März 2017** zurück an: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Hans-Böckler-Str. 19, 44777 Bochum, E-Mail istendera@bochum.de oder Fax 0234/910-2343.

1. a) In welchem Bereich sind Sie tätig?

- Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Hausverwaltungen
- Makler und deren Verbände
- Finanzierungsinstitute
- Bauwirtschaft (Bauträger, -betreuung, -unternehmen)
- Wissenschaft, Sachverständige
- Architekten (und deren Verbände)
- Mietervereine
- Haus- und Grundeigentümergevereine
- anderer Bereich:

1. b) Räumliche Zuordnung Ihrer Antworten

Geben Sie an, ob sich Ihre Angaben auf die Gesamtstadt oder auf bestimmte Stadtbezirke beziehen (mehrere Nennungen sind möglich).

- | | | | |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Gesamtstadt oder | <input type="checkbox"/> Bochum-Mitte | <input type="checkbox"/> Bochum-Wattenscheid | <input type="checkbox"/> Bochum-Nord |
| <input type="checkbox"/> Bochum-Ost | <input type="checkbox"/> Bochum-Süd | <input type="checkbox"/> Bochum-Südwest | |



Wohnungsmarktlage

Bitte beachten Sie:

Die Formulierung „Anspannung/ Entspannung“ für die **Fragen 2. und 3.** versteht sich **aus Perspektive der Nachfrager:** „Anspannung“ bedeutet also Wohnungsmangel (ggf. steigende Preise), während „Entspannung“ mit einem Überangebot (und ggf. stagnierenden/ sinkenden Preisen) gleichzusetzen ist.

*) ETW = Eigentumswohnungen; EFH = Ein- und Zweifamilienhäuser

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 Wohneinheiten |
| ... sehr angespannt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... angespannt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... ausgewogen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... entspannt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... sehr entspannt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

3. Wie wird nach Ihrer Einschätzung die Lage in den einzelnen Marktsegmenten in 2 bis 5 Jahren aussehen?

| künftig (2 - 5 Jahre) wird der Wohnungsmarkt in Bochum ... sein: | Eigentum | | | | Mietwohnungsmarkt | | | |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 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 Wohneinheiten |
| ... sehr angespannt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... angespannt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... ausgewogen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... entspannt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... sehr entspannt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

4. Aktuelle Probleme auf dem Bochumer Wohnungsmarkt

Wählen Sie aus der Liste unten die Punkte, die aus Ihrer Sicht derzeit die **größten Probleme auf dem Mietwohnungs- bzw. Eigentumsmarkt** darstellen.

| | Bitte max. 5 Antworten | Bitte max. 5 Antworten |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Mietwohnungs- markt | Eigentums- markt |
| Ich sehe zurzeit keine Probleme | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Bauland zu teuer | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung zu hoch | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Förderangebote von Stadt/ Land/ Bund sind unzureichend oder nicht bedarfsgerecht konzipiert | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Kapitalmarktlage/Kreditvergabe | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Angebot entspricht nicht den aktuellen Anforderungen (energetisch, altengerecht, etc.) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| zu wenig große und bezahlbare Wohnungen (Miete bzw. ETW) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| zu wenig kleine Wohnungen/ Apartments (Miete bzw. ETW) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage/ das Wohnumfeld der Objekte | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Ausstattung bzw. Zuschnitt der Objekte | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Segregationsprobleme (d. h. die soziale Mischung geht zurück) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Soziale Defizite im Wohnumfeld | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, demographische Entwicklung) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Nachlassende Bautätigkeit | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| steigende Mietbelastung | <input type="checkbox"/> | X |
| Rückgang der Sozialwohnungsbestände | <input type="checkbox"/> | |
| Suche/ Auswahl der Mieter, zunehmend „schwierige Mieter“ | <input type="checkbox"/> | |
| andere Probleme: | | |

Investitionsklima

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

| Das Investitionsklima ist derzeit ... | Neubau im Eigentumsbereich | Neubau von Mietwohnungen | | Bestandsmaßnahmen (Sanierung, Modernisierung, Energiesparmaßnahmen, soziale Betreuung) | Erwerb von bestehendem Wohnraum |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| | | freifinanziert | öffentl.-gefördert | | |
| ... sehr schlecht | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... eher schlecht | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... weder gut noch schlecht | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... eher gut | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... sehr gut | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

6. Bitte geben Sie an, welche Faktoren das Investitionsklima derzeit positiv oder negativ beeinflussen.

| | Wohnungsneubau | | | | Investitionen in den Bestand/ beim Erwerb von bestehendem Wohnraum | |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| | im Eigentumsbereich | | von Mietwohnungen | | positiv | negativ |
| | positiv | negativ | positiv | negativ | | |
| Kosten von Bauland | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X | |
| Verfügbarkeit von Bauland | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| Kommunale Planungs-/ Genehmigungspraxis | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Kosten für Bau, Planung/ Bauleitung, Vertrieb | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Finanzierungsbedingungen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Einkommensentwicklung der Nachfrager | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zahlungsfähigkeit der Mieter/ Wohnungssuchenden bzw. Nachfrager | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Steuer- und Abschreibungsrecht | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Renditeerwartung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Wohnungspolitik, öffentliche Förderung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Absehbare demografische Entwicklung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Infrastruktur | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Sozialstruktur der Mieter/ Wohnungssuchenden | X | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Mietrecht | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

