



# Handlungskonzept Wohnen Bochum

---

Zusammenfassung

# Impressum



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

In Kooperation mit: empirica ag  
Thomas Abraham, Timo Heyn, Arthur Rachowka, Jana Süße

Konzeption/  
Rückfragen: Lisa Wilker  
Fon: 0234/910-3734  
Fax: 0234/910-2343  
E-Mail: [LWilker@bochum.de](mailto:LWilker@bochum.de)  
Internet: [www.bochum.de](http://www.bochum.de)

Texte: Thomas Abraham, Timo Heyn, Arthur Rachowka, Jana Süße, Lisa Wilker

Layout: Janina Müller

Titelbild © Wolfgang Loke, Stadt Bochum

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: 978-3-8093-0316-9  
Bochum, Februar 2018

# Inhalt



	Seite
Vorwort	4
1. Einleitung	7
2. Der Wohnstandort Bochum	11
3. Zielgruppen des Wohnungsmarktes	23
4. Fokusräume	37
5. Wohnraumbedarfsprognose	45
6. Ziele und Leitlinien	51
7. Handlungsprogramm	69
7.1. Bewährte und laufende Maßnahmen	70
7.2. Priorisierte neue Maßnahmen	76
7.3. Mögliche neue Maßnahmen	84
8. Ausblick	85
9. Danksagung	89
Anhang	93

# Vorwort

---



Liebe Leserin, lieber Leser,

wie wollen wir künftig wohnen? Wie wird sich die Bevölkerung in Bochum entwickeln? Wie groß ist der Bedarf an Wohnungen in den nächsten Jahren? Und welche Arten von Wohnungen werden besonders gebraucht?

Um Antworten auf diese und weitere drängende Fragen zu finden, wurde im Zeitraum von Juli 2016 bis Juni 2017 das „Handlungskonzept Wohnen Bochum“ erstellt. Das Konzept wurde mit Unterstützung des Gutachterbüros empirica aus Bonn unter intensiver Beteiligung von Akteuren aus Wohnungswirtschaft, Planung, Wissenschaft, Kreditwirtschaft, Vereinen und Verbänden sowie Politik und Verwaltung erarbeitet. Im November 2017 wurde es vom Rat der Stadt Bochum beschlossen.

Erfreulicherweise liegt somit nun die konzeptionelle Grundlage zur künftigen Gestaltung der kommunalen Wohnungspolitik sowie integrierter Stadtentwicklung vor! Das Konzept beschreibt auf rund 160 Seiten die aktuelle Situation und formuliert Anforderungen für die Zukunft. Kernstück ist das Handlungsprogramm mit acht priorisierten und sieben möglichen Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, den Wohnstandort Bochum attraktiver zu machen.

Die erfolgten Analysen attestieren die Notwendigkeit einer deutlichen Steigerung der Wohnungsbauaktivitäten in Neubau und Bestand. Demnach weist das Wohnraumangebot in Bochum in quantitativer und qualitativer Hinsicht Defizite auf, die zu negativen Folgen wie Preissteigerungen und Abwanderungstendenzen führen. Auch um die erforderliche (nachholende) stadträumliche Verbesserung vorantreiben zu können, muss sich die wohnungspolitische Strategie zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes Bochum gleichermaßen auf Neubaulmaßnahmen wie auch auf Maßnahmen der Bestands- und Quartiersentwicklung stützen.

Dafür ist eine intensivierete Neubautätigkeit unabdingbar: Bochum benötigt in kurzfristiger Perspektive 800 neue Wohneinheiten – also Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern – pro Jahr. Dies kommt einer Verdopplung der bisherigen Neubautätigkeit gleich. Der Neubaubedarf ist allerdings nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ begründet, da im Wohnungsbestand erhebliche Modernisierungsbedarfe ausgemacht wurden. Folglich muss auch die Bestands- und Quartiersentwicklung vorangetrieben werden, um den Wohnungsbestand fit für die Zukunft zu machen.

Mit dem Konzept wurde eine Quotierung für den geförderten Wohnungsbau beschlossen, um der Anspannung im preisgünstigen Marktsegment entgegenzuwirken: So ist auf städtischen Flächen künftig mindestens 30 Prozent Wohnraum zu entwickeln, der mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert wird und dadurch einer Preisbindung unterliegt. Auf nicht-städtischen Flächen, für die seitens der Stadt Baurecht geschaffen wird, beträgt der Mindestanteil 20 Prozent. Im Ergebnis sollen 200 der erforderlichen 800 Wohneinheiten pro Jahr im geförderten Wohnungsbau realisiert werden.

Ich freue mich darauf, die Maßnahmen zusammen mit den Fachleuten, aber auch im Diskurs mit den Bochumer Bürgerinnen und Bürgern, in die Umsetzung zu führen.

Zunächst wünsche ich Ihnen nun viel Spaß bei der Lektüre!

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Markus Bradtke', written in a cursive style.

Dr. Markus Bradtke  
Stadtbaurat



# 1. Einleitung

---

In einem zwölfmonatigen Prozess ist in Zusammenarbeit von Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung mit dem Handlungskonzept Wohnen die konzeptionelle Grundlage zur künftigen Gestaltung der kommunalen Wohnungspolitik sowie integrierten Stadtentwicklung erarbeitet worden. Das Handlungskonzept wurde im November 2017 vom Rat der Stadt Bochum beschlossen.

Die vorliegende Broschüre veranschaulicht die wesentlichen Inhalte des Konzeptes und setzt einen besonderen Akzent auf die im Rahmen des Prozesses gemeinschaftlich erarbeiteten Ziele, Leitlinien und Maßnahmen.

# 1. Einleitung

---

## Hintergrund und Aufgabenverständnis

Die dynamischen wirtschaftsstrukturellen und demografischen Veränderungen, auch mit Blick auf jüngere Erfahrungen der Flüchtlingszuwanderung, stellen die Stadt Bochum im Themenfeld Wohnen vor neue akute Herausforderungen. War Bochum bis 2014 – auch in Folge einer negativen Umzugsbilanz in der Wohnungsmarktregion – noch durch einen Schrumpfungsprozess geprägt, so ergibt sich aktuell eine neue Ausgangssituation mit neuen Handlungserfordernissen. Damit gibt es nicht mehr nur einen qualitativ bedingten Neubaubedarf, sondern auch einen quantitativen Bedarf an neuen Wohneinheiten, der in den vergangenen Jahren aufgrund der geringen Neubautätigkeit nicht bedient werden konnte. Aus der Bindung fallende ehemals öffentlich geförderte Wohnungsbestände reduzieren das Angebot im unteren Preissegment und damit insbesondere die Steuerungsfähigkeit der Stadt bei der Versorgung von Haushalten mit einem geringen Einkommen. Als Folge dieser Entwicklungen sind mittlerweile Anspannungstendenzen in verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten wahrzunehmen.

Vor diesem Hintergrund wurde von empirica im Auftrag der Stadt Bochum ein Handlungskonzept Wohnen erstellt. Es integriert unterschiedliche Themen bzw. Handlungsfelder, um als strategische Grundlage für die Bochumer Wohnungspolitik zu dienen. Um die Attraktivität des Wohnstandortes Bochum langfristig zu erhalten, besteht der zentrale Anspruch darin, für alle Nachfragegruppen in ausreichendem Maße bedarfsgerechten und zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen. Dazu wurden bereits vorhandene, fundierte Datengrundlagen aus der laufenden Wohnungs-

marktbeobachtung sowie Erkenntnisse aus der Planungspraxis gebündelt und unter Berücksichtigung aktueller Trends weiterentwickelt. Das Handlungskonzept Wohnen soll den Rahmen für die strategische Koordination und Steuerung der wohnungsmarktrelevanten Belange bilden.

## Methodisches Vorgehen

Grundlage für die Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen bildete die Analyse des Wohnungsmarktes und seiner Rahmenbedingungen. In einem ersten Arbeitsschritt wurden relevante Rahmendaten zum Bochumer Wohnungsmarkt ausgewertet. Dafür wurden verschiedenste Datengrundlagen im Hinblick auf wohnungsmarktrelevante Themenfelder analysiert. Dazu zählten insbesondere die sozioökonomischen Rahmenbedingungen sowie nachfrage- und angebotsseitige Faktoren.

Der darauffolgende Arbeitsschritt umfasste die Erstellung einer Wohnraumbedarfsprognose. Dafür wurde zunächst eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose in drei Varianten erstellt. Die Diskussion der Varianten mündete in der Festlegung eines Entwicklungsszenarios, für welches der entsprechende zukünftige Wohnraumbedarf abgeleitet wurde.

Die Prognosen bildeten gemeinsam mit der Grundlagenanalyse die Basis für die gemeinschaftliche Abstimmung der zukünftigen Ziele und Leitlinien der Wohnungsmarktentwicklung und die darauf ausgerichtete Handlungsstrategie.

## Prozess

Der Ausschuss für Strukturentwicklung hat der Bochumer Stadtverwaltung im Februar 2016 den Auftrag erteilt, ein Handlungskonzept Wohnen aufzustellen.

Zum Auftakt des Erstellungsprozesses wurde im Juni 2016 eine Einführung zum Thema „Handlungskonzepte Wohnen“ für die (Fach-)Öffentlichkeit in der Reihe „Bochumer Stadtgespräche“ gegeben. In diesem Rahmen wurden Beispiele aus Dortmund und Herne gezeigt und die geplante Vorgehensweise zur Aufstellung des Bochumer Konzeptes skizziert.

Die Erarbeitung der Ziele und Leitlinien sowie des Handlungsprogramms erfolgte unter Beteiligung der lokalen Wohnungsmarktakteure sowie der Verwaltung und Politik. Zur Beteiligung dieser Akteure wurden fünf Workshops durchgeführt:

- Workshop 1 (Juli 2016): Auftaktworkshop zur Ausgangssituation des Bochumer Wohnungsmarktes und zur Vorstellung des Erarbeitungsprozesses des Handlungskonzeptes
- Workshop 2 (September 2016): Perspektiven und Szenarien der zukünftigen Wohnungsmarktnachfrage für verschiedene Zielgruppen
- Workshop 3 (November 2016): Zielsetzungen der künftigen Wohnungsmarktentwicklung
- Workshop 4 (April 2017): Standorte für Wohnentwicklungen
- Workshop 5 (Juni 2017): Vorstellung der räumlichen Typisierung sowie der erarbeiteten Ziele, Leitlinien und Maßnahmen

Zusätzlich wurden auch die Bewohner Bochums am Prozess beteiligt. Sie konnten sich im Rahmen eines Bürgerabends im November 2016 über den Prozess informieren und ihre Anregungen einbringen. Für den Austausch mit den Bürgern gab es vier moderierte Thementische zu folgenden Themen:

- Ziele der Wohnungsmarktentwicklung
- Anforderungen an die Neubauentwicklung
- Bestandsentwicklung
- Anforderungen an die Quartiersentwicklung

Im Anschluss an den zwölfmonatigen Erstellungsprozess wurde das Handlungskonzept Wohnen im Sommer 2017 finalisiert und den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt. Am 16. November 2017 wurde es vom Rat der Stadt Bochum beschlossen.



20

22

## 2. Der Wohnstandort Bochum

---

Die im Folgenden skizzierten Rahmenbedingungen geben einen Überblick über die maßgeblichen Entwicklungstrends, die den Wohnstandort Bochum und seine Bevölkerung charakterisieren und prägen. Es sind somit ausgewählte Ergebnisse der Analysen abgebildet, auf welchen das Handlungskonzept Wohnen basiert. Untersucht wurden sozioökonomische Rahmenbedingungen sowie nachfrage- und angebotsseitige Faktoren.

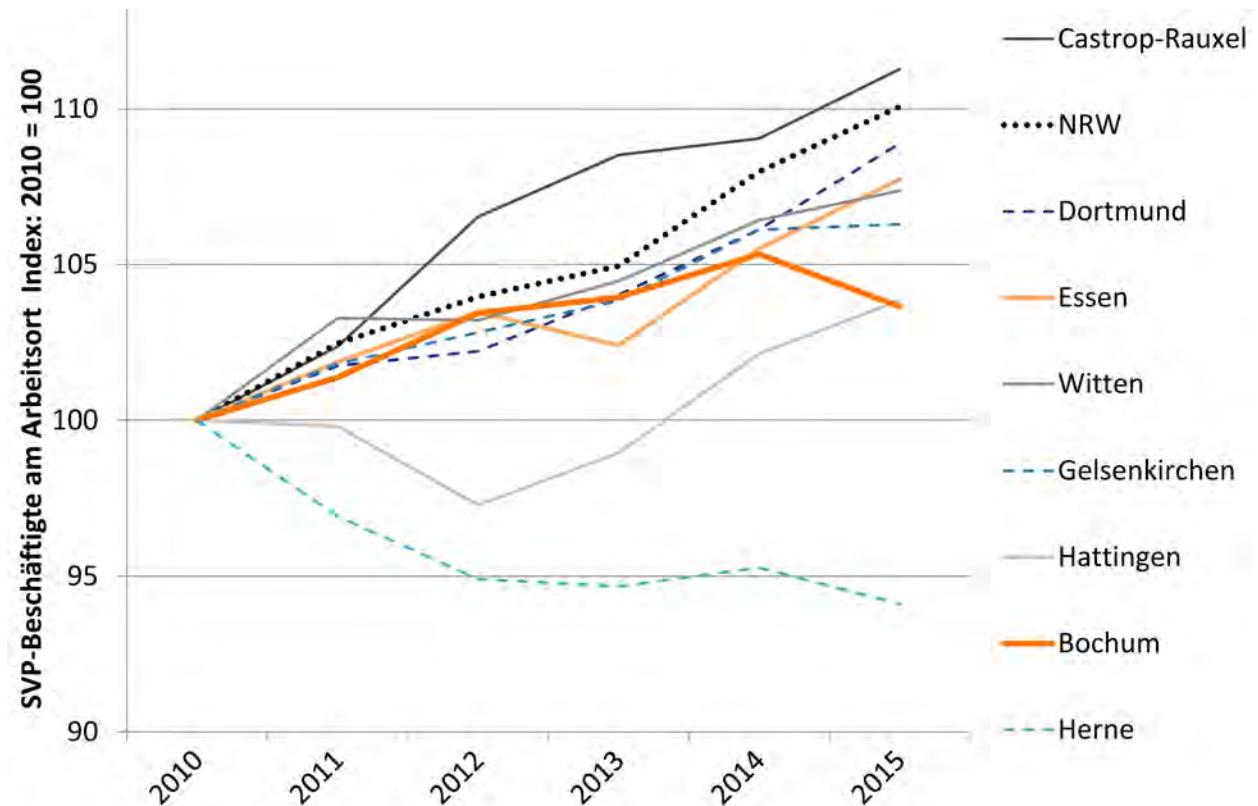
Weiterführende Informationen zu den nachfrageseitigen Faktoren (wie der Bevölkerungsentwicklung und -struktur) sind auf den Internetseiten [www.bochum.de/statistik](http://www.bochum.de/statistik), [www.bochum.de/sozialberichterstattung](http://www.bochum.de/sozialberichterstattung) und [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de) abzurufen. Ergänzende Informationen zu den angebotsseitigen Faktoren (wie der Entwicklung des Wohnungsmarktes und seiner Teilmärkte) sind unter [www.bochum.de/wohnungsmarktbericht](http://www.bochum.de/wohnungsmarktbericht) sowie [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zu finden.

## 2. Der Wohnstandort Bochum

### Wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Bochum ist geprägt von Höhen und Tiefen. Nach einer Phase steigender Beschäftigtenzahlen zwischen 2009 und 2014 – auch verbunden mit einer Zunahme des durchschnittlichen Haushaltseinkommens – hat vor allem die Schließung des Opel-Werks und der damit verbundene Verlust von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe den positiven Trend vorerst unterbrochen. Damit der Strukturwandel gelingen kann, stellt sich die Stadt Bochum wirtschaftlich breiter auf: So steigt der Anteil Beschäftigter im Dienstleistungsbereich kontinuierlich an, zentral ist der Sektor Forschung und Entwicklung.

Abb. 1: Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort im regionalen Vergleich, 2010-2015



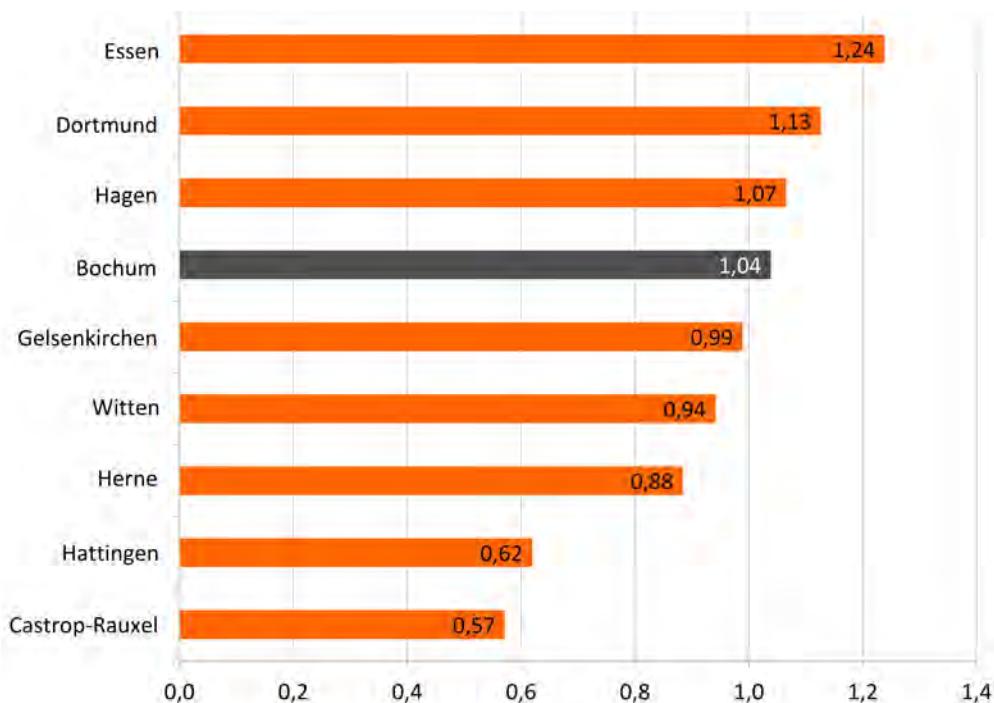
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

## Pendlerverflechtung

Der Pendlersaldo Bochums ist positiv, die Zahl der Berufseinpendler übersteigt somit die Zahl der Berufsauspendler. Die Schließung des Opel-Werks macht sich jedoch auch hier bemerkbar: Der Pendlersaldo ist in 2015 auf einen Einpendler-Überschuss in Höhe von 6.600 Tagespendlern gesunken (2014: 10.400 Tagespendler). Im Vergleich mit den umliegenden Städten liegt die Bedeutung Bochums als Arbeitsstandort gemessen an den Pendlerverflechtungen und der Arbeitsplatzzentralität<sup>1</sup> im Mittelfeld. Dies ist insofern bemerkenswert, als dass Bochum im Zentrum der polynuklearen Metropole Ruhr liegt und somit im Gegensatz zu anderen Oberzentren kaum von Einpendler-Überschüssen aus angrenzenden Landkreisen profitieren kann. Besonders intensive Pendlerverflechtungen bestehen mit Dortmund. Das bedeutendste Auspendlerziel ist Essen, die meisten Einpendler kommen aus Herne.

Abb. 2: Arbeitsplatzzentralität im regionalen Vergleich, 2015



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

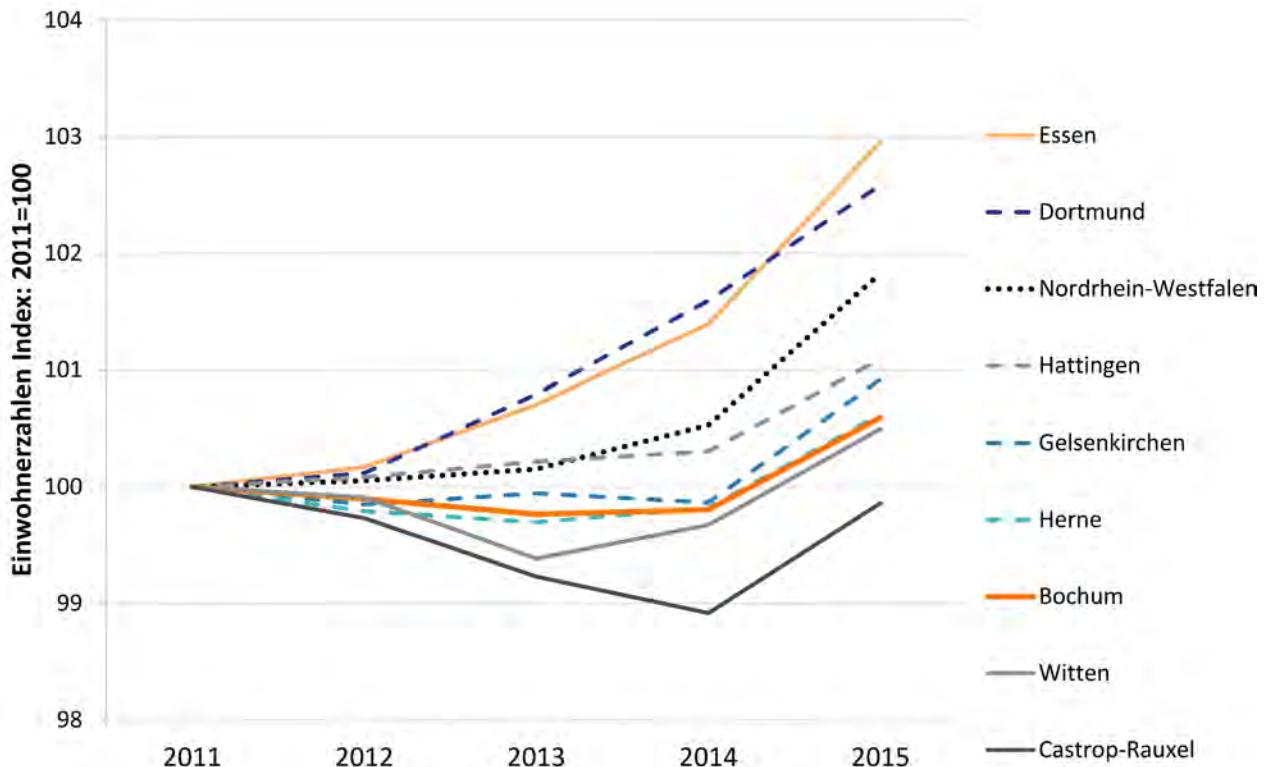
empirica

## 2. Der Wohnstandort Bochum

### Einwohner und Haushalte

Ab 2015 hat insbesondere die Zuwanderung von Geflüchteten aus den globalen Krisenregionen die Bevölkerungsentwicklung Bochums maßgeblich geprägt. Nach zwei Jahrzehnten der Schrumpfung hat das Wanderungsplus bereits ab 2014 die natürliche, negative Bevölkerungsentwicklung ausgeglichen, sodass die Bevölkerungsentwicklung seitdem insgesamt wieder positiv ist. Im Vergleich mit den umliegenden Städten zeigt sich, dass Dortmund und Essen bereits früher und in stärkerem Maße Einwohnerzuwächse verzeichnen konnten. Die Zahl der Privathaushalte nimmt in Bochum weiterhin konstant zu.

Abb. 3: Einwohnerentwicklung im regionalen Vergleich, 2011-2015



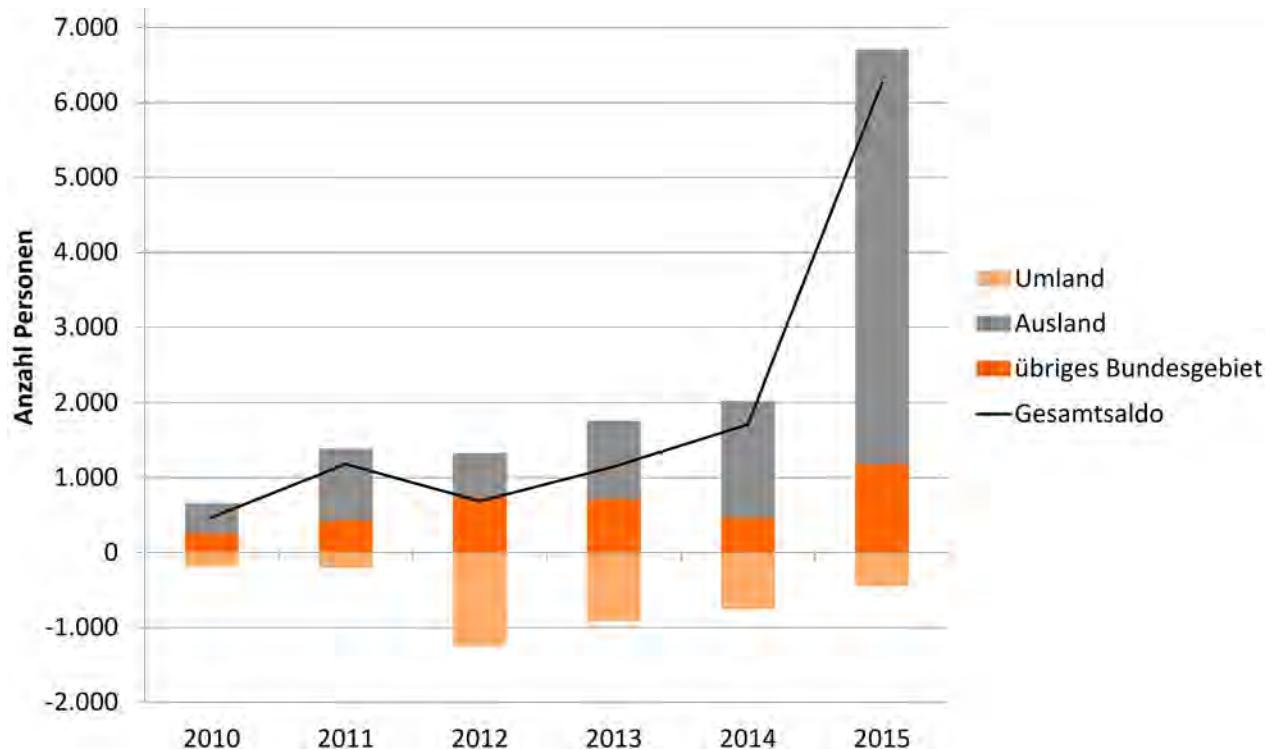
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

## Wanderungen

Wanderungsgewinne verzeichnet die Stadt Bochum vor allem aus dem Ausland, an die umliegenden Städte verliert sie Einwohner. Am stärksten gewann Bochum in der Bilanz zwischen 2010 und 2015 bei jungen Menschen (Altersgruppe der 15- bis unter 25-Jährigen) – damit korrespondierend weist der „Universitätsstadtteil Querenburg“ kleinräumig die höchste Zuwanderungsrate auf. Bei der ausländischen Bevölkerung ist die Wanderungsbilanz Bochums mit wenigen Ausnahmen durchweg positiv, bei der deutschen Bevölkerung ist sie mit Ausnahme der 15- bis unter 25-Jährigen hingegen durchweg negativ.

Abb. 4: Wanderungssalden in Bochum nach Ziel und Herkunft, 2010-2015\*



\*2015 einschließlich der Wanderungen von Personen in Flüchtlingsheimen und Landesunterkünften.

Quelle: Stadt Bochum, Statistik-Bewegungsdatei, eigene Berechnungen

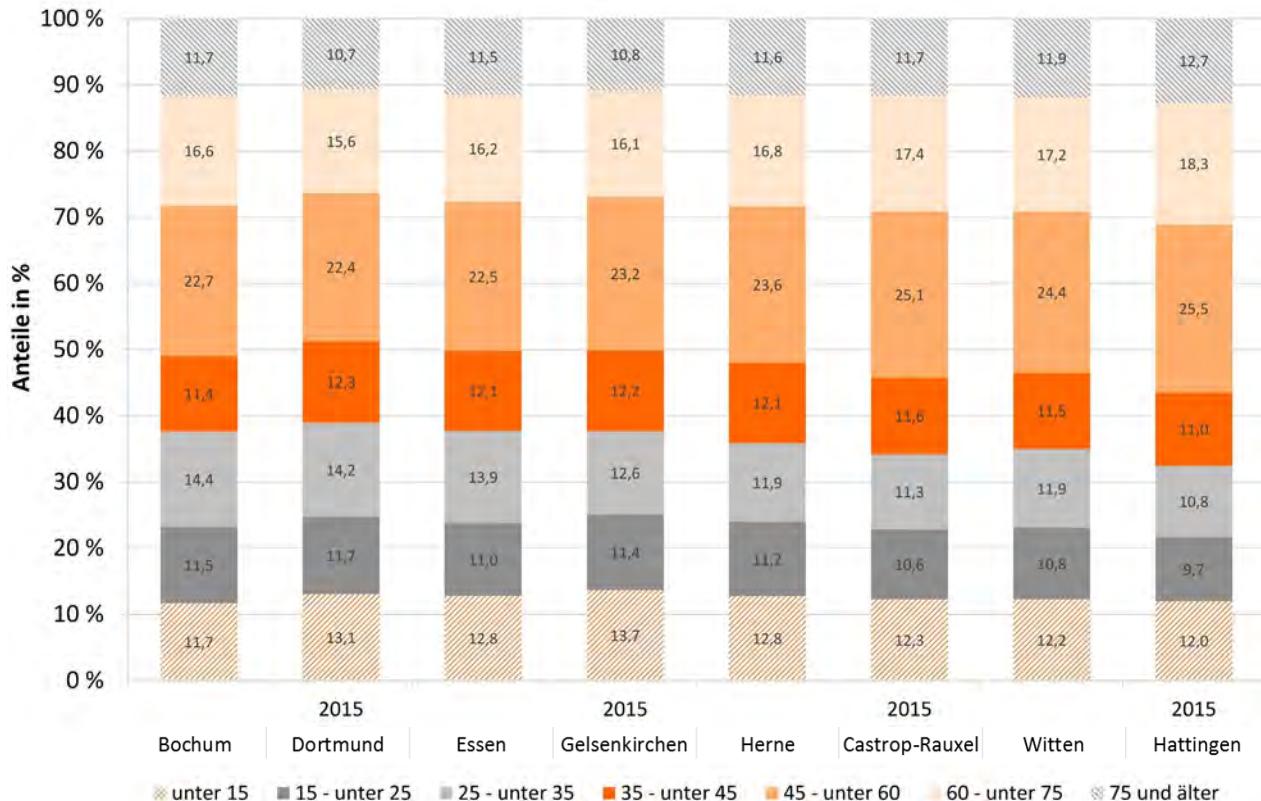
empirica

## 2. Der Wohnstandort Bochum

### Altersstruktur

Der demografische Wandel zeigt sich auch in Bochum, das durchschnittliche Alter ist in den vergangenen Jahren leicht angestiegen. Verglichen mit den umliegenden Städten weist Bochum einen auffällig niedrigen Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 15 Jahren auf und es ist eine signifikante Abnahme der familienrelevanten Altersgruppen zu verzeichnen, insbesondere hinsichtlich der 35- bis unter 45-Jährigen. Zugleich ist der Anteil der 25- bis unter 35-Jährigen vergleichsweise hoch.

Abb. 5: Altersstruktur im regionalen Vergleich (2015)



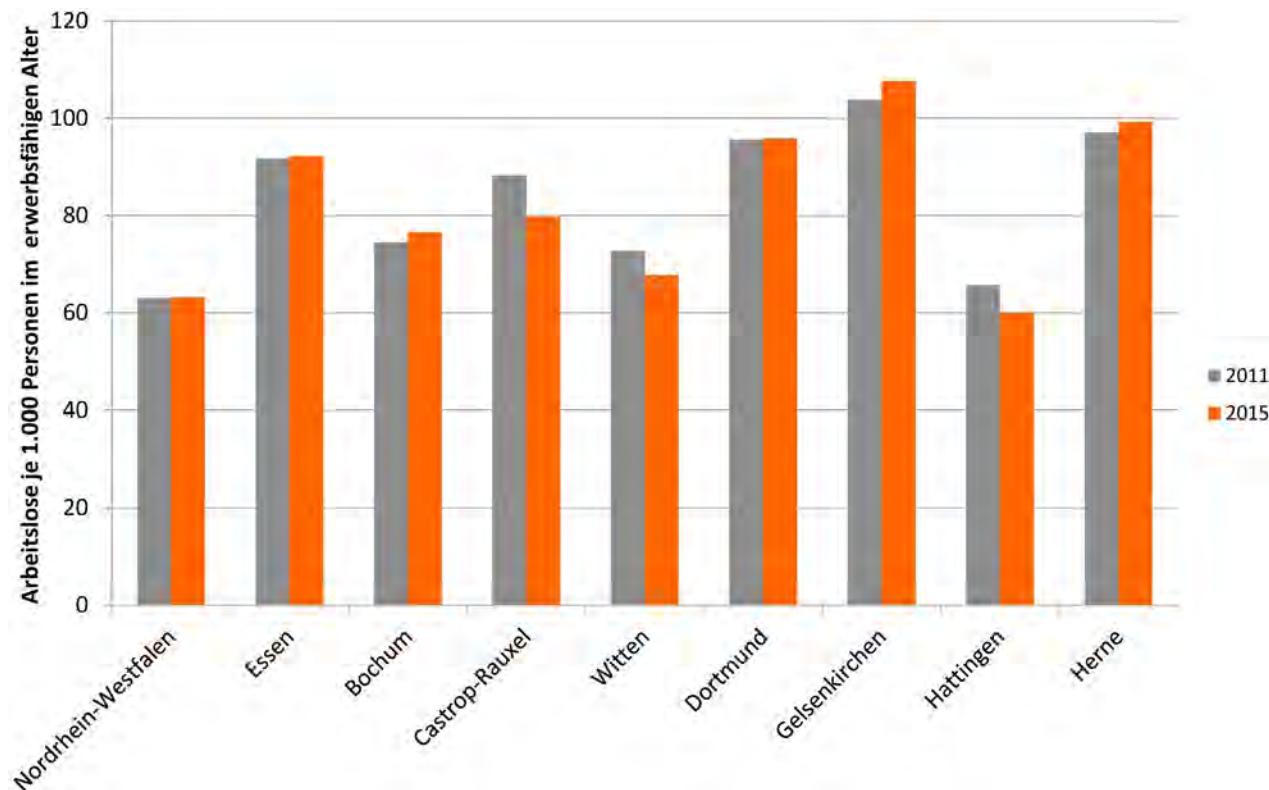
Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

empirica

## Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote<sup>2</sup> beträgt in Bochum 9,6 % (Stand: Dezember 2015). Wenngleich sie damit über dem Niveau Nordrhein-Westfalens liegt, ist Bochum besser gestellt als die meisten umliegenden Städte. Trotz eines konstanten, leichten Anstiegs sind auch die Anteile der SGB II- und der SGB XII-Bezieher vergleichsweise gering. Kleinräumig sind die höchsten Arbeitslosenquoten im Nordwesten und in Teilen des Bochumer Ostens zu verzeichnen.

Abb. 6: Arbeitslose je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter im regionalen Vergleich (2011, 2015)



Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

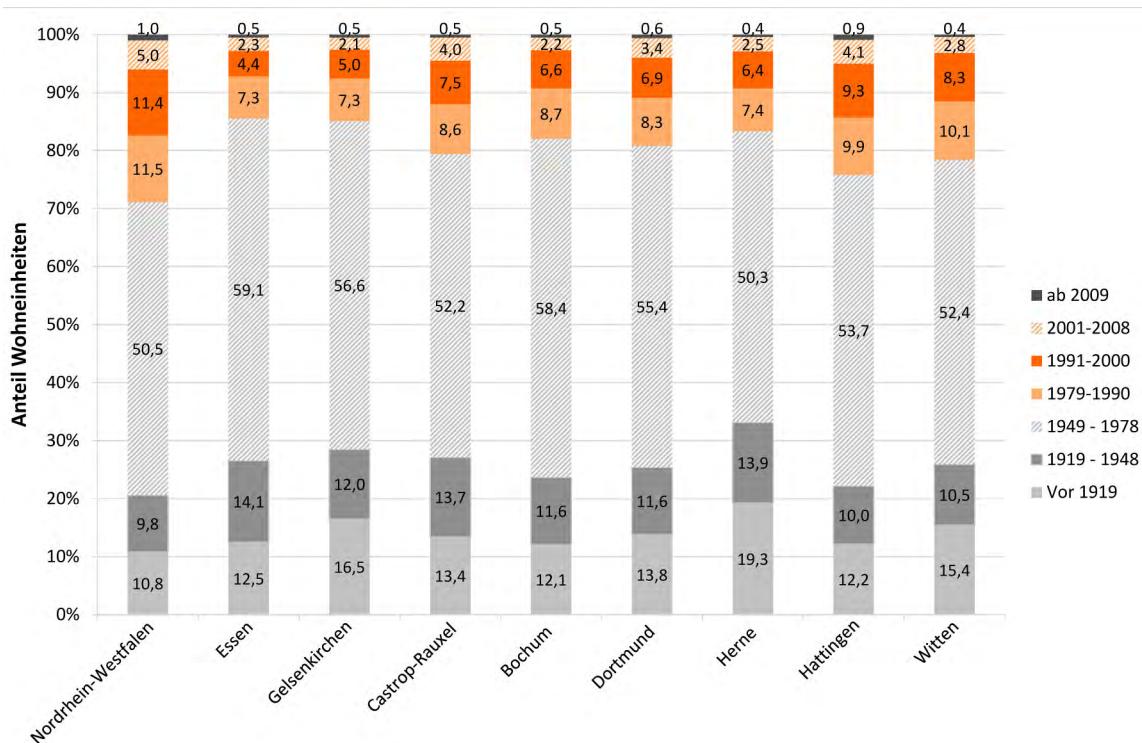
empirica

## 2. Der Wohnstandort Bochum

### Wohnungsbestand und Baustruktur

Der Wohnungsbestand in der Stadt Bochum ist insgesamt eher alt. Fast 60 % aller Wohnungen wurden zwischen 1949 und 1978 errichtet, lediglich der Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern ist in Teilen jünger. Der Altersstruktur des Wohnungsbestandes geschuldet, entsprechen viele Wohnungen in Hinsicht auf energetische Aspekte, Ausstattung etc. nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Der Wohnungsbestand in Bochum ist wie auch in den Nachbarstädten vom mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägt (mit rd. 78 % der Wohneinheiten). Gut die Hälfte der vorhandenen Wohneinheiten befindet sich im Besitz von Privatpersonen, ein Viertel gehört Wohneigentümergeinschaften und nur etwa ein Fünftel ist im Bestand von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften.

Abb. 7: Wohneinheiten nach Baualtersklassen im regionalen Vergleich, 2011



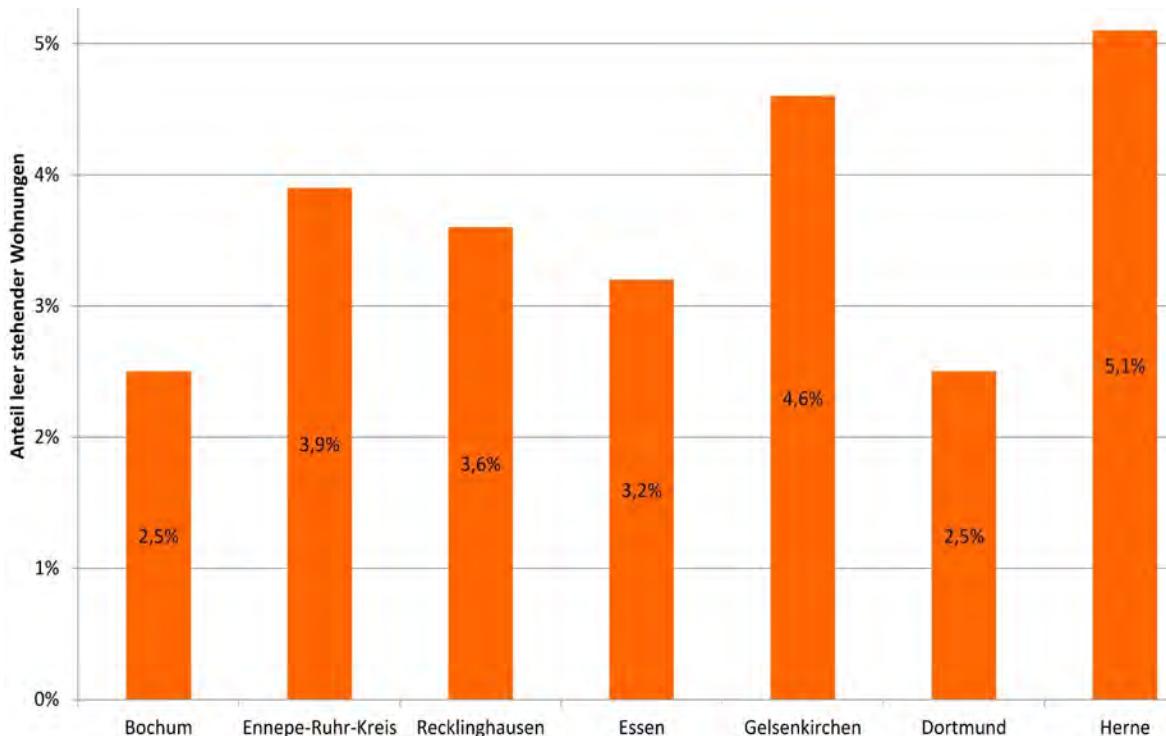
Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnungen

empirica

## Wohnungsleerstand

Bezogen auf den marktaktiven Wohnungsleerstand<sup>3</sup> ist seit 2010 ist eine moderate Abnahme zu verzeichnen, in 2015 lag er gemäß CBRE-empirica-Leerstandsindex bei 2,5 %. Im regionalen Vergleich verfügen Bochum und Dortmund über das geringste Leerstandsniveau, Herne und Gelsenkirchen über das höchste.

Abb. 8: Wohnungsleerstand<sup>4</sup> 2015 im regionalen Vergleich



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

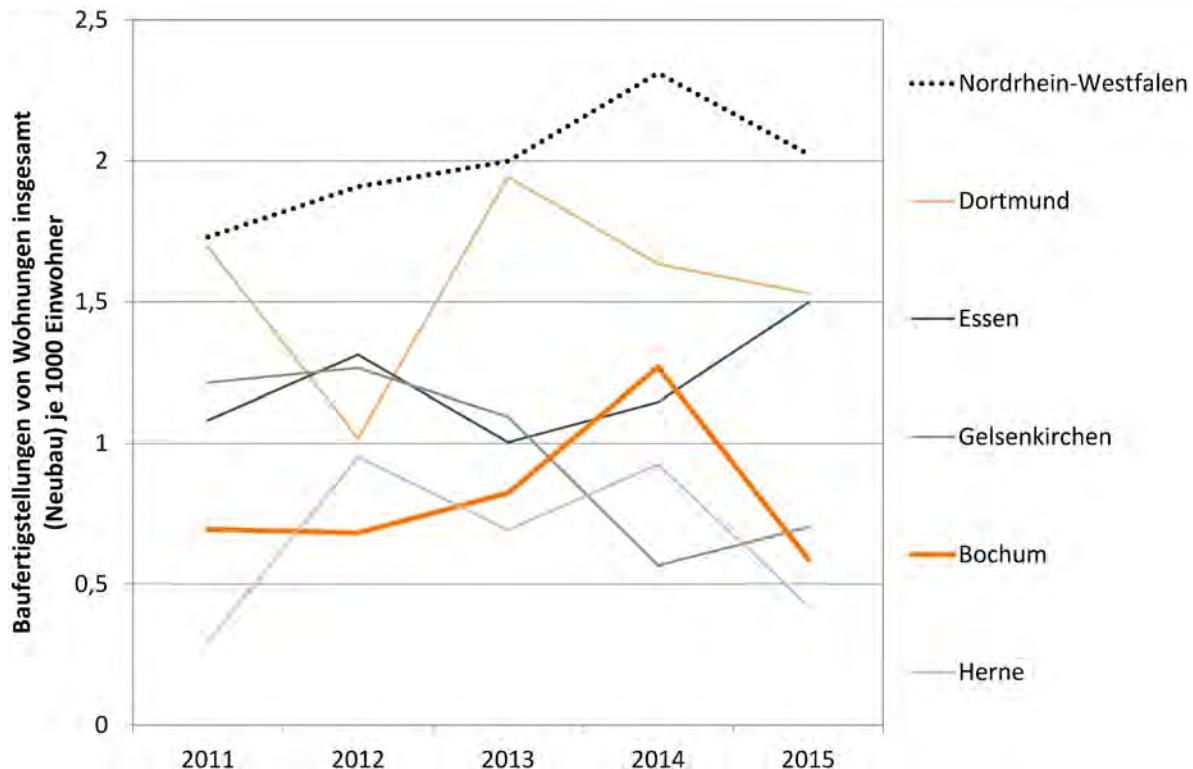
empirica

## 2. Der Wohnstandort Bochum

### Bautätigkeit

Die Bautätigkeit war in Bochum in den letzten Jahren eher verhalten. Die Zahl der Fertigstellungen sank insbesondere zwischen 2007 und 2012 deutlich. Dies zeigt sich ebenso an der Bauintensität (Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner), welche auch im regionalen Vergleich – abgesehen von einem sprunghaften Anstieg der Fertigstellungszahlen in 2014 – niedrig ausfällt. Im Bochumer Wohnungsbau der letzten Jahre dominierte dabei ein eher „unauffälliger“ Wohnungsbau in kleiner bis mittlerer Größenordnung. Es fehlen entsprechende Flächenangebote und überörtlich wahrnehmbare Vorzeigeprojekte.

Abb. 9: Bauintensität im regionalen Vergleich von 2011-2015\*



\* nur Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden, keine Wohneinheiten in Wohnheimen und Nichtwohngebäuden

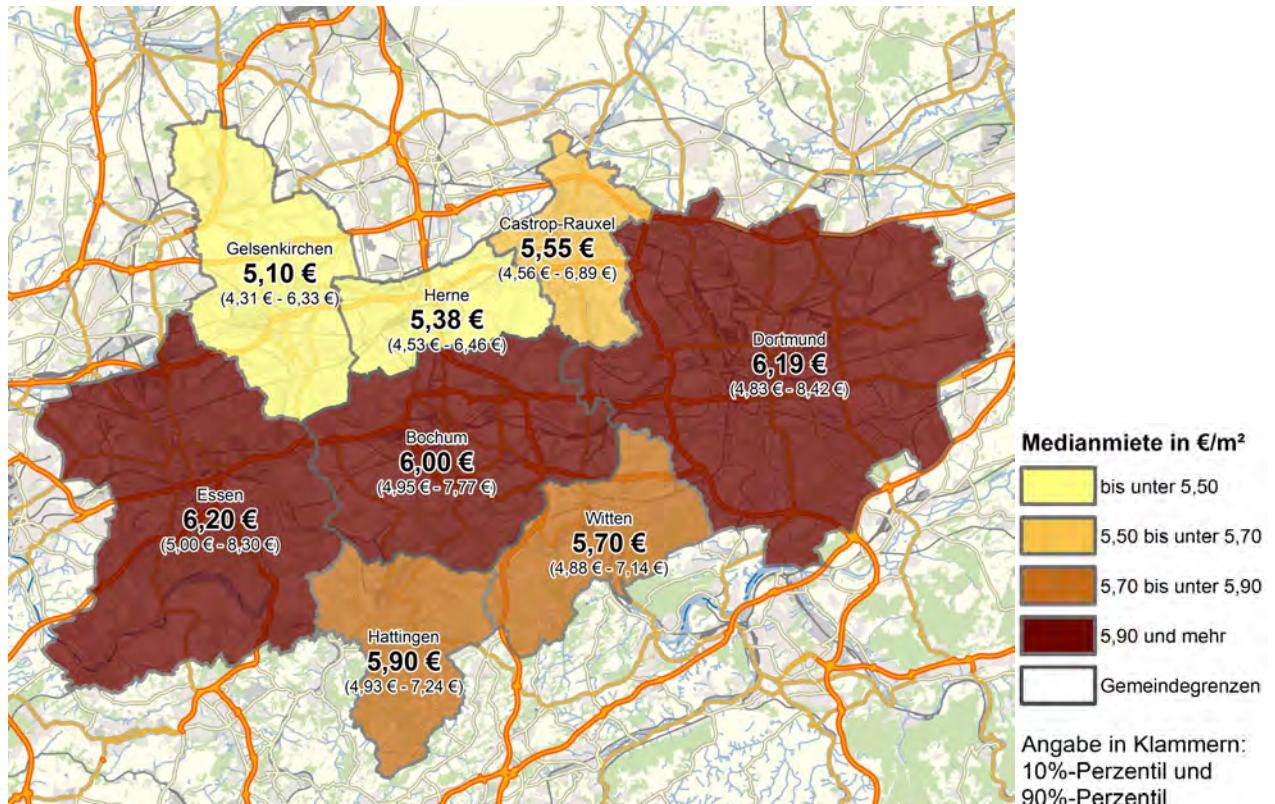
Quelle: IT.NRW

empirica

## Teilmärkte des Bochumer Wohnungsmarktes

Der Preis für Mietwohnungen in Bochum steigt stetig aber moderat an, die Differenz der Angebotsmieten von Bestands- und Neubauobjekten ist stark ausgeprägt. Mit einem durchschnittlichen Mietniveau von 6 €/m<sup>2</sup> liegt Bochum auf einem Niveau mit Essen und Dortmund. Auffällig ist der geringe Anteil von Neubauobjekten an allen angebotenen Objekten: Im Jahr 2016 lag dieser bei lediglich 1,6 %. Der Anteil der geförderten Wohnungen nimmt seit den 1980er Jahren ab und liegt aktuell noch bei rund 7 %.

Abb. 10: Angebotsmietpreise für Mietwohnungen in den Umlandgemeinden (Nettokaltmiete, Bestand und Neubau, Juli 2015 – Juni 2016)



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

empirica

Die Angebotskaufpreise<sup>5</sup> im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser steigen vor allem bei Neubauobjekten deutlich stärker als bei Bestandsobjekten. Im Vergleich mit den benachbarten Städten liegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser mit durchschnittlich 298.000 € in Bochum im mittleren Bereich.

Dies trifft auch auf das Segment der Eigentumswohnungen zu, wobei die Differenz der Angebotspreise von Neubau- und Bestandsobjekten deutlich ausgeprägter ist. Im regionalen Vergleich befinden sich die Angebotspreise für Eigentumswohnungen aber mit durchschnittlich rund 1.300 €/m<sup>2</sup> ebenfalls im mittleren Bereich. Der Anteil von Neubauobjekten an allen angebotenen Objekten lag im Jahr 2016 bei rund 11 %.

## Erläuterungen

<sup>1</sup>Die Arbeitsplatzzentralität drückt das Verhältnis zwischen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort aus. In Kommunen, in denen mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte arbeiten als wohnen, liegt der Wert über 1. Je höher dieser Wert ist, desto größer ist die Bedeutung der Kommune als Wirtschafts- und Arbeitsstandort.

<sup>2</sup>Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit und Anwender-INFO vom 26. April 2012.

<sup>3</sup>Der marktaktive Leerstand wird gemäß CBRE-empirica-Leerstandsindex jeweils unabhängig von der Dauer des Leerstandes zum Stichtag 31.12. erfasst. Er wird nur für Geschosswohnungen ausgewiesen. 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).

<sup>4</sup>Die Stadt Bochum ermittelt im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung den Leerstand regelmäßig und kleinräumig für das gesamte Stadtgebiet nach der sogenannten „Stromzählermethode“. Im Wohnungsmarktbarometer 2017 wurde erstmals eine Betrachtung auf Ebene der statistischen Viertel ergänzt (abzurufen unter [www.bochum.de/wohnungsmarktbericht](http://www.bochum.de/wohnungsmarktbericht)). Aufgrund unterschiedlicher Verfahren und Betrachtungszeiträume sind die Ergebnisse der städtischen Leerstandserhebung allerdings nicht mit dem CBRE-empirica-Leerstandsindex vergleichbar.

<sup>5</sup>Die genannten Durchschnittspreise basieren auf den Daten der empirica-Preisdatenbank. Diese umfasst kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierte Immobilieninserate aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte. Bei den angegebenen Durchschnittspreisen handelt es sich um die Medianwerte der Angebotspreise für im Zeitraum von Juli 2015 bis Juni 2016 zur Vermietung bzw. zum Verkauf stehende Wohnungen bzw. Immobilien.

# 3. Zielgruppen des Wohnungsmarktes

---

Wohnraum wird von verschiedenen Gruppen auf dem Wohnungsmarkt nachgefragt. Daher ist die Kenntnis, welche Nachfrager- bzw. Zielgruppen es am Bochumer Wohnungsmarkt gibt und welche Anforderungen sie an Standort und Immobilie haben, von großer Bedeutung. Erfahrungsgemäß ist eine an Lebensphasen orientierte Zielgruppenbetrachtung für den Wohnungsmarkt am besten geeignet.

Nachfolgend werden verschiedene Zielgruppen des Bochumer Wohnungsmarktes charakterisiert. Im Rahmen der durchgeführten Workshops und Expertengespräche haben sich diese als die maßgeblichen Nachfragergruppen herauskristallisiert.



Geplante Studentenwohnungen an der Laerheidestraße  
© ACMS Architekten, Wuppertal / rendertaxi, Aachen

# 3. Zielgruppen des Wohnungsmarktes

---

## Starterhaushalte

Mit rd. 57.000 Studierenden an den Bochumer Hochschulen und mehreren tausend Auszubildenden ist diese Zielgruppe für den Bochumer Wohnungsmarkt von großer Bedeutung. Die (angehenden) Studierenden bzw. Auszubildenden ziehen für Ausbildung oder Studium häufig aus dem Elternhaus aus und gründen alleine oder mit Partner/Freunden einen neuen Haushalt. Diese meist einkommensschwächeren Haushalte bevorzugen belebtere, urbane Standorte und legen großen Wert auf eine gute ÖPNV-Erreichbarkeit der Hochschulen/Ausbildungsstätten. In Bochum sind daher die Innenstadt und innen-stadtnahe Lagen oder Wohnorte in der Nähe der Hochschulen (z.B. Querenburg) gefragt.

Nach Erfahrung der befragten Wohnungsmarktakteure wohnen viele Studierende an Bochumer Hochschulen nicht in Bochum, sondern pendeln aus den benachbarten Städten täglich nach Bochum. Eine im Auftrag der Stadt Bochum durchgeführte Studierendenbefragung zum universitären Wohnen hat ergeben, dass nur 60 % der befragten Studierenden in Bochum wohnen<sup>6</sup>. Eine Ursache dafür könnte darin bestehen, dass es in Bochum zu wenige attraktive Wohnangebote für diese Zielgruppe gibt. Gemäß einer aktuellen Untersuchung zu bundesdeutschen Hochschulstandorten liegt Bochum auf Platz 5 der Städte mit den größten Nachfrageüberhängen beim Studentischen Wohnen<sup>7</sup>.

Im Rahmen der Befragung zum Universitären Wohnen wurden auch die Wünsche hinsichtlich der Wohnform abgefragt: Präferiert werden die eigene Mietwohnung sowie die Wohngemeinschaft. Dennoch

bildet das klassische Studentenwohnheim für gut ein Fünftel der befragten Studierenden die Wohnrealität. Obgleich Bochum unter den deutschen Hochschulstädten zu den günstigeren Wohnstandorten zählt, belegt dies, dass Studierende auch hier auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Eine vom Maklerhaus CBRE im Jahr 2014 bundesweit durchgeführte Befragung von Studierenden zeigt für Bochumer Studierende, dass die große Mehrheit (79 %) eine Zahlungsbereitschaft von bis zu 400 € monatlicher Warmmiete hat. Weitere rund 16 % können zwischen 400 und 500 € monatlich zahlen, lediglich 5 % auch höhere Mieten<sup>8</sup>.



Laufende Arbeiten im Neubaugebiet Mark'scher Bogen  
© Stadt Bochum

# 3. Zielgruppen des Wohnungsmarktes

---

## Familien

Familien sind eine wichtige Zielgruppe auf dem Bochumer Wohnungsmarkt. Zum Zeitpunkt des Zensus (2011) lebten rd. 35.200 Paarhaushalte mit Kindern und rd. 11.300 Alleinerziehende mit Kindern in der Stadt Bochum. Neben dem Familienhaushalt im traditionellen Verständnis (Mutter, Vater, Kind(er)), gibt es Alleinerziehendenhaushalte, gleichgeschlechtliche Paare mit Kindern sowie Patchwork-Familien. Die Zielgruppe ist in ihrer Zusammensetzung, hinsichtlich ihrer sozioökonomischen Strukturen und damit auch ihrer Nachfrage am Wohnungsmarkt folglich sehr heterogen.

Generell suchen Familien ausreichend großen Wohnraum (i.d.R. wenigstens vier Zimmer) mit einem familien- bzw. kindergerechten Wohnumfeld (hier zählen die Aspekte Sicherheit und Ruhe) und wohnortnaher Infrastruktur (für junge Familien zählt z.B. die Nähe zu Kitas und Grundschulen in höherem Maß als für Familien mit älteren Kindern).

Wichtiges Thema für Familien mit durchschnittlichen und überdurchschnittlichen Einkommen ist in Bochum (wie auch andernorts) die Eigentumsbildung. Die meisten Familien wünschen sich ein Einfamilienhaus, idealerweise in freistehender Form, aber auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind gefragt. Die befragten Bochumer Wohnungsmarkexperten berichten, dass ein „Mangel an geeigneten Objekten in Bochum besteht und viele Familien daher in den letzten Jahren in das Bochumer Umland gezogen sind. Es hätten deutlich mehr Einfamilienhäuser und Baugrundstücke in Bochum verkauft werden können“. Die Wanderungsverluste von Familienhaushalten

zugunsten der Nachbarstädte lassen sich auch statistisch nachweisen.

Vor Ort in Bochumer Neubaugebieten geführte Gespräche mit Familien unterstreichen die Angebotsknappheit: Befragte Familien haben oftmals mehrere Jahre nach einem qualitativ geeigneten und preislich akzeptablen Einfamilienhaus oder Baugrundstück in Bochum gesucht.

# 3. Zielgruppen des Wohnungsmarktes

---

## Einkommensstärkere Ein- und Zweipersonenhaushalte

Besonders Paare ohne Kinder haben aufgrund ihres doppelten Einkommens oftmals eine hohe Wohnkaufkraft. Es gibt aber auch zahlreiche Einpersonenhaushalte mit überdurchschnittlicher Kaufkraft. Demzufolge sind die Anforderungen an die Objektqualitäten hinsichtlich der Ausstattung hoch. Diese Zielgruppe optimiert ihre Wohnfläche und/oder ihren Wohnstandort und ist in der Lage bzw. bereit, höhere Mieten/Kaufpreise in einem Neubau zu finanzieren. Paare ohne Kinder haben aufgrund der überdurchschnittlichen Kaufkraft die größte Wahl-freiheit im Hinblick auf Standorte und Immobilien. Exklusivität und eine gute Wohnlage (häufig im Bochumer Süden und vereinzelt an zentraler gelegenen Standorten) spielen daher für diese Nachfragegruppe eine wichtige Rolle, ebenso wie die Nähe zu Freizeit- und Kultur-einrichtungen. In Bochum gibt es nach Einschätzung vieler befragter Wohnungsmarkt-akteure Nachfrage-überhänge bei dieser Zielgruppe. Es fehlt vor allem an qualitativ geeigneten Eigentumsangeboten (hochwertige Eigentumswohnungen). Diese Gruppe hat eine hohe Relevanz für Neubauangebote.





Wohngebäude im Quartier 100  
© empirica



Betreutes Wohnen an der Wichernstraße  
© Stadt Bochum

# 3. Zielgruppen des Wohnungsmarktes

---

## Senioren

Die Gruppe der älteren Menschen (60 Jahre und älter) macht mit rund 28 % (rund 103.000 Personen) bereits heute einen großen Anteil der Einwohner Bochums aus und wird zukünftig weiter zunehmen. Die Zielgruppe der Senioren setzt sich ebenfalls sehr heterogen zusammen, z.B. aus Menschen, die auf Unterstützung und Pflege angewiesen sind sowie Menschen, die ihren Alltag noch ohne große Einschränkungen aktiv gestalten können. Erhöhte bzw. hohe Anforderungen an die Barrierearmut bzw. -freiheit der Objekte charakterisiert die Zielgruppe. Außerdem ist für Senioren das Wohnumfeld bzw. der Sozialraum von großer Wichtigkeit: Häufig wollen sie in der Nähe ihrer Familien und bekannten Wege und Einrichtungen (z.B. Arzt, Friseur) bleiben. Als Umzugsmotive kommen eine Verkleinerung der Wohnfläche, eine Standortoptimierung mit Nähe zu Infrastruktureinrichtungen oder die Reduzierung der Wohnkosten in Betracht. Aufgrund des Anlagedrucks ist für einen Teil der Zielgruppe auch der Kauf einer Eigentumswohnung attraktiv. Nach groben Schätzungen befragter Wohnungsmarktakteure wohnen in Bochum etwa 50 % der Seniorenhaushalte, die ihr Einfamilienhaus verkaufen, im Anschluss in einer Eigentumswohnung.

In Bochum zeigt die Erfahrung der befragten Wohnungsmarktakteure, dass barrierefreier Wohnraum im Bestand knapp ist. Für Senioren, die bisher im Einfamilienhaus leben und sich nun verkleinern wollen, mangelt es an passenden Miet- und Eigentumsangeboten mit altersgerechter Ausstattung.

# 3. Zielgruppen des Wohnungsmarktes

## Einkommensschwache Haushalte

Die Zielgruppe der Haushalte mit geringem Einkommen überschneidet sich mit den zuvor dargestellten, primär an Lebensphasen orientierten Zielgruppen. Sie ist aber aus wohnungspolitischen Gründen von großer Bedeutung für Bochum und sollte daher gesondert betrachtet werden. Die Zielgruppe setzt sich vielfältig zusammen: Ihr gehören sowohl Ein- und Zweipersonenhaushalte jeden Alters (z.B. Starterhaushalte, Geringverdienerhaushalte und Senioren) als auch Familien (hier insbesondere Alleinerziehende) an.

Ein zentrales Kriterium für Haushalte mit geringem Einkommen ist der Mietpreis, die Nachfrage fokussiert sich auf Wohnraum im unteren Preissegment. Etwa die Hälfte der Einwohner Bochums hat Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, d.h. zum Bezug einer geförderten Wohnung innerhalb der Mietpreisgrenzen der Landeswohnraumförderung. Aufgrund ihrer eingeschränkten Wohnkaufkraft sind diese Haushalte oftmals darauf angewiesen, ihr angestammtes Wohnumfeld in einem vergleichsweise großen Radius zu verlassen, wenn sie dort keine adäquaten Angebote vorfinden.

Ausgehend von den im Jahr 2015 in der Stadt Bochum ausgestellten Wohnberechtigungsscheinen bilden kleine Haushalte die mengenmäßig größte Gruppe unter den wohnungssuchenden einkommensschwachen Haushalten. Zwei Drittel sind Ein- und Zweipersonenhaushalte, ein Drittel Mehrpersonenhaushalte, darunter vermutlich der größte Anteil Familien. Familien mit geringen Einkommen (hierzu zählen nach Erfahrung der lokalen Akteure vor allem Familien mit mehr als zwei Kindern, Geringverdiener- und Allein-

erziehendenhaushalte) mangelt es den Experten zufolge an ausreichend großen Wohnungen, wobei die Anzahl der Zimmer häufig wichtiger ist als die Wohnfläche. Viele Bochumer Familien mit geringen Einkommen leben daher in beengter Wohnsituation.

## Geflüchtete

Wie die Wanderungsbilanz der Stadt Bochum zeigt, spielen Zuwanderer aus dem Ausland für die Stadt eine wichtige Rolle. Vor dem Hintergrund der Flüchtlingszuwanderung wird diese Zielgruppe die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt auch zukünftig stark mitbeeinflussen. Allerdings gibt es in Bochum auch viele Zugewanderte ohne Fluchthintergrund. Es muss also nach dem Grund der Zuwanderung nach Bochum unterschieden werden: Zuweisung oder freie Wohnsitzentscheidung. Gemein ist den neu Zugewanderten, dass häufig die Nähe zu Mitgliedern des jeweiligen Kulturkreises (Community) gesucht wird.

Die Gruppe der Geflüchteten wird kurz- und mittelfristig nach Einschätzung der Akteure eher Mietwohnungen nachfragen. So ist abzusehen, dass viele Haushalte mit Fluchthintergrund zunächst über ein geringes Einkommen verfügen werden und entsprechend preisgünstige Wohnungen nachfragen (s. Einkommensschwache Haushalte).



Quartier Hammer Park mit geförderten und freifinanzierten Wohnungen  
© VBW Bauen und Wohnen GmbH

# 3. Zielgruppen des Wohnungsmarktes

---

## Gemeinschaftsorientierte Haushalte

Gemeinschaftsorientierte Haushalte können Menschen unterschiedlichen Alters und Haushaltstyps umfassen (häufig 50+, aber auch Alleinerziehende und Familien). Diese Haushalte suchen häufig nach neuen Wegen, um gemeinschaftlich und gleichzeitig selbständig zu wohnen und organisieren sich in verschiedenen Rechtsformen, z.B. Genossenschaften, Gesellschaften bürgerlichen Rechts oder Vereinen. Im Vergleich zur klassischen (jungen) Wohngemeinschaft wünschen gemeinschaftsorientierte Haushalte mehr Privatheit. Motive sind u.a. gegenseitige Unterstützung im Alltag, Vermeidung von Isolation und Einsamkeit sowie Kostenreduzierung.

Die Zielgruppe ist Indikator eines sich stärker nachfrageseitig ausdifferenzierenden Wohnungsmarktes. Zwar spielen gemeinschaftliche Wohnformen und Wohnprojekte sowie Baugruppen derzeit mengenmäßig in Bochum eine nachrangige Rolle. Dies ist aber nicht ausschließlich als Ausdruck einer geringen Nachfrage, sondern auch als Ergebnis bislang relativ geringer Aktivitäten auf der Angebotsseite zu interpretieren.





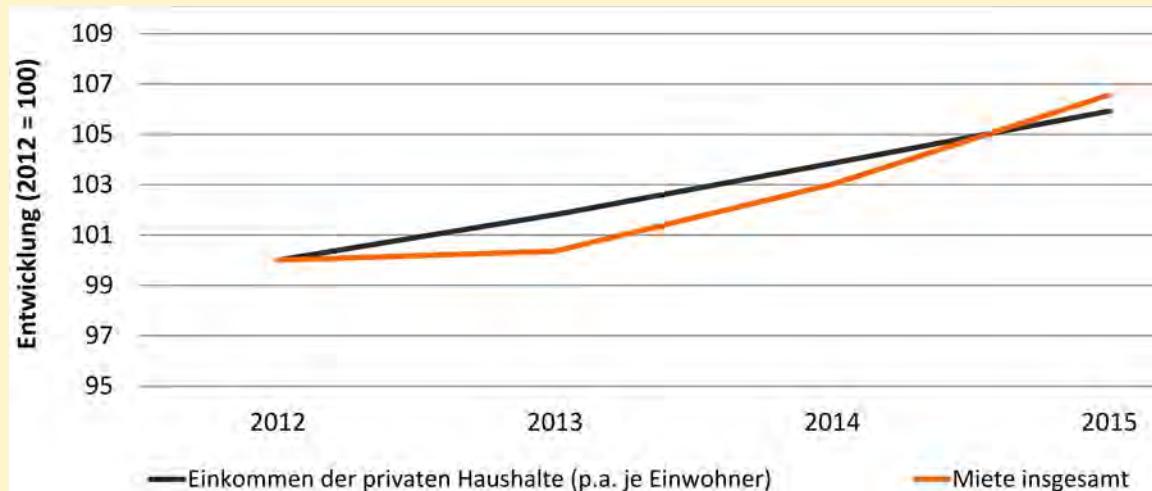
Beginnhof in Kornharpen  
© empirica

### 3. Zielgruppen des Wohnungsmarktes

#### Finanzierbarkeit von Mietwohnraum für verschiedene Haushaltstypen

Die Gegenüberstellung von Mietpreisentwicklung und Einkommensentwicklung privater Haushalte zeigt für Bochum eine leicht schwankende, aber insgesamt ausgeglichene Entwicklung. Wenngleich in 2015 ein Anstieg des Mietniveaus zu verzeichnen war, hat sich in Bochum die Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt in der Gesamtbetrachtung aus Sicht der nachfragenden Haushalte seit 2012 verbessert. Eine tiefergehende Untersuchung zeigt jedoch, dass eine problematische Wohnungsmarktsituation vor allem für Alleinerziehenden- und Singlehaushalte mit geringem Einkommen festzustellen ist. Diese können sich oftmals nur ausgewählte Mietwohnungen in günstigeren Lagen des Stadtgebietes leisten. Am wenigsten problematisch gestaltet sich die Wohnungssuche erwartungsgemäß für Paare ohne Kinder.

Abb. 11: Angebotsmieten und Einkommen privater Haushalte in Bochum 2012-2015



Quelle: Mikrozensus, Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, empirica-Preisdatenbank  
(Basis: empirica-systeme)

empirica

#### Erläuterungen

<sup>6</sup> vgl. Studie Universitäres Wohnen in Bochum, Georg & Ottenströer (September 2011)

<sup>7</sup> vgl. Scoring der Angebots- und Nachfragesituation im Segment Studentisches Wohnen – 69 Städte im Fokus, bulwiengesa (Juni 2016)

<sup>8</sup> vgl. CBRE Marktreport Studentisches Wohnen 2014/2015

## 4. Fokusräume

---

Die bestehenden Unterschiede in den Teilräumen des Bochumer Wohnungsmarktes erfordern jeweils unterschiedliche Herangehensweisen, um die wohnungspolitischen Zielsetzungen umzusetzen. Ausgehend von den jeweiligen Entstehungsphasen, Bautypologien, Nutzungen und der Zusammensetzung der Bewohnerschaft stellt sich die jeweilige kleinräumige Entwicklung in den Stadtteilen und Quartieren unterschiedlich dar.

Um diese besser erfassen zu können, wurde auf Basis der 154 statistischen Viertel zunächst eine räumliche Typisierung erstellt. Aus dieser wurden Fokusräume abgeleitet, auf deren künftige Entwicklung ein Augenmerk zu legen ist. Wo erforderlich können anhand einer vertieften Betrachtung individuelle Handlungsbedarfe und -optionen ermittelt werden.

# 4. Fokusräume

---

## Ermittlung der Fokusräume

Zur Erstellung der Typisierung der statistischen Viertel wurden Informationen aus der kleinräumigen Flächennutzungskartierung mit soziodemografischen, bautypologischen und -strukturellen Daten verschnitten. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Typen erfolgte über ein Regelwerk, das auf Schwellenwerten basiert. Im Ergebnis wurden auf diese Weise Viertel differenziert, die durch Einfamilienhaustypologien, Geschosswohnungstypologien oder gemischte Bautypologien unterschiedlicher Baualterklassen geprägt sind. Daneben wurden Viertel identifiziert, in welchen Dienstleistungsnutzungen, gewerbliche/industrielle Nutzungen, Freiraum bzw. sonstige Nutzungen dominieren.

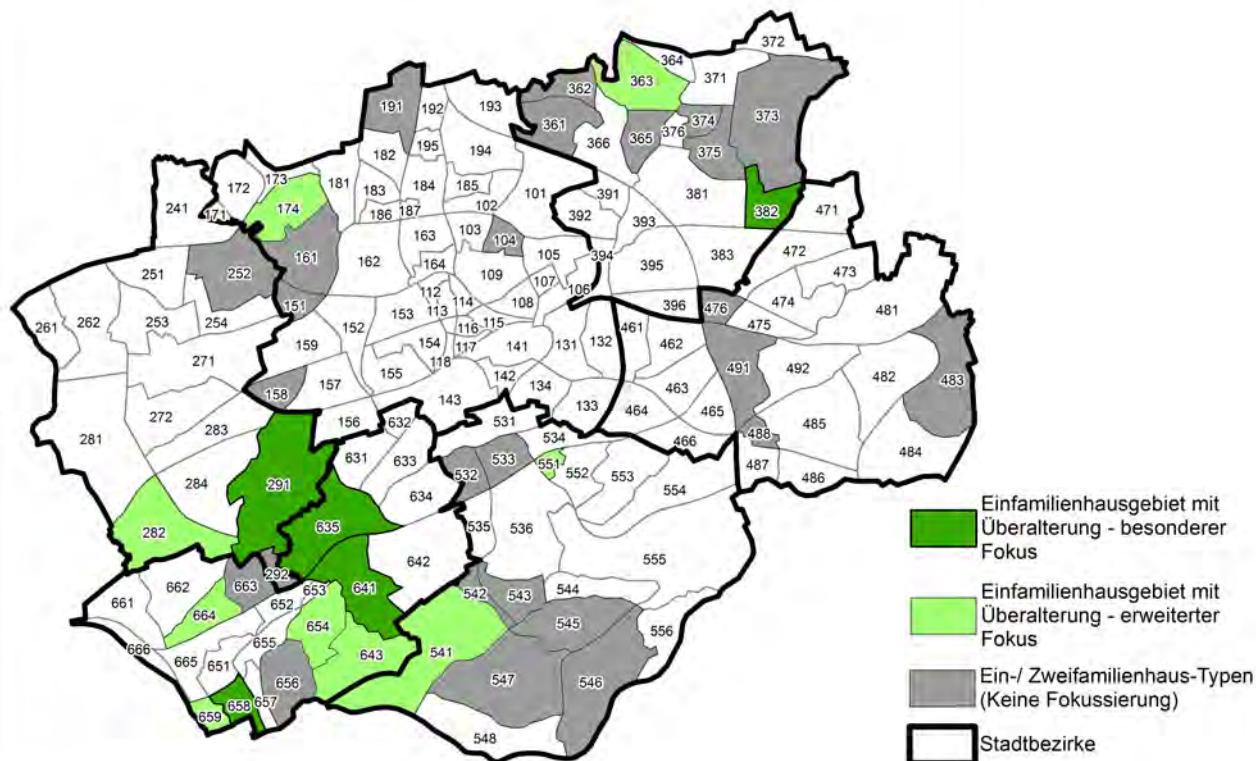
Um daraus die Fokusräume abzuleiten, wurden zunächst thematische Handlungsbereiche definiert und relevante statistische Indikatoren ermittelt. Wie bei der Typisierung wurden die Fokusräume mittels eines Regelwerkes abgeleitet, das auf Schwellenwerten basiert. Einzelne Fokusräume wurden in einem weiteren Schritt jeweils in Gebiete mit besonderem oder erweitertem thematischen Fokus unterteilt. Diese auf statistischen Daten beruhende Priorisierung versteht sich als Arbeitsgrundlage, um im Bedarfsfall unterstützt durch vertiefende quantitative und qualitative Betrachtungen über kleinräumige Handlungserfordernisse und -möglichkeiten entscheiden zu können.

## Alternde Einfamilienhausgebiete

Alternde Einfamilienhausgebiete weisen einen hohen Altersquotienten<sup>9</sup> auf ( $\geq 60$ ). Darüber hinaus verfügen sie über einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten (Gebiete mit besonderem Fokus  $\geq 40\%$ , Gebiete mit erweitertem Fokus  $\geq 30\%$ ). Sie finden sich vor allem im Südwesten von Bochum.

Eine Herausforderung kann in diesen Gebieten darin bestehen, den Generationenwechsel zu unterstützen. Voraussetzung dafür ist ein entsprechendes Angebot an seniorenrechtlichem Wohnraum in Neubau und Bestand.

Abb. 12: Alternde Einfamilienhausgebiete



Quelle: eigene Kategorisierung, Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster sowie Fachbereich Statistik und Stadtforschung empirica

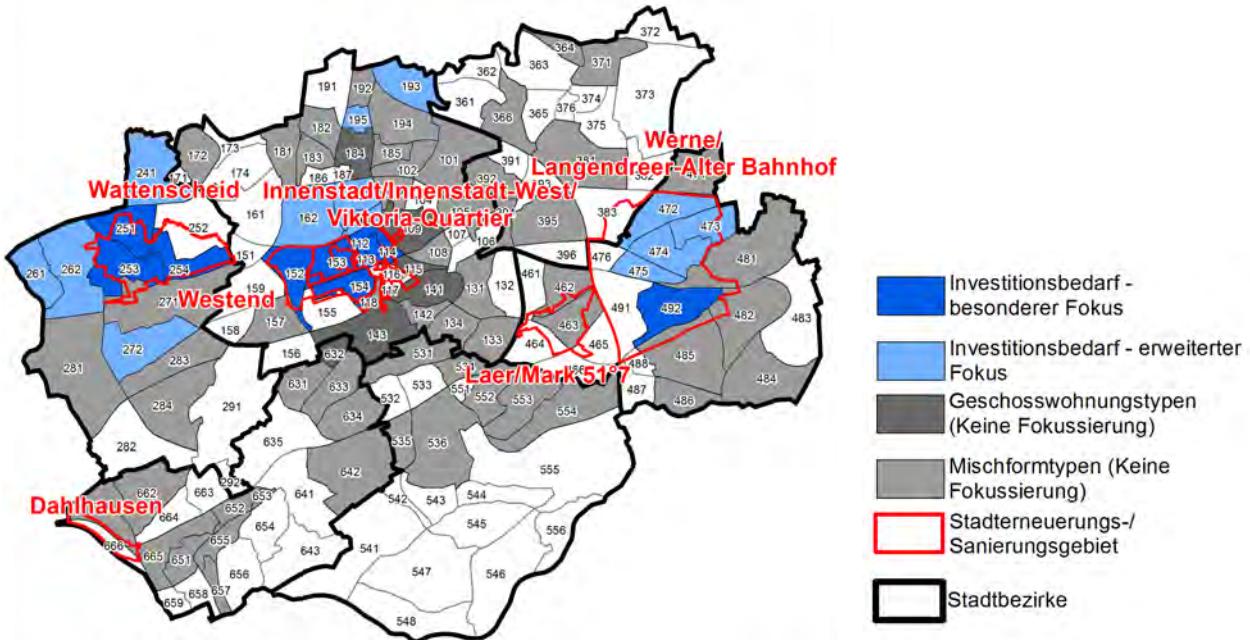
# 4. Fokusräume

## Gebiete mit Investitionsbedarf

Unter den Gebieten mit Investitionsbedarf befinden sich Geschosswohnungsgebiete sowie Viertel mit gemischter Bautypologie. Sie weisen einen Immobilienindex<sup>10</sup> von unter 0,2 (Gebiete mit besonderem Fokus) bzw. unter 0,4 auf (Gebiete mit erweitertem Fokus). Darüber hinaus sind sie durch einen vergleichsweise geringen Anteil selbstnutzender Eigentümer (< 30 %) und einen vergleichsweise hohen Anteil von Personen im SGB II-Bezug (≥ 15 %) gekennzeichnet. Gebiete mit Investitionsbedarf finden sich vor allem im Nordwesten von Bochum, zum Teil auch im Osten.

Viele dieser Gebiete überlagern sich mit bestehenden Stadterneuerungs- und Sanierungsgebieten. In diesen werden bereits städtebauliche Maßnahmen umgesetzt, um gezielte Entwicklungsimpulse zu setzen und auf eine langfristige Stabilisierung hinzuwirken.

Abb. 13: Gebiete mit Investitionsbedarf überlagert mit Stadterneuerungs-/Sanierungsgebieten



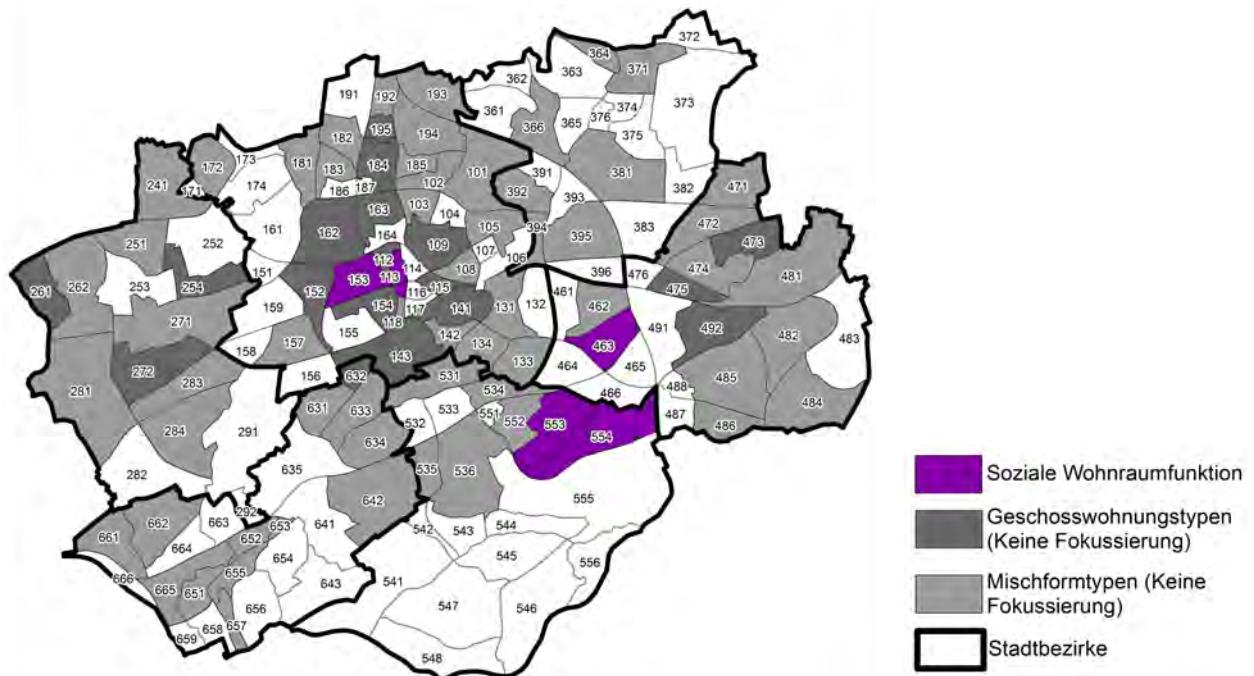
Quelle: eigene Kategorisierung, Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster sowie Fachbereich Statistik und Stadtforschung empirica

## Gebiete mit sozialer Wohnraumfunktion

Unter den Gebieten mit sozialer Wohnraumfunktion befinden sich Geschosswohnungsgebiete sowie Viertel mit gemischter Bautypologie. Sie haben die höchste Dichte an Personen im SGB II-Bezug ( $\geq 20\%$ ) sowie einen hohen Anteil geförderter Wohnungen ( $\geq 10\%$ ). Die Gebiete befinden sich in zentralen sowie südöstlichen Lagen Bochums.

Mit Blick auf das Auslaufen bestehender Bindungen im geförderten Wohnungsbau besteht eine zentrale Herausforderung in der Sicherstellung eines adäquaten Wohnraumangebotes im niedrigpreisigen Segment. In den Gebieten mit sozialer Wohnraumfunktion ist ein besonderes Augenmerk auf die Erhaltung bzw. Neuschaffung sozialintegrativer Angebote zu richten.

### Ab. 14: Gebiete mit sozialer Wohnraumfunktion



Quelle: eigene Kategorisierung, Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster sowie Fachbereich Statistik und Stadtforschung empirica

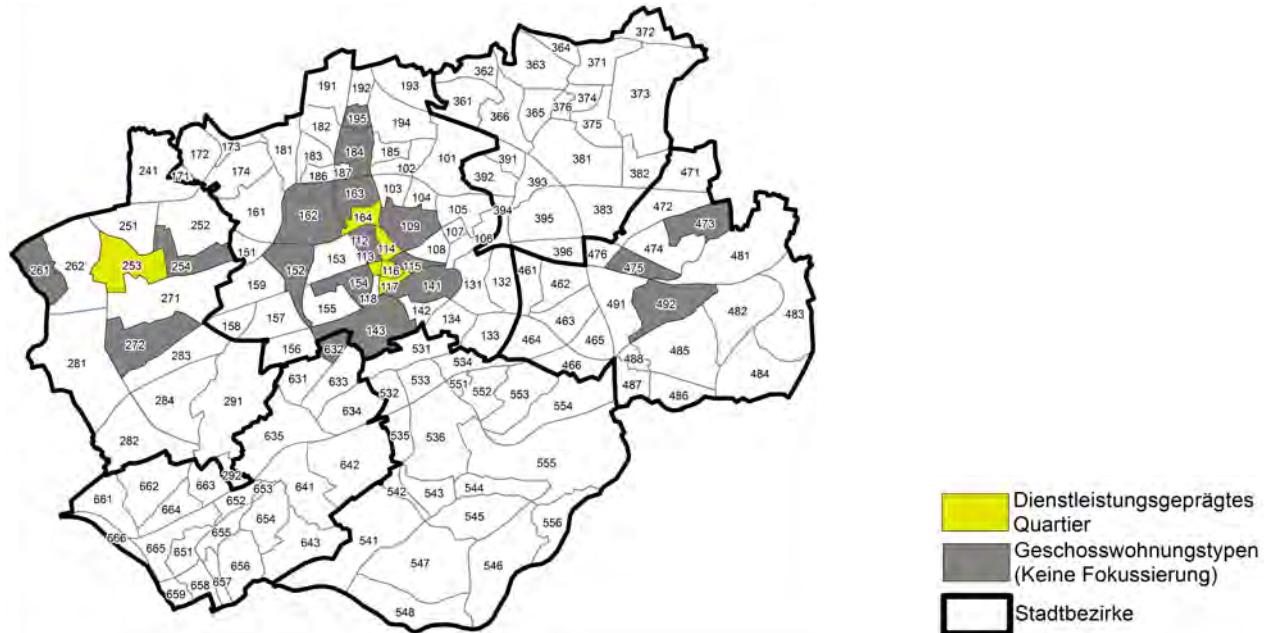
# 4. Fokusräume

## Dienstleistungsgeprägte Gebiete (Citylagen)

Das Bochumer Stadtzentrum und das Wattenscheider Zentrum kennzeichnen sich durch dienstleistungsgeprägte Lagen. Damit sind Geschosswohnungsgebiete gemeint, die durch einen hohen Dienstleistungsanteil charakterisiert sind (Anteil Mischbaufläche > 25 %). Teilweise weisen diese auch Investitionsbedarfe auf bzw. übernehmen eine soziale Wohnraumfunktion.

Wohnquartiere in Citylagen bieten unter anderem durch kurze Wege zu verschiedensten Einrichtungen viele Vorteile, zugleich sind sie jedoch durch hohe Bebauungsdichte und hohes Verkehrsaufkommen häufig besonderen Belastungen ausgesetzt. In Bochum wird die nachhaltige Entwicklung dieser Gebiete vorangetrieben: Das Wattenscheider Zentrum ist bereits Stadterneuerungsgebiet, für die Bochumer Innenstadt ist die Aufstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in Vorbereitung.

Abb. 15: Dienstleistungsgeprägte Gebiete (Citylagen)

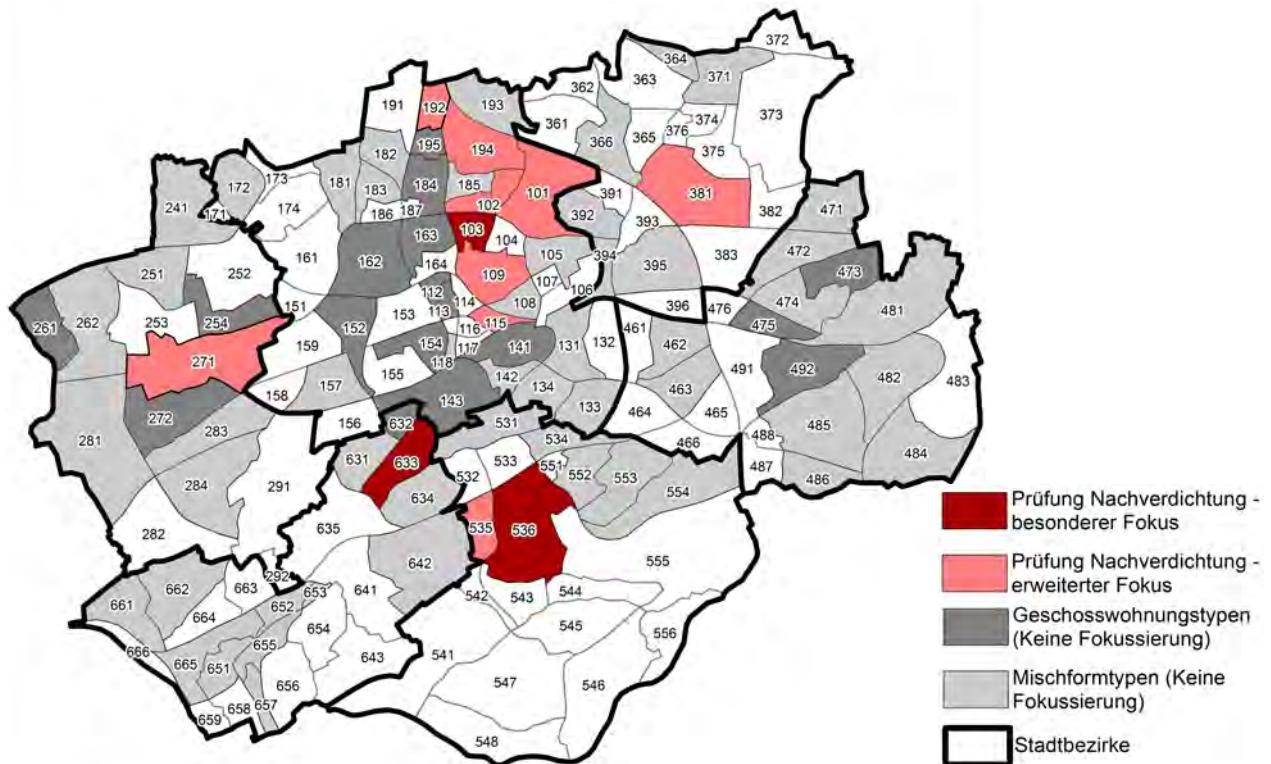


Quelle: eigene Kategorisierung, Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster sowie Fachbereich Statistik und Stadtforschung empirica

## Gebiete mit Suchfokus Nachverdichtungspotenziale

Um Gebiete mit Potenzial für Nachverdichtungen zu ermitteln, wurden Geschosswohnungsgebiete sowie Viertel mit gemischter Bautypologie betrachtet. Die Bandbreite der Einwohnerdichte<sup>11</sup> in diesen Gebietstypen reicht von rund 8.000 bis rund 32.000 Einwohner/km<sup>2</sup>. Bei den Gebieten mit Suchfokus Nachverdichtungspotenziale handelt es sich um Viertel mit vergleichsweise geringer Wohndichte: Liegt der Wert unter 12.000 Einwohner/km<sup>2</sup> Wohnbaufläche handelt es sich um Prüfräume mit besonderem Fokus, liegt er zwischen 12.000 und 15.000 Einwohner/km<sup>2</sup> Wohnbaufläche sind es Prüfräume mit erweitertem Fokus.

Abb. 16: Gebiete mit Suchfokus Nachverdichtungspotenziale



Quelle: eigene Kategorisierung, Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster sowie Fachbereich Statistik und Stadtforschung empirica

# 4. Fokusräume

---

Der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung kommt vor dem Hintergrund des zunehmend knapper werdenden Baulands eine wichtige Bedeutung zu. Allein durch die Aufstockung von Wohnungsbeständen besteht in Bochum gemäß einer aktuellen Studie die Chance, neuen Wohnraum in beachtlicher Größenordnung zu schaffen<sup>12</sup>. Die identifizierten Gebiete sind näher zu betrachten, um Potenziale für eine behutsame, standortangepasste Nachverdichtung zu heben.

## Erläuterungen

<sup>9</sup> Der Altersquotient gibt die Zahl der älteren Menschen (60 Jahre und älter) je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (18 bis 59 Jahre) wieder.

<sup>10</sup> Der auf Ebene der statistischen Bezirke errechnete Immobilienindex setzt sich aus den gleichgewichteten Komponenten Leerstandsindex, Mietniveau 2015/2016, Eigentumsquote sowie den Einschätzungen der Immobilienexperten (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2015) zusammen. Die Skala reicht von 0 (= belastet) bis 1 (= stabil).

<sup>11</sup> Zugrunde liegt die zu den Wohnbauflächen ins Verhältnis gesetzte Einwohnerzahl in den statistischen Vierteln.

<sup>12</sup> vgl. Deutschland-Studie 2015: Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen, Technische Universität Darmstadt/Pestel Institut (Februar 2016)

# 5. Wohnraumbedarfsprognose

---

Um den festgestellten Defiziten im Bochumer Wohnungsangebot zu begegnen, ist eine intensivierte Neubautätigkeit notwendig: Kurzfristig sind jährlich 800 neue Wohneinheiten im Neubau zu errichten, darunter 200 im geförderten Segment.

Um den Wohnraumbedarf zu ermitteln, ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung grundlegend. Im Folgenden werden verschiedene Szenarien der Entwicklung des Wohnungsmarktes Bochum dargestellt. Die Stadt Bochum möchte mit einer aktiven wohnungspolitischen Strategie die zukünftige Entwicklung steuern und Anreize für verstärkte Investitionen in Neubau und Bestand setzen.

# 5. Wohnraumbedarfsprognose

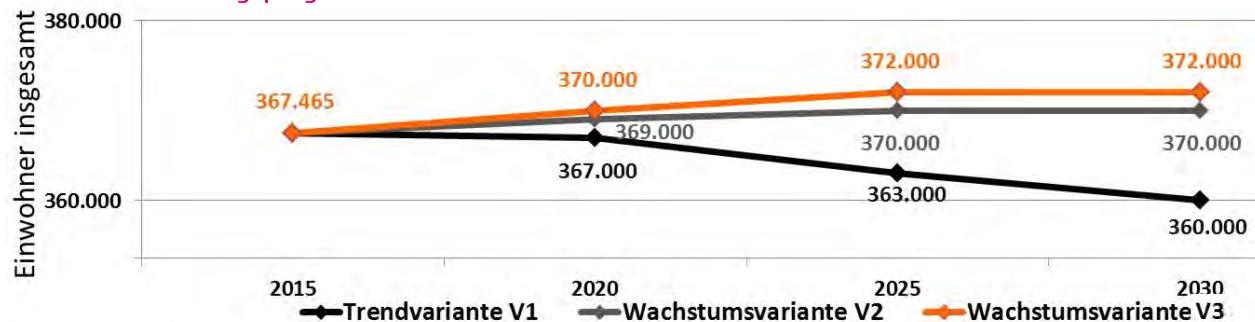
## Bevölkerungsprognose

Grundlage für die Wohnraumbedarfsprognose bildet eine Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2015 bis 2030. Diese beruht auf der Prognose der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Saldo der Geburten und Sterbefälle) sowie der Wanderungen (Saldo der Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenze). Für die Prognose der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist die Einwohnerstatistik maßgeblich: Da wesentliche Parameter wie die Alters- und Geschlechtsverteilung bekannt sind, lässt sie sich unter Berücksichtigung der bisherigen altersspezifischen Geburts- und Sterbequoten relativ gut vorausberechnen. Die Wanderungsbewegungen unterliegen hingegen deutlich stärkeren Schwankungen. Durch die Zuwanderung von Geflüchteten aus den globalen Krisenregionen haben sich diese ab 2015 besonders dynamisch entwickelt, woraus bundesweit maßgebliche Bevölkerungszunahmen resultierten. Zusätzlich zur Vorausberechnung der regulären Wanderungen wurden daher spezielle Annahmen zur künftigen Flüchtlingszuwanderung getroffen.

Die Bevölkerungsprognose wurde in drei Varianten gerechnet, die getroffenen Annahmen jeweils in drei Fünfjahres-Zeiträumen (2016 bis 2020, 2021 bis 2025 sowie 2026 bis 2030) fortgeschrieben. Alle Prognosevarianten berücksichtigen die Flüchtlingszuwanderung gleichermaßen<sup>13</sup>. Die Trendvariante V1 unterstellt eine Fortschreibung der bisherigen Entwicklung in der Stadt Bochum. Ausgehend von den getroffenen Annahmen kann der Zuzug Asylsuchender den Bevölkerungsrückgang nur in begrenztem Maße abbremsen, sodass die Bevölkerungszahl bis 2030 auf rund 360.000 sinkt.

Neben der Trendvariante wurden zwei Wachstumsvarianten gerechnet. Die Wachstumsvariante V2 setzt auf der Trendvariante auf, d.h. sie übernimmt die allgemeinen Grundannahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung und zur Wanderung. Zusätzlich wird sie um zielgruppenspezifische Annahmen zur Zuwanderung erweitert: Diese gehen davon aus, dass künftig Zuzüge bei Auszubildenden und Studieren-

Abb.17: Bevölkerungsprognose der Stadt Bochum 2015 bis 2030



Quelle: eigene Kategorisierung, Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster sowie Fachbereich Statistik und Stadtforschung empirica

den, jungen Beschäftigten, Familien sowie Senioren erzielt werden können. Über den Gesamtbetrachtungszeitraum ergibt sich dadurch ein leichtes Bevölkerungsplus, sodass die Einwohnerzahl im Jahr 2030 rund 370.000 beträgt.

Die Wachstumsvariante V3 sattelt wiederum auf der Wachstumsvariante V2 auf. Hinzu kommt eine zusätzliche zielgruppenspezifische Annahme zur Zuwanderung: Die Wachstumsvariante V3 nimmt einen deutlich höheren Zuzug von Familien aus den Nachbarstädten an. Zugrunde liegt die Erwartung, dass durch die verstärkte Bereitstellung von familiengerechtem Wohnraum die ungedeckte Nachfrage aus den Nachbarstädten abgeschöpft wird. Dadurch würde künftig eine stärkere Familienzuzug nach Bochum stattfinden und der Abwanderungstrend von Familien in das Umland somit umgekehrt. Die Bevölkerungszahl steigt bei der Wachstumsvariante V3 auf rund 372.000 im Jahr 2030.

Die Entscheidung für eine Prognosevariante ist zugleich die Entscheidung für oder gegen eine aktive wohnungspolitische Strategie. Bei den am Erstellungsprozess beteiligten Akteuren herrschte Einigkeit darüber, dass die Trendvariante nicht Ziel der künftigen Entwicklung sein kann. Die Chancen für Wachstum sollen in Bochum künftig besser genutzt werden. Dementsprechend wurde die Wachstumsvariante V3 als Zielvariante gewählt.

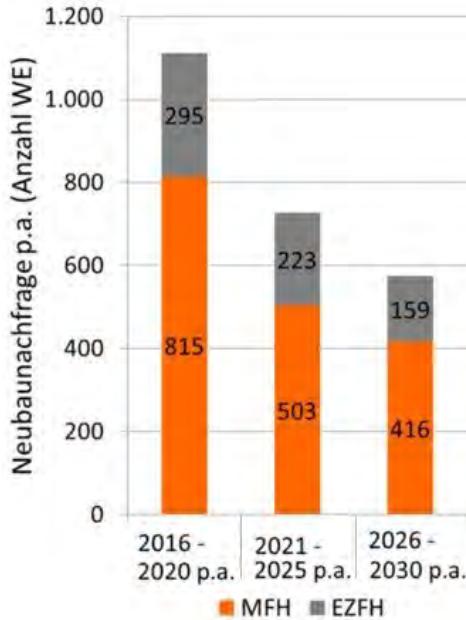
## Prognose der Neubaunachfrage

Entscheidend für die Wohnungsnachfrage sind nicht die Einwohner, sondern die Haushalte, genauer die wohnungsnachfragenden Haushalte<sup>14</sup>. Mit steigender Einwohnerzahl steigt auch die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte. Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH-Nachfrage) bzw. Mehrfamilienhäusern (MFH-Nachfrage) wird über die Zahl der bewohnten Wohnungen in EZFH bzw. MFH abgeschätzt. Der jährliche Zuwachs an EZFH- bzw. MFH-Nachfragern entspricht der jährlichen Neubaunachfrage.

Im Zeitraum von 2016 bis 2020 ergibt sich demnach eine jährliche Neubaunachfrage in Höhe von 815 Wohneinheiten (WE) in Mehrfamilienhäusern sowie 295 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Zwischen 2026 und 2030 halbiert sich diese mit 416 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sowie 159 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern etwa.

# 5. Wohnraumbedarfsprognose

Abb. 18: Neubaunachfrage in Bochum 2016-2030 (V3)



Quelle: eigene Kategorisierung, Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster sowie Fachbereich Statistik und Stadtforschung empirica

## Ermittlung des Neubaubedarfs

Die zuvor ermittelte Neubaunachfrage ist nicht mit dem zukünftigen Neubaubedarf gleichzusetzen. Dazu sind zunächst die demografische Nachfrage sowie die qualitative Zusatznachfrage näher zu betrachten. Die demografische Nachfrage bildet den mengenmäßig erforderlichen Neubau ab. Durch Veränderungen der Einwohnerzahl, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte entsteht entweder ein demografisch bedingter Neubaubedarf oder Überhang. Da pro wohnungsnachfragendem Haushalt eine Wohnung benötigt wird, macht eine Zunahme der Haushaltszahl den Neubau von Wohnungen in der entsprechenden Größenordnung erforderlich. Bei einer Abnahme der wohnungsnachfragenden Haushalte entsteht hingegen ein quantitativ bedingter Überhang, weil Wohnungen aufgrund fehlender mengenmäßiger Nachfrage leer fallen.

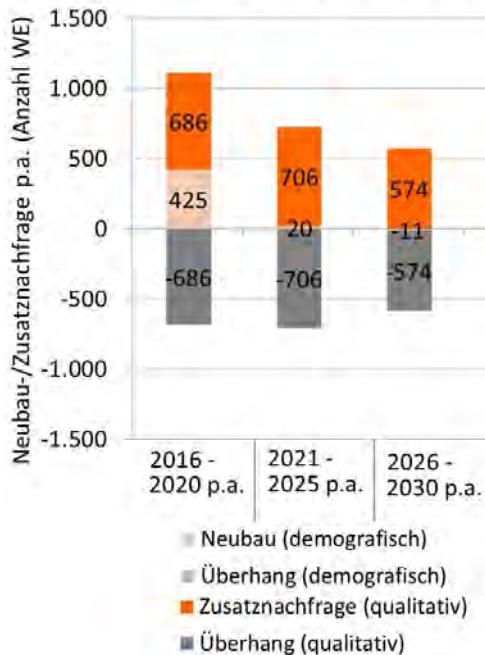
Darüber hinaus ist die qualitative Zusatznachfrage relevant. Sie entsteht durch veränderte Wohnpräferenzen (z.B. altersgerechte Ausstattung, größere Wohnflächen, zentralere Lagen), die nicht im Wohnungsbestand bedient werden können. Die im Bestand vorhandenen Wohnungen entsprechen teils nicht mehr den Wünschen der Nachfrager. Die daraus erwachsende Zusatznachfrage ist somit nicht quantitativ, sondern qualitativ begründet. Qualitativ schlechter Wohnraum müsste somit der Nachfrage entsprechend saniert bzw. modernisiert werden (z.B. seniorengerechter Umbau oder Schaffung größerer Wohnflächen durch Zusammenlegen von Wohnungen).

Zum Teil – beispielsweise bei Schrottimmobilien – ist Abriss und Neubau einer Sanierung vorzuziehen. Werden keine Investitionen vorgenommen, fallen die betreffenden Wohnungen leer und es entsteht ein qualitativ bedingter Überhang.

In der kurzfristigen Betrachtung bis 2020 liegt die demografisch bedingte Nachfrage bei rechnerisch 425 neu zu schaffenden Wohneinheiten pro Jahr, die qualitative Zusatznachfrage bei 686 Wohneinheiten jährlich. Letztere fällt in Bochum aufgrund des insgesamt alten Wohnungsbestandes mit qualitativen Defiziten vergleichsweise hoch aus. Der kurzfristige Neubaubedarf wurde in Abstimmung mit dem Gutachter auf jährlich 800 zu errichtende Wohnungen festgelegt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die demografische Nachfrage voll gedeckt wird. Bezogen auf die qualitative Zusatznachfrage wird angenommen, dass knapp die Hälfte durch Sanierung und Modernisierung gedeckt werden kann (also eine entsprechende Anzahl an leerstandsbedrohten Wohneinheiten nachfragegerecht weiterentwickelt und damit dem Markt wieder zugeführt werden kann), die andere Hälfte jedoch durch zusätzlichen Neubau zu decken ist. Daraus resultiert ein qualitativer Überhang (nicht mehr marktgerechte, leerfallende Wohnungen) in entsprechender Größenordnung<sup>15</sup>.

200 der 800 jährlich neu zu errichtenden Wohneinheiten sollen mit Mitteln der Landeswohnraumförderung erbaut werden. Auf diese Weise kann der Abnahme an belegungsgebundenem Wohnraum sowie der zunehmenden Anspannung im unteren Preissegment effektiv entgegengewirkt werden.

Abb. 19: Demografische und qualitative Nachfrage in Bochum 2016 bis 2030 (V3)



Quelle: eigene Kategorisierung, Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster sowie Fachbereich Statistik und Stadtforschung empirica

# 5. Wohnraumbedarfsprognose

## Chancen und Risiken für die Entwicklung des Wohnstandortes Bochum

In kurzfristiger Perspektive jährlich 800 Wohnungen neu zu errichten, bedeutet für Bochum eine Verdopplung der bisherigen Bautätigkeit. Insofern handelt es sich um ein ambitioniertes Ziel, das massive Anstrengungen aller Akteure erfordern wird. Um das Wohnangebot insgesamt attraktiver zu machen und die Wohnraumversorgung der verschiedenen Zielgruppen zu verbessern, ist eine intensivierete Neubau- und Sanierungstätigkeit jedoch unabdinglich.

Durch die verstärkte Neubautätigkeit wird eine spürbare Verjüngung des Wohnungsbestands einsetzen und es werden neue Wohnstandards geschaffen, die im Bestand (unter Aspekten der Wirtschaftlichkeit) häufig nicht oder nur bedingt zu erreichen sind. Allerdings ist durch den zusätzlichen Neubau kurz- bis mittelfristig mit einem Anstieg des Leerstands bei nicht mehr marktgängigen Wohnungen im Bestand zu rechnen. Durch die Gefahr des Leerfallens steigt wiederum der Druck auf die Eigentümer, in eine nachfragegerechte Anpassung des Wohnraums zu investieren. Standortangepasste Neubau- und Sanierungsmaßnahmen können positive Impulse für die Entwicklung des jeweiligen Quartiers setzen und teileräumlichen Entmischungstendenzen entgegenwirken.

Mittel- und langfristig ist eine nachhaltige Imageverbesserung des Wohnstandortes zu erwarten. Und auch das Risiko einer sinkenden Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen nimmt bei einer konsolidierten bzw. wachsenden Bevölkerung ab. Allerdings ist ein maßgebliches Kriterium für die Wahl des Wohnstandortes seit jeher die Verfügbarkeit eines Ausbildungs- bzw. Arbeitsplatzes. Bochum befindet sich als Teil der Metropole Ruhr weiterhin im Strukturwandel und bezogen auf die Ansiedlung neuer (Zukunfts-)Branchen in einem fortlaufenden Wettbewerb mit anderen Städten und Regionen. Die Entwicklung des Wohnstandortes Bochum muss folglich Hand in Hand mit der Entwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandortes Bochum gehen.

## Erläuterungen

<sup>13</sup> Um die Zahl der bleibeberechtigten Flüchtlinge zu ermitteln, wurden Daten des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge zugrunde gelegt, wonach rund 75 % aller zugewiesenen Flüchtlinge anerkannt werden.

<sup>14</sup> Durch die Existenz von Wohngemeinschaften (mehrere Haushalte bewohnen eine Wohnung) und Nebenwohnsitzen (ein Haushalt bewohnt mehrere Wohnungen) unterscheidet sich die Zahl der Haushalte von der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte.

<sup>15</sup> Im Idealfall würde Neubau nur in der Größenordnung der demografisch bedingten Nachfrage erfolgen und die qualitative Zusatznachfrage allein durch Sanierung, Modernisierung oder bestandersetzenden Neubau gedeckt werden. Allerdings befinden sich rund drei Viertel der Wohnungen in Bochum im Besitz von Privatpersonen und Wohneigentümergeinschaften. Folglich sind für die Entscheidung für oder gegen eine Investition die persönlichen Rahmenbedingungen maßgeblich, nicht zuletzt auch der individuelle finanzielle Handlungsspielraum.

## 6. Ziele und Leitlinien

---

11 + 11 lautet die eingängige Formel für die Ziele und Leitlinien.

Für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes setzt sich die Stadt Bochum elf wohnungspolitische Ziele. Elf Leitlinien bilden den Rahmen für alle Maßnahmen, die unternommen werden, um die Ziele zu erreichen. Ziele und Leitlinien wurden aus den im gemeinschaftlichen Prozess erarbeiteten Ergebnissen abgeleitet und in der Diskussion mit den Akteuren geschärft. Sie bestimmen die Richtung und den Rahmen der künftigen wohnungspolitischen Aktivitäten.

# 6. Ziele und Leitlinien

## Ziele:

- Wachstumspotenziale nutzen
- Jährlich 800 neue Wohnungen errichten
- Wohnortbindung von Studierenden erhöhen
- Wohnbau für Familien intensivieren
- Wohnraumangebot für Ältere ausbauen
- Soziale Wohnraumförderung verstärken
- Entwicklung der Wohnungsbestände fördern
- Quartiersentwicklung unterstützen
- Nachhaltige Entwicklung ermöglichen
- Gutes Miteinander befördern
- Gemeinsamen Prozess fortführen

## Leitlinien:

- Attraktives Wohnen für alle
- Gelebte Integration, Inklusion und Geschlechtergerechtigkeit
- Sanierung, die sich lohnt – für Vermieter und Mieter
- Qualität vor Quantität
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Die Mischung macht's
- Gesundes Wohnen
- Gemeinsam für's Quartier
- Neues wagen
- Wohnen als Stärke und Standortfaktor
- Handeln aus einer Hand

### Ziel 1: Wachstumspotenziale nutzen

Bochum möchte als attraktive Großstadt der Metropolregion Ruhr künftig die vorhandenen Wachstumspotenziale bestmöglich nutzen, insbesondere mit Blick auf die bisherige negative Umzugsbilanz innerhalb der Wohnungsmarkregion. Dafür sollen einerseits die Bochumer Haushalte durch ein attraktives Wohnraumangebot langfristig an ihren Wohnstandort gebunden, andererseits auch Zuzüge von Haushalten aus den Nachbarkommunen generiert werden.



### Ziel 3: Wohnortbindung von Studierenden erhöhen

Ein besonderes Potenzial der Stadt Bochum liegt in ihrer Bedeutung als Bildungsstandort. Menschen, die in Bochum ein Studium oder eine Ausbildung absolvieren, müssen für den Umzug nach Bochum gewonnen und auch nach dem Abschluss an den Wohnstandort gebunden werden.

### Ziel 2: Jährlich 800 neue Wohnungen errichten

Für die in Bochum lebenden Menschen soll Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität vorhanden sein. Daher sollen in kurzfristiger Perspektive jährlich 800 neue Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, davon 200 im geförderten Wohnungsbau.



# 6. Ziele und Leitlinien

## Ziel 4: Wohnbau für Familien intensivieren

Eine signifikante Abwanderungstendenz war in den vergangenen Jahren bei den Familienhaushalten festzustellen. Dieser Entwicklung begegnet die Stadt Bochum mit der Bereitstellung geeigneter Wohnbauflächen für Familienhaushalte aller Art und einer vorausschauenden Wohnungsbaupolitik.



## Ziel 5: Wohnraumangebot für Ältere ausbauen

Der demografische Wandel ist neben dem wirtschaftsstrukturellen Wandel als wichtigster Metatrend anzusehen, dem auch Bochum unterliegt. Eine unmittelbar damit einhergehende Konsequenz ist die Alterung der Gesellschaft, welche neue Anforderungen an das Wohnen mit sich bringt. Daher soll das Angebot an barrierefreiem und -armem Wohnraum in Neubau und Bestand weiter ausgebaut werden.

## Ziel 6: Soziale Wohnraumförderung verstärken

Angesichts des signifikanten Rückgangs der Sozialwohnungsbestände gilt es, die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte auch künftig zu sichern. Daher strebt die Bochumer Wohnungspolitik die intensivierte Förderung des Neubaus mietpreisgünstiger Wohnungen – in kurzfristiger Perspektive jährlich 200 Wohnungen – sowie den Erhalt bestehender preiswerter Wohnungen an.



## Ziel 7: Entwicklung der Wohnungsbestände fördern

Der Bestandsentwicklung kommt in Bochum eine besondere Bedeutung zu: Die Wohnungsbestände sind den gestiegenen Ansprüchen an zeitgemäßen Wohnraum im Allgemeinen sowie den mit der Energiewende und dem demografischen Wandel einhergehenden Anforderungen im Speziellen anzupassen. Die Bochumer Wohnungspolitik möchte die Erneuerung des Wohnungsbestandes fördern und strebt den kontinuierlichen Ausbau der energetischen Modernisierung und die ganzheitliche barrierearme Anpassung der Wohnquartiere an.



## Ziel 9: Nachhaltige Entwicklung ermöglichen

Bochum soll sich nachhaltig entwickeln. Dafür sind die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Ansprüche an den Raum miteinander in Einklang zu bringen. Die Bochumer Wohnungspolitik orientiert sich bei der Inanspruchnahme von Fläche an dieser Zielstellung.



## Ziel 8: Quartiersentwicklung unterstützen

Die Attraktivität und Lebensqualität der Wohnquartiere soll weiter gesteigert werden. Dies soll geschehen, indem gemeinschaftlich vorhandene Defizite abgebaut und Potenziale genutzt werden. Dabei soll das Prinzip der Mischung auf Quartiersebene beispielsweise durch das Angebot unterschiedlicher Wohnformen gewahrt werden, da dieses eine ganz besondere Qualität bildet. Die Bochumer Wohnungspolitik möchte die Quartiersentwicklung und die Kooperation der lokalen Akteure fördern, weil von Aufwertungen alle profitieren.



## 6. Ziele und Leitlinien

---

### Ziel 10: Gutes Miteinander befördern

In der weltoffenen Stadt Bochum sollen ausnahmslos alle Bochumerinnen und Bochumer – ob langjährige oder neue Bürgerinnen und Bürger – auch zukünftig gerne wohnen. Die Wohnzufriedenheit der Bochumer Bevölkerung soll gesteigert werden, insbesondere auch dadurch, dass die Rahmenbedingungen für Integration, Inklusion sowie gesundes Wohnen weiter optimiert werden.



### Ziel 11: Gemeinsamen Prozess fortführen

Die Stadt Bochum strebt eine Vereinbarung von Wohnungsmarktakeuren, Politik und Verwaltung an. Es soll gemeinsam am Erreichen dieser Ziele gearbeitet werden.

## Ziele:

Wachstumspotenziale nutzen  
Jährlich 800 neue Wohnungen errichten  
Wohnortbindung von Studierenden erhöhen  
Wohnbau für Familien intensivieren  
Wohnraumangebot für Ältere ausbauen  
Soziale Wohnraumförderung verstärken  
Entwicklung der Wohnungsbestände fördern  
Quartiersentwicklung unterstützen  
Nachhaltige Entwicklung ermöglichen  
Gutes Miteinander befördern  
Gemeinsamen Prozess fortführen

## Leitlinien:

Attraktives Wohnen für alle  
Gelebte Integration, Inklusion und Geschlechtergerechtigkeit  
Sanierung, die sich lohnt – für Vermieter und Mieter  
Qualität vor Quantität  
Innenentwicklung vor Außenentwicklung  
Die Mischung macht's  
Gesundes Wohnen  
Gemeinsam für's Quartier  
Neues wagen  
Wohnen als Stärke und Standortfaktor  
Handeln aus einer Hand

# 6. Ziele und Leitlinien

---

## Leitlinie 1: Attraktives Wohnen für alle

Es ist Aufgabe der Bochumer Wohnungspolitik, für alle Bevölkerungsschichten Wohnraum in ausreichender, zeitgemäßer, vielfältiger und finanzierbarer Form bereitzustellen. Ein attraktives Wohnraumangebot muss für jede Lebensphase verfügbar sein, sowohl zur Miete als auch im Eigentum. Denn: Ein attraktiver Wohnungsmarkt ist der Schlüssel dafür, die Abwanderung in Nachbarkommunen zu stoppen und Zuzüge zu generieren. Die Bochumer Wohnungspolitik möchte ihren Beitrag dazu leisten, die Bevölkerungszahl in längerer Frist konstant zu halten bzw. Wachstum zu ermöglichen.



Dahlhausen mit im Bau befindlichen Ruhrauenpark aus der Vogelperspektive

© Aerowest GmbH



Zentraler Quartiersplatz im integrativen Wohnprojekt ‚Claudius-Höfe‘  
© empirica

## **Leitlinie 2: Gelebte Integration, Inklusion und Geschlechtergerechtigkeit**

Der Herausforderung, die Integration und Teilhabe von Neuzuwanderern auch am Wohnungsmarkt zu ermöglichen, möchte sich die Bochumer Wohnungspolitik stellen. Die Wohnungspolitik unterstützt ebenfalls die Teilhabe und Inklusion körperlich und geistig behinderter Menschen durch geeignete Wohnprojekte für behinderte und nichtbehinderte Zielgruppen sowie die Schaffung barrierefreier bzw. -armer öffentlicher und privater Räume. Die Bochumer Wohnungspolitik wirkt folglich darauf hin, dass die bestmöglichen Voraussetzungen für eine gelebte Integration und Inklusion auch in den Wohnquartieren geschaffen werden. Außerdem setzt sich die Stadt Bochum für die Umsetzung von Geschlechtergerechtigkeit in allen Bereichen des gesellschaftlichen Lebens ein. Deshalb sind die Aspekte der Geschlechtergerechtigkeit auch bei der Schaffung und Weiterentwicklung von Wohnraum und Wohnquartieren zu beachten.



Quartiersfest in der frisch sanierten Inneren Hustadt  
© Stadt Bochum

### **Leitlinie 3: Sanierung, die sich lohnt – für Vermieter und Mieter**

Ansprüche an Grundrisse oder Ausstattung verändern sich ebenso wie energetische Anforderungen oder demografische Anpassungsbedarfe. Die Bochumer Wohnungspolitik forciert daher die Sanierung und Modernisierung der Wohnungsbestände. Gerade Einzeleigentümer sollen künftig noch stärker bei der Anpassung ihrer Wohnungsbestände durch die Bochumer Wohnungspolitik unterstützt werden. Gleichzeitig sollen die dadurch bedingten Mietpreisanpassungen verträglich ausfallen, sodass letztlich beide Seiten profitieren. Auch in problematischen Wohnungsbeständen soll das Recht auf gesundes Wohnen durchgesetzt werden.

# 6. Ziele und Leitlinien

---

## Leitlinie 4: Qualität vor Quantität

Langfristig ist in Bochum nicht von einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen. Allerdings erfüllt der aktuelle Bochumer Wohnungsbestand aufgrund qualitativer Mängel nicht die Bedürfnisse aller Nachfragegruppen. Erforderlich ist häufig eine Vollmodernisierung oder ein bestandseretzender Neubau. Neubaumaßnahmen ergänzen die notwendigen Bestandsmaßnahmen. Ziel der Bochumer Wohnungspolitik ist eine nachfragegerechte und qualitätsvolle Ausgestaltung von Neubauvorhaben wie auch Bestandsmaßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Wohnquartiere und des Wohnstandortes Bochum insgesamt.



Außenanlagen im Quartier Hiltroper Landwehr  
© VBW Bauen und Wohnen GmbH

# 6. Ziele und Leitlinien

---

## Leitlinie 5: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Mit der Innenentwicklung soll vorrangig die Entwicklung von Wohnbauflächen in bereits erschlossenen Lagen der Stadt erfolgen. Die Bochumer Wohnungspolitik zielt damit auf eine nachhaltige Stadtentwicklung im Einklang mit sozialen und wirtschaftlichen Ansprüchen sowie den ökologischen Funktionen des Raumes. Eine verstärkte Innenentwicklung soll auch zur langfristigen Auslastung der bestehenden Infrastrukturen beitragen.



Nachverdichtung entlang der Immanuel-Kant-Straße

© Stadt Bochum



© Stadt Bochum

### Leitlinie 6: Die Mischung macht's

In der Stadt Bochum wird das Prinzip der Mischung bei der Entwicklung von Wohnquartieren verfolgt. Dies gilt für die Mischung in Bezug auf Geschlecht, Alter, Herkunft, Religion und Kultur wie auch hinsichtlich Haushaltstyp, Sozialstatus und Einkommen. Dies gilt darüber hinaus auch für eine Nutzungsmischung beispielsweise im Hinblick auf Versorgungsinfrastrukturen und Naherholungsmöglichkeiten. Die Herausbildung bzw. Verfestigung einseitiger Sozialstrukturen mit den Folgen von Segregation und Stigmatisierung konnte so in Bochum bislang weitestgehend vermieden werden. Die Bochumer Wohnungspolitik möchte daher auch künftig bei der Weiterentwicklung von Quartieren und bei Neubauvorhaben am bewährten Prinzip der Mischung festhalten.



OSTPARK – Neues Wohnen: die Vision wird Wirklichkeit  
© Ramboll Studio Dreiseitl

### Leitlinie 7: Gesundes Wohnen

Ein primäres Ziel der Stadtentwicklung ist die Wahrung bzw. Wiederherstellung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse, auch mit Blick auf das historische Industrieerbe. Auch mit den heute veränderten Rahmenbedingungen steht die Gesundheitsförderung nach wie vor im Blickpunkt der Stadtentwicklung z.B. bei Naherholung, Sport und Mobilität. Die Bochumer Wohnungspolitik möchte das gesunde Wohnen als wichtigen Baustein für die individuelle Lebensqualität durch eine gesundheitsfördernde Gestaltung öffentlicher (Grün-) Räume sowie den Ausbau gesundheitsfördernder und umweltfreundlicher Verkehrsinfrastrukturen fördern.

## 6. Ziele und Leitlinien

---

### Leitlinie 8: Gemeinsam für's Quartier

Das Quartier bildet die kleinste Ebene der Mischung, des nachbarschaftlichen Miteinanders und der Alltagsorganisation und prägt die Wohnstandortentscheidungen. Neben dem eigentlichen Wohnangebot muss auch das Quartier den Bedürfnissen der dort lebenden Menschen entsprechen, um die individuelle Wohnzufriedenheit sicherzustellen. Innerstädtische Quartiere erfüllen darüber hinausgehende Funktionen und prägen die gesamtstädtische Außenwahrnehmung. Ihre Weiterentwicklung erfordert daher eine besondere Aufmerksamkeit. Die Bochumer Wohnungspolitik will die Quartiere auf Grundlage von Quartiers- und Stadtteilkonzepten stärken. Gefordert sind dabei sowohl öffentliche als auch private Akteure für neue Formen einer partnerschaftlichen Quartiersentwicklung.



# Stadtteilbüro

## Öffnungszeiten:

Mo 9-17 Uhr

Di 9-15 Uhr

Mi 9-19 Uhr

Do 9-17 Uhr

Anlaufstelle im Stadterneuerungsgebiet Wattenscheid

© Stadt Bochum

# 6. Ziele und Leitlinien

---

## Leitlinie 9: Neues wagen

Um identifizierte Defizite abbauen und vorhandene Potenziale nutzen zu können, bedarf es guter Ideen sowie mal kleinerer und mal größerer Veränderungen. Innovative Neugestaltungen des Wohnumfeldes, die z. B. frühzeitig erkennbare Veränderungen des verkehrlichen Mobilitätsverhaltens aufgreifen, können einen Imagewandel einleiten und Benachteiligungen abbauen. Neue Wohnformen können im Dialog mit den späteren Nutzern entwickelt werden. Die Bochumer Wohnungspolitik möchte den offenen Dialog über das „Quartier von morgen“ fördern und neue Ideen und alternative Ansätze entwickeln und erproben - Veränderungen sollen als Chancen begriffen werden.



Geplantes Mehrgenerationen-Wohnprojekt KroneForum Bochum  
© Luczak Architekten



Feierabendstimmung im Viertel vor Ehrenfeld  
© Stadt Bochum

### **Leitlinie 10: Wohnen als Stärke und Standortfaktor**

Die Stadt Bochum ist ein bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort in der Metropole Ruhr. Im Rahmen des Projektes UniverCity wird z. B. an einer engeren Vernetzung von Stadt und Universität gearbeitet, um Synergien zu ermöglichen. Um den fortwährenden Strukturwandel zu befördern, setzt die Stadt Bochum auch auf das Wohnen als bedeutenden Standortfaktor, der für die Lebensqualität der Beschäftigten bedeutsam ist. Die Bochumer Wohnungspolitik setzt sich dafür ein, den Standortfaktor Wohnen weiterzuentwickeln und als eine Stärke Bochums zu profilieren.

# 6. Ziele und Leitlinien

## Leitlinie 11: Handeln aus einer Hand

Um den Herausforderungen effektiv begegnen zu können, ist ein abgestimmtes und partnerschaftliches Handeln aller relevanten Akteure notwendig. Gefragt sind hier primär die Vertreterinnen und Vertreter aus Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung, die mit ihrer Arbeit und ihren Entscheidungen die Entwicklung des Bochumer Wohnungsmarktes unmittelbar beeinflussen. Die Bochumer Wohnungspolitik möchte daher den Austausch und die Abstimmung der genannten Akteure befördern. Auch innerhalb der Verwaltung ist eine stärkere Bündelung der Ressourcen der verschiedenen Ressorts anzustreben. Zudem soll sich die Bochumer Wohnungspolitik in der Wohnungsmarktregion Ruhr über wesentliche wohnungs- und damit verbundene regionalpolitische Zielsetzungen, Planungen und Maßnahmen austauschen und abstimmen und die vorhandenen Kooperationsformen wo nötig intensivieren.



Auftakt zur Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen

# 7. Handlungsprogramm

---

Das Handlungsprogramm ist Kern des Handlungskonzeptes, da es konkreter Maßnahmen bedarf, um die zuvor genannten Ziele erreichen zu können. Ausgehend von den analytischen Befunden und den daraus abgeleiteten Zielen erfolgte im Rahmen der begleitenden Workshops eine Diskussion und Priorisierung von Maßnahmenvorschlägen. Diese Arbeitsgrundlage wurde im weiteren Prozess fortlaufend ergänzt und weiter ausgearbeitet.

Das Handlungsprogramm gliedert sich in bewährte und laufende Maßnahmen auf der einen sowie neue Maßnahmen auf der anderen Seite. Die neuen Maßnahmen wurden wiederum in priorisierte sowie mögliche neue Maßnahmen differenziert: Die priorisierten neuen Maßnahmen werden kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt, wohingegen die möglichen neuen Maßnahmen zunächst hinsichtlich des jeweils zu erwartenden Aufwands und Nutzens vertiefend geprüft werden.

# 7. Handlungsprogramm

## 7.1 Bewährte und laufende Maßnahmen

### Förderinstrumente für den Neubau und die Sanierung

In Bochum gibt es verschiedene Förderprogramme, die – unterstützt durch Fördergelder von Bund, Land und/oder Kommune – Investitionen in den Neubau bzw. die Sanierung von Wohnraum unterstützen.

Mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen werden sowohl Neubau- als auch Bestandsmaßnahmen gefördert. Abhängig von der jeweiligen Maßnahme bietet das Land zinsgünstige Darlehen an, teilweise mit Tilgungsnachlässen. Im Neubau kann die Förderung beispielsweise zur Schaffung von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau und Mieteinfamilienhäusern eingesetzt werden. Der auf diese Weise neu geschaffene Wohnraum unterliegt für einen definierten Zeitraum Mietpreis- und Belegungsbindungen (in Stadterneuerungsgebieten gelten Ausnahmeregelungen). Voraussetzung für die Anmietung ist ein Wohnberechtigungsschein, fast 50 % aller Bochumer Haushalte besitzen grundsätzlich die Zugangsmöglichkeit zu einer geförderten Wohnung. Daneben ist die geförderte Errichtung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen, von Pflegewohnplätzen und Wohnheimen für Menschen mit Behinderung sowie von Wohnraum für Studierende möglich. Im Bestand sind unter anderem bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, zum Abbau von Barrieren, zur Verbesserung der Sicherheit und Digitalisierung sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes förderfähig. Die Wohnraumförderung ist somit ein zentrales Instrument zur Schaffung und Erhaltung preisgünstigen Wohnraums.

Über das Netzwerk ALTBAUNEU können Interessenten in Bochum eine Erstberatung zur energieeffizienten Sanierung in Anspruch nehmen. Das Projekt ALTBAUNEU ist eine gemeinsame Initiative von Kommunen und Kreisen in Nordrhein-Westfalen, welches die teilnehmenden Gebietskörperschaften bei der Beratung ihrer Bürger und Gebäudeeigentümer zur sinnvollen Umsetzung von Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung unterstützt. Die Verbraucherzentrale NRW führt im Auftrag der Stadt Bochum Erstberatungen zur energieeffizienten Gebäudesanierung mit dem Ziel durch, gebäudebezogene Potenziale zur Energieeinsparung zu ermitteln. Das Angebot wird von Land und Kommune subventioniert. Darüber hinaus wird von der EnergieAgentur.NRW eine Hotline zum Thema Gebäudesanierung betrieben. Ergänzt werden die genannten Angebote durch die Dienstleistungspalette der Stadtwerke Bochum.

Das kommunale Programm zur „Förderung von passiven Lärmschutzmaßnahmen“ ist als Maßnahme des Detaillierten Lärmaktionsplans am 01.05.2016 in Kraft getreten und läuft bis zum 31.12.2019. Gefördert wird der Einbau von Schallschutzfenstern in von Straßenlärm betroffenen Räumen in bestehenden Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer). Eine Voraussetzung dafür besteht darin, dass an den Gebäudefassaden die Außenlärmpegel von  $L_{DEN}$  65 oder  $L_{night}$  55 dB(A) überschritten sind. Das Programm wird im Rahmen des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes mit Bundesmitteln gefördert.

## Wohnbezogene Maßnahmen in den Stadterneuerungsgebieten

In den Bochumer Stadterneuerungsgebieten gibt es verschiedene Maßnahmen, die auf eine Verbesserung des Wohnraumangebotes bzw. -umfeldes abzielen. So hat sich das Außenanlagen- und Fassadenprogramm zur Verbesserung des Erscheinungsbildes bewährt: Es wird bereits seit zehn Jahren im Rahmen der Stadterneuerung umgesetzt und stößt häufig weitere Investitionen in den Immobilienbestand an. Bau-liche Maßnahmen im öffentlichen Raum sowie auf privaten Grundstücken tragen dazu bei, dass sich die Aufenthaltsqualität verbessert oder Räume für Anwohner und Besucher (wieder) nutzbar werden.

In den Stadterneuerungsgebieten Wattenscheid und Werne/Langendreer Alter Bahnhof werden auf Grundlage der Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepte sowie des Handlungskonzeptes Wohnen zudem ‚Integrierte Zukunftskonzepte Wohnen‘ erarbeitet. Auf diese Weise sollen die individuellen Defizite und Potenziale im Wohnangebot herausgearbeitet, Maßnahmen zu dessen Attraktivierung sowie zur städtebaulichen Qualifizierung der Quartiere entwickelt und diese bestmöglich mit den bestehenden Instrumenten verzahnt werden. In beiden Gebieten sind bereits Stadtteilarchitekten im Einsatz, die Immobilieneigentümer in Fragen der Modernisierung beraten. Ein Stadtteilarchitekt soll auch im Gebiet Laer/Mark 51°7 tätig werden.

## Wohnungsmarktbeobachtung

Dieses Instrument ist bereits seit 2002 in der Stadtentwicklung etabliert. Das Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung besteht darin, Daten und Fakten zum Bochumer Wohnungsmarkt zu analysieren, aufzubereiten und zu interpretieren. Dies dient als Informationsgrundlage für das Handeln von Stadtverwaltung, Politik und den Partnern aus der Wohnungswirtschaft sowie als Frühwarnsystem für Veränderungen. Neben der "amtlichen" Statistik werden weitere Indikatoren - auch kleinräumig - ausgewertet (z.B. Preisdaten, Leerstände). In regelmäßigem Turnus werden die Ergebnisse im Wohnungsmarktbericht (alle zwei Jahre) und im Wohnungsmarktbarometer (jährliche Expertenbefragung) veröffentlicht.

Die Wohnungsmarktbeobachtung erfolgt nicht nur im lokalen, sondern auch im regionalen Kontext: Alle drei Jahre wird ein Regionaler Wohnungsmarktbericht für den Wohnungsmarkt Ruhr gemeinsam mit den anderen kreisfreien Städten und Kreisen des Ruhrgebietes erarbeitet und veröffentlicht. Die Ergebnisse werden in überregionale Netzwerke mit NRW.Bank, Landesministerium und anderen Kommunen (Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung) eingebunden.

# 7. Handlungsprogramm

---

## 7.1 Bewährte und laufende Maßnahmen

### Flächenkonferenz

Seit 2012 besteht eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe, welche über die Möglichkeiten zur Wiedernutzung brach gefallener oder perspektivisch brachfallender städtischer Liegenschaften berät (z.B. Schulareale). Das Instrument der Flächenkonferenz dient dazu, rechtzeitig Überlegungen zur Folgenutzung brachfallender städtischer Flächen und Gebäude anzustellen. Bedarfe (z.B. Unterversorgung mit Betreuungsmöglichkeiten für Kinder in einem Orts- teil) können von den Fachämtern frühzeitig kommuniziert und auf diese Weise die strategische Planung befördert werden. Durch den interdisziplinären Ansatz können zudem alle Beteiligten ihre Kenntnisse zu den Restriktionen und Potenzialen eines Standortes einbringen.

2016 wurde beschlossen, die Flächenkonferenz neu aufzustellen und dabei in ihrer Funktion zu stärken. Die Einbringung von flächenbezogenen Planungen in die politischen Gremien setzt seitdem ein positives Votum der Flächenkonferenz voraus. Auch die Arbeitsgruppenstruktur wurde an die aktuellen inhaltlichen Herausforderungen angepasst. Im Zuge dessen wird derzeit unter anderem eine Arbeitsgruppe etabliert, die die Eignung von Flächen für wohnbauliche Entwicklungen erörtern soll.

### Verdachtsimmobilienkataster

Sogenannte Problemimmobilien werden im städtischen "Verdachtsimmobilienkataster" erfasst, welches 2013 entwickelt wurde und seitdem in Verwendung ist. Einzelheiten wurden nachträglich ergänzt, z.B. die Anbindung an das Geoportal für Kartendarstellungen und eine Dokumentation der Ortsbesichtigungen. Im Kataster sind unter anderem eine Einschätzung des Handlungsbedarfes (Ampelsystem: rot =hoch, gelb =mittel, grün =gering) sowie Informationen zu Eigentümern, zur Art des Gebäudes und zur Grundstücksfläche enthalten, ebenso wie eventuelle Vermerke zu Denkmalschutz, Planungsrecht, bauordnungsbehördlichen Verfahren etc. Im Falle bestehender Gefährdungssituationen werden durch die Bauordnungsbehörde unmittelbar Gegenmaßnahmen eingeleitet. Auf Grundlage des Wohnungsaufsichtsgesetzes NRW kann gegen eine personelle Überbelegung vorgegangen werden sowie bei vorhandenen Missständen eine Unbewohnbarkeitserklärung für das Gebäude oder eine darin befindliche Wohnung erwirkt werden.

Zur Sicherstellung effizienten Handelns wurde eine ämterübergreifende "Arbeitsgruppe Problemimmobilien" eingerichtet, die nach Bedarf zusammenkommt. Bei den im Verdachtsimmobilienkataster rot markierten Gebäuden ist die Bauordnungsbehörde im Rahmen ordnungsbehördlicher Verfahren bereits tätig geworden. Rund 40 Gebäude konnten bereits wieder aus dem Kataster entfernt werden (Eigentümerwechsel und/oder Sanierung bzw. Abbruch), Ende 2017 enthielt es rd. 170 Objekte.

## Instrumente zur Qualitätssicherung

Zur Qualitätssicherung bei Projektentwicklungen in Neubau und Bestand sowie bedeutsamen stadtbildrelevanten Planungen gibt es in Bochum zwei Instrumente:

Als Bestgebotsverfahren bezeichnet die Stadt Bochum die konzeptgebundene Vergabe städtischer Liegenschaften – für die Vergabeentscheidung ist neben dem gebotenen Kaufpreis die Qualität der städtebaulichen Konzeption mit ihren ökologischen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aspekten relevant. Das Bestgebotsverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken zum Einsatz, die über eine besondere stadträumliche Lage verfügen und für die Stadtentwicklung von besonderer Bedeutung sind. Das Bestgebotsverfahren wurde u.a. bei dem Projekt Kronenstraße im Jahr 2015 sowie bei den Projekten Immanuel-Kant-Straße und Brantropstraße zu Jahresbeginn 2017 angewandt. Um die bestmöglichen Ergebnisse zu erzielen, gilt es, das Verfahren weiter zu qualifizieren bzw. kritisch zu überprüfen, bei welchen Liegenschaften es angewandt werden sollte. Die Verwaltung steht dafür bereits im Austausch mit anderen Kommunen, die ähnliche Verfahren durchführen, wie auch mit Planungs- und Architekturbüros sowie Bauträgern und Investoren, die an bisherigen Verfahren teilgenommen haben.

Der Gestaltungsbeirat wurde 2013 als unabhängiges, elfköpfiges Sachverständigengremium mit fünf externen Experten aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung und Landschaftsarchitektur gegründet. Das

Gremium tagt ca. viermal jährlich und berät in Gestaltungsfragen, u.a. bei stadträumlichen und verkehrlichen Planungen in städtebaulich bedeutsamen Lagen, bei ausgewählten öffentlichen und privaten Bauvorhaben, bei Veränderungen an historischen, denkmalgeschützten oder stadtbildprägenden Gebäuden und sonstigen stadtbildrelevanten Planungen. Auf dieser Basis werden Empfehlungen an private und öffentliche Bauherren, Investoren und Planer formuliert.

## Runder Tisch der Bochumer Wohnungsmarktakteure

Der Runde Tisch wurde Anfang 2008 eingerichtet und dient als Plattform für Information, Vernetzung und Austausch zwischen den Bochumer Wohnungsmarktakteuren (Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, Investoren, Projektentwickler, Finanzdienstleister, Architekten, Haus und Grund, Mieterverein, Fachverbände, Forschung/Wissenschaft) und der Stadtverwaltung. In der Regel finden die Sitzungen zweimal jährlich in Form von Informationsveranstaltungen mit offenem Dialog statt, teilweise finden auch Projekt-Bereisungen statt (best practice). Die Akteure des Runden Tisches waren maßgeblich mitbeteiligt an der Aufstellung des Handlungskonzeptes Wohnen. Es ist geplant, den Runden Tisch zu einem Arbeitsgremium weiterzuentwickeln, welches aktiv an der Umsetzung der Maßnahmen des Handlungskonzeptes mitarbeitet.

# 7. Handlungsprogramm

---

## 7.1 Bewährte und laufende Maßnahmen

### Information und Kommunikation

Um die grundsätzlichen Ziele der städtischen ‚Wohnungsbauoffensive‘ zu kommunizieren, hat der Oberbürgermeister im Jahr 2016 Investoren, Projektentwickler, Bauträger und Wohnungsunternehmen zu zwei Investorenkonferenzen geladen. Im Rahmen der Veranstaltungen ging es nicht nur darum, die Vorzüge des Standortes Bochum für Wohnbauentwicklungen darzulegen, sondern insbesondere auch darum, Transparenz zu schaffen. Denn: Um die Neubautätigkeit in Bochum intensivieren und einzelfallbezogen ansprechende städtebauliche und architektonische Lösungen entwickeln zu können, ist eine frühzeitige Kommunikation verfügbarer Grundstücke maßgeblich.

Die Stadtverwaltung bietet verschiedene Beratungen rund um das Thema Bauen und Wohnen an. Dies betrifft insbesondere die genannten Förderprogramme der (Landes-)Wohnraumförderung, das kommunale Lärmschutzfensterprogramm und die energieeffiziente Sanierung (in Kooperation mit der Verbraucherzentrale und der EnergieAgentur.NRW). Für bau- und planungsrechtliche Auskünfte und Beratungen existiert das Infocenter Bauen. Darüber hinaus bestehen Kooperationen zwischen der Stadt und zahlreichen Einrichtungen und Trägern, sodass zielgruppenspezifische Beratungen zum Wohnen teils auch in den Stadtbezirken und Ortsteilen wahrgenommen werden können.

Daneben sind Informationen zu den genannten Fördermöglichkeiten, zum Bauen und Wohnen in Bo-

chum generell sowie zu weiteren wohnbezogenen Themen auch auf der städtischen Homepage zu finden. Dazu zählen unter anderem die regelmäßigen Bekanntmachungen zur Veräußerung städtischer Baugrundstücke und Immobilien sowie umfangreiche im Geoportal aufbereitete Informationen. Mit dem Newsletter Wohnen werden Interessierte seit Ende 2016 regelmäßig über Neuigkeiten informiert, beispielsweise zum Planungsstand von Bauleitplanverfahren.

### Mobilisierung und Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen

Ein qualitativ und quantitativ gutes Wohnraumangebot ist maßgeblich für die Attraktivität einer Stadt, insbesondere in einer so eng vernetzten Region wie dem Ruhrgebiet. In Bochum sind Bestands- und Innenentwicklung von zentraler Bedeutung. Allerdings lassen sich bestimmte Qualitäten nur bedingt im Bestand schaffen und es bestehen hohe Nachholbedarfe. Außerdem zeigt die Erfahrung der Jahre 2015/2016, dass die Nachfrage sehr stark von externen Bedingungen (wie durch Krisen bedingte globale Wanderungen) beeinflusst werden kann. Daher forciert die Stadt Bochum die Aktivierung städtischer Baulandpotenziale sowie von Wohnbaureserven, die im Regionalen Flächennutzungsplan festgesetzt sind. Zur Entwicklung größerer Flächen wie dem OSTPARK werden mit dem Ziel einer beschleunigten Umsetzung aus einer Hand auch Treuhändermodelle erprobt.

Die im Regionalen Flächennutzungsplan zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale sind jedoch limitiert und aufgrund verschiedenster Restriktionen in unterschiedlicher Perspektive verfügbar. Daher hat der Rat der Stadt Bochum im Dezember 2016 beschlossen, dem RVR als der zuständigen Regionalplanungsbehörde zusätzliche Flächenpotenziale für die Aufnahme in den Regionalplan Ruhr zu melden. Um eine bedarfsgerechte Entwicklung aller verfügbaren Wohnbaupotenziale sicherzustellen, soll das bestehende Wohnbauflächenmonitoring um ein aktives Wohnbauflächenmanagement ergänzt werden.

### Neuaufstellung der Stellplatzsatzung

Am 14. Dezember 2016 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen eine Novelle zur Landesbauordnung beschlossen. Hierbei wurde die Stellplatzordnung (§ 51 der Landesbauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 zum 01.01.2019 außer Kraft gesetzt. Diese Außerkraftsetzung hat die Kommunen in die Situation versetzt, eine eigene Stellplatzsatzung festlegen zu müssen, um die unterschiedlichen Stellplatznachweise steuern zu können. Dieses hat die Chance geschaffen, die stadtspezifischen Belange stärker zu berücksichtigen. Zu den daraus erwachsenden Möglichkeiten gehören unter anderem:

- Durch gezielt gesteuerte Vorgaben des Stellplatznachweises standort- und wohnungsformspezifische Wohnungsbauprojekte explizit zu fördern und zu unterstützen.

- Tatsächliche und individuelle Stellplatzbedarfe stärker zu berücksichtigen.
- Wohnungsbaukosten durch einen geringeren Stellplatznachweis gezielt zu verringern.
- Durch unterschiedliche Vorgaben den Umweltverbund zu stärken.
- Mobilitätskonzepte in Bauprojekte zu integrieren.

Die seit Juni 2017 amtierende Landesregierung hat ein Moratorium der neuen Landesbauordnung eingeführt. Das Inkrafttreten der noch unter der Vorgängerregierung neugefassten Landesbauordnung wird daher um zwölf Monate verschoben und diese zwischenzeitlich auf den Prüfstand gestellt. Das hat zur Folge, dass eine eigene Stellplatzsatzung nun bis zum 01.01.2020 zu erarbeiten ist. Welche Folgen das Moratorium für die Stellplatzsatzung im Detail haben wird, kann noch nicht abgeschätzt werden.

Ein aktueller Gesetzesentwurf gibt den Städten weiterhin die Möglichkeit, eine stadtspezifische Stellplatzsatzung zu erarbeiten. Die Stadt Bochum entwickelt derzeit eine eigene Stellplatzsatzung und wägt dazu die erwähnten Möglichkeiten gegeneinander ab und integriert diese gegebenenfalls. Mögliche Änderungen, die sich im weiteren Verlauf aus der Prüfung der Landesbauordnung im Rahmen des Moratoriums ergeben, werden in die Erarbeitung mit eingebunden.

# 7. Handlungsprogramm

## 7.2 Priorisierte neue Maßnahmen

### Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus - Quotierung

Beitrag zu wohnungspolit. Zielen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziel 6: Soziale Wohnraumförderung verstärken</li> </ul>
Ziel d. Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Intensivierung des geförderten Neubaus ist notwendig, um die zukünftig in Bochum aus der Mietpreisbindung laufenden Wohnungen zu kompensieren (von 2016 bis 2030 fallen durchschnittlich 180 WE pro Jahr aus der Bindung<sup>16</sup>) und einer weiteren Anspannung im preisgünstigen Marktsegment entgegenzuwirken.</li> <li>• Von den 800 jährlich neu zu bauenden Wohneinheiten bis 2020 sollen 200 Wohnungen mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes NRW im geförderten Segment entstehen.</li> </ul>
Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das geeignete Instrument zur Verstärkung des geförderten Wohnungsbaus (vgl. bewährte Maßnahme „Förderinstrumente für Neubau und Sanierung“) ist eine Quotierung: Diese legt fest, dass bei Wohnungsbauvorhaben unter bestimmten Voraussetzungen ein definierter Anteil geförderter Wohnungsbau entstehen muss.</li> <li>• Die im Juni 2016 in Bochum eingeführte Quotierungsregelung wurde im November 2017 per Ratsbeschluss modifiziert:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Neubau von gefördertem oder preiswertem Wohnraum hat Vorrang. Wenn nicht im Einzelfall zu beschließende stadtplanerische Gründe dagegen sprechen, sollen innerhalb des Plangebietes auf städtischen Flächen mindestens 30 % der Geschossfläche nach Absatz 3 sowie bei nicht-städtischen Flächen, für die seitens der Stadt Baurecht geschaffen wird, mindestens 20 % der Geschossfläche nach Absatz 3 im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Dabei sind die jeweils geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen einzuhalten.</li> <li>2. Die Quotierung gilt bei baulichen Entwicklungen sowohl mit ausschließlicher Wohnnutzung als auch mit einer Kombination von Wohnnutzungen und weiteren Nutzungen. Bei nicht-städtischen Flächen ist sie dann verbindlich, wenn innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mindestens 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche nach Absatz 3 realisiert werden kann.</li> <li>3. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln, die überwiegend dem Wohnen dienen.</li> </ol> </li> <li>• Voraussetzung dafür, dass der Zielwert in Höhe von 200 geförderten Wohnungen pro Jahr umgesetzt werden kann, ist eine höhere Zuweisung von Wohnraumfördermitteln durch das Land Nordrhein-Westfalen.</li> </ul>
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erprobung der neuen Quotierungsregelung in der Praxis</li> <li>• Weiterführung der regelmäßigen Abstimmung mit dem (Landes-)Ministerium</li> <li>• Evaluierung der Quotierungsregelung nach zwei Jahren</li> </ul>
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Bochum</li> <li>• Investoren</li> <li>• Land NRW/NRW.Bank</li> </ul>

## Aktives Wohnbaulandmanagement

Beitrag zu wohnungspolit. Zielen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziel 1: Wachstumspotenziale nutzen</li> <li>• Ziel 2: Jährlich 800 neue Wohnungen errichten</li> <li>• Ziel 9: Nachhaltige Entwicklung ermöglichen</li> </ul>
Ziel d. Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angesichts des kurz- und mittelfristig bestehenden hohen Wohnungsnachfragedrucks sind die vorhandenen Wohnbaupotenziale in der Stadt Bochum bedarfsgerecht und gesteuert zu entwickeln.</li> <li>• Es sind die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass bis 2020 jährlich 800 neue Wohneinheiten errichtet werden können (davon 200 im geförderten Segment). Nach 2020 wird sich das Neubauvolumen aus heutiger Sicht insgesamt reduzieren. Im Rahmen einer Evaluation sollte daher zu gegebener Zeit geprüft werden, ob die Neubauzielzahlen anzupassen sind.</li> </ul>
Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Als strategisches Steuerungsinstrument für die beschleunigte Entwicklung der Wohnbaupotenziale ist ein „Rahmenablaufplan Wohnen“ aufzustellen, der darauf zielt, die Prozesse zur Baureifmachung der erfassten (städtischen und privaten) Liegenschaften zu steuern und zu optimieren.</li> <li>• Die im Regionalen Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbaureserven sowie die zur Aufnahme in den Regionalplan Ruhr benannten Wohnbaupotenziale sind im Hinblick auf ihre Verfügbarkeit (kurzfristig, mittelfristig, langfristig/unklar) zu kategorisieren sowie zu priorisieren.</li> <li>• Um Verbindlichkeit zu schaffen, sollen Verwaltungsvorstand und Politik die Flächenkulisse für die kurz-, mittel- und langfristige Perspektive beschließen und einmal jährlich über die Fortschritte informiert werden.</li> <li>• Zur Abstimmung soll ein regelmäßiger Jour Fixe mit allen an der Projektplanung beteiligten Ämtern und Fachbereichen stattfinden. Der Rahmenablaufplan muss kontinuierlich aktualisiert werden.</li> </ul>
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfassung der Wohnbauflächen bzw. -potenziale nach einem einheitlichem Kriterienset, Kategorisierung und Priorisierung, Entwicklung von Steckbriefen</li> <li>• Politischer Beschluss des Rahmenablaufplans Wohnen für die in kurz- und mittelfristiger Perspektive zu entwickelnden Flächen zeitnah anzustreben</li> </ul>
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Bochum</li> </ul>

# 7. Handlungsprogramm

## 7.2 Priorisierte neue Maßnahmen

### Verstärkte Mobilisierung von Baulücken

Beitrag zu wohnungspolit. Zielen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziel 1: Wachstumspotenziale nutzen</li> <li>• Ziel 2: Jährlich 800 neue Wohnungen errichten</li> <li>• Ziel 9: Nachhaltige Entwicklung ermöglichen</li> </ul>
Ziel d. Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Schließung von Baulücken wirkt sich positiv auf das Stadtbild aus und kann auch Impulse für die Quartiersentwicklung setzen.</li> <li>• Unter ökologischen Aspekten ist der Flächenverbrauch bei der Innenentwicklung geringer als bei der Außenentwicklung und es entsteht weniger Verkehr.</li> <li>• Stadtökonomisch erhöht eine mit Innenentwicklung einhergehende Verdichtung in bestehenden Quartieren die Auslastung von Infrastrukturen.</li> <li>• In sozialer Hinsicht kann mittels Innenentwicklung auch die Mischung in Quartieren befördert werden.</li> </ul>
Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein sogenannter „Baulücken-Quickcheck“ wurde als erste Maßnahme des Handlungskonzeptes Wohnen im November 2017 initiiert: Die Eigentümerinnen und Eigentümer von 275 Baulücken<sup>17</sup> auf Bochumer Stadtgebiet wurden postalisch angeschrieben und anhand eines Fragebogens befragt, ob Interesse an einer Bebauung des jeweiligen Grundstücks besteht.</li> <li>• Begleitend wurde eine Presseinformation durchgeführt, um die Öffentlichkeit über die Maßnahme und die damit verknüpften Zielsetzungen zu informieren. Neben den üblichen Medien haben auch die Haus &amp; Grund-Eigentümerversammlungen über ihre Mitgliederzeitschriften über die Aktion informiert.</li> <li>• Die Resonanz war positiv: Zu etwa der Hälfte der Baulücken erfolgte eine Rückmeldung der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer, rund 40 Personen haben konkretes Interesse an einer Entwicklung ihres Grundstücks geäußert.</li> </ul>
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Falle der Eigentümerinnen und Eigentümer mit Interesse an einer Bebauung ihres Grundstücks: einzelfallbezogene Prüfung der jeweiligen Rahmenbedingungen (u.a. Baurecht) und eventueller Hemmnisse, bei positivem Prüfergebnis ggf. Einleitung weiterer Schritte</li> <li>• Auf Basis der vorhandenen Rückmeldungen und Prüfergebnisse Aufbau eines Baulückenkatasters möglich</li> </ul>
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Bochum</li> <li>• Eigentümer der betreffenden Grundstücke</li> <li>• Haus &amp; Grund-Eigentümerversammlungen</li> </ul>

## Verstärkte Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen

Beitrag zu wohnungspolit. Zielen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziel 1: Wachstumspotenziale nutzen</li> <li>• Ziel 2: Jährlich 800 neue Wohnungen errichten</li> <li>• Ziel 8: Quartiersentwicklung unterstützen</li> <li>• Ziel 9: Nachhaltige Entwicklung ermöglichen</li> </ul>
Ziel d. Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unter ökologischen Aspekten ist der Flächenverbrauch bei der Innenentwicklung geringer als bei der Außenentwicklung und es entsteht weniger Verkehr.</li> <li>• Stadtökonomisch erhöht eine mit Innenentwicklung einhergehende Verdichtung in bestehenden Quartieren die Auslastung von Infrastrukturen. Darüber hinaus werden aus der Entwicklung von Neubaugebieten erwachsende Siedlungsfolgekosten vermieden.</li> <li>• Aus städtebaulicher Sicht ist Innenentwicklung ein Beitrag, um Quartiere aufzuwerten. Dabei sind die vorhandenen Gegebenheiten zu berücksichtigen und bestmöglich in Neuplanungen zu integrieren (z.B. Qualifizierung von Grünräumen im Quartier).</li> <li>• In sozialer Hinsicht kann mittels Innenentwicklung auch die Mischung in Quartieren befördert werden.</li> </ul>
Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Innenentwicklung oder auch Nachverdichtung kann beispielsweise in Form von baulichen Ergänzungen bestehender Quartiere sowie Dachgeschossausbau bzw. -aufstockung erfolgen. Auch mindergenutzte Flächen (z.B. in Innenhöfen) können Potenziale darstellen.</li> <li>• Homogene Wohnquartiere der 1950er und 60er Jahre eignen sich häufig in besonderer Weise für Nachverdichtungsmaßnahmen. Um Visionen für derartige Quartiere zu entwickeln, wird eine Studie zur Innenentwicklung beauftragt. Daneben können u.a. die Quartiere mit Suchfokus Nachverdichtungspotenziale (s. 4. Fokusräume) hinsichtlich Flächen geprüft werden, die sich für eine Nachverdichtung eignen.</li> <li>• Oftmals stellt sich eine Nachverdichtung aufgrund baurechtlicher Bestimmungen problematisch dar (z.B. Nachweis von Stellplätzen). Hier gilt es einzelfallbezogen zu prüfen, was machbar ist sowie lösungsorientiert zu beraten.</li> <li>• Maßnahmen der Innenentwicklung werden medial häufig kritisch begleitet, insbesondere wenn für den Bau neuer Wohnungen vorhandene Freiflächen beschnitten werden. Da jedoch viele positive Argumente für eine verträglich ausgestaltete Nachverdichtung sprechen (s. Ziel der Maßnahme), sollten auch diese durch eine entsprechende Pressearbeit transportiert werden.</li> </ul>
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausarbeitung der Studie</li> <li>• Festlegung einer einheitlichen Systematik zur Identifikation weiterer Innenentwicklungspotenziale</li> <li>• Analyse der Eignung der identifizierten Flächen für eine wohnbauliche Nutzung, einzelfallbezogene Prüfung der jeweiligen Rahmenbedingungen (u.a. Baurecht) und eventueller Hemmnisse</li> <li>• Bei positivem Prüfergebnis: Entwicklung erster Ideen für eine Bebauung, Ansprache der Grundstückseigentümer</li> </ul>
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Bochum</li> <li>• Eigentümer der Flächen bzw. Immobilien, u.a. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften</li> </ul>

# 7. Handlungsprogramm

## 7.2 Priorisierte neue Maßnahmen

### Förderung von Sanierung/Modernisierung/Umbau im Bestand

Beitrag zu wohnungspolit. Zielen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziel 7: Entwicklung der Wohnungsbestände fördern</li> </ul>
Ziel d. Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine verstärkte Entwicklung der Wohnungsbestände ist notwendig, um die Gebäude, die Wohnungen und das Wohnumfeld in gestalterischer und energetischer Hinsicht aufzuwerten und so die Wohnqualität in den Quartieren zu erhöhen.</li> <li>• Zentral ist die Schaffung von nachfragegerechten Wohnangeboten, die den modernen Anforderungen an Wohnraum genügen (z.B. hinsichtlich Grundrissen und Ausstattung). Angesichts des demografischen Wandels spielt die Barrierefreiheit bzw. -armut in Neubau und Bestand eine zunehmende Rolle.</li> <li>• Auch um Wohnungsleerstand vorzubeugen bzw. zu beheben, ist die Aktivierung der Immobilieneigentümer wichtig.</li> </ul>
Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In den Stadterneuerungsgebieten gibt es mit dem Außenanlagen- und Fassadenprogramm (Zuschussprogramm der Städtebauförderung) sowie den vor Ort tätigen Quartiers- bzw. Stadtteilarchitekten gute Ansätze zur Förderung der Bestandsentwicklung (vgl. bewährte Maßnahmen). Da die Angebote sehr gut angenommen werden, würde sich eine Übertragung auf weitere städtische Bereiche lohnen.</li> <li>• So könnte bspw. nach Düsseldorfer bzw. Münsteraner Vorbild ein kommunales Zuschussprogramm eingeführt werden, welches Investitionen in die Sanierung bzw. Modernisierung von selbstgenutztem sowie vermietetem Wohneigentum fördert. Bei diesen ist auch die Umsetzung von Maßnahmen im Innern von Wohngebäuden förderfähig.</li> <li>• Ergänzend wäre – äquivalent zu den Quartiers- bzw. Stadtteilarchitekten – der Vor-Ort-Einsatz von „Kümmerern“ zur Beratung und Abwicklung wünschenswert. Vielen Immobilieneigentümern (insb. Kleineigentümern) fehlt das notwendige Know-How, sodass sie bei der Planung und Umsetzung der Maßnahmen Unterstützung bedürfen.</li> <li>• Wichtig ist eine enge Zusammenarbeit mit den vorhandenen Partnern, insbesondere den im Netzwerk „AltBauNeu“ (vgl. bewährte Maßnahmen) wirkenden Akteuren sowie den Haus &amp; Grund-Eigentümervereinen als wichtigen Multiplikatoren. Auch bei der Realisierung dieser Maßnahme ist eine fortlaufende Öffentlichkeitsarbeit und Bekanntmachung zentral, um Nachahmungseffekte zu generieren (z.B. medial begleitete „Muster-Baustelle“).</li> </ul>
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klärung der Mitwirkungsbereitschaft möglicher Partner (z.B. Haus &amp; Grund, Architekten, Wohnungsgesellschaften, Finanzierer) und Aufbau nachhaltiger Kooperationsstrukturen</li> <li>• Gemeinschaftliche Erarbeitung eines Pilotprogramms zur Förderung der Bestandsentwicklung, Umsetzung ggf. zunächst in einem Modellgebiet</li> <li>• Voraussetzung für die Umsetzung: Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel im städtischen Haushalt sowie Kofinanzierung mit Landes- und/oder Bundesmitteln</li> </ul>
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Bochum sowie in Stadterneuerungsgebieten tätige Stadtteil-/Quartiersarchitekten</li> <li>• Haus &amp; Grund-Eigentümervereine</li> <li>• Stadtwerke Bochum u. Fachpartner (z.B. Berufsverbände, Verbraucherzentrale, Finanzierungsinstitute)</li> </ul>

## Intensivierte Information und Öffentlichkeitsarbeit

Beitrag zu wohnungspolit. Zielen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziel 1: Wachstumspotenziale nutzen</li> <li>• Ziel 11: Gemeinsamen Prozess fortführen</li> </ul>
Ziel d. Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Transparenz bezüglich Wohnbaupotenzialflächen und -vorhaben ist zu erhöhen, um die (Weiter-) Entwicklung von Flächen- und Gebäudepotenzialen zu beschleunigen.</li> <li>• Es ist ein Verständnis dafür zu schaffen, dass verstärkte Investitionen in Neubau und Bestand maßgeblich für die Stärkung des Wohnstandortes Bochum sind.</li> </ul>
Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Notwendig ist dafür eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit über verschiedenste Kommunikationskanäle. Mit Blick auf die zukünftig verstärkte Neubau- und Sanierungstätigkeit in Bochum sollen die positiven Effekte und Potenziale für den Wohnstandort Bochum herausgestellt werden, z.B. auch mittels medienwirksamer Dokumentation anschaulicher Beispielprojekte.</li> <li>• Ebenso ist über die Umsetzung der Maßnahmen des Handlungskonzeptes regelmäßig zu berichten, um die Stadtgesellschaft teilhaben zu lassen und auch auf Quartiersebene Entwicklungsprozesse anzustoßen.</li> <li>• Über geplante Wohnbauentwicklungen (sowohl in bestehenden Quartieren als auch in Neubauquartieren) soll frühzeitig informiert und – wo machbar – eine Beteiligung der Anwohner bzw. Nachbarn ermöglicht werden, auch über das Internet.</li> <li>• Wünschenswert wäre eine GIS-gestützte Visualisierung der Wohnbaupotenziale auf der webbasierten Informationsplattform („Geoportal“) der Stadt Bochum.</li> <li>• Neben der städtischen Homepage und den lokalen/regionalen Print- und Rundfunkmedien sollen auch Kampagnen (z.B. Plakatierungsaktionen im öffentlichen Raum und/oder den örtlichen Verkehrsmitteln) sowie moderne Informationskanäle (social media) erprobt werden.</li> </ul>
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelmäßige Berichterstattung zur Umsetzung der Maßnahmen des Handlungskonzeptes Wohnen</li> <li>• Öffentlichkeitsarbeit und Information über in Realisierung befindliche und geplante Wohnbauentwicklungen</li> <li>• Aufbau einer GIS-basierten Visualisierung der Wohnbaupotenziale</li> <li>• Prüfung des Einsatzes weiterer webbasierter Informationskanäle (z.B. Apps, social media)</li> </ul>
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Bochum</li> <li>• Bochum Marketing</li> <li>• Wohnungsunternehmen und -genossenschaften</li> </ul>

# 7. Handlungsprogramm

## 7.2 Priorisierte neue Maßnahmen

### Vereinfachte Kommunikation und Beratung - Wohnlotsen

Beitrag zu wohnungspolit. Zielen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle mit Neubau und Bestands-/Quartiersentwicklung verbundenen Ziele</li> </ul>
Ziel d. Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Insbesondere mit Blick auf die angestrebte Steigerung der Bautätigkeit müssen die beratenden, planerischen und baurechtlichen Schnittstellen zwischen Marktakteuren und Verwaltung bestmöglich funktionieren.</li> <li>• Dazu sind die Kommunikationsstrukturen innerhalb der Kommunalverwaltung einerseits sowie zwischen Kommunalverwaltung und professionellen sowie nicht-professionellen Wohnungsmarktakteuren andererseits zu optimieren.</li> </ul>
Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnlotsen sollen als erste Ansprechpartner fungieren, nach Möglichkeit (erst-)informieren und den Kontakt zu bzw. zwischen den einzelnen Fachbereichen vermitteln.</li> <li>• Da bei den verschiedenen Ämtern und Fachbereichen der Stadtverwaltung unterschiedliche Kompetenzen und Aufgaben liegen, ist einzelfallbezogen eine enge Zusammenarbeit zwischen diesen notwendig.</li> <li>• Aufgabenstellungen im Kontext mit professionellen Wohnungsmarktakteuren (z.B. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, Bauträger, Projektentwickler) sind beispielsweise die Grundstücksakquise, die Unterstützung bei Neubau- und Bestandsmaßnahmen oder auch eine Beratung bei Quartiersentwicklungen.</li> <li>• Bei nicht-professionellen Wohnungsmarktakteuren (z.B. nicht-institutionelle Immobilien- und Grundstückseigentümern) kann u.a. die Beratung und Unterstützung bei Sanierung und Modernisierung von Wohngebäuden, die Mobilisierung von Baulücken oder auch die Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Baugruppen im Fokus stehen.</li> </ul>
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bündelung vorhandener Informationen und (Beratungs-)Angebote, ggf. unter Einbeziehung vorhandener Netzwerke und Partner</li> <li>• Prüfung der Schnittstellen zwischen den einzelnen Fachämtern, Definition von Abläufen und Übergabepunkten</li> <li>• ggf. Prüfung von Möglichkeiten zur Prozessoptimierung, um Wohnungsbauprojekte (Neubau, Sanierung und Umbau) schneller in die Umsetzung zu führen</li> </ul>
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Bochum</li> </ul>

## Initiierung eines „Bündnis für Wohnen“

Beitrag zu wohnungspolit. Zielen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziel 11: Gemeinsamen Prozess fortführen</li> </ul>
Ziel d. Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zwischen Kommunalverwaltung, Wohnungsmarktakteuren und Politik ist in Fortführung des gemeinschaftlichen Prozesses zur Aufstellung des Handlungskonzeptes Wohnen eine enge Kooperation und Kommunikation zu etablieren.</li> <li>• Eine stadtweite Kommunikation der Ziele und Maßnahmen des Handlungskonzeptes schafft eine hohe Akzeptanz für das wohnungspolitische Agieren und erleichtert die Umsetzung der Maßnahmen. Eine öffentlichkeitswirksame Ausstrahlung und Signalwirkung des Bündnisses nach außen sind anzustreben.</li> <li>• Die Akteure des Bündnisses treffen Vereinbarungen zum Erreichen der wohnungspolitischen Ziele und wirken als Multiplikatoren.</li> </ul>
Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur Aufstellung des Handlungskonzeptes haben verschiedenste Akteure mit großen Engagement ihr Wissen und ihre Ideen eingebracht. Die Umsetzung der Maßnahmen des Handlungsprogramms kann nur gelingen, wenn die daraus erwachsenden Synergien auch künftig genutzt werden. Dies soll mittels Weiterentwicklung zu einem lokalen Bündnis für Wohnen erfolgen, welches als breit aufgestellte Gemeinschaft zur Umsetzung der Maßnahmen des Handlungskonzeptes zu verstehen ist<sup>18</sup>.</li> <li>• Im Rahmen des Bündnisses vereinbaren die relevanten Wohnungsmarktakteure, Verbands- und Interessenvertreter sowie Stadtverwaltung und Politik im gemeinsamen Diskurs individuelle Beiträge, die zur Umsetzung der Maßnahmen geleistet werden sollen. Dies können z.B. individuell anzustrebende Neubau- bzw. Sanierungstätigkeiten sein, aber auch qualitative Zielsetzungen.</li> <li>• Die Akteure treffen sich einmal jährlich, um sich gegenseitig über aktuelle Entwicklungen und Umsetzungsschritte zu informieren, gemeinsam weitere Arbeitsschritte zu diskutieren und Maßnahmen aller Beteiligten abzustimmen. So können die einzelnen Umsetzungsschritte verfolgt werden, die für die gemeinsame Zielerreichung notwendig sind.</li> <li>• Die Arbeits- und Umsetzungsschritte können sukzessive in gemeinsam abgestimmten Pressemitteilungen kommuniziert werden, auch über die Verbreitungskanäle der Bündnispartner. Hierzu können z.B. die Initiierung und Umsetzung von öffentlichkeitswirksamen Pilotprojekten (z.B. Einrichtung einer Wohntauschbörse) oder die Vereinbarung kommunaler Qualitätsprinzipien zählen.</li> </ul>
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinsame Zielformulierung (wer kann zur Umsetzung der Maßnahmen was einbringen?)</li> <li>• Klärung der Verbindlichkeit untereinander</li> <li>• Klärung der Wirkung gegenüber der Öffentlichkeit</li> </ul>
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Bochum</li> <li>• Politik</li> <li>• Wohnungsmarktakteure</li> <li>• Verbände und Interessenvertreter</li> </ul>

# 7. Handlungsprogramm

---

## 7.3 Mögliche neue Maßnahmen

### Prüfaufträge

Neben den priorisierten neuen Maßnahmen, die kurz- bis mittelfristig in die Umsetzung geführt werden sollen, enthält das Handlungskonzept weitere mögliche Maßnahmen. Da die Ressourcen der Stadtverwaltung einerseits und der weiteren relevanten Akteure andererseits begrenzt sind, ist bei diesen zunächst vertiefend zu prüfen, wie diese konkret ausgestaltet werden können und ob der jeweils zu erwartende Nutzen in einem angemessenen Verhältnis zum jeweils zu erwartenden Aufwand steht. Dies gilt für folgende Maßnahmen:

- Implementierung von Quartiersbeobachtung und -analyse
- Erarbeitung eines Handlungskonzeptes „Zielgruppen des Bochumer Wohnungsmarktes“
- Förderung der Wohnraumversorgung bestimmter Zielgruppen
- Vereinbarung kommunaler Qualitätsprinzipien für wohnbezogene Neubau- und Bestandsprojekte
- Optimierte kommunale Bodenbevorratung
- Forcierter Umgang mit Problemimmobilien
- Stärkeres kommunales Wohnungsbauengagement

Einige dieser Maßnahmen werden in anderen Kommunen bereits durchgeführt bzw. erprobt, sodass ein einzel-fallbezogener Austausch zu den individuellen Erfahrungswerten erfolgen soll. Dabei bleibt zu berücksichtigen, dass sich die Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung lokal und regional teils stark unterscheiden.

### Erläuterungen

<sup>16</sup>Quelle: NRW.Bank

<sup>17</sup>Im ruhrFIS (FlächenInformationsSystem des Regionalverbands Ruhr) enthaltene Flächen mit weniger als 0,2 ha Größe und vorhandener Erschließung.

<sup>18</sup>Das Arbeitsformat „Runder Tisch der Bochumer Wohnungsmarktakeure“ (vgl. bewährte Maßnahme) ergänzt das Bündnis für Wohnen mit Blick auf konkrete zu vertiefende Fragestellungen.

# 8. Ausblick

---

Quo vadis, Bochum!?  
Die Weichen für die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes sind gestellt...

## 8. Ausblick

Mit dem Handlungskonzept Wohnen liegt die strategische Grundlage zur zukünftigen Ausgestaltung der Bochumer Wohnungspolitik vor. Sie verfolgt das Ziel, die Attraktivität des Wohnstandortes Bochum weiter zu steigern, und stützt sich dafür gleichermaßen auf Neubaumaßnahmen als auch auf Maßnahmen der Bestands- und Quartiersentwicklung. Mit der Quotierung des geförderten Wohnungsbaus ist ein zentrales Instrument beschlossen worden, um einer weiteren Anspannung im preisgünstigen Mietsegment entgegenzuwirken und auch bei der Entwicklung neuer Wohngebiete eine soziale Mischung zu befördern. Der Wohnungsbau ist eine Kernaufgabe der Stadtentwicklung und das Instrument erster Wahl, um den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen effektiv zu begegnen.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist die Mitwirkung aller relevanten Akteure bei der Initiierung und Umsetzung der Maßnahmen. Für die kurzfristige Perspektive wurden mit 800 neu zu errichtenden Wohneinheiten jährlich, davon 200 im geförderten Wohnungsbau, ambitionierte Zielzahlen festgelegt, welche nur mit vereinten Kräften erreichbar sein werden. Die kontinuierlich hohe Beteiligung an den Workshops zur Aufstellung des Handlungskonzeptes hat gezeigt, dass ein Erfordernis sowohl für über die bisherigen Aktivitäten hinausgehende Maßnahmen als auch für eine enge Zusammenarbeit gesehen wird. Eine Verstärkung des Engagements der beteiligten Akteure ist somit maßgeblich dafür, dass die gemeinschaftlich abgestimmten neuen Maßnahmen ihre Wirkung werden entfalten können.

Ein weiterer wesentlicher Erfolgsfaktor ist die bestmögliche Verschneidung des Handlungskonzeptes mit anderen kommunalen Strategien und Konzepten. In diesem Kontext ist insbesondere die Bochum Strategie zu nennen, ein direkter Bezug besteht zur Kernaktivität „In Bochum zu Hause – Wohnungsbauoffensive“. Sie soll dazu beitragen, Bochum als Großstadt mit Lebensgefühl noch attraktiver zu machen: mit bunten und vielgestaltigen Wohnquartieren sowie einem bedarfsgerechten Wohnraumangebot.



Bochum Strategie:  
Großstadt mit Lebensgefühl

Darüber hinaus gibt es weitere querschnittsorientierte Themenbereiche, zu denen Schnittmengen existieren. Neben den sektoralen Konzepten (z.B. zu den Themenkomplexen Mobilität, Energie und Klimaschutz, Sozialplanung) sind hier die verschiedenen integrierten Konzepte und Planungen für räumliche Teilbereiche zu nennen. Auch in diesen sollen die Ziele, Leitlinien und Maßnahmen des Handlungskonzeptes Wohnen künftig Berücksichtigung finden.

Konkret ist dies zum Beispiel für die Stadterneuerungsgebiete Wattenscheid und Werne/ Langendreer -Alter Bahnhof vorgesehen: In Form eines „Zukunftskonzeptes Wohnen“ sollen die für die Gesamtstadt gewonnenen Erkenntnisse für die räumliche Ebene des jeweiligen Gebietes konkretisiert und auch unter Beteiligung der dort lebenden Bürgerinnen und Bürger quartiersbezogene Handlungsoptionen entwickelt werden. Auch im Kontext der Entwicklungen in der Innenstadt und am Campus wird das Wohnen eine Rolle spielen.

Alle langfristigen Erfahrungen der Wohnungsmarktentwicklung zeigen, dass sich Wohnungsmärkte zyklisch entwickeln. Dabei wechseln sich Phasen von Angebotsknappheiten mit Phasen von Angebotsüberhängen ab. Die jüngeren Erfahrungen zeigen, dass sich Entwicklungstrends der Nachfrage vergleichsweise kurzfristig verändern können (z.B. durch externe Effekte der Auslandszuwanderung, aber auch großräumige Trends der Binnenwanderung). Dem gegenüber ist die Reaktionszeit der Angebotsentwicklung durch eher längerfristige Planungs- und Vorlaufprozesse charakterisiert. Die kommunale Planung ist damit den Risiken der Entstehung zyklischer Engpässe oder auch Überhänge ausgesetzt.

Der Umsetzungsprozess der Maßnahmen ist daher kontinuierlich auf seine Zielerreichung, aber auch auf absehbar veränderte Rahmenbedingungen der Wohnungsnachfrage hin zu überprüfen. Die Fortschreibung des Handlungskonzeptes soll in einem 5-Jahres-Turnus erfolgen, um angemessen auf letztere reagieren zu können.

3B 23 211 5E002 a MS10/MS13

86-86a

## 9. Danksagung

---

An dem rund zwölfmonatigen Entstehungsprozess des Handlungskonzeptes Wohnen haben verschiedenste Akteure mit viel Engagement mitgewirkt. Dafür bedanken wir uns bei allen Beteiligten!

# 9. Danksagung

---

## An der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen haben mitgewirkt:

Bauen mit Beteiligung Bauträgergesellschaft mbH  
Baugenossenschaft 1924 eG  
Baugenossenschaft "Heimat" Bochum-Stiepel eG  
Baugenossenschaft Bochum eG  
BOGESTRA AG - Betriebliche Altersversorgung

Tor 5 Architekten BDA  
VBW Bauen und Wohnen GmbH  
VISTA Reihenhause GmbH  
VIVAWEST Wohnen GmbH  
VONOVIA SE

Bollmann Liegenschaften GmbH  
Bonava Deutschland GmbH  
DRH Deutsche Reihenhause AG  
Echterhoff-Holland Hoch- und Tiefbau GmbH  
Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH

Wilma Bau- und Entwicklungsgesellschaft West mbH  
Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bochum mbH  
WohnBund Beratung NRW GmbH

Gem. Wohnungsgen. Gelsenkirchen und Wattenscheid eG  
Gem. Wohnungsverein zu Bochum eG  
GLS Gemeinschaftsbank eG  
Hackert-Bau- und Grundstücksgesellschaft  
Haus- und Grundeigentümergeverein Bochum e.V.

INTERBODEN Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG  
Kemper-Steiner & Partner Bauplanungsgesellschaft mbH  
LBS Immobilien GmbH  
LEG Wohnen NRW GmbH  
Markus Bau GmbH Generalunternehmung

Matthias-Claudius-Stiftung Bochum  
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.  
Netzwerk „Stadt für Alle“  
Postbank Immobilien  
Rauh-Damm-Stiller-Partner Planungsgesellschaft mbH

Rübsamen + Partner Architekten BDA Ingenieure  
Ruhr-Universität Bochum - Geografisches Institut  
Sparkasse Bochum GmbH Immobiliendienst

SPD-Ratsfraktion  
CDU-Ratsfraktion  
Fraktion Die Grünen im Rat  
DIE LINKE. im Rat der Stadt Bochum  
Fraktion FDP & DIE STADTGESTALTER im Rat  
AfD-Fraktion  
UWG-Ratsfraktion  
Frauenbeirat der Stadt Bochum  
Gestaltungsbeirat der Stadt Bochum

Vertreterinnen und Vertreter diverser Fachämter/Fachbereiche/Dezernate der Stadt Bochum

Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Bürgerabends „Wohnen in Bochum“

Projektbetreuende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Gutachterbüros empirica

**– HERZLICHEN DANK! –**



# Anhang



# Anhang

---

## Dokumentation des Amtes für Stadtplanung und Wohnen

### Wohnen

Wohnungsmarktbarometer 2017  
ISBN: 978-3-8093-0313-8

Wohnungsmarktbericht 2016  
ISBN: 978-3-8093-0309-1

Wohnungsmarktbarometer 2015  
ISBN: 978-3-8093-0306-0

Wohnungsmarktbericht 2014  
ISBN: 978-3-8093-0300-8

Wohnungsbarometer Bochum 2013  
ISBN: 978-3-8093-0294-0

Wohnungsmarktbarometer 2012  
ISBN: 978-3-8093-0287-2

Wohnungsmarktbericht Bochum 2011  
ISBN: 978-3-8093-0281-0

Wohnungsmarktbarometer 2010

### Wettbewerbe und Gutachtenverfahren

Märkische Schule in Bochum-Wattenscheid  
Neubau einer Dreifachturnhalle und einer Mensa  
(2017)

Bestgebotsverfahren - Kronenstraße in Bochum  
(2015)  
ISBN: 978-3-8093-0305-3

Die Musik im Zentrum | Das Musikzentrum im Kreativ-  
quartier ViktoriaQuartierBochum  
Begrenzter Wettbewerb nach VOF und RAW 2004 |  
Dokumentation (2012)

Städtebauliche Entwicklung  
Universitätsstraße | Wasserstraße | Paulstraße (2011)  
Dokumentation des Wettbewerbs

Charrette Bochum Havkenscheid (2010)  
Urbanes Wohnen am grünen Rand  
ISBN: 978-3-8093-0270-4

## Rahmenplanung und Entwicklungskonzepte

Wohnen und Arbeiten in neuer Nachbarschaft  
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept  
Laer/ Mark 51°7 – Kurzfassung (2018)  
ISBN: 978-3-8093-0315-2

Stadtteile für Generationen! Werne – Langendreer-  
Alter Bahnhof  
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept –  
Zusammenfassung (2017)  
ISBN: 978-3-8093-0311-4

Gesundes Wattenscheid - Familienfreundlich und ge-  
nerationengerecht  
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept –  
Zusammenfassung (2015)

Innere Hustadt - Ein Bochumer Quartier im Wandel  
(2015)  
ISBN: 978-3-8093-0301-5

Integriertes Gesamtkonzept Bochum-Ost (2014)

Masterplan Universität - Stadt II (2014)  
Entwicklungs- und Handlungskonzept  
ISBN: 978-3-8093-0298-8

Bochum - Goldhamme (Fortschreibung 2014)  
Städtebauliches Entwicklungskonzept

Integriertes Gesamtkonzept - Untersuchungsraum  
West (2013)  
Zusammenfassung

Innenstadt - West (2013)  
ISBN: 978-3-8093-0291-9

Masterplan Einzelhandel (2013)  
Fortschreibung 2012  
ISBN: 978-3-8093-0288-9

Eisenbahnmuseum vom Depot zum Erlebnisraum  
(2011)  
ISBN: 978-3-8093-0277-3

Bochum Alleestraße (2010)  
Dokumentation der Planung  
ISBN: 978-3-8093-0264-3

Bochum Innenstadt West (2010)  
Gestaltungshandbuch  
ISBN: 978-3-8093-0265-0

Interkommunales Gewerbegebiet HER-BO-43 (2010)  
ISBN: 978-3-8093-0272-8

Regionaler Masterplan A40|B1 (2010)  
ISBN: 978-3-8093-0268-1

## Kontakt

---

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Hans-Böckler-Straße 19  
44777 Bochum  
[www.bochum.de](http://www.bochum.de)