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

| | starkes Hemmnis | Hemmnis | kein Hemmnis/ trifft nicht zu | weiß nicht |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| Neubaukosten zu hoch wegen technischer Vorgaben (z. B. EnEV, Barrierefreiheit) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| mangelnde kommunalpolitische Unterstützung (wohnungspolitische Konzepte, Kooperation) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Widerstand der Bevölkerung/ Nachbarschaft | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Investoren fürchten die Belegungsbildung/ zugewiesene Mieterklientel | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Bürokratischer Aufwand für Förderanträge zu hoch | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Private/kleine Investoren sind über die Förderung nicht ausreichend informiert | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| zu wenig Eigenkapital bei potenziellen Investoren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Sonstige Hemmnisse: | | | | |

8. Wie bewerten Sie die Wichtigkeit folgender Maßnahmen im Bochumer Wohnungsbestand?

| Handlungsfeld | sehr wichtig | wichtig | weniger wichtig | unwichtig |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Zusammenlegung kleiner Wohnungen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Modernisierung von Bad und Küche | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Energetische Sanierung (Dämmung, Heizung) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Altengerechter Umbau (Barrierefrei/ -arm) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Instandhaltungsrückstau beseitigen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Konzepte zur Vermeidung sozialer Entmischung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Maßnahmen zur Bewältigung sozialer Probleme (Beratung, Konfliktvermittlung) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Rückbau/ Abriss | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Aktivierung von Leerständen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Herrichten von Wohnraum zur langfristigen Unterbringung von Flüchtlingen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Sonstige wichtige Handlungsfelder: | | | | |

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

| Handlungsfeld | sehr wichtig | wichtig | weniger wichtig | unwichtig |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Mehrgenerationenwohnprojekte | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Alten- und Pflegeheime | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Betreutes Wohnen (für Senioren) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Öffentlich geförderte Mietwohnungen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Mietwohnungen zur langfristigen Unterbringung von Flüchtlingen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Sonstige wichtige Handlungsfelder: | | | | |

10. Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage für ausgewählte "Personengruppen"?

| Die Wohnungsmarktlage ist für derzeit | Senioren | Familien | Studenten | Singles | Einkommensstarke | Einkommensschwache |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| ... sehr angespannt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... angespannt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... ausgewogen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... entspannt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ... sehr entspannt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Wohnungsleerstand

11 a) Entwicklung des Leerstandes

| | starke Abnahme | Abnahme | keine Veränderung | Zunahme | starke Zunahme |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| in den letzten 12 Monaten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| in den kommenden 12 Monaten (Erwartung) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

11 b) Welches sind derzeit die wichtigsten Leerstandsgründe auf dem Bochumer Wohnungsmarkt?

| | generelle Einschätzung | ggf. im eigenen Wohnungsbestand |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Mängel im Gebäude/in der Wohnung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Mängel im Wohnumfeld | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Instandsetzung, Modernisierung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Verkauf, Abriss, Rückbau | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vermietungsschwierigkeiten, fehlende Nachfrage | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| „freiwilliger“ Leerstand (z. B. Angst vor „Mietnomaden“) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| „unechter“ Leerstand (Wohnung wird nur temporär benutzt, z. B. Zweitwohnung) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Anmerkung: | | |

11 c) Welche Marktsegmente sind nach Ihrer Einschätzung am stärksten betroffen?

| | generelle Einschätzung | ggf. im eigenen Wohnungsbestand |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| EFH/ ZFH | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ETW | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Mietwohnungen im Privateigentum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Mietwohnung im Eigentum professioneller Akteure (WU, Genossenschaften,...) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Preisgebundenes Marktsegment | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Anmerkung: | | |

11 d) Zusatzfrage: Nur für Wohnungsunternehmer/ Eigentümer/ Vermieter mit eigenem Wohnungsbestand in Bochum

| | Höhe des Wohnungsbestandes (Ende 2016; Anzahl Wohnungen) | Höhe des Leerstandes (Ende 2016; Anzahl Wohnungen) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Stadtbezirk 1 (Mitte) | | |
| Stadtbezirk 2 (Wattenscheid) | | |
| Stadtbezirk 3 (Nord) | | |
| Stadtbezirk 4 (Ost) | | |
| Stadtbezirk 5 (Süd) | | |
| Stadtbezirk 6 (Südwest) | | |
| Bochum gesamt | | |
| Wie viele der leerstehenden Wohnungen stehen dem Markt (bis innerhalb von 3 Monaten) zur Verfügung? | | |

Die Teilnahme an der Befragung ist anonym möglich. Für Rückfragen wäre es jedoch hilfreich, wenn Sie nachfolgende Angaben machen:

Name:

Institution:

Adresse:

Telefon:

Fax/E-Mail:

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Raum für sonstige Anmerkungen und Wünsche: