

# Handlungskonzept Wohnen Bochum 2023 Entwurf

Stand: 16.02.2024



**empirica**

**Auftraggeber**

Stadt Bochum

**Auftragnehmer**

empirica ag  
Büro: Bonn  
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn  
Telefon (0228) 91 48 9-0  
bonn@empirica-institut.de  
www.empirica-institut.de

**Bearbeitung**

Thomas Abraham, Constantin Tielkes, Philipp Schwede, Martin Stenzel

**Projektnummer**

2022036

Berlin/Bonn, 16.02.2024

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung.....	1
2.	Rahmendaten des Bochumer Wohnungsmarktes .....	4
2.1	Arbeitsmarkt.....	4
2.2	Wohnungsnachfrage .....	7
2.3	Wohnungsangebot.....	11
2.4	Immobilienpreise.....	14
2.5	Leerstand.....	16
3.	Evaluation des Handlungskonzept Wohnen 2017 (HKW 2017) .....	20
3.1	Bilanzierung der priorisierten Maßnahmen .....	20
3.1.1	Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus - Quotierung .....	20
3.1.2	Aktives Wohnbaulandmanagement.....	24
3.1.3	Verstärkte Mobilisierung von Baulücken .....	26
3.1.4	Verstärkte Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen .....	27
3.1.5	Förderung von Sanierung / Modernisierung / Umbau im Bestand .....	29
3.1.6	Intensivierte Information und Öffentlichkeitsarbeit.....	31
3.1.7	Vereinfachte Kommunikation und Beratung - Wohnlotsen .....	32
3.1.8	Initiierung eines „Bündnis für Wohnen“ .....	33
3.1.9	Fazit zu den priorisierten Maßnahmen .....	34
3.2	Stand der Prüf-Maßnahmen.....	34
3.2.1	Umsetzungsstand der Prüfmaßnahmen .....	34
3.2.2	Fazit zu den Prüf-Maßnahmen .....	36
3.3	Hinweise auf die Zielerreichung.....	37
3.3.1	Überblick über Ziele .....	37
3.3.2	Quantitativer und qualitativer Blick auf die Zielerreichung .....	40
3.3.3	Fazit zur Zielerreichung .....	51
4.	Prognose des zukünftigen Wohnungsbedarfs.....	53
4.1	Vorgehen .....	53
4.2	Bevölkerungsprognose in drei Szenarien .....	53
4.2.1	Drei mögliche Pfade der Bevölkerungsentwicklung .....	53
4.2.2	Aspekte der natürlichen Entwicklung und des Wanderungsverhaltens in den drei Szenarien.....	54
4.2.3	Ergebnisse .....	58
4.3	Nachfragegruppen und ihre Wohnbedarfe.....	60

---

4.3.1	Bildung von Haushaltstypen.....	60
4.3.2	Überblick: Zukünftige Entwicklung der Haushaltstypen .....	61
4.3.3	Zielgruppen und ihre Wohnpräferenzen .....	63
4.4	Zukünftiger Neubaubedarf.....	76
4.4.1	Methodik.....	76
4.4.2	Ergebnisse für das Bevölkerungsszenario 2035 .....	77
4.4.3	Auf welche Weise soll der ermittelte Bedarf gedeckt werden? .....	81
4.4.4	Wie viel Neubau ist in den nächsten Jahren in Bochum zu erwarten?.....	82
5.	Vertiefungsthemen.....	84
5.1	Kostengünstiges Wohnen.....	84
5.1.1	Ausgangssituation .....	84
5.1.2	Handlungsbedarfe .....	93
5.2	Seniorengerechtes und Inklusives Wohnen .....	95
5.2.1	Ausgangssituation .....	95
5.2.2	Handlungsbedarfe .....	102
5.3	Umgang mit städtischen Flächen .....	103
5.3.1	Ausgangssituation .....	103
5.3.2	Handlungsbedarfe .....	105
5.4	Innen- und Quartiersentwicklung .....	106
5.4.1	Ausgangssituation .....	106
5.4.2	Handlungsbedarfe .....	109
5.5	Gemeinschaftliche Wohnformen .....	110
5.5.1	Ausgangssituation .....	110
5.5.2	Handlungsbedarfe .....	115
5.6	Bebauungstypen und -dichte im Neubau.....	116
5.6.1	Ausgangssituation .....	116
5.6.2	Handlungsbedarfe .....	122
5.7	Bestandsentwicklung .....	123
5.7.1	Ausgangssituation .....	123
5.7.2	Handlungsbedarfe .....	127
5.8	Information und Beteiligung .....	129
5.8.1	Ausgangssituation .....	129
5.8.2	Handlungsbedarfe .....	131
6.	Handlungsempfehlungen .....	133
6.1	Themenfeld Kostengünstiges Wohnen .....	134
6.1.1	Mehr geförderter Wohnungsbau.....	134

---

---

6.1.2	Neubaukosten senken.....	137
6.1.3	Nicht weiter zu verfolgende Maßnahmen .....	139
6.2	Themenfeld Seniorengerechtes und inklusives Wohnen.....	143
6.2.1	Identifizierung von Wohnbauflächen für seniorengerechtes Wohnen .....	143
6.2.2	Förderung inklusiver Wohnungsbauprojekte .....	146
6.2.3	Themenübergreifende Maßnahme: Untersuchung und Konzept: Leben im Alter in Bochum .....	149
6.3	Themenfeld Umgang mit städtischen Flächen.....	150
6.3.1	Optimierung der kommunalen Bodenbevorratung .....	150
6.4	Themenfeld Innen- und Quartiersentwicklung.....	152
6.4.1	Aufstellung eines Innenentwicklungsprogramms.....	152
6.4.2	Stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung im Dachgeschoss .....	154
6.4.3	Stadtanalyse für die Abgrenzung von Stadtteilentwicklungskonzepten .....	156
6.4.4	Handlungsfeldübergreifende Maßnahme: Zentrenkonzepte .....	158
6.4.5	Nicht weiter zu verfolgende Maßnahme .....	159
6.5	Themenfeld Gemeinschaftliche Wohnformen.....	160
6.5.1	Beratungsangebot für Wohnprojekte und Baugruppen .....	160
6.5.2	Leitfaden für die Initiierung und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen.....	163
6.5.3	Vorhaltung geeigneter Flächen für gemeinschaftliche Wohnformen .....	165
6.6	Themenfeld Bebauungstypen und -dichten im Neubau .....	168
6.6.1	Fortschreibung des Wohnbauflächenprogramms .....	168
6.6.2	Urbanes Wohnen für Familien .....	171
6.6.3	Mitarbeiterwohnen.....	173
6.6.4	Handlungsfeldübergreifende Maßnahme: Fokusinitiative nachhaltiges Bauen bei Neubau und Modernisierung.....	175
6.7	Themenfeld Bestandsentwicklung .....	176
6.7.1	Fortführung des Modernisierungsprogramms.....	176
6.7.2	Erlass einer Wohnraumschutzsatzung .....	178
6.7.3	Handlungsfeldübergreifende Maßnahme: Integrierte Quartierskonzepte mit Sanierungsmanagement .....	180
6.7.4	Nicht weiter zu verfolgende Maßnahmen .....	181
6.8	Themenfeld Information und Beteiligung.....	183
6.8.1	Fortführung der Allianz für Wohnen.....	183
6.8.2	Verbesserte Informationsangebote .....	185
6.8.3	Verbesserte Beteiligungsangebote .....	187

---

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT IN BOCHUM IM VERGLEICH, 2012 - 2022	4
ABBILDUNG 2:	ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE IN BOCHUM IM VERGLEICH, 2012 - 2022	5
ABBILDUNG 3:	BERUFSPENDLER IN BOCHUM, 2012 - 2022	6
ABBILDUNG 4:	ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITS- UND AM WOHNORT BOCHUM, 2012 - 2022	6
ABBILDUNG 5:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VON BOCHUM NACH STÄDTISCHEN DATEN UND DATEN VON IT.NRW, 2012 - 2022	7
ABBILDUNG 6:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VON BOCHUM IM VERGLEICH, 2012 - 2022	8
ABBILDUNG 7:	KOMPONENTEN DER BOCHUMER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG, 2013 - 2022	9
ABBILDUNG 8:	WANDERUNGSSALDEN VON BOCHUM NACH REGIONEN, 2013 - 2022	9
ABBILDUNG 9:	WANDERUNGSSALDEN VON BOCHUM MIT DEM UMLAND NACH ALTERSGRUPPEN, 2013 - 2022	10
ABBILDUNG 10:	WOHNUNGSBESTAND IN BOCHUM NACH SEGMENTEN, 2012 - 2022	11
ABBILDUNG 11:	WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IN BOCHUM, 2012 - 2022	12
ABBILDUNG 12:	WOHNUNGSBAUINTENSITÄT VON BOCHUM IM VERGLEICH, 2012 - 2022	12
ABBILDUNG 13:	WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN UND -FERTIGSTELLUNGEN IN BOCHUM, 1987 - 2022	13
ABBILDUNG 14:	ENTWICKLUNG DER MEDIAN-ANGEBOTSMIETE FÜR MIETWOHNUNGEN IN BOCHUM IM VERGLEICH, 2012 - 2022	14
ABBILDUNG 15:	ENTWICKLUNG DES MEDIAN-ANGEBOTSPREISES FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN BOCHUM IM VERGLEICH, 2012 - 2022	15
ABBILDUNG 16:	ENTWICKLUNG DES MEDIAN-ANGEBOTSPREISES FÜR EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER IN BOCHUM IM VERGLEICH, 2012 - 2022	16
ABBILDUNG 17:	LEERSTANDSQUOTE BOCHUM GEMÄß WOHNUNGSMARKTBAROMETER, 2015 - 2022 (JEWEILS 31.12.)	17
ABBILDUNG 18:	MARKTAKTIVE LEERSTANDSQUOTE IN MEHRFAMILIENHÄUSERN IN BOCHUM IM VERGLEICH, 2012 – 2022 (JEWEILS 31.12.)	18
ABBILDUNG 19:	LEERSTANDSGRÜNDE IM BESTAND DER BEFRAGTEN BOCHUMER WOHNUNGSUNTERNEHMEN UND -GENOSSENSCHAFTEN, 2022	19

---

ABBILDUNG 20:	MAßNAHMEN DES HANDLUNGSKONZEPTES WOHNEN 2017	20
ABBILDUNG 21:	ENTWICKLUNG DER NEUBAUFÖRDERUNG IN BOCHUM	21
ABBILDUNG 22:	BILANZ DES WOHNBAUFLÄCHENPROGRAMMS 2021	25
ABBILDUNG 23:	ZIELE/INHALTE UND UMSETZUNGSTAND DER PRÜFMAßNAHMEN DES HKW 2017	35
ABBILDUNG 24:	WOHNUNGSPOLITISCHE ZIELE IM HKW 2017	37
ABBILDUNG 25:	VARIANTEN DER BEVÖLKERUNGSPROGNOSE IM HKW 2017 UND TATSÄCHLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2015 - 2020	40
ABBILDUNG 26:	WOHNUNGSBAUSTATISTIK VON IT.NRW UND VON DER STADT BOCHUM	41
ABBILDUNG 27:	STUDIERENDE AM STUDIENORT BOCHUM, WS 2012/13 – 2022/23	42
ABBILDUNG 28:	WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN NACH RÄUMEN IN BOCHUM, 2012-2016 UND 2017-2021	44
ABBILDUNG 29:	BESTANDSFÖRDERUNG IN BOCHUM, 2011 - 2022	47
ABBILDUNG 30:	ENERGIEVERBRAUCH ANGEBOTENER BESTANDSWOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN IN BOCHUM, 2015-2017 UND 2020-2021	49
ABBILDUNG 31:	METHODIK ZUR ERMITTLUNG DES NEUBAUBEDARFS IN BOCHUM	53
ABBILDUNG 32:	WANDERUNGSSALDEN IN DEN DREI BEVÖLKERUNGS-SZENARIEN IN BOCHUM	54
ABBILDUNG 33:	ZUKÜNFTIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN BOCHUM IN DREI SZENARIEN, 2022 BIS 2035	59
ABBILDUNG 34:	BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN IM BEVÖLKERUNGSSZENARIO 2035 IN BOCHUM, 2022 - 2035	60
ABBILDUNG 35:	KRITERIEN FÜR DIE BILDUNG VON HAUSHALTSTYPEN IN BOCHUM	60
ABBILDUNG 36:	HAUSHALTSTYPEN UND IHR ANTEIL AN GESAMTBEVÖLKERUNG IN BOCHUM, 2022	61
ABBILDUNG 37:	HAUSHALTSENTWICKLUNG DER STADT BOCHUM, 2022-2035	62
ABBILDUNG 38:	ENTWICKLUNG VON VERSCHIEDENEN HAUSHALTSTYPEN IN BOCHUM, 2022-2035	63
ABBILDUNG 39:	WOHNPRÄFERENZEN VON JÜNGEREN EINZEL- UND PAARHAUSHALTEN OHNE KINDER IN BOCHUM	64
ABBILDUNG 40:	STUDIERENDE/BERUFSEINSTEIGER/STARTER IN EINZEL- BZW. PAARHAUSHALTEN IN BOCHUM (ANZAHL UND ANTEIL AN ALLEN HAUSHALTEN), 2022-2035	65
ABBILDUNG 41:	WOHNPRÄFERENZEN VON MITTELALTEN HAUSHALTEN OHNE KINDER IN BOCHUM	66
ABBILDUNG 42:	EINPERSONEN- UND PAARHAUSHALTE MITTLEREN ALTERS OHNE KINDER (ANZAHL UND ANTEIL AN ALLEN HAUSHALTEN), 2022-2035	67

---

ABBILDUNG 43:	WOHNPRÄFERENZEN VON ÄLTEREN HAUSHALTEN OHNE KINDER IN BOCHUM	69
ABBILDUNG 44:	BEST AGER- UND SENIORENHAUSHALTE OHNE KINDER (ANZAHL UND ANTEIL AN ALLEN HAUSHALTEN), 2022-2035	69
ABBILDUNG 45:	WOHNPRÄFERENZEN VON HAUSHALTEN MIT KINDERN IN BOCHUM	72
ABBILDUNG 46:	PAARFAMILIEN MIT KINDERN SOWIE ALLEINERZIEHENDE IN BOCHUM (ANZAHL UND ANTEIL AN ALLEN HAUSHALTEN), 2022-2035	72
ABBILDUNG 47:	WOHNPRÄFERENZEN VON MEHRPERSONENHAUSHALTEN IN BOCHUM	74
ABBILDUNG 48:	MEHRPERSONENHAUSHALTE OHNE KINDER IN BOCHUM (ANZAHL UND ANTEIL AN ALLEN HAUSHALTEN), 2022-2035	75
ABBILDUNG 49:	ENTWICKLUNG DER NEUBAUNACHFRAGE IN BOCHUM, 2012 - 2035	78
ABBILDUNG 50:	ÜBERBLICK: IM NEUBAU IN BOCHUM NACHGEFRAGTE WOHNEINHEITEN (WE), 2023 - 2035	78
ABBILDUNG 51:	QUANTITATIVE UND QUALITATIVE NEUBAUNACHFRAGE IN BOCHUM, 2023 BIS 2035	79
ABBILDUNG 52:	MIETBELASTUNG DER BOCHUMER HAUSHALTE, 2018 UND 2022	85
ABBILDUNG 53:	MIETBELASTUNGEN VON HAUSHALTEN MIT UND OHNE TRANSFERLEISTUNGEN IN NRW (2022)	87
ABBILDUNG 54:	AUSWIRKUNGEN DES WOHNGELDES IN BOCHUM AUF DIE MIETBELASTUNG, 2023	88
ABBILDUNG 55:	ANTEILE DER INSERATE BARRIEREFREIER WOHNUNGEN AN ALLEN WOHNUNGEN IN DER STADT BOCHUM IM VERGLEICH (BESTANDSWOHNUNGEN, 2015 BIS 2017 UND 2020 BIS 2022)	97
ABBILDUNG 56:	NACHFRAGE VON HAUSHALTEN NACH BARRIEREFREIEN WOHNUNGEN IN DER STADT BOCHUM (2021)	101
ABBILDUNG 57:	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT BOCHUM	104
ABBILDUNG 58:	FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN IN GRÖßEREN NEUBAUPROJEKTEN IN BOCHUM, 2018 – 2022	107
ABBILDUNG 59:	NEUE WOHNFORMEN UND IHRE EIGNUNG FÜR BOCHUM	115
ABBILDUNG 60:	BEBAUUNGSTYPEN IN BOCHUM	116
ABBILDUNG 61:	BEISPIELE VON BEBAUUNGSTYPEN	117
ABBILDUNG 62:	GRÜNDE FÜR DIE EINFAMILIENHAUSPRÄFERENZ	119
ABBILDUNG 63:	BEDINGUNGEN, UNTER DENEN FAMILIEN IM EINFAMILIENHAUS (NEUBAU) AUCH IN EIN MEHRFAMILIENHAUS GEZOGEN WÄREN	119
ABBILDUNG 64:	EINFAMILIENHAUSQUALITÄTEN BEI MEHRFAMILIENHÄUSERN	120

---



---

ABBILDUNG 64:	ENDENERGIEVERBRAUCH IN DER STADT BOCHUM 2019	125
ABBILDUNG 65:	HANDLUNGSFELDER UND MAßNAHMEN DES HANDLUNGSKONZEPTES WOHNEN BOCHUM 2024	133

---

## 1. Einleitung

### Hintergrund und Ziel

Der vorliegende Entwurf des fortgeschriebenen Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Bochum ist vor dem Hintergrund des im November 2017 vom Rat der Stadt Bochum beschlossenen Handlungskonzeptes Wohnen Bochum (HKW 2017) zu sehen. Unter dem Titel „In Bochum zu Hause – Wohnungsbauoffensive“ wurde die Umsetzung Handlungskonzeptes Wohnen zu einer der ersten 25 Kernaktivitäten der Bochum Strategie. Die Bochum Strategie bildet den zentralen gesamtstädtischen Handlungsrahmen mit dem Ziel einer positiven sozialen, wirtschaftlichen, demografischen und ökologischen Entwicklung Bochums. Handlungsleitend ist die Maxime, die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger zu sichern und weiter zu verbessern. Heruntergebrochen auf das Wohnen, tragen Verbesserungen des Wohnangebotes im Allgemeinen ebenso wie Aufwertungen auf Quartiers- oder Objektebene dazu bei, Bochum als Großstadt mit Lebensgefühl zu stärken.

Für die Evaluation und Fortschreibung des Handlungskonzeptes wurde ein fünfjähriger Turnus beschlossen, um der dynamischen Entwicklung der Wohnungsmärkte Rechnung tragen und Anpassungen vornehmen zu können. Rahmenbedingungen und Marktklima haben sich in der jüngeren Vergangenheit deutlich verändert.

Ziel der Stadt Bochum ist es, das Thema der Bestands- und Quartiersentwicklung künftig noch stärker in den Blick zu nehmen. Daher wurde parallel zur Erstellung der vorliegenden Evaluation und Fortschreibung auch die Erarbeitung einer „Potenzialanalyse für die Wohnraumschaffung mittels Bestands- und Quartiersentwicklung“<sup>1</sup> beauftragt, welche dem Handlungskonzept als Anlage beigelegt wird.

### Beteiligungsprozess

Neben dem Fokus auf die Quartiersebene und der Betrachtung der bisherigen Umsetzung unterscheidet sich das fortgeschriebene Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Bochum vom HKW 2017 darin, dass die Erarbeitung in einen umfangreichen und multi-medial angelegten Beteiligungs- und Aktivierungsprozess eingebettet wurde. Verschiedene Akteursgruppen haben daran mitgewirkt:

- **Bochumer Allianz für Wohnen:** Mit Gründung der „Bochumer Allianz für Wohnen“ wurde am 28. Mai 2021 der Grundstein für eine intensiviertere Zusammenarbeit verschiedenster Akteurinnen und Akteure gelegt. Insgesamt 58 Partnerinnen und Partner aus der Wohnungswirtschaft sowie aus Verbänden und Vereinen bilden das Netzwerk. Der Allianz liegt eine Vereinbarung mit wohnungspolitischen Zielsetzungen zugrunde. Zu den Partnerinnen und Partnern des neuen Netzwerks zählen unter anderem Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, Projektbüros, Investoren und Bauträger, aber auch die Bochumer Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft, die Stadtwerke Bochum, Sozialverbände, Hochschulen und Fachinstitute. Darüber hinaus sind auch Kreditinstitute sowie Interessensvertretungen sowohl von Vermieterinnen und Vermietern als auch von Mieterinnen

---

<sup>1</sup> Reicher Haase Assoziierte, InWIS Forschung und Beratung (2024): Potenzialanalyse für Wohnraumschaffung durch Bestands- und Quartiersentwicklung in Bochum, Ergebnisbericht

---

und Mietern Teil der Allianz. Vier Umweltverbände sowie die Stiftung Trias stehen dem Netzwerk beratend zur Verfügung.

- Begleitgremium: Über die gesamte Dauer des Arbeitsprozesses wurde ein regelmäßig tagendes Begleitgremium in fester Besetzung durch die Stadt Bochum eingesetzt. Das Gremium besteht aus politischen Vertreterinnen und Vertretern, mittels Zufallsstichprobe ausgewählten Bürgerinnen und Bürgern sowie Expertinnen und Experten aus der Wissenschaft und hat beratende Funktion.
- Stadtgesellschaft und Initiativen: Das Thema Wohnen betrifft alle Bochumer Bürgerinnen und Bürger. Daher wurde im Rahmen der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen allen Interessierten ein niedrigschwelliges Beteiligungsangebot unterbreitet, um Rückmeldungen und Vorschläge zur Bochumer Wohnungspolitik zu erhalten.
- Zudem wurden relevante städtische Fachämter und Fachbereiche im Erstellungsprozess beteiligt.

## Meilensteine

Die Evaluation und Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen wurde im Zeitraum von Oktober 2022 bis derzeit Januar 2024 erarbeitet. Wichtige Meilensteine waren bislang:

- Auftaktsitzung sowie vier reguläre Sitzungen des Begleitgremiums (September 2022 sowie Januar, Mai, August und Dezember 2023)
- Beteiligungsplattform zum Handlungskonzept Wohnen Bochum<sup>2</sup> mit dem Online-Dialog als niedrigschwelligem Beteiligungsangebot (Mai/Juni 2023)<sup>3</sup>
- Dialogmarkt am 2. Juni 2023 (Rotunde Bochum)<sup>4</sup>
- Allianzwerkstatt am 13. September 2023 (KoFabrik)<sup>5</sup>

## Berichtsstruktur und Methodik

Der vorliegende Entwurf des Handlungskonzeptes Wohnen besteht aus folgenden Inhalten:

- In Kapitel 2 werden Rahmendaten des Bochumer Wohnungsmarktes dargestellt, um die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Beschluss des Handlungskonzeptes Wohnen (2017) bis heute und auch im Vergleich zu der vorhergehenden Phase aufzuzeigen.

---

<sup>2</sup> <https://zukunft-wohnen-bochum.de/>

<sup>3</sup> <https://zukunft-wohnen-bochum.de/node/73>

<sup>4</sup> <https://zukunft-wohnen-bochum.de/node/41>

<sup>5</sup> <https://zukunft-wohnen-bochum.de/Allianzwerkstatt>

- In Kapitel 3 werden im Rahmen der Evaluation die im HKW 2017 empfohlenen Maßnahmen bilanziert und Hinweise auf die Zielerreichung der wohnungspolitischen Ziele gegeben.
- In Kapitel 4 werden die sich aus dem Bochumer Bevölkerungsszenario 2035 ergebende zukünftige Entwicklung von Haushaltstypen sowie der Wohnungsneubaubedarf aufgezeigt.
- In Kapitel 5 werden in verschiedenen Vertiefungsthemen die jeweilige Ausgangssituation und die Handlungsbedarfe dargestellt.
- In Kapitel 6 werden in den Vertiefungsthemen Handlungsempfehlungen abgeleitet.

Methodisch basiert der Entwurf der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen Bochum auf folgenden Grundlagen bzw. Daten (Datenstand Sommer 2023):

- Statistische Auswertungen (Daten v.a. von Stadt Bochum, it.nrw, empirica)
- Gespräche mit Bochumer Wohnungsmarktakteuren<sup>6</sup>
- Gespräche mit der Bochumer Stadtverwaltung
- Auswertung von Dokumenten der Stadt Bochum (Berichte, Vorlagen)
- Auswertung städtischer Konzepte (z.B. Nachhaltigkeitsstrategie<sup>7</sup>)
- Auswertung von Studien zu den Vertiefungsthemen
- Abstimmung mit der Stadt Bochum zu den Annahmen der von der Stadt Bochum gerechneten Bevölkerungs-Szenarien
- Haushaltsprognose und Prognose der Neubaunachfrage
- Modellrechnungen (Wohnraumschwinglichkeit verschiedener Haushaltstypen, Bedarf an barrierefreiem/-armen Wohnraum)
- Ergebnisse der vorgenannten Beteiligungsformate

---

<sup>6</sup> AkaFö, BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. - Kreisgruppe Bochum, Diakonie, Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG, Haus- und Grundeigentümerverein Bochum e.V., LBS Immobilien GmbH, Markus Bau GmbH Generalunternehmung, Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V., Sparkasse Bochum GmbH Immobiliendienst, VBW Bauen und Wohnen GmbH, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, VONOVIA, Wilma Bau- und Entwicklungsgesellschaft West mbH

<sup>7</sup> Die Nachhaltigkeitsstrategie für Bochum wurde ab 2021 erarbeitet und im Dezember 2023 durch den Rat der Stadt Bochum beschlossen. Sie bildet die Handlungsgrundlage zur Entwicklung zu einer klimaneutralen, erneuerbaren Schwammstadt sowie zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele. Der Prozess „Klimaplan Bochum 2035“ mit einem ökologischen Schwerpunkt und der Prozess „Global Nachhaltige Kommune (GNK)“ mit dem Fokus auf Ökonomie und Sozialem wurden in diesem Kontext zusammengeführt.

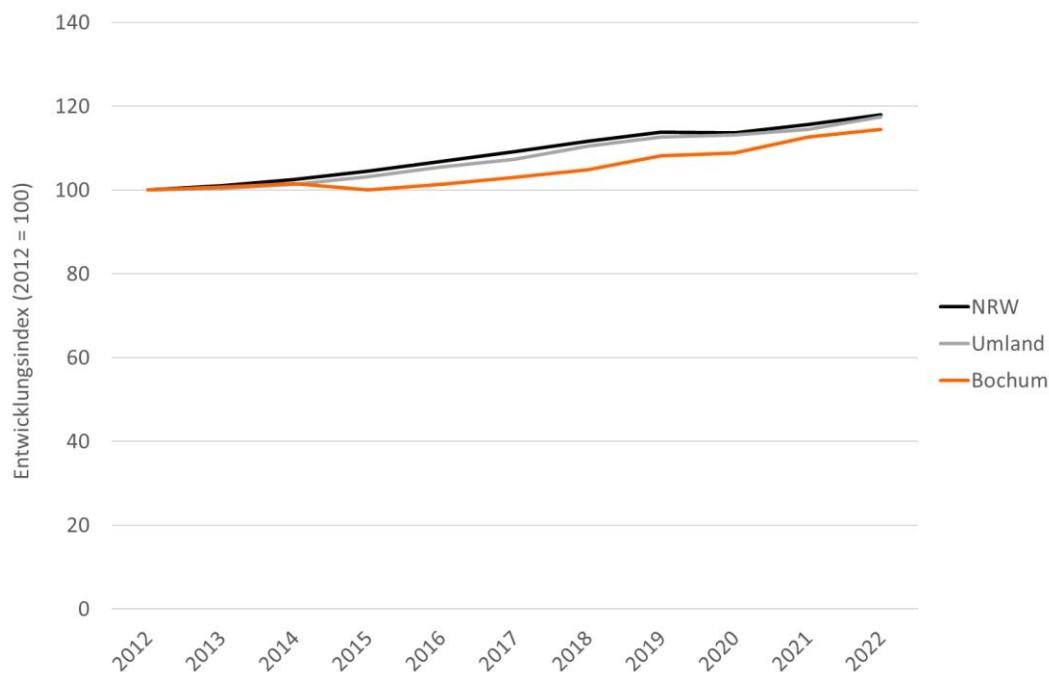
## 2. Rahmendaten des Bochumer Wohnungsmarktes

### 2.1 Arbeitsmarkt

#### 15 %-iges Beschäftigungswachstum seit 2012

Der Arbeitsmarkt ist eine wichtige Rahmenbedingung auch für den Wohnungsmarkt. Nimmt die Zahl der Arbeitsplätze zu, dann ist das eine Voraussetzung, dass zusätzliche Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer an den Arbeitsort Bochum kommen und dann auch in die Stadt Bochum ziehen. Im Jahr 2022 waren in der Stadt Bochum rund 144.500 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte tätig. Seit 2012 hat die Zahl der Beschäftigten in Bochum um 15 % zugenommen (vgl. Abbildung 1). Das Beschäftigtenwachstum war über die gesamte Phase betrachtet etwas geringer als im Bochumer Umland<sup>8</sup> und in NRW insgesamt. Nimmt man nur die jüngere Entwicklung seit 2020, dann ist die Zahl der Arbeitsplätze in Bochum stärker gestiegen als im Umland und als in NRW insgesamt.

**Abbildung 1: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Bochum im Vergleich, 2012 - 2022**



Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

empirica

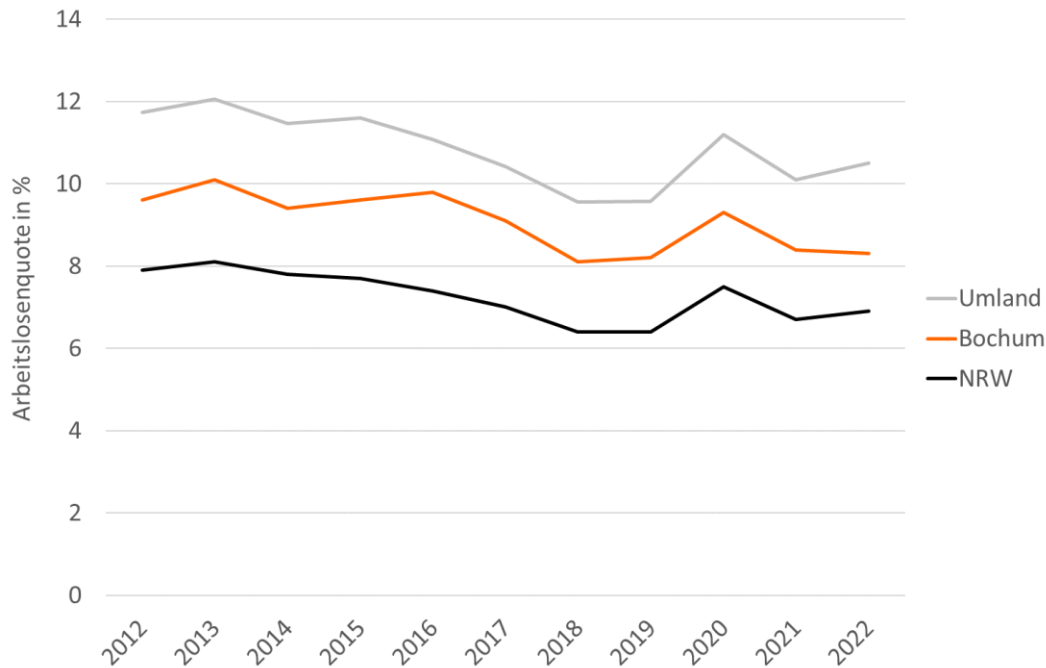
#### Rückgang der Arbeitslosigkeit seit 2012

Im Jahr 2022 lag die Arbeitslosenquote in der Stadt Bochum bei 8,3 % und damit geringer als im Bochumer Umland, allerdings höher als in NRW insgesamt (vgl. Abbildung 2). Die

<sup>8</sup> Bochumer Umland: alle an die kreisfreie Stadt Bochum angrenzenden Kreise und kreisfreien Städte (Dortmund, Essen, Herne, Gelsenkirchen, Ennepe-Ruhr-Kreis).

Entwicklung folgt dem landesweiten Trend, d.h. die Arbeitslosigkeit in Bochum ist rückläufig. Ausnahme war das durch die Corona-Pandemie geprägte Jahr 2020. Im Unterschied zum Umland und zu ganz NRW sank die Arbeitslosigkeit in Bochum von 2021 auf 2022 geringfügig.

**Abbildung 2: Entwicklung der Arbeitslosenquote in Bochum im Vergleich, 2012 - 2022**



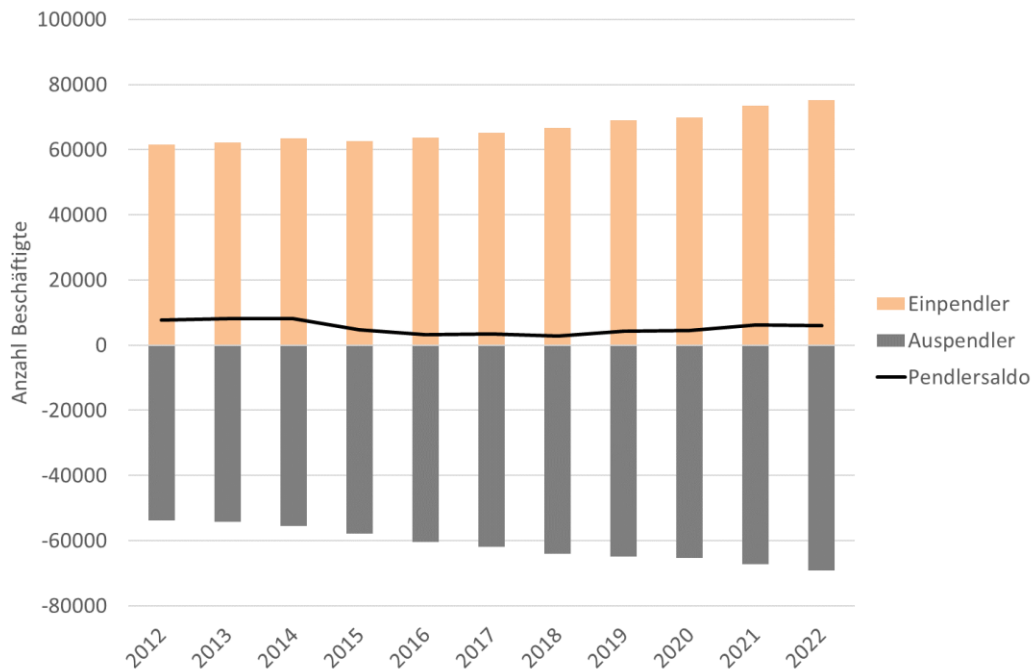
Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

empirica

### Zuletzt steigender Einpendlerüberschuss

Bochum ist ein wichtiger Arbeitsmarkt in der Region und hat daher Einpendlerüberschüsse derjenigen, die zu ihrem Arbeitsplatz in die Stadt kommen. Im Jahre 2022 lag der Einpendlerüberschuss von Bochum bei rund 6.000 Beschäftigten (vgl. Abbildung 3). Gegenüber 2020 ist das ein Anstieg (um rund 1.400 Beschäftigte) und darauf zurückzuführen, dass die Zahl der Arbeitsplätze bzw. der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Bochum stärker zunahm als die Zahl der Beschäftigten am Wohnort (vgl. Abbildung 4). Anders gesagt: der Aufbau zusätzlicher Arbeitsplätze führte nicht in gleichem Maße zu einem Anstieg der in Bochum wohnenden Beschäftigten.

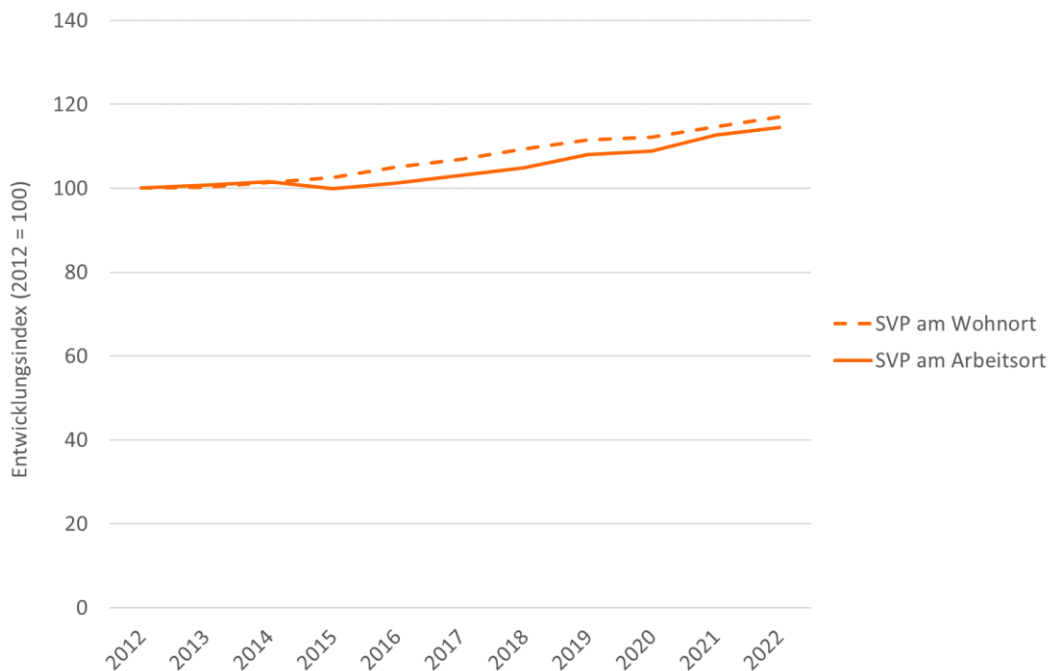
**Abbildung 3: Berufspendler in Bochum, 2012 - 2022**



Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

empirica

**Abbildung 4: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeits- und am Wohnort Bochum, 2012 - 2022**



Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

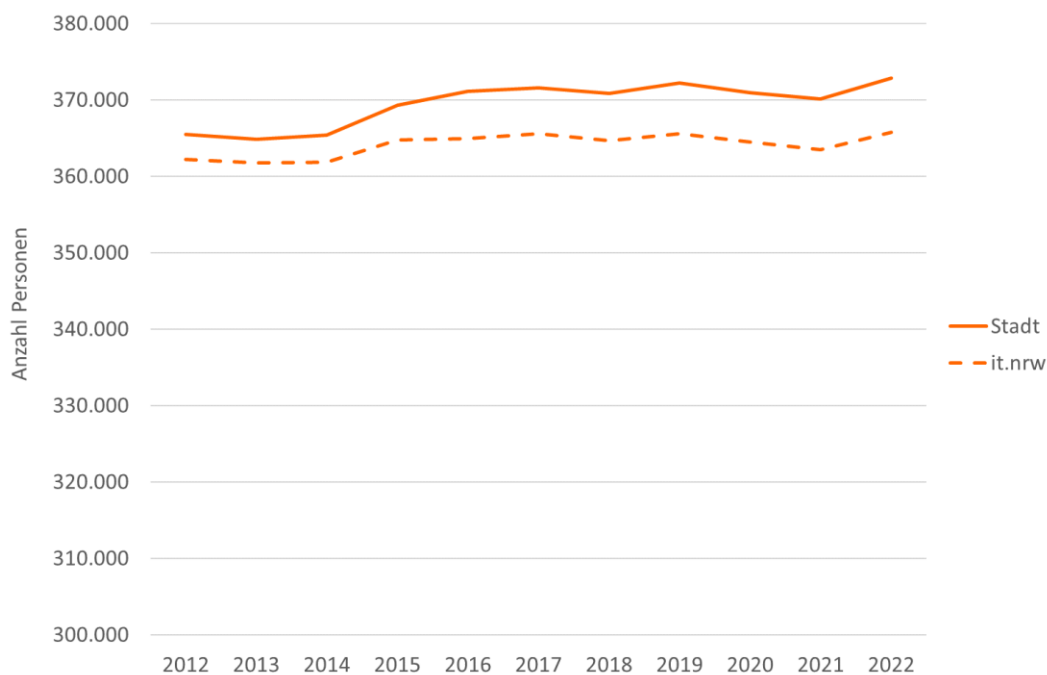
empirica

## 2.2 Wohnungsnachfrage

### Anstieg der Bevölkerung auf 373.000 Einwohner

Ende 2022 zählte Bochum nach städtischen Daten rund 373.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Nach Daten von it.nrw waren es zu dem Zeitpunkt rund 7.000 Personen weniger. Diese Differenz ist auf unterschiedliche Methoden der Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen, ändert jedoch nichts daran, dass beide Verläufe die gleichen Trends aufzeigen (vgl. Abbildung 5).<sup>9</sup> Seit Ende 2016 ist die Bevölkerung von Bochum nach städtischen Daten um +0,5 % und nach Daten von it.nrw um +0,2 % gestiegen.

**Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung von Bochum nach städtischen Daten und Daten von it.nrw, 2012 - 2022**



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Bochum, it.nrw

empirica

### Geringeres Bevölkerungswachstum als im Umland und in NRW

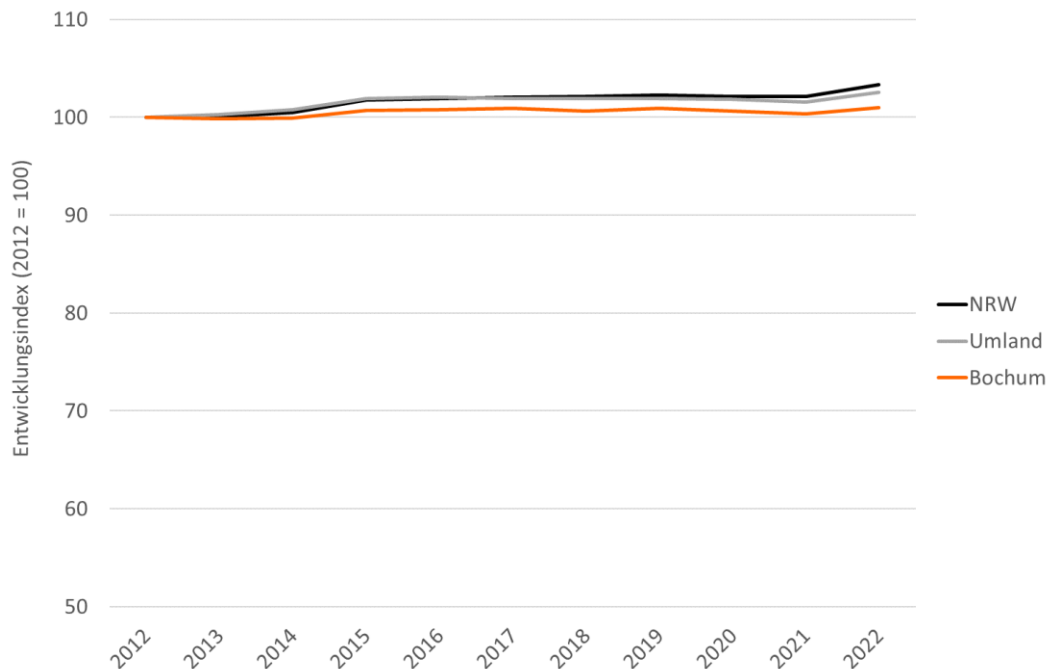
Basierend auf den Einwohnerzahlen von it.nrw ist die Bevölkerungszahl von Bochum zwischen 2012 und 2022 in geringerem Maß gestiegen als im Umland und in NRW insgesamt (vgl. Abbildung 6). Seit 2016 nahm die Einwohnerzahl im Bochumer Umland mehr als doppelt so stark zu wie in Bochum. Das stärkste Wachstum im Umland hatten die kreisfreien

<sup>9</sup> Die Abweichungen zwischen Daten des städtischen Melderegisters und Daten der statistischen Landesämter sind üblich in deutschen Kommunen und nichts Ungewöhnliches in Bochum. Nach Angabe der Stadt Bochum sind die Einzelfall/Einzelperson ausgerichtete Meldeprozesse im Einwohnerwesen sowie die Abläufe im technischen Meldeverfahren hoch komplex.



Städte Dortmund und Herne. Das Wachstum in NRW insgesamt war mit +1,4 % zwischen 2016 und 2022 deutlich stärker als in Bochum.

**Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung von Bochum im Vergleich, 2012 - 2022**



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

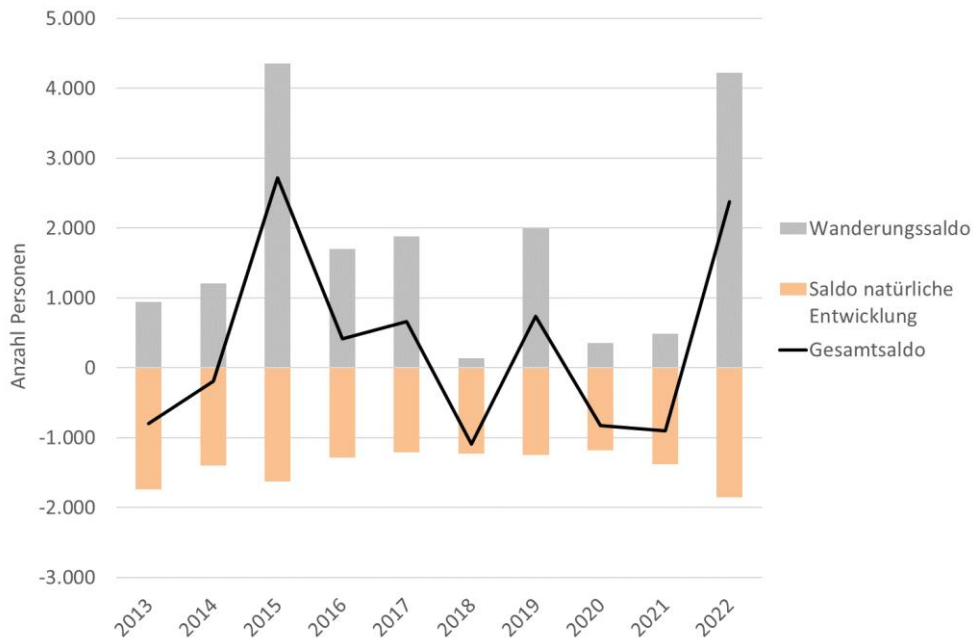
empirica

### Schwankende Wanderungsüberschüsse seit 2018 auch Ergebnis des Wanderungsverhaltens während der Corona-Pandemie

Die Bevölkerungsentwicklung ist das Ergebnis des Zusammenspiels von Wanderungen und natürlicher Bevölkerungsentwicklung, d.h. Geburten und Sterbefällen. Wie in vielen Städten in Deutschland ist die natürliche Entwicklung von Bochum seit Jahren negativ, d.h. es gibt mehr Sterbefälle als Geburten. Dieser Sterbefallüberschuss lag in den letzten Jahren immer in einem relativ geringen Korridor um den Mittelwert von rund minus 1.400 Personen pro Jahr. Der Bochumer Wanderungssaldo, das Verhältnis aus Zu- und Fortzügen, schwankte in den letzten Jahren deutlicher (vgl. Abbildung 7). Grundsätzlich hatte Bochum in jedem Jahr seit 2012 einen Wanderungsüberschuss. Die Bevölkerungszahl von Bochum ging dann zurück, wenn der Wanderungsüberschuss nicht ausreichte, um den Sterbefallüberschuss zu kompensieren bzw. zu übertreffen. Bis 2017 hatte Bochum Wanderungsüberschüsse in nennenswertem Umfang, so dass die Einwohnerzahl zwischen 2012 und 2017 stieg. Zwischen 2018 und 2021 überstieg der Sterbefallüberschuss den Wanderungsüberschuss, mit dem Ergebnis, dass die Bochumer Einwohnerzahl zwischen 2017 und 2021 leicht sank. Das war vor allem auch der Corona-Pandemie geschuldet, die nicht nur in Bochum in den Jahren 2020 und 2021, sondern auch bundesweit zu Wanderungsverlusten in Großstädten führte. Im Jahr 2020 kamen deutlich weniger Zuwanderer aus dem Ausland nach Bochum und auch der Wanderungsüberschuss mit dem übrigen NRW (ohne Umland) war in den beiden Jahren besonders gering (vgl. Abbildung 8). Die

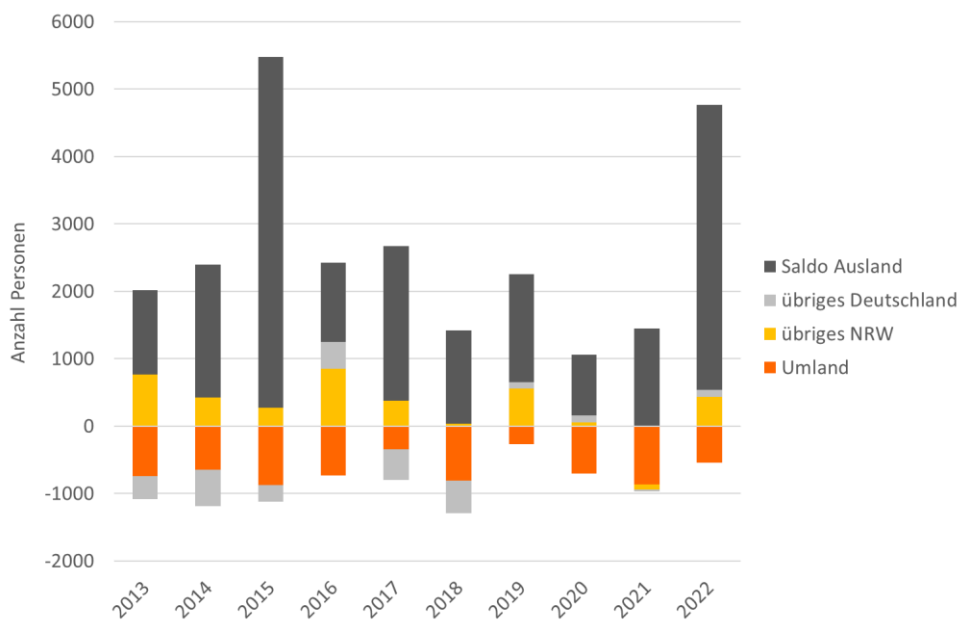
beiden Jahre 2015 und 2022 haben sehr hohe Wanderungsüberschüsse mit dem Ausland aufgrund der Zuwanderung von Geflüchteten.

**Abbildung 7: Komponenten der Bochumer Bevölkerungsentwicklung, 2013 - 2022**



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) empirica

**Abbildung 8: Wanderungssalden von Bochum nach Regionen, 2013 - 2022**

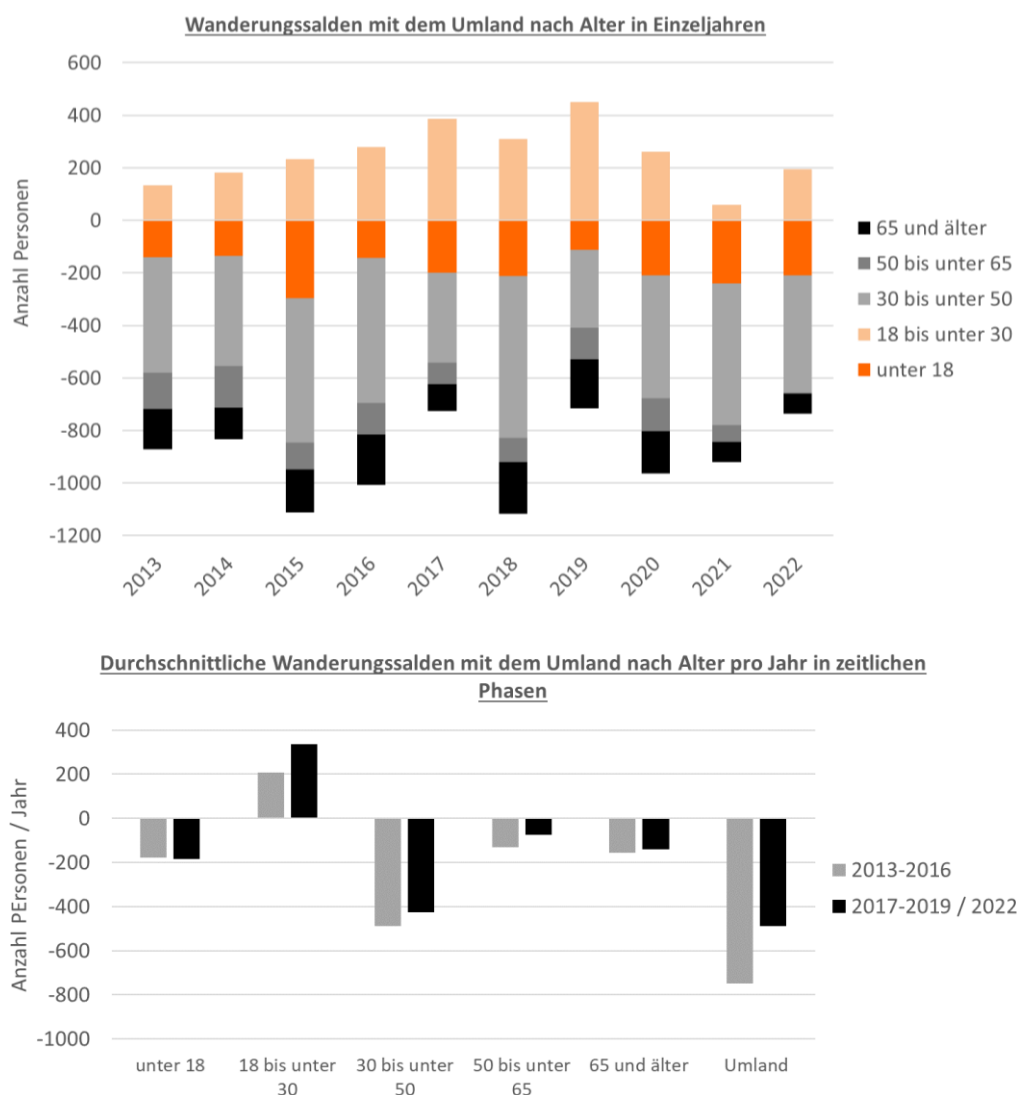


Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) empirica

## Wanderungen mit dem Umland: Wanderungsgewinne von Jüngeren und Verluste in den übrigen Altersklassen

In den Wanderungsbeziehungen mit dem Umland verliert Bochum Bewohnerinnen und Bewohner. Ein klarer Trend beim Blick auf die Einzeljahre ist nicht zu erkennen (vgl. Abbildung 9, oben). Lediglich beim Vergleich von zwei längeren Phasen zeigen sich Veränderungen (vgl. Abbildung 9, unten). Verglichen werden die beiden Phasen von 2013 bis 2016 mit 2017 bis 2019 und 2022 (die beiden Corona-Jahre 2020 und 2021 bleiben außen vor). In allen Altersgruppen hat sich die Wanderungsbilanz von Bochum mit dem Umland verbessert, gemessen am durchschnittlichen jährlichen Saldo. Der Wanderungsüberschuss bei Jüngeren (18 bis unter 30) ist gestiegen. Bei den unter 18-Jährigen gab es keine Veränderung, d.h. die Wanderungsverluste lagen im Schnitt bei unverändert minus 180 Personen/Jahr. Bei den übrigen Altersgruppen gingen die Wanderungsverluste zurück.

**Abbildung 9: Wanderungssalden von Bochum mit dem Umland nach Altersgruppen, 2013 - 2022**



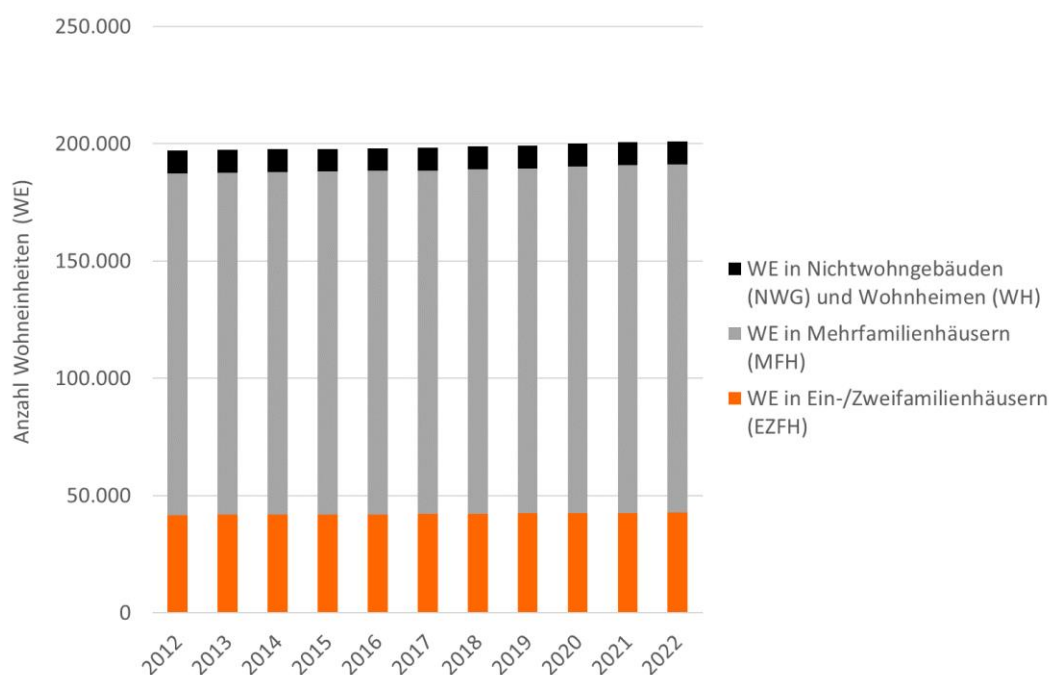
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) empirica

## 2.3 Wohnungsangebot

### Drei Viertel des Bochumer Wohnungsbestandes sind Geschosswohnungen

Ende 2022 gab es in Bochum insgesamt rund 201.000 Wohneinheiten (WE). Rund drei Viertel bzw. knapp 148.500 davon liegen in Mehrfamilienhäusern und rund ein Fünftel bzw. rund 42.500 WE davon in Ein-/Zweifamilienhäusern. Hinzu kommen rund 9.800 WE (5 %) in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen (vgl. Abbildung 10). Seit 2012 ist der Wohnungsbestand in Bochum um knapp 4.000 WE gewachsen.

**Abbildung 10: Wohnungsbestand in Bochum nach Segmenten, 2012 - 2022**

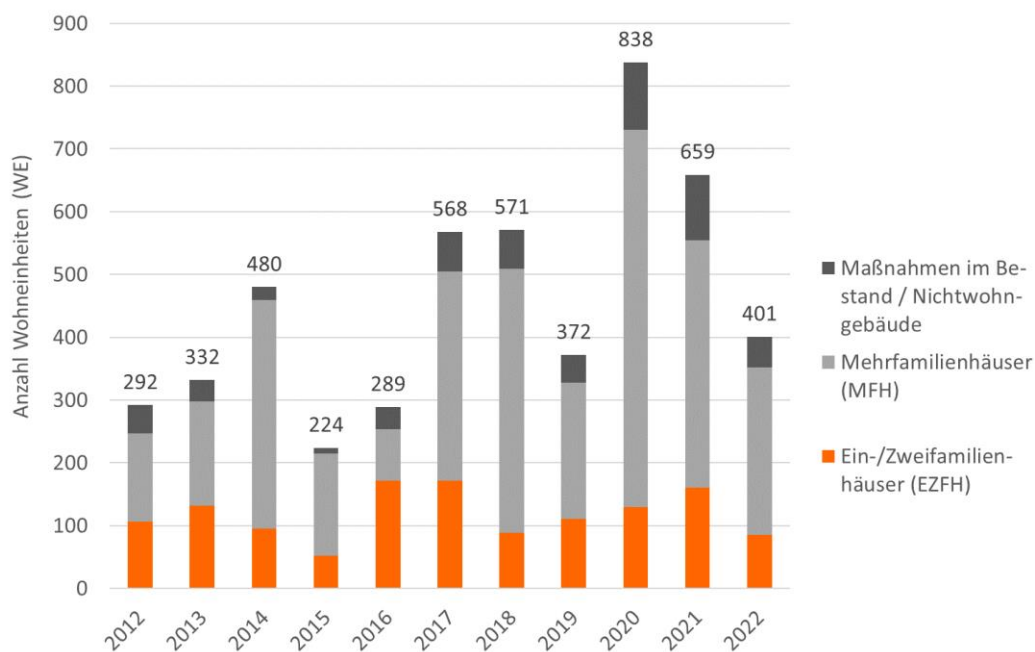


Quelle: it.nrw, eigene Darstellung

empirica

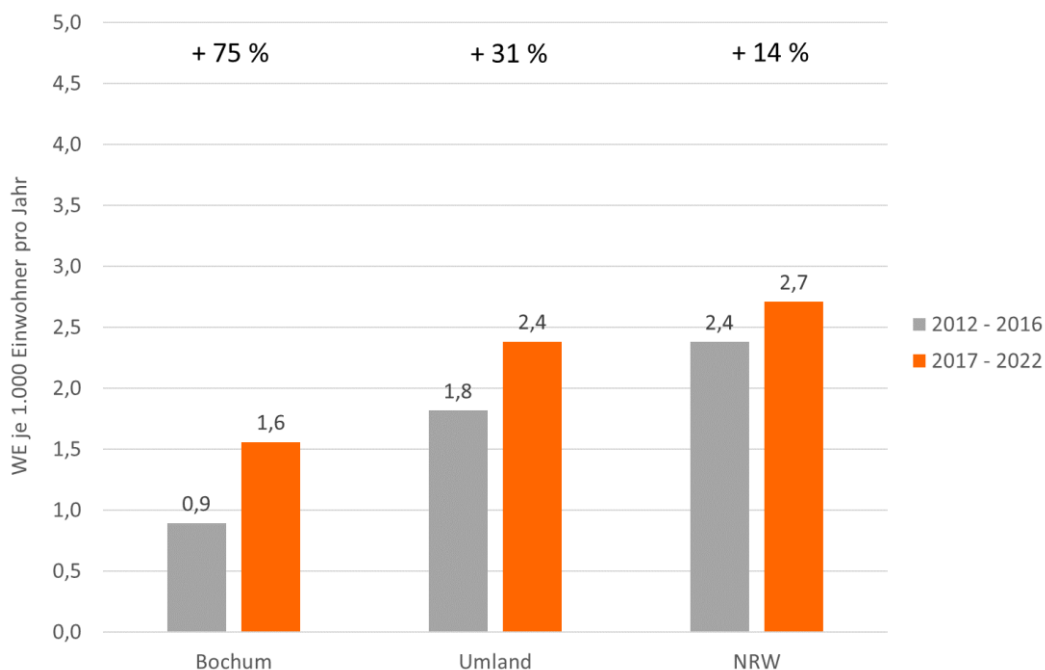
### Deutliche Erhöhung der Wohnungsbaufertigstellungen in der Phase 2017 bis 2022 – aber nach wie vor niedrige Wohnungsbauintensität

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Bochum ist in den letzten Jahren gestiegen (vgl. Abbildung 11). Im Schnitt der Jahre 2012 und 2016 wurden rund 320 WE pro Jahr errichtet und von 2017 bis 2022 lag das durchschnittliche Fertigstellungsvolumen bei rund 570 WE pro Jahr. Das entspricht einer Ausweitung von rund 75 %. Insbesondere im Mehrfamilienhausbau (inkl. Baumaßnahmen im Bestand und in Nichtwohngebäuden) wurde die Neubauaktivität in Bochum ausgeweitet (um mehr als das Doppelte). Aber auch bei fertiggestellten Ein-/Zweifamilienhäusern gab es ein Plus von 12 % im Vergleich der beiden Phasen. Der Vergleich mit dem Umland und mit NRW insgesamt unterstreicht den deutlichen Anstieg der Wohnungsbautätigkeit in Bochum (vgl. Abbildung 12), der im Umland nur halb so hoch war und in NRW insgesamt nur moderat. Es wird aber auch deutlich, dass die Wohnungsbautätigkeit in Bochum immer noch auf einem relativ geringen Niveau liegt.

**Abbildung 11: Wohnungsbaufertigstellungen in Bochum, 2012 - 2022**

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

**Abbildung 12: Wohnungsbauintensität von Bochum im Vergleich, 2012 - 2022**

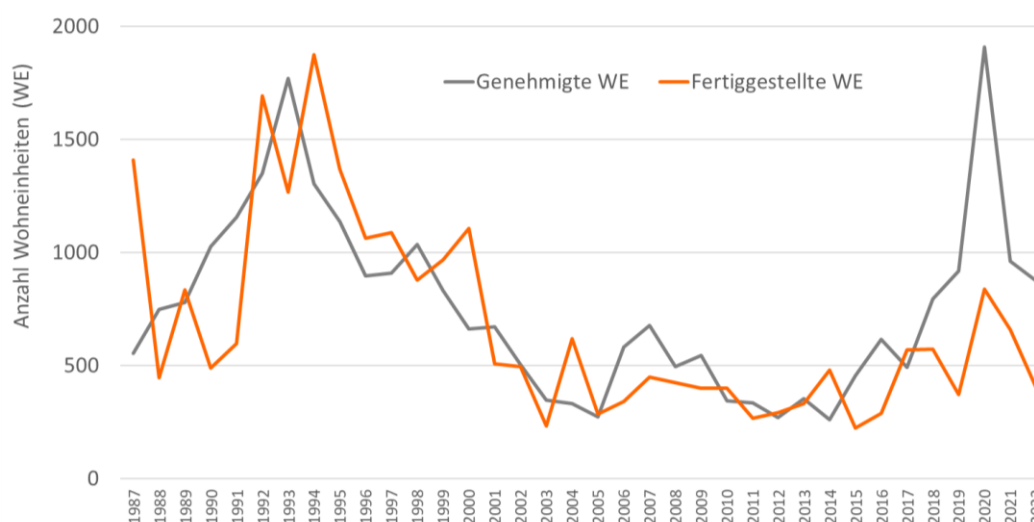
Quelle: eigene Berechnung, empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

## Differenz zwischen Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen

Im langjährigen Schnitt dauert der Bau einer Wohnung etwa zwei Jahre. Der Bau eines Einfamilienhauses geht schneller, der Bau eines Mehrfamilienhauses nimmt mehr Zeit in Anspruch. Nach einer Forschungsstudie, in welcher der Bauüberhang in Deutschland untersucht wurde, wurden in der Vergangenheit im Bundesdurchschnitt 93 % der genehmigten Wohnungen auch gebaut bzw. fertiggestellt.<sup>10</sup> Das ist ein hoher Wert, der sich allerdings regional differenziert und im Zeitablauf verändert. Die Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen in Bochum (vgl. Abbildung 13) zeigen, dass bis 2016 die weitaus meisten genehmigten Wohnungen in Bochum auch gebaut wurden. Geht man davon aus, dass der Bochumer Genehmigungszeitraum der Jahre von 1987 bis 2016 dem Fertigstellungszeitraum von 1989 bis 2018 entspricht (eine angenommene Bauzeit von zwei Jahren), dann wurden in Bochum 96 % der genehmigten Wohnungen auch fertiggestellt. Seit 2016 ist die Differenz zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen und damit der Bauüberhang gestiegen, bundesweit und auch in Bochum.

**Abbildung 13: Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen in Bochum, 1987 - 2022**



Quelle: it.nrw, eigene Darstellung

empirica

Der o.g. Forschungsstudie folgend gibt es zwei Hauptgründe hierfür: Zum einen der Anstieg der Genehmigungszahlen insbesondere von Geschosswohnungen, zum anderen, eine Verlängerung der mittleren Baudauer aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Auslastung der Kapazitäten der Bauwirtschaft, die auf einem historisch hohen Niveau lag. Aus dieser Erkenntnis lässt sich die These ableiten, dass die in Bochum genehmigten Wohnungsbauprojekte mit Ausnahme weniger Einzelfälle letztlich auch fertiggestellt werden. Wann das der Fall sein wird, ist allerdings angesichts der derzeitigen Marktsituation nicht klar. Von solchen Verzögerungen und unsicherer Perspektive berichten

<sup>10</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2023: Struktur und Gründe des Bauüberhangs (abrufbar unter [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-07-2023-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-07-2023-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3))

auch befragte Wohnungsmarktakteurinnen und Wohnungsmarktakteure in Bochum. Dabei bedeuten Verzögerungen nicht mehr nur längere Bauphasen, weil Personal und Material fehlen und daher das „Hochziehen eines Geschosses einfach länger braucht“, sondern zunehmend auch auf Eis gelegte Baustarts angesichts von hohen Bau- und Finanzierungskosten.

## 2.4 Immobilienpreise

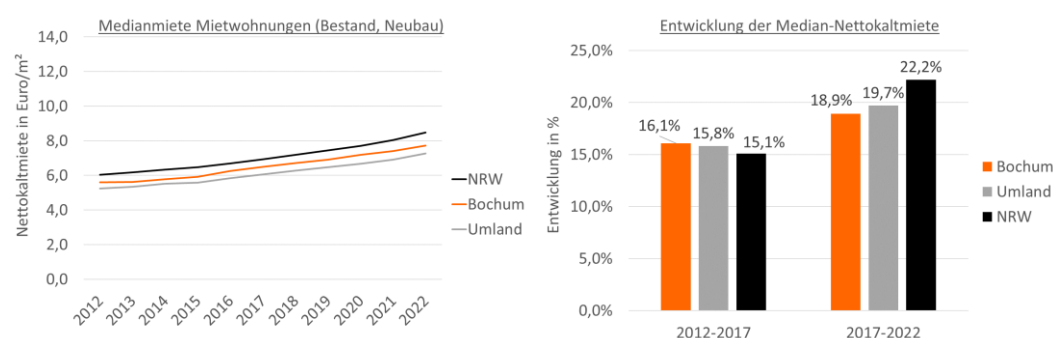
### Median-Angebotsmiete bei 7,70 Euro/m<sup>2</sup>

Im Jahr 2022 wurde eine Mietwohnung in Bochum im Median für rund 7,70 Euro/m<sup>2</sup> (nettokalt) angeboten (vgl. Abbildung 14). In NRW waren Mietwohnungen durchschnittlich rund 10 % teurer als in Bochum. Die Preisgunst von Bochum zeigt sich auch im Vergleich mit NRW insgesamt. Mietwohnungen in Bochum sind auch günstiger als in den beiden Großstädten Dortmund und Essen. Im Vergleich mit dem Umland insgesamt (hier sind auch die an Bochum angrenzenden Kreise enthalten) lag die Miete in Bochum höher. Dortmund und in Essen höher sind (+8 % bzw. +3 %) als in Bochum. Im übrigen Umland sind sie dagegen niedriger (Gelsenkirchen, Kreis Recklinghausen, Ennepe-Ruhr-Kreis).

Die Median-Angebotsmiete in Bochum stieg zwischen 2017 und 2022 mit +18,9 % stärker als in den Jahren von 2012 bis 2017 (+16,1 %) (vgl. Abbildung 14). Im Vergleich mit dem Umland und NRW insgesamt stieg die Miete von 2017 bis 2022 in Bochum allerdings nicht so stark.

Die Angebotsmedianmiete im Neubau lag im Jahr 2022 in Bochum bei rund 11,20 Euro/m<sup>2</sup>. Damit kostet Neubau in Bochum ähnlich viel wie in der Region (11,10 Euro/m<sup>2</sup>), wobei Bochum günstiger ist als Dortmund (11,90 Euro/m<sup>2</sup>), Essen (12,00 Euro/m<sup>2</sup>) und der Ennepe-Ruhr-Kreis (11,80 Euro/m<sup>2</sup>), aber über Gelsenkirchen (9,70 Euro/m<sup>2</sup>) und dem Kreis Recklinghausen (10,30 Euro/m<sup>2</sup>) liegt. Im Vergleich mit Wohnungen aus dem Bestand liegt die Neubaumiete in Bochum rund 46 % höher.

**Abbildung 14: Entwicklung der Median-Angebotsmiete für Mietwohnungen in Bochum im Vergleich, 2012 - 2022**



Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

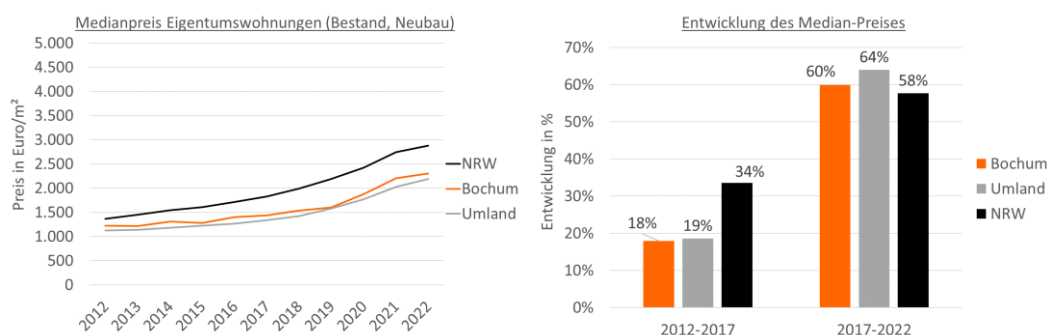
## Mieten im Bestand 14 % niedriger als Neuvermietungsmiete – geringerer Mietpreisanstieg im Bestand

Nach dem Bochumer Mietspiegel lag die durchschnittliche Miete im Jahr 2023 bei 6,65 Euro/m<sup>2</sup>.<sup>11</sup> Im Jahr 2021 betrug der Durchschnitt des Mietspiegels 6,35 Euro/m<sup>2</sup> (14 % unter der Median-Angebotsmiete im Jahr 2021). Auch bei der Entwicklung liegt der Mietspiegel mit einem Anstieg der durchschnittlichen Miete von 20,5 % zwischen 2012 und 2021 unter der Dynamik der Angebotsmiete (+32 %). Der qualifizierte Mietspiegel wird auf Grundlage repräsentativer Erhebungen zu existierenden Mietverhältnissen in Bochum erstellt und bildet daher die Realität besser ab als die Auswertung von Angebotsmieten. Er erlaubt allerdings nur bedingt Vergleiche zu anderen Kommunen oder Regionen.

## Median-Angebotspreis für Eigentumswohnungen bei 2.300 Euro/m<sup>2</sup> - Zinsrückgang ein Grund für Preisanstieg

Eine Eigentumswohnung in Bochum wurde im Jahr 2022 durchschnittlich für rund 2.300 Euro/m<sup>2</sup> angeboten (vgl. Abbildung 15). In NRW waren Eigentumswohnungen mit rund 2.900 Euro/m<sup>2</sup> deutlich teurer. Im Landesdurchschnitt stieg auch der Angebotspreis in der Phase von 2012 bis 2017 stärker als in Bochum. Seit 2017 stieg der Medianpreis in Bochum stärker als in NRW, aber weniger stark als im Umland. Die Anstiege in Essen (+69 %) und in Dortmund (+74 %) waren deutlich stärker als in Bochum (+60%). Die deutlichen Preisanstiege stehen auch im Zusammenhang mit dem Rückgang des Hypothekenzinses.<sup>12</sup> bis 2021.<sup>13</sup> Im Jahr 2022 zeigt sich der abrupte Anstieg des Zinsniveaus in einer Abschwächung der Preissteigerung.

**Abbildung 15: Entwicklung des Median-Angebotspreises für Eigentumswohnungen in Bochum im Vergleich, 2012 - 2022**



Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

<sup>11</sup> Stadt Bochum

<sup>12</sup> Stadt Bochum, 2022: Wohnungsmarktbericht 2022, S. 14; Zwischen 2012 und 2021 sank der nominale Hypothekenzins der Sparkasse Bochum von über 3 % auf 1,4 %.

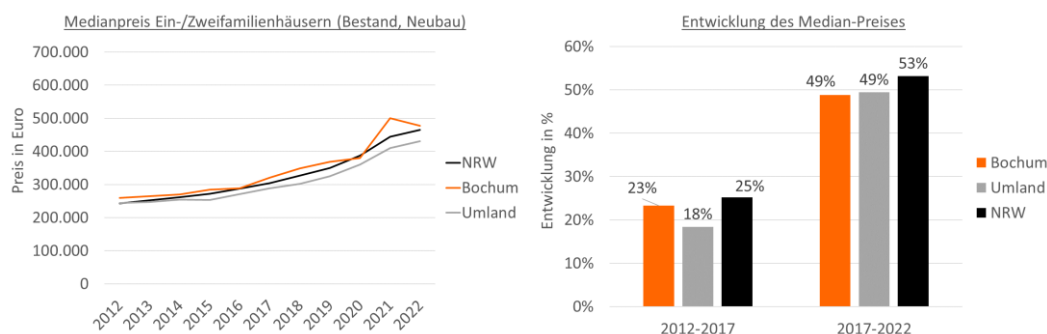
<sup>13</sup> Stadt Bochum, 2022: Wohnungsmarktbericht 2022, S. 14; Zwischen 2012 und 2021 sank der nominale Hypothekenzins der Sparkasse Bochum von über 3 % auf 1,4 %.



## Median-Angebotspreis für Ein-/Zweifamilienhäuser in Bochum bei 477.000 Euro

Ein Ein-/Zweifamilienhaus wurde in Bochum im Jahr 2022 im Median für 477.000 Euro angeboten (vgl. Abbildung 16). Im Bochumer Umland lag der Preis 10 % darunter, wobei er insbesondere in den angrenzenden Landkreisen günstiger war. Ebenso wie bei Eigentumswohnungen war die Preisentwicklung bei Ein-/Zweifamilienhäusern in den letzten Jahren geprägt durch den bis 2021 anhaltenden Rückgang des Hypothekenzinses.

**Abbildung 16: Entwicklung des Median-Angebotspreises für Ein-/Zweifamilienhäuser in Bochum im Vergleich, 2012 - 2022**



Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Die steigende Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser im Betrachtungszeitraum wird auch durch die Analysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum gestützt. Weitere Datenauswertungen finden sich in den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses<sup>14</sup> sowie der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung<sup>15</sup>.

## 2.5 Leerstand

### Leerstandsniveau von 3 bis 4 %

Es gibt verschiedene Quellen für die Zahl leerstehender Wohnungen in Bochum, die ein Niveau von rund 3 bis 4 % Leerstand (gemessen am Wohnungsbestand) in Bochum anzeigen. Aufgrund unterschiedlicher Erfassungsmethoden und tlw. unterschiedlicher Zeitbezüge sind die Ergebnisse nur sehr eingeschränkt miteinander vergleichbar.

- Nach der letzten von der Stadt Bochum erfassten Leerstandserhebung mittels der Stromzählermethode standen Ende 2020 rund 7.100 Wohnungen in Bochum leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 3,6 % des Wohnungsbestandes in der Stadt. Die Stadt Bochum weist darauf hin, dass die Stromzähleranalyse aufgrund

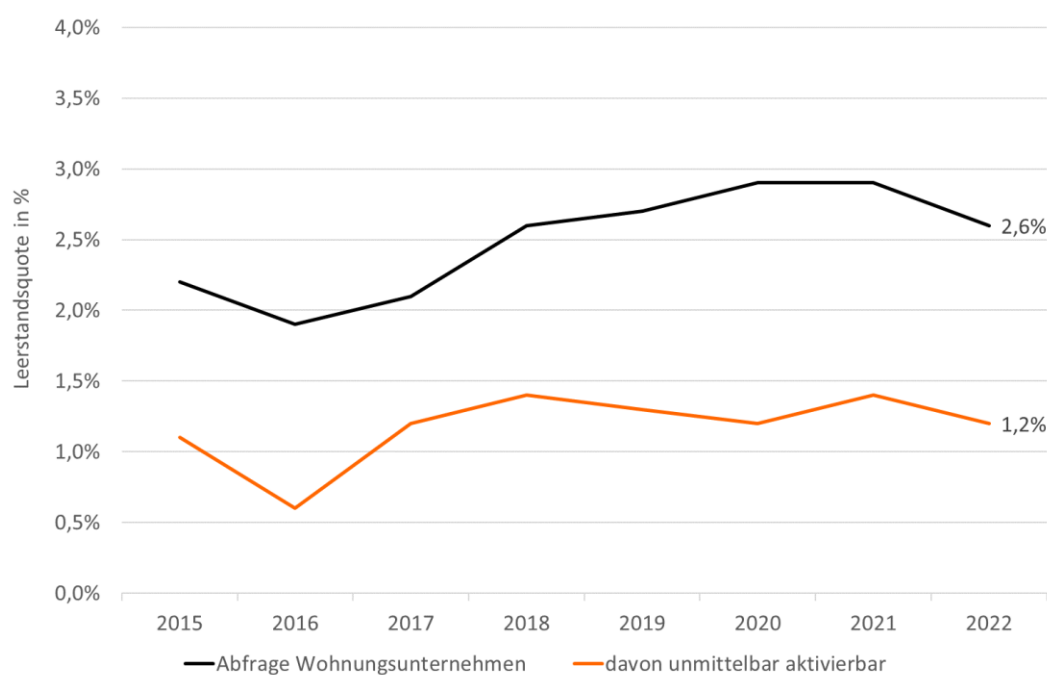
<sup>14</sup> vgl. [www.gars.nrw/bochum](http://www.gars.nrw/bochum)

<sup>15</sup> vgl. [www.bochum.de/wohnungsmarktbericht](http://www.bochum.de/wohnungsmarktbericht)

verschiedener methodischer Unschärfen (z.B. rollierendes Ableseverfahren) kein genaues, stichtagsbezogenes Bild der Leerstandssituation liefern kann.<sup>16</sup> Die Erhebungsmethodik erlaubt auch keine Rückschlüsse darauf, was die Gründe für den Leerstand sind.

- Im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers befragt die Stadt Bochum regelmäßig auch die institutionellen Eigentümer größerer Wohnungsbestände (Bestandshalter). Nach den letzten im Wohnungsmarktbericht 2023 veröffentlichten Ergebnissen standen bei den Bestandhaltern Ende 2022 rund 900 Wohnungen in Bochum leer. Gemessen an dem Gesamtbestand der befragten Unternehmen von rund 35.000 Wohnungen (ein Viertel des Mietwohnungsbestandes in Bochum) waren das 2,6 % (vgl. Abbildung 17, schwarze Linie). Die Quote liegt damit höher als im Jahr 2016, in welchem sie durch den Zuzug von Geflüchteten aus Syrien einen Tiefstand erreichte (1,9 %). Im Vergleich mit dem Vorjahr ist der Leerstand bei den Bestandhaltern im Jahr 2022 wieder gesunken, was maßgeblich im Zusammenhang mit den nach Bochum gekommenen Ukraine-Geflüchteten steht. Knapp die Hälfte der leerstehenden Wohnungen wurden von den befragten Wohnungsunternehmen als „unmittelbar aktivierbar“ beziffert. Dabei handelt es sich um den fluktuativen, sehr kurzfristigen Wohnungsleerstand, der durch Wohnungswechsel entsteht.

**Abbildung 17: Leerstandsquote Bochum gemäß Wohnungsmarktbarometer, 2015 - 2022 (jeweils 31.12.)**



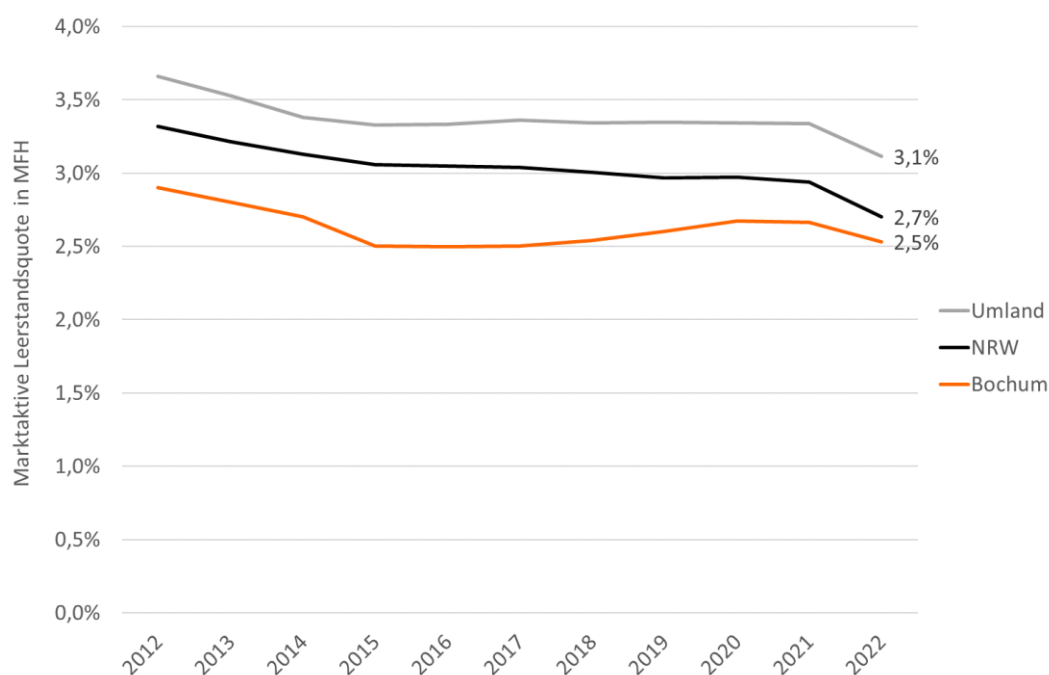
Quelle: Stadt Bochum

empirica

<sup>16</sup> Stadt Bochum, 2022: Wohnungsmarktbericht 2022; In Bochum werden Wohnungsleerstände bzw. sogenannte Leerstandsverdachtsfälle nach der Stromzählermethode ermittelt. Dazu werden seit einigen Jahren Stromzählerdaten der Stadtwerke Bochum/evu Zählwerk mit der städtischen Gebäudedatei abgeglichen.

- Der CBRE-empirica Leerstandsindex erfasst marktaktiv leerstehende Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, d.h. eine Teilmenge des Gesamtleerstandes. Als marktaktiv gilt ein Leerstand dann, wenn dieser in weniger als sechs Monaten wieder dem Markt zugeführt werden kann. D.h. es handelt sich nicht um einen strukturellen Leerstand. Nach der jüngsten verfügbaren Ermittlung lag die marktaktive Leerstandsquote in Bochum im Jahr 2022 bei 2,5 % (vgl. Abbildung 18).<sup>17</sup> Der Rückgang des marktaktiven Leerstands entspricht dem Trend, der im Bochumer Wohnungsmarktbarometer beobachtet wurde (s. Erläuterungen oben).

**Abbildung 18: Marktaktive Leerstandsquote in Mehrfamilienhäusern in Bochum im Vergleich, 2012 – 2022 (jeweils 31.12.)**



Quelle: empirica ag (CBRE-empirica-Leerstandsindex)

empirica

### Aktivierbarkeit von leerstehenden Wohnungen

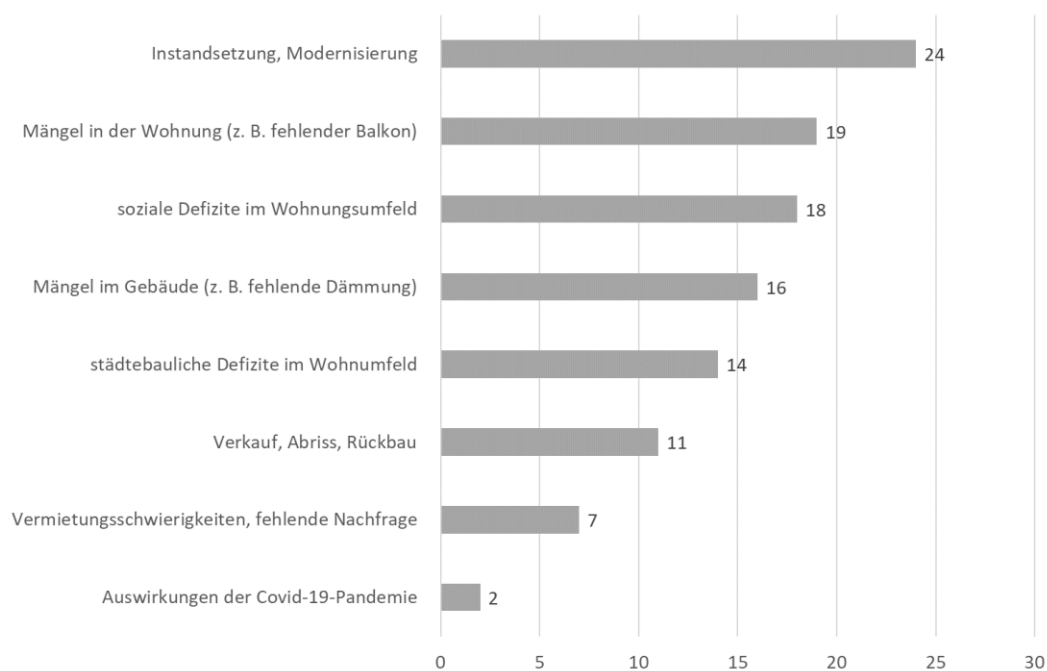
Nach Angabe der im Wohnungsmarktbarometer Bochum befragten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften stehen Wohnungen im Bestand in Bochum vor allem aufgrund von Instandsetzung/Modernisierung und Wohnungsmängeln (Bei diesen Gründen handelt es sich um strukturellen Leerstand<sup>18</sup>) sowie sozialen Defiziten im Wohnumfeld leer (vgl. Abbildung 19). Es gibt aber auch leere Wohnungen, die unmittelbar wieder zur Vermietung anstehen und nur für einen sehr kurzen Zeitraum leer stehen (Fluktuations-leerstand). Nach Aussage von Bochumer Bestandshaltern waren das bei den befragten Wohnungsunternehmen im Barometer zum Zeitpunkt der Befragung mit Stichtag

<sup>17</sup> <https://www.empirica-institut.de/thema/regionaldatenbank/einzeldaten-cbre-empirica-leerstandsindex/>

<sup>18</sup> Struktureller Leerstand: Dabei handelt es sich um Wohnungen, die dauerhaft nicht mehr vermietbar sind, weil sie grundlegende Mängel aufweisen. Auf der Ebene der Wohnung bzw. des Wohngebäudes sind das erhebliche Sanierungstaus. Die Beseitigung von strukturellem Leerstand erfordert einen besonderen Aufwand und diese Wohnungen können daher nicht unmittelbar wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.

31.12.2022 rund 420 Wohnungen. Die befragten Bochumer Bestandshalter vermuten in Bezug auf die Privateigentümer neben den o.g. wesentlichen Gründen (Wohnungsmängel, Instandsetzung/Modernisierung) eine Überforderung bzw. ein Desinteresse des Eigentümers / der Eigentümerin oder auch das freiwillige Leerstehen lassen, etwa aus Angst vor Mietnomaden/Messis. Für die leerstehenden Wohnungen von Privateigentümern und -eigentümerinnen ist daher zu vermuten, dass der Anteil an unmittelbar aktivierbaren Wohnungen geringer ist als bei den institutionellen Bestandshaltern.

**Abbildung 19: Leerstandsgründe im Bestand der befragten Bochumer Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, 2022**



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Bochum

empirica

### 3. Evaluation des Handlungskonzept Wohnen 2017 (HKW 2017)

Das Handlungskonzept Wohnen Bochum wurde im November 2017 vom Rat der Stadt Bochum beschlossen.<sup>19</sup> Eine wichtige Grundlage für die Fortschreibung des Handlungskonzeptes ist eine Bilanzierung der seit 2017 initiierten Maßnahmen.

Im HKW 2017 wurden verschiedene Maßnahmen zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele vorgeschlagen (vgl. Abbildung 20). Der Rat hat im November 2017 die Verwaltung damit beauftragt, die priorisierten Maßnahmen umzusetzen und die Prüfmaßnahmen in Hinsicht auf den zu erwartenden Aufwand und Nutzen zu prüfen.

Abbildung 20: Maßnahmen des Handlungskonzeptes Wohnen 2017

Maßnahmen des HKW 2017	Priorisierte Maßnahmen	Prüfmaßnahmen
	Intensivierung des geförderten Wohnbaus - Quotierung	Implementierung von Quartiersbeobachtung und -analyse
	Aktives Wohnbaulandmanagement	Erarbeitung eines Handlungskonzeptes „Zielgruppen des Bochumer Wohnungsmarktes“
	Verstärkte Mobilisierung von Baulücken	Förderung der Wohnraumversorgung bestimmter Zielgruppen
	Verstärkte Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen	Vereinbarung kommunaler Qualitätsprinzipien für wohnbezogene Neubau- und Bestandsprojekte
	Förderung von Sanierung / Modernisierung / Umbau im Bestand	Optimierte kommunale Bodenbevorratung
	Intensivierte Information und Öffentlichkeitsarbeit	Forcierter Umgang mit Problemimmobilien
	Vereinfachte Kommunikation und Beratung - Wohnlotsen	Stärkeres kommunales Wohnungsbauengagement
	Initiierung eines „Bündnis für Wohnen“	

Quelle: eigene Darstellung

empirica

#### 3.1 Bilanzierung der priorisierten Maßnahmen

##### 3.1.1 Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus - Quotierung

###### Empfehlung im HKW 2017

Ziel der Maßnahme war, dass ein Viertel des formulierten Neubaubedarfs geförderter Neubau sein sollte. Vorgeschlagen waren 200 geförderte Neubauwohnungen pro Jahr, die mit Mitteln der Landeswohnraumförderung gefördert werden sollten. Für den Zeitraum nach 2020 wird darauf verwiesen, dass das geförderte Neubausvolumen zu überprüfen sei. Als Instrumente wurden eine auf die zu errichtende Geschossfläche anzuwendende zu beschließende Quotierung (sofern keine besonderen stadtentwicklungspolitischen

<sup>19</sup> [https://bochum.ratsinfomanagement.net/vorgang/?\\_UGhVM0hpd2NXNFdFcExiZUssCSmGnR9BAIUyOqOxXC8](https://bochum.ratsinfomanagement.net/vorgang/?_UGhVM0hpd2NXNFdFcExiZUssCSmGnR9BAIUyOqOxXC8)

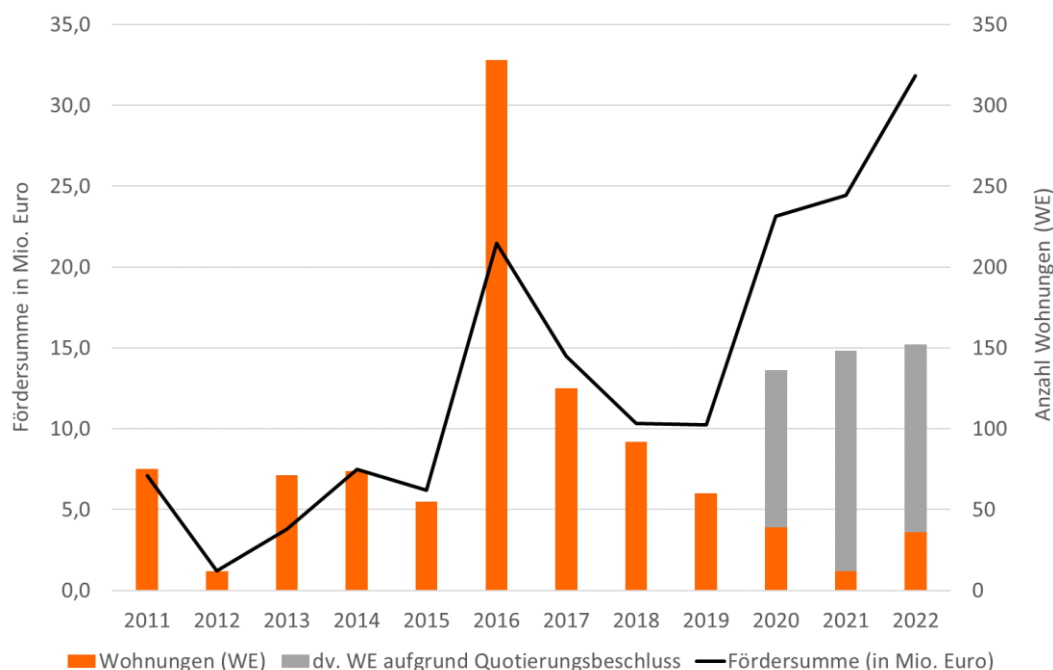
Gründe dagegensprechen), eine höhere Zuweisung von Wohnraumfördermitteln durch das Land NRW sowie eine Fortsetzung der Ausübung der Belegungsrechte durch die Bestandhalter genannt. Flankierend zur Quotenregelung wurde empfohlen, ein Kommunikationskonzept „Beratung und Investorenansprache geförderter Wohnraum“ zur Steigerung der Akzeptanz der Quotierung zu erarbeiten.

## Umsetzungsstand

### Anzahl geförderter Neubauwohnungen

Die im HKW 2017 formulierten 200 geförderten Neubauwohnungen pro Jahr wurden im Zeitraum von 2017 bis 2022 nicht erreicht. Zwischen 2017 und 2022 wurden insgesamt 713 Neubauwohnungen gefördert. Das sind durchschnittlich rund 120 Wohnungen pro Jahr. Auch wenn das unter dem im HKW 2017 formulierten Zielvolumen liegt, ist ein klarer Aufwärtstrend zu erkennen. Wurden in den Jahren 2017 bis 2019 im Schnitt rund 90 Neubauwohnungen pro Jahr gefördert, so waren es zwischen 2020 und 2022 bereits durchschnittlich rund 150 Wohnungen pro Jahr.<sup>20</sup>

**Abbildung 21: Entwicklung der Neubauförderung in Bochum**



Quelle: Stadt Bochum

empirica

Hinzu kommen frei finanzierte Bestandswohnungen, für welche mittels einer öffentlich geförderten Modernisierung neue Belegungs- und Mietpreisbindungen geschlossen wurden. Im Jahr 2021 wurden dadurch neue Bindungen für 48 Bestandswohnungen bewilligt, im Jahr 2022 für 68 Bestandswohnungen. Rechnet man diese zu den Neubautzahlen hinzu,

<sup>20</sup> Dargestellt ist die jährliche Zahl der Neubaumietwohnungen in Bochum, für die Fördermittelanträge bewilligt wurden. Die Fertigstellung der Wohnungen erfolgt dann zeitverzögert.

wurde im Jahr 2021 mit insgesamt 196 WE der Zielwert fast erreicht, in 2022 mit 220 WE sogar übertroffen.

### Quotierung für geförderten Wohnungsbau

Im November 2017 hat der Rat der Stadt Bochum folgenden Beschluss gefasst:<sup>21</sup>

„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 (...) sowie bei nicht-städtischen Flächen, für die seitens der Stadt Baurecht geschaffen wird, mindestens 20% der Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau errichtet werden.“ Für nicht-städtische Flächen wurde eine Mindestfläche von 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche definiert, ab der die Quotierung greift.

Die Quotierungsregelung gilt nur für Flächen, auf denen neues Baurecht geschaffen wird. Im Falle von Flächen, für welche bereits Baurecht besteht (z.B. im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB), ist eine Quotierungsvorgabe rechtlich nicht durchsetzbar. Das ist in allen Städten so, die eine Quotierungsregelung haben.

Seit Einführung der Quotierung in Bochum wurden 21 Projekte bearbeitet, die einer Quotierung unterliegen. Damit wurden rund 350 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau in den Jahren 2020, 2021 und 2022 genehmigt (vgl. Abbildung 21).

Als Gründe dafür, dass *„bei dem geförderten Mietwohnungsbau die durchschnittlichen Zahlen zwar noch unter den geplanten 200 Wohneinheiten (liegen)“*, nennt die Stadt Bochum in einer Verwaltungsmitteilung im Jahr 2020, dass sich *„dies (...) aber insbesondere darauf zurückführen (lässt), dass die im Jahr 2017 beschlossene Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau noch nicht für die aktuell in Umsetzung befindlichen Entwicklungen greift. Auch hat der Wechsel von der Mietstufe 3 auf die Mietstufe 4 zu Verzögerungen auf Seiten der Investoren geführt. Aufgrund der erforderlichen Zeitspannen für die Rahmen- bzw. Entwurfsplanung und das formalisierte Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bekommen diejenigen Projekte, für welche die Quotierung gilt, erst in den kommenden Jahren Planungsreife. In anderen Städten wurden nach Einführung der Quotierung ähnliche Erfahrungen gemacht. Auch hat die heiß laufende Baukonjunktur zu Problemen bei Investoren geführt, die entsprechenden Bauaufträge zu wirtschaftlich zumutbaren Bedingungen zu erteilen.“*<sup>22</sup>

### Geförderter Wohnungsbau außerhalb der Quotierung

Im Unterschied zu Flächen, auf denen mittels Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans neues Baurecht entsteht, hat die Stadt Bochum bei Vorhaben mit bestehendem Baurecht keine Handhabe, die Vorhabenträger und -trägerinnen zum Bau geförderter Wohnungen zu verpflichten. Die Stadt Bochum kann lediglich über die Möglichkeiten und Konditionen der Landeswohnraumförderung beraten. Auch aufgrund dieser Beratung wurde ein nennenswerter Anteil der zwischen 2017 und 2022 geförderten Mietwohnungen außerhalb der Quotierungsregelung genehmigt.

<sup>21</sup> Stadt Bochum, 29.08.2017: Beschlussvorlage der Verwaltung Nr. 20171993 (abrufbar unter [https://geoinfo.bochum.de/61/Webdaten/Wohnen\\_Handlungskonzept/Beschlussvorlage\\_der\\_Verwaltung.pdf](https://geoinfo.bochum.de/61/Webdaten/Wohnen_Handlungskonzept/Beschlussvorlage_der_Verwaltung.pdf))

<sup>22</sup> Stadt Bochum, 11.05.2020: Mitteilung der Verwaltung Vorlage Nr.: 20200580; 2019 wurde die Stadt Bochum vom Land NRW von der Mietstufe 3 in die Mietstufe 4 heraufgestuft

---

## Mittel der Landeswohnraumförderung für Bochum

Die vom Land NRW für geförderten Wohnungsneubau in Bochum zur Verfügung gestellten Fördermittel sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Waren es zwischen 2011 und 2016 im Schnitt rund 7,9 Mio. Euro pro Jahr, so konnten zwischen 2017 und 2022 im Schnitt Landesmittel in Höhe von 19,1 Mio. Euro pro Jahr an Vorhabenträger und -trägerinnen geförderter Wohnungen in Bochum weitergereicht werden. Das ist eine Steigerung um den Faktor 2,4 und Ergebnis von Bemühungen der Stadt Bochum in Verbindung mit verbesserten Förderbedingungen ab dem Jahr 2019 (Einstufung in die nächsthöhere Mietstufe 4- mit höheren Bewilligungsmieten und Tilgungsnachlässen). Darüber hinaus ist es auch Ausdruck der im Zeitverlauf dynamisch gestiegenen Baukosten.

## Einschätzung der Wohnungsmarkexperten

Bei den im Rahmen der Untersuchung befragten Wohnungsmarkexperten überwiegt die Einschätzung, dass die Maßnahme einer Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus in Bochum nicht in ausreichendem Maß umgesetzt wurde, was sich auch darin zeigt, dass die Zielzahl von 200 Wohnungen pro Jahr nicht erreicht wurde. Als Gründe werden angeführt: Es gab zu wenige Investoren für geförderten Mietwohnungsbau neben der VBW Bauen und Wohnen GmbH (VBW). Für Private war der finanzielle Anreiz zu gering, weil die Rendite z.B. bei Eigentumswohnungen höher ist als bei gefördertem Mietwohnungsbau. In diesem Kontext wirkt auch eine geringe Akzeptanz für geförderte Wohnungen bei privaten Kapitalanlegern hemmend. Genossenschaften, die grundsätzlich geförderten Mietwohnungsbau realisiert hätten, hatten keine Baugrundstücke zur Verfügung. Als Hemmnisse wurden zudem generell personeller Engpässe bei der Stadt Bochum angeführt. Es gab aber auch positive Bewertungen im Hinblick auf die Umsetzung der Maßnahme der Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus: Gut sei, dass die Quotierung transparent ist und die Quote auch im Rahmen anderer Großstädte liegt und funktionieren würde. Die Stadt Bochum würde auch ihren Verhandlungsspielraum im Rahmen der Abstimmungen mit Investoren auf privaten Grundstücken nutzen, ohne dabei die wirtschaftlichen Abwägungen auf Investorenmite zu vernachlässigen. Ergänzend ist zu erwähnen, dass im Bochumer Wohnungsmarktbarometer regelmäßig die Hemmnisse abgefragt werden.<sup>23</sup>

## Gutachterliches Fazit

Das Ziel der Maßnahme, 200 Neubauwohnungen pro Jahr in Bochum zu fördern, ist nicht gelungen. Positiv zu betonen ist allerdings die deutliche Ausweitung des geförderten Wohnungsbaus nach dem Beschluss des HKW 2017. Mit ein Grund ist, dass die beschlossene Quotierung erst seit dem Jahr 2020 Wirkung entfaltet hat. Nimmt man die im Bestand neu entstandenen Bindungen hinzu, wurde die Zielzahl im Jahr 2021 nur um wenige Wohnungen verfehlt und in 2022 erreicht. Der geförderte Wohnungsbau in Bochum ist bislang allerdings in hohem Maß auf die VBW fokussiert, die sich selbstverpflichtet hat, jede dritte Wohnung ihres Neubauvolumens gefördert zu bauen. Hemmend für die übrige

---

<sup>23</sup> Stadt Bochum (2023): Wohnungsmarktbarometer 2023 (abrufbar unter [https://www.bochum.de/C125830C0042AB74/vwContentByKey/W2CY8E8M212BOCMDE/\\$File/Wohnungsmarktbarometer\\_2023\\_WEB.pdf](https://www.bochum.de/C125830C0042AB74/vwContentByKey/W2CY8E8M212BOCMDE/$File/Wohnungsmarktbarometer_2023_WEB.pdf))



gen Investoren waren nach deren Aussagen die Förderkonditionen, die als nicht ausreichend attraktiv bewertet werden, um eine erforderliche Wirtschaftlichkeit zu erreichen, sowie eine insbesondere im Eigentumswohnungssegment geringe Akzeptanz geförderter Wohnungen bei potenziellen kapitalanlegenden Käufern. Wohnungsmarktakteure wiesen zudem darauf hin, dass sie gefördert bauen würden, sofern sie Grundstücke zur Verfügung hätten.

### 3.1.2 Aktives Wohnbaulandmanagement

#### Empfehlung im HKW 2017

Ziel der Maßnahme war, dass die vorhandenen Wohnbaupotenziale in der Stadt Bochum bedarfsgerecht und gesteuert entwickelt werden. Hierfür sollten die im Regionalen Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbaureserven sowie die zur Aufnahme in den Regionalplan benannten Wohnbaupotentiale im Hinblick auf ihre Verfügbarkeit kategorisiert sowie bezüglich ihrer Eignung für eine wohnbauliche Nutzung priorisiert werden. Es sollten ein aktives Wohnbaulandmonitoring und -management aufgebaut und die verfügbaren Potenzialflächen möglichst zügig einer Bebauung zugeführt werden. Als strategisches Steuerungsinstrument für die beschleunigte Entwicklung der Wohnbaupotenziale wurde ein Rahmenablaufplan Wohnen vorgeschlagen. Zudem wurde auf die Notwendigkeit beschleunigter Baugenehmigungsverfahren hingewiesen. In dem Zusammenhang war auch die Erweiterung der personellen Kapazitäten zur Beschleunigung der Genehmigungsprozesse vorgesehen.

#### Umsetzungsstand

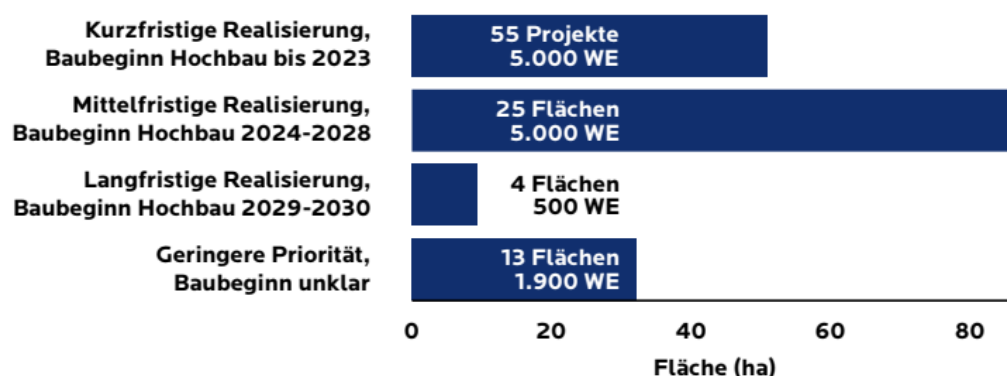
##### Wohnbauflächenprogramm und Rahmenablaufplan Wohnen

Als eine der ersten priorisierten Maßnahmen des HKW 2017 hat die Stadt Bochum ein Wohnbauflächenprogramm (WBP) aufgestellt. Dazu heißt es im Bochumer Wohnungsmarktbericht 2022:<sup>24</sup> *„Die im Regionalen Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbaureserven sowie die zur Aufnahme in den Regionalplan Ruhr benannten Wohnbaupotenziale wurden im Hinblick auf ihre Eignung und Verfügbarkeit im Wohnbauflächenprogramm erfasst, kategorisiert und priorisiert. Als strategisches Steuerungsinstrument für die beschleunigte Entwicklung der Wohnbaupotenziale wurde aus dem Wohnbauflächenprogramm ein „Rahmenablaufplan Wohnen“ abgeleitet, der die Prozesse und Abläufe der erfassten Wohnbauflächen von der Planung bis zur Baureifmachung steuern und optimieren soll. Im September 2018 wurde das Wohnbauflächenprogramm vom Rat der Stadt Bochum beschlossen. ... Das Wohnbauflächenprogramm in der aktuellen Fassung bildet die Flächenkulisse für aktuelle und zukünftige Wohnungsbauprojekte ab. Unterteilt werden die Projekte in kurzfristige, mittelfristige sowie langfristige Flächen. Derzeit sind 55 kurzfristige Wohnungsbauprojekte erfasst, bei welchen entweder ein Baueingriff erforderlich ist oder Projekte mit mehr als 20 Wohneinheiten, die nach § 34 BauGB entwickelt werden. Die mittelfristigen Wohnbauflächen, bei denen ein Baubeginn perspektivisch bis zum Jahr 2028 erfolgen kann, umfassen 87 ha auf 25 Flächen. Insgesamt bieten die Flächen Potenzial für bis zu 10.000 Wohneinheiten bis 2030. Die Projekte verteilen sich über*

<sup>24</sup> Stadt Bochum, 2022: Wohnungsmarktbericht 2022, S. 34 f.

das gesamte Stadtgebiet und werden in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes Angebote schaffen. Die konkrete Entwicklung und Vermarktung einer Fläche kann dann auf unterschiedlichen Wegen erfolgen. Bei städtischen Grundstücken tritt die Stadt Bochum auch selbst als Anbieter auf. Informationen über entsprechende Grundstücke sind abrufbar unter [www.bochum.de/grundstuecke](http://www.bochum.de/grundstuecke). Flächen, die von privaten Investoren entwickelt und als baureife Grundstücke zum Kauf angeboten werden, sind zudem in den einschlägigen Internetportalen zu finden.“

**Abbildung 22: Bilanz des Wohnbauflächenprogramms 2021**



Quelle: Stadt Bochum

empirica

### Realisierte Vorhaben aus dem Wohnbauflächenprogramm

Gemäß Auswertung der Stadt Bochum wurden im Zeitraum von Sommer 2018 bis Sommer 2023 mehr als 2.200 Wohneinheiten neu errichtet, die im Wohnbauflächenprogramm erfasst sind. Allerdings ist dabei zu beachten, dass dies nicht nur Entwicklungen in Neubaugebieten umfasst, sondern auch Maßnahmen in bestehenden Quartieren (siehe Erläuterung oben). Darüber hinaus sind vier Wohnheime bzw. Apartmentanlagen für Studierende und Young Professionals entstanden, die mehr als 1.250 Personen Wohnraum bieten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Corona-Pandemie zeitweise zu Verzögerungen der Planungsfortschritte geführt hat. Die Stadt Bochum musste für die laufenden und geplanten Bebauungsplanverfahren eruieren, wann und in welcher Form wieder die Beteiligung der Bürgerschaft möglich ist und in diesem Kontext neue Formen der Beteiligung entwickeln. Diese gingen häufig mit einem größeren Aufwand bzgl. Planung und Durchführung einher.

### Beschleunigung der Genehmigungsprozesse

Die personellen Kapazitäten in der Bauordnung sind zwischenzeitlich leicht erhöht worden. Zugleich war seit 2018 allerdings eine deutlich gesteigerte Zahl an Bauanträgen zu bewältigen (vgl. Abbildung 13), sodass bis einschließlich 2022 keine maßgebliche Entspannung der Lage eintreten konnte.

---

## Einschätzung der Wohnungsmarkexperten

Die meisten kennen das WBP, auch weil die Stadt Bochum die Flächen proaktiv bekannt macht bzw. Entwickler anspricht. Einige Entwickler haben Flächen systematisch geprüft bzw. entwickeln Vorhaben. Für andere kamen keine Flächen aus dem WBP in Frage und sie hätten sich mehr Flächen im WBP gewünscht. Als ein Hemmnis wurde genannt, dass es sich bei Flächen aus dem WBP nicht um baureife Grundstücke handelt, sondern um potenzielle Entwicklungsflächen und dass dies zu aufwändig sei.

## Gutachterliches Fazit

Auch wenn das quantitative Ziel von 800 Neubauwohnungen pro Jahr nicht erreicht wurde, sondern knapp 30 % weniger (im Schnitt der Jahre 2017 bis 2022 rund 570 WE pro Jahr), ist es positiv zu betonen, dass es nach Beschluss des HKW 2017 eine sehr deutliche Ausweitung der Zahl fertiggestellter Wohnungen in Bochum um 75 % gab. Betrachtet man nur die Genehmigungszahlen der Stadt Bochum, dann wurde das Ziel von 800 Wohnungen pro Jahr sogar übererfüllt (seit 2019 rund 1.000 WE/Jahr). Allerdings ist davon auszugehen, dass die genehmigten Wohnungen nicht in exakt gleichem Maß zu Fertigstellungen führen werden. Unabhängig davon lag der Arbeitsaufwand für die Genehmigungen bei der Stadt Bochum. Darauf, dass die Vorhabenträger dann auch wirklich bauen, hat die Stadt Bochum kaum Einfluss. Das mit dem Wohnbaulandprogramm und dem Rahmenablaufplan Wohnen eingerichtete aktive Wohnbaulandmanagement der Stadt Bochum ist positiv zu bewerten, weil systematisch Wohnbaupotenziale im Hinblick auf ihren mengenmäßigen Beitrag und in zeitlicher Abfolge erfasst und gesteuert werden. Damit sind diese Instrumente eine wesentliche Grundlage dafür, dass das Bochumer Mengenziel auch grundsätzlich erreicht werden kann. Die Gespräche mit Wohnungsmarktakeuren deuten jedoch darauf hin, dass die im Wohnbauflächenprogramm enthaltenen Flächen zu wenig sind. Hier ist ein ausreichender Puffer gegenüber dem ermittelten Bedarf erforderlich.

### 3.1.3 Verstärkte Mobilisierung von Baulücken

#### Empfehlung im HKW 2017

Als Ziele der Maßnahme einer verstärkten Mobilisierung von Baulücken wurden im HKW 2017 ein positiver Effekt auf das Stadtbild, Impulssetzungen für Quartiersentwicklungen, ein Beitrag zu ökologischen Anforderungen (Flächenverbrauch in Neubaugebieten reduzieren) sowie eine verbesserte Auslastung bestehender Infrastrukturen in den Quartieren formuliert. Als Instrumente wurden vorgeschlagen: Eigentümerbefragung, einzelfallbezogene Prüfungen von Bebaubarkeit in Abstimmung mit Eigentümern, Kooperation mit Haus & Grund zur Ansprache von Eigentümern.

---

## Umsetzungsstand

### Befragung von Eigentümern

Die Stadt Bochum hat im Herbst 2017 auf Basis der ruhrFIS insgesamt 275 Baulücken mit jeweils bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Flächengröße ermittelt, die sich im Besitz von 330 Eigentümerinnen und Eigentümern befanden. Diese wurden im November 2017 schriftlich befragt. Jede\*r zweite Eigentümer\*in hat geantwortet. Basierend auf den Antworten bestand nur bei rund einem Viertel der Grundstücke Bereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer, diese zu bebauen. Als Gründe für eine Nichtbebauung wurden genannt: eine Nutzung des Grundstücks als Garten sowie eine Bevorratung für eine spätere Eigennutzung durch Nachkommen.

### Prüfung der Rahmenbedingungen für mögliche bebaubare Baulücken

Für 44 Grundstücke hat die Stadt Bochum die Rahmenbedingungen für eine Wohnbebauung geprüft. Bis dato wurden immerhin gut 20 Baulücken mit insgesamt rund 2 ha Flächengröße bebaut.

### Einschätzung der Wohnungsmarkexperten

Einige haben etwas von der Maßnahme 'Verstärkte Aktivierung von Baulücken' mitbekommen, andere nicht. Das liegt auch daran, dass die befragten Experten, die als Entwickler tätig sind, eher an größeren Grundstücken interessiert sind und nicht an kleineren Baulücken. In dem Zusammenhang wiesen Befragte auf die aufwändigen und schwierigen Planungsprozesse und Abstimmungen mit der Stadt hin. Dies gilt auch bei Baulücken. Es wird sich gewünscht, dass vorhandene Spielräume bei der Planung besser genutzt werden (auch im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes). Als eine Idee wurde vorgeschlagen, dass die Stadt den Eigentümern aufzeigt, was auf einem Grundstück an Bebauung möglich ist.

### Gutachterliches Fazit

Durch die Befragung von Baulückeneigentümern wurden diese für die Relevanz einer Nutzung von Baulücken sensibilisiert. Der 50 %-ige Befragungsrücklauf liegt auf dem Niveau ähnlicher Befragungen in anderen Kommunen in Deutschland. Auch der 25 %-ige Anteil der Antwortenden, die eine Entwicklungs- oder Verkaufsbereitschaft äußern, ist ähnlich wie bei Befragungen in anderen Kommunen. Ein positiver Effekt war zudem, dass im Rahmen der Befragung zusätzliche Flächen gemeldet wurden. Es haben sich auch potenzielle Erwerber von Grundstücken bei der Stadt Bochum gemeldet. Im Ergebnis wurden innerhalb von fünf Jahren gut 20 Baulücken tatsächlich bebaut.

## 3.1.4 Verstärkte Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen

### Empfehlung im HKW 2017

Bei der verstärkten Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen geht es in Ergänzung zu der Baulückenaktivierung um größere Flächenpotenziale. Die Ziele sind ähnlich wie bei der Baulückenaktivierung. Da es sich um größere Potenziale handelt, zielt eine verstärkte

---

Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen in stärkerem Maß auf eine Aufwertung von Quartieren sowie auf eine soziale Mischung in den entsprechenden Quartieren. Als Instrumente wurden empfohlen: Identifikation potenzieller Liegenschaften anhand einer einheitlichen Systematik (d.h. neben Grundstücken auch Immobilien), Prüfung der Eignung für Wohnen, Ansprache von Eigentümern, Entwicklung erster Ideen für eine Entwicklung sowie begleitende Pressearbeit zur Schaffung eines positiven Klimas für eine verstärkte Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen.

## **Umsetzungsstand**

### **Prüfung von Innenentwicklungspotenzialen (PIEP)**

Im Rahmen des Projektes Prüfung von Innenentwicklungspotenzialen (PIEP) hat die Stadt Bochum seit 2021 Innenentwicklungspotenziale in der Größenordnung von 0,2 bis 1 ha für eine potenzielle Wohnbebauung geprüft. Hierfür wurden auf der Grundlage des ruhr-FIS Steckbriefe zu insgesamt rund 60 Flächen erstellt und die Flächen klassifiziert: von voraussichtlich gut geeignet bis für eine wohnbauliche Nutzung ungeeignet/nicht entwickelbar. Auch eine Vor-Ort-Begutachtung der für eine wohnbauliche Nutzung in Frage kommenden Flächen ist erfolgt. Im Ergebnis der Prüfung wurden 14 Flächen herausgefiltert, die in die Kategorie potenziell geeignet fallen, aber weitere Untersuchungen erfordern. Diese weiteren Untersuchungen haben noch nicht stattgefunden. Flächen im städtischen Eigentum sind in aller Regel bereits verplant mit konkreten Entwicklungen.

### **Untersuchung von Innenentwicklungspotenzialen im Kontext der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen**

Als ergänzender Baustein zur Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen wird derzeit eine Potenzialanalyse für die Wohnraumschaffung durch Bestands- und Quartiersentwicklung erstellt. Vor dem Hintergrund der wohnungspolitischen Strategie Bochums, bei der künftig die Bestands- und Quartiersentwicklung noch stärker in den Fokus genommen werden soll, werden in diesem Projekt Datengrundlagen geschaffen. Zudem werden auch typenbezogene Hemmnisse und Restriktionen dargestellt, sodass u.a. auf Grundlage von Erfahrungswerten eine Abschätzung des technisch möglichen Potenzials erfolgen kann. Mit dem Ziel eines ganzheitlichen weiteren Vorgehens wurden die PIEP-Flächen mit potenzieller Eignung in die Potenzialanalyse eingespeist.

### **Einschätzung der Wohnungsmarkexperten**

Die meisten Befragten betonen die Notwendigkeit verstärkter Innenentwicklung und sehen auch Potenziale. Die Stadt Bochum wird hierbei allerdings nicht als Akteur wahrgenommen, der proaktiv eine verstärkte Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen vorantreibt. Nach Einschätzung der Befragten treiben eher die größeren Bestandshalter (VBW, VONOVIA) aus eigener Motivation die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen voran, etwa durch Aufstockungsmaßnahmen. Die Rolle der Stadt Bochum wird dabei als Genehmigungsbehörde angesehen, die durch die Genehmigungsprozesse einen positiven Beitrag zur verstärkten Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen leisten kann.

---

## Gutachterliches Fazit

Die Stadt Bochum hat eine erste Prüfung möglicher Innenentwicklungspotenziale – neben den Baulücken - durchgeführt. Ähnlich wie bei den Baulücken, kommen die meisten Potenziale allerdings nicht in Frage. Innenentwicklungspotenziale im Eigentum der Stadt Bochum sind bereits mit konkreten Planungen versehen. Die verstärkte Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen wird im Rahmen der ergänzenden Potenzialanalyse untersucht. Das unterstreicht die Bedeutung, die die Stadt Bochum den Potenzialen der Innenentwicklung für die Wohnraumschaffung beimisst.

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

#### Empfehlung im HKW 2017

Die Maßnahme zielt darauf ab, die Wohnqualität in den Bochumer Quartieren zu erhöhen, Gebäude und Wohnungen gestalterisch und energetisch aufzuwerten, nachfragegerechte Wohnangebote zu schaffen und private Immobilieneigentümer zu mobilisieren, auch um Wohnungsleerstand zu beheben oder vorzubeugen. Als Instrumente wurden vorgeschlagen: ein kommunales Förderprogramm Sanierung und ein Netzwerk zur Sanierungsberatung.

#### Umsetzungsstand

##### Kommunales Modernisierungsprogramm

Der Rat der Stadt Bochum hat im Juli 2019 ein städtisches Modernisierungsprogramm in einem definierten Stadtgebiet beschlossen und im April 2020 eine Förderrichtlinie verabschiedet, die im Dezember 2021 leicht modifiziert wurde. Das Modernisierungsprogramm ist an Klein- und Einzeleigentümer gerichtet und soll zu Investitionen anregen. Von 2020 bis Ende 2024 wurden hierfür insgesamt 2,7 Mio. Euro im städtischen Haushalt zur Verfügung gestellt. Interessenten erhalten mindestens 25 % Zuschuss zu ihrer Investition, sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme gemäß Förderrichtlinie handelt. Das Programm soll Investitionen anregen mit den Zielen, zeitgemäßen und für viele Zielgruppen nutzbaren Wohnraum zu sichern, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, klimaangepasste Bestandsentwicklung durch Entsiegelung und Begrünung zu befördern, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Gebäudebestand zu verringern sowie Gebäudefassaden gestalterisch zu optimieren. Im Rahmen des Programms ist ein Architekt im Auftrag der Stadt als Modernisierungsberater tätig, als Anlaufstelle für Interessenten. In der zweijährigen Pilotphase wurden Eigentümerinnen und Eigentümer von rund 3.500 Immobilien im Fördergebiet angeschrieben und über das Programm informiert. Daraus resultierten knapp 300 Beratungen und in der Folge 93 Förderanträge. Die Gesamtinvestition für die in der Pilotphase bewilligten Modernisierungsmaßnahmen belief sich auf rund 2,7 Mio. Euro, davon entfielen ca. 670.000 € auf Zuschüsse aus dem Modernisierungsprogramm. Im Schwerpunkt wurden Mittel beantragt für Fassadensanierungen, den Abbau von Barrieren für altersgerechtes Wohnen, die Modernisierung von Heizungen sowie den Austausch von Fenstern.

Es ist auch hier zu berücksichtigen, dass der Start des Programms (Herbst 2020) in die Hochphase der Corona-Pandemie fiel. In der Immobilie bzw. Wohnung geplante Vor-Ort-

---

Begutachtungen durch den Modernisierungsberater konnten aus Sorge einiger Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Mieterinnen und Mieter vor einer Infizierung nicht bzw. nur mit deutlicher Verzögerung stattfinden.

In den Jahren 2022 und 2023 waren die zur Verfügung stehenden Fördermittel jeweils bereits im Spätsommer ausgeschöpft. Einschließlich der für das Jahr 2023 zur Verfügung stehenden Fördermittel konnten insgesamt 160 Förderanträge bewilligt werden.

### **Einschätzung der Wohnungsmarkexperten**

Die Maßnahme der Förderung von Sanierung, Modernisierung und Umbau im Bestand ist einigen Befragten zwar bekannt. Da sich aber die Maßnahme vor allem an private Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer richtet, hatten viele befragte Expertinnen und Experten zu dieser Maßnahme keine Einschätzung. Diejenigen, die das Programm kennen und etwas dazu sagen konnten, betonten die inhaltliche Bandbreite des Programms (vom Anstrich über energetische Modernisierung bis hin zum altersgerechten Umbau) und das Vorhandensein eines fachkundigen Ansprechpartners. Haus & Grund weist in seinen Beratungen auf das Modernisierungsprogramm hin. Für die Weiterentwicklung des Programms wurde vorgeschlagen, das Programm mit mehr Mitteln auszustatten, es an bestehende Förderkulissen zu koppeln (z.B. ISEK-Gebiete), die Antragstellung weniger komplex zu gestalten, schneller die Mittel zu gewähren und die Mittelgewährung an eine Mietpreisbindung zu koppeln.

### **Gutachterliches Fazit**

Das Modernisierungsprogramm der Stadt Bochum wird in hohem Maße angenommen. Aufgrund der begrenzten finanziellen Mittel konnte zwar nur ein kleiner Teil der angeschriebenen Immobilieneigentümer\*innen eine Maßnahmenförderung in Anspruch nehmen. Aufgrund der vergleichsweise großen Zahl an geförderten Fassadengestaltungen zeigt das Programm jedoch in Teilabschnitten der Cityradialen eine sichtbare Wirkung nach außen, was ein Vorteil der räumlichen Konzentration ist. Davon kann auch eine Impulswirkung für weitere Immobilien ausgehen. In welchem Maß diese Investitionen durch das Programm ausgelöst wurden, ist nicht bekannt. In einigen Fällen wurden bzw. werden von den Interessenten allerdings weitere, nicht förderfähige Maßnahmen an ihrem Eigentum umgesetzt.

Ein zentraler Erfolgsfaktor des Programms ist das Vorhandensein eines konkreten Ansprechpartners (Modernisierungsberater), der die Antragsteller inhaltlich und formal unterstützt. Positiv ist auch die Flexibilität bei der Gestaltung der Förderrichtlinie zu bewerten, die im Jahr 2021 modifiziert wurde. Aus Klimaschutzgründen wären mehr beantragte Maßnahmen der Dämmung wünschenswert gewesen. Wünschenswert wäre auch gewesen, dass durch das Programm mehr neuer Wohnraum geschaffen worden wäre. Allerdings ist hier zu berücksichtigen, dass die Beratungsintensität bei einer Schaffung von Wohnraum sehr viel höher ist, wenn es z.B. um Aufstockungen oder Dachgeschossausbauten geht, und dass der Kosten- und Zeitaufwand für Planung und Genehmigung auf Seiten der Eigentümerinnen und Eigentümer hier deutlich stärker zu Buche schlägt als beispielsweise bei einem einfachen Fassadenanstrich.

---

### 3.1.6 Intensivierte Information und Öffentlichkeitsarbeit

#### Empfehlung im HKW 2017

Die vorgeschlagene Maßnahme einer intensivierten Information und Öffentlichkeitsarbeit zielte darauf, die Transparenz bzgl. der Wohnbaupotenzialflächen zu erhöhen, die Vermarktung von Flächen- und Gebäudepotenzialen zu optimieren sowie in der Stadtgesellschaft Verständnis dafür zu schaffen, dass verstärkte Investitionen in Neubau und Bestand wichtig sind für die Stärkung des Wohnstandortes Bochum. Als Instrumente wurden empfohlen: ein webbasiertes Informationsportal und eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit.

#### Umsetzungsstand

Die Stadt Bochum hat nach eigener Aussage die Information und Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Wohnen in den letzten Jahren ausgebaut. Dabei handelte es sich um anlassbezogene Berichterstattungen sowie regelmäßige Vorstellungen und Diskussionen von Wohnungsthemen (u.a. im Rahmen der Bochumer Stadtgespräche und der VHS-Reihe 'Wohnen und Leben in der Stadt'). Weitere Aktivitäten, um Wohnungsthemen breiter in der Stadt zu streuen, sind z.B. der Newsletter Wohnen, Informationen zu Wohnungsbau-Großprojekten, die Teilnahme an Messen, die Veranstaltung von Investorenkonferenzen sowie die Begleitung einer Serie zum Wohnungsbau in Bochum in der Westdeutschen Allgemeinen Zeitung. Die städtische Homepage wurde um Informationen zu ausgewählten Maßnahmen des HKW ergänzt (Wohnbauflächenprogramm, Modernisierungsprogramm, Allianz für Wohnen) und es gibt eigene Websites zu den im Planungsstand fortgeschrittenen Großprojekten inkl. Hinweisen zu Status Quo und Beteiligungsmöglichkeiten.

#### Einschätzung der Wohnungsmarkexperten

Die meisten Befragten haben den Eindruck, dass die Stadt Bochum ihre Informationen und Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Wohnen intensiviert hat. Es gibt viele Presseartikel, einen Newsletter Wohnen und eine Internetpräsenz. Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure und Bürger\*innen werden zu Veranstaltungen eingeladen. Das wird positiv bewertet, auch weil wahrgenommen wird, dass die Stadtspitze hier aktiv ist. Für die Weiterentwicklung wird vorgeschlagen, stärker zielgruppenorientiert zu kommunizieren (z.B. private Eigentümer als eine Zielgruppe für Bestandsmodernisierungen), intensiver über den allgemeinen Wohnungsbau zu informieren sowie Informationen auf der städtischen Homepage besser auffindbar zu machen.

#### Gutachterliches Fazit

Aus den im Rahmen der vorliegenden Untersuchung geführten Gesprächen mit Wohnungsmarktakteurinnen und -akteuren geht hervor, dass die Berichterstattung und Kommunikation der Stadt Bochum über Themen des Wohnungsmarktes als intensiviert und gut wahrgenommen wird. Bei Planverfahren für größere Wohnungsbauprojekte bietet die Stadt Bochum freiwillig zusätzliche Informations- und/oder Beteiligungsmöglichkeiten an, die über die formal notwendige Information und Beteiligung in Bebauungsplanverfahren hinausgehen (u.a. schon in der Phase der Rahmenplanung).



---

### 3.1.7 Vereinfachte Kommunikation und Beratung - Wohnlotsen

#### Empfehlung im HKW 2017

Die Maßnahme zielte darauf, die beratenden, planerischen und baurechtlichen Schnittstellen zwischen Marktakteuren und Verwaltung zu optimieren, die Kommunikationsstrukturen zwischen der Verwaltung und Wohnungsmarktakteuren (professionell und privat) zu verbessern sowie schnelle und kurze Wege innerhalb der Verwaltung zu gewährleisten. Als wesentliches Instrument dafür die Implementierung sogenannter Wohnlotsen vorgeschlagen.

#### Umsetzungsstand

Zentrales Thema bei dieser Maßnahme war bislang eine zukunftsgerechte Quartiersentwicklung in Kooperation von Bestandshaltern mit der Stadt Bochum. Aufgaben bestehen in der verwaltungsinternen Koordination und Vorabstimmung unterschiedlicher Belange (von der Nachverdichtung über die Wohnumfeldgestaltung bis hin zur Organisation des ruhenden Verkehrs). Daneben wurde auch eine Ansprechperson für Privatpersonen, die Interesse an einer Neubau-Wohnung bzw. -Haus oder -Grundstück in Bochum haben, eingerichtet. Diese gibt allgemeine Informationen zum Wohnbauflächenprogramm und zu aktuellen Neubauprojekten in Bochum. Auch Projektentwicklern, Investoren und Bauträgern, die Interesse an einer Wohnungsbauentwicklung in Bochum haben, steht diese Ansprechperson zur Verfügung.

#### Einschätzung der Wohnungsmarkexperten

Die Maßnahme einer vereinfachten Kommunikation und Beratung durch die Ansprechpersonen konnten die meisten Befragten nicht bewerten, weil sie diese Maßnahme nicht kennen. Von denjenigen, die die Ansprechpersonen kennen und an die sich das Angebot richtet, haben einige dieses nicht genutzt, ohne sagen zu können, warum nicht. Dennoch bewerteten Befragte eine solche Maßnahme als sinnvoll im Prozess der Baureifmachung von Grundstücken, auch weil mitunter die Bauberatungstätigkeit der Stadt Bochum als zu wenig bewertet wird.

#### Gutachterliches Fazit

Ansprechpersonen werden von der Stadt Bochum vor allem in komplexeren Maßnahmen auf Quartiersebene eingesetzt, die neben Bestandsentwicklungen auch Nachverdichtung umfassen. Die Gespräche mit Wohnungsmarktakteurinnen und -akteuren haben gezeigt, dass das Angebot der Stadt Bochum unterschiedlich stark von den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften angenommen wird.

---

### 3.1.8 Initiierung eines „Bündnis für Wohnen“

#### Empfehlung im HKW 2017

Die Maßnahme der Initiierung eines „Bündnis für Wohnen“ zielte darauf, eine enge Kooperation und Kommunikation zwischen Verwaltung, Wohnungsmarktakeuren und Politik zu etablieren, eine hohe Akzeptanz für das wohnungspolitische Agieren der Stadt Bochum zu schaffen und damit auch die kooperative Umsetzung der Maßnahmen des Handlungskonzeptes zu befördern. Weitere Zielsetzungen der Maßnahme bestanden darin, eine Verbindlichkeit hinsichtlich der wohnungspolitischen Ziele zu vereinbaren sowie eine öffentlichkeitswirksame Ausstrahlung und Signalwirkung nach außen zu erreichen. Als Instrument wurde die Weiterentwicklung des Runden Tisches der Bochumer Wohnungsmarktakeure zu einem lokalen „Bündnis für Wohnen“ empfohlen, welches sich im Rahmen regelmäßiger Treffen über aktuelle Entwicklungen und Umsetzungsschritte informiert und gemeinsam weitere Arbeitsschritte diskutiert und Maßnahmen aller Beteiligten abstimmt.

#### Umsetzungsstand

##### Allianz für Wohnen

Anfang 2020 gab es ein Arbeitstreffen der Stadt Bochum zur Gründung einer Allianz für Wohnen und zur Diskussion einer Vereinbarung. Mit dem Ziel einer Erweiterung des Akteurskreises wurden ergänzend auch Sozial- und Umweltverbände zur Teilnahme eingeladen. Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie waren weitere Arbeitstreffen in Präsenz nicht durchführbar. Im Mai 2021 wurde das Bündnis, die „Bochumer Allianz für Wohnen“, gegründet und die Vereinbarung von 63 Gründungsmitgliedern unterzeichnet. Bislang wurden im Rahmen der Allianz für Wohnen drei Workshops in den Jahren 2021 und 2022 und ein Austausch im Jahr 2023 zu verschiedenen Wohnungsmarktthemen durchgeführt.

##### Einschätzung der Wohnungsmarkexperten

Zu der Maßnahme einer Initiierung eines „Bündnis für Wohnen“ in Bochum gab es die meisten Rückmeldungen der befragten Akteurinnen und -akteure, gerade auch weil fast alle Mitglieder in der „Allianz für Wohnen“ sind. Der Tenor ist positiv in der Aussage, dass es die Allianz gibt bzw. eine Diskussion zwischen den darin engagierten Partnerinnen und Partnern stattfindet, die als notwendig angesehen wird. Die Zusammensetzung der Allianz wird einerseits als sinnvoll bewertet, um grundsätzlich eine große Bandbreite von Themen zu repräsentieren. Andererseits wird die Allianz von einigen Befragten als zu groß bzw. als mit zu vielen unterschiedlichen Akteuren besetzt angesehen, was im Hinblick auf Entscheidungsfindungen eine besondere Herausforderung ist.

##### Gutachterliches Fazit

Bis zur Gründung der Allianz für Wohnen im Mai 2021 gab es eine längere Vorlaufzeit, weil es eine Vielzahl von relevanten Themen und Akteuren gibt und hier erst eine Einigung

---

hergestellt werden musste. Zudem fiel der Prozess in die Corona-Pandemie, was persönliche Treffen und Abstimmungen in einem größeren Kreis verhinderte. Das ist aber gerade in einer Gründungsphase im Hinblick auf Vertrauensbildung wichtig. Nach der Unterzeichnung der Vereinbarung im Mai 2021 wurde der Prozess inhaltlich beschleunigt durch eine Reihe von Veranstaltungen in relativ kurzem Zeitraum, was wichtig war die für die Kontinuität und das Dranbleiben aller Akteure. Positiv ist, dass ein Konsens bei den Akteuren besteht über die Notwendigkeit, sich über Themen des Bochumer Wohnungsmarktes auszutauschen. Die Bedeutung des Netzwerks wird unterstrichen. Es gibt Allianz-Teilnehmende, die sich eine größere Verbindlichkeit im Hinblick auf die inhaltlichen Ziele und eine Festlegung möglicher konkreter Maßnahmen wünschen.

### 3.1.9 Fazit zu den priorisierten Maßnahmen

Alle priorisierten Maßnahmen des HKW 2017 wurden durch die Stadtverwaltung Bochum angegangen. Insgesamt gesehen wurden diese Maßnahmen weitgehend erfolgreich umgesetzt. Mit Blick auf die priorisierten Maßnahmen und ihre Effekte hinsichtlich

- Wahrnehmung eines intensivierten Kümmerns der Stadt Bochum um das Thema Wohnen,
- Kooperation der Akteure,
- Neubautätigkeit,
- Soziale Wohnraumversorgung,
- Quartiers- und Bestandsentwicklung

ist ein insgesamt positives Fazit zu ziehen.

Auch wenn die im HKW 2017 definierten Mengenziele nicht vollständig erreicht wurden, sind in fast allen betrachteten Bereichen substanzielle Steigerungen festzustellen, was als Ausdruck entsprechender Kraftanstrengungen der Stadt Bochum und ihrer Partnerinnen und Partner zu werten und zu würdigen ist.

## 3.2 Stand der Prüf-Maßnahmen

Neben den priorisierten Maßnahmen hat das HKW 2017 mögliche neue Maßnahmen benannt. Diese sollten von der Verwaltung geprüft werden, insbesondere hinsichtlich des zu erwartenden Kosten/Nutzen-Verhältnisses.

### 3.2.1 Umsetzungsstand der Prüfmaßnahmen

In der folgenden Darstellung sind die möglichen neuen Maßnahmen (kurz: Prüf-Maßnahmen) mit ihren jeweiligen Zielen sowie dem Umsetzungsstand dargestellt.

**Abbildung 23: Ziele/Inhalte und Umsetzungstand der Prüfmaßnahmen des HKW 2017**

Prüf-Maßnahme	Ziel/Inhalt	Umsetzung
Implementierung von Quartiersbeobachtung und -analyse	Etablierung einer systematischen kleinräumigen vergleichenden Charakterisierung und Typisierung, Erstellung vertiefender Analysen für Quartiere mit besonderen wohnraumbezogenen Entwicklungs- und Handlungsbedarfen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wurde aus Kapazitätsgründen nicht angegangen, ist aber zukünftig auf Stadtteilebene geplant (vgl. Maßnahme 6.4.3).</li> </ul>
Erarbeitung eines Handlungskonzeptes „Zielgruppen des Bochumer Wohnungsmarktes“	Analyse der Ausgangssituation und Ermittlung von Handlungsbedarfen für bestimmte Zielgruppen des Bochumer Wohnungsmarktes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wurde nicht angegangen, da andere Maßnahmen verwaltungsseitig höher priorisiert wurden und erforderliche Datengrundlagen teils fehlen.</li> <li>• Umsetzung ist geplant für die Zielgruppe der Senior*innen (vgl. Maßnahme 6.2.1).</li> </ul>
Förderung der Wohnraumversorgung bestimmter Zielgruppen	Verbesserung der Wohnraumversorgung bestimmter Zielgruppen, insb. einkommensschwache Haushalte, Familien mit Kindern u. gemeinschaftsorientierte Haushalte.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für Neubau und Erhalt öffentlich geförderten Wohnraums wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen, das kostengünstige Wohnen bleibt ein zentrales wohnungspolitisches Thema (vgl. Themenfeld); zu nennen sind zudem die Erfolge mit dem Projekt „Shelter“ in Bochum (im Rahmen der Landesinitiative gg. Wohnungslosigkeit).</li> <li>• Für Familien und gemeinschafts-orientierte Haushalte wurden diverse Projekte initiiert/befördert. In Hinsicht auf Wohnprojekte wurde bspw. das Projekt Bunter Block in einer ehem. Schule in Leithe realisiert, Neubauprojekte sind im Ostpark sowie in Langendreer auf städt. Flächen in Planung. Dennoch können noch weitere Maßnahmen angegangen werden (vgl. Themenfelder 6.5 und 6.6).</li> </ul>
Vereinbarung kommunaler Qualitätsprinzipien für wohnbezogene Neubau- und Bestandsprojekte	Entwicklung von Qualitätsprinzipien in Wohnungsneubau sowie Bestandsentwicklung zur Sicherung einer attraktiven und bedarfsgerechten Ausgestaltung wohnbezogener Projekte.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In 2017/2018 wurden unter dem Titel ‚Die Stadt zuerst – das Ensemble vor dem Einzelprojekt!‘ Gestaltungsgrundsätze für die Stadt Bochum erarbeitet. Eine auf dieser Basis entstandene Gestaltungsfibel dient seit 2022 als Grundlage für Bauberatungen durch die Verwaltung und Projektbegutachtungen im Rahmen des Beirats für Gestaltung und Baukultur.</li> <li>• Die Umsetzung von Maßnahmen der Nachhaltigkeitsstrategie setzt teils die Entwicklung von Qualitätsprinzipien zu ökologischen und energetischen Aspekten voraus.</li> <li>• Diese und weitere Qualitätsprinzipien – z.B. zu sozialer Mischung, Wohnumfeld-qualitäten oder Mobilität – könnten im Kontext einer Fortschreibung der Allianzvereinbarung diskutiert werden (vgl. Maßnahme 6.8.1).</li> </ul>
Optimierte kommunale Bodenbevorzugung	In langfristiger Perspektive: Umsetzung wohnungspolitischer Zielsetzungen, baupreis-dämpfende Wirkung durch kommunale Bodenpreispolitik, ausgeweiteter Handlungsspielraum bei Flächentauscherfordernissen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Sommer 2021 wurde ein Grundsatzbeschluss zur Neuausrichtung der Bochumer Bodenpolitik gefasst, mit dem Fokus auf der Grundstücksvergabe im Erbbaurecht: Die Modalitäten für eine Vergabe städtischer Liegenschaften im Erbbaurecht wurden angepasst, sodass diese Vergabeart (neben dem Verkauf) eine stärkere Rolle spielen kann und die Stadt Steuerungsmöglichkeiten über die betreffenden Grundstücke behält.</li> </ul>

Forcierter Umgang mit Problemimmobilien	Bremsen von Abwärtstendenzen durch negative Ausstrahlungseffekte einzelner vernachlässigter Immobilien und Vorbeugung möglicher künftiger krimineller Vermietungspraktiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Stadt Bochum konnte im Zeitraum 2017 bis 2022 zudem insg. 264 ha Flächen für Ausgleich, Kompensation und Tausch sowie 2,2 ha Flächen für Wohnen und Gewerbe erwerben. Dennoch erscheint eine weitere Intensivierung geboten (vgl. Themenfeld 6.3).</li> <li>• Die bisherige Praxis wurde im Betrachtungszeitraum intensiviert. Neben einer verbesserten Bestandsbeobachtung durch ein engeres Zeitintervall für die Vor-Ort-Prüfung der Gebäude wurde neben dialogorientierten Maßnahmen (Beratungsangebote, Vermittlung von Kaufinteressenten) verstärkt auch auf bauordnungsrechtliche Maßnahmen wie z.B. Instandsetzungsverfügungen gesetzt. Weitere Maßnahmen, u.a. basierend auf dem Denkmalrecht, Abfallrecht, Ordnungsrecht und Wohnungsaufsichtsrecht, wurden häufig unterstützend eingesetzt.</li> <li>• Mit nachweislichem Erfolg: Inzwischen sind nur noch 13 Immobilien im Verdachtsimmobilienkataster als 'Problemimmobilien' gelistet. Ehemalige Problemimmobilien wurden entweder abgerissen oder im Rahmen einer Sanierung durch die Eigentümer wieder für eine Wohnnutzung hergerichtet.</li> </ul>
Stärkeres kommunales Wohnungsbauengagement	Sicherstellung von Bau und Erhalt preisgünstigen Wohnraums (auch mit Blick auf das Mengenziel im geförderten Wohnungsbau), Ermöglichung einer unmittelbaren Einflussnahme der Stadt auf das Wohnungsmarkteschehen, Realisierung beispielhafter Modellprojekte mit Vorbildfunktion.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zum Jahreswechsel 2017/2018 haben die Stadtwerke Bochum weitere Anteile an der VBW Bauen und Wohnen GmbH übernommen, sodass sie seitdem Mehrheitseigentümer sind. Der Stadtkonzern Bochum hat dadurch an Mitspracherecht bei der strategischen Ausrichtung des Unternehmens mit dem größten Wohnungsbestand in Bochum gewonnen.</li> <li>• Wenngleich dadurch nicht alle Ziele der Maßnahme vollumfänglich erfüllt sind, haben sich die Einflussmöglichkeiten der Stadt - mit VBW als (quasi-)kommunaler Tochter - deutlich ausgeweitet.</li> </ul>

### 3.2.2 Fazit zu den Prüf-Maßnahmen

- Insbesondere aus Kapazitätsgründen konnten nicht alle Maßnahmen angegangen werden, dennoch wurde fast an allen damit in Verbindung stehenden Zielen gearbeitet.
- In ihrer Bedeutung für die Gesamtstadt besonders hervorzuheben sind der Grundsatzbeschluss zur Neuausrichtung der Bochumer Bodenpolitik (inkl. Neufassung des Erbbaurechts), der substanzielle Ankauf von Flächen für Ausgleich, Kompensation und Tausch sowie die Transformation der VBW zu einem kommunalen bzw. kommunalnahen Wohnungsunternehmen.
- Teilweise bedürfen die Themen/Ziele einer weitergehenden Bearbeitung – in diesen Fällen finden sich Hinweise auf die entsprechenden Themenfelder bzw. Maßnahmen in Kapitel 6 (Handlungsempfehlungen).

### 3.3 Hinweise auf die Zielerreichung

#### 3.3.1 Überblick über Ziele

Im Handlungskonzept Wohnen 2017 wurden elf wohnungspolitische Ziele formuliert und vom Rat beschlossen (vgl. Abbildung 24, erste und zweite Spalte). Die meisten Ziele wurden damals nicht im Hinblick auf eine indikatorengestützte spätere Bewertung operationalisiert, d.h. messbar gemacht. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden daher Indikatoren herangezogen, die Hinweise auf eine Bewertung der Erreichung der im HKW 2017 formulierten Ziele geben (vgl. Abbildung 24, vierte Spalte). Zu betonen ist, dass es sich dabei um Indikatoren handelt, die Entwicklungen darstellen, die nicht nur durch die Umsetzung des HKW 2017 beeinflusst wurden bzw. werden. Das bedeutet, dass in den meisten Fällen keine eindeutigen Ursache-Wirkungs-Zusammenhänge dargestellt werden können, weil in der Realität sehr komplexe Wechselbeziehungen zwischen einer Vielzahl von Einflussfaktoren bestehen. Und hier dürfte das HKW 2017 bzw. die Umsetzung der Maßnahmen daraus (vgl. Abbildung 24, dritte Spalte) in den meisten Fällen allenfalls ein kleiner Teil sein.

**Abbildung 24: Wohnungspolitische Ziele im HKW 2017**

Ziel	Inhalt	Maßnahmen des HKW 2017	Indikatoren (Quelle)
Wachstumspotenziale nutzen	Verbesserung der negativen Umzugsbilanz in der Wohnungsmarktregion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktives Wohnbaulandmanagement</li> <li>• Verstärkte Mobilisierung von Baulücken</li> <li>• Verstärkte Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen</li> <li>• Intensivierte Information und Öffentlichkeitsarbeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wanderungssaldo mit dem Umland (it.nrw)</li> <li>• Gegenüberstellung der Bevölkerungsprognose des HKW 2017 und der realen Bevölkerungsentwicklung 2015 - 2020</li> </ul>
Jährlich 800 neue Wohnungen errichten	Jährlich sollen 800 neue Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, davon 200 im geförderten Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktives Wohnbaulandmanagement</li> <li>• Verstärkte Mobilisierung von Baulücken</li> <li>• Verstärkte Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen</li> <li>• Vereinfachte Kommunikation und Beratung – Wohnlotsen</li> <li>• <i>Optimierte kommunale Bodenbevorratung (Prüf-M.)</i></li> <li>• <i>Stärkeres kommunales Wohnungsbauengagement (Prüf-M.)</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungsbaufertigstellungen und -genehmigungen (it.nrw; Stadt Bochum)</li> <li>• Bewilligte mietpreisgebundene Wohnungen im Neubau (Stadt Bochum)</li> </ul>
Wohnortbindung von Studierenden erhöhen	Gewinnung von Studierende / Auszubildende durch Zugang und Verbleiben nach dem Abschluss in Bochum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Erarbeitung eines Handlungskonzeptes „Zielgruppen des Bochumer Wohnungsmarktes“ (Prüf-M.)</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Studierende in Bochum (it.nrw)</li> <li>• Wanderungssaldo junger Menschen (it.nrw)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung der Wohnraumversorgung bestimmter Zielgruppen (Prüf-M.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fertiggestellte Studierenden-/Mikroapartments (Stadt Bochum)</li> </ul>
Wohnbau für Familien intensivieren	Bereitstellung von Wohnbauflächen für Familien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vereinfachte Kommunikation und Beratung – Wohnlotsen</li> <li>• Erarbeitung eines Handlungskonzeptes „Zielgruppen des Bochumer Wohnungsmarktes“ (Prüf-M.)</li> <li>• Förderung der Wohnraumversorgung bestimmter Zielgruppen (Prüf-M.)</li> <li>• Optimierte kommunale Bodenbevorratung (Prüf-M.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wanderungssaldo unter 18-Jähriger (it.nrw)</li> <li>• Wohnungsbaufertigstellungen und -genehmigungen von Ein-/Zweifamilienhäusern und großer Wohnungen (it.nrw, Stadt Bochum)</li> </ul>
Wohnraumangebot für Ältere ausbauen	Ausbau an barrierefreiem und -armem Wohnraum im Neubau und Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung eines Handlungskonzeptes „Zielgruppen des Bochumer Wohnungsmarktes“ (Prüf-M.)</li> <li>• Förderung der Wohnraumversorgung bestimmter Zielgruppen (Prüf-M.)</li> <li>• Optimierte kommunale Bodenbevorratung (Prüf-M.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungsbaufertigstellungen und -genehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (it.nrw, Stadt Bochum)</li> <li>• Anteil barrierefreier Wohnungen im Bestand (Mikrozensus 2018, empirica)</li> </ul>
Soziale Wohnraumförderung verstärken	Intensivierte Förderung des Neubaus mietpreisgünstiger Wohnungen und Erhalt bestehender preiswerter Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus – Quotierung</li> <li>• Vereinfachte Kommunikation und Beratung – Wohnlotsen</li> <li>• Erarbeitung eines Handlungskonzeptes „Zielgruppen des Bochumer Wohnungsmarktes“ (Prüf-M.)</li> <li>• Förderung der Wohnraumversorgung bestimmter Zielgruppen (Prüf-M.)</li> <li>• Optimierte kommunale Bodenbevorratung (Prüf-M.)</li> <li>• Stärkeres kommunales Wohnungsbauengagement (Prüf-M.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fördervolumen in Bochum (Stadt Bochum)</li> <li>• Bewilligte mietpreisgebundene Wohnungen im Neubau (Stadt Bochum)</li> <li>• Bewilligte Modernisierungsförderungen im geförderten Bestand (Stadt Bochum)</li> </ul>
Entwicklung der Wohnungsbestände fördern	Ausbau der energetischen Modernisierung und der barrierearmen Anpassung der Wohnquartiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung von Sanierung / Modernisierung / Umbau im Bestand</li> <li>• Vereinfachte Kommunikation und Beratung – Wohnlotsen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungsmarktbarometer (Stadt Bochum)</li> <li>• Energieverbrauch bei angebotenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (empirica)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Vereinbarung kommunaler Qualitätsprinzipien für wohnbezogene Neubau- und Bestandsprojekte (Prüf-M.)</i></li> <li>• <i>Forcierter Umgang mit Problemimmobilien (Prüf-M.)</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anteil barrierefreier angebotener Wohnungen im Bestand (empirica)</li> </ul>
Quartiersentwicklung unterstützen	Steigerung der Attraktivität und Lebensqualität der Wohnquartiere durch Förderung von Quartiersentwicklung und Kooperation lokaler Akteure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verstärkte Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen</li> <li>• Vereinfachte Kommunikation und Beratung – Wohnlotsen</li> <li>• <i>Implementierung von Quartiersbeobachtung und -analyse (Prüf-M.)</i></li> <li>• <i>Vereinbarung kommunaler Qualitätsprinzipien für wohnbezogene Neubau- und Bestandsprojekte (Prüf-M.)</i></li> <li>• <i>Forcierter Umgang mit Problemimmobilien (Prüf-M.)</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einschätzung der Wohnungsmarktakteure (empirica)</li> </ul>
Nachhaltige Entwicklung ermöglichen	Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Ansprüche bei der Inanspruchnahme von Wohnbauflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktives Wohnbaulandmanagement</li> <li>• Verstärkte Mobilisierung von Baulücken</li> <li>• Verstärkte Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen</li> <li>• <i>Vereinbarung kommunaler Qualitätsprinzipien für wohnbezogene Neubau- und Bestandsprojekte (Prüf-M.)</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einschätzung der Wohnungsmarktakteure (empirica)</li> </ul>
Gutes Miteinander befördern	Steigerung der Wohnzufriedenheit der Bochumer Bevölkerung – durch verbesserte Rahmenbedingungen für Integration, Inklusion und gesundes Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Vereinbarung kommunaler Qualitätsprinzipien für wohnbezogene Neubau- und Bestandsprojekte (Prüf-M.)</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einschätzung der Wohnungsmarktakteure (empirica)</li> </ul>
Gemeinsamen Prozess fortführen	Vereinbarung von Wohnungsmarktakteuren, Politik und Verwaltung und gemeinsames Arbeiten an der Erreichung der wohnungspolitischen Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensivierte Information und Öffentlichkeitsarbeit</li> <li>• Initiierung eines „Bündnis für Wohnen“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einschätzung der Wohnungsmarktakteure (empirica)</li> </ul>



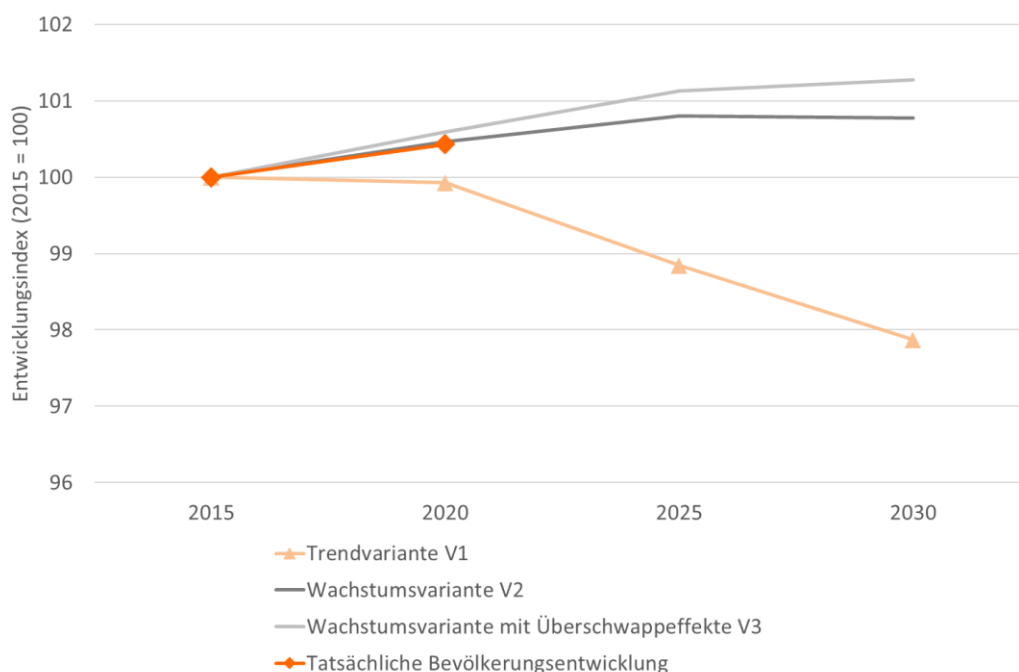
### 3.3.2 Quantitativer und qualitativer Blick auf die Zielerreichung

#### Ziel 1: Wachstumspotenziale nutzen

Die Bochumer Wachstumspotenziale wurden in der Zielformulierung in besondere Beziehung gesetzt zu den langjährig negativen Wanderungsbeziehungen Bochums mit der Wohnungsmarktregion. In Kapitel 2.2 (vgl. Abbildung 8) ist dargestellt, dass die Wanderungen Bochums mit dem umliegenden Kreisen und kreisfreien Städten im gesamten Betrachtungszeitraum jährlich schwanken und kein eindeutiger Trend im Ablauf der einzelnen Jahre zu erkennen ist. Betrachtet man nur die beiden Phasen 2013 bis 2016 und 2017 bis 2022 (ohne die durch die Corona-Pandemie geprägten Jahre 2020 und 2021), dann hat Bochum im Saldo seit 2017 weniger Bevölkerung durch Wanderungen an das Umland verloren.

Im HKW 2017 wurden drei verschiedene Szenarien der möglichen zukünftigen Bevölkerungsentwicklung gerechnet (vgl. Abbildung 25). Im HKW 2017 wurde das Bevölkerungsszenario V 3 als Zielszenario festgelegt. Danach sollte die Bevölkerungszahl Bochums zwischen 2015 und 2020 um +0,6 % bzw. um rund 2.200 Personen steigen. Tatsächlich war das Bevölkerungswachstum in diesem Zeitraum geringer mit +0,4 % bzw. rund +1.600 Personen. Dieser Pfad entspricht eher dem Bevölkerungsszenario V 2, in dem von einem Zuwachs um rund 1.700 Personen (+0,5 %) ausgegangen wurde. Es konnte somit ein Bevölkerungszuwachs erreicht werden. Hätte sich die Bevölkerung entsprechend der Trendvariante V1 entwickelt, wäre zwischen 2015 und 2020 eine leichte Bevölkerungsabnahme erfolgt.

**Abbildung 25: Varianten der Bevölkerungsprognose im HKW 2017 und tatsächliche Bevölkerungsentwicklung 2015 - 2020**



Quelle: eigene Berechnungen, Stadt Bochum

empirica

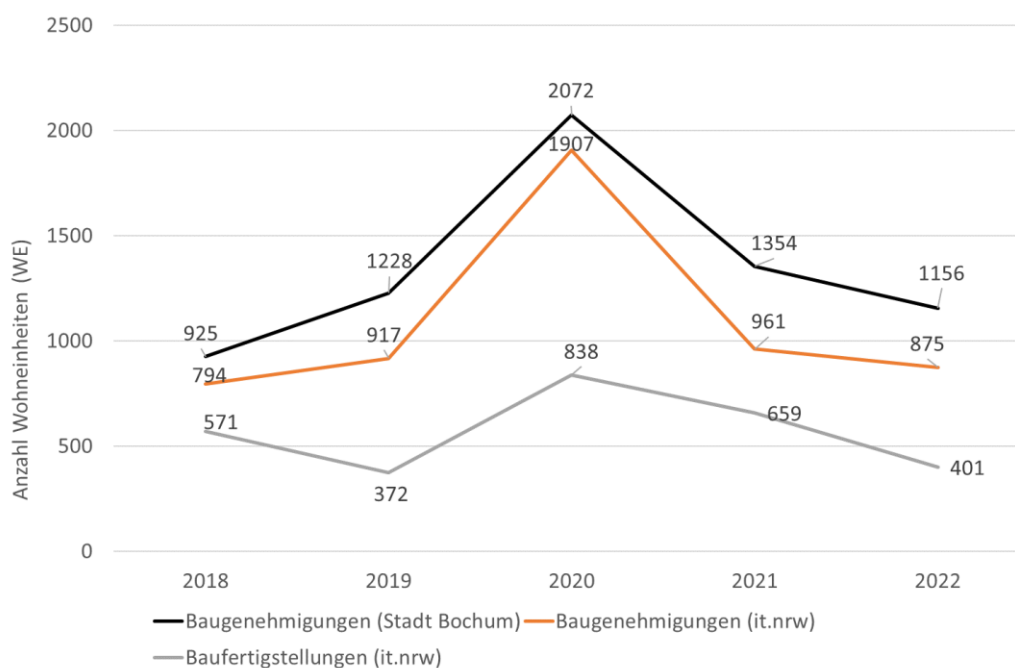
## Ziel 2: Jährlich 800 neue Wohnungen errichten

Mit dem HKW 2017 wurde als quantitatives Ziel formuliert, in kurzfristiger Perspektive pro Jahr im Schnitt 800 Wohnungen durch Neubau zu schaffen.

### Indikatoren

Wie bereits in Kapitel 2.3 dargestellt, wurde die Bochumer Wohnungsbautätigkeit – gemessen in den Zahlen der von it.nrw veröffentlichten Wohnungsbaufertigstellungen – ab dem Jahr 2017 um 75 % erhöht. Dennoch wurde im Schnitt nicht der Zielwert von 800 Neubauwohnungen pro Jahr erreicht, sondern rund 30 % weniger, d.h. durchschnittlich 570 Wohnungen pro Jahr. Anders stellt sich die Entwicklung dar, wenn man die Zahlen der genehmigten Wohnungen heranzieht (vgl. Abbildung 26). Gemäß der Daten von it.nrw wurden zwischen 2018 und 2022 im Schnitt gut 940 Wohnungen pro Jahr in Bochum genehmigt (exkl. des Sonderbaus Community Campus mit 737 Apartments in 2020). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der genehmigten Wohnungen erst mit Verzögerung oder sogar überhaupt nicht fertiggestellt werden wird.

**Abbildung 26: Wohnungsbaustatistik von it.nrw und von der Stadt Bochum**



Quelle: it.nrw, Stadt Bochum

empirica

### Wohnungsmarktakeure

Die befragten Wohnungsmarktakeure bewerten das Nichterreichen des quantitativen Neubauziels unterschiedlich. Grundsätzlich positiv gesehen wird die sehr deutliche Ausweitung des Wohnungsbaus nach 2017 auf durchschnittlich 570 WE pro Jahr („immerhin nur 30 % unter der Zielzahl“) und das „sichtbare Engagement“ der Stadt Bochum zur Ausweitung des Wohnungsbaus. Für einige Befragte war es klar, dass das „Hochfahren“ auf 800 WE jährlich einige Jahre dauern bzw. die Zielzahl kaum erreicht werden würde. Nach Einschätzung von Befragten gibt es keinen einzelnen Grund für das Unterschreiten des

quantitativen Ziels. Entscheidender war die Summe verschiedener Faktoren, die das Erreichen der „letzten 30 %“ verhinderten (fehlende Flächen, gebremstes Agieren von Investoren aufgrund enormer Preissteigerungen, langsame Genehmigungsverfahren, politisches Bremsen). Einige Befragte hätten sich gewünscht, wenn von Anfang an klar gewesen wäre, wie die 800 WE erreicht werden können, welche Zwischenschritte dafür erforderlich gewesen wären, wer welche Volumina hätte leisten können sowie das Mengenziel im Zeitablauf flexibler zu verstehen.

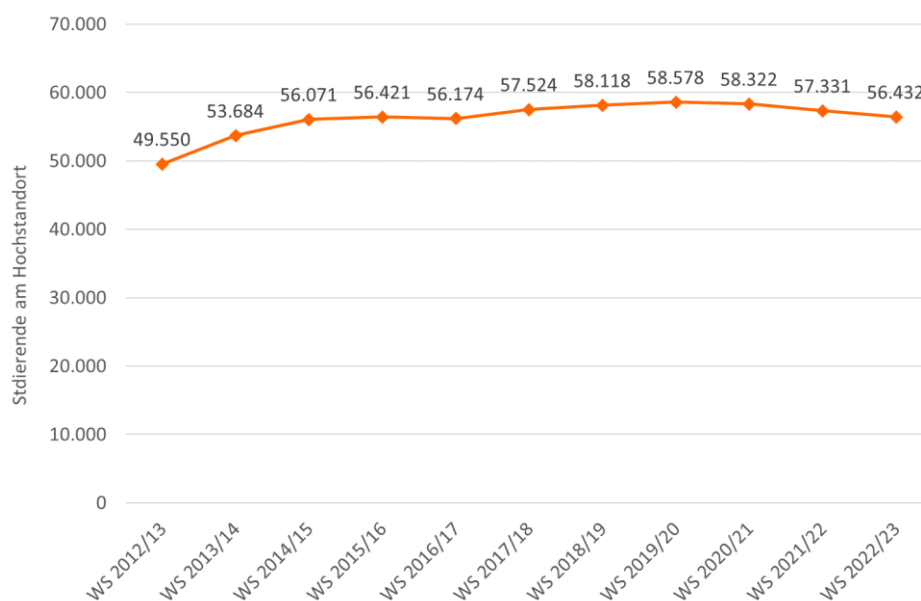
### Ziel 3: Wohnortbindung von Studierenden erhöhen

Im HKW 2017 wurde als Ziel beschlossen, dass Menschen, die in Bochum ein Studium oder eine Ausbildung absolvieren, für den Umzug nach Bochum gewonnen und auch nach dem Abschluss an den Wohnstandort gebunden werden sollen.

#### Indikatoren

Die Zahl der am Hochschulstandort Bochum eingeschriebenen Studierenden ist seit 2016 gestiegen. Zwischen den Wintersemestern 2016/17 und 2019/20 lag der Zuwachs bei rund 2.400 eingeschriebenen Studierenden an Bochumer Hochschulen. Bedingt durch die Corona-Pandemie sank die Studierendenzahl in den Folgejahren (vgl. Abbildung 27).

**Abbildung 27: Studierende am Studienort Bochum, WS 2012/13 – 2022/23**



Quelle: it.nrw, eigene Darstellung

empirica

Es sind keine Angaben dazu verfügbar, wie viele Studierende in Bochum wohnen (in Bochum eingeschriebene Studierende, aber auch Studierende an Dortmunder und Essener Hochschulen). Eine Annäherung erfolgt daher über die Wanderungsbilanz. Diese zeigt, dass die Wanderungsgewinne bei jungen Menschen zwischen 18 und unter 30 Jahren mit dem Umland im Zeitablauf gestiegen sind (vgl. Kapitel 2.2; Abbildung 9).

Seit dem Beschluss des HKW 2017 wurden nach Angaben der Stadt Bochum insgesamt Studierenden- und Mikroapartments in vier Projekten in Bochum fertiggestellt, die mehr

---

als 1.250 Personen Wohnraum bieten (auf zwei Teilflächen des Entwicklungsgebietes Seven Stones in Wiemelhausen sowie in der Laerheidestraße und am Hustadtring in Querenburg).

### **Wohnungsmarktakeure**

Nach Einschätzung befragter Wohnungsmarktakeure ist in Bochum in den letzten Jahren viel studentischer Wohnraum entstanden, der auch nachgefragt ist. Es wird betont, dass es nach wie vor wichtig sei, Studierende auch nach ihrem Abschluss am Wohnstandort Bochum zu halten. Für die Attraktivität von Bochum als Wohnstandort für Studierende bzw. für junge Menschen generell ist es wichtig, über das reine Wohnungsangebot hinaus zu denken und die gesamte Stadt attraktiver zu gestalten, wozu insbesondere das Arbeitsplatzangebot, aber auch Szene-Quartiere und eine gute ÖPNV-Infrastruktur zählen.

### **Ziel 4: Wohnbau für Familien intensivieren**

Nach dem HKW 2017 sollten Wohnbauflächen für Familien mit Kindern bereitgestellt werden, um die Abwanderungstendenz von Familien aus Bochum zu bremsen.

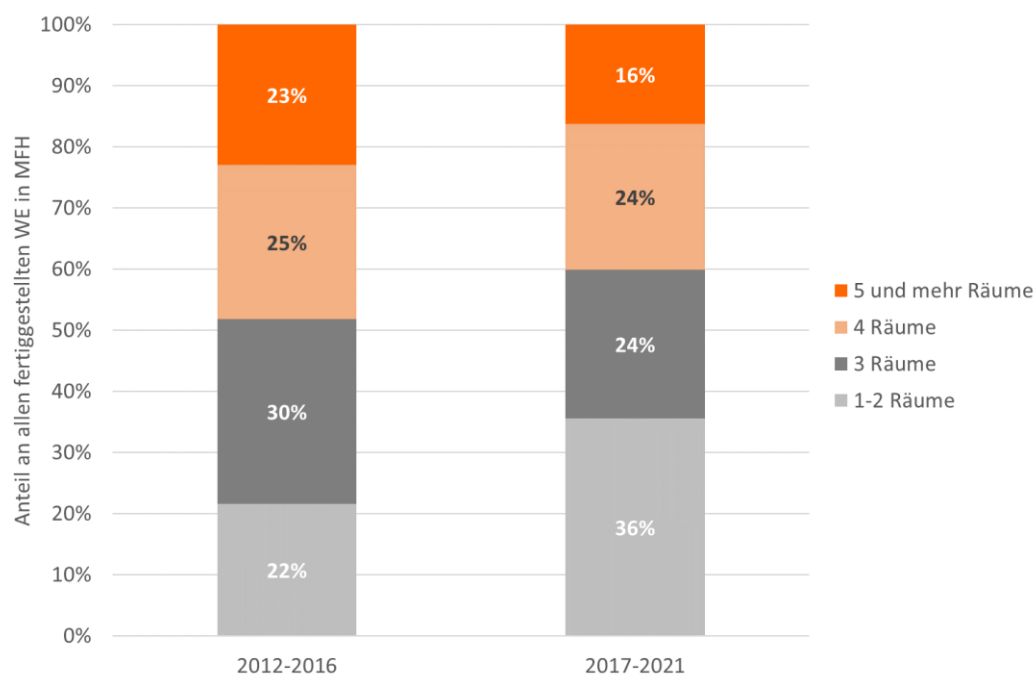
### **Indikatoren**

Der Wanderungssaldo Bochums mit dem Umland ist bei der Altersgruppe der unter 18-Jährigen im Zeitablauf unverändert negativ geblieben (vgl. Kapitel 2.2, Abbildung 9). Das ist ein Hinweis darauf, dass Bochum die Abwanderung von Familien in die Region nicht reduzieren konnte, es aber auch keinen Zuwachs bei den Wanderungsverlusten von Familien in das Umland gab.

Die Zahl der in Bochum fertiggestellten WE in Ein-/Zweifamilienhäusern lag zwischen 2017 und 2022 im jährlichen Schnitt (rund 125 WE pro Jahr) höher als im Zeitraum von 2012 bis 2016 (rund 110 WE pro Jahr) (vgl. Kapitel 2.3, Abbildung 11).

Im Mehrfamilienhausbau ist der Anteil größerer Wohnungen mit 5 und mehr Räumen und damit grundsätzlich für Familien geeigneter Wohnungen im Zeitablauf gesunken (vgl. Abbildung 28).

**Abbildung 28: Wohnungsbaufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern nach Räumen in Bochum, 2012-2016 und 2017-2021**



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

### Wohnungsmarktakeure

Aus Sicht befragter Wohnungsmarktakeurinnen und -akteure fehlen in Bochum Ein- und Zweifamilienhäuser für Familien, da gerade das Eigenheim für viele Familien einen hohen Stellenwert hat. Das sind nicht nur freistehende Häuser, sondern auch kleinere Reihenhäuser. Nichtsdestotrotz nehmen die Akteure wahr, dass in den letzten Jahren auch Projekte mit Eigenheimen in Bochum realisiert wurden. Eigentumsbildung mit Eigentumswohnungen sehen die Akteure in Bochum differenziert. Es gibt zwar Familien mit Kindern, die Eigentumswohnungen nachfragen, das sind aber vor allem junge Familien und mengenmäßig keine bedeutsame Größe. Hier unterscheidet sich Bochum etwa von Städten wie Münster, in denen Familien auch in höherem Maß Eigentumswohnungen nachfragen. Es kommt auch auf die Qualität des Quartiers an. Während die Nachfrage von Familien nach Eigentumswohnungen in Baulücken kaum gesehen wird, erwarten Akteure für Eigentumswohnungen in familienfreundlich gestalteten und das soziale Miteinander fördernden größeren Neubauquartieren eine Nachfrage auch durch Familien. Familien in Bochum fragen auch Mietwohnungen nach, wenn diese ausreichend groß sind. Dies gilt nicht nur für Familien, für welche ein Eigentumserwerb aus finanziellen Gründen nicht in Betracht kommt, sondern ebenso für solche, die sich (noch) nicht langfristig an den Standort binden wollen.

### Ziel 5: Wohnraumangebot für Ältere ausbauen

Mit dem HKW 2017 wurde darauf gezielt, barrierefreien und -armen Wohnraum im Neubau und Bestand in Bochum auszubauen.

## Indikatoren

Der Landesbauordnung NRW folgend ist davon auszugehen, dass der Großteil der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Bochum barrierefrei ausgeführt wurde. Insofern bedeutet die seit 2017 angestiegene Zahl von fertiggestellten WE in Mehrfamilienhäusern in Bochum (vgl. Kapitel 2.3, Abbildung 11) auch einen Zuwachs von barrierefreiem Wohnraum zum Bochumer Wohnungsbestand. Zwischen 2017 und 2022 wurden in Bochum insgesamt rund 2.230 WE in Mehrfamilienhäusern gebaut (vgl. Abbildung 11).<sup>25</sup> Das entspricht einem Zuwachs von 1,4 % zum Bestand an Geschosswohnungen in Bochum.

Zur Barrierefreiheit (definiert im Rahmen der DIN 18040-2) im Bochumer Wohnungsbestand gibt es keine Statistik. Als Annäherung an die Barrierefreiheit können zwei Quellen herangezogen werden. Zum einen eine Angabe aus der Wohnen-Sondererhebung zum Mikrozensus 2018, wonach in der Region Bochum rund 1,5 % aller Wohnungen alle im Rahmen der Sondererhebung abgefragten acht Merkmale einer Barrierereduktion der Wohnung aufweisen.<sup>26</sup> Das entspricht rund 3.000 Wohnungen in Bochum.<sup>27</sup> Zum anderen gibt der Anteil an barrierefrei inserierten Wohnungen in Bochum einen Hinweis (vgl. auch Kapitel 0). Danach wurden im Zeitraum von 2020 bis 2022 3,2 % der inserierten Wohnungen in der Stadt Bochum mit der Angabe „barrierefrei“ angeboten. Dies wären rund 6.400 Wohnungen und damit doppelt so viele wie nach der Sondererhebung des Mikrozensus 2018. Die Differenz der beiden Quellen lässt sich aus der sehr unterschiedlichen Methodik erklären. Während im Mikrozensus die befragten Bewohner von Bestandswohnungen Angaben zu den abgefragten Kriterien machen, beruhen die Auswertungen aus den Inseraten auf Angaben der Anbieter der Wohnungen (wobei hier nur ein Merkmal abgefragt wird, d.h. barrierefrei oder nicht barrierefrei, und nicht wie im Mikrozensus acht Kriterien einer barrierereduzierten Reduktion).

## Wohnungsmarktakeure

Die befragten Wohnungsmarktakeure attestieren einen hohen Nachhofbedarf bei altersgerechtem Wohnraum, den es in Bochum kaum gibt. Dabei beziehen die Akteure sich üblicherweise auf barrierearme Wohnungen, deren wesentlichen Merkmale schwellenfreie Zugänge in das Gebäude und in die Wohnung sowie ein schwellenfreies Bad sind. Ein barrierearmer Umbau von Wohnungen im Bestand wird von den Akteuren als schwierig bewertet. So ist etwa bei dreigeschossigen Gebäuden der Einbau eines Aufzuges sehr teuer und scheitert oft an der spezifischen Gebäudesituation (z.B. kein Platz für einen Aufzug). Zudem konstatieren die Akteure fehlenden preisgünstigen barrierearmen Mietwohnraum für Ältere. Hier wird ein Bedarf auch im geförderten Segment gesehen. Ein Umzug aus einer nicht barrierearmen Wohnung im Bestand kommt selten in Frage, weil die Miete im Neubau höher und die alternative Wohnung zudem kleiner ist als die bisherige Wohnung. Hinzu kommt der Wunsch Älterer, möglichst in der Nähe etwas Neues zu finden. Die Akteure nehmen wahr, dass in den letzten Jahren Wohnungsbau für ältere Haushalte in Bo-

<sup>25</sup> Nach Daten von it.nrw

<sup>26</sup> Die Befragung der Haushalte im Rahmen des Mikrozensus zum Thema Barrierereduktion bezieht sich nicht auf den in der DIN 18040-2 definierten Anforderungen an Barrierefreiheit. Zu den abgefragten Merkmalen der Barrierereduktion siehe <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-wo11-barrierer-wohnung.html>.

<sup>27</sup> Diese Anzahl wird auch im Wohnungsmarktgutachten des Landes NRW von 2020 für Bochum als umfassend barrierereduzierte Wohnungen genannt (abrufbar unter <https://broschuerenservice.land.nrw/files/f/2/f28c56b135664b7d6cbac0ec30a10a93.pdf>)

---

chum sowohl im Miet- als auch Eigentumssegment stattgefunden hat. Für befragte Bau-träger waren Ältere in den letzten Jahren eine wichtige Zielgruppe im Eigentumswoh-nungssegment in Bochum. Einzelne Befragte verzeichnen in der jüngeren Zeit eine Ver-schiebung der Nachfrage älterer Haushalte in Bochum vom Kauf- in das Mietsegment, was auch darauf zurückgeführt wird, dass ältere Haushalte sich mit fortschreitendem Alter nicht mehr um das Thema Eigentum kümmern möchten.

## **Ziel 6: Soziale Wohnraumförderung verstärken**

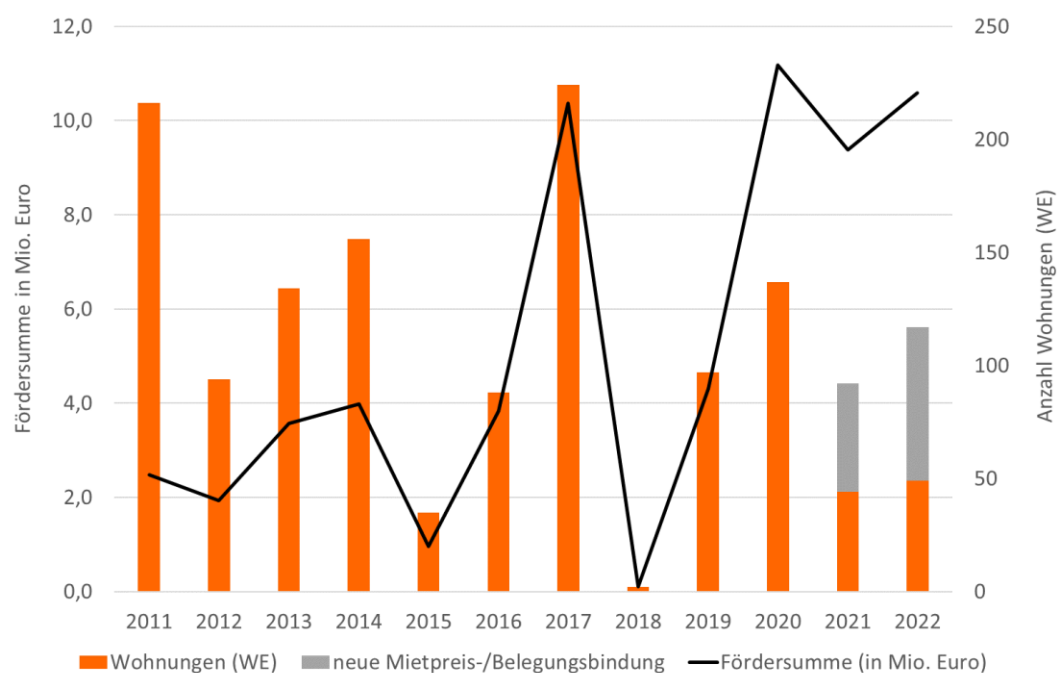
Im HKW 2017 ist als wohnungspolitisches Ziel formuliert, dass die Förderung des Neubaus mietpreisgünstiger Wohnungen – in kurzfristiger Perspektive jährlich 200 Wohnungen – intensiviert und bestehende preiswerte Wohnungen erhalten werden sollten.

### **Indikatoren**

Wie in Kapitel 3.1.1 dargestellt, sind die für geförderte Wohnungsbauprojekte seitens der Stadt Bochum abgerufenen Mittel der Landeswohnraumförderung nach Beschluss des HKW 2017 deutlich gestiegen (um das 2,4-fache), was auch darin begründet ist, dass Bo-chum ab dem Jahr 2019 vom Land NRW in die nächsthöhere Mietstufe 4 eingestuft wurde.

Ebenso ist auch die Zahl der bewilligten geförderten Wohnungen im Zeitablauf gestiegen, woran die im Rahmen des HKW 2017 vom Rat beschlossene Quotierung wesentlichen An-teil hatte. Nichtsdestotrotz wurde die im HKW 2017 formulierte Zielzahl von 200 geför-derten Wohnungen pro Jahr nicht erreicht (sofern man nur das Neubausegment betrach-tet). Nach Einschätzung der Stadt Bochum lag das daran, dass zum einen die Quotierung erst für Vorhaben ab 2020 galt und, zum anderen, der Mietstufenwechsel zu auch in an-deren Städten zu beobachtenden üblichen Verzögerungen führte (vgl. Kapitel 3.1.1). Auch die Corona-Pandemie hat zu einer Verlangsamung von Planungsprozessen für neue Wohnbauentwicklungen beigetragen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Neben der Förderung von mietpreisgebundenen Neubauwohnungen wurde auch die Be-standsförderung in Bochum intensiviert und leistete einen Beitrag zum Erhalt preiswerter Wohnungen. Lag die durchschnittliche Fördersumme zwischen 2011 und 2016 bei 2,8 Mio. Euro pro Jahr, so stieg sie zwischen 2017 und 2022 auf 7,6 Mio. Euro an und somit um den Faktor 2,7. In den Jahren 2021 und 2022 sind damit für insgesamt rund 120 zuvor freifinanzierte Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen generiert worden (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 29: Bestandsförderung in Bochum, 2011 - 2022**

Quelle: Stadt Bochum

empirica

### Wohnungsmarktakeure

Dass die Zielzahl von 200 geförderten Neubauwohnungen seit Beschluss des HKW 2017 nicht erreicht wurde, führen die befragten Wohnungsmarktakeure auf unterschiedliche Gründe zurück. Die Quotierung gilt nur für Flächen, auf denen neues Baurecht geschaffen wird (d.h. neuer oder geänderter Bebauungsplan) und davon gab es in den letzten Jahren zu wenige. Hier greifen dann auch die Hemmnisse, die generell dazu führten, dass insgesamt zu wenig gebaut wurde (vgl. auch das Ziel, 800 Wohnungen jedes Jahr neu zu bauen: zu wenige Flächen im Wohnbauflächenprogramm, gebremstes Agieren von Investoren aufgrund enormer Preissteigerungen, langsame Genehmigungsverfahren, politisches Bremsen neuer Baugebiete). Sofern für ein Vorhaben bereits Baurecht besteht, kann die Quotierung nicht angewendet werden. Hier kann die Stadt Bochum lediglich im Rahmen des Bauantrags- und Genehmigungsprozesses den Investoren vorschlagen, (auch) geförderte Wohnungen zu bauen. Letztlich trifft aber der Bauherr die Entscheidung. In dem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der weitaus größte Teil des geförderten Neubaus durch die VBW realisiert wird. Die freiwillige Inanspruchnahme von Mitteln für den geförderten Wohnungsbau beschränkt sich davon abgesehen auf wenige weitere Wohnungsmarktakeure. Unternehmen, die in den letzten Jahren nicht gefördert gebaut haben, begründen das mit einer im Vergleich mit freifinanziertem Wohnungsbau nicht ausreichenden Wirtschaftlichkeit durch die gedeckelte Miete und eine zu geringe Förderung. Auf § 34er-Flächen (dort greift die Quotierung nicht) haben in den letzten Jahren in Bochum auch häufig Bauträger Eigentumswohnungen gebaut und einzeln verkauft. Hierbei ist nach Aussage von Bauträgern die Landeswohnraumförderung keine Option, da die Zielgruppe der privaten Kapitalanleger (die einzelne Wohnungen kaufen) die Auflagen



---

(Mietpreis- und Belegungsbindung) nicht akzeptiert. Das bedeutet aber nicht, dass Bau-träger in Bochum nicht gefördert bauen. So haben in der Vergangenheit Bau-träger in Bo-chum geförderte Mietwohnungen gebaut und diese dann an institutionelle Bestandshal-ter veräußert. Befragte weisen auch auf die Rolle von Genossenschaften hin, die nicht alle gefördert bauen, die aber aufgrund ihres genossenschaftlichen Zwecks die Mietpreise dauerhafter stabil halten können. Es ist in den letzten Jahren für alle im Neubau tätigen Befragten immer schwieriger geworden, angesichts gestiegener Baupreise und jüngst steigender Zinsen günstige freifinanzierte Mietwohnungen zu bauen.

Beim Erhalt preiswerten Wohnraums in Bochum sind die Einschätzungen differenziert. Tlw. wird ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Bochum konstatiert. Es wird aber auch darauf hingewiesen, dass der im Vergleich mit privaten Wohnungsunternehmen günstigere Bestand in Bochum im Eigentum der VBW, der Genossenschaften und auch des Studierendenwerkes in den letzten Jahren wenigstens erhalten bzw. leicht ausgebaut wurde. Als Beispiele wurden die Aktivitäten der VBW angeführt, die im Jahr 2023 zum einen 283 größtenteils geförderte Wohnungen in Altenbochum und Werne sowie Bele-gungsrechte für 474 Wohnungen angekauft hat. Die VBW verfolgt die Strategie, dass 50% ihrer Neubauten und perspektivisch auch 50 % ihres Wohnungsbestandes öffentlich ge-fördert sein sollen. Im Hinblick auf die umzusetzende Energiewende im Gebäudebestand wird zudem auf den in den nächsten Jahren deutlicher werdenden Zielkonflikt hingewie-sen zwischen dem Erhalt bezahlbaren Wohnraums und der energetischen Modernisie-rung.

## **Ziele 7, 8 und 9: Entwicklung der Wohnungsbestände fördern – Quartiersent-wicklung unterstützen – Nachhaltige Entwicklung ermöglichen**

### **Inhalte**

Ziel 7: Mit dem HKW 2017 wurde als Ziel beschlossen, die Erneuerung des Wohnungsbe-standes in Bochum zu fördern und den kontinuierlichen Ausbau der energetischen Mo-dernisierung und der barrierearmen Anpassung der Wohnquartiere voranzutreiben.

Ziel 8: Als wohnungspolitisches Ziel wurde 2017 beschlossen, die Attraktivität und Lebens-qualität der Wohnquartiere durch Förderung von Quartiersentwicklung und Kooperation lokaler Akteure zu steigern.

Ziel 9: Das Ziel der nachhaltigen Entwicklung erfordert gemäß dem Beschluss des HKW im Jahr 2017 eine Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Ansprüche bei der Inanspruchnahme von Wohnbauflächen.

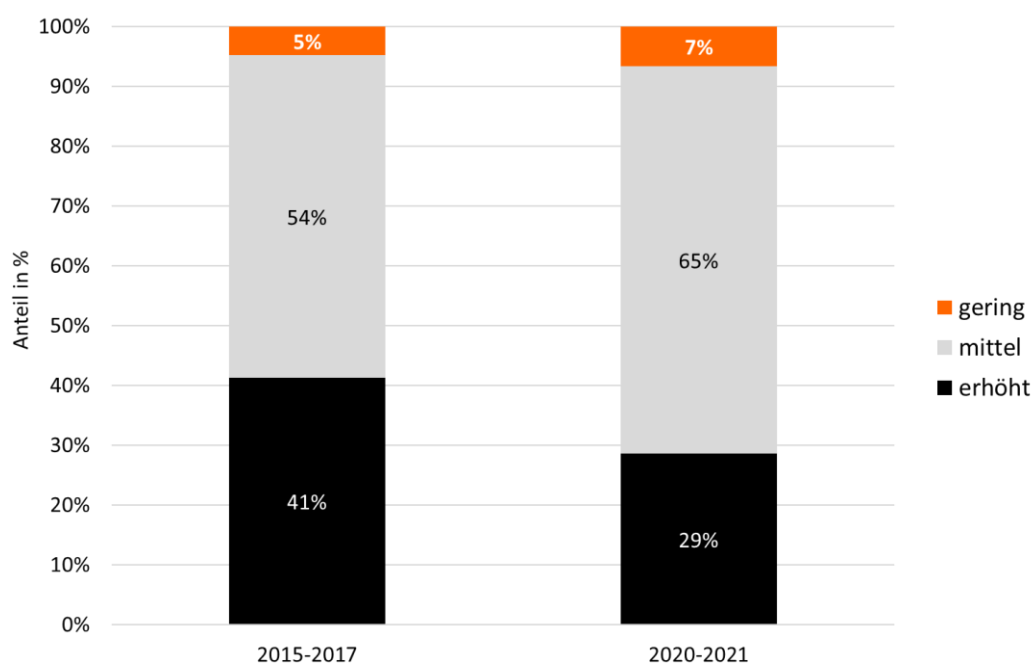
### **Indikatoren**

Die Bedeutung der energetischen Sanierung und eines altengerechten Umbaus als Maß-nahmen im Wohnungsbestand ist nach Einschätzung von Bochumer Wohnungsmarktexp-erten, die regelmäßig im Wohnungsmarktbarometer von der Stadt Bochum befragt wer-den, deutlich gestiegen. Gaben im Jahr 2018 nur 11 % der befragten Experten an, dass eine energetische Sanierung als Maßnahme im Bestand sehr wichtig ist, so lag der Anteil

beim letzten Wohnungsmarktbarometer im Jahr 2023 bei 67 %. Der entsprechende Anteil beim altengerechten Umbau stieg von 22 % im Jahr 2018 auf 40 % im Jahr 2023.<sup>28</sup>

Der Anteil der in Bochum angebotenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem erhöhten Energieverbrauch ist im Zeitablauf gesunken, zugunsten eines steigenden Anteils von Wohnungen mit einem mittleren Energieverbrauch (vgl. Abbildung 30). Das ist Ausdruck einer intensivierten energetischen Modernisierung im Bochumer Wohnungsbestand.

**Abbildung 30: Energieverbrauch angebotener Bestandswohnungen in Mehrfamilienhäusern in Bochum, 2015-2017 und 2020-2021**



Die Daten basieren auf den Energieverbräuchen (kWh/Jahr/m<sup>2</sup>), die Anbieter in den Wohnungsanzeigen angegeben haben. Die Zuordnung des Energieverbrauchs ist an den Stufen A+ bis H des Energieausweises orientiert (gering = A+, A, B; mittel = C, D, E; erhöht = F, G, H)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis VALUE Marktdaten)

empirica

In welchem Maß sich die barrierefreie Ausstattung im Wohnungsbestand im Zeitablauf bzw. nach Beschluss des HKW 2017 verändert hat, ist nicht klar. Zwar deutet die Auswertung von als barrierefrei inserierten Wohnungen in Bochum keine Veränderung im Zeitablauf an (vgl. Kapitel 0, Abbildung 55). Zwecks Validierung bleibt aber die Veröffentlichung der Ergebnisse des Mikrozensus 2022 für die Region Bochum im Hinblick auf die barrieregeduzierte Ausstattung des Wohnungsbestandes abzuwarten, so dass ein Vergleich mit dem Mikrozensus 2018 möglich ist.

<sup>28</sup> Stadt Bochum: Wohnungsmarktberichte 2018 und 2023 (2023er Barometer abrufbar unter [https://www.bochum.de/C125830C0042AB74/vwContentByKey/W2CY8E8M212BOCMDE/\\$File/Wohnungsmarktbarometer\\_2023\\_WEB.pdf](https://www.bochum.de/C125830C0042AB74/vwContentByKey/W2CY8E8M212BOCMDE/$File/Wohnungsmarktbarometer_2023_WEB.pdf))

---

Ein Beitrag zur Erreichung des wohnungspolitischen Ziels einer Entwicklung der Wohnungsbestände ist das kommunale Modernisierungsprogramm (vgl. Kapitel 3.1.5). Die seit 2020 bewilligten Maßnahmen fokussieren nicht nur auf einen Fassadenanstrich, sondern auch auf eine energetische Modernisierung (v.a. durch Austausch von Heizungsanlagen und den Austausch von Fenstern) und eine altersgerechte Anpassung durch den Abbau von Barrieren.

### **Wohnungsmarktakeure**

Die befragten Wohnungsmarktakeurinnen und -akteure haben größtenteils keine fundierte Einschätzung zur Erreichung der drei wohnungspolitischen Ziele 7, 8 und 9. Das liegt zum einen daran, dass die Ziele im HKW 2017 sehr allgemein und ohne konkrete zu überprüfende Unterziele formuliert sind. Zum anderen gibt es kaum Informationen und Daten, um die Zielerreichung auch nur ansatzweise zu überprüfen. Daher bleiben die Aussagen der Wohnungsmarktakeure in stärkerem Maß als bei den anderen Zielen vage. Plausibel ist, dass die Quartiersentwicklung und damit auch die Entwicklung der Wohnungsbestände vor allem davon abhängt, ob es im Quartier einen oder mehrere große Bestandshalter gibt oder nicht. So haben z.B. die VBW und Vonovia einzelne Bochumer Quartiere in den letzten Jahren ganzheitlich weiterentwickelt. Solche Projekte wurden intensiv von der Stadt Bochum begleitet und es flossen größtenteils auch Fördermittel in die Quartiere. Bei diesen Entwicklungen wird darauf geachtet, Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen; tlw. ist die Vergabe von Fördermitteln daran gekoppelt. Der in den letzten Jahren begonnene Prozess wird sich zukünftig beschleunigen, zum einen aufgrund des generellen Ziels der Klimaneutralität bis 2045. Zum anderen haben Stadt und größere Bestandshalter auf dem Bochumer Wärmegipfel Anfang 2023 vereinbart, im Rahmen der „Bochumer Wärmewende“ enger zusammenzurücken, um die im Rahmen der kommunalen Nachhaltigkeitsstrategie gesteckten Klimaziele zu erreichen. Hier betonen befragte Akteure auch das hohe Engagement der Stadt Bochum. Herausfordernd sind die aus Klimawandel und Energiewende erwachsenden Aufgaben vor allem für die vielen privaten Klein- und Einzeleigentümer, von denen in den letzten Jahren immerhin ein kleiner Teil durch das kommunale Modernisierungsprogramm erreicht wurde und Bestände mit Zuschuss aus dem Förderprogramm energetisch und/oder altersgerecht weiterentwickeln konnte. Angesichts der veränderten Vorschriften zur Energieversorgung und Energieeffizienz und den damit verbundenen enormen Kosten, die auf die privaten Eigentümer in den nächsten Jahren zukommen werden, weisen befragte Akteure auf diese Herausforderung als zu bewältigende Mammut-Aufgabe hin.

### **Ziel 10: Gutes Miteinander befördern**

Das wohnungspolitische Ziel einer Steigerung der Wohnzufriedenheit der Bochumer Bevölkerung sollte durch verbesserte Rahmenbedingungen für Integration, Inklusion und gesundes Wohnen erreicht werden.

### **Wohnungsmarktakeure**

Auch bei diesem wohnungspolitischen Ziel des HKW 2017 haben die Wohnungsmarktakeure aufgrund des nur allgemein formulierten Ziels kaum konkrete Einschätzungen zur Zielerreichung. Unabhängig davon wird das Ziel als sinnvoll bewertet und das Engagement der Stadt Bochum im Hinblick auf gesundes Wohnen und Seniorengerechtigkeit werden unterstrichen. Aktivitäten der Stadt Bochum, die Inklusion voranzutreiben, werden eher als selten eingeschätzt, allerdings ohne dass die befragten Akteure, die dazu etwas sagten,

---

dies näher beschreiben können. Im Hinblick auf die soziale Mischung wird gefragt, welchen Einfluss die Stadt Bochum überhaupt darauf haben kann. Hier haben die Wohnungsunternehmen durch ihre Belegungspraxis sehr viel größeren Einfluss. Nichtsdestotrotz werden die Aktivitäten der Stadt Bochum im Hinblick darauf, dass sozialer Wohnungsbau überall in der Stadt stattfindet und eine gezielte Berücksichtigung spezieller Wohnkonzepte als Beiträge zur sozialen Mischung gesehen.

### **Ziel 11: Gemeinsamen Prozess fortführen**

Die Umsetzung des HKW 2017 sollte in einem gemeinsamen Prozess realisiert werden. Im Kern dieses wohnungspolitischen Ziels steht eine Vereinbarung von Wohnungsmarktakteuren, Politik und Verwaltung und ein gemeinsames Arbeiten an der Erreichung der übrigen im HKW 2017 formulierten wohnungspolitischen Ziele.

#### **Wohnungsmarktakteure**

Wie in Kapitel 3.1.8 dargestellt, wurde das Ziel, dass die Wohnungsmarktakteure, Politik und Verwaltung eine gemeinsam getragene Vereinbarung treffen, mit Unterzeichnung der Vereinbarung der Allianz für Wohnen im Mai 2021 erreicht. Über die Bewertung des gemeinsamen Arbeitens an der Erreichung der im HKW 2017 genannten wohnungspolitischen Ziele gibt es unterschiedliche Meinungen der Teilnehmenden der Allianz für Wohnen. Positiv unterstrichen werden das regelmäßige Netzwerken und der Austausch der Akteure. Hinterfragt wird die Umsetzungsorientierung in der Allianz für Wohnen.

### **3.3.3 Fazit zur Zielerreichung**

Das Fazit zur Zielerreichung der wohnungspolitischen Ziele des HKW 2017 muss gemischt ausfallen:

- In einer sehr engen Perspektive und bezogen auf die einzigen wenigen quantitativen Zielformulierungen im HKW 2017, d.h. 800 WE pro Jahr insgesamt in Bochum fertigzustellen und davon 200 geförderte Wohnungen, sind die beiden Ziele nicht erreicht worden. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass sowohl insgesamt als auch im geförderten Neubau hohe prozentuale Zuwächse erreicht werden konnten. Allein diese Zuwächse sind uneingeschränkt positiv zu bewerten.
- Was die Bewertung der Zielerreichung schwierig macht, ist, dass die wohnungspolitischen Ziele im HKW 2017 größtenteils unkonkret formuliert waren. So ist z.B. die Beantwortung der Frage, ob und in welchem Maß das Ziel „Nachhaltige Entwicklung ermöglichen“ mit den Maßnahmen des HKW 2017 erreicht wurde, eigentlich nicht zu beantworten. Hierfür wäre es erforderlich gewesen, messbare Indikatoren für dieses Ziel zu definieren. Dies stellt sich bei derart breit formulierten Zielen/Querschnittsthemen allerdings grundsätzlich schwierig dar.
- Auch wenn die wohnungspolitischen Ziele des HKW 2017 zumeist unkonkret formuliert waren, kann es nur eingeschränkt gelingen, eine vollständige Messbarkeit herzustellen, um somit den Beitrag der Maßnahmen eines HKW zu messen. Besteht der Anspruch eines HKW auch darin, möglichst breit getragene strategische wohnungspolitische Ziele zu formulieren, dann bleiben diese (wie auch in anderen thematischen Entwicklungskonzepten) immer relativ allgemein (und damit

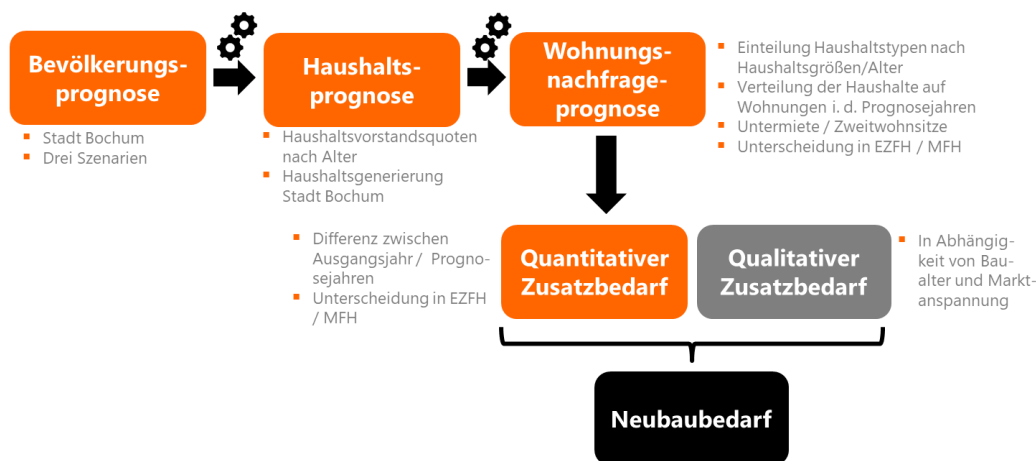
auch konsensfähig). Hinzu kommt, dass die Zielerreichung strategischer wohnungspolitischer Ziele von vielen Faktoren abhängt, die nicht alle mit einem HKW beeinflussbar sind und die allenfalls Gegenstand einer sehr viel umfangreicheren Untersuchung sein könnten (, die allerdings nicht im Rahmen der vorliegenden Evaluation und Fortschreibung des HKW zu leisten ist).

## 4. Prognose des zukünftigen Wohnungsbedarfs

### 4.1 Vorgehen

Die Abschätzung des zukünftigen Neubaubedarfs in Bochum basiert auf einem Komponenten-Modell, dessen Bausteine in Abbildung 31 dargestellt sind.

**Abbildung 31: Methodik zur Ermittlung des Neubaubedarfs in Bochum**



Quelle: eigene Darstellung

empirica

### 4.2 Bevölkerungsprognose in drei Szenarien

#### 4.2.1 Drei mögliche Pfade der Bevölkerungsentwicklung

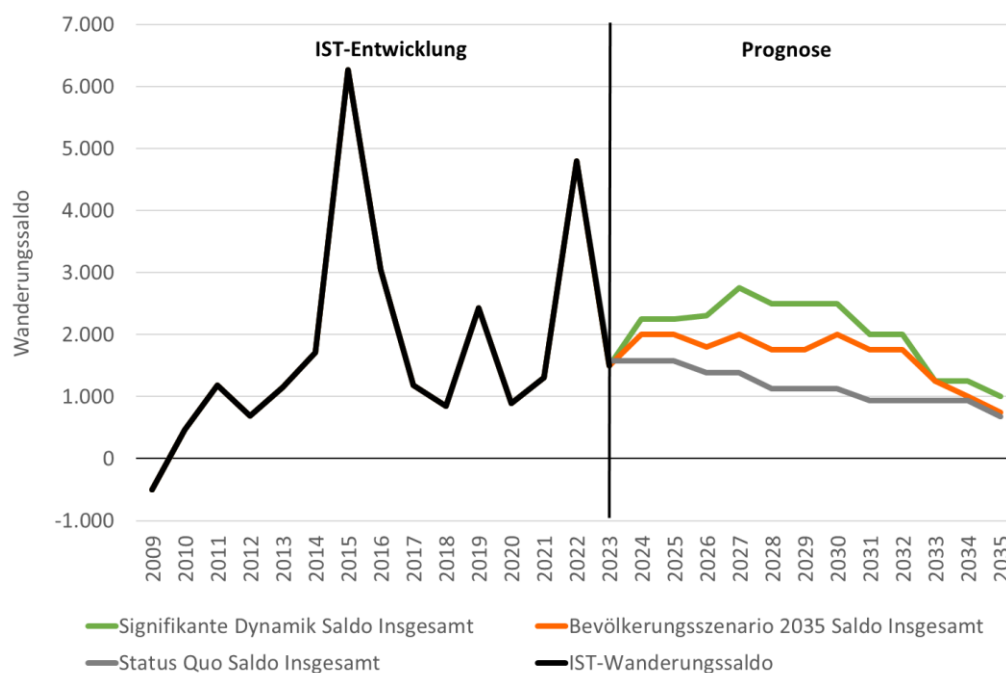
Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bochum hängt von vielen Einflussfaktoren ab. Wie viele Geburten gibt es und wie viele Sterbefälle? Wie viele Menschen ziehen nach Bochum und wie viele verlassen die Stadt auch wieder, z.B. weil sie andernorts einen Arbeitsplatz gefunden haben? Da diese Faktoren keineswegs klar sind für die Zukunft, hat die Stadt Bochum drei Szenarien der möglichen Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren berechnet.

- Status-Quo: Alles entwickelt sich so wie in den letzten Jahren
- Bevölkerungsszenario 2035: Der Bochumer Arbeitsmarkt profitiert von einer stärkeren Auslandszuwanderung
- Signifikante Dynamik: Zusätzlich kann die Stadt Bochum ihre Anziehungskraft für junge Menschen deutlich erhöhen

Basierend auf einer Analyse der natürlichen Entwicklung und des Wanderungsverhaltens in Bochum in den letzten Jahren hat die Stadt Bochum in Abstimmung mit dem Auftragnehmer die Parameter in den drei Szenarien gesetzt. Die Annahmen zu den Wanderungssalden sind dargestellt in Abbildung 32.

In keinem Szenario sind zukünftige Flüchtlingszuwanderungen (aufgrund von Krisen u.ä.) enthalten, da diese in den letzten Jahren in unregelmäßigen Abständen und unterschiedlichen Volumina und Strukturen stattfanden und hieraus kein Trend für Bevölkerungsszenarien ableitbar ist.

**Abbildung 32: Wanderungssalden in den drei Bevölkerungs-Szenarien in Bochum**



Quelle: eigene Darstellung nach Daten der Stadt Bochum

empirica

## 4.2.2 Aspekte der natürlichen Entwicklung und des Wanderungsverhaltens in den drei Szenarien

### Trends bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung

#### *Geburtenziffer vermutlich weiterhin stabil*

Von 2010 bis 2013 wurden in Bochum durchschnittlich knapp 2.700 Kinder geboren. Seitdem ist das durchschnittliche Niveau deutlich höher und lag bei 3.100 Kindern zwischen 2014 und 2017 und 3.250 Kindern in den letzten 4 Jahren.

Hier haben sich mehrere Faktoren überlagert. Erstens leben derzeit in Bochum mehr Frauen im gebärfähigen Alter als in der Vergangenheit. Zweitens hat die Zuwanderung von Schutzberechtigten gerade in den Jahren 2016-2018 zu stark erhöhten Geburtenzahlen geführt. Drittens ist auch die Geburtenziffer bei deutschen Müttern in den letzten Jahren auf einem höheren Niveau als zu Beginn des Jahrzehnts gewesen. Zudem hat die Corona-Pandemie Deutschlandweit zu einem moderaten Anstieg der Geburtenziffern geführt, der sich aber nach aktuellem Erkenntnisstand nicht verstetigen wird.

Es sollte daher aus heutiger Sicht nicht von einem weiteren Anstieg der (altersspezifischen) Geburtenziffern ausgegangen werden, sondern der Durchschnitt aus einem Stützzeitraum in der Vergangenheit zugrunde gelegt werden. Wichtig ist die getrennte Modellierung von ausländischen und deutschen Geburten, um das stark unterschiedliche Niveau bei den Geburtenraten (fast 40 % niedriger bei deutschen Müttern) zu berücksichtigen. Selbstverständlich müssen die Geburten nicht notwendigerweise auch getrennt ausgewiesen werden.

### ***Mortalität in Bochum ähnlich wie in Nordrhein-Westfalen***

Seit 2005 sterben in Bochum jährlich durchschnittlich ca. 4.500 Personen. Es ist kein nennenswerter Trend erkennbar, Bochum unterscheidet sich hier gegenüber der landesweiten (+18 % Sterbefälle seit 2005) bzw. der bundesweiten (+ 23 % Sterbefälle) Entwicklung. Diese Entwicklung ist aber Folge davon, dass in Bochum weniger sehr alte Menschen mit sehr hoher Sterbewahrscheinlichkeit wohnen als in Nordrhein-Westfalen oder Deutschland. Die Mortalitätsziffern an sich scheinen jedoch nicht sehr stark abzuweichen.

Bei der Modellierung der Mortalitätsraten für die Zukunft sollten daher keine Bochum-spezifischen Faktoren miteinbezogen werden. Allerdings ist die ansteigende Lebenserwartung insgesamt zu berücksichtigen analog zu den Annahmen in der 15. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bundes und der Länder<sup>29</sup>.

Die hohen Sterbezahlen im Jahr 2021 (fast 4.700 Sterbefälle) sind vermutlich auf die Corona-Pandemie zurückzuführen, und sollten ein einmaliger Anstieg sein. Daher sollte das Jahr 2021 nicht mit in den Stützzeitraum aufgenommen werden. In den nächsten Jahren wird die Zahl der Sterbefälle gering sein, weil viele Personen mit hoher Sterbewahrscheinlichkeit in den nächsten Jahren bereits „frühzeitig“ in der Pandemie verstorben sind.

### **Wanderungen im Status-Quo-Szenario**

Im Status-Quo-Szenario wird davon ausgegangen, dass die relative Attraktivität von Bochum als Wohnstandort unverändert bleibt. Auch Makrophänomene wie die Auslandszuwanderung nach Deutschland verändern sich nicht.

Die zukünftigen Wanderungsniveaus sind daher sehr ähnlich zu den Ist-Zahlen. Auch zuletzt war die Bochumer Wanderungsbilanz abgesehen von Sonderereignissen (Geflüchtete 2015, Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg) bemerkenswert stabil.

Einzigster Faktor für Veränderung bei der Zuwanderung sind veränderte Kohortengrößen in den Herkunftsgebieten. Knapp ein Drittel aller Zuwandernden nach Bochum sind in der hochmobilen Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen (was allerdings nicht Bochum-spezifisch, sondern in vielen Großstädten zu beobachten ist). Diese Altersgruppe wird Deutschlandweit in den nächsten Jahren deutlich kleiner sein als zuletzt, wie aktuelle Prognosen auf Bundes- und Länderebenen zeigen. Dies wird sich durch eine verringerte Zuwanderung von Deutschen nach Bochum bemerkbar machen und mit erhöhter Wahrscheinlichkeit auch durch verringerte Studienanfängerzahlen.

---

<sup>29</sup> In der moderaten Variante wird ausgehend von der Sterbetafel 2017/2019 bis 2070 von einem Anstieg der Lebenserwartung bei Geburt um 6,0 Jahre auf 84,6 Jahre bei Männern und 4,8 Jahren auf 88,2 Jahre bei Frauen ausgegangen.



---

Dem bundesweiten Trend folgend wird es auch weniger Bochumer in dieser Altersgruppe geben. Gleichzeitig wird die Zahl der Einwohner in der Gruppe zwischen 30 und 45 Jahren, die in Bochum mit 27 % die meisten Fortzüge stellen, noch vergleichsweise hoch sein. Daher dürften die Fortzüge aus Bochum von deutschen Personen im Prognosezeitraum nicht so stark absinken wie die Zuzüge.

Implizit angenommen wird in diesem Szenario, dass sich die Struktur der Bildungswanderung im Vergleich zur Vergangenheit nicht ändert. Durch die Corona-Pandemie und die zwischenzeitliche Einführung von Online-Vorlesungen hat sich der Universitätsalltag vorübergehend geändert. Es ist derzeit nicht absehbar, wie nachhaltig diese Veränderungen sind. An den meisten Universitäten ist überwiegend wieder Präsenzlehre eingeführt worden. Es ist daher davon auszugehen, dass Wohn- und Studienort nicht in größerem Maße auseinanderfallen werden als in der Vergangenheit. Sowieso sollte Bochum als Universitätsstandort im hochverdichteten Ruhrgebiet eine Sonderstellung innehaben, vermutlich gibt es hier deutlich mehr „Heimschläfer“ als in Studentenstädten mit dünn besiedeltem Umfeld und überregionalerem Einzugsgebiet (Münster, Tübingen, Passau, Göttingen). Onlinelehre dürfte daher in Bochum auch einen kleineren Effekt haben.

Bei der Wanderung von ausländischen Personen wird aus den eingangs dargestellten Gründen davon ausgegangen, dass keine Episoden von Fluchtzuwanderung vergleichbar zu 2015 auftreten. Als Stützzeitraum für die Wanderung wird daher der Durchschnitt der Jahre 2014 und 2017-2019 bei der Zuwanderung und der Durchschnitt von 2014 und 2019 bei der Fortwanderung angesetzt. Somit werden neben der Zuwanderung 2015 und 2016 auch die Corona-Pandemie ausgeklammert und dass erhöhte Fortzugsniveau auch noch 2017 und 2018 als Folge von Sekundärwanderungen (siehe auch weiter unten separat zu Fluchtzuwanderung aus der Ukraine). Im Prognosezeitraum sollten die Fortzüge von ausländischen Personen leicht ansteigen, weil in der Vergangenheit sehr viele ausländische Personen zugezogen sind. Erfahrungsgemäß erhöhen sich dann zeitverzögert die Fortzugszahlen.

### **Wanderungen im Bevölkerungsszenario 2035**

In diesem Szenario wird davon ausgegangen, dass aufgrund des allseits wahrnehmbaren Fachkräftemangels (der eigentlich ein genereller Mitarbeitermangel ist) die Akzeptanz in Deutschland für verstärkte Zuwanderung höher ist als bislang. An mehreren Stellen wurde das Einwanderungs- und Aufenthaltsrecht erheblich flexibilisiert, um Zuwanderung zu erleichtern. Die Zuwanderung aus Süd- und Osteuropa bleibt trotz kleiner werdender Kohorten in den Herkunftsländern hoch, gleichzeitig haben sich neue Zuwanderungsländer mit sehr großem Bevölkerungspotential (Indien, Philippinen und sonstiges Südostasien) herausgebildet. Die Auslandszuwanderung nach Deutschland wird in Zukunft im Ergebnis sehr wahrscheinlich auf einem höheren Niveau liegen als zuletzt. Das spiegeln auch die Annahmen der statistischen Ämter bei der 15. koordinierten Bevölkerungsprognose auf der Bundesebene wieder.

Die Empirie zeigt, dass bei den Zuwanderungsentscheidungen Arbeitsmarktaspekte nicht zwingend die größte Rolle spielen, zumal mittlerweile fast flächendeckend Arbeitskräfte dringend benötigt werden. Wichtiger für die Zuwandernden sind verfügbare und bezahlbare Wohnungen, Anknüpfungspunkte am Ankunftsort und ein Willkommensklima. Hier besitzt das Ruhrgebiet als Metropolregion mit vergleichbar günstigem Wohnraum (Bochum liegt bei der Quadratmetermiete auf Platz 72 aller 89 westdeutschen kreisfreien

---

Städte) und einer jahrhundertelangen Migrationsgeschichte einen Vorteil im Wettbewerb der Kommunen.

Im Bevölkerungsszenario 2035 wird davon ausgegangen, dass Bochum überproportional von einer steigenden Auslandszuwanderung profitiert. Dies äußert sich in einer erhöhten Zuwanderung aus dem Ausland, die gegen Ende des Zeitraums auch zu leicht erhöhtem Fortzug führt. Voraussetzung für dieses Szenario ist, dass Bochum die Ressourcen bei der Integration von Zuwandernden nutzt und weiterhin vergleichsweise viel Wohnraum verfügbar ist.

### **Wanderungen im Szenario „Signifikante Dynamik“**

In diesem Szenario wird (wie in den beiden anderen Szenarien ebenso) angenommen, dass die hochmobilen Alterskohorten der 18- bis 25-Jährigen in Deutschland in den nächsten Jahren wieder deutlich kleiner sind als zuletzt. Zwischen 2007 und 2013 war diese Altersgruppe ebenfalls schon einmal deutlich geschrumpft. Damals hatten die kleineren Kohorten dazu geführt, dass sich die verbliebenen jungen Erwachsenen deutlich stärker als zuvor auf einzelne Städte konzentriert und sich Schwarmstädte herausgebildet haben.

Das Ruhrgebiet konnte im Zuge dieser Entwicklung damals kaum hinzugewinnen. Nun sind die Karten aber neu gemischt, weil die damaligen Schwarmstandorte mittlerweile so teuer sind, dass sie nun deutlich weniger aufnahmefähig und attraktiv sein dürften. In Berlin und Stuttgart lässt sich beispielsweise konkret zeigen, dass die hohen Preise nicht nur zu verstärkter Suburbanisierung, sondern auch zu verringerter Zuwanderung aus dem Umland und der Großregion führt.

Sollte sich in den nächsten Jahren im Zuge schrumpfender Kohorten wieder eine stärkere Konzentration auf einzelne Standorte einstellen, könnte Bochum davon deutlich mehr profitieren als zuvor. Es handelt sich hierbei nicht um Bildungswanderung im engen Sinne. Die hiesige Hochschullandschaft ist nur eine notwendige, aber keine hinreichende Bedingung für eine verstärkte Schwarmstadtfunktion von Bochum. Wichtiger ist die Gruppe der jungen Berufstarter und Berufswechsler. Gerade für diese Gruppe ist ein möglichst attraktives urbanes Umfeld von Bedeutung. Hinzu kommen eine notwendige gute Verkehrsanbindung und ein ausreichendes Wohnungsangebot. Die Chance für Bochum und für andere Großstädte im Ruhrgebiet ist in diesem Kontext umso höher, je knapper die Wohnungsmärkte in den „klassischen“ Schwarmstädten bleiben. Bei einer solchen relativen Attraktivitätssteigerung von Bochum ist auch von einer relativ hohen Zuwanderung von Menschen aus dem Ausland wie im Szenario mit moderater Dynamik auszugehen.

### **Aktuelle und zukünftige Entwicklung der Schutzsuchenden**

Die Zuwanderung von Schutzsuchenden ist schwierig zu prognostizieren, weil sie meistens von einmaligen und überraschenden Ereignissen ausgelöst wird. Das zeigt auch die Zuwanderung von Ukrainern als Ergebnis des russischen Angriffskrieges ab Februar 2022, der noch im Januar als unwahrscheinlich angesehen wurde.

Es ist schwierig abzusehen, wie sich die Zahl der ukrainischen Schutzsuchenden entwickelt. Vermutlich dürfte die Zahl der ukrainischen Haushalte nicht mehr sehr viel weiter steigen, weil selbst jetzt im tiefsten Winter und bei erheblichen Angriffen auf die ukrainische Infrastruktur kein weiterer Zuzug nach Deutschland zu verzeichnen ist. Eine erneute Eskalation der Kriegshandlungen könnte das Bild natürlich verändern. Aber Stand jetzt

dürfte hauptsächlich Familiennachzug von ukrainischen Männern zu weiterem Zuzug führen, falls in der nahen oder fernen Zukunft das Ausreiseverbot aufgehoben wird. Dadurch sollte aber die Zahl der ukrainischen Haushalte nicht weiter steigen.

Auch die Binnenmobilität der Schutzsuchenden innerhalb Deutschlands ist nur noch sehr gering. Dies ist unter anderem auch der Fall, weil die Ukrainer jetzt ebenfalls unter die Wohnsitzregelung fallen, die Sekundärmigration einschränkt.

Die größere Unsicherheit geht eher davon aus, wann und in welchem Umfang es zu Rückwanderungsbewegungen in die Ukraine kommt. Laut aktueller Zahlen aus einer repräsentativen Befragung von mehreren Instituten<sup>30</sup> möchten 37 % der Geflüchteten für immer oder mehrere Jahre in Deutschland bleiben, 34 % bis Kriegsende und 27 % sind unentschieden. Nur 2 % wollen sicher innerhalb eines Jahres ausreisen. Demnach kann davon ausgegangen werden, sofern sich die unentschiedenen Geflüchteten hälftig entscheiden, dass knapp 50 % der ukrainischen Schutzsuchenden mittelfristig in Deutschland bleiben werden.

Vermutlich ist die zusätzliche Wohnungsnachfrage der Schutzsuchenden trotz dieser hohen Bleibequote quantitativ gering. Schon heute wohnen laut der oben angeführten Befragung 74 % der Schutzsuchenden bereits in einer privaten Unterkunft. 60 % dieser Gruppe wohnt dort nur mit dem eigenen Haushalt, ist also bereits vollständig in den Wohnungsmarkt integriert. Gerade Schutzsuchende, die bereits sehr gut in den Wohnungsmarkt integriert sind, dürften überdurchschnittliche Bleibeabsichten hegen. Somit dürfte ein Großteil der Wohnungsnachfrage durch ukrainische Schutzberechtigte zumindest Deutschlandweit bereits vom regulären Marktgeschehen abgedeckt worden sein. Natürlich kann es hierbei aber regionale Unterschiede geben.

In den drei Bevölkerungsszenarien der Stadt Bochum wird aus den eingangs dargestellten Gründen nicht von sehr großen Zuzugsepisoden von Schutzsuchenden ausgegangen. Natürlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch in Zukunft viele Schutzsuchende kommen. Doch der sehr hohe Zuzug in den Jahren 2015 und 2016 ins Ruhrgebiet und nach Bochum ist auch die Folge davon, dass damals die Sekundärmigration von Schutzsuchenden nach Anerkennung des Schutzstatus noch nicht geregelt war. Durch Einführung der Wohnsitzregelung ist der Zuzug ins Ruhrgebiet wesentlich verringert worden. Selbst wenn also nochmal so viele Schutzsuchende nach Deutschland kommen wie im Jahr 2015, sollte dies in weit geringerem Ausmaß zu Zuzug nach Bochum führen.

### 4.2.3 Ergebnisse

Im Ergebnis der drei Szenarien gibt es unterschiedliche demografische Verläufe (vgl. Abbildung 33). Der stärkste Bevölkerungszuwachs ist im Szenario „Signifikante Dynamik“ zu erwarten. In diesem Szenario liegt der Zuwachs bei +2,5 %, so dass im Jahr 2035 rund 382.000 Personen in Bochum wohnen werden. Das erfordert einen über dem bisherigen Trend liegenden Zuzug junger Menschen nach Bochum. Gelingt dies nicht in dem Maße, dann ist eher eine Entwicklung zu erwarten, wie sie im Bevölkerungsszenario 2035 aufgezeigt wird. Danach wächst die Bevölkerungszahl von Bochum um rund 1,1 % auf 377.000 Einwohner im Jahr 2035. Setzt sich lediglich der Wanderungstrend der letzten Jahre in

---

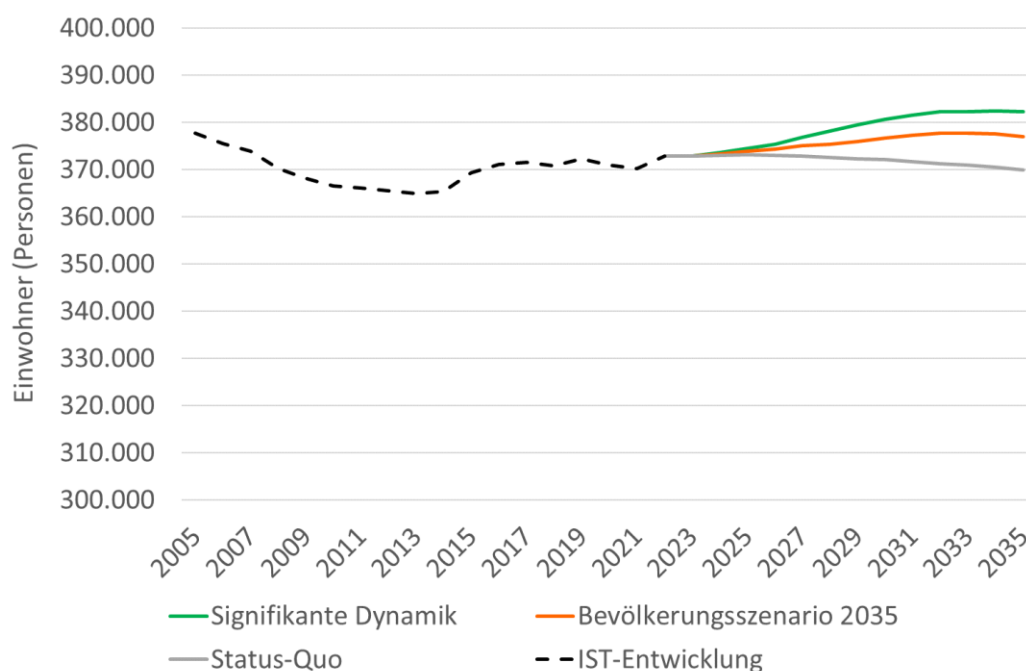
<sup>30</sup> [https://www.bib.bund.de/Publikation/2022/pdf/Gefluechtete-aus-der-Ukraine-in-Deutschland-Flucht-Ankunft-und-Leben.pdf;jsessionid=9EC8F8F7AB319A89A8AF2C7278248F83.intranet232?\\_\\_blob=publicationFile&v=5](https://www.bib.bund.de/Publikation/2022/pdf/Gefluechtete-aus-der-Ukraine-in-Deutschland-Flucht-Ankunft-und-Leben.pdf;jsessionid=9EC8F8F7AB319A89A8AF2C7278248F83.intranet232?__blob=publicationFile&v=5)

Bochum fort, dann ist zu erwarten, dass die Bevölkerungszahl in Bochum bis zum Jahr 2035 um 0,8 % auf dann knapp 370.000 Personen zurückgeht.

Die Stadt Bochum verfolgt für die künftige Entwicklung das Bevölkerungsszenario 2035. Dieses entspricht dem in der Bochum Strategie definierten Ziel eines moderaten Wachstums.<sup>31</sup>

Im Kontext einer wachsenden Bevölkerungszahl im Bevölkerungsszenario 2035 gewinnen mit Ausnahme der 50- bis unter 65-Jährigen alle Altersgruppen Einwohner hinzu (vgl. Abbildung 34).

**Abbildung 33: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Bochum in drei Szenarien, 2022 bis 2035**

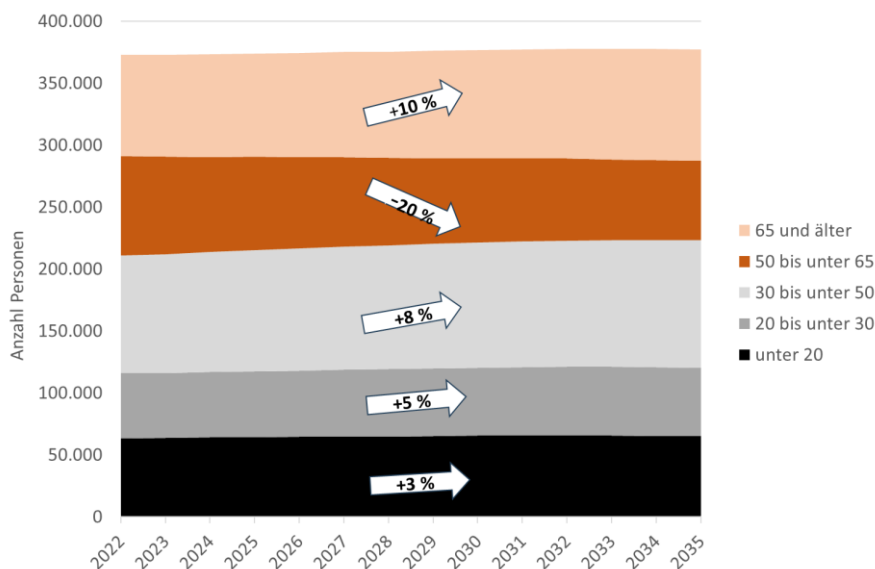


Quelle: eigene Darstellung nach Daten der Stadt Bochum

empirica

<sup>31</sup> Die Bochum Strategie ist der gesamtstädtische Handlungsrahmen der Stadt Bochum: der Kompass, der den Weg zu einer positiven sozialen, wirtschaftlichen, demografischen und ökologischen Entwicklung Bochums weisen soll. Ziel ist es, die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger zu sichern und weiter zu verbessern. Weitere Infos: [Die Bochum Strategie | Stadt Bochum](#)

**Abbildung 34: Bevölkerung nach Altersgruppen im Bevölkerungsszenario 2035 in Bochum, 2022 - 2035**



Quelle: eigene Darstellung nach Daten der Stadt Bochum

empirica

### 4.3 Nachfragegruppen und ihre Wohnbedarfe

#### 4.3.1 Bildung von Haushaltstypen

Grundlage für die Haushaltsprognose ist die Bildung von Haushaltstypen. Die Haushaltstypen gehen dabei aus der Haushaltsstruktur hervor, die in dem Haushaltsgenerierungsverfahren des Statistischen Informations-Systems der Stadt Bochum (BOStatIS) ermittelt wird. Bei der Bildung der Haushalte wurde auch das Alter des Haushaltsvorstandes berücksichtigt (vgl. Abbildung 35). Die Anteile der Typen sind in Abbildung 36 dargestellt.

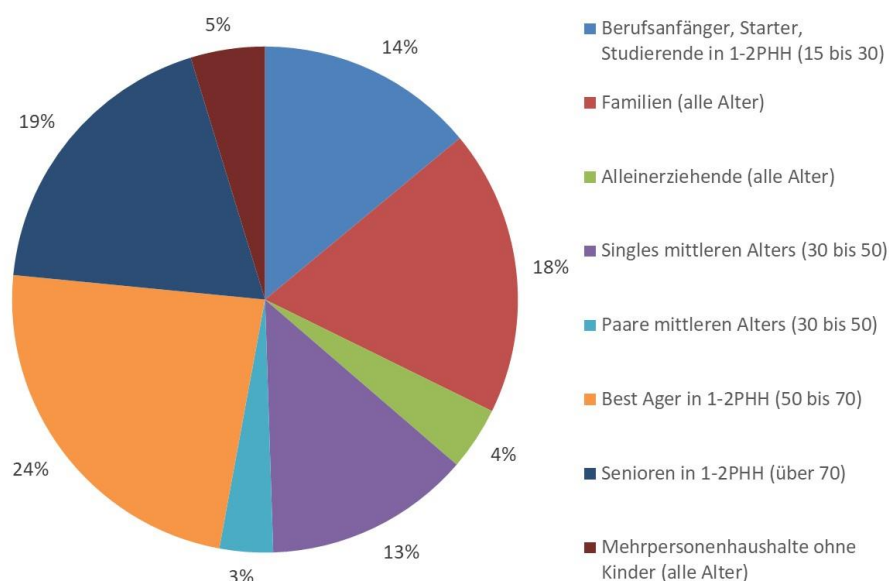
**Abbildung 35: Kriterien für die Bildung von Haushaltstypen in Bochum**

Alter der Bezugsperson	Einpersonenhaushalt	Ehepaar/Lebensgemeinschaft, kein Kind, keine weitere Person	Ehepaar/Lebensgemeinschaft, kein Kind, mindestens eine weitere Person	Ehepaar/Lebensgemeinschaft, mindestens ein Kind, keine weitere Person	Ehepaar/Lebensgemeinschaft, mindestens ein Kind, mindestens eine weitere Person	Bezugsperson ohne ehelichen oder nichtehelichen Partner, mindestens ein Kind, keine oder mind. eine weitere Person	Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Paar und ohne Kind(er)
15 bis 20 20 bis 25 25 bis 30	Starter, Berufseinsteiger (1+2 PHH)		Familien			Alleinerziehende	Starter, Berufseinsteiger (3+ PHH)
30 bis 35 35 bis 40 40 bis 45 45 bis 50	Singles mittleren Alters	Paare mittleren Alters					Mittelalter Haushalt (3+ PHH)
50 bis 55 55 bis 60 60 bis 65 65 bis 70	Best Ager (1+2 PHH)						Senioren Haushalt (3+ PHH)
70 bis 75 75 bis 80 80 bis 85 85 u.mehr	Senioren (1+2 PHH)						

Quelle: BOStatIS, eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 36: Haushaltstypen und ihr Anteil an Gesamtbevölkerung in Bochum, 2022**



In Klammern: die Altersjahre der Haushaltstypen  
Quelle: BOStatIS, eigene Darstellung

empirica

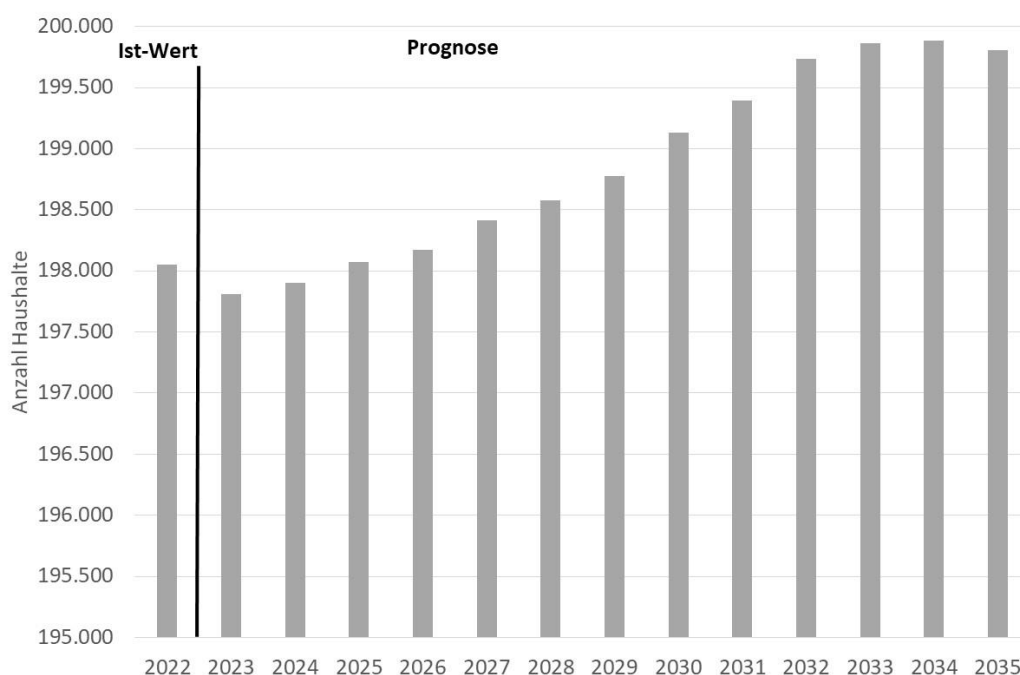
### 4.3.2 Überblick: Zukünftige Entwicklung der Haushaltstypen

Die Haushaltsprognose wird berechnet, indem die in der Bochumer Bevölkerungsprognose prognostizierte Personenzahl (Bevölkerungsszenario 2035) in jeder Altersgruppe durch die jeweilige Haushaltsvorstandsquote geteilt wurde. Die Haushaltsvorstandsquote ist immer die Zahl der Haushalte pro Einwohner, also der Kehrwert der Haushaltsgröße.<sup>32</sup> Ein Beispiel: im Jahr 2022 leben in der Altersgruppe der 35 bis unter 40 Jahre insgesamt 24.500 Personen in Bochum. Die Menschen in dieser Altersgruppe stehen insgesamt 15.200 Haushalten vor, die Haushaltsvorstandsquote in dieser Altersgruppe beträgt also 62 %.

Diese Haushaltsvorstandsquote wird auch in Zukunft immer zugrunde gelegt, um zu berechnen, wie viele Haushalte die 35- bis 40-Jährigen bilden. Analog wird für alle anderen Altersgruppen verfahren. Dieses Vorgehen ist wesentlich genauer als die pauschale Setzung einer Haushaltsgröße, weil durch die Verwendung von altersspezifischen Haushaltsvorstandsquoten berücksichtigt wird, dass sich Haushaltsstrukturen an den demografischen Wandel anpassen.

Im Jahr 2022 gab es in Bochum rund 198.000 Haushalte. Diese Zahl wird nach der Haushaltsprognose bis zum Jahr 2035 steigen (vgl. Abbildung 37).

<sup>32</sup> Die Haushaltsvorstandsquote wurde anhand der Daten der Stadt Bochum ermittelt.

**Abbildung 37: Haushaltsentwicklung der Stadt Bochum, 2022-2035**

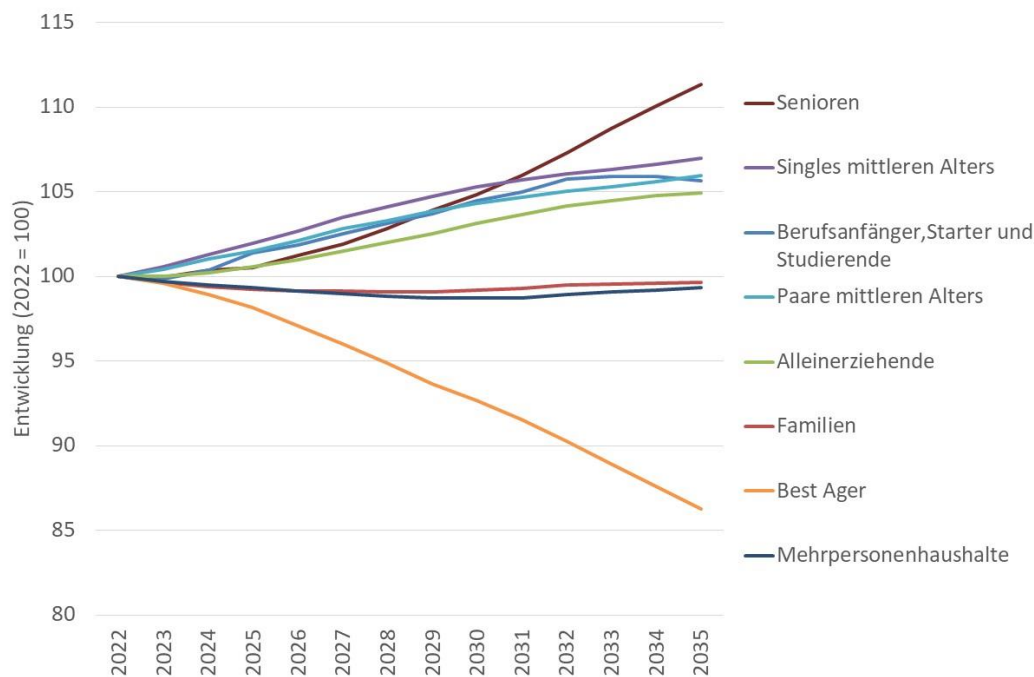
Quelle: BOStatIS, eigene Darstellung

empirica

In einem nächsten Schritt wird die Gesamtzahl der Haushalte für jede Altersgruppe auf die verschiedenen Haushaltstypen verteilt, so wie sie sich auch im Jahr 2022 auf die jeweiligen Gruppen verteilt haben. So waren im Jahr 2022 in der Altersgruppe der 35- bis unter 40-Jährigen knapp 34 % aller Haushalte Familienhaushalte. Dementsprechend wird dann prognostiziert, dass von den ca. 15.200 Haushalten in dieser Altersgruppe knapp 5.100 Familien sind.

Als Ergebnis der Haushaltsprognose ergibt sich eine differenzierte Entwicklung der verschiedenen Haushaltstypen (vgl. Abbildung 38). Die Zahl der Seniorinnen und Senioren (70 Jahre und älter) steigt demnach sehr stark an in den nächsten 13 Jahren (deren Anteil an allen Haushalten in Bochum steigt von heute 19 % auf knapp 21 % 2035), während es gleichzeitig deutlich weniger Best-Ager-Haushalte (50 bis unter 70 Jahre) geben wird.

**Abbildung 38: Entwicklung von verschiedenen Haushaltstypen in Bochum, 2022-2035**



Quelle: BOStatIS, eigene Berechnungen

empirica

### 4.3.3 Zielgruppen und ihre Wohnpräferenzen

Die nachfolgenden Berechnungen basieren auf der in Kapitel 4.3.1 dargestellten Methodik zur Ableitung von Haushaltstypen. Die Angaben zu Wohnpräferenzen von Zielgruppen basieren auf empirica-Wissen, das im Rahmen zahlreicher bundesweiter Untersuchungen gewonnen wurde. Es ist davon auszugehen, dass sie mehrheitlich auch auf Bochum zu, wie Gespräche mit Wohnungsmarktakteuren und zu-gehende Befragungen in Bochumer Neubauprojekten zeigen.

#### Jüngere Einzel- und Paarhaushalte (ohne Kinder)

Hierunter werden Haushalte in Bochum zusammengefasst, die von Personen zwischen 15 und unter 30 Jahren geführt werden. Dies sind Studierende sowie Berufsanfänger/Starter (aktuell rund 29.400), wie Abbildung 39 zeigt.



### Abbildung 39: Wohnpräferenzen von jüngeren Einzel- und Paarhaushalten ohne Kinder in Bochum

<b>Altersgruppe</b>	15 bis unter 30 Jahre				
<b>Haushaltstyp</b>	Ein- und Zweipersonenhaushalte				
<b>Anzahl (2022)</b>					
Einpersonenhaushalte:	22.480 (Anteil an allen Haushalten von 11%) <sup>33</sup>				
Mehrpersonenhaushalte:	5.230 (Anteil an allen Haushalten von 3%)				
<b>Haushaltsgröße (2022)</b>					
Studierende/Berufseinsteiger/Starter:	1,19				
<b>Nachfrage Wohnungsgröße und Zimmeranzahl (ca.)</b>	< 50 m <sup>2</sup> (1-2 Zimmer)	50-65 m <sup>2</sup> (2-3 Zimmer)	65-80 m <sup>2</sup> (3-4 Zimmer)	80-100 m <sup>2</sup> (3-5 Zimmer)	> 100 m <sup>2</sup> (4+ Zimmer)
Studierende/Berufseinsteiger/Starter:	++	++	o	o	-

- keine Nachfrage; o geringe Nachfrage; + Nachfrage; ++ hohe Nachfrage

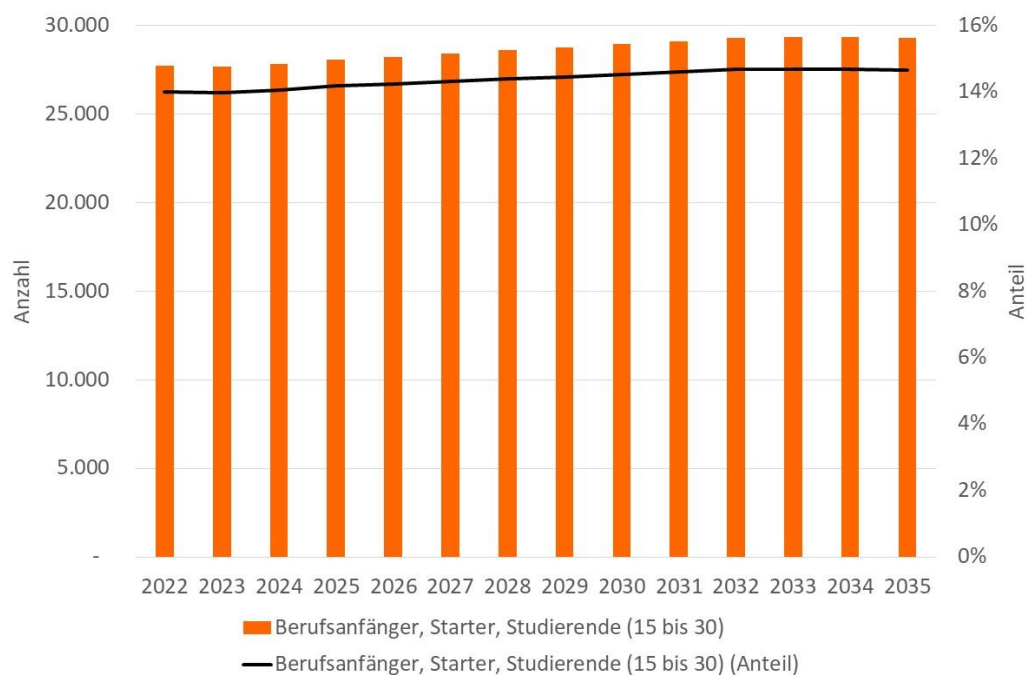
Quelle: Zensus, BOSTatIS, eigene Berechnungen

empirica

Von den Berufseinsteigern/Startern/Studierenden in Einzel- bzw. Paarhaushalten wohnt der überwiegende Teil in einer Einzelwohnung (81%). Insgesamt liegt derzeit der Anteil von Studierenden/Berufseinsteigern/Starterhaushalten an der Gesamtbevölkerung bei ca. 14% (vgl. Abbildung 39). Bis 2035 nimmt die Zahl der jungen Haushalte um 6% zu (vgl. Abbildung 40).

<sup>33</sup> Der tatsächliche Anteil dürfte geringer liegen, da zu vermuten ist, dass aufgrund der Methodik des Haushaltsgenerierungsverfahrens einige Wohngemeinschaften fälschlicherweise als Einzelhaushalte gezählt wurden.

**Abbildung 40: Studierende/Berufseinsteiger/Starter in Einzel- bzw. Paarhaushalten in Bochum (Anzahl und Anteil an allen Haushalten), 2022-2035**



Quelle: BOStatIS; eigene Berechnungen

empirica

### **Generelle Standort- und Objektpräferenzen von jüngeren Haushalten**

#### **Standort/ Wohnumfeld**

- Verkehrsgünstige Lage mit schneller Erreichbarkeit von Hochschule, Ausbildungs- bzw. Arbeitsstätte (zu Fuß, mit Fahrrad oder ÖPNV)
- Lage in gewünschtem Stadtteil / Quartier
- Junges Flair, häufig urbane Quartiere
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitmöglichkeiten und Gastronomie
- Hohe Kompromissbereitschaft bei der Mikrolage

#### **Wohnraum**

- Wohnen zur Miete
- Günstige Miete, bei vergleichsweise flexiblem Budget
- Oft nur kurze Wohndauer und hohe Fluktuation
- Wohnflächen von unter 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup>,
- Wichtig: Möglichkeit, „alles“ in der Wohnung/im Gebäude unterzubringen
- Hohe Kompromissbereitschaft bei der Ausstattung
- Angemessene Ausstattungsqualität

Quelle: eigene Darstellung

empirica

### **Mittelalte Einzel- und Paarhaushalte (ohne Kinder)**

Hierunter fallen Haushalte, deren Vorstand zwischen 30 bis unter 50 Jahre alt ist und die keine Kinder haben. In der Stadt Bochum wohnen rund 32.900 mittelalte Haushalte ohne

Kinder, wovon rund 26.100 Einpersonenhaushalte und rund 6.800 Paarhaushalte sind (vgl. Abbildung 41). Die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt bis 2035 leicht an, während die Zahl der Paarhaushalte nahezu konstant bleibt (vgl. Abbildung 42).

#### Abbildung 41: Wohnpräferenzen von mittelalten Haushalten ohne Kinder in Bochum

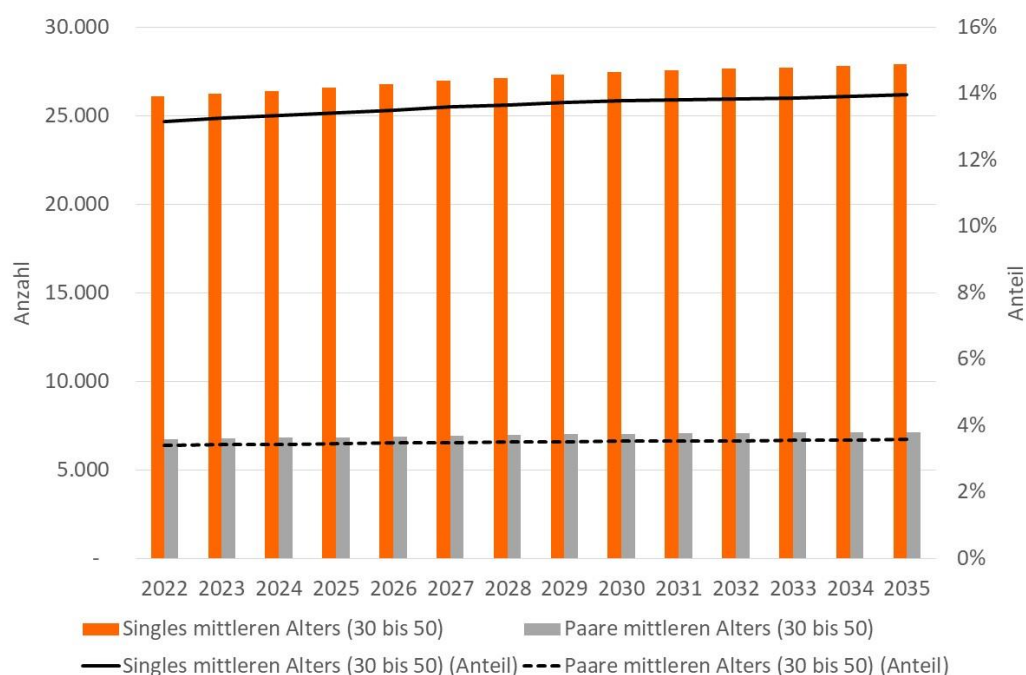
<b>Altersgruppe</b>	30 bis unter 50 Jahre				
<b>Haushaltstyp</b>	Ein- und Zweipersonenhaushalte				
<b>Anzahl (2022)</b>					
Einpersonenhaushalte:	26.090 (Anteil an allen Haushalten von 13%)				
Paarhaushalte:	6.760 (Anteil an allen Haushalten von 3%)				
<b>Haushaltsgröße (2022)</b>					
Mittelalte Haushalte ohne Kinder:	1,21				
<b>Nachfrage Wohnungsgröße und Zimmeranzahl (ca.)</b>	< 50 m <sup>2</sup> (1-2 Zimmer)	50-65 m <sup>2</sup> (2-3 Zimmer)	65-80 m <sup>2</sup> (3-4 Zimmer)	80-100 m <sup>2</sup> (3-5 Zimmer)	> 100 m <sup>2</sup> (4+ Zimmer)
Einpersonenhaushalte:	++	+	0	0	-
Paarhaushalte:	-	++	++	+	0

- keine Nachfrage; 0 geringe Nachfrage; + Nachfrage; ++ hohe Nachfrage

Quelle: Zensus, BOSTatIS, eigene Berechnungen

empirica

**Abbildung 42: Einpersonen- und Paarhaushalte mittleren Alters ohne Kinder (Anzahl und Anteil an allen Haushalten), 2022-2035**



Quelle: BOSTatIS, eigene Berechnungen

empirica

**Mittelalte Einpersonenhaushalte:** Im Vergleich zu allen Einpersonenhaushalten, insbesondere Berufseinsteigern und Studierenden, sind diese Haushalte vergleichsweise einkommensstark, haben aber auch hohe sonstige Lebenshaltungskosten.

*Generelle Wohnpräferenzen:* Dieser Haushaltstyp bevorzugt oft einen Wohnstandort mit vielseitiger Infrastruktur im Umfeld. Sie wollen häufiger (noch) keine Wohnung kaufen, weil sie möglicherweise noch einmal arbeitsplatzbedingt umziehen oder sich ihre Haushaltssituation ändert. Als Mieter sind sie daher kompromissbereiter gegenüber den Objekt- und Standortqualitäten als Käufer oder Haushalte, die keinen weiteren Umzug planen.

**Mittelalte Paarhaushalte:** Hierbei handelt es sich oft um einen typischen Erwerbstätigenhaushalt. Aufgrund des unbestimmten Alters der zweiten Person kann allerdings nicht in jedem Fall vorausgesetzt werden, dass die Familiengründungsphase abgeschlossen ist. Da sie häufig bereits eine längere Erwerbsbiografie aufweisen, verfügen sie tendenziell über ein eher höheres Einkommen.

*Generelle Wohnpräferenzen:* Entsprechend ihrem Einkommen leben mittelalte Paare ohne Kind/er relativ großzügig und tendenziell häufiger in Neubauten. Für diese Haushalte kommt Eigentumsbildung finanziell in Frage, allerdings in der Regel erst wenn die Frage einer etwaigen Familiengründung geklärt ist. Teilweise haben diese Haushalte Kinder aus vorherigen Beziehungen und daher erhöhte Platzbedürfnisse. Für eine Teilgruppe dieser Haushalte ist allerdings auch die Bezahlbarkeit der Wohnung die oberste Priorität.

### **Generelle Standort- und Objektpräferenzen von mittelalten Haushalten (mit 1 oder 2 Personen)**

- Lage im Stadtgebiet je nach Präferenz, gewisse Konzentration auf zentrale und gut angebundene Lagen
- Gute ÖPNV-/MIV-Anbindung
- Integration in Wohnquartiere mit intakten Nachbarschaften
- Attraktive Umgebung
- Nähe zu bzw. gute Erreichbarkeit von Infrastruktur und Arbeitsplatz

### **Wohnraum**

- Gewisses Maß an Individualität (Vermeidung eines Massencharakters des Gebäudes)
- Erhöhte Zahlungsbereitschaft für gehobene Ausstattung
- Eigentumsbildung vorstellbar
- Je nach Zahlungsfähigkeit ab 2 Zimmer aufwärts, je geringer die Zahlungsfähigkeit, umso kompakter die Grundrisse (Zimmerzahl)
- Getrennter Wohn-/Schlafbereich
- Je nach Präferenz und Größe der Wohnung offene oder geschlossene Küchen
- Abstellraum in der Wohnung
- Private Freifläche
- Attraktive Blickbeziehungen
- Abschließbare Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
- Keller

Quelle: eigene Darstellung

empirica

### **Ältere Einzel- und Paarhaushalte (ohne Kinder)**

Ältere Haushalte unterteilen sich in sogenannte **Best Ager** (50 bis unter 70 Jahre) sowie **Senioren** (70 Jahre und älter). In der Stadt Bochum wohnen derzeit rund 46.800 Best Ager-Haushalte und rund 37.100 Senioren-Haushalte. Die Anzahl der Best –Ager- Haushalte geht bis 2035 deutlich zurück, während gleichzeitig die Zahl der Senioren-Haushalte steigen wird (vgl. Abbildung 44).

**Abbildung 43: Wohnpräferenzen von älteren Haushalten ohne Kinder in Bochum**

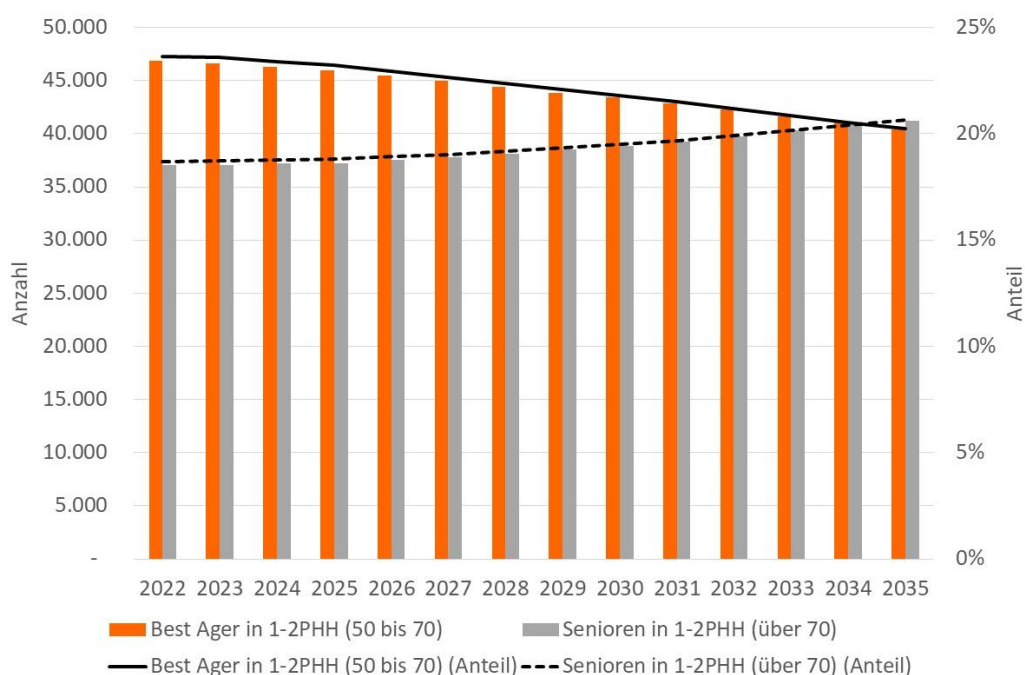
<b>Altersgruppe</b>	50 bis unter 70 (Best Ager) sowie 70 und älter (Senioren)				
<b>Haushaltstyp</b>	Ein- und Zweipersonenhaushalte				
<b>Anzahl (2022)</b>					
Best Ager:	46.840 (Anteil an allen Haushalten von 24%)				
Senioren:	37.050 (Anteil an allen Haushalten von 19%)				
<b>Haushaltsgröße (2022)</b>					
Best Ager:	1,38				
Senioren:	1,41				
<b>Nachfrage Wohnungsgröße und Zimmeranzahl (ca.)</b>	< 50 m <sup>2</sup> (1-2 Zimmer)	50-65 m <sup>2</sup> (2-3 Zimmer)	65-80 m <sup>2</sup> (3-4 Zimmer)	80-100 m <sup>2</sup> (3-5 Zimmer)	> 100 m <sup>2</sup> (4+ Zimmer)
Einpersonenhaushalte:	++	++	+	0	-
Paarhaushalte:	-	+	++	++	-

- keine Nachfrage; 0 geringe Nachfrage; + Nachfrage; ++ hohe Nachfrage

Quelle: Zensus, BOSTatIS, eigene Berechnungen

empirica

**Abbildung 44: Best Ager- und Seniorenhaushalte ohne Kinder (Anzahl und Anteil an allen Haushalten), 2022-2035**



Quelle: BOSTatIS, eigene Berechnungen

empirica

**Best Ager:** Dieser Haushaltstyp stellt eine vergleichsweise heterogene Gruppe dar, da er zum Großteil aus erwerbstätigen Personen (50 bis unter 65 Jahre) besteht, aber auch aus solchen, die bereits im Ruhestand sind (65 bis unter 70 Jahre). Die Haushaltsbildung ist meist abgeschlossen ist, sodass es sowohl bei **Ei**npersonen- als auch bei **Paarhaushalten** nur noch selten zu Veränderungen in der Haushaltsstruktur kommt. Da die Best Ager bereits längere Zeit im Erwerbsleben hinter sich haben und oftmals noch immer berufstätig sind, verfügen sie über ein vergleichsweise hohes Einkommen und sind nur selten einkommensschwach.

*Generelle Wohnpräferenzen:* Die erwerbstätigen Best Ager bevorzugen häufig einen Wohnstandort mit vielseitiger Infrastruktur in ihrem Umfeld. Im Gegensatz zu den mittelalten Haushalten haben sie in der Regel entweder bereits Wohneigentum erworben oder werden dies auch künftig nicht mehr tun. Da ein Umzug meist frühestens mit dem Ruhestand vor der Tür steht, sind sie jedoch anspruchsvoller bei der Objekt- und Standortqualität als mittelalte Haushalte. Best Ager-Haushalte, die sich bereits im Ruhestand befinden, fragen teilweise bereits barrierearmen Wohnraum nach, jedoch deutlich seltener als Seniorenhaushalte.

**Senioren:** Alleinlebende Seniorinnen und Senioren sind häufiger einkommensschwach als **Senioren-Paarhaushalte**.<sup>34</sup> Letztere haben die Haushaltsbildungsphase abgeschlossen, sodass es in der Haushaltstruktur nur noch selten zu Veränderungen kommt bzw. in der Regel nur noch dann, wenn ein Partner verstirbt.

*Generelle Wohnpräferenzen:* Im Vergleich zu allen **Ei**npersonenhaushalten wohnen alleinlebende Senioren in der Regel oft großzügiger. Der vergleichsweise hohe Wohnflächenkonsum ist Folge des Remanenzeffektes: Ältere Haushalte verbleiben nach Auszug der Kinder meist in den großen Wohnungen, ziehen seltener um und wohnen zudem überdurchschnittlich oft zur Miete (verbleiben aber auch im selbstgenutzten Eigentum). Ein Umzug erfolgt meist nur bei eingeschränkter Mobilität in einer nicht altersgerechten Wohnform oder bei (zunehmender) Pflegebedürftigkeit. Das Risiko hierfür steigt mit dem Alter an und ist bei den Hochaltrigen besonders groß. Der Verbleib in der Wohnung kann bis zu einem bestimmten Grad durch ambulante Hilfen und barrierereduzierende Umbauten im Bestand unterstützt bzw. verlängert werden (z.B. Einbau von Aufzügen, Dusche statt Wanne, Haltegriffe, Balkonschwelle absenken).

Ähnlich zu den Ei

npersonenhaushalten ziehen auch Seniorinnen und Senioren in **Paarhaushalten** in der Regel nur um, wenn die Mobilität oder eine (zunehmende) Pflegebedürftigkeit dies erfordern. Ausnahme sind einige „junge“ Ältere, die ihr Einfamilienhaus verkaufen und in eine barrierearme Miet- oder Eigentumswohnung in ihrem angestammten Umfeld oder – je nach Präferenz – in zentraler Lage ziehen. Durch entsprechende Wohnangebote können ein Umzug und damit das Freiwerden eines Familienheims befördert werden.

---

<sup>34</sup> Braun, R., Thomschke, L., 2017: ALTERSARMUT – HEUTE UND IN DER ZUKUNFT (Studie im Auftrag des Deutschen Instituts für Altersvorsorge (abrufbar unter [https://www.dia-vorsorge.de/wp-content/uploads/2017/06/170620\\_DIA\\_Studie\\_Altersarmut\\_final.pdf](https://www.dia-vorsorge.de/wp-content/uploads/2017/06/170620_DIA_Studie_Altersarmut_final.pdf))

### **Generelle Standort- und Objektpräferenzen von älteren Haushalten (mit 1 oder 2 Personen)**

#### **Standort/ Wohnumfeld**

- *Eigenständiges Wohnen in intakten Nachbarschaften*
- *Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft, soziale Netzwerke in der Nähe*
- *Möglichkeit der selbstständigen Lebensführung, auch bei steigender Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit, Nähe zu Dienstleistern/potenzieller Unterstützung*
- *Zentrale Lagen mit vielseitiger Infrastruktur (Güter des täglichen Bedarfs, ÖPNV, medizinische Dienste) in fußläufiger Entfernung*
- *Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in fußläufiger Entfernung*
- *Grüne und ruhige Lage, aber keine Randlage*
- *Integration in Wohnquartiere gewünscht, Nähe zu Bereichen von hoher Aufenthaltsqualität im wohnungsnahen Bereich, u.a. Durchgrünung, belebte Bereiche*
- *Barrierearmes Umfeld-*
- *Sicheres Umfeld, beleuchtete Straßen, Vermeidung von Angsträumen*

#### **Wohnraum**

- *Wohnungen mit getrennten Wohn-/Schlafbereichen, bevorzugte Größe zwischen 60 und 90 m<sup>2</sup>, mindestens zwei Zimmer (1-Personen-Haushalt) und drei Zimmer oder mehr für Paare*
- *Barrierefrei bzw. -arm, inkl. Aufzug, (Option für) bodengleiche Dusche, ausreichende Bewegungsradien in Bad und Küche (Rollator)*
- *Im Erdgeschoss hohes Sicherheitsgefühl (Sicht- und Einbruchschutz)*
- *Großzügige private Freiflächen*
- *Attraktive Sichtbeziehungen aus der Wohnung*
- *Abstellmöglichkeiten in der Wohnung*
- *(Verschließbare) Abstellmöglichkeiten im hausnahen Bereich (Fahrrad, Rollator etc.)*
- *Große Eingangssituation: Briefkästen, Sitzmöglichkeiten im Innenbereich*
- *Direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür*

Quelle: eigene Darstellung

empirica

### **Haushalte mit Kindern**

In Bochum wohnen derzeit 44.200 wohnungsnachfragende Haushalte<sup>35</sup> mit Kindern. Bei den Familien handelt es sich entweder um **Paarhaushalte** mit Kindern (rund 36.200<sup>36</sup>) oder um **Alleinerziehende** (rund 8.000). Die Zahl der Haushalte mit Kindern bleibt bis 2035 nahezu konstant (vgl. Abbildung 46).

<sup>35</sup> Ein wohnungsnachfragender Haushalt fragt genau eine Wohnung (WE) nach. Diese Kategorie muss im Rahmen von Berechnungen der Wohnungsnachfrage gebildet werden, um sie von allen Haushalten zu unterscheiden. Diese Unterscheidung ist insbesondere von Bedeutung bei kleinen Haushalten, die zusammen in einer Wohngemeinschaft wohnen (z.B. Studierenden-WG). Dabei handelt es sich z.B. um drei Einpersonenhaushalte, die aber als eine Wohngemeinschaft nur eine Wohnung nachfragen und nicht drei.

<sup>36</sup> Knapp 30 % dieser Haushalte werden im Haushaltsgenerierungsverfahren der Bochumer Statistikstelle als Haushaltstyp „Ehepaar/Pair in nichtehelicher Lebensgemeinschaft, kein Kind, mindestens eine weitere Person“ geführt. Es handelt sich hierbei um eine Residualgröße familienähnlicher Haushalte (Paare mit erwachsenem Kind mit anderem Nachnamen; Großeltern mit Enkel, Tante und Onkel mit Neffen oder Schwager etc.) und sonstigen Haushalten mit einer Paarhaushalt und mindestens einer Person mit zusätzlichem räumlich abgetrenntem Wohnraumbedarf. Wir haben diesen Haushaltstyp ebenfalls unter Familien subsummiert, weil er im Großen und Ganzen ähnliche Wohnbedarfe aufweisen dürfte. Allerdings sind die Haushaltsvorstände hier oft ein wenig älter, sodass manche Aussagen zu kinder-spezifischen Bedarfen nur eingeschränkt zutreffen.



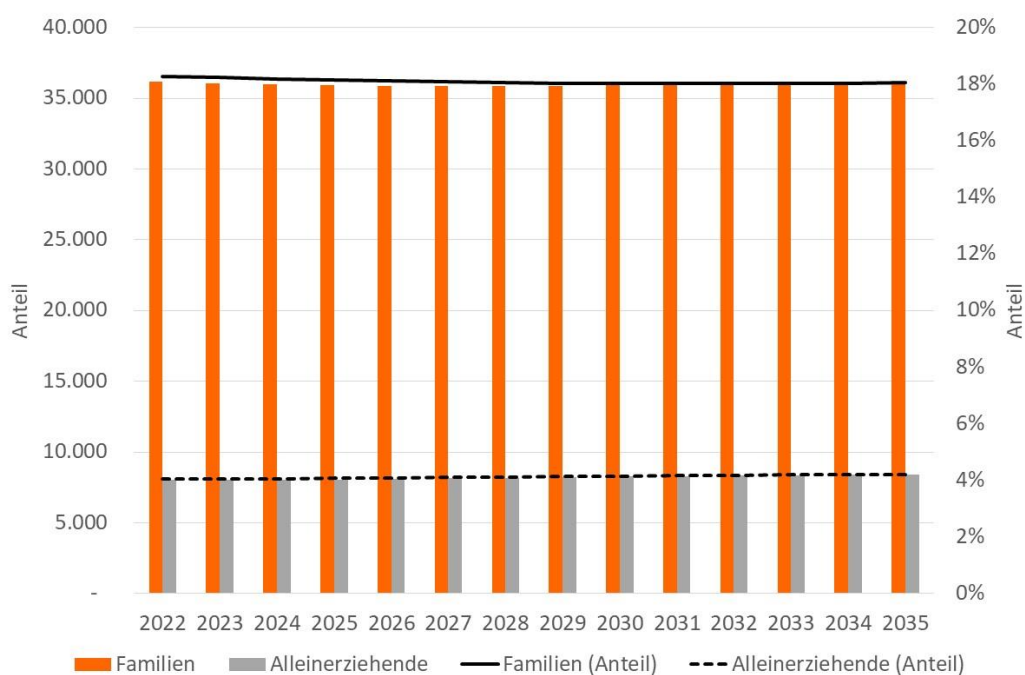
**Abbildung 45: Wohnpräferenzen von Haushalten mit Kindern in Bochum**

<b>Altersgruppe</b>	Alle Jahre (in der Regel unter 65 Jahre)				
<b>Haushaltstyp</b>					
Paarfamilien:	Haushalt mit drei und mehr Personen, darunter zwei Erwachsene und mindestens ein minderjähriges Kind				
Alleinerziehende:	Haushalt mit einem Erwachsenen und mindestens einem minderjährigen Kind (mindestens zwei Personen)				
<b>Anzahl (2022)</b>					
Paarfamilien:	36.190 (Anteil an allen Haushalten von 18%)				
Alleinerziehende:	8.010 (Anteil an allen Haushalten von 4%)				
<b>Nachfrage Wohnungsgröße und Zimmeranzahl (ca.)</b>	< 50 m <sup>2</sup> (1-2 Zimmer)	50-65 m <sup>2</sup> (2-3 Zimmer)	65-80 m <sup>2</sup> (3-4 Zimmer)	80-100 m <sup>2</sup> (3-5 Zimmer)	> 100 m <sup>2</sup> (4+ Zimmer)
Familien:	-	-	+	++	++
Alleinerziehende:	o	+	++	-	-

- keine Nachfrage; o geringe Nachfrage; + Nachfrage; ++ hohe Nachfrage

Quelle: Zensus, BOSTatIS, eigene Berechnungen

empirica

**Abbildung 46: Paarfamilien mit Kindern sowie Alleinerziehende in Bochum (Anzahl und Anteil an allen Haushalten), 2022-2035**

Quelle: BOSTatIS, eigene Berechnungen

empirica

Klassische **Paarfamilien** sind Paare mit einem oder mehreren Kindern in jeglichem Alter unter 18 Jahren. Auf eine Differenzierung nach Alter der Elternteile kann bei diesem Haushaltstyp verzichtet werden. Zum einen ist der untere bzw. der obere Rand (d.h. sehr junge und ältere Eltern) ohnehin nur gering besetzt, die Eltern werden vor allem zwischen 35 und 50 Jahre alt sein. Zum anderen sind die Wohnpräferenzen in erster Linie an das Kind bzw. die Kinder und weniger an das Alter der Eltern gekoppelt.<sup>37</sup>

*Generelle Wohnpräferenzen:* Unabhängig vom Alter der Kinder und der Milieuzugehörigkeit haben Familienhaushalte ähnliche Wünsche an die Wohnung/das Haus und das Wohnumfeld. Diese Präferenzen ergeben sich dabei vor allem aus der Familiensituation und der Alltagspraktikabilität. Eigentumsbildung ist oft das wichtigste Umzugsmotiv für diese Zielgruppe. Im Rahmen der Eigentumsbildung hat das Einfamilienhaus (alle Typologien: freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) mit hausnahen Freiflächen für kleine Kinder und großzügigen Abstellmöglichkeiten die höchste Priorität. Laut bundesweiten Erfahrungen akzeptieren Familien auch Einfamilienhaus ähnliche Wohnformen im Geschosswohnungsbau (überschaubare Wohngebäude mit nicht zu vielen Wohneinheiten, kindersicheres direktes Umfeld, idealerweise exklusiver Gartenzugang im Erdgeschoss).

**Alleinerziehende Elternteile** sind Personen, die ohne Partnerin bzw. Partner, aber mit Kind/-ern im Haushalt zusammenleben (am häufigsten mit einem Kind). Analog zu den Paaren mit Kindern ist auch bei diesem Haushaltstyp eine Differenzierung nach Alter wenig sinnvoll, da das „Merkmal“ Kind typischerweise an das Alter des Elternteils gekoppelt ist.

*Generelle Wohnpräferenzen:* Die Wohnpräferenzen gleichen denen der klassischen Paarfamilien, sofern diese Wohnform finanzierbar ist. Bevorzugt werden auch hier hausnahe Freiflächen für kleine Kinder sowie großzügige Abstellmöglichkeiten. Für alleinerziehende Elternteile ist dennoch der Geschosswohnungsbau aus Gründen der Finanzierbarkeit die Regel. Damit einher geht, dass Alleinerziehende in der Regel das Wohnen zur Miete suchen.

#### **Generelle Standort- und Objektpräferenzen von Haushalten mit Kindern**

##### **Standort/ Wohnumfeld**

- *Hausnahe, sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen*
- *Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung*
- *Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume*
- *Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten*
- *Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad, ÖPNV) weiterführender Schulen*
- *Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/ Stadtteil als Treffpunkte ohne Nutzungskonflikte mit anderen Generationen*
- *Sportflächen: Bolzplätze, Sportplätze, Freiflächen*
- *ÖPNV-Haltestelle mit regelmäßiger Taktung tagsüber und bei Jugendlichen auch abends*
- *Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Eltern*
- *Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u. a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung*

<sup>37</sup> Zu den Familien zählen auch Patchwork-Familien

**Wohnraum**

- Einfamilienhaus (städtisches Umfeld: Doppelhaushälfte/ Reihenhaus, Geschosswohnung in kleineren Gebäuden, sofern unten genannte Kriterien erfüllt sind)
- Kompakter Grundriss zugunsten einer hohen Zimmeranzahl, Mindestens vier, besser fünf und mehr Zimmer (bei Alleinerziehenden je nach Anzahl Kinder)
- Wohn-/ Lebensbereich mit privaten Freiflächen, z.B. Küche oder Wohnzimmer/-küche direkt angrenzend an eigenen Garten/Terrasse (im EG) oder großen kindersicheren Balkon (im OG)
- Hohes Maß an Privatheit im Haus/ in der Wohnung, z.B. durch das Wohnen auf mehreren Etagen, lärmdämmende Wände und Decken
- Vermeidung von Nutzungskonflikten im Gebäude (Lärm) mit kinderlosen Haushalten
- Abstellmöglichkeiten im Haus/ der Wohnung und im hausnahen Bereich, z.B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder
- Privatheit am Haus, z.B. sichtgeschützte Eingangsbereiche, nicht einsehbare Balkone)
- Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten Straßenraum
- Möglichkeit der PKW-Anfahrt an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz, alternative Mobilitätsangebote (Lastenfahrrad u.Ä.)

Quelle: eigene Darstellung

empirica

**Mehrpersonenhaushalte (ohne Kinder)**

In Bochum wohnen derzeit 9.400 Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder. Ihre Zahl bleibt bis 2035 nahezu konstant (vgl. Abbildung 46).

**Abbildung 47: Wohnpräferenzen von Mehrpersonenhaushalten in Bochum**

<b>Altersgruppe</b>	Alle Jahre				
<b>Haushaltstyp</b>	Mehrpersonenhaushalte (ohne Kinder)				
<b>Anzahl (2022)</b>	9.400 (Anteil an allen Haushalten von 5%) <sup>38</sup>				
<b>Nachfrage Wohnungsgröße und Zimmeranzahl (ca.)</b>	< 50 m <sup>2</sup> (1-2 Zimmer)	50-65 m <sup>2</sup> (2-3 Zimmer)	65-80 m <sup>2</sup> (3-4 Zimmer)	80-100 m <sup>2</sup> (3-5 Zimmer)	> 100 m <sup>2</sup> (4+ Zimmer)
Mehrpersonenhaushalte:	-	-	+	++	++

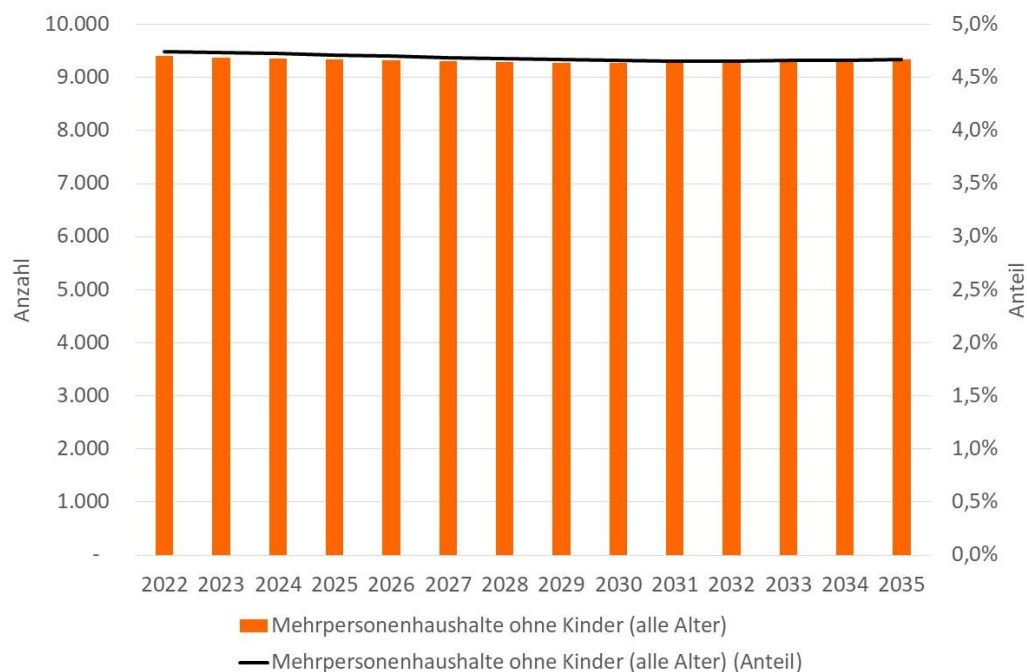
- keine Nachfrage; 0 geringe Nachfrage; + Nachfrage; ++ hohe Nachfrage

Quelle: Zensus, BOSTatIS, eigene Berechnungen

empirica

<sup>38</sup> Der tatsächliche Anteil dürfte höher liegen, da zu vermuten ist, dass aufgrund der Methodik des Haushaltsgenerierungsverfahrens insbesondere jüngere Haushalte in Wohngemeinschaften teilweise fälschlicherweise als Einpersonenhaushalte gezählt werden.

**Abbildung 48: Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder in Bochum (Anzahl und Anteil an allen Haushalten), 2022-2035**



Quelle: BOSTatIS, eigene Berechnungen

empirica

**Mehrpersonenhaushalte** sind Wohngemeinschaften, in der Regel ab 18 Jahren. Dabei handelt es sich sowohl um Wohngemeinschaften von Studierenden bzw. Personen in Ausbildung als auch Berufstätigen- und Seniorenwohngemeinschaften. Aufgrund der unterschiedlichen Lebenslagen lassen sich die Mehrpersonenhaushalte schwer zusammenfassen, es gibt jedoch Gemeinsamkeiten bei den Wohnpräferenzen. Im Vergleich zu Einzel- oder Paarhaushalten in den jeweiligen Altersklassen haben Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder eher geringere Lebenshaltungskosten, da sie sich Wohnkosten und Haushaltsgegenstände teilen.

*Generelle Wohnpräferenzen:* Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder bevorzugen meist einen Wohnstandort in zentraler Lage, der eine vielseitige Infrastruktur bietet. Dies gilt sowohl für Einkaufsmöglichkeiten als auch kulturelle Angebote. Da das eigene Zimmer häufig sowohl Schlaf- als auch Wohnzimmer darstellt, fragen Wohngemeinschaften oft Wohnungen mit größeren Zimmern nach. Bezüglich des Objekttyps werden in der Regel Geschosswohnungen nachgefragt. Während Wohngemeinschaften von Studierenden und Auszubildenden aufgrund ihrer finanziellen Ausstattung häufig eher geringe Ansprüche an die Qualität und Ausstattung der Wohnung haben, fragen Berufstätigen- und Seniorenwohngemeinschaften eine höhere Qualität und Ausstattung nach.

### **Generelle Standort- und Objektpräferenzen von Mehrpersonenhaushalten ohne Kinder**

#### **Standort/ Wohnumfeld**

- *Verkehrsgünstige Lage mit schneller Erreichbarkeit der Innenstadt, der Ausbildungsstätte oder des Arbeitsplatzes*
- *Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitmöglichkeiten und Gastronomie*
- *Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft, soziale Netzwerke in der Nähe*

#### **Wohnraum**

- *Wohnen zur Miete*
- *Größere Zimmer, da oft Schlaf- und Wohnzimmer zugleich*
- *Gewisse Ansprüche an Ausstattung und Qualität der Wohnung, insbesondere von Berufstätigen- und Seniorenwohngemeinschaften*
- *Wichtig: Möglichkeit, „alles“ in der Wohnung/im Gebäude unterzubringen*

Quelle: eigene Darstellung

empirica

## **4.4 Zukünftiger Neubaubedarf**

### **4.4.1 Methodik**

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen sind entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten zu berücksichtigen. Nach Berücksichtigung dieser ergibt sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte. Für das Basisjahr 2022 der berechneten Prognose wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus der Differenz zwischen Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand berechnet.<sup>39</sup> Eine eventuelle Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte wird verursacht durch Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte. Tendenziell fragen mehr Einwohnerinnen und Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein- oder Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

Aus dem Zusammenspiel dieser Faktoren ergibt sich die Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte. Diese beschreibt die quantitative Zusatznachfrage nach Wohnungen. Darüber hinaus wird in der Realität aber auch in stark schrumpfenden Regionen ohne quantitative Zusatznachfrage neuer Wohnraum nachgefragt. Diese entsteht einerseits aus technischen Gründen, weil Wohngebäude keine unendlich lange Nutzungsdauer haben, wobei die wirtschaftliche Nutzungsdauer mit Modernisierungen verlängert werden kann. Findet keine Modernisierung statt, dann wäre das Gebäude nach Ablauf der

<sup>39</sup> Der Wohnungsleerstand wird anhand des CBRE-empirica Leerstandsindex ermittelt (vgl. hierzu methodische Erläuterungen der Leerstandsermittlung (abrufbar unter <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-2021-v.pdf>)

Nutzungsdauer zu ersetzen.<sup>40</sup> Andererseits entsteht sie aus qualitativen Gründen, weil Wohnungsnachfrager eine bestimmte Wohnung aus verschiedenen Gründen nicht mehr nachfragen (z.B., weil die Wohnung zu klein und ungünstig geschnitten ist oder nicht altersgerecht).

Eine normative Festlegung eines Ersatzbedarfes ist schwierig, weil die mögliche Nutzungsdauer lokal sehr stark unterscheidet und von vielerlei Faktoren abhängt (z.B. auch von der jeweiligen Marktsituation, in der sich Nutzungsdauer-verlängernde Modernisierungen aufgrund der spezifischen Miethöhe lohnen oder eben nicht). Statt einer normativ gesetzten Ersatzquote (oftmals in Prognosen angewendet: 0,3 % p. a. des Wohnungsbestandes), ist es zielführender, empirisch aus Marktbeobachtungen abzuleiten, wie viele Gebäude in der Vergangenheit mehr errichtet wurden, als aufgrund der rein quantitativen Nachfrage eigentlich benötigt wurden. Diese zusätzliche Komponente der Wohnraumnachfrage bezeichnet empirica als qualitative Zusatznachfrage. Mithilfe eines von empirica entwickelten multivariaten Regressionsmodells<sup>41</sup> wurde errechnet, wie sich in der Vergangenheit die Bautätigkeit in Abhängigkeit von der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und der Qualität des Gebäudebestandes entwickelt hat. Daraus lässt sich für Bochum prognostizieren, wie sich die qualitative Zusatznachfrage bei der prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung entwickeln wird. Die Summe aus quantitativer Nachfrage und qualitativer Zusatznachfrage ergibt die künftige Neubaunachfrage.

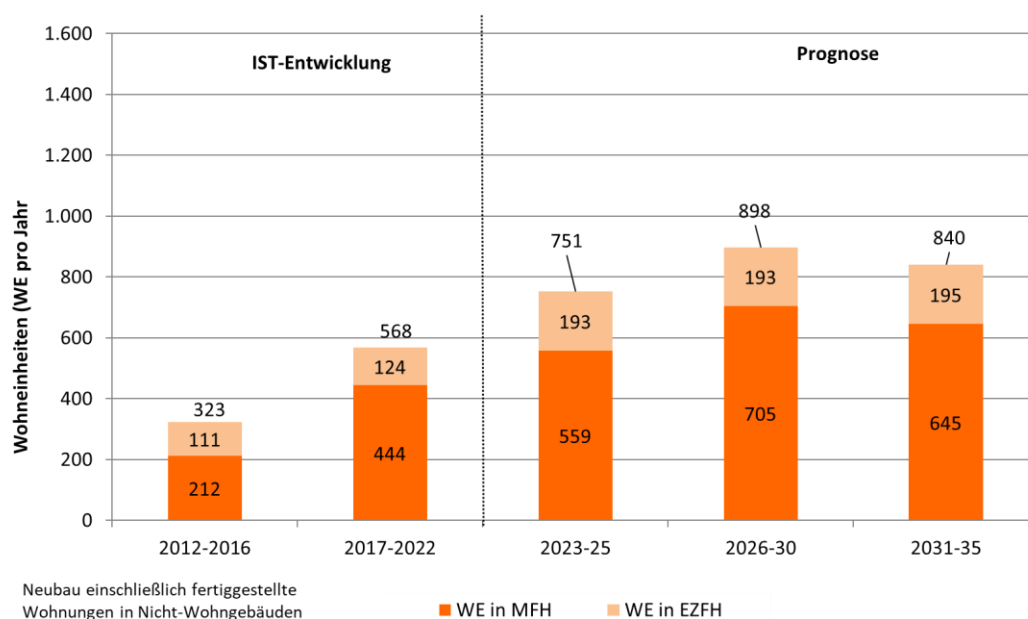
#### 4.4.2 Ergebnisse für das Bevölkerungsszenario 2035

##### Neubaubedarf im Bevölkerungsszenario 2035

Im Ergebnis der Berechnungen werden im Bevölkerungsszenario 2035 in Bochum im Zeitraum von 2023 bis 2030 insgesamt knapp 6.750 Wohneinheiten (WE) im Neubau nachgefragt, von 2031 bis 2035 weitere 4.200 WE (vgl. Abbildung 49). Drei Viertel der gesamten zukünftigen Neubaunachfrage in Bochum entfallen auf WE in Mehrfamilienhäusern (MFH) und ein Viertel auf Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH). Zum Vergleich: In den Jahren 2011 bis 2020 wurden in Bochum 73 % aller fertig gestellten WE in MFH und 27 % in EZFH gebaut.

<sup>40</sup> In der Sachwertrichtlinie – SW-RL (als Richtlinie für die Ermittlung des Immobilienwertes nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind als Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein-/Zweifamilienhäuser je nach Standardstufe 60 Jahre (Standardstufe 1, d.h. niedrigster Standard) bis 80 Jahre (Standardstufe 5, d.h. höchster Standard) und für Mehrfamilienhäuser 70 Jahre angegeben (abrufbar unter <https://www.bundesanzeiger.de/pub/publication/RQVGjHAdgfhzFDSogLu/content/RQVGjHAdgfhzFDSogLu/BAAnz%20AT%2018.10.2012%20B1.pdf?inline>).

<sup>41</sup> empirica (2010): Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030 (abrufbar unter [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/2010113\\_Bericht\\_Hauptteil.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/2010113_Bericht_Hauptteil.pdf))

**Abbildung 49: Entwicklung der Neubaunachfrage in Bochum, 2012 - 2035**

Quelle: eigene Berechnungen, it.nrw

empirica

In der Zusammenschau ergibt sich das nachfolgend dargestellte Mengengerüst der zukünftigen Neubaunachfrage in der Stadt Bochum (vgl. Abbildung 50).

**Abbildung 50: Überblick: Im Neubau in Bochum nachgefragte Wohneinheiten (WE), 2023 - 2035**

	WE pro Jahr (gerundet)			WE gesamt (gerundet) 2023 - 2035
	2023 - 2025	2026 - 2029	2030 - 2035	
WE in EZFH	150 bis 200	150 bis 200	150 bis 200	2.500
WE in MFH	550 bis 600	700 bis 750	650 bis 700	8.400
<b>WE insges.</b>	<b>700 bis 800</b>	<b>850 bis 950</b>	<b>800 bis 900</b>	<b>10.900</b>

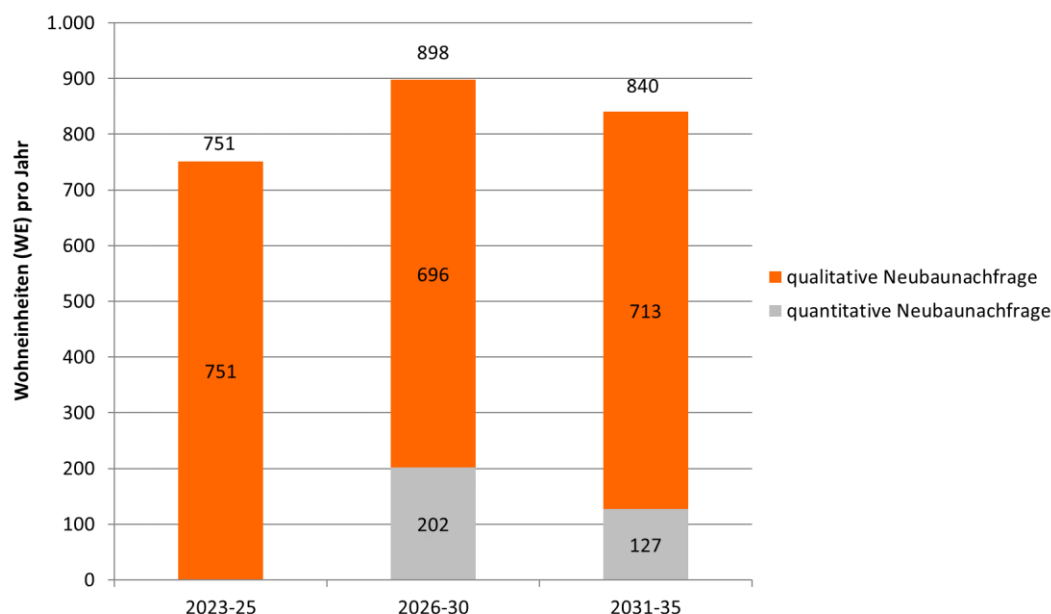
Quelle: eigene Berechnungen, it.nrw

empirica

In der empirica Wohnungsnachfrageprognose für Bochum ist, wie eingangs in der Methodik beschrieben, die qualitative Neubaunachfrage berücksichtigt (vgl. Abbildung 51). Gemessen an dem in älteren Neubaubedarfsprognosen bundesweit oftmals angesetzten Ersatzbedarf (häufig zwischen 0,2 % und 0,3 % des Wohnungsbestandes pro Jahr), liegt die qualitative Neubaunachfrage in der Stadt Bochum in der Prognose auf einem Niveau von durchschnittlich 0,3 % pro Jahr.<sup>42</sup>

<sup>42</sup> In der empirica-Prognose wird kein normativer Ersatzbedarf gesetzt, sondern im Ergebnis der Berechnung resultiert eine quasi implizite Ersatzquote (= qualitative Neubaunachfrage).

**Abbildung 51: Quantitative und qualitative Neubaunachfrage in Bochum, 2023 bis 2035**



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

### Warum die qualitative Neubaunachfrage Neubau erfordert

In der dargestellten Wohnungsnachfrageprognose für die Stadt Bochum wird die quantitative und die qualitative Neubaunachfrage ermittelt. Die quantitative Nachfrage ergibt sich aus der Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte. Die qualitative Nachfrage ergibt sich daraus, dass am Wohnungsmarkt nachgefragte Qualitäten nicht durch Wohnraum im Bestand bedient werden kann. Gleichzeitig sind einer entsprechenden Anpassung des Bestandes häufig Grenzen gesetzt. Zur Verdeutlichung ein paar Beispiele:

- Ein älterer Haushalt sucht eine barrierefreie / -arme Wohnung und findet kein Angebot im Bestand. Einer altersgerechten Modernisierung von Immobilien sind aus Gründen der baulichen Substanz oder aufgrund gesetzlicher Vorschriften oftmals Grenzen gesetzt (z.B. Errichten eines Aufzugs im Gebäude oder am Gebäude nicht möglich, Installation eines Treppenliftes aus Brandschutzgründen nicht gestattet, Schaffung eines barrierefreien Bads aufgrund zu geringer Zwischendeckendicken nicht möglich)
- Ein Zweipersonenhaushalt oder eine Familie sucht eine große Wohnung, im Bestand gibt es aber lediglich mittelgroße Wohnungen. Da selten zwei leerstehende Wohnungen in einem Gebäude direkt benachbart liegen, ist das Potenzial für Zusammenlegungen von Wohnungen nicht vorhanden. Die Nachfrage nach größeren Wohnungen steht nicht nur im Zusammenhang mit der Zielgruppe (hier Familien), sondern kann auch Ergebnis einer steigenden Wohnkaufkraft sein (neben



dem Remanenzeffekt ist steigender Wohlstand der Treiber für eine zunehmende Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf).<sup>43</sup>

- Haushalte suchen Wohnungen, die auf dem neuesten energetischen Ausstattungsstandard sind, finden diese aber nicht im Bestand. Aus Sicht des Eigentümers eines Wohngebäudes lohnt sich eine energetische Sanierung des Gebäudes und der Wohnungen nicht, wenn große Erneuerungs- und damit Investitionsbedarfe bestehen und sich diese nicht in einem angemessenen Zeitraum amortisieren. In der Vergangenheit stellte ein Abriss und bestandersetzender Neubau teils die betriebswirtschaftlich sinnvollere Variante<sup>44</sup> dar (insbesondere in den Fällen, in denen das Grundstück mit dem Neubau baulich noch besser ausgenutzt werden konnte).
- Es gibt auch Haushalte, die ausschließlich und gezielt Neubau nachfragen. Die Gründe hierfür sind vielfältig und reichen von praktischen wirtschaftlichen Erwägungen (so hat man als Eigentümer bei einem Neubau erstmal einige Jahre Ruhe mit Investitionen) bis hin zu emotionalen Aspekten, wie z.B., dass „Neubau einfach besser ist“.
- Neben Wohnungs- oder Gebäudebezogenen Gründen kann auch die Lage von Bestandswohnungen eine Rolle spielen. Handelt es sich um eine schlechte Lage mit geringer Nachfrage (z.B. Randlage in einem heute gewerblich geprägten Umfeld), ist die weitere Nutzung für Wohnen ggf. grundsätzlich zu überdenken.

Die sich verändernden Bedarfe sind zudem im Zeitablauf zu sehen. Auch wenn Trends im Hinblick auf nachgefragte Wohnqualitäten in kurzer Frist zu erkennen sind, ist eine langfristige Prognose qualitativer Nachfragetrends nicht möglich. Je nachdem wie sich die qualitativen Nachfragetrends zukünftig entwickeln, kann es noch schwieriger werden, diese im zunehmend veraltenden Wohnungsbestand zu bedienen. Hier kann dann mit Neubau sehr viel besser und damit auch effektiver die Nachfrage zum jeweiligen Zeitpunkt bedient werden.

Ein wesentlicher Hemmfaktor bei der Entwicklung bzw. Modernisierung des Bestandes ist der kaum vorhandene Einfluss, den die Stadt Bochum auf die Eigentümer der Immobilie hat. Mit Anreizinstrumenten kann versucht werden, private Eigentümer, denen der Großteil des Bochumer Wohnungsbestandes gehört, zu Investitionen zu bewegen. Das kann in Ansätzen funktionieren, wie das Bochumer Modernisierungsprogramm zeigt. Das Programm gibt aber auch einen Hinweis darauf, wie viel finanzielle Mittel eingesetzt werden müssten, damit Modernisierungen im Bestand flächendeckend stattfinden könnten. Es ist auszuschließen, dass ein solcher immenser Mitteleinsatz von der Stadt Bochum geleistet werden kann.

Hinzu kommen weitere Aspekte, die zu einer mglw. höheren Neubaunachfrage in den kommenden Jahren führen:

<sup>43</sup> Auch in Bochum setzt sich die Zunahme an pro Kopf beanspruchter Wohnfläche fort. Neben den genannten Aspekten macht u.a. auch die im Zuge der Corona-Pandemie stark gestiegene Relevanz von Homeoffice in solchen Arbeitsfeldern, die ein multilokales Arbeiten erlauben, ein Abklingen dieser Zunahme trotz steigender Miet- und Immobilienpreise unwahrscheinlich. Bezogen auf diesen Aspekt sind möglichen An- und Ausbauten im Bestand – z.B. zur Schaffung eines (zusätzlichen) Arbeitszimmers – häufig ebenfalls Grenzen gesetzt.

<sup>44</sup> Dabei ist zu beachten, dass die durch den Erhalt der Gebäudesubstanz eingesparte graue Energie und der damit verbundene Ressourcenschutz in aller Regel nicht in ausreichendem Maß (z.B. geringer CO<sup>2</sup>-Preis für Beton) in die betriebswirtschaftlichen Kalkulationen einfließt.

- Angesichts der derzeitigen Marktlage staut sich die Nachfrage für aktuell nicht gebaute Wohnungen auf, so dass in den Folgejahren Nachholbedarfe entstehen.
- Aufgrund unvorhersehbarer Ereignisse (v.a. Fluchtwanderungen) kann es zu unerwarteten Bevölkerungszuwächsen kommen.

In der Zusammenschau der genannten Aspekte ist daher zu empfehlen, die in der Wohnungsnachfrageprognose ermittelte Neubaunachfrage auch tatsächlich neu zu bauen. Dies übt indirekt auch Druck auf den Wohnungsbestand aus. Solange wohnungssuchende Haushalte zwischen Alternativen wählen können, setzt dies Immobilieneigentümer unter Zugzwang, ihre Wohnungen zumindest auf einem grundlegenden Niveau vermietbar zu halten und zu wettbewerbsfähigen Preisen anzubieten. Wird der Neubau vernachlässigt, entwickelt sich der Wohnungsmarkt noch stärker hin zu einem Vermietermarkt. Im Ergebnis kann so auch die Wohnraumversorgung qualitativ verbessert werden.

#### *Exkurs: Begriffsdefinition 'Neubau'*

*Treffender als 'Neubaubedarf' wäre die Bezeichnung 'Neuschaffungsbedarf'. So ist zur Deckung der ermittelten Bedarfe nicht unbedingt die Ausweisung weiterer Neubaugebiete erforderlich, sondern die Nachfrage kann – zumindest zu einem Teil – über die Schaffung von bedarfsgerechten Wohnangeboten in bestehenden Quartieren erfolgen: Von in einer Baulücke errichteten Townhouses über die Umnutzung einer ehemaligen Eckkneipe in eine schwellenlose Wohnung bis hin zum mittels Aufstockung entstehenden Penthouse sind hier verschiedenste Szenarien denkbar. Zentral ist der Aspekt, dass der neu entstehende Wohnraum die Nachfrage trifft.*

### **4.4.3 Auf welche Weise soll der ermittelte Bedarf gedeckt werden?**

Der Neubau von Wohnungen findet auf unterschiedliche Arten statt. Grundsätzlich lässt sich unterscheiden in Innen- und Außenentwicklung.

Unter Innenentwicklung fallen verschiedene Möglichkeiten:

1. Kleinteilige Potenziale: Ausbau und Aufstockung von Dachgeschossen sowie Bauung von Baulücken. Diese kleinteiligen Potenziale wurden im Rahmen der Potenzialanalyse für Wohnraumschaffung durch Bestands- und Quartiersentwicklung in Bochum erhoben.<sup>45</sup> Zum Themenkomplex der Umnutzung zu Wohnzwecken wurden u.a. für Bochum verfügbare Daten aus der Baugenehmigungsstatistik ausgewertet.

Gemäß der Potenzialanalyse lassen sich mit den Handlungsempfehlungen dieses Konzeptes (vgl. Kapitel 6) dargestellten Maßnahmen bis 2035 in Summe rund 4.000 WE der o.g. Potenziale heben (von insg. 10.900 benötigten WE): rund 2.100 WE durch den Ausbau und die Aufstockung von Dachgeschossen und in Baulücken sowie rund 1.900 WE durch Umnutzungen im Bestand. Dies entspricht dem in der Potenzialanalyse skizzierten Aktivierungsszenario I.

2. Potenziale, die sich aus der Konversion brachgefallener und brachfallender Flächen ergeben. Hierbei handelt es sich um Flächen, auf denen eine Nutzung (z.B.

---

<sup>45</sup> Reicher Haase Assoziierte, InWIS Forschung und Beratung (2024): Potenzialanalyse für Wohnraumschaffung durch Bestands- und Quartiersentwicklung in Bochum, Ergebnisbericht

Gewerbe, Schule) aufgegeben und an dieser Stelle ein neues Wohnquartier errichtet wird.

In den vergangenen Jahren wurden in Bochum insbesondere vormals gewerblich genutzte Flächen in Gemengelagen bzw. wohnbaulich geprägtem Umfeld in Form von Wohnquartieren neu entwickelt. Problematisch ist dabei, dass Unternehmensentscheidungen wie eine Standortaufgabe oder -verlagerung nicht vorherzusehen sind. Auch ist dabei zu berücksichtigen, dass in Bochum ein beträchtliches Defizit an Gewerbeflächen besteht und sich nicht jede Fläche für den Wohnungsbau eignet. Diese Faktoren erschweren es erheblich, ein Potenzial für den Wohnungsbau auf Konversionsflächen für die nächsten Jahre oder Jahrzehnte zu schätzen. Steht die Fortführung einer gewerblichen Nutzung in Frage, ist immer eine Einzelfallprüfung und enge Abstimmung mit dem jeweiligen Eigentümer erforderlich, um über die Zukunft der brachfallenden Fläche entscheiden zu können.

Hinzu kommen Potenziale auf Außenentwicklungsflächen. Hierbei handelt es sich um Flächen, die bislang nicht baulich genutzt sind (z.B. Ackerfläche).

Es ist Ziel der Stadt Bochum, mindestens 50 % der benötigten neuen Wohnungen durch Innenentwicklung zu schaffen (d.h. durch die unter 1. und 2. genannten Potenziale). Das wären gemessen an dem Neubaubedarf von insgesamt 10.900 WE wenigstens rund 5.500 WE. Im Ergebnis bedeutet das, dass die Stadt Bochum in den nächsten Jahren nicht vollständig auf die Entwicklung von Flächen im Außenbereich verzichten kann, sofern sie den o.g. Neubaubedarf bedienen möchte.

#### 4.4.4 Wie viel Neubau ist in den nächsten Jahren in Bochum zu erwarten?

Unabhängig vom Ergebnis der Wohnungsnachfrageprognose ist angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen (hohe Baukosten, erhöhte Zinsen) der Blick auf plausible Wohnungsbaufertigstellungszahlen in kurzfristiger Perspektive in Bochum zu richten.

Nach einer groben Schätzung auf der Grundlage derzeit absehbarer Wohnungsbaufertigstellungen und Daten zu Baugenehmigungen<sup>46</sup> lassen sich für den Zeitraum von 2023 bis 2025 Fertigstellungen im Umfang von zusammen 1.500 bis 1.800 WE<sup>47</sup> erwarten. Das entspricht einem Mittelwert von 500 bis 600 WE pro Jahr. Gegenüber dem in Kapitel 4.4.2 dargestellten Bedarfswert von rund 750 WE pro Jahr im Zeitraum von 2023 bis 2025 wären das 20 bis 30 % weniger, die in einer realistischen Perspektive zu erwarten sind.

Für die nachfolgende Phase von 2026 bis 2030 lässt sich keine zuverlässige Schätzung durchführen. Vergleicht man den Durchschnitt der Baugenehmigungen im Zeitraum von 2018 bis 2022 gegenüber 2023, so ergibt sich für die Genehmigung neuer Wohnungen im Bestand ein Minus von 13 %, im Neubau ist ein Rückgang um 74 % zu verzeichnen<sup>48</sup>. An-

<sup>46</sup> Berücksichtigt wurde die amtliche Baugenehmigungsstatistik von it.nrw.

<sup>47</sup> In dieser Schätzung enthalten ist der Community Campus auf dem Areal Seven Stones mit rd. 740 Wohneinheiten. Voraussetzung dafür ist, dass auch die aufgrund von Insolvenzen der jeweiligen Bauunternehmen zwischenzeitlich pausierenden Projekte zeitnah weitergeführt werden.

<sup>48</sup> Quelle ist die städtische Baugenehmigungsstatistik. In NRW wurden 2023 (Januar bis November) 27 % weniger Wohnungen (Neubaumaßnahmen und Baumaßnahmen im Bestand) als im gleichen Zeitraum 2022 und 29 % weniger als im gleichen Zeitraum 2021 genehmigt (abrufbar unter <https://webshop.it.nrw.de/gratis/F209%20202311.pdf>).

gesichts von Erwartungen von Marktteilnehmern bundesweit wie auch in Bochum ist davon auszugehen, dass die Fertigstellungszahlen in den Jahren 2026 und 2027 auf einem geringen Niveau liegen werden. Wohnungsbauvorhaben, die bis 2026/2027 fertiggestellt werden sollen, müssten schon heute vorbereitet werden und dies ist angesichts der derzeitigen Rahmenbedingungen nicht der Fall; Bauprojekte werden auf unbestimmte Zeit auf Eis gelegt.

Es ist möglich, dass die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen in den Jahren 2028, 2029 und 2030 wieder auf einem höheren Niveau liegen könnten, sofern bis zu den hierfür erforderlichen Baustarts ab 2025/2026 die Zinsen niedriger liegen als heute, die Materialkosten nennenswert gesunken sind, die Grundstückspreise nachgegeben haben und nicht viele Unternehmen insolvent gegangen sind oder umfangreich Personal abgebaut haben.

---

## 5. Vertiefungsthemen

### 5.1 Kostengünstiges Wohnen

Die Kosten für das Wohnen haben in den vergangenen Jahren auch in Bochum zugenommen: Die Preise für Neubau und Modernisierung sind ebenso wie für Baugrundstücke gestiegen. Zugleich legen die Mieten zu, zum Teil auch aufgrund von Modernisierungen. Insbesondere wegen der gestiegenen Energiepreise haben auch die Wohnnebenkosten zugenommen. Bezahlbares Wohnen zu sichern, wird dadurch immer schwieriger, allerdings ist hier auch die Entwicklung der Einkommen zu betrachten.

#### 5.1.1 Ausgangssituation

##### Definition

Was als kostengünstiges Wohnen bewertet wird, hängt vom individuellen Haushaltseinkommen ab. Daher wird auch oft vom bezahlbaren Wohnen gesprochen.

##### Relevanz des Themas

Haushalte müssen einen signifikanten Teil ihres Einkommens aufbringen für die Miete sowie für Wohnneben- und Lebenshaltungskosten. Daher ist kostengünstiges Wohnen wichtig. Die Miete im Bochumer Mietwohnungsbestand ist gestiegen – nach dem Bochumer Mietspiegel um 26 % zwischen 2012 und 2023. Die Angebotsmieten (Auswertung von Mietwohnungen, die auf ImmobilienScout24 und ähnlichen Internet-Plattformen angeboten werden) zeigen eine noch deutlichere Zunahme (vgl. Kapitel 2.4). Einen Anstieg der Angebotsmiete gab es zwar in allen Großstädten im Ruhrgebiet, in Bochum fiel dieser aber geringer aus als in Dortmund und Essen.

Der gestiegenen Miete ist die Entwicklung des Einkommens gegenüberzustellen. Dieses stieg in Bochum stärker als die Miete, was zwischen 2018 und 2022 zu einer rückläufigen durchschnittlichen Mietbelastung führte (vgl. nachfolgende Darstellung im grauen Kasten). In diesem Zuge sank der Anteil der Bochumer Haushalte, die 30 % und mehr ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Dennoch ist nach wie vor für Haushalte mit geringem Einkommen in Bochum eine hohe Mietbelastung eine Herausforderung. Wohnen ist jedoch ein menschliches Grundbedürfnis und die Sicherung existenzieller Bedürfnisse macht einen Teil der kommunalen Daseinsvorsorge aus.

Die Rückmeldungen aus der online-Beteiligung zeigen, dass kostengünstiges Wohnen für die Bochumer Haushalte sehr wichtig ist. Danach gefragt, was die Haushalte für kostengünstig halten, beantworten diese zumeist mit maximal rund 30 % oder bis zu einem Drittel des Nettoeinkommens und selten mit einer konkreten Quadratmetermiete.

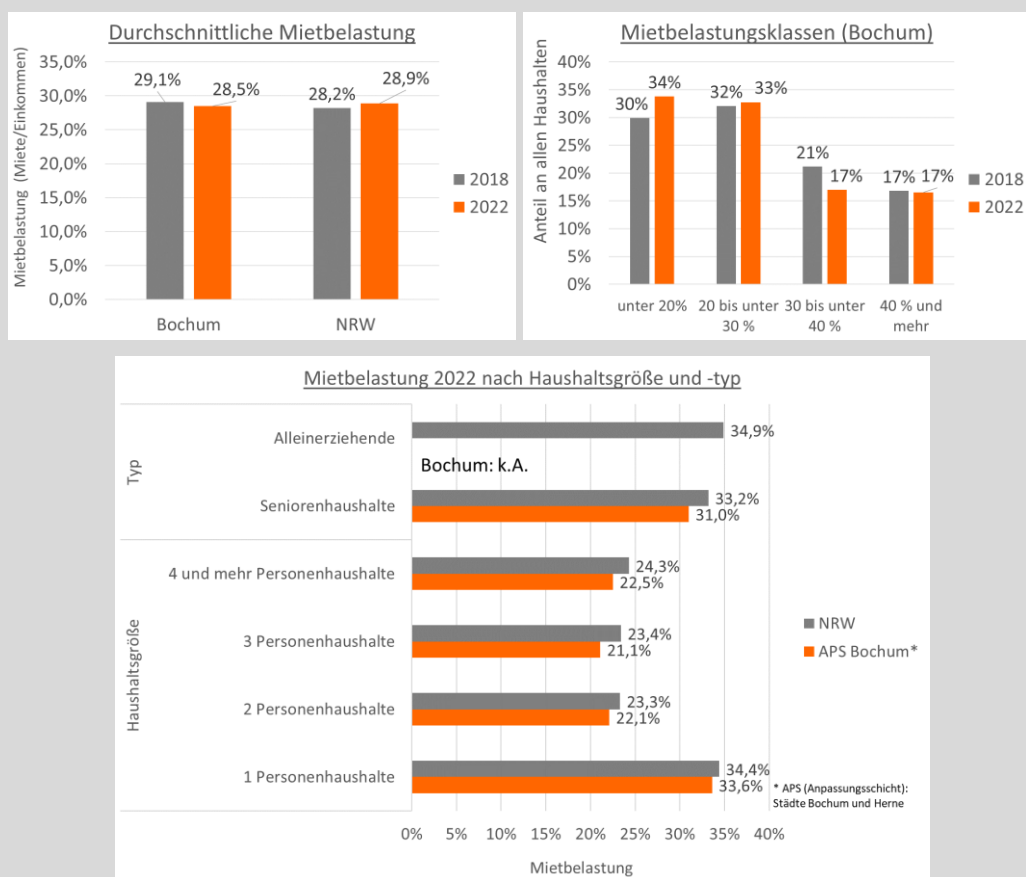
##### **Mietbelastung der Bochumer Haushalte im Wohnungsbestand**

Nach dem Mikrozensus gaben Bochumer Haushalte 2022 durchschnittlich 28,5 % ihres Einkommens für die Miete aus (Mietbelastung: Bruttokaltmiete in Relation zum Haushaltsnettoeinkommen). Dieser Wert spiegelt die Situation im Wohnungsbestand wider. Im Jahr 2018 lag die durchschnittliche Mietbelastung in Bochum bei 29,1 %. Seitdem ist

sie gesunken, im Unterschied zum NRW-weiten Trend (vgl. Abbildung 52 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Die sinkende durchschnittliche Mietbelastung bedeutet anteilig mehr Haushalte mit niedriger Mietbelastung und relativ weniger Haushalte mit hoher Mietbelastung.

Jeder dritte Haushalt gibt mehr als 30 % des Einkommens für die Miete aus. Das sind vor allem Einpersonenhaushalte, Senioren und Alleinerziehende (vgl. Abbildung 52). Nach dem Mikrozensus 2022 haben Mehrpersonenhaushalte, d.h. insbesondere Familien, in Bochum keine überdurchschnittliche Mietbelastung.<sup>49</sup> Dies steht in anscheinendem Widerspruch zur Aussage im Bochumer Wohnungsmarktbarometer 2023, wonach die Marktlage für Familien in Bochum deutlich angespannt ist.<sup>50</sup> Im Barometer werden Wohnungsmarkexperten gebeten, die Marktsituation für verschiedene Zielgruppen zu bewerten. Dabei wird weder unterschieden nach Marktsegment (Miete oder Eigentum) noch danach, ob sich die Bewertung auf die Mietbelastung in bestehenden Mietverhältnissen bezieht oder auf Neuvermietungen. Insofern sind die beiden Datenquellen nicht miteinander vergleichbar.

**Abbildung 52: Mietbelastung der Bochumer Haushalte, 2018 und 2022**



Quelle: it.nrw, Holm (2021), eigene Berechnung und Darstellung

empirica

<sup>49</sup> Nach städtischer Statistik sind knapp 70 % der Bochumer Haushalte mit 3 und mehr Personen sind Haushalte mit Kindern

<sup>50</sup> Stadt Bochum (2023): Wohnungsmarktbarometer 2023, S. 15

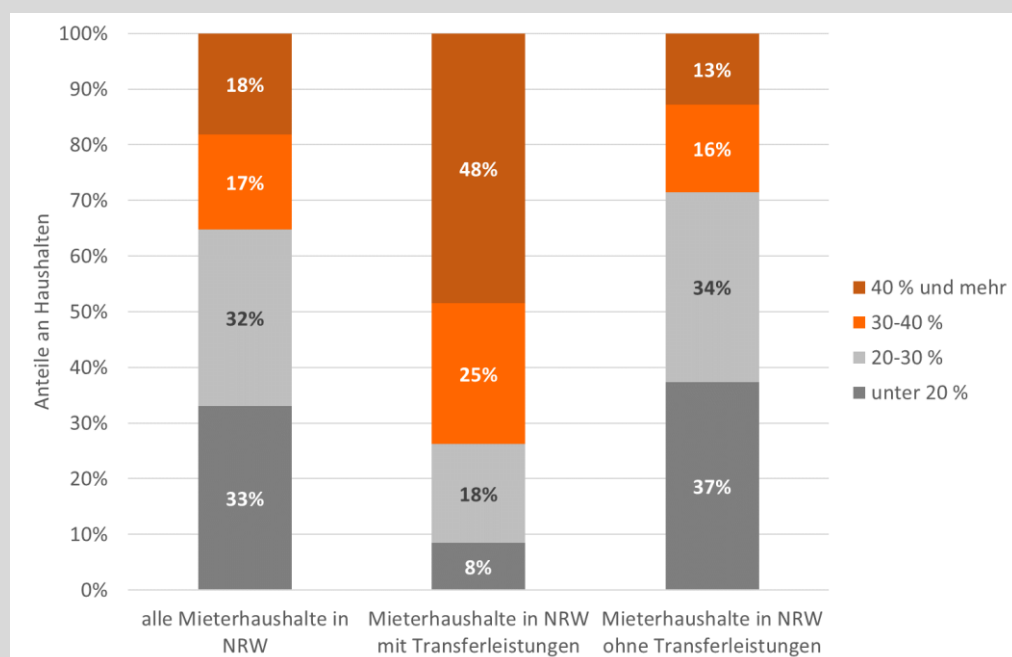
Einschränkend ist zu erwähnen, dass aufgrund geringer Fallzahlen im Mikrozensus keine Aussage zur Mietbelastung größerer Familien in Bochum (etwa mit drei und vier Kindern) darstellbar sind. Es liegen keine detaillierten Angaben zu den Haushalten mit hohen oder niedrigen Mietbelastungen in Bochum aus dem Mikrozensus vor. Dass das Angebot an großen und sehr großen Wohnungen in Bochum gering ist, legt den Schluss nahe, dass viele Familien sich zugunsten erschwinglicher Mietkosten mit einer unterdurchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche arrangieren (müssen). Für die Haushalte im Transferleistungsbezug übernimmt die öffentliche Hand die Miete entweder vollständig oder teilweise (Bedarfsgemeinschaften, die im Rahmen des Bürgergeldes Kosten der Unterkunft erhalten wie auch Wohngeldempfänger). Zudem dürften in Bochum auch viele Studierende zu den Mehrpersonenhaushalten zählen und erfahrungsgemäß haben Studierenden-Haushalte häufig aufgrund niedriger Einkommen hohe Mietbelastungen (allerdings nur temporär, d.h. in aller Regel für die Zeit ihres Studiums).

Bei der Interpretation des Mikrozensus 2022 bzw. der dort ausgewiesenen Mietbelastung ist zu berücksichtigen, dass im Mikrozensus auch Haushalte enthalten sind, die Transferleistungen beziehen (Wohnkosten im Rahmen des Bürgergeldes und der Grundversicherung sowie Wohngeld). Die Mietbelastung von Haushalten mit und ohne Transferleistungen unterscheiden sich. Das zeigt eine Auswertung des Mikrozensus 2022 für ganz NRW.<sup>51</sup> Der Anteil erhöhter Mietbelastungen (30 % und mehr) ist bei Haushalten ohne Transferleistungen (mit 29 %) deutlich niedriger als bei solchen, die Transferleistungen beziehen (73 %). Das ist ein scheinbarer Widerspruch, wenn man berücksichtigt, dass z.B. Bürgergeldhaushalte (Bedarfsgemeinschaften) nahezu vollständig ihre Miete von der öffentlichen Hand bezahlt bekommen. Somit dürfte der Anteil von Haushalten mit erhöhter Mietbelastung nicht so hoch sein. Zu erklären ist dies damit, dass bei der Befragung der Haushalte im Mikrozensus die gezahlten Kosten der Unterkunft dem Einkommen zugerechnet werden und nicht der bei der Befragung erfragten Miete.

---

<sup>51</sup> Auf der Ebene von kreisfreien Städten und Landkreisen (und damit auch für Bochum) ist diese Auswertung aufgrund zu geringer Fallzahlen (Datenschutz) nicht möglich.

**Abbildung 53: Mietbelastungen von Haushalten mit und ohne Transferleistungen in NRW (2022)**



Quelle: it.nrw, eigene Berechnung und Darstellung

empirica

In den Daten des Mikrozensus 2022 ist noch nicht die Wohngeldreform im Jahr 2023 enthalten. Diese trägt dazu bei, dass die Mietbelastung für Haushalte mit niedrigem Einkommen reduziert wird. Wohngeld ist eine Transferleistung, d. h. ein jeweils zur Hälfte vom Bund und vom Land NRW getragener Zuschuss zu den Wohnkosten.<sup>52</sup> Nach der Wohngeldreform in 2023 (Wohngeld-Plus-Gesetz) lag die Zahl der Wohngeldhaushalte in Bochum deutlich höher als in den Vorjahren. Das Wohngeld kann die Mietbelastung erheblich mindern, wie die nachfolgende Modellrechnung zeigt.

### Wohngeld kann Mietbelastung deutlich reduzieren

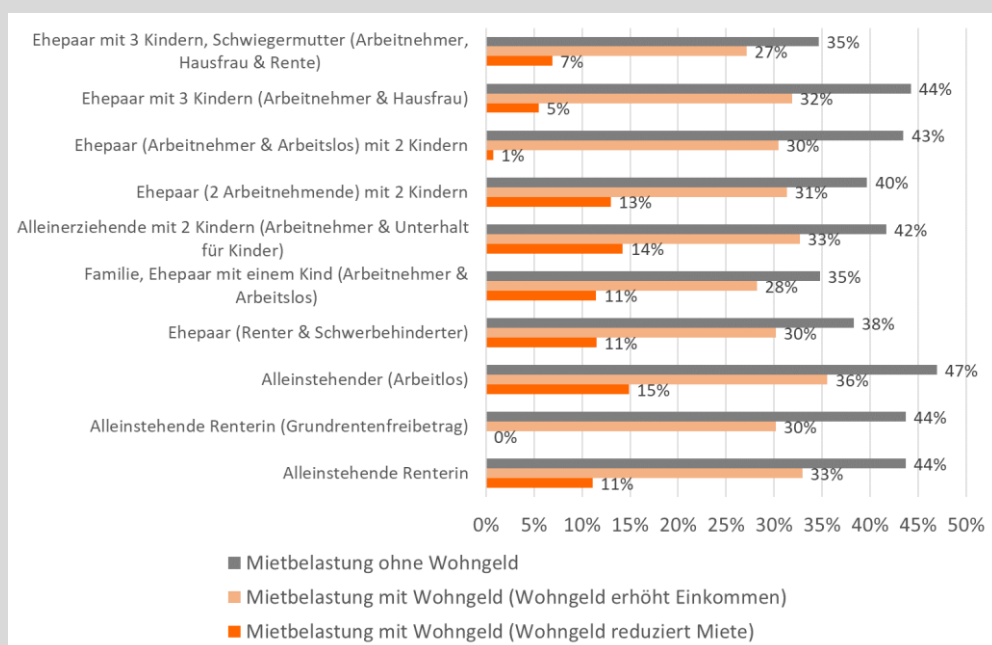
Für beispielhafte Haushaltstypen in Bochum hat die Wohngeldstelle der Stadt Bochum unverbindliche Berechnungen des jeweiligen Wohngeldanspruchs durchgeführt. Den Berechnungen liegen Annahmen zu den Einkommen und der Miete zugrunde. In nachfolgender Abbildung sind die Mietbelastungen ohne und mit Wohngeld dargestellt. Die beiden Berechnungen der Mietbelastung ohne Wohngeld haben unterschiedliche Bezugsgrößen. Bei der Mietbelastung mit Wohngeld (Wohngeld erhöht Einkommen) wird das Wohngeld als Einkommenskomponente angerechnet und die Miethöhe unverändert gelassen. Bei der Mietbelastung mit Wohngeld (Wohngeld reduziert die Miete) wird das Wohngeld auf die Miethöhe angerechnet und das Einkommen unverändert gelassen. Für das Beispiel eines Ehepaars mit drei Kindern und einer Schwiegermutter

<sup>52</sup> Wohngeld wird nur auf Antrag zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens zu den Aufwendungen für den Wohnraum geleistet (§§ 7, 26 Sozialgesetzbuch I, § 1 Wohngeldgesetz). Bezieher von Kosten der Unterkunft (nach SGB II und SGB XII) sind nicht wohngeldberechtigt, da sie ihre Unterkunftskosten schon mit der jeweiligen Transferleistung erstattet bekommen. Ebenso wenig können Studierende Wohngeld beantragen, sofern sie grundsätzlich Anspruch auf BAföG haben.



im Haushalt liegt die Mietbelastung ohne Wohngeld bei 35 %. Wird das Wohngeld einkommenserhöhend angesetzt, dann reduziert sich die Mietbelastung auf 27 %. Wird es auf die Miethöhe angerechnet, dann liegt die Mietbelastung rechnerisch nur noch bei 7 %. Diese Berechnung zeigt, dass das Wohngeld unabhängig von der Berechnungsmethode zu einer deutlichen Wohnkosten-Entlastung von Haushalten beitragen kann. Im Mikrozensus basiert die Mietbelastung auf der Anrechnung des Wohngelds auf das Einkommen (vgl. hierzu auch den Text oberhalb der Abbildung 53). Im Mittel der Beispielfälle für Bochum wird bei der Zuordnung des Wohngelds zum Einkommen die Mietbelastung von 41 % auf 31 % reduziert. Geht man jedoch davon aus, dass das Wohngeld eine zweckgebundene Transferleistung darstellt (eben für die Miete), dann lässt sich auch argumentieren, dass die Mietbelastung sehr viel deutlicher reduziert wird, bis hin zu Einzelfällen, die keine Mietbelastung mehr haben, weil sie Wohngeld in vollständiger Höhe ihrer Miete erhalten.

**Abbildung 54: Auswirkungen des Wohngeldes in Bochum auf die Mietbelastung, 2023**



Quelle: eigene Berechnung, Wohngeldberechnung durch die Stadt Bochum

empirica

Die eingangs dargestellte Mietbelastung zeigt vor allem die Situation der Bochumer Haushalte, die im Bestand wohnen, auf. Gerade bei der Neuvermietung von Wohnungen ergeben sich aber zielgruppenspezifische Engpässe, wie die nachfolgend dargestellte Erreichbarkeitsanalyse für Bochum zeigt.

### Erschwinglichkeitsanalyse: Wer kann sich was im Umzugsfall leisten?

Die Wohnkosten von Haushalten werden in der Regel aus dem verfügbaren Haushaltseinkommen finanziert. Das gilt auch für einkommensschwächere Haushalte.<sup>53</sup> Entscheidend für die Wohnraumschwinglichkeit umziehender Haushalte ist es, welcher Anteil des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens als Wohnkaufkraft zur Verfügung steht. Für die normative Betrachtung (was ist eine maximal angemessene Wohnkostenbelastung, d. h. der Anteil der Wohnkosten im Bezug zum Einkommen) wird für die Stadt Bochum das Residualeinkommen gewählt. Dahinter steht die Frage, welches Einkommen den Haushalten nach Abzug des Existenzminimums für Wohngaben zur Verfügung steht. Als Orientierungswert wird für das Existenzminimum der Regelsatz beim Arbeitslosengeld II gewählt.<sup>54</sup> Auf der Angebotsseite wird das Wohnungsangebot (Mietangebote) nach unterschiedlichen Wohnungsgrößen betrachtet und diesen Wohnungsgrößen bestimmte Haushaltstypen als Wohnbedarfe zugeordnet.<sup>55</sup> So wird z.B. für einen Single eine Wohnung mit maximal 47 m<sup>2</sup> als angemessen bewertet und für eine Alleinerziehende mit einem Kind eine Wohnung mit maximal 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Durch die Gegenüberstellung von Residualeinkommen differenziert nach den Haushaltstypen und der auf dem Markt angebotenen Wohnungen differenziert nach Preisen<sup>56</sup>, kann die Wohnraumschwinglichkeit für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen auf dem Wohnungsmarkt in Bochum ermittelt werden. Als normative Untergrenze für eine angemessene Erschwinglichkeit von Wohnraum wird dabei von 20 % ausgegangen. Das bedeutet, dass nur die preiswertesten 20 % des Wohnungsangebotes in der Analyse berücksichtigt werden. Dieser Wert orientiert sich an den langjährigen Erfahrungen im Umgang mit vergleichbaren Kennziffern im Rahmen der Ermittlung von Angemessenheitskriterien für die Kosten der Unterkunft.<sup>57</sup>

Ist unter den genannten Rahmenbedingungen die Wohnung in der angemessenen Größe (nach Abzug des Existenzminimums) nicht erreicht, dann wird der entsprechende Anteil der Haushalte normativ als unterversorgt beschrieben. D. h. diese Haushalte haben am Wohnungsmarkt Bochum aufgrund finanzieller Einschränkungen sehr geringe Zugangsmöglichkeiten. Die größten Engpässe bei Haushalten in Bochum im unteren Einkommenssegment (untere 20 %)<sup>58</sup>, die sich im Umzugsfall keinen angemessenen Wohnraum in Bochum leisten können, gibt es bei Alleinerziehenden mit zwei Kindern (34 % können sich im Fall eines Umzugs keine angemessene Wohnung leisten) und mit einem Kind (16 %) und Singles (12 %). Demgegenüber sind es bei Paaren mit einem Kind nur 8 % und bei Paaren ohne Kinder 6 %. In der Erschwinglichkeitsanalyse konnten größere Familien (etwa mit drei und vier Kindern) nicht gesondert betrachtet werden,

<sup>53</sup> Wohngeldleistungen sind bereits in der Einkommensbetrachtung enthalten und führen daher nicht zu einer Reduzierung der ermittelten Wohnkostenbelastung. In Einzelfällen könnten künftige Umzüge zu weiteren Wohngeldansprüchen bzw. -leistungen führen, die gegenüber dieser Modellbetrachtung ggf. zu einer leicht verringerten Wohnkostenbelastung führen könnten.

<sup>54</sup> z. B. Alleinstehende Person 449 € (ab 2022), volljähriger Partner zuzüglich 404 €, etc.

<sup>55</sup> Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2022): Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen 2018 – 2022; Wohnflächenobergrenzen; (Barrierefrei Nr. 4.2)

<sup>56</sup> Neben der (gesamten) Netto-Kalt-Miete werden noch Nebenkosten inkl. Warmwasser und Heizung in Höhe von 3,50 €/m<sup>2</sup> berücksichtigt (also plus 3,50 Euro x maximaler Wohnungsbedarf)

<sup>57</sup> In der Regel liegen die Vergleichswerte bei etwa 30 % und unterschreiten selbst bei einer restriktiven Betrachtung nicht einen Wert von 20 %.

<sup>58</sup> Hier werden nur die Haushalte ohne Transferleistungen betrachtet, die die 20 % niedrigsten Einkommen haben. Diese haben die niedrigste Wohnkaufkraft aller Haushalte in Bochum.

da die Fallzahlen der angebotenen angemessenen großen Wohnungen zu gering sind, d.h. kaum große Mietwohnungen im Angebot sind. Es ist aber davon auszugehen, dass unter den Familien insbesondere größere Familien Erschwinglichkeits-Engpässe bei der Neuanmietung von Wohnraum in Bochum haben. In diesem Zusammenhang erwähnenswert ist, dass im Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bochum auf die angespannte Marktlage für Familien hingewiesen wird.<sup>59</sup>

## Herausforderungen

**Energetische Modernisierungen lassen die Mieten steigen.** Zwei Drittel der Bochumer Wohngebäude sind älter als 50 Jahre. Daher sind Modernisierungen im Bestand notwendig, um das Wohnungsangebot attraktiv und vermietbar zu halten. Wie in Abbildung 30 dargestellt, gibt es noch einen nennenswerten Teil des Wohnungsangebotes in Bochum mit erhöhtem Energieverbrauch. Modernisierungen kosten jedoch viel Geld und Vermieter\*innen können einen Teil der Modernisierungskosten auf die Mieter umlegen. Das bedeutet, dass die Miete steigt. Wird nun umfassend modernisiert, dann steigen die Mieten für viele Bochumer Haushalte. Ein Hemmnis ist, wenn die Einkommen nicht gleichermaßen steigen.

**Die Zahl der Sozialwohnungen ist gesunken.** Ein wichtiges Instrument zur Sicherung bezahlbarer Wohnungen in Bochum ist der öffentlich geförderte Wohnungsneubau bzw. die geförderte Bestandsmodernisierung. Aktuell gibt es noch rund 12.000 Sozialwohnungen in der Stadt (von insgesamt rund 200.000 Wohnungen). Die Zahl der Sozialwohnungen in Bochum ist in den letzten Jahren stärker gesunken („aus der Bindung gelaufen“) als neue Sozialwohnungen hinzu kamen. Zukünftig werden weitere Wohnungen „aus der Bindung fallen“. Allerdings darf nicht vergessen werden, dass nicht alle vormaligen Sozialwohnungen schlagartig teurer werden. Wohnungen, die nach dem Auslaufen der Bindung längere Zeit im preiswerten Segment verbleiben, leisten einen unverändert wichtigen Beitrag für die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen. Förderlich ist hier, dass das Mietniveau im Bestand in Bochum vergleichsweise günstig ist (vgl. auch Kapitel 2.4.).

**Es fehlt insbesondere an barrierefreien bezahlbaren Wohnungen.** Schon heute besteht ein großer Bedarf an barrierefreien Wohnraum, welcher im Zuge des demografischen Wandels noch weiter steigen wird (vgl. auch Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Barrierefreiheit herzustellen, ist im Bestand je nach baulich-technischen Gegebenheiten häufig nur bedingt möglich. Längst nicht jeder Haushalt kann sich jedoch eine frei finanzierte barrierefreie Neubauwohnung leisten. Im geförderten Mietwohnungsneubau ist Barrierefreiheit eine zwingende Auflage und durch die Preisbindung ist die Mietkostenbelastung deutlich moderater.

**Modulares und serielles Bauen konnten sich bislang nicht in der Breite durchsetzen.** Wenngleich durch die Vorfertigung eine deutlich beschleunigte Errichtung erreicht werden kann, verweisen Projektentwickler, Bauträger und Wohnungsbauunternehmen auf höhere Kosten und begrenzte Verfügbarkeiten, die die Kauf- und Mietpreise für Woh-

<sup>59</sup> Stadt Bochum (2023): Wohnungsmarktbarometer 2023, S. 15

nungen zusätzlich in die Höhe treiben. Es gibt jedoch auch in Bochum Beispiele für modulare Projekte: Mit dem Community Campus wurde an der Universitätsstraße jüngst das höchste modular errichtete Gebäude in der Europäischen Union fertiggestellt.

### **Entwicklung geförderter Wohnungsbestand**

Die Stadt Bochum hat in der Vergangenheit bereits verschiedene Anstrengungen unternommen, um den Rückgang des geförderten Wohnungsbestandes zu bremsen. Neben dem Neubau geförderter Mietwohnungen, auch mittels des Instrumentes der Quotierung (vgl. auch Kapitel 3.1.1), wurden auch im Bestand neue Bindungen generiert: Sowohl durch die geförderte Bestandsmodernisierung zuvor nicht in der Bindung befindlicher Wohnungsbestände als auch durch das noch recht junge Instrument des Bindungsankaufs: Über die Bestimmungen zur Förderung des Erwerbs von Bindungen im Land Nordrhein-Westfalen (BEB NRW) wird der Kommune die Möglichkeit eröffnet, Miet- und Belegungsbindungen an bestehendem Wohnraum (freie, vermietete und noch befristet gebundene Wohnungen) anzukaufen. Für die wahlweise fünf oder zehn Jahre Zweckbindung erhalten Eigentümer\*innen der entsprechenden Wohnungen einen Zuschuss, der durch die NRW.BANK zur Auszahlung gebracht wird. Auf dieser Grundlage konnte die Stadt Bochum im Jahr 2023 Belegungsrechte für rund 500 Wohneinheiten der VBW Bauen und Wohnen GmbH mit zehnjähriger Bindungsfrist erwerben. Stadt Bochum und VBW waren die ersten in Nordrhein-Westfalen, die diese neue Chance ergriffen haben.

Im Zeitraum von 2023 bis 2032 werden nach Angaben der Stadt Bochum schätzungsweise rund 4.200 öffentlich geförderte Wohnungen in Bochum „aus der Bindung fallen“; hierbei handelt es sich um eine Prognose auf Basis der gegenwärtig vorliegenden Daten zu planmäßigen und außerplanmäßigen Abgängen. Hintergrund für den Abgang ist insbesondere eine hohe Zahl an außerplanmäßigen Abgängen: Aufgrund der langjährigen Niedrigzinsphase war eine vorzeitige Rückzahlung der Darlehen bis Anfang 2022 besonders attraktiv. Durch die 10-jährige Nachwirkungsfrist sind diese nicht unmittelbar aus der Bindung gefallen, sondern dies vollzieht sich in den kommenden Jahren sukzessive. So handelt es sich bei rund 80 % der o.g. rund 4.200 Wohnungen um außerplanmäßige Abgänge aufgrund vorzeitiger Darlehensrückzahlungen, bei nur rund 20 % um planmäßige Abgänge.

Geht man davon aus, dass die bis 2032 in Bochum aus der Bindung laufenden Sozialwohnungen vollständig durch neue Sozialwohnungen ersetzt werden, dann müssten im Zeitraum von 2023 bis 2032 im Schnitt rund 420 Wohnungen jährlich neu in die Mietpreisbindung kommen, also in Summe rd. 4.200 Wohneinheiten. Gemessen an dem gesamten Volumen der Neubaunachfrage im Zeitraum von 2023 bis 2032 in Höhe von rund 8.400 WE (vgl. Kapitel 4.4.2) wären das rund 50 %. Berücksichtigt man, dass die Neubaunachfrage insgesamt auch eine Nachfrage nach Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern umfasst, dann liegt der Anteil der zusätzlich in eine Mietpreisbindung zu bringenden Mietwohnungen an der Neubaunachfrage in Mehrfamilienhäusern noch deutlich höher (bei 65 %). Ein solch hoher Anteil hätte zur Folge, dass die Nachfrage nach freifinanzierten Mietwohnungen und nach Eigentumswohnungen in Bochum nur noch in geringen Maß bedient werden kann.

Hinzu kommt, dass es Landesmittel sind, die in den geförderten Wohnungsbau fließen. Der Stadt Bochum wird ein jährliches Budget zugewiesen, welches von Wohnungsunternehmen und Bauträgern für den Neubau und die Modernisierung geförderter Wohnungen verwendet werden kann. Die Stadt Bochum musste das Land in den vergangenen Jahren regelmäßig um die Bereitstellung zusätzlicher Fördermittel bitten. Angesichts der verbesserten Förderkonditionen und damit einhergehend wachsenden Popularität des geförderten Wohnungsbaus in ganz Nordrhein-Westfalen erscheint es kaum realistisch, dass das Förderbudget für Bochum vervielfacht wird: Es wäre mehr als das Vierfache<sup>60</sup> des Bochum derzeit zugewiesenen Regelbudgets notwendig, um mittels Neubau und/oder Modernisierung jährlich 420 neue Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu generieren (künftige Baupreissteigerungen noch unberücksichtigt).

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Bochum nur für Grundstücke in privatem Eigentum, auf denen Baurecht neu geschaffen wird sowie für Flächen im städtischen Eigentum die Quotierungsregelung anwenden kann. Es entsteht auch viel Neubau im unbeplanten Innenbereich, also ohne Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans, in welchem keine Quotierung auferlegt werden kann (außer es wird ein sektoraler Bebauungsplan aufgestellt, was entsprechend lange Planungs- und Genehmigungsprozesse erfordert). Bei Maßnahmen der Wohnraumneuschaffung im Bestand stellt sich dies noch komplexer dar, da in Bestandsbauten die Herstellung geförderten Wohnraums nach den Wohnraumförderbestimmungen häufig schwierig umsetzbar ist (z.B. aufgrund von Wohnungsgrößen) bzw. mit deutlich erhöhten Kosten verbunden sein kann. Auch in diesen Fällen besteht in der Regel keine Möglichkeit, die Realisierung geförderten Wohnraums einzufordern.

## Etablierte Aktivitäten der Stadt Bochum

Folgende Maßnahmen führt die Stadt Bochum bereits durch, damit Wohnen in der Stadt Bochum erschwinglich bleibt:

- Der **Mietspiegel** bestimmt Mietobergrenzen, auch um Mietwucher entgegenzuwirken.
- **Neubauvorhaben** helfen den Wohnungsmarkt zu entspannen (städtisches Wohnbauflächenprogramm).
- **Quotierung des geförderten Wohnungsbaus** bei Neubauvorhaben: Auf städtischen Flächen, auf welchen neue Wohnungen gebaut werden, muss mindestens 30 % des neuen Wohnraums öffentlich gefördert errichtet werden. Auf privaten Flächen, für welche die Stadt z. B. durch Aufstellung eines Bebauungsplans Baurecht schafft, liegt der Anteil bei mindestens 20 %.
- **Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht.**
- **Experiment:** Die Höhe der Startmiete wird als ein Kriterium zur Vergabe städtischer Grundstücke definiert.

---

<sup>60</sup> Im Jahr 2022 lag das Fördervolumen in Bochum bei rund 210.000 Euro pro Neubauwohnung, d.h. 420 Wohnungen würden ein Fördervolumen von rund 94 Mio. Euro erfordern. Für das Jahr 2022 betrug das Regelbudget Bochums 22,6 Mio. Euro.

- **Beratungs- und Förderangebot im Rahmen des Kommunalen Modernisierungsprogramms:** Modernisierungsberater berät im Auftrag der Stadt Eigentümer\*innen zu Modernisierungsmaßnahmen und Förderansätzen, Stadt übernimmt einen Teil der Investitionskosten.
- **Beratung** von Eigentümerinnen und Eigentümern **zur Wohnraumförderung (für Neubau und Bestandsmaßnahmen).**

### 5.1.2 Handlungsbedarfe

- Auch wenn die Mietbelastung der Bochumer Haushalte und der Anteil von Haushalten mit hohen Mietbelastungen in den letzten Jahren gesunken ist, ist zu erwarten, dass angesichts der erforderlichen energetischen Modernisierungen im Wohnungsbestand die Mietentwicklung in den nächsten Jahren wieder stärker sein dürfte. Daher ist es wichtig, den damit möglichen Anstieg der Mietbelastung in Bochum zu bremsen. Angesichts der in den nächsten Jahren kontinuierlich erforderlichen energetischen Modernisierungen im Bestand müssen alle dafür erforderlichen zur Verfügung stehenden Fördermittel auf kommunaler, Landes- und Bundesebene genutzt werden, um die auf die Miete umlegbaren Kosten der Modernisierung möglichst niedrig zu halten.
- Eine Reduzierung der Mietbelastung kann auch durch das Wohngeld erreicht werden (wie die oben dargestellten Modellrechnungen der Stadt Bochum zeigen). Allgemein wird vermutet, dass es eine nicht unerhebliche „Dunkelziffer“ von Haushalten gibt, die kein Wohngeld beantragen, obwohl sie förderberechtigt wären. Daher sollten Haushalte, die grundsätzlich Wohngeld bekommen würden, ermutigt werden, Wohngeld zu beantragen.
- Da die Mietentwicklung im Bestand immer auch ein Ergebnis ist, wie viele neue Wohnungen gebaut werden, ist es erforderlich, ausreichend neue Wohnungen in Bochum zu bauen. Das ist ein Beitrag zur Stabilisierung des Bochumer Mietniveaus bzw. zur Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen. Gelingt das nicht, dann kommt zu den modernisierungsbedingten Mietsteigerungen ein Anstieg aus Gründen eines insgesamt nicht ausreichenden Wohnungsangebotes hinzu. Aufgrund der derzeitigen Baukrise ist jedoch absehbar, dass der Neubaubedarf in mittelfristiger Perspektive (zumindest zeitweise) nicht wird gedeckt werden können.
- Wohnungsneubau ist teuer. Daher sollten neben der Nutzung von Fördermitteln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau weitere Ansätze genutzt werden, die dazu beitragen, Wohnungsneubau in Bochum kostengünstiger herzustellen. Hier sollten gezielt die auf der kommunalen Ebene beeinflussbaren Handlungsmöglichkeiten genutzt werden.
- Die Berechnungen der Stadt Bochum zeigen, dass in den nächsten Jahren mit einem weiteren Rückgang des geförderten Wohnungsbestandes zu rechnen ist. Dieser mengenmäßige Rückgang kann umfangreich werden (wie die obige Betrachtung zeigt). Daher sollte der Rückgang mit neu in die Bindung kommenden Wohnungen in Bochum abgefedert werden. Das kann nicht nur durch eine weitere Verstärkung der Aktivitäten im geförderten Wohnungsneubau gelingen, sondern auch durch zusätzliche Bindungen für Wohnungen im Bestand. Dass die aus

der Bindung fallenden Wohnungen vollständig durch neue Bindungen für Neubau- und Bestandswohnungen kompensiert werden können, ist aus den dargelegten Gründen jedoch als nicht realistisch anzusehen.

- Über die VBW hat die Stadt Bochum Einfluss auf die Mietentwicklung im Wohnungsbestand. Dieser (wenn auch begrenzte) Einfluss sollte genutzt werden. Das kann sowohl durch die Fortsetzung einer wie schon in den letzten Jahren stattgefundenen moderaten Mietentwicklung realisiert werden, als auch durch die fortgesetzte Ausweitung des Wohnungsbestandes der VBW. Eine besondere Herausforderung dabei wird das Aufbringen der für energetische Modernisierungen erforderlichen Mittel sein.

## 5.2 Seniorengerechtes und Inklusives Wohnen

In diesem Handlungsfeld geht es um ältere Haushalte sowie um Menschen mit Behinderung. Der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung nimmt auch in Bochum zu. Im Alter verändern sich die Ansprüche an das Wohnen: So kann es zunehmend anstrengender werden, Treppen zu steigen oder einen Garten zu pflegen. Auch Menschen mit geistigen oder körperlichen Behinderungen haben oftmals spezielle Wohnbedürfnisse. Im Bestand sowie im Neubau braucht es weitere Bemühungen, damit Ältere ebenso wie Menschen mit Behinderung in Bochum gut leben können.

### 5.2.1 Ausgangssituation

#### Definition

Es gibt unterschiedliche Wohnangebote für ältere Menschen sowie für Menschen mit körperlichen und/oder geistigen Behinderungen. Die Nachfragegruppe ist sehr heterogen, so dass sich auch die Wohnbedürfnisse entsprechend ausdifferenzieren. Ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen können ähnliche Anforderungen an Wohnraum haben, wenn z.B. bestimmte körperliche Beeinträchtigungen vorliegen. Allerdings gibt es z.B. auch Menschen jungen/mittleren Alters, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, aber kein auf ältere Zielgruppen zugeschnittenes barrierefreies Wohnangebot nachfragen würden. Bei einer geistigen Behinderung können wiederum andere Bedarfe bzgl. Wohnung und Wohnumfeld bestehen. Unter einem inklusiven Wohnangebot wird die Mischung von Wohnungen für Menschen mit Behinderung und Menschen ohne Behinderung verstanden. Es gibt eine große Bandbreite von Wohnangeboten, z. B.:

- **Betreutes Wohnen/Wohnen** mit Serviceleistungen.
- **Seniorenwohnanlagen.**
- **Mehrgenerationenhäuser.**
- **barrierefrei gestaltete Wohnquartiere und Wohnungsbauprojekte mit breiter Zielgruppeneignung.**
- **inklusiv angelegte Wohnprojekte** (wie z.B. die „Claudius-Höfe“ mit 68 Wohnungen).
- **Wohngruppen** für Menschen mit bestimmten Erkrankungen (z.B. Demenz) oder geistigen Behinderungen.
- **Pflegeheime und Hospize.**<sup>61</sup>

Diese Wohnangebote sind in der Regel barrierearm bzw. barrierefrei und können auch eine rollstuhlgerechte Ausstattung umfassen. Die Ausstattungskriterien für Barrierefreiheit sind in der DIN 18040-1 und 18040-2 definiert.<sup>62</sup> Die Begriffe Barrierearmut und Barrierereduktion sind hingegen nicht definiert, wobei üblicherweise darunter verstanden

<sup>61</sup> Pflegeheime und Hospize sind spezielle Wohnformen, die nicht zu Wohnangeboten in klassischem Sinne zählen. Diese werden durch die kommunale Pflegeplanung abgedeckt und sind daher nicht Gegenstand des Handlungskonzeptes Wohnen. Die aktualisierte Pflegeplanung wurde zu Jahresbeginn 2024 veröffentlicht.

<sup>62</sup> <https://www.din.de/de/meta/suche/62730!search?query=18040>



wird: schwellenfreier Zugang ins Gebäude und zur Wohnung (d.h. auch ein Aufzug zur Erreichbarkeit der Wohnungen in den oberen Geschossen, möglichst wenige Schwellen innerhalb der Wohnung und idealerweise eine bodengleiche Dusche). Es gibt auch Projekte, die für spezielle Wohnbedürfnisse bestimmter Zielgruppen maßgeschneidert werden. Der Blick darf dabei nicht nur auf die Wohnung oder das Wohngebäude gerichtet werden, sondern kann auch das Wohnumfeld einbeziehen (z. B. schwellenfreie Wege im Quartier).

### **Betreutes Wohnen / Wohnen mit Service**

Die wichtigste Alternative für ältere Menschen zur „normalen“ Wohnung ist das Betreute Wohnen/Service-Wohnen. In den letzten 20 bis 25 Jahren hat sich dieses Marktsegment in Deutschland breit etabliert. Hierbei handelt es sich um Wohnformen, bei denen altengerechte Wohnungen mit professionellen Dienstleistungen kombiniert werden. Die Begrifflichkeiten (teilweise auch Seniorenresidenz u.Ä.) sind nicht klar voneinander abgegrenzt. Da die Bezeichnung „Betreutes Wohnen“ auch für Wohnangebote für Menschen mit Behinderung gilt, hat empirica in Deutschland Mitte der 1990er Jahre zwecks Abgrenzung die Bezeichnung „Wohnen mit Service“ bzw. „Service-Wohnen“ eingeführt. Beim Service-Wohnen lebt jeder Haushalt in einer Wohnanlage in seiner eigenen Wohnung, unabhängig davon, ob als Wohneigentümer oder Mieter. Die Größe variiert stark zwischen rund 20 und bis zu mehreren hundert Wohnungen. Der Haushalt organisiert seinen Alltag, zumindest bei Einzug noch, mehr oder weniger allein organisiert. Durch eine entsprechende Gestaltung der Wohnung/des Wohnumfeldes (z.B. Barrierefreiheit) wird möglichen Bewegungseinschränkungen älterer Menschen Rechnung getragen.

Dienstleistungen (bis hin zur Pflege) können nach Bedarf in Anspruch genommen werden. Die personelle Präsenz von Dienstleistern variiert dabei je nach Konzept von einer stundenweisen Besetzung bis hin zu full-service auf Hotelstandard rund um die Uhr. Viele Wohnanlagen erheben neben der Kaltmiete eine monatliche Grundpauschale (üblicherweise zwischen rund 30 und 200 Euro) für das Vorhalten der Dienstleistungen. Je höher die Sicherheit im Bedarfsfall (nach Möglichkeit Erreichbarkeit von Personal 24/7) umso höher ist meist die Akzeptanz.

Nach Angaben der Pflegeplanung der Stadt Bochum gab es im Jahr 2023 in Bochum insgesamt 849 Wohneinheiten, in denen Serviceleistungen unmittelbar, aber unabhängig von Pflegeleistungen vermittelt werden. In den letzten Jahren sind 70 weitere Wohnungen mit entsprechenden Angeboten hinzugekommen.<sup>63</sup>

### **Relevanz des Themas**

Schon heute ist jede\*r vierte Bochumer\*in 65 Jahre und älter. Zukünftig wird die Zahl der älteren Menschen zunehmen (vgl. Bevölkerungsprognose in Kapitel 4.2). Daher wird die Nachfrage nach barrierefreien und -armen Wohnangeboten insgesamt sowie speziellen altersgerechten Wohnformen (wie z.B. Betreutes Wohnen) steigen.

<sup>63</sup> vgl. Stadt Bochum (2022): Wohnungsmarktbericht 2022 - Ergebnisse der Bochumer Wohnungsmarktbeobachtung (Angaben für September 2022)

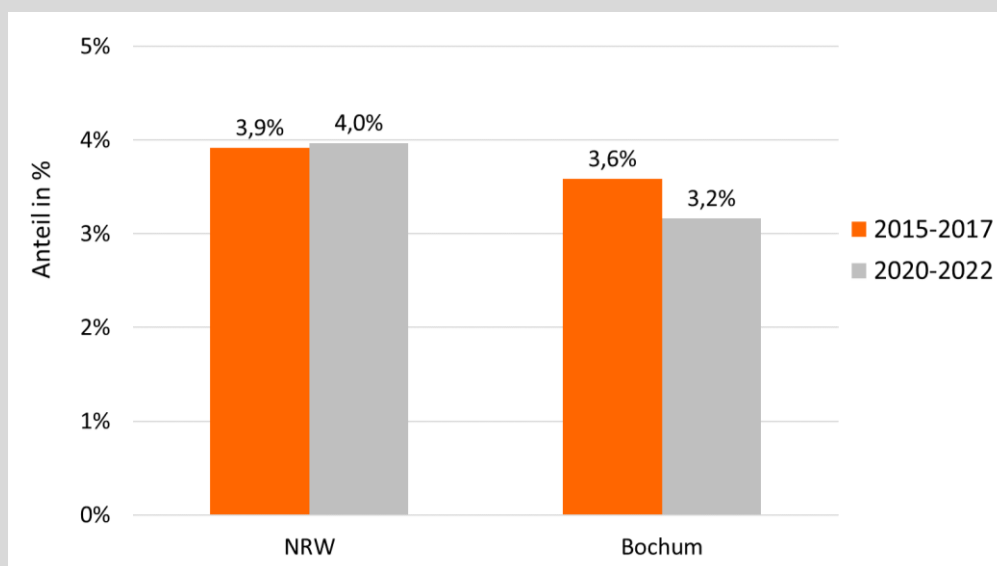
Im Bundesteilhabegesetz (BTHG) ist eine verstärkte Inklusion von Menschen mit Behinderung in allen Lebensbereichen gefordert, auch beim Wohnen. Es braucht daher inklusive und barrierefreie Angebote im Bereich Wohnen, damit Menschen mit Behinderung selbstbestimmt und gemeinschaftlich mit anderen am gesellschaftlichen Leben teilhaben können.

### Barrierefreiheit / -armut im Bochumer Wohnungsbestand

Anteil der angebotenen barrierefreien / -armen Wohnungen in Bochum liegt bei ca. 3 %

Im Hinblick auf die Bestimmung des aktuellen Angebotes an barrierefreien / -armen Wohnungen liegen gegenwärtig keine konkreten Zahlen für die Stadt Bochum vor. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle eine grobe Schätzung vorgenommen. Ein Ansatz ist der Anteil der inserierten barrierefreien Wohnungen an allen öffentlich inserierten Wohnungsangeboten. Hierfür wird die empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten) ausgewertet. In den beiden Zeiträumen 2015 bis 2017 sowie 2020 bis 2022 wurden 3,6 % bzw. 3,2 % der inserierten Wohnungen in der Stadt Bochum mit der Angabe „barrierefrei“ angeboten<sup>64</sup> (vgl. Abbildung 55). Die Anteile liegen damit leicht unter dem Niveau in ganz Nordrhein-Westfalen (3,9 % bzw. 4,0 %). In Relation zum Wohnungsbestand in der Stadt im Jahr 2022 (ca. 200.000 Wohnungen) entspricht dies etwa 6.400 barrierefreien Wohnungen unter der Prämisse, dass die Angaben zur Barrierefreiheit von den Inserenten gemacht wurden.

**Abbildung 55: Anteile der Inserate barrierefreier Wohnungen an allen Wohnungen in der Stadt Bochum im Vergleich (Bestandswohnungen, 2015 bis 2017 und 2020 bis 2022)**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

<sup>64</sup> Hierbei ist zu beachten, dass die Angabe „barrierefrei“ vom Anbieter gemacht wurde und diesbezüglich keine konkreten Vorgaben zu Merkmalen gemacht wurden, die es einzuhalten gilt.

### Nach Angaben des Mikrozensus ca. 3.600 Wohnungen in der Stadt Bochum barriere-reduziert

Nach den verfügbaren empirischen Daten zum Stand der Barrierefreiheit bzw. -armut im Wohnungsbestand gemäß der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018 vom Statistischen Bundesamt belief sich der Anteil der barriere-reduzierten Wohnungen für die regionale Anpassungsschicht (RAS) der beiden Städte Herne und Bochum auf 1,9 % des Bestandes (NRW: 2,5 %).<sup>65</sup> In absoluten Zahlen wären dies rd. 3.600 Wohnungen.

### Rund 250 Seniorenwohnungen des geförderten Wohnungsbaus mit barrierefreiem Standard in Bochum

Nach Daten der Stadt gibt es in Bochum insgesamt rund 2.750 Seniorenwohnungen, welche im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus entstanden sind. Der Großteil dieser Wohnungen verfügt jedoch nicht über eine Barrierefreiheit, welchem dem heutigen Standard entspricht. Nach Angaben der Stadt wird geschätzt, dass lediglich die ab Ende der 90er-Jahre gebauten Wohnungen diesen Anforderungen gerecht werden, was 250 Wohnungen entspricht.<sup>66</sup>

## Herausforderungen

**Insgesamt fehlt es schon heute an barrierefreien und -armen Wohnangeboten in Bochum. Mit dem fortschreitenden demografischen Wandel wird diese Herausforderung noch größer.** Das fehlende barrierefreie/-arme Wohnungsangebot liegt zum einen daran, dass es gemessen am Bedarf zu wenig gerade auch bezahlbaren Neubau gab – und nur dort ist Barrierefreiheit nach DIN-Norm umsetzbar. Während im Bestand kleinere Maßnahmen mit relativ wenig Aufwand umzusetzen sind (z.B. Anbringen von Haltegriffen), ist ein möglichst umfangreicher Abbau von Barrieren im Bestand mit hohen Kosten verbunden. Die Bausubstanz kann etwa einen Einbau bodengleicher Duschen oder den Einbau eines Aufzugs verhindern. Mitunter verhindern auch bauordnungsrechtliche Vorschriften einen Abbau von Schwellen (z.B. wenn aus Brandschutzgründen kein Treppenlift eingebaut werden kann).

**Ein Ausbau barrierefreier Wohnangebote ist nicht nur für ältere Zielgruppen erforderlich.** Unter dem Begriff „Design für alle“ oder „Universal Design“<sup>67</sup> spielt Barrierefreiheit für alle Zielgruppen eine Rolle, nicht nur für das mobilitätseingeschränkte ältere Ehepaar und den Rollstuhlfahrer, sondern auch für Familien mit Kindern, die den Kinderwagen mit dem Aufzug mit in die Wohnung nehmen können.

**Mit zunehmendem Alter sinkt die Bereitschaft von Menschen, ihre Wohnsituation zu verändern und umzuziehen.** Häufig besteht der Wunsch, möglichst lange im gewohnten Umfeld wohnen zu bleiben. Eine altersgerechte Anpassung der Wohnung oder des Hauses (z. B. die nachträgliche Installation eines Aufzugs) ist aber aus technischen und finanziellen Gründen oft nicht vollumfänglich möglich. Aber auch einem Umzug stehen Hemmnisse

<sup>65</sup> Als barriere-reduzierte Wohnungen werden hierbei die Wohnungen definiert, bei denen alle acht abgefragten Merkmale innerhalb der Wohnung zutrafen. Nicht berücksichtigt ist die Barriere-reduktion des Wohngebäudes.

<sup>66</sup> vgl. Stadt Bochum (2022): Wohnungsmarktbericht 2022 - Ergebnisse der Bochumer Wohnungsmarktbeobachtung

<sup>67</sup> <https://www.feddersen-architekten.de/themen/universal-design/>

gegenüber, weil ältere Menschen gerne in der Nähe ihrer derzeitigen Wohnung bleiben möchten, dort aber entsprechende Angebote fehlen.

**Ein hoher Nachholbedarf besteht auch bei der Umgestaltung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums** (z. B. Fußwege im Quartier, Straßen und Plätze). Dies kann unter anderem den Abbau von Schwellen bei Gehwegen, die Installation taktiler Leitsysteme für sehbehinderte Menschen sowie von Hilfen zur räumlichen Orientierung für an Demenz erkrankte Personen umfassen.

**Wohnangebote für Menschen mit speziellen körperlichen und/oder geistigen Behinderungen erfordern ein sehr spezifisches Wissen und die Mitarbeit aller relevanten Akteur\*innen.** Im Unterschied zu vielen Wohnungsbauprojekten für ältere Menschen sind inklusive Wohnungsbauprojekte sehr viel komplexer und von vornherein zusammen mit der spezifischen Zielgruppe zu entwickeln.

### **Wie hoch ist der Bedarf für barrierefreie / -arme Wohnraum in Bochum**

#### *Knapp 24.000 Haushalte kommen als Nachfrager für barrierefreie / -arme Wohnungen in Frage*

Genaue Zahlen zur Nachfrage nach barrierefreien oder barrierearmen / schwellenfreien Wohnungen in der Stadt Bochum liegen ebenso wie beim Angebot nicht vor. Aus diesem Grund erfolgt eine grobe Schätzung. Hierfür ist eine Abgrenzung der für barrierefreie / barrierearme / schwellenfreie Wohnungen in Frage kommenden Haushalte erforderlich. Bei der weiteren Analyse wird daher die Mobilitätseinschränkung als wesentliches Merkmal betrachtet. Hierfür lassen sich aus der amtlichen und nicht-amtlichen Statistik folgende zwei Gruppen bilden:

- Mobilitätseingeschränkte schwerbehinderte Menschen unter 65 Jahren
- Mobilitätseingeschränkte Personen ab 65 Jahren abzgl. der Pflegebedürftigen, die in Pflegeheimen mit vollstationärer Dauerpflege untergebracht sind.

Wir unterstellen für Personen in der Altersklasse bis 64 Jahre keine erhöhte Notwendigkeit einer barrierefreien Wohnung. Dennoch sind in dieser Altersklasse schwerbehinderte Menschen zu berücksichtigen, deren Mobilität eingeschränkt ist. Insgesamt lebten im Jahr 2021 etwa 15.650 schwerbehinderte Menschen unter 65 Jahren in der Stadt Bochum.<sup>68</sup> Da die Auswertung von IT.NRW auch nicht mobilitätseingeschränkte schwerbehinderte Menschen (bspw. mit Sprach- oder Sprechstörungen, Störungen der geistigen Entwicklung, Suchtkrankheiten) umfasst, werden diese von der Gesamtzahl abgezogen, wobei sich der Anteil in ganz Nordrhein-Westfalen auf rd. 14 % beläuft.<sup>69</sup> Für die mobilitätseingeschränkten schwerbehinderten Menschen im Alter bis 64 Jahren wird davon ausgegangen, dass im Schnitt jeweils ein schwerbehinderter Mensch pro Haushalt lebt. Dementsprechend sind das ca. 13.400 Haushalte.

<sup>68</sup> It.nrw

<sup>69</sup> Detaillierte Angaben zur Art und Ursache der schwersten Behinderung liegen lediglich für das Bundesland Nordrhein-Westfalen vor, sodass zur Bestimmung des Anteils der landesweite Durchschnitt herangezogen wurde.

Für die Altersklasse der ab 65-Jährigen wird angenommen, dass in erster Linie mobilitätseingeschränkte Menschen in dieser Altersgruppe für die Nachfrage nach barrierefreien / -armen Wohnungen maßgeblich sind. Insgesamt lebten 2021 fast 82.000 Seniorinnen und Senioren (ab 65 Jahren) in der Stadt Bochum. Da keine Angaben zum Mobilitätsgrad der ab 65-Jährigen in der Stadt vorliegen, werden die deutschlandweiten altersspezifischen Durchschnittswerte aus dem Ergebnisbericht „Mobilität in Deutschland 2017“<sup>70</sup> herangezogen. Danach lebten im Jahr 2021 etwa 19.550 mobilitätseingeschränkte Personen ab 65 Jahren in der Stadt Bochum, was in dieser Personengruppe einem Anteil von rd. 24 % entspricht. Von dieser Personengruppe werden die Pflegebedürftigen in vollstationärer Dauerpflege subtrahiert, da diese in den Pflegeheimen mit entsprechendem Wohnraum versorgt sind. In der Stadt Bochum beläuft sich die Anzahl auf ca. 3.250 Pflegebedürftige (2021), sodass von insgesamt rd. 16.300 mobilitätseingeschränkten Personen ab 65 Jahren außerhalb von Pflegeheimen ausgegangen wird. Nach dem Mikrozensus und den Einwohnerdaten von IT.NRW lebten in einem in einem Seniorenhaushalt (ab 65 Jahren) in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2019 im Schnitt 1,55 Personen. Zur Bestimmung des Nachfragepotenzials durch mobilitätseingeschränkte Senioren wird diese durchschnittliche Haushaltsgröße herangezogen. Demnach beträgt die Nachfrage bei den mobilitätseingeschränkten Personen ab 65 Jahren in der Stadt insgesamt rd. 10.500 Haushalte.

In der Summe der beiden Bedarfsrechnungen beläuft sich das Nachfragepotenzial für eine barrierefreie / -arme Wohnung auf knapp 24.000 Haushalte in Bochum. Das entspricht rd. 12 % der wohnungsnachfragenden Haushalte in der Stadt (vgl. Abbildung 56).

Im Rahmen des Wohnungsmarktgutachtens über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen des GEWOS Instituts<sup>71</sup> wurde für die Stadt Bochum eine Nachfrage von ca. 14.350 mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalten (ab 65 Jahren, Ausgangsjahr 2018) ausgewiesen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass diese Nachfrage lediglich die Personengruppe der mobilitätseingeschränkten Personen ab 65 Jahren umfasst. Im Rahmen der zuvor skizzierten Datenanalysen wurde hingegen ein umfassenderer Ansatz herangezogen und zusätzlich die Gruppe der mobilitätseingeschränkten schwerbehinderten Menschen unter 65 Jahren einbezogen, was letztlich ausschlaggebend für die unterschiedlichen Nachfragezahlen ist.

---

<sup>70</sup> Infas, DLR, IVT und infas 360 (2018): Mobilität in Deutschland (im Auftrag des BMVI)

<sup>71</sup> GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (2020): Ergebnisbericht – Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 (im Auftrag vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen)

**Abbildung 56: Nachfrage von Haushalten nach barrierefreien Wohnungen in der Stadt Bochum (2021)**

	Anzahl mobilitätseingeschränkter schwerbehinderter Menschen unter 65 Jahre (2021)	Anzahl mobilitätseingeschränkter Senioren ab 65 Jahren (ohne Pflegebedürfte in Pflegeheimen (2021)	Nachfrager insgesamt (2021)
Personen	13.400	16.300	29.700
Haushalte	13.400	10.500	23.900

Quelle: IT.NRW, Mobilität in Deutschland 2017 (Infas, DLR, IVT und infas 360), eigene Berechnungen, eigene Darstellung empirica

*Nachfrage nach barrierefreiem/-armem Wohnraum sinkt bis 2035 nur leicht*

Bis zum Jahr 2035 sinkt die Nachfrage von Haushalten nach barrierefreiem/-armem Wohnraum in der Stadt Bochum nur leicht und beläuft sich im Jahr 2035 auf knapp 23.000 Haushalte. Während sich der Bedarf der mobilitätseingeschränkten schwerbehinderten Personen unter 65 Jahren verkleinern wird, da diese Altersgruppe einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hat, weist die Gruppe der mobilitätseingeschränkten Personen ab 65 Jahren im Zuge der Alterung der Bevölkerung eine steigende Nachfrage auf. In der Summe wirkt sich der Bevölkerungsanstieg bis 2035 folglich nur bedingt auf die Nachfrage nach barrierefreiem/-armem Wohnraum in der Stadt Bochum aus, sodass ein Ausbau des Bestandes an entsprechenden Wohnraumangeboten auch unter langfristiger Perspektive für die Deckung des Bedarfes notwendig ist.

Die Landesbauordnung NRW (§ 49) gibt vor, dass alle Wohnungen im Geschoss (Gebäudeklasse 3 bis 5) im erforderlichen Umfang barrierefrei sein müssen. Neubauten mit mehr als drei oberirdischen Geschossen sind mit Aufzügen auszustatten (ausgenommen sind Ein- und Zweifamilienhäuser). Es ergibt sich somit insbesondere ein Bedarf den bestehenden Wohnraum anzupassen.

### Etablierte Aktivitäten der Stadt Bochum

Die Stadt Bochum kümmert sich um die Schaffung bedarfsgerechter Wohnangebote:

- **Kommunales Modernisierungsprogramm:** Förderung des Abbaus von Barrieren in bestehenden Wohnungen.
- **Wohnraumförderung:** Geförderter Wohnungsneubau, geförderter Abbau von Barrieren im Bestand.
- **Bereitstellung städtischer Grundstücke:** z.B. für den Neubau von Pflegeheimen und zur Realisierung von inklusiven Wohnungsbauprojekten.
- **Mischung von Gebäudetypen:** z.B. Planung barrierefreier Miet- oder Eigentumswohnungen in einem Einfamilienhausgebiet der 1970er/80er Jahre, sodass Ältere innerhalb des Quartiers umziehen können.

In Bochum gibt es zudem **verschiedene Beratungsangebote:** die Wohnberatung der Diakonie (im Dienste der Stadt Bochum), Seniorenbüros in den Stadtteilen, der Fachdienst 65 + / Altenhilfe sowie die Beratung zur oben genannten Wohnraumförderung.

---

## 5.2.2 Handlungsbedarfe

- Angesichts der Bedarfs an möglichst barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen (für ältere Mieterhaushalte mit niedrigen Renten) und der absehbaren Zunahme der Zahl älterer Haushalte in Bochum (vgl. Kapitel 4.3.2) ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Schaffung dementsprechender Neubauangebote erforderlich. Angesichts der Präferenz älterer Haushalte, gerne in der Nähe ihrer derzeitigen Wohnung zu bleiben, sollten die zu schaffenden Neubauangebote möglichst nahe an ihrem bisherigen Wohnort realisiert werden. Das ist eine Standortfrage und in der Planung zu berücksichtigen. Dort, wo es möglich ist, sollten auch Versorgungsangebote in kurzer Entfernung verfügbar sein oder sofern wirtschaftlich tragfähig bei der Planung von Neubaugebieten berücksichtigt werden (Einkaufen, ärztliche Versorgung, Pflege).
- Für bezahlbaren und altersgerechten Neubau zur Miete sind öffentliche Fördermittel erforderlich. In erster Linie müssen hierfür die zur Verfügung stehenden Mittel der Landeswohnraumförderung genutzt werden. Hier besteht auch die Möglichkeit von Zusatzdarlehen für die Schaffung von Wohnraum für Rollstuhlnutzende und Menschen mit Schwerbehinderung.
- Fortsetzung und (bei der zukünftig steigenden Anzahl älterer Haushalte) Ausweitung etablierter Beratungsangebote für private Vermieter und Mieter zum Umbau bzw. zur altersgerechten Anpassung bestehenden Wohnraums (in Sinne einer möglichst barrierefreien Wohnung). Das betrifft auch das kommunale Modernisierungsprogramm. Auch wenn der Handlungsbedarf zur Schaffung möglichst barrierefreien Wohnraums im Neubau in Bochum sehr wichtig ist, kommt der Wohnraumanpassung im Bestand ein mengenmäßig größeres Gewicht zu (die meisten älteren Haushalte in Bochum werden auch zukünftig im Bestand wohnen).
- Eine stärkere finanzielle Förderung zur möglichst barrierefreien Anpassung des Wohnungsbestandes umfasst nicht nur eine erforderliche Ausweitung des für das kommunale Modernisierungsprogramm zur Verfügung stehenden Budgets. Es sollten auch weitere Förderprogramme auf Landes- und Bundesebene genutzt und im Hinblick daraufhin beraten werden (d.h. sowohl die Modernisierungsmittel im Rahmen der Landeswohnraumförderung mit ihrem Beitrag zum Erhalt bzw. Schaffung bezahlbarer Mietwohnungen im Bestand, als auch das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“).
- Fortsetzung der Zusammenarbeit mit den größeren Bestandhaltern, um deren Strategien einer altersgerechten Anpassung des Wohnungsbestandes von städtischer Seite unterstützend zu flankieren. Dieses findet häufig auf der Ebene der Bochumer Quartiere statt. Hierbei geht es auch um eine altersgerechte Gestaltung des Wohnumfelds.
- Zur Förderung inklusiver Wohnungsbauprojekte sollte die Stadt Bochum sich intensiver mit den relevanten Akteuren in Bochum und darüber hinaus vernetzen (Initiativen/Vereine, Wohnungsunternehmen, Kommunalverwaltungen, die Erfahrung mit solchen Projekten haben). Im Rahmen dieser Kooperation sollte auch versucht werden, Bedarfe abzuschätzen und erforderliche Standortqualitäten darzustellen. So sollte auch erreicht werden, dass Projekte schneller realisiert werden können.

## 5.3 Umgang mit städtischen Flächen

Eine Stadt ist niemals fertig gebaut, unter anderem weil sich die Anforderungen fortlaufend verändern, die ihre Bewohner\*innen an sie stellen. Allerdings sind die Flächen, auf denen Neues entstehen kann, begrenzt. Und eine Großstadt muss viele Funktionen erfüllen: Wohnen und Arbeiten sind nur zwei davon. Mit den verfügbaren Baugrundstücken ist daher bedarfsgerecht und sparsam umzugehen. Nur ein kleiner Teil davon gehört der Stadt Bochum.

### 5.3.1 Ausgangssituation

#### Definition

Die meisten bebauten Flächen auf Bochumer Stadtgebiet befinden sich nicht in städtischem Eigentum, sondern gehören Privateigentümer\*innen: Bei Wohngebäuden reicht die Spanne vom einzelnen Eigenheim- bzw. Wohnungseigentümer über das Wohnungsbauunternehmen bis hin zur Fondsgesellschaft. Dass das Privateigentum deutlich überwiegt, gilt auch für den Großteil der unbebauten Flächen, die als Bauflächen in Frage kommen. Daher lautet die Frage: **Wie soll die Stadt Bochum mit den knappen städtischen Flächen umgehen?**

#### Relevanz des Themas

**Boden ist ein begrenztes Gut und ist nicht vermehrbar.** Das gilt für alle Wohnbauflächen und im Besonderen für die Flächen im städtischen Eigentum. In einer Großstadt wie Bochum besteht eine vielfältige Konkurrenz um die Nutzung von Grund und Boden (v. a. Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Grünflächen/Wald, Landwirtschaft).

**Bochum ist ein nachgefragter Wohnstandort.** Nach der Bochum Strategie ist ein Ziel der Stadt, ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot heute und morgen sicherzustellen. Nicht alle Wohnwünsche und -bedarfe können mittels Anpassung oder Modernisierung der vorhandenen Wohngebäude erfüllt werden. Daher ist es notwendig, sich darüber Gedanken zu machen, für welche Zielgruppen (Familien, Studierende/Auszubildenden, Senior\*innen, weitere besondere Zielgruppen) auf städtischen Flächen neue Wohnangebote realisiert werden sollen.

Steigende Bodenpreise tragen mit zur Verteuerung des Wohnungsangebotes bei, was dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, entgegensteht. Aufgrund der Konkurrenz um das knappe Gut Boden stiegen die Baulandpreise in Bochum in den letzten Jahren. Nach dem Gutachterausschuss Bochum hat sich der durchschnittliche Baulandpreis für unbebaute Wohnbaugrundstücke in Bochum von 2012 bis 2022 mehr als verdoppelt.<sup>72</sup>

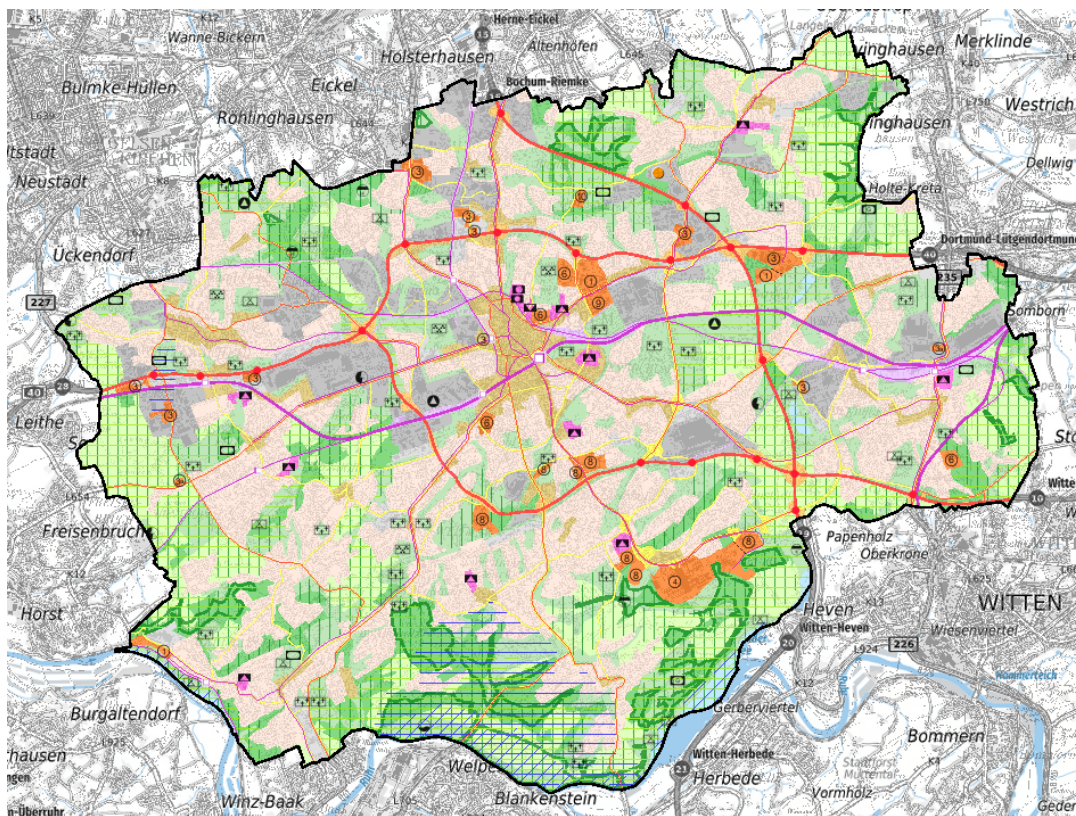
Im unten abgebildeten Flächennutzungsplan der Stadt Bochum sind die Wohn- und Siedlungsbereiche hautfarben dargestellt.

---

<sup>72</sup> Der durchschnittliche Baulandpreis für unbebaute Wohnbaugrundstücke stieg von 230 Euro/m<sup>2</sup> (2012) auf 470 Euro/m<sup>2</sup> (2022). In diesem Preis sind sowohl Bauland für Mehr- als auch für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke enthalten (Grundstücksmarktbericht abrufbar unter [https://www.boris.nrw.de/borischdaten/gmb/2023/GMB\\_103\\_2023\\_pflichtig.pdf](https://www.boris.nrw.de/borischdaten/gmb/2023/GMB_103_2023_pflichtig.pdf))



Abbildung 57: Flächennutzungsplan der Stadt Bochum



Quelle: [https://geoportal.bochum.de/mapapps/resources/apps/bauen\\_wohnen/index.html?lang=de&l=bplaene,+rfnp](https://geoportal.bochum.de/mapapps/resources/apps/bauen_wohnen/index.html?lang=de&l=bplaene,+rfnp)

### Herausforderungen

Auf der einen Seite sollten aufgrund des Klimawandels möglichst wenig neue Fläche in Anspruch genommen werden. Auf der anderen Seite muss die Stadt Bochum für bedarfsgerechten Wohnraum für die heutige und die zukünftige Bevölkerung sorgen. Das ist ein Zielkonflikt.

Nur ein kleiner Teil der Flächen und Gebäude auf Bochumer Stadtgebiet ist im Eigentum der Stadt. **Im Unterschied zu städtischen Flächen hat die Stadt Bochum bei Flächen in privatem Eigentum weniger Einfluss.** Zwar hat die Stadt die sogenannte Planungshoheit: Das heißt, dass kommunal mitbestimmt wird, wofür die Flächen innerhalb der Bochumer Stadtgrenzen genutzt werden. Wenn aber auf privaten Flächen neue oder zusätzliche Wohnungen entstehen sollen, ist die Stadt Bochum immer auf die Mitwirkung der Eigentümer\*innen angewiesen. Die Stadt kann die Entwicklung begleiten, die privaten Eigentümer\*innen unterstützend beraten und die planerischen Voraussetzungen herstellen. Wenn für eine zu entwickelnde Fläche kein Baurecht besteht, muss in einem aufwändigen Verfahren ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

### Etablierte Aktivitäten der Stadt Bochum

Im Handlungsfeld Umgang mit städtischen Flächen gibt als etablierte Aktivitäten der Stadt Bochum:

- **Bei Flächen in städtischem Eigentum kann die Stadt Bochum konkret steuern und Ziele bestimmen.** Sie kann die in ihrem Besitz befindlichen Flächen im Sinne des Allgemeinwohls nutzen. Auf städtischen Flächen, auf welchen neue Wohnungen gebaut werden, müssen derzeit mindestens 30 % des neuen Wohnraums öffentlich gefördert errichtet werden. Auf privaten Flächen, für welche die Stadt z. B. durch Aufstellung eines Bebauungsplans Baurecht schafft, liegt der Anteil derzeit bei mindestens 20 %.
- **Städtische Grundstücke kann die Stadt mittels des ‘Bestgebotsverfahrens’ im Wettbewerb vermarkten.** Dabei geht es darum, dass Grundstücke von Akteur\*innen entwickelt werden, die ein gutes Konzept im Einklang mit den Zielen der Stadt Bochum realisieren. Hier entscheidet somit nicht allein die Höhe des Kaufpreises, den die Interessenten für das Grundstück bieten.
- **Die Stadt Bochum vergibt städtische Grundstücke im Erbbaurecht.** So ist sichergestellt, dass sich die Fläche langfristig im städtischen Eigentum befindet. Die Stadt Bochum gewährt dem Erbbaurechtnehmer für eine festgesetzte Zeit die Bebauung und Nutzung des Grundstücks. Das hat auch den Vorteil, dass preisgünstiger Wohnraum entstehen kann.
- **Die Stadt Bochum vergibt gezielt städtische Grundstücke an Wohnprojekte** (z. B. im Ostpark, an der Bertramstraße etc.).
- **Der Verkauf städtischer Baugrundstücke an private ‘Häuslebauer’ erfolgt entsprechend der Vorgaben der Grundstücksrichtlinien** u. a. nach sozialen Kriterien.

### 5.3.2 Handlungsbedarfe

- Das Nachdenken über den Umgang mit städtischen Flächen sollte einen möglichen Erwerb weiterer Flächen nicht ausschließen – gerade, weil die Stadt Bochum heute nur noch wenige Flächen besitzt.
- Je mehr Flächen im kommunalen Eigentum sind, desto stärker sind die Einflussmöglichkeiten ihrer Entwicklung. Das würde auch bedeuten, dass mehr sozialer Wohnungsbau stattfinden könnte bzw. das im Rahmen von städtischen Grundstücksvergaben die Stadt stadtentwicklungspolitische Ziele fokussierter verfolgen kann. Hierbei können auch gezielt die in der Nachhaltigkeitsstrategie Bochum formulierten Anforderungen an effiziente Standards für bilanziell treibhausgasneutrale Gebäude und ressourcenschonende Wohnformen berücksichtigt werden.<sup>73</sup>
- Wie in Kapitel 3.1.2 dargestellt, ist das Wohnbauflächenprogramm ein wichtiges Instrument, um die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Bochum zu verfolgen. Auch zukünftig sollte das Instrument genutzt werden.
- Der Ankauf von Flächen muss sich nicht nur auf größere Flächen beschränken. Abhängig von den im Fokus stehenden Zielgruppen sind Kriterien zu definieren, welche Art(en) von Flächen für einen Erwerb grundsätzlich in Frage kommen.

---

<sup>73</sup> Stadt Bochum (2023): Nachhaltigkeitsstrategie Bochum, Teil 2, S. 106

---

## 5.4 Innen- und Quartiersentwicklung

Da nur noch wenige Bauflächen in Bochum verfügbar sind und die Stadt an ihren Rändern nicht immer weiterwachsen soll und kann, muss Wohnraum in bestehenden Quartieren ergänzt werden. Durch Aufstockung, Ausbau und Anbau können neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden auf der Quartiersebene geschaffen werden. Auch Baulücken können bebaut werden, um weitere Wohnungen zu schaffen. Damit möglichst wenig Fläche neu versiegelt wird, sollte eher in die Höhe als in die Breite gedacht werden. Brachfallende Flächen, auf welchen bislang andere Nutzungen verortet waren, können als Wohn- oder Mischgebiete neu entwickelt werden.

### 5.4.1 Ausgangssituation

#### Definition

Zur Innen- und Quartiersentwicklung zählen verschiedene Maßnahmen, die im Hinblick auf den Inhalt des vorliegenden Handlungskonzeptes Wohnen darauf zielen, innerörtliche, bereits erschlossene Flächen für den Wohnungsbau zu nutzen. Das sind vor allem:

- **Nutzung ehemals anderweitig genutzter Flächen** (z. B. Güterbahnhof, Gewerbebranche) für den Wohnungsneubau.
- **Abriss** (z. B. Einfamilienhaus, Garagen) und **Neubau** (z. B. eines Mehrfamilienhauses).
- **Bebauung von Freiflächen** innerhalb der Quartiere (z. B. Parkplätze, Grünflächen).
- **Schließung von Baulücken.**
- **Anbau an bestehende Gebäude.**
- **Dachaufstockung und Dachausbau.**

Dabei kann es Überschneidungen zum Thema Bestandsentwicklung (vgl. Kapitel 6.7) geben.

Bei Maßnahmen, die in bestehenden Wohnquartieren mit dem Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraums umgesetzt werden (z.B. kleinteiliger Neubau, Anbau und Aufstockung), ist auch der Begriff der Nachverdichtung gebräuchlich. Quartiersentwicklung in einem umfassenderen Sinn schließt alle Aspekte der Stadtentwicklung mit ein, die mit zu berücksichtigen sind. Ebenso wie bei der Stadtplanung auf der gesamtstädtischen Ebene, so müssen im Rahmen der Quartiersentwicklung auch Themen wie Verkehr, Soziales, Umwelt etc. berücksichtigt werden.

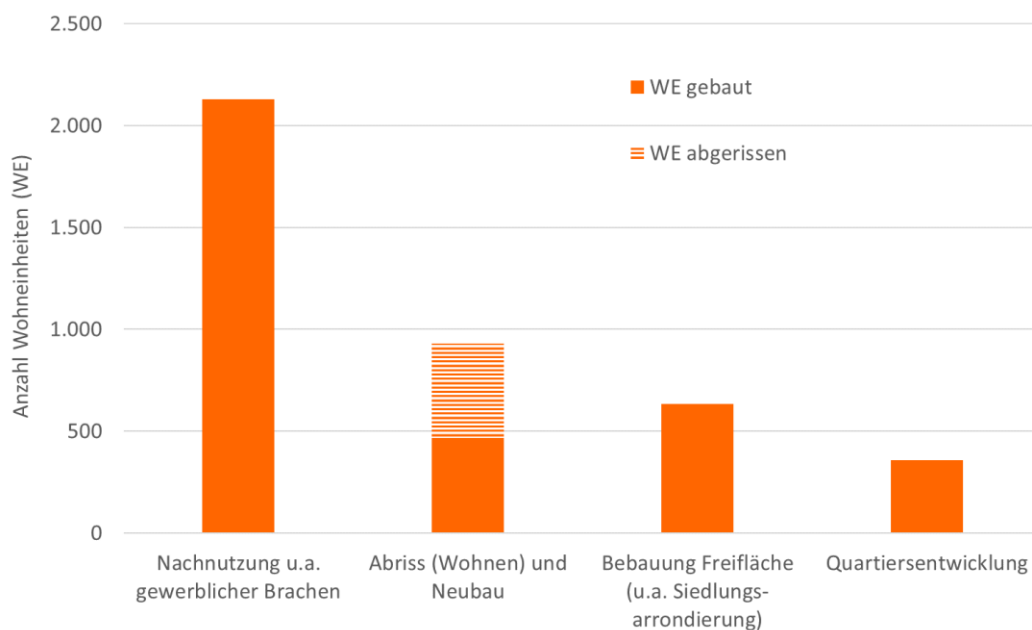
#### Relevanz des Themas

**Zusätzlichen Wohnraum in der Stadt Bochum zu schaffen ist nötig** zur Entlastung des Wohnungsmarkts und um Bedarfe zu decken, für die es aktuell ein zu kleines oder kein passendes Angebot gibt.

**Gemäß dem Baugesetzbuch ist die Innenentwicklung der Außenentwicklung generell vorzuziehen.** Die Neuschaffung von Wohnraum in bestehenden Quartieren erlaubt es möglichst wenig neue Fläche in weniger zentraler Lage (z. B. am Stadtrand) in Anspruch zu nehmen. Das hat auch eine klimaschonende Wirkung. Bei der Nachverdichtung muss jedoch berücksichtigt werden, dass durch die Schließung von Baulücken sowie eine Bebauung von Grünflächen innerhalb von bestehenden Quartieren ebenfalls Boden neu versiegelt wird.

**Innenentwicklung ist nichts Neues in Bochum.** Ein großer Teil der in den letzten Jahren in der Stadt im Rahmen größerer Neubauprojekte fertiggestellten Wohnungen war Innenentwicklung. Von insgesamt erfassten rund 4.000 neu gebauten Wohnungen wurden rund 2.150 Wohnungen auf ehemals u.a. gewerblich genutzten Flächen gebaut (vgl. nachfolgende Abbildung). Knapp 930 Wohnungen wurden auf Flächen gebaut, auf denen vormalige Wohngebäude abgerissen wurden. Im Saldo entstanden dort aber weniger Wohnungen, da mit den alten Wohngebäuden knapp 470 Wohnungen abgerissen wurden. Rund 640 Wohnungen wurden auf Freiflächen u.a. zur Siedlungsarrondierung errichtet. Im Rahmen der Quartiersentwicklung entstanden knapp 360 Wohnungen.

**Abbildung 58: Fertiggestellte Wohnungen in größeren Neubauprojekten in Bochum, 2018 – 2022**



Quelle: eigene Recherche nach Daten der Stadt Bochum

empirica

## Herausforderungen

**Quartiers- bzw. Innenentwicklung ist ein komplexer Prozess** und kann aufgrund von schwierigen planungsrechtlichen Bestimmungen lange dauern. Das bedeutet für die Stadt Bochum auch einen hohen Personalaufwand. Hinzu kommt, dass manchmal aus rechtlichen Gründen (z. B. auch nach Baunutzungsverordnung) eine Innenentwicklung gar nicht möglich ist, auch wenn es aus einer Laienperspektive zuerst als machbar erscheint (z.B. wenn die Baunutzungsverordnung Wohnen auf dem Grundstück ausschließt).

---

**Grundstücke für die Innenentwicklung sind oft im Eigentum von Privatpersonen.** Die Befragung der Eigentümer\*innen von Baulücken in der Stadt Bochum im Jahr 2017 hat gezeigt, dass das Interesse der Eigentümer\*innen an einer Bebauung der Baulücken insgesamt gering ist. Das ist keine Bochumer Besonderheit. Die gleichen Erfahrungen machen Städte bundesweit.

**Die Planung, Freiflächen zur Schaffung neuen Wohnraums zu nutzen, führt oft zu Protesten bei den Anwohnern.** Das gilt zwar sowohl für die Innenentwicklung als auch für die Außenentwicklung. Vor allem von Nachverdichtungen sind Anwohner\*innen aber besonders betroffen, da diese direkt in bestehenden Quartieren stattfindet.

**Innenentwicklung kann auch im Konflikt mit dem Ziel der Klimaanpassung stehen.** Wenn bereits dicht bebaute Quartiere weiter verdichtet werden, können sogenannte Hitzeinseln entstehen. Diese beeinträchtigen nicht nur die Lebensqualität der dort Wohnenden, sondern können auch negativen Auswirkungen auf vorhandene Frisch- bzw. Kaltluftschneisen haben.

**Die Stadt Bochum hat bei der Wohnbauentwicklung in den letzten Jahren einen Schwerpunkt auf die Innenentwicklung gelegt.** Es ist allerdings fraglich, ob aufgrund der genannten Herausforderungen ein solch hohes Niveau beibehalten werden kann. Vermutlich wurden die am einfachsten zu realisierenden Innenentwicklungen bereits in den letzten Jahren umgesetzt, während die Rahmenbedingungen für die Schaffung von neuem Wohnraum gut waren. Da die Stadt nur noch wenige eigene Flächen besitzt, die für den Wohnungsbau geeignet sind, ist sie auf die Mitwirkung von Dritten angewiesen.

### Etablierte Aktivitäten der Stadt Bochum

Im Handlungsfeld Innen- und Quartiersentwicklung gibt es als etablierte Aktivitäten der Stadt Bochum:

- **Die Stadt Bochum begleitet die Entwicklung und Umsetzung ausgewählter Konzepte** zur Quartiersentwicklung der VBW und anderer Wohnungsunternehmen in Bochum. In diesem Rahmen entstehen im Quartier auch neue Wohnungen durch Nachverdichtung. Insbesondere in homogenen Quartieren mit einem wenig vielfältigen Wohnraumangebot können so ergänzende Wohnangebote entstehen, welche Haushalten mit veränderten Anforderungen, z.B. durch Geburt eines (weiteren) Kindes, den Verbleib im Quartier ermöglichen und/oder eine Attraktivität für neue Zielgruppen schaffen.
- **Voruntersuchungen und -planungen für die Umgestaltung einzelner Stadtteile** (sog. teilräumliche Konzepte zum Wohnen) stehen ebenfalls im Fokus der Stadtverwaltung. Ein gutes Beispiel hierfür sind die Konzepte für die Stadterneuerungsgebiete Wattenscheider Zentrum und Werne/Langendreer Alter Bahnhof. Das Konzept für die Bochumer Innenstadt wird gerade erstellt (vgl. Kapitel 0).
- **Das Bochumer Wohnbauflächenprogramm ist ein wichtiges Steuerungsinstrument**, mit dem Wohnbauflächen im Stadtgebiet entwickelt werden können (vgl. Kapitel 3.1.2). Das Wohnbauflächenprogramm umfasst alle größeren Neubauvorhaben. Darunter finden sich auch Projekte der Innenentwicklung, wie z.B. die Umnutzung von brachgefallenen Flächen zu Wohnquartieren.

---

## 5.4.2 Handlungsbedarfe

- Suffizienz und Effizienz sind zentrale Bestandteile zur Erreichung von Nachhaltigkeits- und Klimaschutzzielen. Dies bedeutet insbesondere, dass bestehende Strukturen wieder, besser und/oder anders bzw. mehrfach genutzt werden sollten. Entwicklungspotenziale bestehen dabei in nahezu allen Bereichen wie z.B. Wohnen, Gewerbe, Industrie, Infrastruktur.
- Die optimierte Nutzung vorhandener Infrastruktur, Verbesserungen der Auslastung bereits genutzter Flächen wie auch die Reduktion zukünftiger Neubaugebietsentwicklungen „auf der grünen Wiese“ können Ergebnis einer noch stärkeren Nutzung der in Bochum noch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sein.
- Wie dargestellt, hat die Wohnraumschaffung mittels Innenentwicklung bereits in den vergangenen Jahren einen gewichtigen Anteil ausgemacht. Viele vergleichsweise einfach zu hebende Potenziale konnten zwischenzeitlich genutzt werden, auch durch ein großes Engagement in Bochum bestandshaltender Wohnungsunternehmen. Das Ziel zu erreichen, dass rund die Hälfte der neu entstehenden Wohnungen in der Innenentwicklung realisiert wird, wird daher großer Anstrengungen bedürfen.
- In bestehenden Wohnquartieren ist die Ergänzung neuer Wohnangebote, die gegenwärtig fehlen bzw. unterrepräsentiert sind, als sinnvoll anzusehen. Auf diese Weise können Umzüge innerhalb des betreffenden Quartiers sowie eine Mischung/Verjüngung der Wohnbevölkerung ermöglicht werden. Auch weitere Bedarfe sollten in diesem Zusammenhang geprüft werden, wie z.B. die Schaffung zusätzlicher Kinderbetreuungs- oder Pflegeangebote. Dadurch und durch die frühzeitige Information und ggf. Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers (z.B. bei der Umgestaltung von Frei- und Spielflächen) kann die Akzeptanz für die Verdichtung erhöht werden.
- So heterogen, wie sich die Wohnquartiere in Bochum darstellen, so heterogen gestalten sich auch die jeweiligen Nachverdichtungsmöglichkeiten. Im Rahmen der 'Potenzialanalyse für Wohnraumschaffung durch Bestands- und Quartiersentwicklung' wird daher mittels einer Quartierstypisierung der Versuch unternommen, die für einzelne Quartierstypen bestehenden Chancen sowie Hemmnisse darzustellen. Die Untersuchungsergebnisse gilt es im nächsten Schritt in eine Handlungsstrategie zu überführen.
- Allerdings wäre bei einer kleinräumigen Betrachtung die alleinige Fokussierung des Wohnangebotes fragwürdig. Die erfolgreiche Weiterentwicklung der Bochumer Stadterneuerungsgebiete zeigt, dass es daneben integrierter teilräumlicher Analysen bedarf, die das Wohnen als eines von mehreren miteinander verzahnten Handlungsfeldern begreifen. Auf diese Weise kann weiter ganzheitlich daran gearbeitet werden, die Bochumer Stadtteile und Wohnquartiere lebenswert zu gestalten.

## 5.5 Gemeinschaftliche Wohnformen

Es gibt eine Vielzahl an unterschiedlichen Formen des Wohnens. In der Regel setzt sich die Nachbarschaft dabei zufällig zusammen. Es gibt jedoch auch Wohnformen, bei welchen sich Menschen mit derselben Wohnvorstellung zusammenfinden: Dies kann beispielsweise gemeinschaftliches Wohnen sein, bei welchen die Bewohner\*innen bewusst auf kleiner (privater) Wohnfläche leben, um größere Gemeinschaftsbereiche gemeinsam für verschiedenste Aktivitäten zu nutzen. In Bochum gibt es bereits verschiedenste Projekte, in denen 'anders' gewohnt wird.

### 5.5.1 Ausgangssituation

#### Definition

Es gibt eine große Bandbreite an gemeinschaftlichen / alternativen Wohnformen. Verbindendes Element ist der Wunsch, in einer Gemeinschaft wohnen zu wollen, ohne auf einen privaten, individuell gestalteten Rückzugsraum zu verzichten. Im Folgenden werden einige Formen dargestellt, welche bereits relativ stark verbreitet sind.

#### Arten gemeinschaftlicher Wohnformen

##### Eigentumsorientierte Baugemeinschaften/ Baugruppen sowie mietorientierte gemeinschaftliche Wohnformen

Bei eigentumsorientierten Baugemeinschaften/ Baugruppen schließen sich mehrere private Bauherren zusammen und entwickeln gemeinsam ein Grundstück (WEG). Meist erfolgt dies mittlerweile mithilfe einer professionellen Steuerung der Gruppe (v.a. durch Architekten). Die Baugemeinschaften erwerben die Grundstücke zu Marktpreisen oder aber mittels Konzeptvergaben vergünstigt. Ob bzw. in welchem Umfang das Objekt über Gemeinschaftsflächen verfügt, entscheidet die Gruppe entsprechend ihren Präferenzen und unter Kostengesichtspunkten. Baugruppen treten sowohl eingestreut als „reguläre“ Grundstückserwerber auf als auch behördlich unterstützt und in größerer Stückzahl, beispielsweise im Zuge ganzer Quartiersentwicklungen (z.B. Freiburg, Hamburg, Tübingen). Hintergrund ist die gutachterliche Erfahrung, dass Baugemeinschaften oftmals eine erfolgreiche Quartiersentwicklung befördern, da sie sich in hohem Maße mit ihrem Wohnobjekt und Wohnumfeld identifizieren und nicht selten durch nachbarschaftliche Aktivitäten zu einer stabilen Nachbarschaft beitragen.

Ein Baugruppenprojekt wird derzeit im Ostpark in Bochum angegangen. Im Projekt „hejmo“ sollen 17 bis 18 private Wohnungen und Gemeinschaftsflächen (u.a. Gemeinschaftsraum, Gästewohnung, Werkstatt) in einem Wohngebäude realisiert werden. Zielgruppen sind Familien, Paare und Einzelpersonen.<sup>74</sup>

Bei mietorientierten Wohnformen errichtet ein Bestandshalter/Investor ein Objekt mit Mietwohnungen. In dem Objekt wohnen mehrere Haushalte als Haus- oder Nachbarschaftsgemeinschaft. Entweder hat sich die Gruppe (oder Teile hiervon) bereits vor Ein-

<sup>74</sup> vgl. Kurzinformatio unter <https://heimo-bochum.de/>

zug gebildet und ist an der Planung beteiligt oder aber dies erfolgt im Zuge der Vermietung. In der Regel sind Gemeinschaftsflächen vorhanden (z.B. Gästewohnung, gemeinsamer Garten, Gemeinschaftsraum). Auch genossenschaftliche Wohnprojekte zählen im weiteren Sinne hierzu. Die größte genossenschaftliche Baugruppe in Deutschland bildet der jüngst fertiggestellte sog. Möckernkiez in Berlin-Kreuzberg mit rund 400 Wohnungen. Insgesamt gibt es in den Städten meist nur einzelne Beispiele für entsprechende Wohnformen, wenngleich es viele Gruppen mit hohem Interesse gibt.

Ein gemeinschaftlich ausgerichtetes Wohnprojekt „Bunter Block“ ist 2019 beispielsweise in der ehemaligen Bertram-Grundschule in Bochum Leithe mit 11 Wohnungen zur Miete realisiert worden.<sup>75</sup>

### Mehrgenerationenwohnen

Bei dem klassischen Familienkonzept leben Eltern, Großeltern und Kinder gemeinsam in einem Haus bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft. Da im Gegensatz zu früheren Generationen heute sowohl Jüngere als auch Ältere größeren Wert auf Privatheit legen, spielt das Zusammenwohnen in einem Haus meist nur noch dort eine Rolle, wo die Häuser bzw. Wohngebäude ausreichend groß sind (z. B. in ländlich geprägtem Umfeld mit größeren Häusern bis hin zu Höfen mit mehreren Gebäuden). Sowohl im ländlichen wie auch im urbanen Raum gewinnt vielmehr der Trend „Nähe auf Distanz“ an Bedeutung. Dies kann ein altengerechter An- bzw. Neubau am bestehenden Gebäude sein (ländlicher Raum) oder es leben zum Beispiel Ältere in einem altengerechten Gebäude mit Dienstleistung (z. B. Servicewohnen) und die Kinder unmittelbar benachbart in einer familiengerechten Wohnung bzw. einem Haus. Auf diese Weise ist ein enger Kontakt bei Beibehaltung der Privatheit möglich.

Beim Mehrgenerationenwohnen in einem Haus bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft geht es um das Zusammenleben von Gleichgesinnten bzw. einer Familie mit mehreren Generationen. Dabei spielt gegenseitige Hilfe eine Rolle. Diese gegenseitige Hilfe hat jedoch ihre Grenzen für den Fall, wenn eine Person hilfs- und pflegebedürftig wird. Benachbarte Wohnformen für verschiedene Altersgruppen können in einer Nachbarschaft dazu beitragen, dass mehrere Generationen in räumlicher Nähe, aber mit der gewünschten Distanz leben können. Sie sind damit ein Schlüssel für durchmischte Mehrgenerationennachbarschaften.

Ein Beispiel für ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt, das in Bochum als Genossenschaft realisiert wurde, ist der Glockenhof: Seit dem Jahr 2017 lebt die Hausgemeinschaft in 19 abgeschlossenen Wohnungen zusammen.<sup>76</sup> Ein weiteres generationenübergreifendes Wohnprojekt, das in Bochum Ehrenfeld im Jahr 2020 realisiert wurde, ist das Projekt „Krone Bochum eG“ mit insgesamt 21 Wohnungen.<sup>77</sup>

### Clusterwohnen

Clusterwohnen ist eine neue Form des städtischen Wohnens. Teilweise wird Clusterwohnen auch als eine Form von Co-Living oder Co-Housing bezeichnet. Es handelt sich um große Wohnungen in der Größe von etwa 200 bis 400 m<sup>2</sup> für zehn bis 20 Personen.

<sup>75</sup> vgl. <https://www.stiftung-trias.de/projekte/projektportraits/bochum-bunter-block/>

<sup>76</sup> vgl. <https://www.wohnprojekte-portal.de/projektsuche/projekt-22115/>

<sup>77</sup> vgl. <https://www.kroneforum.de/>



Appartements werden mit Gemeinschaftsräumen kombiniert. Jede/r Bewohnende verfügt über ein Appartement (meist individueller Mietvertrag), bei dem es neben einem (teilweise auch zwei) Zimmer(n) auch Bad und Kochnische gibt. Zudem gibt es teilweise die Möglichkeit, Räume - je nach Bedarf - flexibel einem von mehreren privaten Wohnbereichen auf einer Etage zuschalten lassen, was eine besonders nachhaltige Lösung ist. Darüber hinaus gibt es größere Gemeinschaftsbereiche wie z. B. große Gemeinschaftsküchen und große Aufenthaltsräume. Die großen Aufenthaltsräume haben verschiedene Funktionen. Es gibt Räume, die gemeinsam als Wohnraum genutzt werden. Es gibt aber auch größere Gemeinschaftsräume, die für verschiedene Arten von Veranstaltungen genutzt werden, zum Beispiel für kulturelle Veranstaltungen (nicht nur für die Bewohner des Hauses). In der Regel führen die Bewohnenden einen gemeinsamen Haushalt, zum Teil stellen sie auch eine professionelle Kochkraft ein. Aufgrund des hohen Gemeinschaftscharakters handelt es sich um ein Nischenprodukt. Die nachfragenden Haushalte reichen von jung bis älter und von Singles über Paare, Alleinerziehenden bis hin zu Familien. Allerdings sind Nachfrager ab einem Einzugsalter von etwa 60 Jahren deutlich seltener (was auch die Begleitstudie zum Projekt „Hunziker-Areal“ in Zürich zeigt<sup>78</sup>). Im Unterschied zur Schweiz, wo es zahlreiche realisierte Beispiele von Projekten mit Cluster-Wohnungen gibt, konzentrieren sich Cluster-Wohnungen in Deutschland auf wenige Großstädte (Berlin, München, Hamburg, Köln, Münster).<sup>79</sup>

Mit dem Projekt „Buntstift2“ gibt es in Bochum derzeit ein Clusterwohn-Projekt, welches in Gründung ist und noch weitere Interessierte sucht, um das genossenschaftlich organisierte Projekt in Bochum Langendreer umzusetzen.<sup>80</sup>

### Co-Living

In den letzten Jahren sind zudem gemeinschaftliche Wohnformen als höherwertige Betreiberimmobilien entstanden. Verschiedene Anbieter (z.B. Medici-Living, Habyt, rent24, Happy Pigeons, Homefully) bieten meist eine Mischform aus Wohn- und Arbeitsräumen in attraktiven zentralen Lagen deutscher Großstädte an. Hauptzielgruppe sind sog. Young Professionals und andere junge Menschen, die dort temporär oder auch längerfristig wohnen. Neben den möblierten WG-Zimmern gibt es umfangreiche Küchen- und Gemeinschaftsräume (z.B. Wohnzimmer, Fitnessbereiche, Work-Spaces), eine Eingangslobby, Außenbereiche uvm. Der Betreiber stellt ein Digitalpaket sowie Dienstleistungen wie Wohnungsreinigung, Wäschereinigung etc. bereit. Je nach Objekt variieren die Preise, sie liegen aber in der Regel im gehobenen Bereich.

Ein entsprechendes Angebot, welches nicht nur auf Studierende abzielt, gibt es nach eigenen Recherchen derzeit in Bochum nicht.

### Tiny House

Tiny Houses oder Mikrohäuser sind nach dem Bundesverband für Mikrohaus folgendermaßen definiert:<sup>81</sup> „Die Kleinstwohnform „Mikrohaus“ sind vollwertige Gebäude

<sup>78</sup> Hoffmann, M (2019): Wohnen, Leben, Arbeiten im Hunziker Areal in Zürich, Strukturen – Prozesse – Erfahrungen, Begleitstudie 2015 - 2019

<sup>79</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2020): Cluster-Wohnungen - Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung (Forschung für die Praxis, Band 22)

<sup>80</sup> vgl. <https://www.wohnprojekte-portal.de/projektsuche/projekt-29394/>

<sup>81</sup> Bundesverband Mikrohaus (2021): Was ist ein Tiny Haus? Definition – Erklärung – Abgrenzung

der Gebäudeklasse I und dienen zum temporären oder dauerhaften Wohnen. Sie verfügen grundsätzlich über einen umbauten Raum von bis 110 m<sup>3</sup>, eine Nutzfläche von 15 bis rd. 45m<sup>2</sup>, über eine Küche/-zeile, einen Badbereich inkl. Toilette und Waschgelegenheit, einen Schlafbereich, Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser und Abwasser. Mikrohäuser können stationär, teilmobil und straßenzugelassen mobil sein.“ Tiny Houses sollen einen Beitrag zum flächensparenden Wohnen leisten. Bislang gibt es in Deutschland nicht viele realisierte Tiny House-Projekte. Eines der größten Projekte in Deutschland ist das privat initiierte Tiny House Village in Mehlmeisel im Fichtelgebirge. Ursprünglich geplant waren über 30 Tiny Houses. Bislang wurde jedoch kaum mehr als die Hälfte der Häuser errichtet. Zudem wurde jüngst (2022) die Eingangshürde, d.h. das Bewerbungsverfahren für einen Platz für die Aufstellung, vereinfacht. Das sind Anzeichen für die mengenmäßig begrenzte Nachfrage nach diesem sehr speziellen Nischenprodukt in einer ländlichen Region. Im großstädtischen Kontext ist die Nachfrage größer. Das zeigt das vom städtischen Wohnungsunternehmen hanova in Hannover realisierte Projekt mit vier Häusern im sehr begehrten zentralen Stadtteil Linden-Süd (28 m<sup>2</sup>, 490 Euro nettokalt im Monat). Die Nachfrage war hoch, so dass die hanova ein zweites Projekt plant. Tiny houses werden von der hanova aufgrund ihres geringen Flächenbedarfs im Rahmen von Nachverdichtungen als Möglichkeit Wohnraum zu schaffen angesehen.<sup>82</sup>

Tiny House-Projekte sind jedoch nicht unumstritten. Angesichts der Diskussion um eine Reduktion der Freiflächeninanspruchnahme sind verdichtete Wohnformen effizienter, die in die Höhe gedacht werden: Da auch bei Tiny House-Projekten häufig sowohl private als auch gemeinschaftliche Grün-/Freiflächen nachgefragt werden, ließe sich trotz der geringen Grundflächeninanspruchnahme in mehrgeschossiger Bauweise (z.B. als Clusterwohnprojekt) mehr Wohnraum auf dem knappen Grund und Boden realisieren. Auch auf eine ökologische und energieeffiziente Ausführung – bzgl. Baustoffen inkl. Beschaffenheit und Qualität der Dämmung, Energiegewinnung und -verbrauch – ist ein besonderes Augenmerk zu legen, soll ein gegenüber herkömmlichen Bauweisen nachhaltigeres Projekt entstehen. Dieser Anspruch steht insbesondere bei der Wohnform des Ökodorfes im Vordergrund. Hinzu kommt, dass sich auch Tiny Houses in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen und dies vielerorts nicht gegeben ist. In der Regel ist dafür die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, sodass die Möglichkeit einer beschleunigten Wohnraumneuschaffung nicht gegeben ist.

Ein Quartier, in welchem vorrangig Tiny Houses realisiert wurden, gibt es in Bochum nicht. In der Nachbarstadt Dortmund ist ein Bebauungsplan für eine Tiny House-Siedlung in Aufstellung, wobei sich die Umsetzung gegenwärtig verzögert.<sup>83</sup>

## Relevanz des Themas

**Gemeinschaftliche Wohnformen sind Ausdruck veränderter Lebensstile, Bedarfslagen und unterschiedlicher Reaktionen auf gesellschaftliche Herausforderungen.** Das führt zu

<sup>82</sup> <https://wohnglueck.de/artikel/tiny-house-siedlung-hannover-63556>

<sup>83</sup> <https://www.ruhrnachrichten.de/dortmund-sued/tiny-village-stadt-dortmund-dortmunder-sueden-aplerbeck-w806112-p-2000998296/>

---

einer Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes. Sie zeigen aber auch, dass eine gewisse Flexibilität in die Strukturen des Wohnungsmarktes gelangt.

**Gemeinschaftliches Wohnen hat in Bochum eine lange Tradition.** Zwar wohnt nur ein kleiner Anteil der Bochumer Bürger\*innen in einer neuen Wohnform. Eine zunehmende Nachfrage ist aber Ausdruck dafür, dass manche Bedarfe über den klassischen Wohnungsneubau nicht oder nicht in ausreichendem Maße bedient werden. So zeigt z. B. eine Bürger\*innenbefragung in Potsdam, dass ein hoher Anteil der Befragten sich vorstellen kann, in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zu leben.

Alternative Wohnformen unterstützen die Mischung in Quartieren, bringen nicht selten Impulse in neu entstehende und/oder gewachsene Nachbarschaften und befördern experimentelle Bauweisen (von der Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu Wohnzwecken bis hin zum energieautarken Tiny House). **Insbesondere in Hinsicht auf flächensparendes Wohnen können sie eine Vorreiterrolle einnehmen**, als Gegenentwurf zur (auch in Bochum) kontinuierlich zunehmenden Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf.

### Herausforderungen

**Eine große Herausforderung besteht darin, die vorhandenen Bedarfe der Menschen nach gemeinschaftlichen Wohnformen in tatsächliche Projekte zu überführen.** Viele Interessenten verspüren zwar ein Bedürfnis, haben aber kein oder wenig Wissen darüber, wie man solche Projekte anstößt und dann auch umsetzt. Dabei geht es zum einen darum, Gleichgesinnte mit ähnlichen Wohnvorstellungen zu finden. Zum anderen gilt es, zu ambitionierte Wünsche Einzelner in die richtigen Bahnen zu lenken, damit ein Konsens zwischen allen Beteiligten hergestellt werden kann. Nur so lässt sich ein Projekt auch tatsächlich realisieren.

**Die Realisierung eines solchen Projektes ist ein langwieriger Prozess**, bei dem professionelle Unterstützung und Begleitung bei Planung, Sicherung der Finanzierung und Umsetzung des Vorhabens notwendig ist. Da der Prozess den Beteiligten viel abverlangt, ist nicht zu erwarten, dass die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen zahlenmäßig jemals die Nachfrage nach klassischen Wohnangeboten wird erreichen können. Nichtsdestotrotz sind die Projekte wichtig für ein vielgestaltiges Wohnangebot in Bochum.

### Etablierte Aktivitäten der Stadt Bochum

**Die Stadt Bochum hat in den vergangenen Jahren Erfahrung im Umgang mit und der Begleitung von neuen Wohnformen gesammelt.** Daher weiß sie um die spezifischen und manchmal nicht gradlinig verlaufenden Entwicklungsprozesse. Für Initiatoren von neuen Wohnformen ist es ein Vorteil, dass die Stadt Bochum hier grundsätzlich unterstützt.

**Die Stadt Bochum folgt dem Beispiel anderer deutscher Städte und geht mehr und mehr dazu über, auch gezielt städtische Grundstücke an Wohnprojekte zu vergeben.** Ein prominentes Beispiel sind Grundstücke im Neubauquartier Ostpark (siehe u.a. Baugruppenprojekt „hejmo“). In der Vergangenheit sind alternative Wohnformen hingegen als Bottom-Up-Prozesse entstanden, also indem eine Gruppe von Interessenten sich beispielsweise bei der Stadt Bochum nach einem passenden bebauten oder unbebauten Grundstück erkundigt hat.

### 5.5.2 Handlungsbedarfe

Die Wohnungsnachfrage und das -angebot in Deutschland haben sich in den letzten Jahren zunehmend ausdifferenziert. Das Spektrum verschiedener gemeinschaftlicher Wohnformen ist in den letzten Jahren gewachsen. Damit werden sie auch für Neubau-Quartiersentwicklungen bedeutender. Nachfolgend werden die wichtigsten Wohnformen dargestellt und auch ihre Bedeutung für Bochum aufgezeigt. Bei der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung in Bochum sollten entsprechende Angebote immer mitgedacht werden. Eine genaue quantitative Bestimmung der Bedarfe ist jedoch nicht möglich, da eine empirische Grundlage fehlt.

**Abbildung 59: Neue Wohnformen und ihre Eignung für Bochum**

Wohnform	Zielgruppe / Segment	Eignung für Bochum
Baugruppen / Mietergruppen	Schwerpunkt auf Familien; Eigentum und Miete, oft Mehrfamilienhäuser	Eigentumsorientierte Baugemeinschaften sowie mietorientierte gemeinschaftliche Wohnprojekte wurden und werden derzeit in Bochum umgesetzt. Auch vor dem Hintergrund der Baupreissteigerungen ist eine weitere Nachfrage zu erwarten.
Mehrgenerationenwohnen	Junge, Familien, Ältere; Miete/Eigentum; Mischung im Gebäude, selten in WG	Mehrgenerationen-Wohnprojekte wurden und werden derzeit in Bochum umgesetzt. Vor dem Hintergrund der Alterung unserer Gesellschaft sind entsprechende Projekte auch zukünftig von großer Bedeutung.
Clusterwohnen	Alle Zielgruppen, große WE (200 bis 300 m <sup>2</sup> ); v.a. Miete	Nischenprodukt für Bochum. Derzeit ein Projekt anvisiert.
Co-Living	Berufstätige in Metropolen (zentrale Lagen); Mischung aus Wohnen & Arbeit, hochpreisig	Derzeit kein Angebot vorhanden und Realisierung perspektivisch eher nicht zu erwarten, da entsprechende Angebote in Essen oder Düsseldorf vorhanden sind.
Tiny House	Jüngere und ältere Singles/Paare; Kauf und Miete	Bisher als Quartier nicht realisiert. Grundsätzlich geeignet, als innovatives Wohnangebot. Zielkonflikt: Flächeneffizienz.

Quelle: eigene Darstellung

empirica

## 5.6 Bebauungstypen und -dichte im Neubau

Von der Wohnung im gründerzeitlichen Altbau über das Hochhaus mit zehn und mehr Etagen bis hin zum neu gebauten Einfamilienhaus gibt es verschiedenste Bebauungstypen und -dichten in Bochum.

### 5.6.1 Ausgangssituation

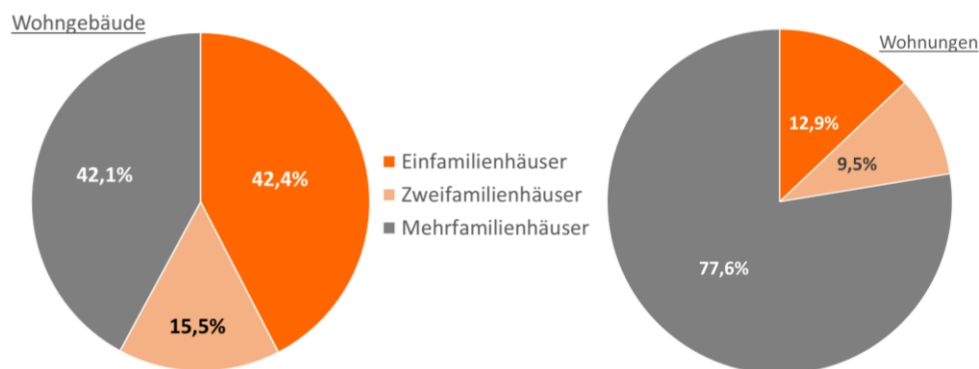
#### Definition

**Bei Bebauungstypen wird grob zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern unterschieden.** Ein- und Zweifamilienhäuser lassen sich wiederum unterteilen in Reihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser. Bei den Mehrfamilienhäusern gibt es Stadtvillen, Hochhäuser, Zeilenbauten und vieles mehr.

**Knapp 60 % der Wohngebäude in Bochum sind Ein- oder Zweifamilienhäuser, aber drei Viertel aller Wohnungen in Bochum befinden sich in Mehrfamilienhäusern.**

**Die Bebauungsdichte ergibt sich aus dem Verhältnis der Anzahl an Wohnungen zur Grundstücksfläche.** Bei freistehenden Einfamilienhäusern ist die Bebauungsdichte gering, bei Hochhäusern ist sie hoch.

**Abbildung 60: Bebauungstypen in Bochum**



Quelle: it.nrw, eigene Darstellung

empirica

#### Relevanz des Themas

**Der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch in Bochum ist in den letzten Jahren gestiegen.** Im Jahr 2012 waren es 41,8 m<sup>2</sup> pro Person und zehn Jahre später 42,4 m<sup>2</sup> pro Person. In Großstädten wie Bochum gibt es kaum noch verfügbare Grundstücke und der Boden ist nicht vermehrbar. Gleichzeitig gibt es einen hohen Nutzungsdruck, weil Wohnraum nachgefragt wird. Daher sollten Bauflächen möglichst effizient genutzt werden. Die Effizienz ist bei Mehrfamilienhäusern höher als bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Ein Beispiel: Auf einem 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück lassen sich entweder zwei freistehende Einfamilienhäuser bauen oder aber 10 Geschosswohnungen mit durchschnittlich 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Auch die Art, wie gebaut wird, wird zunehmend wichtiger.** Modulares Bauen erfolgt nach dem Baukastenprinzip, einzelne Projekte wurden auch schon in Bochum auf diese

Weise umgesetzt. Durch die standardisierte Vorfertigung von Bauelementen kann das Bauen schneller erfolgen als auf einer herkömmlichen Baustelle. Die Nutzung ökologischer Baustoffe und die Möglichkeit, Baumaterial wiederverwenden zu können, steigern wiederum die Nachhaltigkeit von Bauprojekten.

## Herausforderungen

**Die verschiedenen Zielgruppen am Bochumer Wohnungsmarkt fragen unterschiedliche Bebauungstypen nach.** Studierende wohnen gerne in einem dicht bebauten, urbanen Viertel in zentraler Lage oder in guter Erreichbarkeit der Universität. Sie akzeptieren eine hohe Bebauungsdichte. Familien hingegen bevorzugen weniger dicht bebaute Wohnviertel und wünschen sich zum Beispiel ein Einfamilienhaus mit Garten, das im Vergleich zum Mehrfamilienhaus viel Fläche benötigt, vor allem wenn es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus handelt. **Dieser Wunsch lässt sich in einer Großstadt schwer erfüllen, da mit den knappen verfügbaren Bauflächen sorgsam umzugehen ist.** Das kann eine Ursache dafür sein, dass einige Bochumer Familien ins Umland abwandern.

**Quartiere mit hohen baulichen Dichten können mitunter ein schlechteres Image haben als Ein- und Zweifamilienhausgebiete.** Das liegt auch daran, dass eine hohe Bebauungsdichte mit Anonymität verknüpft wird. Das ist aber in vielen Fällen nicht so. Durch Infrastrukturangebote (Restaurants, Cafés, Läden etc.) und Treffpunkte kann ein dicht bebautes Quartier sogar weniger anonym als eine Siedlung mit Einfamilienhäusern sein. Ein Beispiel hierfür ist das Viertel Ehrenfeld in Bochum.

## Abbildung 61: Beispiele von Bebauungstypen



Freistehendes Einfamilienhaus



Doppelhaus



Reihenhaus



Stadtvilla



Blockrand



Gründerzeitlicher Altbau



Zeilenbau



Hochhaus

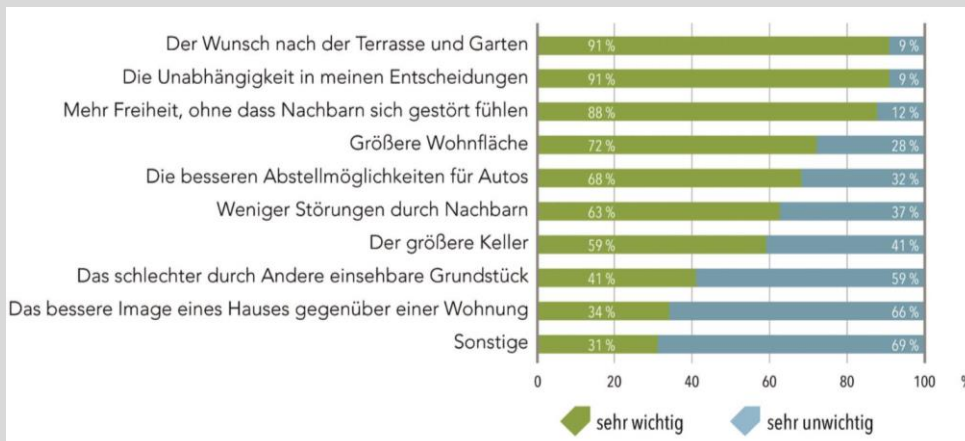
Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

Im Rahmen der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung zur Evaluation und Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen im Mai/Juni 2023 wurde die Frage gestellt, für welches der obigen fiktiven Wohnangebote ein Besichtigungstermin angefragt werden würde. Im Ergebnis entfiel ein knappes Drittel der Nennungen (32,2 %) auf die dargestellten Einfamilienhaustypen, also freistehendes Einfamilienhaus, Doppel- sowie Reihenhaus. Knapp zwei Drittel (64,3 %) entfielen auf die gezeigten Mehrfamilienhaustypen (verbleibender Rest: sonstige, nicht abgebildete Typen). Über alle Typen hinweg erreichte der gründerzeitliche Altbau die höchsten Zustimmungswerte, jede/r zweite Teilnehmende hat Interesse an dieser Wohnform bekundet.

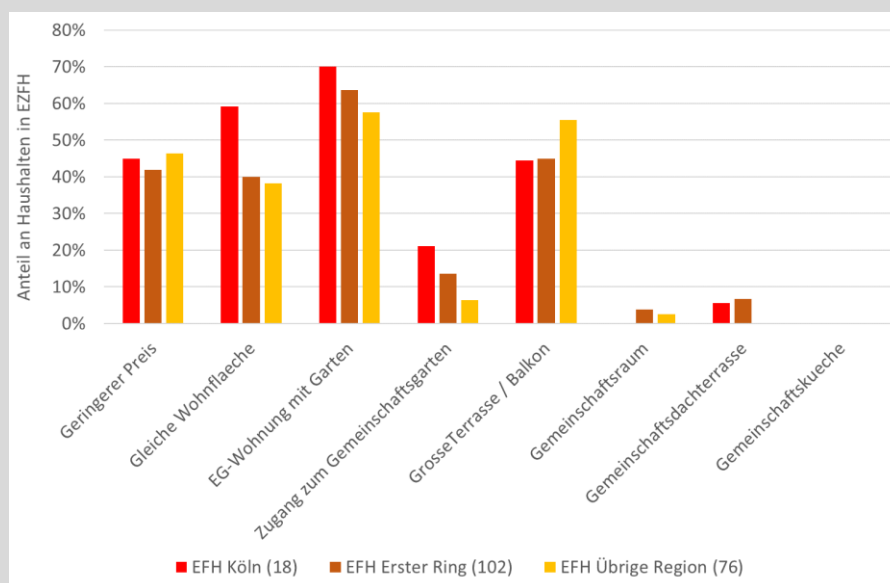
#### **Kriterien für das Wohnen von Familien (Haushalten mit Kindern) im Mehrfamilienhaus**

Familien mit Kindern haben in der Regel eine höhere Wohnflächennachfrage als Single- und Paarhaushalte. In einer Untersuchung der aus den Niederlanden stammenden und auch in Deutschland tätigen BPD Immobilienentwicklung wurden die Gründe für die Präferenz von Einfamilienhäusern erfragt (vgl. Abbildung 62). Die wichtigsten Gründe sind eine Terrasse und ein Garten, die Unabhängigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner in ihren Entscheidungen sowie das Gefühl von mehr Freiheit, ohne dass die Nachbarinnen und Nachbarn sich gestört fühlen. Diese Gründe sind auch Hinweise darauf, wie ein für Familien entsprechendes familiengerechtes Wohnangebot im Mehrfamilienhaus gestaltet sein sollte, wenngleich nicht allen Wünschen vollumfänglich entsprochen werden kann.

**Abbildung 62: Gründe für die Einfamilienhauspräferenz**

Quelle: <https://www.bpd-immobilienentwicklung.de/aktuelles/marktforschung/sehnsucht-gruen-ergebnisse-der-bpd-wohnwunschbefragung/> empirica

Eine empirica-Befragung von Neubaubewohnenden in Köln und im Kölner Umland gibt weitere Hinweise darauf, unter welchen Bedingungen Familien das Wohnen im Mehrfamilienhaus akzeptieren. In der Abbildung 63 sind nur die Antworten der Einfamilienhausbewohnenden dargestellt, die sich vorstellen können, auch in ein Mehrfamilienhaus zu ziehen (15 % der Familien, die in ein Einfamilienhaus gezogen sind, können sich das vorstellen). Direkt von der Wohnung zugängliche Freiflächen (in Form von einem Garten in einer Erdgeschosswohnung oder einem großen Balkon im Obergeschoss), gleiche Wohnfläche wie im Einfamilienhaus sowie ein günstigerer Preis sind die wichtigsten Faktoren für die Akzeptanz eines Mehrfamilienhauses. In der Befragung in der Region Köln wurden auch gemeinschaftliche Ausstattungsmerkmale als Anreiz abgefragt. Im Vergleich mit den eingangs dargestellten harten Kriterien Preis, Freifläche und Wohnfläche sind gemeinschaftliche Aspekte jedoch nachrangig. Allenfalls der Zugang zu einem Gemeinschaftsgarten hat Relevanz.

**Abbildung 63: Bedingungen, unter denen Familien im Einfamilienhaus (Neubau) auch in ein Mehrfamilienhaus gezogen wären**

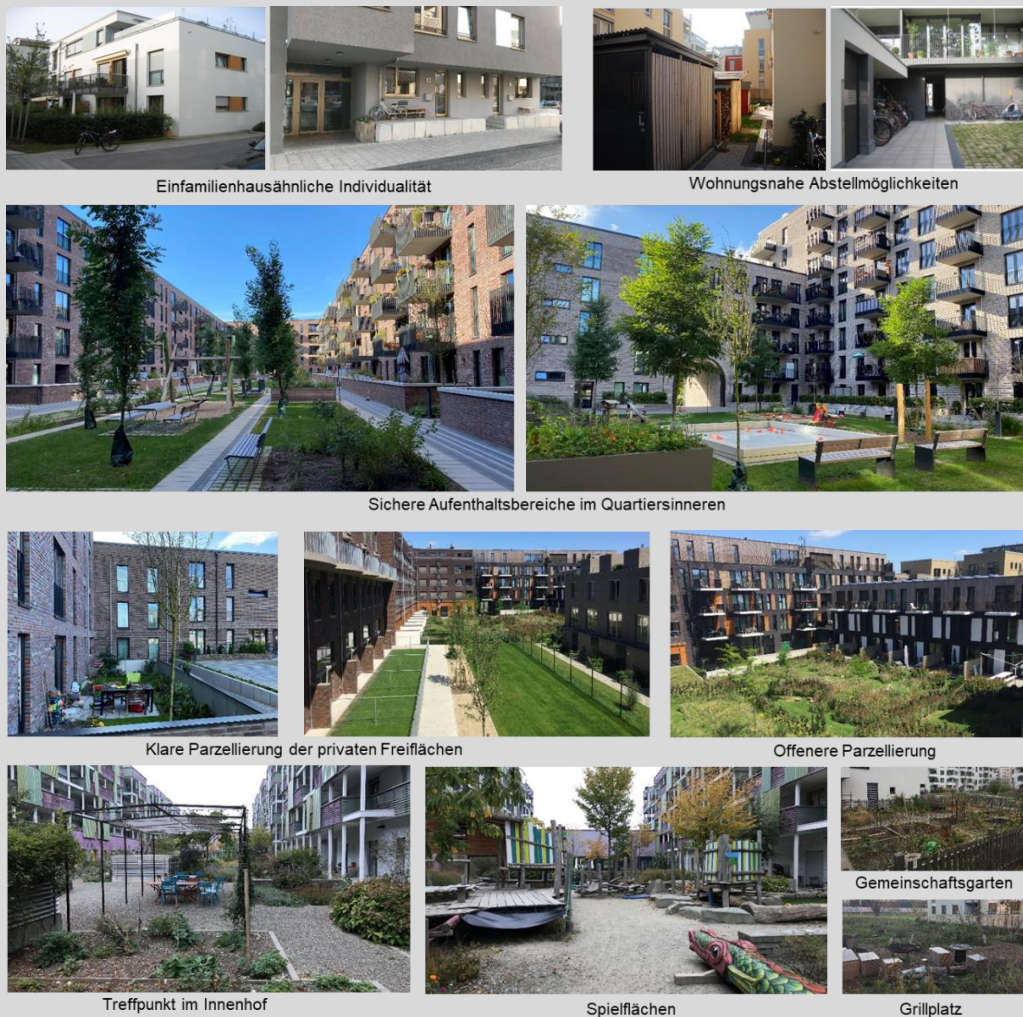


Quelle: empirica Befragung in der Region Köln, 2020

empirica

Neben den o.g. Faktoren auf der Ebene der Wohnung spielen von Familien nachgefragte Qualitäten auf der Ebene des direkten Wohnumfelds bzw. des Quartiers eine wichtige Rolle für die Akzeptanz des Wohnens im Mehrfamilienhaus. In Abbildung 64 sind gute Beispiele für einfamilienhausähnliche Individualität, wohnungsnaher Abstellmöglichkeiten, sichere Aufenthaltsbereiche im Quartiersinneren und private Freiflächen dargestellt.

#### Abbildung 64: Einfamilienhausqualitäten bei Mehrfamilienhäusern



Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

Im Schweizer „Forschungsprojekt Transfer der Wohnqualitäten vom Einfamilienhaus auf das Mehrfamilienhaus“ wurden Kriterien zur Erfüllung von Präferenzen von Einfamilienhausbewohnenden im Mehrfamilienhaus entwickelt. Sie geben Hinweise für die konzeptionellen Ausgestaltungen familienfreundlicher Mehrfamilienhausquartiere:<sup>84</sup>

- Soziale Wohnpräferenzen:
  - Privatsphäre: keine Einsehbarkeit
  - Schallisolation gegenüber Nachbarn
  - Sicherheit vor Straßenverkehr und vor Einbrechern
  - Gestaltungsspielräume
- Psychologische Wohnpräferenzen:
  - Große Flächen zum Wohnen, großzügige Bauweise, genügend Platz
  - Wohnung im Erdgeschoss oder oberste Wohnung (nicht in der Mitte)
  - Nutzungsneutralität der Räume
  - Terrasse, Balkon
  - Zentrale, aber ruhige Lage
- Räumliche Wohnpräferenzen
  - Anzahl Parteien im MFH < 5 bis 6 Parteien
  - Kinderfreundlichkeit (Spielplatz)
  - Ausreichend räumliche Distanz zu den Nachbarn
  - Gutes Verhältnis zu Nachbarn
  - Adäquate Zusammensetzung der Nachbarschaft
- Ökonomische Wohnpräferenzen: MFH nur dann eine Option, wenn EFH zu teuer

## Etablierte Aktivitäten der Stadt Bochum

Im Handlungsfeld Bebauungstypen und -dichte im Neubau gibt es als etablierte Aktivitäten der Stadt Bochum:

- **Die Stadt Bochum steuert in Bebauungsplanverfahren die Art und Dichte der Bebauung.** Das ermöglicht der Stadt Bochum, den Bedürfnissen der Bewohner\*innen besser gerecht zu werden, indem Wohnraum für verschiedene Lebenssituationen geschaffen wird. Wenn zum Beispiel in einer bestehenden Siedlung aus Einfamilienhäusern ergänzend Mehrfamilienhäuser mit seniorengerechten Miet- oder Eigentumswohnungen gebaut werden, können ältere Menschen in eine der seniorengerechten Wohnungen umziehen. Gleichzeitig wird ihr Einfamilienhaus zum Beispiel für eine Familie mit Kindern frei.
- **Das Bochumer Wohnbauflächenprogramm ist ein wichtiges Steuerungsinstrument,** mit dem Wohnbauflächen im Stadtgebiet entwickelt werden können. Das Wohnbauflächenprogramm umfasst alle größeren Neubauvorhaben.

<sup>84</sup> Hochschule Luzern (2012): Planungsempfehlungen zur Entwicklung von Mehrfamilienhäusern mit Einfamilienhaus-Wohnqualitäten, S. 140 (abrufbar unter <https://www.hslu.ch/de-ch/technik-architektur/forschung/kompetenzzentren/typologie-und-planung/publikationen/-/media/campus/common/files/dokumente/ta/gebäude-als-sys-tem/cctp/publikationen/ta-cctp-efh-mfh-planungsempfehlungen.pdf>).

- 
- **Die Stadt Bochum legt auch Wert darauf, Nutzungen stärker zu mischen als in der Vergangenheit.** Dadurch kann auch eine höhere Bebauungsdichte erreicht werden. Ein Beispiel dafür ist die Planung von Wohnungen auf Supermärkten.

### 5.6.2 Handlungsbedarfe

- Dort, wo verdichteter Wohnungsbau eine mögliche Option ist, sollte mit einer entsprechenden Geschossigkeit gebaut bzw. eine verträgliche Dichte erreicht werden. In diesem Zusammenhang sind auch die in der Vergangenheit geltenden Maßstäbe zu hinterfragen. Hieraus leitet sich die Notwendigkeit ab, im Wohnumfeld und im gesamten Neubauquartier eine hohe Attraktivität zu erreichen, so dass diese eine höhere Dichte in der Wahrnehmung der Bewohner und Bewohnerinnen kompensieren kann. Das ist weniger eine architektonische als eine städtebauliche Aufgabe.
- Haushalte mit Kindern haben – insbesondere dann, wenn sie über eine entsprechende Kaufkraft verfügen und Eigentum bilden möchten – eine hohe Präferenz für das Einfamilienhaus (auch z.B. als Reihenhaus). Da Neubau in einer Großstadt wie Bochum aufgrund der starken Nutzungskonkurrenz um das begrenzte Gut Boden sowie des Nachhaltigkeitsziels eines flächensparenden Bauens nicht in Form komplett neuer Stadtteile mit Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgen kann, sollten Qualitäten (Wohngebäude, Wohnumfeld, Quartier), die in diesem Zusammenhang von Familien nachgefragt werden, auch in Neubaugebieten mit überwiegendem Mehrfamilienhausanteil realisiert werden.
- Gerade um die Eigentumsbildung in Bochum zu forcieren (die Selbstnutzendenquote ist in Bochum wie auch im übrigen Ruhrgebiet) gering, wird es notwendig sein, auch zukünftig Einfamilienhäuser im Neubau-Wohnungsangebot in Bochum zu haben. Die Stadt Bochum sollte damit Privathaushalten weiterhin Möglichkeiten der Eigentumsbildung eröffnen, auch als wichtige Säule der Altersvorsorge der Bevölkerung. In Abhängigkeit von der konkreten Fläche sollte im Neubau aus den genannten Gründen der Fokus dabei nach Möglichkeit auf verdichteten Bautypologien liegen, wie z.B. Town Houses (mehrstöckiges Reihenhaus auf kleiner Grundfläche).

---

## 5.7 Bestandsentwicklung

Städte verändern sich unaufhörlich und mit ihnen auch ihre Wohngebäude. Im Laufe der Jahre und Jahrzehnte kommen immer neue Anforderungen hinzu, um die Gebäude und Wohnungen an den aktuellen Bedarf anzupassen. Veränderungen sind jedoch oft aufwändig und teuer. Gleichzeitig müssen kostengünstige Wohnungen erhalten bleiben, damit sich alle Bochumerinnen und Bochumer auch künftig noch ein Dach über dem Kopf leisten können.

### 5.7.1 Ausgangssituation

#### Definition

Die Bestandsentwicklung in Bochum zielt darauf ab, den bereits vorhandenen Wohnraum zu verbessern sowie neuen Wohnraum im Bestand zu schaffen. Dazu gibt es verschiedene Möglichkeiten, wie z. B.:

- **Modernisierung** (z. B. um Energie zu sparen oder Wohnungen altersgerecht anzupassen).
- **Sanierung** (um Schäden zu beseitigen, z. B. an Dächern).
- **Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen.**
- **Reaktivierung von Wohnungsleerständen.**
- **Umnutzung von Gebäudeteilen** (z. B. ehemalige Ladenfläche im Erdgeschoss oder Trockenboden im Dachgeschoss), um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.
- **Umnutzung von Nichtwohngebäuden** (z. B. Bürogebäude) in Wohnhäuser.

Dabei kann es Überschneidungen zum Thema Nachverdichtung im Quartier geben.

#### Relevanz des Themas

Die Bestandsentwicklung ist aus verschiedenen Gründen ein wichtiges Thema für die Wohnungspolitik. Erstens prägt der Wohnungsbestand aufgrund seiner Größe den Wohnungsmarkt einer Stadt maßgeblich. In Bochum gibt es rund 200.000 Wohnungen, davon rund 150.000 in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen und die übrigen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Zweitens können durch die Bestandsentwicklung zusätzliche Wohnungen geschaffen werden ohne freie Flächen zu versiegeln.

Es gibt einige übergeordnete Trends, die auf die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes einwirken:

- **Verstärkter Klimaschutz:** 35 % des Energieverbrauchs in Deutschland werden für die Wärme in Gebäuden aufgewendet. Dabei spielen die privaten Haushalte eine relevante Rolle, wie im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie Bochum anhand des Endenergieverbrauchs dargestellt wird (vgl. Abbildung 65). Daher ist es wichtig, sich in möglichst hohem Maß von den fossilen Energieträgern wie Gas und Öl bei

Wohngebäuden zu lösen und stattdessen alternative, umweltfreundliche Energiequellen zu nutzen.

- **Umgang mit den Folgen des Klimawandels:** Starkregenereignisse und Hitzetage werden durch den Klimawandel häufiger. Auch bei Wohngebäuden werden Maßnahmen erforderlich, um sich den Klimafolgen anzupassen, wie auch im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie Bochum aufgezeigt wird.<sup>85</sup> Begrünung von Fassaden und Dächern sowie Versickerung/Wasserspeicherung können hier hilfreich sein.
- **Demografischer Wandel:** Die Zahl älterer Menschen wird in den nächsten Jahren weiter zunehmen (vgl. Kapitel 0). Eine altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes durch den Abbau von Barrieren (in den Wohngebäuden und den Wohnungen) ist notwendig.
- **Erhalt von preiswertem Wohnraum:** Wenngleich die Mietbelastung in Bochum im Durchschnitt gesunken ist, müssen unter anderem Alleinerziehende gemessen an ihrem Einkommen - viel für die Miete ausgeben (vgl. Kapitel 5.1). Es besteht zudem die Möglichkeit einer zunehmenden Altersarmut.<sup>86</sup> Da die Errichtung von Wohnungsneubauten kontinuierlich teurer wird, kommt dem Bestand eine besondere Bedeutung zu (wobei nicht vergessen werden sollte, dass auch die Kosten für Modernisierungen im Bestand steigen werden).

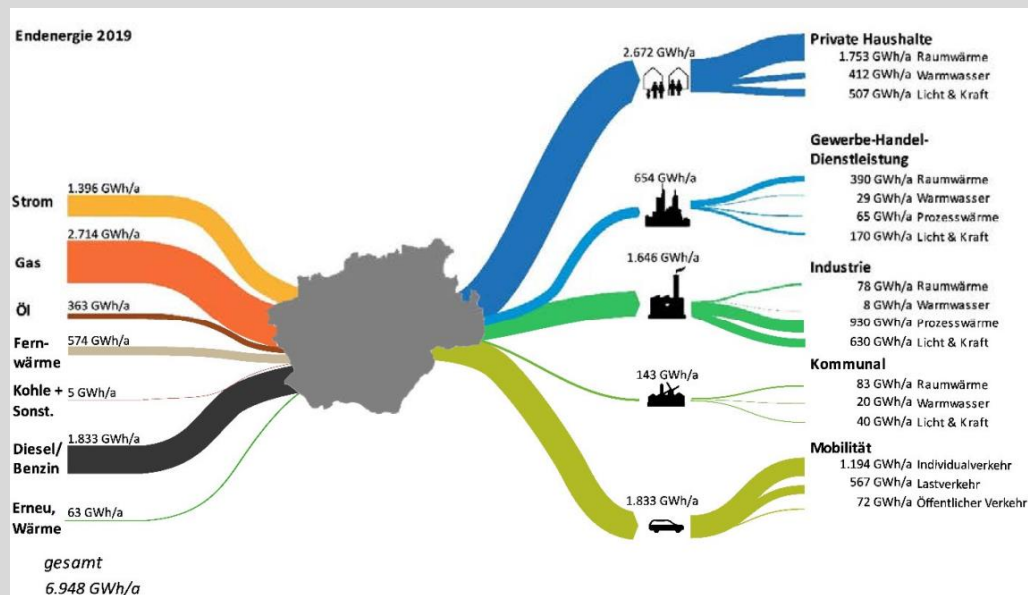
#### Energieverbrauch der privaten Haushalte in Bochum

Nach der Nachhaltigkeitsstrategie Bochum liegt der Endenergieverbrauch der privaten Haushalte in Bochum aktuell bei 2.672 GWh/a (vgl. Abbildung 65). Dieser soll bis zum Jahr 2035 auf 1.114 GWh/a sinken – unter der Annahme, dass rund 58 % des Wohngebäudebestandes in Bochum mit einer durchschnittlichen Einsparung von 77 % energetisch saniert wird.

<sup>85</sup> Stadt Bochum (2023): Nachhaltigkeitsstrategie Bochum, Teil 2, S. 162

<sup>86</sup> Braun, R., Thomschke, L., 2017: ALTERSARMUT – HEUTE UND IN DER ZUKUNFT (Studie im Auftrag des Deutschen Instituts für Altersvorsorge (abrufbar unter [https://www.dia-vorsorge.de/wp-content/uploads/2017/06/170620\\_DIA\\_Studie\\_Altersarmut\\_final.pdf](https://www.dia-vorsorge.de/wp-content/uploads/2017/06/170620_DIA_Studie_Altersarmut_final.pdf)). In der Studie wird Armut relativ betrachtet (das Äquivalenzeinkommen liegt bei weniger als 60 % des Medianeinkommens) wie auch absolut (Definition: Bezug von Grundsicherung). Aus heutiger Sicht ist nach der Studie nicht klar, ob die Altersarmut in Deutschland zunehmen wird, da viele Faktoren hierauf einwirken. Ein sinkendes Niveau der gesetzlichen Rente etwa durch geringere Löhne, kürzere Beitragszeiten, zunehmende Erwerbsunterbrechung oder Abschlüsse bei Frühverrentung wäre ein Risikofaktor, der die Altersarmut ansteigen lassen könnte. Es ist aber auch möglich, dass die Altersarmut nicht weiter steigt oder gar sinkt, etwa bei privater Vorsorge oder zusätzlichen Beitragspunkten durch längere Beitragszeiten oder weniger Erwerbsunterbrechung. Vor allem besser ausgebildete Personen oder Großstädter werden eher länger arbeiten und Frauen, Menschen mit Lehrberufen oder Gutverdiener werden eher privat vorsorgen. Dagegen besteht vor allem bei Geringqualifizierten, Migranten und Geringverdienern ein höheres Risiko steigender Armut.

Abbildung 65: Endenergieverbrauch in der Stadt Bochum 2019



Quelle: Nachhaltigkeitsstrategie Bochum

## Herausforderungen

- **Die Rate der energetischen Modernisierung ist bundesweit gering.** Nach verschiedenen Veröffentlichungen werden in Deutschland derzeit ca. 1 % der Gebäude pro Jahr energetisch saniert.<sup>87</sup> Nach dem Ziel der Bundesregierung müsste diese Sanierungsquote wenigstens verdoppelt werden. Einer noch höheren Sanierungsquote steht der Mangel an dafür erforderlichen Fachkräften entgegen.<sup>88</sup> Zu berücksichtigen ist, dass die Sanierungsrate vor allem durch Rahmenbedingungen auf Bundesebene und dem Verhalten von Marktakteur\*innen vor Ort bestimmt wird, so dass die Stadt Bochum hierauf wenig Einfluss hat.<sup>89</sup>
- **Die energetische Modernisierung ist aufwändig,** Dämmung und neue Heizungsanlagen sind teuer. Der Bochumer Wohnungsbestand wurde zu großen Teilen in der Nachkriegszeit wiederaufgebaut. Jedes zweite Wohngebäude wurde zwischen 1949 und 1978 gebaut. Bei dieser Baualtersklasse ist die energetische Modernisierung sehr viel aufwändiger als bei jüngeren Baualtersklassen. Zudem haben viele Eigentümer\*innen nicht das Know-how, welche Maßnahmen möglich sind und ob diese finanziell gefördert werden können. Das fehlende Wissen gilt

<sup>87</sup> Deutscher Bundestag, 19. Wahlperiode (2021): Drucksache 19/30298 (abrufbar unter <https://dserver.bundestag.de/btd/19/302/1930298.pdf>); Lennarts, K. et. Al. (2021): Verantwortung übernehmen. Der Gebäudebereich auf dem Weg zur Klimaneutralität (abrufbar unter <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/12/Verantwortung-uebernehmen-Gutachten.pdf>)

<sup>88</sup> Lennarts, K. et. Al. (2021): Verantwortung übernehmen. Der Gebäudebereich auf dem Weg zur Klimaneutralität

<sup>89</sup> Stadt Bochum (2023): Nachhaltigkeitsstrategie Bochum, Teil 2, S. 106

vor allem für die vielen privaten Klein- und Einzeleigentümer\*innen, denen die meisten Wohnungen in Bochum gehören.

- **Modernisierungen schlagen sich auf die Wohnkosten nieder.**<sup>90</sup> Bei selbstgenutzten Wohnimmobilien trägt der\*die Eigentümer\*in die Kosten einer Modernisierung. Bei vermieteten Wohnungen können die Modernisierungskosten im Rahmen der gesetzlich festgelegten Möglichkeiten anteilig auf die Mieter\*innen umgelegt werden. Bei umfangreichen Modernisierungen entsteht hieraus aber ein Konflikt mit dem Ziel, preiswerten Wohnraum in Bochum zu erhalten. Dieser Zielkonflikt wird auch in der Nachhaltigkeitsstrategie Bochum benannt.
- **Der Umnutzung kompletter Immobilien stehen häufig hohe Hürden entgegen.** Eine Umwandlung von Nichtwohngebäuden, wie Bürogebäuden, in Wohngebäude ist nicht immer möglich. Damit verbunden sind oft komplexe Anforderungen bzgl. des Planungsrechts, der Statik und des Brand- und Lärmschutzes. Ist ein Gebäude in eine Wohnimmobilie umnutzbar, können die Gesamtkosten für notwendige Anpassungen vergleichbar mit den Kosten für einen herkömmlichen Wohnungsneubau sein oder sogar darüber liegen.<sup>91</sup> Es gibt jedoch auch Nichtwohngebäude, die sich vergleichsweise gut zu Wohnzwecken umnutzen lassen. Daher ist eine fundierte Einzelfallprüfung erforderlich. Die Kostensteigerungen bei Baumaterial und Bauleistungen treffen Bestands- ebenso wie Neubaumaßnahmen.

### Etablierte Aktivitäten der Stadt Bochum

Die Stadt Bochum hat nur begrenzte Möglichkeiten, um den Wohnungsbestand zu entwickeln und zu verbessern. Die Stadt hat nur Einfluss auf den Wohnungsbestand der VBW, da sie über die Stadtwerke Miteigentümerin ist. Die meisten Wohnungen in Bochum sind jedoch im Eigentum von Privatpersonen, Wohnungsunternehmen und weiteren Dritten.

Daher setzt die Stadt Bochum in erster Linie auf Beratungs- und Zuschussangebote bzw. auf den Dialog, insbesondere um die vielen privaten Klein- und Einzeleigentümer\*innen zu erreichen:

- **Die Stadt Bochum hat ein kommunales Modernisierungsprogramm.** Eigentümer\*innen können in einem festgelegten Gebiet in Bochum eine Modernisierungsberatung in Anspruch nehmen und erhalten für Modernisierungsmaßnahmen einen Zuschuss.

<sup>90</sup> Nach einer Untersuchung des IÖW liegen in der Praxis die Wohnkosten der Mieter nach energetischen Sanierungen durch die Umlage der Modernisierungskosten auf die Kaltmiete höher als vor der Sanierung ([https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/teilwarmmiete\\_84342\\_583072.html#:~:text=Trotz%20hoher%20Einsparungspotenziale%20durch%20energetische,pro%20Quadratmeter%20durch%20die%20Modernisierungsumlage.](https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/teilwarmmiete_84342_583072.html#:~:text=Trotz%20hoher%20Einsparungspotenziale%20durch%20energetische,pro%20Quadratmeter%20durch%20die%20Modernisierungsumlage.)) n

<sup>91</sup> Krings-Heckemeier, M-T-, Abraham, T., Radermacher, B., Neuhoff, J. (2015): Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien (abrufbar unter: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2015/DL\\_ON092015.pdf?blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2015/DL_ON092015.pdf?blob=publicationFile&v=2))

- **In der Stadt Bochum gibt es eine Städtebauförderung.** In einem definierten Stadtgebiet besteht die Möglichkeit, eine Beratung durch Stadtteil-Architekt\*innen und für ausgewählte Modernisierungsmaßnahmen eine Zuschussförderung zu erhalten.
- **Die Stadt Bochum bewirbt Förderangebote von Bund und Land.** Eigentümer\*innen werden über passende Förderangebote beraten, insbesondere die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Hierbei werden Zuschüsse und günstige Kredite bereitgestellt (insbesondere bei den aktuell gestiegenen Zinsen ist das eine Option).
- **Die Stadt Bochum treibt die Entwicklung und Verbesserung des Wohnungsbestandes voran.** Im Dialog mit institutionellen Bestandshalter\*innen versucht die Stadt Bochum Einfluss auf die Quartiersentwicklung zu nehmen. Hier hat auch die Allianz für Wohnen eine wichtige strategische Rolle. Gelungene Quartiersentwicklungen haben Signalwirkung für andere Bestandseigentümer\*innen in Bochum.
- **Die Stadt Bochum beobachtet „Verdachtsimmobilien“.** Das sind Wohngebäude, die aufgrund ihres derzeitigen baulichen Zustandes und/oder als problematisch anzusehender Mietverhältnisse im Fokus sind. Die Stadt Bochum versucht, mit deren Eigentümer\*innen ins Gespräch zu kommen und gemeinsam Lösungen zu finden, wie beispielsweise eine Sanierung.
- Die Stadt Bochum arbeitet mit verschiedenen Partner\*innen (insb. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften) derzeit an einer **Kommunalen Wärmeplanung**. Diese wird die Grundlage für die teilräumliche Energieversorgung der Zukunft bilden.

### 5.7.2 Handlungsbedarfe

- In der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Bochum wird Handlungsbedarf bei der klimafreundlichen Bestandssanierung gesehen, weil der Raumwärmebedarf privater Haushalte einen nennenswerten Anteil an den Treibhausgas-Emissionen in der Stadt ausmacht. Für eine Einsparung der Emissionen ist es erforderlich, die Sanierungsquote im Wohngebäudebestand zu erhöhen.<sup>92</sup>
- Das Kommunale Modernisierungsprogramm als ein Mittel, energetisch den Gebäudebestand zu sanieren, zeigt Wirkung (vgl. Kapitel 3.1.5). Allerdings waren die finanziellen Mittel in der Vergangenheit gering, so dass nur punktuell Maßnahmen der energetischen Sanierung unterstützt werden konnten. Daher besteht Bedarf nicht nur der Fortführung des Modernisierungsprogramms, sondern es mit mehr Mitteln auszustatten.
- Die Diskussionen im Zusammenhang mit dem Gebäudeenergiegesetz zeigen bundesweit und auch in Bochum, dass ein großer Beratungsbedarf bei privaten Eigentümer\*innen besteht. Das ist auch angesichts der großen und teilweise unüber-

<sup>92</sup> Stadt Bochum (2023): Nachhaltigkeitsstrategie Bochum, Teil 2, S. 110



---

sichtlichen Förderlandschaft notwendig. Auch in der Bochumer Nachhaltigkeitsstrategie wird Bedarf für mehr Beratung und Unterstützungsangebote für Eigentümer\*innen gesehen.<sup>93</sup>

- Auch in räumlicher Hinsicht besteht Handlungsbedarf. Gerade in Quartieren mit einem hohen Handlungsbedarf bzgl. einer energetischen Erneuerung fehlt es häufig an einem ganzheitlichen Ansatz, um Synergien zu schaffen. Auf diesen Bedarf weist auch die Bochumer Nachhaltigkeitsstrategie mit dem Hinweis auf eine integrierte klimafreundliche Quartiersentwicklung, die eng mit der Energie- und Wärmeplanung verbunden ist.<sup>94</sup>
- Der Leerstand in Bochum ist zwar moderat, allerdings stellt sich die Frage, ob man sich – auch angesichts der erhöhten Bedarfe zur Unterbringung Geflüchteter – unbegründeten Leerstand bzw. die Zweckentfremdung von Wohnraum leisten kann und möchte, zumal zu befürchten ist, dass sich die Wohnraumknappheit angesichts der aktuellen Lage noch weiter verschärfen könnte.

---

<sup>93</sup> Stadt Bochum (2023): Nachhaltigkeitsstrategie Bochum, Teil 2, S. 109

<sup>94</sup> Stadt Bochum (2023): Nachhaltigkeitsstrategie Bochum, Teil 2, S. 109

---

## 5.8 Information und Beteiligung

Da die Vorbereitung und Durchführung von Angeboten zur Information und Beteiligung häufig aufwändig sind, müssen diese so passgenau wie möglich geplant werden. Zudem ist es mitunter schwierig, die richtigen Medien und Kanäle zur Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu finden.

### 5.8.1 Ausgangssituation

#### Definition

Im Themenfeld Information und Beteiligung lässt sich im Wesentlichen zwischen folgenden **Ausprägungen bzw. Beteiligungszielen** differenzieren:

- Informieren.
- Konsultieren/ Reflektieren (Befragen, Hinweise, Meinungen und sonst. Rückmeldungen einholen).
- Mitwirken (gemeinsam diskutieren, abwägen).
- Mitgestalten (gemeinsam Lösungs- und Entscheidungsvorschläge oder Alternativen erarbeiten).
- Mitentscheiden und ggf. -umsetzen (gemeinsam Entscheidungen treffen und ggf. umsetzen, z. B. in Juries oder bei Abstimmungen/“Votings“ zu Aspekten eines Vorhabens).

Durch gute Bürgerbeteiligung können unterschiedliche Ziele erreicht werden, die auch von der jeweiligen Ausprägung der Beteiligung abhängen.

Im Kontext der Stadtplanung ist zudem zwischen **formeller und informeller Beteiligung** zu unterscheiden. Diese Differenzierung soll am Beispiel eines Bebauungsplanverfahrens dargestellt werden. Das Baugesetzbuch enthält die Vorgaben für die erforderlichen formellen Beteiligungsschritte, aber häufig gibt es zusätzlich auch informelle Beteiligungsformate:

- Die formelle Beteiligung im Bebauungsplanverfahren umfasst gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Veröffentlichung. Diese ermöglichen den Bürger\*innen, Einsicht in die Planung zu nehmen und Stellungnahmen abzugeben.
- Ergänzend können informelle Beteiligungsformate durchgeführt werden, die gesetzlich nicht geregelt sind. Hierbei werden vielfältige Methoden angewandt, wie zum Beispiel Planungswerkstätten, Bürgerforen, Begleitgremien oder Stadtteilspaziergänge. Diese informellen Beteiligungsformate bieten den Bürger\*innen die Möglichkeit, aktiv an der Planung teilzunehmen und ihre Ideen und Anliegen auch im direkten Austausch mit den Planenden einzubringen und zu diskutieren.

## Relevanz des Themas

**Die Stadt Bochum betrachtet Stadtentwicklung und Stadtplanung als eine Gemeinschaftsaufgabe, bei der alle möglichen Partner\*innen beteiligt sein sollten.** Im Bereich Wohnen ist die Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteur\*innen besonders wichtig. Die Stadt Bochum hat daher gemeinsam mit vielen Partner\*innen die Bochumer Allianz für Wohnen gegründet.

**Die Bürger\*innen sind diejenigen, die Wohnraum nachfragen.** Ihre Bedarfe und Wünsche sollten im Grundsatz bekannt sein, damit sie bei der Planung Schaffung neuen Wohnraums berücksichtigt werden können.

**Direkte Bürgerbeteiligung ist ein wichtiges ergänzendes Element zur Meinungsbildung und Entscheidungshoheit** der von den Bürgerinnen und Bürgern gewählten Mandatsträger\*innen in den kommunalpolitischen Gremien. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Bochum jüngst Eckpunkte für die Bürgerbeteiligung der Stadt Bochum beschlossen<sup>95</sup>.

## Herausforderungen

**Die Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung von Informations- und Beteiligungsformaten in der Stadtentwicklung und Stadtplanung sind oft aufwändig.** Gleichzeitig sind die kommunalen Mittel (Personal-, Geld- und Sachmittel) begrenzt.

**Die jeweils beabsichtigten Ziele bzw. Ausprägungen einer Beteiligung sind klar zu benennen und zu kommunizieren.** Das ist wichtig, um bei den Beteiligten keine falschen Erwartungen zu wecken. Deshalb müssen auch die Grenzen der Beteiligung jeweils deutlich gemacht werden.

Längst nicht alle Planungen für neue und bestehende Wohnquartiere werden durch die Stadt Bochum gesteuert. **Ist Planungsrecht vorhanden, liegt es in der Verantwortung der jeweils bestandshaltenden Wohnungsunternehmen, Privateigentümer bzw. Bauträger, die Bewohner\*innen und/oder Anwohner\*innen zu informieren und ggf. zu beteiligen.** Etablierte Aktivitäten der Stadt Bochum

Mit der **Allianz für Wohnen Bochum** hat sich eine feste und erfolgreiche **Dialogplattform** von für das Thema Wohnen relevanten Akteur\*innen in Bochum etabliert (vgl. Kapitel 3.1.8).

Die Stadt Bochum bietet neben der verpflichtenden formellen Beteiligung auch eine **Reihe an informellen Beteiligungsmöglichkeiten:**

- Eine **zentrale Online-Plattform für Beteiligungsthemen und -projekte**, die unter <https://bochum-mitgestalten.de> erreichbar ist.

<sup>95</sup> Diese können aufgrund ihres Umfangs nicht an dieser Stelle wiedergegeben werden, sind jedoch hier nachzulesen: [https://bochum.ratsinfomanagement.net/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNfFcExjZXfbDR5edmZ8i0Px19TL85L99EF-VpDnZo\\_rTB8Gw9hZj/Beschlussvorlage\\_der\\_Verwaltung\\_20232815.pdf](https://bochum.ratsinfomanagement.net/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNfFcExjZXfbDR5edmZ8i0Px19TL85L99EF-VpDnZo_rTB8Gw9hZj/Beschlussvorlage_der_Verwaltung_20232815.pdf)

- **Beteiligung an städtischen Projekten und Prozessen** auch in Form von Präsenz-/Vor-Ort-Formaten, z.B. in Form des Dialogmarktes zur Evaluation und Fortschreibung des vorliegenden Handlungskonzeptes Wohnen.
- **Größere Wohnungsbauprojekte bieten zusätzliche Beteiligungs- und Informationsmöglichkeiten.** Dazu gehören Beteiligungsangebote bereits in der Rahmenplanung sowie eigene Projekt-Websites und -Newsletter. Dies betrifft gegenwärtig insbesondere die Projekte „OSTPARK – Neues Wohnen“, „Wohnen am Hillerberg“ sowie „Neues Bahnhofsquartier Wattenscheid“.

Des Weiteren gibt es **diverse Beratungs- und Informationsangebote.** Diese Angebote sollen den Bürger\*innen die Möglichkeit geben, sich aktiv über konkrete wohnbezogene Fragestellungen oder das Thema Wohnen im Allgemeinen zu informieren.

- Eine **Wohnberatungsstelle**, die Unterstützung rund um das Thema Wohnen bietet.
- Ein **allgemeiner (digitaler) Newsletter**, der regelmäßig Informationen zum Thema Wohnen bereitstellt.
- Verschiedene **Berichte und Broschüren** wie den Wohnungsmarktbericht, den Grundstücksmarktbericht und den Mietspiegel.
- Die **Veranstaltungsreihe "Bochumer Stadtgespräche"**, bei der Informationen und Diskussionen zu Themen der Stadtentwicklung, einschließlich Wohnen, stattfinden.

### 5.8.2 Handlungsbedarfe

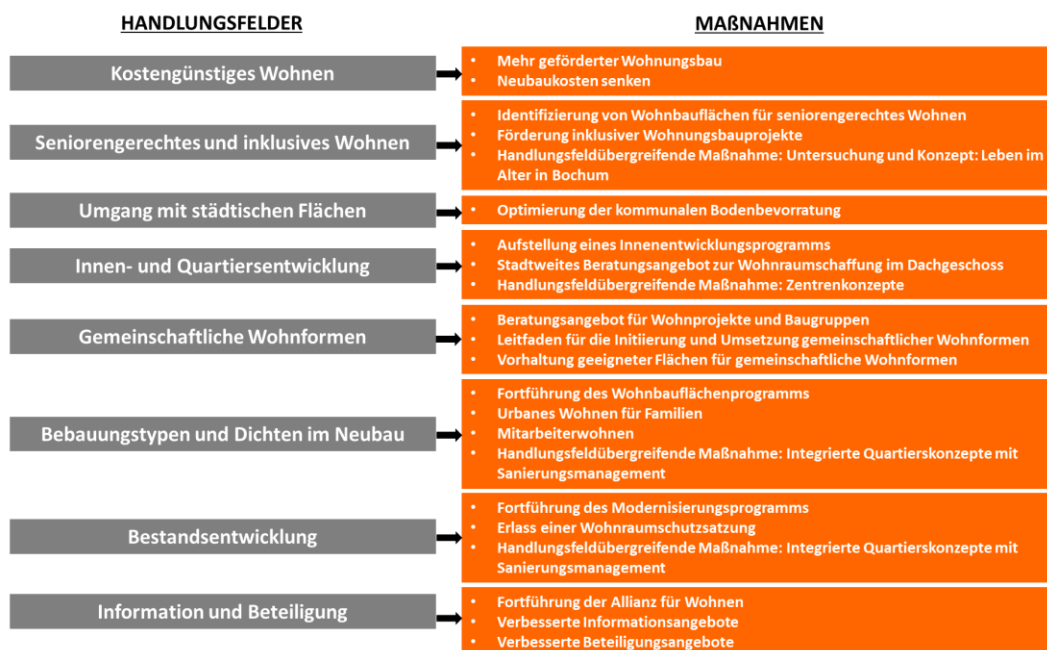
- Eine Fortführung der etablierten Bochumer Allianz für Wohnen als Dialogplattform von Akteur\*innen aus den Bereichen Wohnungswirtschaft, Umwelt, Soziales und Stadtverwaltung ist als sinnvoll anzusehen, wenngleich ggf. Anpassungen bzgl. Arbeitsstruktur und -formaten zu erwägen sind.
- Eine gute Information für Bürger\*innen zu generellen Wohnungsmarktthemen und zu bestimmten Wohnungsbauvorhaben ist wichtig. Zentral ist hier die Fragestellung, wie möglichst viele Menschen erreicht werden können und wie komplexe Sachverhalte verständlich aufbereitet und präsentiert werden können.
- Ebenso wichtig ist eine frühzeitige Einbeziehung von Bürger\*innen in Planungsprozesse bei Wohnungsbauvorhaben. Der eingeschlagene Weg der Stadt Bochum, in Planverfahren für größeren Wohnungsbauvorhaben mehr als die formal notwendige Beteiligung anzubieten, ist positiv hervorzuheben.
- Da die Stadt Bochum bei Neubau- oder Bestandsvorhaben mit bestehendem Baurecht keine Steuerungsfunktion ausüben kann, sollte sie über Plattformen wie die Allianz für Wohnen dafür sensibilisieren, dass auch Wohnungsunternehmen, Bauträger etc. die Bewohner\*innen bzw. Anwohner\*innen informieren und wo sinnvoll beteiligen.
- Wertvoll ist auch die im Aufbau befindliche Beteiligungsplattform bochum-mitgestalten.de, die sowohl bezogen auf konkrete Projekte als auch auf übergeordnete

Planungen und Konzepte diverse Beteiligungsmöglichkeiten bietet. Beteiligungsformate sollten prinzipiell so gestaltet werden, dass Bürgerinnen und Bürger motiviert werden, sich aktiv einzubringen und Erkenntnisse für die weitere Arbeit zu liefern.

## 6. Handlungsempfehlungen

Nachfolgend werden Maßnahmen in den verschiedenen Handlungsfeldern vorgeschlagen. Die Maßnahmenvorschläge sind Ergebnis der allgemeinen und Handlungsfeldspezifischen Analyse des Bochumer Wohnungsmarktes (vgl. Kapitel 2 und 5), der Evaluation der Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen 2017 (vgl. Kapitel 3) sowie der zukünftig absehbaren Wohnungsnachfrage (vgl. Kapitel 4) in der Zusammenarbeit zwischen der Stadt Bochum und den beauftragten Gutachterbüros erarbeitet worden. Dabei wurden auch die Einschätzungen und Empfehlungen des Begleitgremiums, welches den Erarbeitungsprozess des Handlungskonzeptes im Rahmen von fünf Sitzungen begleitet hat, berücksichtigt. Betrachtet wurden zudem die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Mai/Juni 2023 geäußerten bzw. eingegebenen Empfehlungen sowie das Gemeinsame Positionspapier der Bochumer Organisationen (Bündnis "Gutes Wohnen für Bochum") von Dezember 2021 und die im Rat im Dezember 2023 beschlossene Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Bochum. In Abbildung 66 dargestellt und in den nachfolgenden Kapitel beschrieben sind auch Handlungsfeldübergreifende Maßnahmen. Das sind integriert angelegte Maßnahme bzw. Konzepte, in denen Wohnen als ein Themenfeld neben weiteren behandelt wird.

**Abbildung 66: Handlungsfelder und Maßnahmen des Handlungskonzeptes Wohnen Bochum 2024**



Quelle: eigene Darstellung

empirica

## 6.1 Themenfeld Kostengünstiges Wohnen

Dem Handlungsfeld Kostengünstiges Wohnen sind die folgenden Maßnahmen zuzuordnen:

- Mehr geförderter Wohnungsbau
- Neubaukosten senken

Zudem wurden verschiedene weitere Maßnahmen geprüft, die aus gutachterlicher Sicht nicht für Bochum zu empfehlen sind (vgl. Kapitel 6.1.3).

### 6.1.1 Mehr geförderter Wohnungsbau

#### Übergeordnetes wohnungspolitisches Ziel

- Stärkung und Entwicklung des preisgünstigen Wohnungsangebotes in Bochum

#### Ziele der Maßnahme

- Dämpfung des Abschmelzens des geförderten Wohnungsbestandes durch neue Mietpreis- und Belegungsbindungen im Neubau und Bestand.
- Möglichst 300 bewilligte geförderte WE pro Jahr durch Neubauten und durch zusätzliche Bindungen im Bestand. Da die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu einem erwartbaren Einbruch der Bautätigkeit führen werden und eine modifizierte Quote (s.u.) zudem nur auf Projekte in frühem Planungsstadium angewendet werden kann, ist darauf hinzuwirken, diesen Zielwert 2028 zu erreichen.
- Sicherung des Ausbaus barrierefreien und bezahlbaren Wohnraums mittels Neubau einerseits sowie geförderter Abbau von Barrieren zur Herstellung barrierearmer Wohnraums im Bestand andererseits, in Anbetracht des sich fortsetzenden demografischen Wandels.
- Ergänzend sollte versucht werden, zum Erhalt preisgünstigen Wohnraums die bestehenden Bindungen weitgehend zu verlängern.

#### Inhalte / Instrumente

- Quotierung: Die Bochumer Quotierung sollte bei privaten Flächen, für welche die Stadt Baurecht schafft, von mindestens 20 % auf 30 % und bei städtischen Flächen von mindestens 30 % auf 40 % erhöht werden. Maßstab sollte weiterhin die entstehende Geschossfläche sein. Die genannten Anteilswerte sind weiterhin Mindestwerte, die per politischem Einzelbeschluss angepasst werden können, sollte dies aus stadtplanerischen Gründen geboten sein. Für städtische Flächen soll künftig ebenfalls die Bagatellgrenze gelten, sofern auf der betreffenden Fläche ausschließlich Eigentumsformen realisiert werden. Es wird die folgende Neufassung vorgeschlagen:

*(1) Der Neubau von geförderten Wohnungen ist erforderlich, um bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum in Bochum zu sichern. Wenn nicht im Einzelfall zu beschließende stadtplanerische oder liegenschaftliche Gründe dagegensprechen, sind innerhalb des Plangebietes auf städtischen Flächen mindestens 40 % der Geschossfläche nach Absatz 4 sowie bei nicht-städtischen Flächen, für die seitens der Stadt Baurecht geschaffen wird, mindestens 30 % der Geschossfläche nach Absatz 4 im geförderten Wohnungsbau zu errichten. Dabei sind die jeweils geltenden Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen (WFB NRW) einzuhalten.*

*(2) Die Quotierung gilt bei baulichen Entwicklungen sowohl mit ausschließlicher Wohnnutzung als auch mit einer Kombination von Wohnnutzungen und weiteren Nutzungen. Sie ist durch die Herstellung öffentlich geförderter Mietwohnungen und/oder öffentlich geförderter Mieteinfamilienhäuser zu erfüllen. Vorbehaltlich landesrechtlicher Förderbestimmungen sind die nach der Quotierung geförderten Wohneinheiten an Haushalte der Einkommensgruppe A zu vermieten.*

*(3) Städtische Flächen sind dann von der Quotierung ausgenommen, wenn im Plangebiet insgesamt weniger als 1.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche nach Absatz 4 realisiert werden kann und diese ausschließlich in Form von Wohnangeboten zur individuellen Eigentumsbildung umgesetzt wird. Nicht-städtische Flächen sind dann von der Quotierung ausgenommen, wenn innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes insgesamt weniger als 1.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche nach Absatz 4 realisiert werden kann.*

*(4) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln, die überwiegend dem Wohnen dienen.*

- Über die Baulandmobilisierungsverordnung hat die Stadt Bochum die Möglichkeit, gemäß § 31 Abs. 3 BauGB vereinfacht Befreiungen zum Zwecke der (ergänzenden) Neuschaffung von Wohnraum zu erteilen. Die Herstellung geförderten Wohnungsbaus ist auch in bestehenden Wohnquartieren eine wichtige Aufgabe, um Mischung zu befördern und Verdrängung zu verhindern. Die Stadt Bochum sollte erwägen, auch in diesen Fällen die anteilige Realisierung geförderten Wohnraums einzufordern. In der Stadt Düsseldorf wurde dazu ein entsprechender Ratsbeschluss gefasst. Für die Bochumer Quotierungsregelung wird dementsprechend die folgende Ergänzung vorgeschlagen:

*Für Vorhaben, für welche eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus gemäß § 31 Abs. 3 BauGB erteilt werden soll, gelten dieselben Quotierungs-Bestimmungen und -Ausnahmetatbestände wie für Vorhaben, für welche die Stadt Baurecht schafft.*

- Als ergänzendes Instrument aus dem neuen Baulandmobilisierungsgesetz können sektorale Bebauungspläne zur Sicherung des Neubaus geförderter Wohnungen im unbeplanten Innenbereich erprobt werden. Dieses neue Instrument soll es gerade auf Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (nach §34 BauGB), auf denen die Bochumer Quotierung nicht greift, ermöglichen, den Bau von gefördertem Wohnraum festzusetzen. Im Baulandmobilisierungsgesetz ist der sektorale Bebauungsplan bislang zeitlich beschränkt. Das Aufstellungsverfahren ist bis zum



---

31.12.2024 einzuleiten und die Satzung bis zum 31.12.2026 zu beschließen. Mit der aktuellen BauGB-Novelle soll eine Entfristung des sektoralen B-Plans erfolgen.<sup>96</sup>

- Ebenfalls ein Instrument der Landeswohnraumförderung ist der Kauf von Belegungsrechten für frei finanzierte Wohnungen.<sup>97</sup> Hiervon hat die VBW im Jahr 2023 für 474 Wohnungen in ihrem Bestand Gebrauch gemacht (siehe auch Kapitel 5.1).<sup>98</sup>
- Die Stadt Bochum sollte die bewährte Beratung von Investoren für geförderten Wohnungsbau fortsetzen und dabei – wie schon in der Vergangenheit – auch versuchen, potenzielle Bauherren zu aktivieren, geförderte Wohnungen auch auf Grundstücken im unbeplanten Innenbereich zu errichten, für welche Baurecht besteht (§34 BauGB) und die Quotierung keine Anwendung finden kann.

### Nächste Schritte

- Beschlussfassung zur Modifizierung der Quotierung
- Fortsetzung und Intensivierung der Beratung und aktiven Ansprache von Investoren für geförderten Wohnungsbau (inkl. Modernisierungen, Erwerb von Belegungsrechten)
- Prüfung der Nutzung des Instruments des sektoralen Bebauungsplans (u.a. Austausch mit der Stadt München)

### Beteiligte

- Stadt Bochum (federführend: Amt für Stadtplanung und Wohnen, weitere: Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster)
- NRW.BANK
- Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, sonstige Vermietende, Bauträger

---

<sup>96</sup> DIFU, 2023: Neue Instrumente der Baulandmobilisierung – Handreichung (abrufbar unter [file:///C:/Daten/Downloads/Neue\\_Instrumente\\_der\\_Baulandmobilisierung\\_2023%20\(3\).pdf](file:///C:/Daten/Downloads/Neue_Instrumente_der_Baulandmobilisierung_2023%20(3).pdf)) Bismarck nutzt lediglich München das Instrument und hat sektorale Bebauungspläne aufgestellt (40 % geförderter Wohnungsbau). Regensburg plant ebenfalls, das Instrument zu nutzen. Die Erfahrungen aus München zeigen, dass im ersten Schritt mögliche für sektorale Bebauungspläne in Frage kommende Gebietstypen einer Stadt festzulegen sind.

<sup>97</sup> Konditionen abrufbar unter [https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/2022\\_09\\_05\\_mhkbd\\_ankauf\\_von\\_belegungsbindungen.pdf](https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/2022_09_05_mhkbd_ankauf_von_belegungsbindungen.pdf)

<sup>98</sup> <https://www.mhkbd.nrw/presse-und-medien/pressemitteilungen/land-nordrhein-westfalen-kauft-belegungsrechte-fuer-474-wohnungen-damit-wohnen-bochum-bezahlbar-bleibt>

## 6.1.2 Neubaukosten senken

### Übergeordnetes wohnungspolitisches Ziel

- Stärkung und Entwicklung des preisgünstigen Wohnungsangebotes in Bochum  
Ziel der Maßnahme
- Wohnungsbau ist teuer. Daher sollen Lösungsansätze erarbeitet werden, die Möglichkeiten aufzeigen, wie Wohnungsbau in Bochum günstiger werden kann

### Inhalte / Instrumente

- Serielles Bauen / Modulares Bauen: Hier gibt es bundesweit gute Beispiele. So hat z.B. der GdW als Dachverband von kommunalen und privaten Wohnungsunternehmen sowie Wohnungsgenossenschaften einen Katalog für Typenhäuser erarbeitet<sup>99</sup>. Im Förderprogramm Variowohnen (Zukunft Bau Initiative des Bundes) wurden gute Beispiele untersucht, die auch unter der Prämisse von bezahlbarem Wohnen ausgewählt wurden.<sup>100</sup>
- Neuer Gebäudetyp E: Nach dem aktuellen Vorschlag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im Rahmen des Bau-Turbos ist die Einführung eines Gebäudetyps E vorgesehen.<sup>101</sup> Ziel ist es, einfacher und schneller zu bauen. Hiermit sollen die Akteure ermutigt werden, kreativ und kostengünstig zu planen und zu bauen. Der Bund legt hierfür eine „Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E“ vor.
- Genehmigungsdauern/-verfahren: Die Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben oder auch Umbauvorhaben kann einen langen Zeitraum in Anspruch nehmen. Je länger dieser Zeitraum ist, desto teurer werden Bauvorhaben auch für Investoren. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die Phase von der Einreichung des Bauantrags durch den Vorhabenträger bis zur Anerkennung der Vollständigkeit des Bauantrags zu richten. Gerade in dieser Phase kommt es mitunter zu erheblichen Verzögerungen. Hier sind die Gründe herauszuarbeiten und Lösungsansätze zu finden.
- Stellplatzregelung: Die Schaffung von Stellplätzen kostet viel Geld im Rahmen der Erstellung eines Wohnungsbauprojektes.<sup>102</sup> Die bestehende Stellplatzsatzung der Stadt Bochum ist im Juli 2022 in Kraft getreten. Sie sollte, nebst darüber hinausgehenden projektbezogenen Auflagen bspw. mit Blick auf Tiefgaragen, im Austausch mit den im Neubau aktiven Akteurinnen und Akteuren der Bochumer Alli-

<sup>99</sup> GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., 2018: GdW Rahmenvereinbarung - Serielles und modulares Bauen Überblick über die Angebote (Auszug) (abrufbar unter: [https://www.gdw.de/media/2019/11/m10a\\_broschuere\\_oeffentlich.pdf](https://www.gdw.de/media/2019/11/m10a_broschuere_oeffentlich.pdf)) Aktuell wird die Rahmenvereinbarung unter dem Stichwort Serielles Bauen 2.0 überarbeitet (<https://www.gdw.de/seriellesbauen2-0/>)

<sup>100</sup> <https://www.zukunftbau.de/programme/variowohnungen/modellvorhaben>

<sup>101</sup> <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2023/11/mpk-bau-turbo.html>

<sup>102</sup> Deschermeier, P., Henger, R., Oberst, C., Hagenberg, A., 2023: Stellplätze im Wohnungsbau (abrufbar unter <https://www.ivkoeln.de/studien/philipp-deschermeier-ralph-henger-christian-oberst-stellplaetze-im-wohnungsbau.html>)

anz für Wohnen evaluiert werden. Dies soll planmäßig nach dreijähriger Pilotphase stattfinden. In diesem Kontext kann auch die mit dem Bau-Turbo des Bundes vorgeschlagene Vereinfachung der Stellplatzanforderungen bei Umbauten und Aufstockungen thematisiert werden.

### **Nächste Schritte**

- Recherche und systematische Auswertung von Untersuchungen zu den o.g. Themen mit Implikationen für Bochum
- Diskussion der Erkenntnisse mit für die Themen relevanten Bochumer Wohnungsmarktakteuren im Hinblick auf Umsetzbarkeiten (z.B. im Rahmen eines Workshops)
- Ableitung von Empfehlungen und Diskussion der Vorschläge im Rahmen der Allianz für Wohnen

### **Beteiligte**

- Stadt Bochum (alle für die betreffenden Themen relevanten Ämter, insbesondere Bauordnungsamt, Amt für Stadtplanung und Wohnen)
- Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, Bauträger
- Allianz für Wohnen Bochum

### 6.1.3 Nicht weiter zu verfolgende Maßnahmen

#### Auflage der Realisierung preisgedämpften Wohnungsbaus

In stark angespannten Wohnungsmärkten wird neben dem Bau geförderter Wohnungen nach den jeweiligen Landeswohnraumfördergesetzen mitunter auch das Instrument des preisgedämpften Wohnungsbaus eingesetzt. In der Regel gibt es hierfür keine öffentlichen Fördermittel. Eine preisgedämpfte Miete liegt unterhalb der Marktmiete und oberhalb der maximalen Miete für mietpreisgebundene Wohnungen. Es gibt keine standardisierte Methode zur Ermittlung einer preisgedämpften Miete. Das soll den Investoren ermöglichen, außerhalb der komplexen Förderregularien erschwinglichen Wohnraum oberhalb der Fördermieten zu realisieren. Eine solche Maßnahme wird für Bochum nicht empfohlen, weil es sich um freifinanzierte Mietwohnungen handelt, deren Mietobergrenze gedeckelt ist, für die es aber keine öffentlichen Fördermittel gibt. Somit besteht für Investoren keinerlei Anreiz, solche Wohnungen zu errichten, weil die Herstellungskosten nicht durch die erzielbare Miete (die unterhalb der Marktmiete liegen muss) gedeckt werden können. Auch die Stadt Düsseldorf, die das Instrument jahrelang eingesetzt hat, verzichtet inzwischen darauf: Denn erstens hat es dazu beigetragen, dass Investoren die daraus entstehenden Unkosten auf die Mieten im frei finanzierten Segment aufschlugen. Und zweitens entstand ein nicht zu unterschätzender zusätzlicher Verwaltungsaufwand dadurch, die Höhe der preisgedämpften Miete festzulegen und sicherzustellen, dass die Wohnungen an Haushalte mit max. durchschnittlichen Einkommen vermietet werden (Festlegung/Kontrolle des Kreises der Anspruchsberechtigten). Selbstredend ist für Bochum der Bedarf grundsätzlich geringer einzuschätzen als für die Landeshauptstadt, da die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise einer anderen Dynamik unterliegt.

#### Erlass von Milieuschutzsatzungen

Eine Milieuschutzsatzung bzw. eine soziale Erhaltungssatzung ist ein städtebauliches Instrument, das die Zusammensetzung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung schützen soll. Das Instrument bietet keinen Schutz einzelner Mieterinnen und Mieter, sondern sichert den vorhandenen Wohnungsbestand. Durch Modernisierungsmaßnahmen, Veränderungen der Struktur einer Wohnung, der Umnutzung von Wohnen in Gewerbe oder Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen droht eine Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung. Daher unterliegen bauliche Maßnahmen, die zu einer Veränderung der Wohnfläche führen und/oder die Wohnungsstruktur verändern (beispielsweise Grundrissänderungen, Zusammenlegen von Wohnungen) sowie Modernisierungsmaßnahmen (beispielsweise der Einbau eines Aufzugs, Anbau eines Balkons, Modernisierung des Badezimmers) einem Genehmigungsvorbehalt. Der Genehmigungsvorbehalt gilt auch für baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben.<sup>103</sup>

Verdrängungsprozesse sind schwer messbar. Als eine Kennziffer kann die Zahl der innerstädtischen Wanderungen (Fluktuation) herangezogen werden. Hier ist festzustellen, dass sich diese seit 2020 in Bochum auf einem außerordentlich niedrigen Niveau befinden. Diese Entwicklung kann als ein Indiz für die Anspannung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt interpretiert werden, die mit geringeren Wahlmöglichkeiten der Wohnungssuchenden und in der Folge geringerer Umzugshäufigkeit einhergeht. Das Ziel eines Erhalts der

<sup>103</sup> <https://www.stuttgart.de/leben/stadtentwicklung/stadtplanung/soziale-erhaltungssatzungen.php>

Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist aus stadtentwicklungspolitischen Gründen darüber hinaus zu hinterfragen, da ein vermeintlich positiver Zustand auf jeden Fall zu erhalten sei. Aufgrund des vergleichsweise hohen Anteils an Wohnungsbeständen aus der Nachkriegszeit sind in vielen Quartieren nennenswerte (auch nachholende) Investitionen z.B. in die energetische Ertüchtigung und den Abbau von Barrieren erforderlich, um Wohnungsbestände auch mittel- und langfristig marktfähig zu erhalten. Durch neue Wohnangebote (z.B. große, familiengeeignete Wohnungen) können in diesem Zuge auch neue Zielgruppen angezogen werden, um bewusst eine Mischung der Bevölkerung im jeweiligen Quartier zu befördern.

Investieren Vermieter/Bestandshalter in ihre Bestände, ist es legitim, dass diese die entstehenden Kosten anteilig an die Mieter\*innen weitergeben. Die Zahlungsbereitschaft in Bochum ist allerdings begrenzt. Mieter\*innen zahlen in keinem Bochumer Quartier so viel, wie Mieter\*innen z.B. in sehr viel angespannteren Großstädten in angesagten Vierteln bereit wären zu zahlen. Diese begrenzten Erträge machen es für potenzielle Investoren von „Luxussanierungen“ in Bochum daher schwierig, eine solche Modernisierung wirtschaftlich durchzuführen, es lohnt sich nicht. Mit dem qualifizierten Mietspiegel besteht ein wirksames Instrument gegen Mietwucher. In Hinsicht auf vollzogene Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ist keine Konzentration auf bestimmte räumliche Lagen in Bochum festzustellen. Hintergrund ist hier häufig die Aufteilung eines Erbes unter den Nachkommen des verstorbenen Immobilienbesitzers. In der Gesamtsicht kann das Ruhrgebiet im überregionalen Vergleich weiterhin mit bezahlbaren Mieten punkten und die novellierte Wohngeldreform trägt dazu bei, dass die Miete auch für Haushalte mit geringen Einkommen/Rentenansprüchen leistbar bleibt.

Im Ergebnis ist daher unabhängig von methodischen Problemen bei Begründungen zur Einführung von Milieuschutzsatzungen und fehlenden fundierten Erkenntnissen zu deren Wirkungen<sup>104</sup> von einer Einführung von Milieuschutzsatzungen in Bochum abzuraten.

### Kommunalisierung von Wohnraum

Der Begriff Kommunalisierung ist nicht allgemein definiert. Versteht man in einer erweiterten Perspektiv unter Kommunalisierung eine Enteignung privater Wohnungsunternehmen und eine Überführung dieser Wohnungsbestände in städtisches Eigentum (wie in Berlin diskutiert), dann ist von einer solchen Maßnahme in Bochum dringend abzuraten. Das Hauptziel einer solchen Vergesellschaftung wäre, dass das Mietniveau und die Mietentwicklung bestimmt werden sollen. Das kann nicht nur ein Mietpreisstopp bedeuten, sondern auch eine Absenkung bestehender Mieten sowie eine gebremste Mietpreisteigerung. Es sprechen viele Gründe gegen eine solche umfassende Kommunalisierung. In erster Linie würden für die Stadt Bochum immense Kosten entstehen, nicht nur für den Kauf von rd. 30.000 Wohnungen im Eigentum privater Unternehmen<sup>105</sup> (grob geschätzte drei bis vier Milliarden Euro), sondern auch für die Instandhaltung und für erforderliche Modernisierungen im Rahmen der herzustellenden Klimaneutralität. Diese Kosten müssten an anderer Stelle im städtischen Haushalt eingespart werden. Angesichts gestiegener Zinsen wären die erforderlichen Finanzierungskosten für den Kauf immens. Zugleich wird

<sup>104</sup> empirica (2020): Aussagekräftige Kriterien zum Erlass sozialer Erhaltungssatzungen

<sup>105</sup> Auf rd. 30.000 beläuft sich die Zahl der Wohneinheiten in Bochum, die sich im Eigentum von privaten Wohnungsunternehmen befinden; Quelle ist der Zensus 2011. Der neue Zensus 2022, der in 2024 veröffentlicht werden soll, wird aktualisierte Zahlen darstellen.

es schwierig, die Kosten zu tragen, wenn das Mietniveau niedrig bleiben soll. Unter solchen Bedingungen ist dann zu erwarten, dass auch eine Stadt Bochum als Eigentümerin der Wohnungen anfangen würde, an der Instandhaltung zu sparen, mit der Folge, dass die Wohnqualität für die Mieter leiden würde. Eine Zusammenführung unterschiedlicher Bewirtschaftungssysteme der verschiedenen privaten Wohnungsunternehmen sowie die Bewirtschaftung von zusätzlichen 30.000 Wohnungen erfordert erheblichen organisatorischen Aufwand und einen Ausbau der personellen Kapazitäten, was angesichts des generellen Fachkräftemangels eine besondere Herausforderung darstellen würde. Durch eine Kommunalisierung entstünde im Ergebnis keine einzige neue Wohnung, sondern es würde nur ein Teil des bestehenden Wohnungsbestandes durch Enteignung in kommunales Eigentum überführt. Neben erheblichen rechtlichen Unsicherheiten und einem zu erwartenden langen rechtlichen Weg, der bis vor das Bundesverfassungsgericht gehen kann, gäbe es durch eine zwangsweise Kommunalisierung von Wohnraum mittels Enteignung einen erheblichen und nachhaltigen Vertrauensverlust in die Rahmenbedingungen am Wirtschaftsstandort Bochum.

Ist unter Kommunalisierung im engeren Sinne eine Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestandes durch Zukäufe der VBW gemeint, dann beschreibt die Kommunalisierung in Bochum die tatsächliche Entwicklung, d.h. die VBW hat z.B. im Jahr 2023 283 zusätzliche Wohnungen erworben.<sup>106</sup> Es ist davon auszugehen, dass die VBW diese Strategie in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Ein zudem vorstellbarer Erwerb weiterer Anteile an der VBW durch die Stadt Bochum mit dem Ziel einer Ausweitung auf 100 % wäre ein politisch zu beschließendes Ziel. In der aktuellen wirtschaftlichen Lage erscheint ein derartiger Schritt allerdings fraglich.

### **Umbau der mehrheitlich städtischen Wohnungsgesellschaft VBW zu einem gemeinwohlorientierten Unternehmen**

Mit der bestehenden kommunalen Mehrheitsbeteiligung tritt die VBW bereits heute in vielerlei Hinsicht als gemeinwohlorientiertes Unternehmen auf:

- Als aktivstes Wohnungsunternehmen im geförderten Mietwohnungsneubau in Bochum
- Als Ankäuferin von (auch vernachlässigten) Wohnungsbeständen, die teils im Wege einer geförderten Modernisierung neu in die Bindung kommen (vgl. auch „Kommunalisierung von Wohnraum“)
- Als Bauträgerin für Sonderprojekte (Fliegerhaus, Wohnprojekte etc.)
- Als Bereitstellerin von bestehendem Wohnraum zur Versorgung von Menschen, welche sich schwerlich eigenständig mit Wohnraum versorgen können (Geflüchtete, Wohnungslose, ...)
- Als Förderin der VBW Stiftung, welche sich für ein gutes und wertschätzendes Gemeinwesen auf Quartiersebene einsetzt

---

<sup>106</sup> <https://www.vbw-bochum.de/artikel/vbw-kauft-283-wohnungen-in-altenbochum-und-erne>

Da sich die VBW in den vergangenen fünf Jahren in noch stärkerem Maß als davor zu einem zentralen Partner der Stadt Bochum weiterentwickelt hat, stellt sich die Frage, welche zusätzlichen Benefits eine (noch stärkere) Gemeinwohlorientierung mit sich brächte.

Bezüglich der Wiederbelebung der Wohnungsgemeinnützigkeit beobachtet die Stadtverwaltung die Entwicklungen auf Bundesebene mit Spannung. Wie darauf vor Ort reagiert werden kann, ist dann zu erörtern, wenn eine belastbare Grundlage vorliegt.

---

## 6.2 Themenfeld Seniorengerechtes und inklusives Wohnen

Dem Handlungsfeld Seniorengerechtes und inklusives Wohnen sind die folgenden Maßnahmen zuzuordnen:

- Identifizierung von Wohnbauflächen für seniorengerechtes Wohnen
- Förderung inklusiver Wohnungsbauprojekte für Menschen mit und ohne Behinderung
- Handlungsfeldübergreifende Maßnahme: Untersuchung und Konzept: Leben im Alter in Bochum

### 6.2.1 Identifizierung von Wohnbauflächen für seniorengerechtes Wohnen

#### Übergeordnetes wohnungspolitisches Ziel

- Verbesserung des Bochumer Wohnungsangebots für ältere Haushalte

#### Ziel der Maßnahme

- Wohnbaupotenziale sollen im Hinblick auf ihre Eignungen für seniorengerechtes Wohnen geprüft werden. Zunächst sollen Flächen in der Innenstadt und der Nähe von Stadtteilzentren untersucht werden.
- Im Fokus steht die Erstellung barrierefreier Wohnangebote für die Zielgruppe älterer Single- und Paarhaushalte, da diesbezüglich aufgrund des Voranschreitens des demografischen Wandels hohe Bedarfe bestehen und der Abbau von Barrieren im Bestand häufig an Grenzen stößt.

#### Inhalte / Instrumente

- Angesichts der Anforderungen älterer Haushalte an den Wohnstandort (vgl. Kapitel 4.3.3, sowohl in der Nähe des bisherigen Wohnstandortes als auch an zentralen Standorten) wären in erster Linie Flächen in der Nähe von Stadtteilzentren, aber auch in der Bochumer Innenstadt auf ihre Eignung für seniorengerechtes Wohnen zu untersuchen. Grundlage sind Grundstücke des Wohnbauflächenprogramms und des Innentwicklungsprogramms (vgl. Maßnahme „Fortschreibung des Wohnbauflächenprogramms in Kapitel 6.6.1 und Maßnahme „Aufstellung eines Innentwicklungsprogramms“ in Kapitel 6.4.1).
- Angesichts der zukünftig noch stärker werdenden Nachfrage nach Betreutem Wohnen / Wohnen mit Service und schon heute fehlenden Angeboten geht es auch um das Finden geeigneter Standorte für Betreutes Wohnen. Unter Betreutem Wohnen wird hier mindestens eine eigenständige Einrichtung mit eigenem sozialen/pflegerischen Dienst verstanden (in Abgrenzung zu lediglich altersgerechten Wohnungen, die nur zeitweise mit einem sozialen/pflegerischen Dienst versorgt sind). Neben den zu berücksichtigenden Standortfaktoren für Bewohner von Betreutem Wohnen (nach einer Befragung sind v.a. wichtig: ruhige Wohnlage, Nähe zu Arzt/Apotheke/Einkaufsmöglichkeiten und Grünanlagen, weniger



wichtig ist z.B. eine geschäftige Wohnanlage<sup>107</sup>) sind für einen wirtschaftlichen Betrieb notwendige Anforderungen bei der Flächensuche zu berücksichtigen, d.h. auch eine erforderliche Mindestgröße von Grundstücken (um die 50 Wohnungen als Untergrenze). Aufgrund der Heterogenität der Zielgruppe ist ein stark diversifiziertes Angebot anzuraten. Die Spannweite sollte in einer Großstadt von bezahlbarem Wohnen für Seniorinnen und Senioren mit kleiner Rente bis hin zu exklusiven Wohnangeboten mit einem 24-Stunden-Concierge-Service (ähnlich einem Hotel) reichen.

- An Standorten mit einem ausreichenden Bewohnerpotenzial in „Pantoffelnähe“ kann über die Schaffung eines Quartierspflegekerns nachgedacht werden. Das ist ein umfangreicheres Angebot in einer Mischung aus den Bausteinen barrierefreie/-arme Wohnungen, Servicestützpunkt, Pflegewohnungen, ambulant betreute Wohngemeinschaften, Pflegegästewohnungen, Nachbarschaftscafé und Tagespflegeeinrichtung.<sup>108</sup>
- Ein Teil der älteren Haushalte sucht nach einer altersgerechten Wohnung bevorzugt im unmittelbaren Umfeld des bisherigen Wohnstandortes. Hier handelt es sich z.B. um ‚junge Alte‘ (best ager), die sich nach dem Auszug der Kinder kleiner setzen wollen, jedoch vorsorgend für das Alter eine seniorengerechte und komfortable Wohnung nachfragen. Daher ist die Schaffung entsprechender Wohnangebote nicht allein auf Standorte in Zentren bzw. unmittelbarer Zentrumsnähe zu beschränken. Ist ein Neubauquartier z.B. in einem homogenen Einfamilienhausgebiet in Planung, wo bislang wenige barrierefreie Wohnraumangebote bestehen/geschaffen wurden, kann es Sinn machen, dort gezielt auch Miet- und/oder Eigentumswohnungen für diese Zielgruppe zu planen. So kann der Generationenwechsel befördert werden, indem durch Umzug in das neu geschaffene Wohnungsangebot Bestands-Eigenheime (oder auch große Etagenwohnungen) für Familien mit Kindern frei werden.
- Parallel sind in Hinsicht auf den Abbau von Barrieren im Bestand nach wie vor große Anstrengungen notwendig, um das Angebot an barrierearmem Wohnraum auszubauen. Hier stehen neben den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften auch die privaten Klein- und Einzeleigentümer\*innen im Fokus.

## Nächste Schritte

- Festlegung der Kriterien für die Suche nach geeigneten Flächen (Standortanforderungen einerseits, Anteil älterer Menschen in der Umgebung andererseits), ggf. mit Unterstützung von relevanten Wohnungsmarktakteuren.
- Prüfen der Flächen aus dem Wohnbauflächenprogramm und dem Innenentwicklungsprogramm im Hinblick auf ihre Eignung für seniorengerechtes Wohnen anhand der o.g. Kriterien.

<sup>107</sup> Engels, D., 2001: Wunsch und Wirklichkeit des betreuten Wohnens

<sup>108</sup> Krings-Heckemeier, M-T., Heckenroth, M., 2017: Entwicklung von nachbarschaftsbezogenen Wohnkonzepten mit Quartierspflegekern (abrufbar unter [https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte\\_wohnen\\_45f/projekttyp\\_c/2017-02-28\\_Endbericht\\_Quartierspflegekern.pdf](https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/projekttyp_c/2017-02-28_Endbericht_Quartierspflegekern.pdf))

**Beteiligte**

- Stadt Bochum (federführend: Amt für Stadtplanung und Wohnen, weitere: Stabsstelle Leben im Alter, Inklusionsbeauftragte, Amt für Soziales, Amt für Liegenschaften, Geoinformation und Kataster)
- Ggf. Wohnungsmarktakeure (Abfrage von Standortkriterien für Senioren sowie Wissen über kleinräumige Bedarfslagen)
- ggf. Wohlfahrtsverbände (vgl. auch Maßnahme „Förderung inklusiver Wohnungsbauprojekte“ in Kapitel 6.2.2)

## 6.2.2 Förderung inklusiver Wohnungsbauprojekte

### Übergeordnetes wohnungspolitisches Ziel

- Förderung des Wohnens von Menschen mit und ohne Behinderung unter einem Dach bzw. in einem Quartier

### Ziel der Maßnahme

- Es sollen modellhafte Konzepte für Wohnungsbauprojekte für Menschen mit Behinderung und ohne Behinderung entwickelt und in die Umsetzung geführt werden.
- Im Fokus steht auch in diesem Kontext der Ausbau barrierefreier Wohnangebote, wengleich je nach konkreter Zielgruppe zusätzliche spezielle Bedarfe bestehen können (bezogen auf Wohnraum und Wohngebäude, Wohnumfeld, wohnungsnaher Unterstützungsleistungen u.a.).

### Inhalte / Instrumente

- Die Stadt Bochum möchte den Begriff des ‚inklusive Wohnens‘ breit definieren: Gemeint sind sowohl physische als auch psychische Behinderungen. Die individuellen Bedarfe können sich somit – je nach Art der Behinderung – sehr unterschiedlich darstellen. Um Quartiere für möglichst viele Zielgruppen attraktiv zu machen, stellt eine (so weit wie möglich umsetzbare) barrierefreie Gestaltung ein wichtiges zu erfüllendes (Grund-)Kriterium dar.
- Insbesondere im Bereich der gemeinschaftlichen Wohnformen (vgl. Kapitel 5.5) gibt es eine Bandbreite von inklusiven Wohnprojekten. Nach Information des WOHN:SINN e.V. sind *“in den letzten Jahren (...) die unterschiedlichsten inklusiven Wohnformen in Deutschland entstanden: Es gibt Wohngemeinschaften, Haus- und Hofgemeinschaften und sogar große Quartiersprojekte (...) Vielfach unterstützen Studierende ihre Mitbewohner:innen oder Nachbar:innen stundenweise im Alltag – und wohnen dafür praktisch mietfrei oder mit einem regelmäßigen Einkommen aus der Assistenztaätigkeit.*<sup>109</sup> Die Projekte sind sowohl im Bestand als auch im Neubau entstanden bzw. befinden sich in der Realisierung.
- Bei inklusiven Wohnungsbauprojekten ist es wichtig, diese entlang von Erfolgsfaktoren zu konzipieren. In einer aktuellen Studie zu Gelingensbedingungen von inklusiven Wohnformen bzw. Wohngemeinschaften<sup>110</sup> werden verschiedene Erfolgsfaktoren genannt. Die räumliche Ausstattung ist besonders wichtig. Essenziell sind sowohl Gemeinschaftsräume, um Begegnungsmöglichkeiten zu schaffen,

<sup>109</sup> <https://www.wohnsinn.org/inklusive-wohnen-erklart>

<sup>110</sup> Köpcke J, Köpcke, T., 2022: Gelingensbedingungen für inklusive Wohnformen Abschlussbericht der partizipativen Praxisbegleitforschung des Projekts „Inklusiv wohnen – selbstbestimmt zusammenleben“ (abrufbar unter [https://www.wohnsinn.org/fileadmin/Redaktion/PDFs/WOHNSINN\\_Gelingensbedingungen\\_Forschungsbericht\\_BarrierefreiesPDF.pdf](https://www.wohnsinn.org/fileadmin/Redaktion/PDFs/WOHNSINN_Gelingensbedingungen_Forschungsbericht_BarrierefreiesPDF.pdf))

als auch Rückzugsmöglichkeiten für die einzelnen Bewohner. Zudem ist von Bedeutung, dass die Gemeinschaft gelebt wird, wofür die Beschäftigung einer pädagogischen Fachkraft erforderlich ist.

- Inklusive Wohnungsbauprojekte können nicht „von oben“ geplant werden. Wie die aktuelle Studie zu Gelingensbedingungen von inklusiven Wohnformen bzw. Wohngemeinschaften in Deutschland zeigt,<sup>111</sup> ist es wichtig, die in der Stadt Bochum vorhandenen Impulse von potenziellen zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern mit Unterstützungsbedarf und deren Angehörigen zu identifizieren und in Kooperation mit den relevanten Akteuren in die Realisierung von inklusiven Wohnprojekten zu überführen. Die Studie zeigt auch, dass es drei bis fünf Jahre dauert von der ersten Idee der Interessenten/Angehörigen bis zur Gründung einer Wohngemeinschaft. Das dürfte auch in Bochum ein zu erwartender Zeitraum sein.
- Bei der Suche nach Flächen für inklusive Wohnungsbauprojekte sind verschiedene Faktoren zu berücksichtigen. Einen Hinweis auf die Standortanforderungen geben die Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW. Danach sind Grundstücke und Gebäude für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassenden Leistungsangebot<sup>112</sup> mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und in der Regel in zentraler Ortslage zu planen und zu errichten. Am selben Standort oder in der näheren Umgebung soll kein weiterer Wohnraum für Menschen mit Behinderungen vorhanden oder in Planung sein, da eine räumliche Konzentration von Menschen mit Behinderung angesichts des Inklusionsgedankens vermieden werden soll.<sup>113</sup> In einer aktuellen bundesweiten Untersuchung zu Erfolgsfaktoren von inklusiven Wohnformen bzw. Wohngemeinschaften wird eine zentrale Lage mit einer guten Infrastruktur (Nähe zu Ärzten, therapeutischer Versorgung und Supermärkten, selbstständige Nutzung des ÖPNV) sowie dem Potenzial zur Einbindung in den Sozialraum als ein wichtiges Standortkriterium angesehen. *„Über diese Möglichkeiten der Teilhabe am Sozialleben und die Einbindung in den öffentlichen Raum, werden Begegnungen über die eigene Wohngemeinschaft hinaus ermöglicht.“*<sup>114</sup>
- Die Landeswohnraumförderung NRW stellt Fördermittel für die Wohnraumschaffung für Menschen mit Behinderung in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot zur Verfügung.<sup>115</sup> Jede geförderte Einrichtung darf höchstens 24 Wohnplätze zuzüglich 4 Wohnplätze für die Nutzung in Krisensituationen oder für die kurzzeitige Unterbringung von Menschen mit Behinderungen umfassen.

<sup>111</sup> Ebd.

<sup>112</sup> Unter Einrichtungen mit umfassenden Leistungsangebot sind u.a. zu fassen: stationäre Pflegeeinrichtungen und Hausgemeinschaften, Seniorenresidenzen mit Pflegebereich (<https://www.aq-nrw.de/quartier-verstehen/handlungsfelder/wohnformen-im-alter/einrichtungen-mit-umfassendem-leistungsangebot/>)

<sup>113</sup> <https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/2023-03-24-mhkbd-wfb-nrw-2023-internetversion.pdf>

<sup>114</sup> Köpcke J, Köpcke, T., 2022: Gelingensbedingungen für inklusive Wohnformen Abschlussbericht der partizipativen Praxisbegleitforschung des Projekts „Inklusiv wohnen – selbstbestimmt zusammenleben“ (abrufbar unter [https://www.wohnsinn.org/fileadmin/Redaktion/PDFs/WOHNSINN\\_Gelingensbedingungen\\_Forschungsbericht\\_BarrierefreiesPDF.pdf](https://www.wohnsinn.org/fileadmin/Redaktion/PDFs/WOHNSINN_Gelingensbedingungen_Forschungsbericht_BarrierefreiesPDF.pdf))

<sup>115</sup> <https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/2023-03-24-mhkbd-wfb-nrw-2023-internetversion.pdf>  
Unter Einrichtungen mit umfassenden Leistungsangebot sind u.a. zu fassen: stationäre Pflegeeinrichtungen und Hausgemeinschaften, Seniorenresidenzen mit Pflegebereich (<https://www.aq-nrw.de/quartier-verstehen/handlungsfelder/wohnformen-im-alter/einrichtungen-mit-umfassendem-leistungsangebot/>)

---

## Nächste Schritte

- Im Austausch mit sozialen Trägern sollten zunächst die Bedarfe und Potenziale in Bochum, mögliche Partner zur Initiierung von Projekten sowie mögliche Förderansätze eruiert werden:
- Vernetzung der Stadt Bochum mit Vereinen und Akteuren im Bereich von Menschen mit Behinderungen und deren Angehörigen sowie mit Wohlfahrtsverbänden
- Einbeziehung der Wohnungswirtschaft (Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, Bauträger) und Mobilisierung von deren Bereitschaft, inklusive Wohnungsbauprojekte umzusetzen
- Ggf. Austausch auf regionaler und bundesweiter Ebene, u.a. zur Prüfung möglicher Förderzugänge
- Begleitung der Konzeption eines weiteren inklusiven Wohnungsbauprojektes für Bochum (im ersten Schritt und dann regelmäßig)

## Beteiligte

- Stadt Bochum (federführend: Amt für Stadtplanung und Wohnen in enger Abstimmung mit Inklusionsbeauftragter, weitere: Amt für Soziales, Amt für Liegenschaften, Geoinformation und Kataster)
- Menschen mit Behinderungen (im Falle psychischer Behinderung ggf. auch deren Angehörige)
- Wohlfahrtsverbände
- Akteure der Wohnungswirtschaft (Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, Bauträger)
- Landeswohnraumförderung (NRW.BANK)

---

### 6.2.3 Themenübergreifende Maßnahme: Untersuchung und Konzept: Leben im Alter in Bochum

#### Inhalte / Instrumente

Die Stadt Bochum hat sich zum Ziel gesetzt, das Leben im Alter als ein methodisches Querschnittziel interdisziplinär und themenübergreifend mit allen Fachaufgaben der Verwaltung zu verzahnen. Hierzu gehören die Bereiche Wohnen, öffentlicher Personennahverkehr, Bildung, Gesundheit, Sicherheit und Bürgerbeteiligung. Es wird eine Berichterstattung zur Lebenssituation der älteren Menschen in Bochum erarbeitet, welche u.a. auf grundsätzliche Bedarfe im Bereich Wohnen eingeht. Darauf aufbauend ist die Aufstellung eines Handlungskonzeptes für eine seniorengerechte Stadt geplant. Aus den identifizierten Handlungsbedarfen, u.a. zur Verbesserung der Wohnsituation im Alter in Bochum, sollen im Handlungskonzept für eine seniorengerechte Stadt Projekte und Maßnahmen abgeleitet werden.

#### Federführung

- Stabsstelle Leben im Alter

#### Zeit

- Laufend: Analysen im Kontext der Berichterstattung zur Lebenssituation älterer Menschen in Bochum, geplante Veröffentlichung Ende 2024
- Geplant: Aufstellung eines Handlungskonzeptes für eine seniorengerechte Stadt, geplante Veröffentlichung in 2025

---

## 6.3 Themenfeld Umgang mit städtischen Flächen

Dem Handlungsfeld Umgang mit städtischen Flächen ist die folgende Maßnahme zuzuordnen:

- Optimierung der kommunalen Bodenbevorratung

### 6.3.1 Optimierung der kommunalen Bodenbevorratung

#### Übergeordnetes wohnungspolitisches Ziel

- Intensivierter Flächenankauf zur verbesserten Steuerung und Vorhaltung für besondere Wohnbedarfe

#### Ziele der Maßnahme

- Größere Steuerungsmöglichkeit für die Stadt Bochum, den Wohnungsmarkt zu beeinflussen
- Realisierung wohnungspolitischer Ziele (z.B. Forcierung des Wohnungsbaus für bestimmte Zielgruppen)

#### Inhalte / Instrumente

- Verstärkter Flächenankauf durch die Stadt Bochum: Eine Intensivierung des Flächenankaufs könnte angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen gerade in kurzfristiger Perspektive eine gute Option darstellen. Möglicherweise setzt sich die Preisentwicklung bei Baugrundstücken aufgrund der derzeit schwierigen Rahmenbedingungen für Wohnungsbauprojekte nicht weiter in so dynamischem Maße wie in der jüngeren Vergangenheit fort. Dann sollte die Stadt Bochum versuchen, möglichst viele für den Wohnungsbau geeignete Flächen zu erwerben. Wenn es gelingt, dass die Stadt Bochum mehr Flächen in ihr Eigentum bekommt, dann steigt damit auch das Potenzial für geförderten Mietwohnungsbau, weil die Quote auf städtischen Flächen höher ist als auf privaten Flächen. Insofern hat ein verstärkter Flächenankauf auch den positiven Effekt einer Stärkung des geförderten Wohnungsbaus.
- Im Kontext der Aufstellung des Innenentwicklungsprogramms (vgl. Kapitel 6.4.1) sowie der Prüfung einer Eignung für seniorengerechtes Wohnen (vgl. Kapitel 6.2.1) könnten einige der identifizierten Flächen interessant für einen Erwerb sein, um sicherzustellen, dass dort beispielsweise barrierefreier Wohnraum für ältere Haushalte entsteht. Zu prüfen wäre im Falle eines Flächenankaufs seitens der Stadt Bochum eine bevorzugte Vergabe im Erbbaurecht zugunsten langfristiger Steuerungsmöglichkeiten insbesondere für Flächen in Zentren bzw. in Zentrumsnähe.
- Vorkaufssatzung (§25 BauGB): Dieses Instrument flankiert die kommunale Ankaufspolitik der Stadt Bochum. Es kann für brachliegende Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie für unbebaute oder brachliegende

---

Grundstücke in §34er-Gebieten angewendet und immer dann genutzt werden, wenn ein wirksamer Kaufvertrag zwischen einem Grundstücksverkäufer und einem -käufer abgeschlossen wurde. Es besteht die Möglichkeit, mit dem Grundstücksverkäufer eine Abwendungsvereinbarung zu schließen, in der eine Bauverpflichtung geregelt ist. Dabei können Bindungen für den sozialen Wohnungsbau nicht von der Stadt verlangt werden. Mitunter führt bereits die Einführung einer Vorkaufssatzung dazu, dass direkte Verkaufsangebote an die Stadt gerichtet werden. Der Rat der Stadt Bochum hat den Erlass einer Vorkaufssatzung für das gesamte Stadtgebiet am 2. November 2023 beschlossen.

- Bewährt hat sich in Bochum die Vergabe städtischer Liegenschaften mittels Konzeptvergabe, in Bochum bezeichnet als 'Bestgebotsverfahren'. Bei der Vergabe kommunaler Grundstücke mittels Bestgebotsverfahren bekommt nicht der Höchstbietende den Zuschlag, sondern der Bewerber, der das beste Konzept entsprechend den Zielvorstellungen der Stadt Bochum entwirft. In den vergangenen Jahren hat die Stadt Bochum vielfältige Erfahrungen mit der Vergabe von Grundstücken mittels dieses Verfahrens sammeln können. Das Bestgebotsverfahren wird derzeit modifiziert, unter anderem um die Bewertungskriterien für Interessenten noch transparenter zu machen und die Prüfung und Bewertung durch eine verbesserte Vergleichbarkeit der Konzepte zu vereinfachen.
- Verstärkte Vergabe städtischen Baulands an Genossenschaften/Wohnprojekte/gemeinwohlorientierte Bauträger: Diese Akteure kamen in den letzten Jahren aufgrund der starken Konkurrenzen auf dem Immobilienmarkt und der hohen Grundstückspreise selten bei der Veräußerung von in privatem Eigentum befindlichen Grundstücken zum Zug. Gerade diese Akteure können aber wichtige Beiträge mit entsprechend ausgestalteten Projekten leisten, auch zur Diversifizierung des Wohnangebotes in der Stadt Bochum. Im Rahmen der Vergabe städtischer Grundstücke an diese Akteure kann die Stadt Bochum auch gezielt wohnungspolitische Ziele realisieren (vgl. Kapitel 6.5).

### Nächste Schritte

- Aufstellung eines Kriterienkataloges, welche Flächen prinzipiell interessant für einen Ankauf sind
- Entscheidung über erforderliche Mittel für den Flächenankauf im städtischen Budget

### Beteiligte

- Stadt Bochum (federführend: Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster, weitere: Amt für Stadtplanung und Wohnen)



## 6.4 Themenfeld Innen- und Quartiersentwicklung

Dem Handlungsfeld Innen- und Quartiersentwicklung sind die folgenden Maßnahmen zuzuordnen:

- Innenentwicklungsprogramm
- Stadtweites Beratungsangebot „Wohnraum schaffen“
- Stadtanalyse für die Abgrenzung von Stadtteilentwicklungskonzepten
- Handlungsfeldübergreifende Maßnahmen: Zentrenkonzepte

Zudem wurden verschiedene weitere Maßnahmen geprüft, die aus gutachterlicher Sicht nicht für Bochum zu empfehlen sind (vgl. Kapitel 6.4.5).

### 6.4.1 Aufstellung eines Innenentwicklungsprogramms

#### Übergeordnetes wohnungspolitisches Ziel

- Zukunftsfähige Weiterentwicklung der Bochumer Stadtteile und Quartiere als Wohnstandorte inklusive Nutzung vorhandener Potenziale zur Wohnraumschaffung

#### Ziel der Maßnahme

- Das zu erarbeitende Innenentwicklungsprogramm soll Potenziale und Lösungsansätze aufzeigen, damit eine angemessene Nachverdichtung in den Bochumer Quartieren stattfinden kann.
- 50 % der auf Bochumer Stadtgebiet neu geschaffenen Wohneinheiten sollen mittels Innenentwicklung, 50 % mittels Außenentwicklung entstehen.
- Innenentwicklungsprogramm und Wohnbauflächenprogramm sind zwei eigenständige Maßnahmen und müssen beide einen Teil leisten, um den ermittelten Bedarf (mittelfristig) decken zu können (vgl. Kapitel 6.6.1).

#### Inhalte / Instrumente

- Das Innenentwicklungsprogramm soll die im Rahmen der Studie 'Potenzialanalyse für Wohnraumschaffung durch Bestands- und Quartiersentwicklung' erarbeiteten Ergebnisse in eine Handlungsstrategie überführen. In der Analyse wurde eine Fülle verschiedener Potenziale zur Neuschaffung von Wohnraum zusammengetragen: Baulücken, mindergenutzte Flächen, Potenziale für Dachgeschossausbau und/oder -aufstockung etc. Die Prüfung und weitere Bearbeitung der als geeignet anzusehenden Potenziale sowie die Implementierung möglicher ergänzender Maßnahmen zum Zwecke der Mobilisierung kann aufgrund des Umfangs nicht gleichzeitig angegangen werden. Es bedarf einer Priorisierung sowie Erstellung einer handlungsleitenden Agenda.

- Sobald das weitere Vorgehen festgelegt wurde, können die im Rahmen der Analyse ermittelten Potenziale sukzessive verwaltungsseitig geprüft werden. Die im Rahmen des PIEP-Projektes<sup>116</sup> entwickelten Steckbriefe und Klassifizierungssystematiken können dabei als Blaupause für die Prüfung dienen (vgl. Kapitel 6.6.1).
- Das Innenentwicklungsprogramm soll künftig neben dem Wohnbauflächenprogramm die zweite Säule zur Deckung der ermittelten Wohnraumbedarfe bilden. Die mittels Potenzialanalyse ermittelten Flächen (Baulücken, mindergenutzte Flächen etc.) werden auf Grundlage einer weitergehenden Prüfung der Charakteristik und planungsrechtlichen Einstufung ins Innenentwicklungs- oder Wohnbauflächenprogramm (vgl. Kapitel 6.6.1) überführt. Die identifizierten Potenziale für Dachgeschossausbau und -aufstockung sind vollständig dem Innenentwicklungsprogramm zuzuordnen. Zu berücksichtigen ist in diesem Kontext, dass eine Deckung der ermittelten Bedarfzahl aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen erst in langfristiger Perspektive realistisch erscheint.
- Die Maßnahme ist auch Kernbestandteil der Startermaßnahme „Innenentwicklungspotenziale analysieren und nutzen“ der Nachhaltigkeitsstrategie Bochum.<sup>117</sup>

### Nächste Schritte

- Priorisierung der Potenziale und Erstellung eines Maßnahmenplans, u.a. auf Basis der gutachterlichen Einschätzung zu den Erfolgsaussichten
- Flächenpotenziale: Sukzessive Prüfung entsprechend der Priorisierung, z.B. anhand der PIEP-Systematik
- Eigentümeransprache, je nach Potenzial entweder einzelfallbezogen oder stadtweit (im Falle von Aufstockungspotenzialen z.B. über das Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung im Dachgeschoss, siehe Kapitel 6.4.2)

### Beteiligte

- Stadt Bochum (federführend: Amt für Stadtplanung und Wohnen, weitere: Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster, Bauordnungsamt, Umwelt- und Grünflächenamt)

---

<sup>116</sup> Zur Beschreibung des Projektes Prüfung von Innenentwicklungspotenzialen (PIEP) vgl. Kapitel 3.1.4

<sup>117</sup> Im Handlungsprogramm gibt es an verschiedenen Stellen Berührungspunkte zu Maßnahmen der Nachhaltigkeitsstrategie Bochum. Maßnahmen, die einen originären Zusammenhang mit dem Thema Wohnen aufweisen, sind im Folgenden dargestellt. Darüber hinaus gibt es weitere Maßnahmen mit mittelbarer Relevanz für das Wohnen (z.B. im Bereich Energie). Diese sind in der Nachhaltigkeitsstrategie nachzulesen, welche durch den Rat der Stadt Bochum im Dezember 2023 beschlossen wurde.

---

## 6.4.2 Stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung im Dachgeschoss

### Übergeordnetes wohnungspolitisches Ziel

- Zukunftsfähige Weiterentwicklung der Bochumer Stadtteile und Quartiere als Wohnstandorte inklusive Nutzung vorhandener Potenziale zur Wohnraumschaffung

### Ziel der Maßnahme

- Motivation privater Eigentümerinnen und Eigentümer, zusätzlichen Wohnraum mittels Dachgeschossausbau/-aufstockung zu schaffen.
- Möglichst viele der im Rahmen der ‚Potenzialanalyse für Wohnraumschaffung durch Bestands- und Quartiersentwicklung‘ identifizierten Potenziale sollen einer Entwicklung zugeführt werden.

### Inhalte / Instrumente

- Zusätzlicher Wohnraum kann durch Dachgeschossausbau und -aufstockung geschaffen werden, ohne dass dafür die Bebauung von bislang nicht versiegelten Flächen notwendig ist. Die Stadt Bochum eröffnet privaten Eigentümerinnen und Eigentümern von bestehenden Wohnimmobilien auf Bochumer Stadtgebiet eine erste Information über die grundsätzlichen bzw. sinnvollen Möglichkeiten (planungs- und baurechtliche Möglichkeiten). Im Rahmen der Erstberatung werden die Interessenten auch zu möglichen weitergehenden Prüfbedarfen und ggf. erforderlichen fachlichen Expertisen für inhaltliche Fragen informiert.
- Die Gewährung eines finanziellen Zuschusses zur Erstellung einer ersten Machbarkeitsstudie für Maßnahmen des Dachgeschossausbaus oder der -aufstockung können ein Incentive für die Wohnraumneuschaffung im Bestand bilden (s. Bsp. Aachen: „mitgeDacht“).
- In Ergänzung kann auch ein Wettbewerb zu vorhandenen best practice-Beispielen in Bochum ausgelobt werden.
- Hierbei sollte perspektivisch auch das Potenzial genutzt werden, welches sich mit der im Bau-Turbo des Bundes angekündigten Genehmigungsfreiheit beim Ausbau von Dachgeschossen ergibt.<sup>118</sup>

### Nächste Schritte

- Weitere Schärfung der Beratungsinhalte, ggf. Erstellung eines Info-Flyers zur Beantwortung der wichtigsten Fragen

---

<sup>118</sup> <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2023/11/mpk-bau-turbo.html>

- Informationskampagne der Stadt Bochum zum Beratungsangebot

### **Beteiligte**

- Stadt Bochum (Amt für Stadtplanung und Wohnen in enger Abstimmung mit Bauordnungsamt)
- Bauvorlageberechtigte Fachleute, z.B. Architekt\*innen
- nach Bedarf ggf. Energieberater, Kreditinstitute

---

### 6.4.3 Stadtanalyse für die Abgrenzung von Stadtteilentwicklungskonzepten

#### Übergeordnetes wohnungspolitisches Ziel

- Zukunftsfähige Weiterentwicklung der Bochumer Stadtteile und Quartiere als Wohnstandorte inklusive Nutzung vorhandener Potenziale zur Wohnraumschaffung

#### Ziele der Maßnahme

- Für eine Entwicklung der Bochumer Quartiere greift eine gesamtstädtische Betrachtung zu kurz. Es sollen daher für Räume mit besonderem Steuerungsbedarf Stadtteilentwicklungskonzepte erstellt werden, die Entwicklungspotenziale aufzeigen und Maßnahmen vorschlagen.
- Als Grundlage für die räumliche und inhaltliche Abgrenzung künftiger Stadtteilentwicklungskonzepte analysiert die Stadtanalyse stadtweit und kleinräumig die relevantesten Themenfelder der Stadtentwicklung. Eines dieser Themenfelder bildet das Wohnen.

#### Inhalte / Instrumente

- Datensätze aus den Themenfeldern der Stadtentwicklung, deren quantitative Ausprägungen auf Handlungsbedarfe hinweisen, werden verwendet, um für jede Raumeinheit Steuerungsbedarfe zu quantifizieren und Räume mit dem höchsten Bedarf zu identifizieren.
- Zusätzlich werden weitere für die Stadtentwicklung relevante statistische Kennwerte und Thematiken, anhand derer nicht rein quantitativ Handlungsbedarfe bestimmt werden können, auf kleinräumiger Ebene gesamtstädtisch abgebildet.
- Die quantitativen Auswertungen und kartographischen Darstellungen werden anschließend in verwaltungsinternen Beteiligungen durch Fachwissen ergänzt und in einen gesamtstädtischen, qualitativen Kontext gesetzt.
- Auf Grundlage dieser Informationen werden anschließend die Räume, in denen die größten Steuerungsbedarfe festzustellen sind, räumlich und inhaltlich abgegrenzt. Für diese Räume sollen anschließend perspektivisch Stadtteilentwicklungskonzepte erstellt werden.

#### Nächste Schritte

- Finalisierung der Stadtanalyse
- Erstellung von Stadtteilentwicklungskonzepten in Räumen mit besonders hohen Steuerungsbedarfen

**Beteiligte**

- Stadt Bochum (federführend: Amt für Stadtplanung und Wohnen, weitere: Abstimmung mit verschiedenen Fachbereichen der Stadtverwaltung)

---

## 6.4.4 Handlungsfeldübergreifende Maßnahme: Zentrenkonzepte

### Inhalte / Instrumente

- Mit Blick auf die Themen Arbeiten und Einkaufen haben sich in den vergangenen Jahren tiefgreifende Veränderungen vollzogen: Im Falle von Bürojobs hat sich mit der Pandemie der Anteil der Arbeit, die außerhalb des eigentlichen Büroarbeitsplatzes geleistet wird, deutlich erhöht. Und auch der Trend zum Online-Shopping hat sich pandemiebedingt noch einmal deutlich beschleunigt. In der Konsequenz gibt es insbesondere in den städtischen Zentren leerstehende gewerbliche Flächen, deren Zukunft ungewiss ist. Um neue Perspektiven dafür zu entwickeln, wie die Zentren zukunftsfähig aufzustellen sind, befinden sich derzeit zwei Konzepte in Erarbeitung: Das Handlungskonzept ‚Zentren neu denken‘, welches alle städtischen Zentren betrachtet, sowie das Konzept ‚Neue Heimaten‘, welches konkret die zukünftige Entwicklung der Bochumer Innenstadt – auch im Kontext neuen Wohnens – in den Blick nimmt. Ein wesentliches Hemmnis bildet die Gegebenheit, dass Konversionen von Gewerbe- in Wohnimmobilien (wo planungs-/baurechtlich möglich) häufig aufwändig und damit kostenintensiv sind.

### Federführung

- Amt für Stadtplanung und Wohnen

### Zeit

- Laufend: Handlungskonzept ‚Zentren neu denken‘, geplante Veröffentlichung 2024
- Laufend: Konzept ‚Neue Heimaten‘, geplante Veröffentlichung 2024

---

## 6.4.5 Nicht weiter zu verfolgende Maßnahme

### Gründung einer kommunalen Wohnraumagentur: Wohnungstauschbörse

Die bislang in deutschen Städten bestehenden Ansätze für eine Wohnungstauschbörse verzeichnen nach einer empirica-Studie<sup>119</sup> keine nennenswerten Erfolge und sind gleichzeitig mit hohen Kosten verbunden. Die Plattform Tauschwohnung.com verzeichnet rd. 1.000 Wohnungstauschvorgänge pro Jahr bundesweit. Bezieht man das auf den Mietwohnungsbestand in Deutschland (über 20 Mio. Mietwohnungen) sind das gerade einmal 0,005 % pro Jahr. In Berlin liegt die Quote bei der Tauschplattform der kommunalen Wohnungsunternehmen bei jährlich 0,02 % des in Frage kommenden Wohnungsbestandes. In der Praxis scheitert die Idee an zahlreichen Hemmnissen an unterschiedlichen Stellen im Tauschprozess (z.B. Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, unterschiedlich hohe Mieten, zeitliche Abhängigkeit von Umzügen, die kaum Zeit für erforderliche Renovierungen lassen, hoher Unterstützungsaufwand für ältere Haushalte, Vermieter spielt nicht mit). Auch in Nordrhein-Westfalen sind in der jüngeren Vergangenheit verschiedene derartige Initiativen gescheitert.

Die Bestandshalter der Bochumer Allianz für Wohnen haben teils schon (informelle) Anläufe gestartet, die Bereitschaft für einen Wohnungstausch abzufragen. Darauf habe es eine nicht nennenswerte Resonanz gegeben. Gemäß Einschätzung aller größeren Bestandshalter auf dem Bochumer Wohnungsmarkt sowie des Gutachters empirica würde eine Wohnungstauschbörse nicht die erhoffte Linderung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt bringen.

---

<sup>119</sup> empirica, 2022: Familienwohnungen aktivieren – Chancen und Hemmnisse von Wohnungstausch im Segment Mietwohnungen (unveröffentlichte Studie im Rahmen der Fachagentur zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen / gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen)



---

## 6.5 Themenfeld Gemeinschaftliche Wohnformen

Dem Handlungsfeld Gemeinschaftliche Wohnformen sind die folgenden Maßnahmen zuzuordnen:

- Beratungsangebot für Wohnprojekte und Baugruppen
- Leitfaden für die Initiierung und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen
- Vorhaltung geeigneter Flächen für gemeinschaftliche Wohnformen

### 6.5.1 Beratungsangebot für Wohnprojekte und Baugruppen

#### Übergeordnetes wohnungspolitisches Ziel

- Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen als Beitrag zu einer sich ausdifferenzierenden Wohnungsnachfrage und zur Stärkung der Nachbarschaften im Quartier

#### Ziel der Maßnahme

- Bei der Initiierung eines Wohnprojektes bzw. einer Baugruppe gibt es einiges zu beachten und zu bedenken. Interessierte, die ein solches Projekt gründen möchten, sollen ein Erstberatungsangebot erhalten.

#### Inhalte / Instrumente

- Zielgruppe für ein Beratungsangebot sind Interessierte, die in einer gemeinschaftlichen Wohnform wohnen möchten, sowie bestehende (Klein-)Gruppen, die ein Projekt realisieren möchten und ggf. bereits ein Grundstück in Aussicht haben.
- Die Bandbreite bestehender Beratungsangebote bei Städten in Deutschland ist unterschiedlich.<sup>120</sup> Mögliche und speziell für Bochum auszugestaltende Inhalte können sein: Informationen zum Ablauf von der ersten Idee bis zur Fertigstellung und zum Aufbau einer ausreichend großen Gruppe, Kontakt zu professioneller Projektumsetzung (die die Gruppe moderiert und auch eine (wirtschaftliche) Baubetreuung übernimmt), Information zu Förderangeboten, Öffentlichkeitsarbeit.
- Haben sich mehrere Interessenten mit einer gemeinsamen Projektidee zusammengefunden, wäre das Angebot eines Gutscheins für eine Erstberatung durch eine professionelle Projektbegleitung mit Erfahrungswissen bzgl. entsprechender Projekte denkbar. Diese könnte die Startphase des Projektes unterstützen und den Grundstein für die weitere Planung legen.

---

<sup>120</sup> s. auch eine Liste der Städte und Kreise mit einem Beratungsangebot zu innovativen Wohnformen (<https://www.aq-nrw.de/innovativ-wohnen/links-und-netzwerke/kontaktstellen/>)

- Die Landeswohnraumförderung NRW unterstützt auch Bau- und Wohngruppenprojekte durch Moderationsförderung, Bauförderung (zinsgünstige Darlehen plus Tilgungsnachlässe für Neubau, Umbau und Modernisierung von Wohnungen), Genossenschaftsförderung (Zusatzdarlehen plus Tilgungsnachlässe für jede geförderte Wohnung), Landesbürgschaft.<sup>121</sup>
- Mögliche weitere Formate: Newsletter, Fortsetzung der VHS-Reihe 'Wohnen und Leben in der Stadt' zum gemeinschaftlichen Wohnen in Bochum (z.B. jedes zweite Jahr), Internet-Präsenz mit Ansprechpersonen/Kontaktdaten, Termine/Veranstaltungen, Grundstücksinformationen, relevante Materialien (u.a. der Leitfaden, vgl. Maßnahme „Leitfaden für die Initiierung und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte“ in Kapitel 6.5.2).
- In 2022/2023 haben unter Beteiligung verschiedener Stadtämter bereits zwei Workshops mit einer auf Wohnprojekte spezialisierten Beraterin stattgefunden, um die besonderen Unterstützungsbedarfe der betreffenden Zielgruppen näher kennenzulernen.
- Eine enge Verknüpfung besteht zur „Initiative flächensparendes Wohnen“ der Nachhaltigkeitsstrategie, deren Ziel es ist, unterschiedliche Anknüpfungspunkte für flächensparendes Wohnen zu nutzen. Kern der Initiative ist die Förderung von gemeinschaftlichen Wohnmodellen, die flächenschonend und gleichzeitig ökologisch sowie energieeffizient sind. Die Stadt Bochum möchte insbesondere Projekte befördern, die den achtsamen Umgang mit Fläche in ihrer Konzeptionierung aufgreifen.

### Nächste Schritte

- Austausch mit bestehenden gemeinschaftlichen Wohnformen in Bochum zu sinnvollen Beratungsinhalten
- Austausch mit Beratungsstellen von Städten bundesweit, um deren konkrete Erfahrungen kennenzulernen
- Angebot eines Gutscheins für eine Erstberatung durch eine professionelle Projektbegleitung: Verwaltungsinterne Festlegung der Beratungsinhalte und -anforderungen, Sicherung der Finanzierung

### Beteiligte

- Stadt Bochum (federführend: Amt für Stadtplanung und Wohnen, weitere: Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster, Bauordnungsamt, Stabsstelle Klima und Nachhaltigkeit, VHS Bochum)
- Gemeinschaftliche Wohnformen in Bochum
- Experten zum Thema gemeinschaftliches Wohnen
- Beratungsstellen von ausgewählten Kommunen in NRW und bundesweit

<sup>121</sup> <https://www.mhkbd.nrw/foerderprogramme/wohnraumfoerderung-fuer-bau-und-wohngruppenprojekte>

- 
- Wohnungsunternehmen und -genossenschaften (Investorenmodell)

## 6.5.2 Leitfaden für die Initiierung und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen

### Übergeordnetes wohnungspolitisches Ziel

- Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen als Beitrag zu einer sich ausdifferenzierenden Wohnungsnachfrage und zur Stärkung der Nachbarschaften im Quartier

### Ziel der Maßnahme

- Die Realisierung eines Wohnprojektes bzw. eines gemeinschaftlichen Bauvorhabens ist aufwändig. Ein Leitfaden soll Interessierte in Bochum darüber informieren, wie sie ein Projekt starten können und was bei der Umsetzung zu bedenken ist.

### Inhalte / Instrumente

- Formen des gemeinschaftlichen Wohnens
- Ablauf der Realisierung eines Wohnprojektes
- Organisation und Finanzierung von Wohnprojekten
- Ansprechperson(en) und Leistungen der Stadt Bochum
- Links zu weiterführenden Informationen wie z.B. Möglichkeiten einer nachhaltigen Projektausgestaltung (u.a. bzgl. Baumaterialien, Flächen- und Energieeffizienz) sowie ergänzenden Förderangeboten
- Beispiele von in Bochum umgesetzten Wohnprojekten

### Nächste Schritte

- Sichtung vorhandener Leitfäden in Kommunen<sup>122</sup>
- Klärung der erforderlichen Bochum-spezifischen Informationen
- Erarbeitung des Bochumer Leitfadens

---

<sup>122</sup> In einigen Städten wurden Leitfäden erarbeitet zu Wohnprojekten, Baugemeinschaften/Baugruppen, Gemeinschaftlichem Wohnen, z.B. Hamburg (<https://www.hamburg.de/content-blob/12607256/b2b5a86c42bff2c979395366869d672f/data/download-leitfaden.pdf>), Leipzig (<https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/media/2016/09/datenblatt-von-der-idee-zum-projekt.pdf>), Stuttgart ([https://www.stuttgart.de/medien/ibs/LHS\\_Leitfaden-Baugemeinschaften\\_webopt.pdf](https://www.stuttgart.de/medien/ibs/LHS_Leitfaden-Baugemeinschaften_webopt.pdf)), Mainz (<https://www.mainz.de/verwaltung-und-politik/buergerservice-online/startseite-baugemeinschaften.php#>), Düsseldorf ([https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt64/wohnen/pdf/broschuere\\_wohnformen\\_leitfaden.pdf](https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt64/wohnen/pdf/broschuere_wohnformen_leitfaden.pdf))

**Beteiligte**

- Stadt Bochum (federführend: Amt für Stadtplanung und Wohnen, weitere: Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster, Bauordnungsamt, Stabsstelle Klima und Nachhaltigkeit)
- ggf. Prüfung/Qualifizierung durch eine/n auf Wohnprojekte spezialisierte/n Berater/in

### 6.5.3 Vorhaltung geeigneter Flächen für gemeinschaftliche Wohnformen

#### Übergeordnetes wohnungspolitisches Ziel

- Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen als Beitrag zu einer sich ausdifferenzierenden Wohnungsnachfrage und zur Stärkung der Nachbarschaften im Quartier

#### Ziel der Maßnahme

- Es soll ein Angebot an städtischen Flächen (bebaut und unbebaut) für Wohnprojekte und Baugruppen vorgehalten werden.

#### Inhalte / Instrumente

- Ein Engpass bei der Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist das passende Grundstück. Je nach Ausrichtung des Projektes und Zusammensetzung der Gruppe können die Anforderungen an das Grundstück (oder eine potenziell umzunutzende Immobilie) sehr unterschiedlich sein.<sup>123</sup>
- Erfolgreiche gemeinschaftliche Projekte entstehen nicht ohne konkrete Realisierungschancen. Hierbei können kommunale Angebote an Grundstücken eine Schlüsselrolle einnehmen.<sup>124</sup> Daher sollen die Flächen aus dem Wohnbauflächenprogramm und dem Innenentwicklungsprogramm im Hinblick auf ihre Eignung für gemeinschaftliches Wohnen geprüft werden. Grundstücke sollten auch ohne sichtbar artikulierte Nachfrage für Projektinitiativen angeboten werden.
- Nach den Erfahrungen der Stadt Mainz ist es wichtig, gerade in der Aufbauphase einer intensiveren Förderung von Wohnprojekten eher mehr als zu wenige Grundstücke im Angebot zu haben. Der Grundsatzbeschluss der Stadt Mainz sah anfänglich eine Beschränkung auf Baugebiete mit über 100 Wohneinheiten vor, wovon es in der Startphase aber nicht viele in der Stadt gab. Das hat dazu geführt, dass die Stadt Mainz plant, den Grundstücksfokus auszuweiten auf Grundstücke mit weniger als 100 Wohneinheiten und auch nicht mehr nur kommunale Grundstücke für Baugemeinschaften vorsieht, wozu allerdings Verhandlungen mit dem jeweiligen Eigentümer erforderlich sind.<sup>125</sup>
- Die Erfahrung mit Projektinitiativen in Bochum zeigt, dass diese teils sehr lokal suchen (in einem bestimmten Stadtteil bzw. in dessen näherem Umfeld). Auch dies spricht für die Vorhaltung eines ausreichend großen Angebotes an Flächen.

<sup>123</sup> Stadt Landau, 2017: Zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften in Landau (abrufbar unter <https://www.landau.de/Leben-Wohnen/Stadtentwicklung/Baugemeinschaften/>)

<sup>124</sup> Stadt Landau, 2017: Zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften in Landau (abrufbar unter <https://www.landau.de/Leben-Wohnen/Stadtentwicklung/Baugemeinschaften/>)

<sup>125</sup> Landeshauptstadt Mainz, 2020: Baugemeinschaften in Mainz Abschlussbericht zum Modellvorhaben und Leitfaden für Baugemeinschaften (abrufbar unter <https://www.mainz.de/verwaltung-und-politik/buergerservice-online/ge-meinsam-bauen-und-leben.php>)

- Häufig werden Wohnprojekte in größeren Baugebieten umgesetzt. Einerseits ist das eine Möglichkeit, ein abwechslungsreiches und sozial gemischtes Quartier mit vielen unterschiedlichen Wohnformen zu entwickeln, andererseits ist das auch eine Art der Risikodiversifizierung gerade für große Neubaugebiete. Aus Sicht von Wohnprojekten sind größere neue Quartiere auch reizvoll, weil dort die Nachbarschaft erst noch entsteht und häufig weitere Wohnprojekte eine Agglomeration mit Gleichgesinnten entstehen lassen. Zudem bietet sich die Möglichkeit, aktiv die Gemeinschaft auch im übrigen neu entstehenden Quartier zu gestalten.
- Ähnlich wie bei inklusiven Wohnungsbauprojekten, so sollten auch bei Wohnprojekten konkrete Anforderungen der Interessenten berücksichtigt werden. Hier kann auf die Erfahrungen im Rahmen der in den letzten Jahren realisierten Wohnprojekte in Bochum zurückgegriffen werden. Das erleichtert die Konzeptüberlegungen zur Entwicklung neuer Quartiere, kann aber auch im Rahmen der Innenentwicklung eine Rolle spielen.
- Ebenfalls etabliert sind in Bochum Wohnprojekte, welche ehemalige Schulgebäude umgenutzt haben (z.B. Bunter Block in Leithe sowie Glockenhof in Altenbochum). Sollten Schulgebäude oder andere öffentliche Gebäude in städtischem Eigentum brach fallen, sollte die Eignung für ein 'bestandsorientiertes' Wohnprojekt als mögliche zukünftige Nutzung geprüft werden. Allerdings ist davon auszugehen, dass es sich hier mengenmäßig auch zukünftig um Einzelfälle handeln wird.
- Bei der Auswahl geeigneter Flächen/Immobilien sollte immer auch berücksichtigt werden, dass die Entwicklung von Wohnprojekten einen längeren Zeitraum in Anspruch nimmt als herkömmliche Neubauvorhaben. Das resultiert daraus, dass Initiativen ggf. noch Mitglieder fehlen, noch Finanzierungsfragen zu klären oder Pläne zu konkretisieren sind. Ein Kern gemeinschaftlicher Wohnprojekte besteht schließlich darin, dass die Anforderungen und Möglichkeiten der konkreten Umsetzung in der Gruppe diskutiert und festgelegt werden. Die in Bochum etablierte Anhandgabe für einen definierten Zeitraum sollte als bewährtes Prinzip fortgesetzt werden.

## Nächste Schritte

- Austausch mit bestehenden Wohnprojekten in Bochum zu den Anforderungen an Standorte (stadträumliche Lage) und Grundstücke (z.B. Grundstücksgrößen angesichts üblicher Projektgrößen). Dabei sollten auch evtl. Ausschlusskriterien behandelt werden.
- Das Wohnbauflächenprogramm und das Innenentwicklungsprogramm sind anhand eines aufgrund der Erkenntnisse aus dem vorhergehenden Austausch zu entwickelnden Kriterienrasters zu überprüfen. Kriterien könnten sein: eine zentrale Lage, eine Mindestgrundstücksgröße, verfügbare Grundstücke in der direkten Nachbarschaft für weitere Wohnprojekte.

- 
- Abfrage des Projektinteresses auf konkreten Grundstücken anhand eines Interessenbekundungsverfahrens bei Wohnprojekt-Initiativen und Investoren.<sup>126</sup>

### Beteiligte

- Stadt Bochum (federführend: Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster, weitere: Amt für Stadtplanung und Wohnen, Bauordnungsamt)
- Bestehende Wohnprojekte
- Grundstücksinteressierte (Wohnprojekt-Initiativen, Investoren)

---

<sup>126</sup> So ist z.B. das Vorgehen der Stadt Münster (<https://www.stadt-muenster.de/wohnungsamt/bauen-und-wohnen-in-gemeinschaft/grundstuecke-immobilien>)



---

## 6.6 Themenfeld Bebauungstypen und -dichten im Neubau

Dem Handlungsfeld Bebauungstypen und -dichten im Neubau sind die folgenden Maßnahmen zuzuordnen:

- Fortschreibung des Wohnbauflächenprogramms
- Urbanes Wohnen für Familien
- Mitarbeiterwohnen
- Handlungsfeldübergreifende Maßnahmen: Fokusinitiative nachhaltiges Bauen bei Neubau und Modernisierung

### 6.6.1 Fortschreibung des Wohnbauflächenprogramms

#### Übergeordnetes wohnungspolitisches Ziel

- Bedarfsgerechte und nachhaltige Wohnraumschaffung für die Bochumer Bürger\*innen sowie Neubürger\*innen

#### Ziele der Maßnahme

- Das Wohnbauflächenprogramm ist gemäß der Ergebnisse des aktualisierten Handlungskonzeptes Wohnen für Bochum fortzuschreiben.
- Mit dem Ziel einer verbesserten Flächeneffizienz ist über quartierstypenbezogene Bebauungsdichten als Leitlinien nachzudenken.

#### Inhalte / Instrumente

- Im Wohnbauflächenprogramm sind alle aus Sicht der Stadt Bochum grundsätzlich bebaubaren Wohnbaupotenziale innerhalb der Kulisse des Flächennutzungsplans / Regionalplans dargestellt. Dabei wird unterschieden in kurz-, mittel- und langfristig bebaubare Potenziale. Eine Berichterstattung zum Umsetzungsstand des Wohnbauflächenprogramms hat zuletzt im Dezember 2023 stattgefunden.
- Das Wohnbauflächenprogramm ist in Ergänzung des Innenentwicklungsprogramms zu sehen (vgl. Maßnahme „Aufstellung eines Innentwicklungsprogramms“ in Kapitel 6.4.1) und muss mit diesem zeitlich abgestimmt werden. Beide Instrumente liefern Beiträge zur Deckung des Neubaubedarfs in Bochum, der nach der Wohnungsnachfrageprognose im gesamten Zeitraum bis 2035 bei rechnerisch durchschnittlich rd. 800 WE pro Jahr liegt. Basis ist das Bevölkerungsszenario 2035, welches ein moderates Wachstum erwarten lässt.
- Die Betrachtung der wahrscheinlichen Neubautätigkeit in den kommenden Jahren lässt aufgrund der derzeitigen, den Wohnungsbau in hohem Maß bremsenden Rahmenbedingungen (nicht nur in Bochum, sondern landes- und bundesweit) den Schluss zu, dass das Neubauvolumen erheblich geringer ausfallen wird als die sich aus der Wohnungsnachfrageprognose ergebende Neubaunachfrage (vgl.

auch Kapitel 4.4.4). Für die Jahre 2025 bis 2027 sind sehr geringe Fertigstellungszahlen im Bochumer Wohnungsbau zu erwarten. Auch wenn die Neubautätigkeit (mindestens) in mittelfristiger Perspektive sehr gering sein wird und es auf kommunaler Ebene auch keine Möglichkeit gibt, diese zu erhöhen, ist es schon heute erforderlich, günstige Rahmenbedingungen für eine danach wieder steigende Neubautätigkeit zu gestalten. Das heißt vor allem entsprechendes Wohnbauland zur Verfügung zu haben und Planverfahren weiterzuführen, sodass die Wohnungsbautätigkeit bei einer Verbesserung des Marktklimas zügig wieder anlaufen kann.

- Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels und im Einklang mit der Bochumer Nachhaltigkeitsstrategie sollten auch schon heute die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen konzipiert werden. Eine Verknüpfung besteht zur Maßnahme „Fokusinitiative nachhaltiges Bauen bei Neubau und Modernisierung“ der Nachhaltigkeitsstrategie (vgl. auch Kapitel 6.6.4).
- Es sollte auch überlegt werden, auf welchen Potenzialen höhere Wohnbaudichten erreicht werden können<sup>127</sup>. Eine Grundlage für die Entwicklung von dafür erforderlichen stadträumlichen Dichtevorstellungen liefert die Quartierstypisierung als Bestandteil der ‘Potenzialanalyse für Wohnraumschaffung durch Bestands- und Quartiersentwicklung’. Eine Verknüpfung besteht zur Maßnahme „Initiative flächensparendes Wohnen“ der Nachhaltigkeitsstrategie bzw. der Maßnahme „Aufstellung eines Innenentwicklungsprogramms“ (vgl. auch Kapitel 6.4.1) sowie dem Themenfeld „Gemeinschaftliche Wohnformen (vgl. Kapitel 6.5).

## Nächste Schritte

- Alle im Wohnbauflächenprogramm enthaltenen Flächen sollten daraufhin geprüft werden, wann und in welcher Form eine wohnbauliche Entwicklung erfolgen kann. In diesem Kontext sollte auch eine erneute Abstimmung mit den Grundstückseigentümern erfolgen, um sicherzustellen, dass für die betreffenden (privaten) Flächen weiterhin eine Entwicklungsbereitschaft besteht.
- Ergänzend sollten alle Flächen im Hinblick auf mögliche Baudichten geprüft werden. Das erfordert auch, grundlegende Vorstellungen von den auf den Flächen entstehenden Bautypologien zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sind auch zielgruppenspezifische Bedarfe zu berücksichtigen (u.a. Flächen für seniorenge-rechtes und inklusives Wohnen, für gemeinschaftliche Wohnprojekte, für verdichtete Wohnformen für Familien, für Mitarbeiterwohnen).
- Zudem ist zu prüfen, welche Wohnungsbauprojekte ins Innenentwicklungsprogramm überführt werden sollen. Vorgeschlagen wird eine Differenzierung nach Planungsrecht: Im Wohnbauflächenprogramm sind künftig nur noch jene Flächen enthalten, für welche mittels Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht zu schaffen ist und der Stadt Bochum somit eine aktiv steuernde Rolle zukommt. Zu beachten ist hierbei allerdings, dass auch Flächen der Innenentwicklung im Wohnbauflächenprogramm gelistet sein werden, da für diese je nach Planung und indi-

<sup>127</sup> Stadt Köln, 2022: Köln-Katalog Typologien für kompakte, nachhaltige und lebenswerte Quartiere (abrufbar unter [https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/koeln\\_katalog\\_2022-09.pdf](https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/koeln_katalog_2022-09.pdf))

viduellen Voraussetzungen teils Planungsrecht geschaffen werden muss (beispielsweise kann für die Konversion einer ehemaligen Gewerbefläche zu Wohnzwecken ein Bebauungsplan erforderlich sein).

- Die Zeitplanung zur Entwicklung der Wohnbauflächen (bis zum Zeitpunkt der Bau-reife) ist zu überprüfen. Diese ist auch mit dem Innenentwicklungsprogramm ab-zustimmen.

### **Beteiligte**

- Stadt Bochum (federführend: Amt für Stadtplanung und Wohnen, weitere: Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster und diverse weitere städtische Ämter und Fachbereiche)
- Grundstückseigentümer\*innen

---

## 6.6.2 Urbanes Wohnen für Familien

### Übergeordnetes wohnungspolitisches Ziel

- Bedarfsgerechte und nachhaltige Wohnraumschaffung für die Bochumer Bürger\*innen sowie Neubürger\*innen

### Ziel der Maßnahme

- Erhöhung der Akzeptanz von Familien für das Wohnen in stärker verdichteten Bautypologien

### Inhalte / Instrumente

- Familien mit Kind(ern) haben eine hohe Präferenz für das Einfamilienhaus. Das ist auch in Bochum der Fall (vgl. auch Kapitel 3.3). Um auf gesamtstädtischer Ebene eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (Klimaschutzziele, Infrastrukturkosten, Flächenverfügbarkeit) zu erreichen, wird bei der Entwicklung von neuen Wohnbauflächen in Bochum ein verdichteter Städtebau erforderlich sein. Eine Verknüpfung besteht zur Maßnahme „Initiative flächensparendes Wohnen“ der Nachhaltigkeitsstrategie bzw. der Maßnahme „Aufstellung eines Innenentwicklungsprogramms“ (vgl. auch Kapitel 6.4.1) sowie dem Themenfeld „Gemeinschaftliches Wohnen (vgl. Kapitel 6.5).
- Bei der Akzeptanz ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudeebene (Gebäude und Wohnung) und dem Standort bzw. dem Wohnumfeld.
- Wichtiges Motiv für die Nachfrage von Familien mit Kindern nach Eigenheimen bleiben der vglw. hohe zur Verfügung stehende individuelle Raum (inkl. Garten) sowie der Wunsch nach einer Eigentumsbildung. Möchte die Stadt Bochum die Abwanderung von Familienhaushalten in das Umland weiter reduzieren, ist es nicht zu empfehlen, grundsätzlich auf den Neubau sämtlicher Arten von Einfamilienhäusern zu verzichten. Im Neubau weiterhin verschiedene Formen der Eigentumsbildung vorzusehen, ermöglicht eine langfristige Bindung der eigentumserwerbenden Haushalte an den Standort Bochum sowie an das betreffende Quartier/Stadtteil.
- Zentral für die Versorgung von Familienhaushalten mit Einfamilienhäusern ist das Bestandssegment. Um älteren Eigenheimbewohner\*innen, die gern in eine seniorenrechtliche Wohnung umziehen würden, einen Umzug zu ermöglichen, ist im Neubau die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum (Miet-/Eigentumswohnungen) zentral. Wenn dadurch eine größere Zahl von Eigenheimen im Bestand frei wird, kann dies dazu beitragen, den Neubau flächenintensiver Bautypologien (z.B. freistehendes Einfamilienhaus) auf ein geringeres Maß zu reduzieren.
- Im Neubau sollte neben einer stärkeren Fokussierung auf verdichtete Eigenheimformen wie z.B. Town Houses (verdichtete Reihenhäuser) geprüft werden, wie Mehrfamilienhausquartiere familiengerecht(er) gestaltet werden können. Nur Wohnraum mit einer ausreichenden Größe/Zimmerzahl zu realisieren, ist hier zu

---

kurz gegriffen. Zudem sollte auch in diesem Kontext die gesamte Palette der möglichen Formen mitgedacht werden (öffentlich geförderte Mietwohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen).

### Nächste Schritte

- Recherche und Auswertung von Konzepten und Modellprojekte für das Wohnen von Familien im Mehrfamilienhaus, verdichteten Eigenheimformen wie Town-Houses und Mischformen wie Haus-in-Haus-Konzepten (vgl. auch Kapitel 5.6.1)
- Analyse der Familienakzeptanz von fertiggestellten Bochumer Neubauprojekten (Mehrfamilienhäuser sowie verdichtete Projekte mit gemischten Bautypologien) über die Auswertung des Melderegisters (Anteile von Familien in Neubau-Mehrfamilienhäusern und sonstigen verdichteten Bautypologien) und ggf. schriftlicher Befragung der Bewohnenden
- Austausch mit anderen Städten zur Berücksichtigung von Qualitäten für Familien im Mehrfamilienhausbau, verdichteten Eigenheimformen und Mischformen (Fokus NRW)
- Austausch mit Bochumer Wohnungsmarktakteuren zur optimierten Konzeption von verdichteten familiengerechten Wohnquartieren (Fokus freifinanzierter Miet- und Eigentumswohnungsbau)
- Identifikation geeigneter Flächen für Urbanes Wohnen für Familien in Wohnbauflächen- und Innenentwicklungsprogramm

### Beteiligte

- Stadt Bochum (federführend: Amt für Stadtplanung und Wohnen, weitere: Stabsstelle Klima und Nachhaltigkeit)
- Ausgewählte Städte
- Wohnungsmarktakteure (Wohnungsunternehmen, Bauträger)

### 6.6.3 Mitarbeiterwohnen

#### Übergeordnetes wohnungspolitisches Ziel

- Bedarfsgerechte und nachhaltige Wohnraumschaffung für die Bochumer Bürger\*innen sowie Neubürger\*innen

#### Ziel der Maßnahme

- Ausloten der Potenziale für Mitarbeiterwohnen sowie Schaffung von Wohnangeboten für zuwandernde Arbeitskräfte am Standort Bochum

#### Inhalte / Instrumente

- Bezahlbarer und gleichzeitig arbeitsortnaher Wohnraum ist in den letzten Jahren sowohl in Großstädten und Ballungsräumen aber auch zunehmend in kleineren Städten mit prosperierender Entwicklung immer stärker zu einem Standortfaktor im Wettbewerb um gut ausgebildete Arbeitskräfte geworden. Der Wohnungsmarkt hat somit eine wichtige Funktion als „Zulieferer“ für Arbeitskräfte. Das Wohnraumangebot vor Ort kann die Entscheidung für oder gegen eine Arbeitsstelle durchaus mit beeinflussen. Wenn das Wohnungsangebot nicht ausreicht kann dies langfristig dazu führen, dass Unternehmen nicht mehr in ausreichendem Maße qualifizierte Arbeitskräfte finden.
- Zielgruppe für Angebote des Mitarbeiterwohnens sind Beschäftigte von Bochumer Unternehmen und Institutionen, einschließlich von Auszubildenden.
- Es gibt verschiedene Ansätze, wie Mitarbeiterwohnen realisiert werden kann. Die Organisation ist vor allem davon abhängig, ob ein Unternehmen ein passendes Grundstück im Eigenbesitz hat oder nicht und inwiefern das Unternehmen mit dem Bau von Mitarbeiterwohnungen Renditeabsichten verfolgt. Je nach eigener Kapazität und Know-how braucht das Unternehmen einen Kooperationspartner, wie z.B. kommunale/ private Wohnungsunternehmen oder Wohnungsgenossenschaften.<sup>128</sup>
- Der Arbeitskräftemangel betrifft inzwischen verschiedenste Branchen: Der Wettbewerb um Arbeitskräfte vollzieht sich sowohl im Bereich hochqualifizierter Fachkräfte in Wissenschaft und Forschung als auch in personalintensiven Berufsfeldern wie bspw. Pflege und öffentlicher Nahverkehr. Auch wird sowohl temporär als auch dauerhaft anzumietender bzw. zu erwerbender Wohnraum benötigt.
- Im Rahmen der Landeswohnraumförderung NRW wird auch Wohnraum für Auszubildende gefördert durch Neubau, Nutzungsänderung, Erweiterung von Gebäuden sowie Modernisierung. Die monatliche Miete darf maximal 200 Euro betragen.<sup>129</sup>

<sup>128</sup> RegioKontext GmbH (2020): „MITARBEITER WOHNEN Der »Kampf um die Köpfe« geht übers Wohnen (abrufbar unter [https://www.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/Studie\\_Mitarbeiterwohnen\\_RegioKontext\\_2020.pdf](https://www.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/Studie_Mitarbeiterwohnen_RegioKontext_2020.pdf))

<sup>129</sup> <https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/2023-03-24-mhkbd-wfb-nrw-2023-internetversion.pdf>

- 
- Die Stadt Bochum hat mit der Kernaktivität der Bochum Strategie ‘Willkommen um zu bleiben – neue Einwohner\*innen für Bochum’ erste Schritte eingeleitet, um sich dieser Thematik vertiefend zu widmen. Es wurde damit begonnen, Bedarfe zu analysieren und mit dem Ziel, in naher Zukunft ein erstes flexibel nutzbares Wohnraumkontingent für Arbeitskräfte aus dem Ausland aufzubauen, Kontakte zur Wohnungswirtschaft herzustellen.

### **Nächste Schritte**

- weitere Schärfung der Bedarfe
- Unternehmen/Institutionen mit potenzieller Nachfrage sowie mögliche Partner aus der Wohnungswirtschaft ansprechen und zusammenbringen
- Potenzielle Grundstücke für zielgruppenspezifische Wohnangebote (z.B. Azubis) identifizieren/prüfen

### **Beteiligte**

- Stadt Bochum (federführend: Kernaktivität der Bochum Strategie ‘Willkommen um zu bleiben – neue Einwohner\*innen für Bochum’, weitere: Amt für Stadtplanung und Wohnen, Amt für Liegenschaften, Geoinformation und Kataster, WirtschaftsEntwicklungsgesellschaft Bochum mbH)
- ausgewählte Unternehmen/Unternehmensverbände sowie öffentliche und privat geführte Institutionen, Fokus: große Arbeitgeber in Bochum
- Akteure der Wohnungswirtschaft (Wohnungsunternehmen, Bauträger)

---

#### 6.6.4 Handlungsfeldübergreifende Maßnahme: Fokusinitiative nachhaltiges Bauen bei Neubau und Modernisierung

##### Inhalte / Instrumente

- Zur Erreichung eines klimaneutralen und kreislauffähigen Gebäudebestandes ist ein grundlegender Wandel in der Art und Weise wie Gebäude heutzutage gedacht und gebaut werden von Nöten. Ziel der Fokusinitiative ist daher die Steigerung der Wahrnehmung des Themas nachhaltiges Bauen in der energetischen Gebäudemodernisierung und beim Neubau im Bereich Wohnen und Gewerbe sowie die Senkung der Hemmschwellen für eine Umsetzung. Elemente können dabei z.B. sein: Informationsveranstaltungen für Gebäudeeigentümer\*innen, Weiterbildungsveranstaltungen für Planer\*innen und Ausführende, besondere Förderung im Förderprogramm für die energetische Sanierung privater Wohngebäude, Lernen an gebauten Beispielen. Die Stadt Bochum ist bereits Teil des Netzwerks Alt-BauNeu. Zudem existiert mit dem Modernisierungsprogramm eine kommunale Förderung von Sanierungsmaßnahmen.
- Hierbei handelt es sich um eine Maßnahme der Kommunalen Nachhaltigkeitsstrategie. Weitere mögliche Maßnahmen, u.a. auch ergänzende Beratungsangebote im Themenfeld Sanierung und Modernisierung, sind derzeit in Erörterung.

##### Federführung

- Stabsstelle Klima und Nachhaltigkeit in enger Abstimmung mit Amt für Stadtplanung und Wohnen



---

## 6.7 Themenfeld Bestandsentwicklung

Dem Handlungsfeld Bestandsentwicklung sind die folgenden Maßnahmen zuzuordnen:

- Fortführung des Modernisierungsprogramms
- Erlass einer Wohnraumschutzsatzung
- Handlungsfeldübergreifende Maßnahme: Integrierte Quartierskonzepte mit Sanierungsmanagement

Zudem wurden verschiedene weitere Maßnahmen geprüft, die aus gutachterlicher Sicht nicht für Bochum zu empfehlen sind (vgl. Kapitel 6.7.4).

### 6.7.1 Fortführung des Modernisierungsprogramms

#### Übergeordnetes wohnungspolitisches Ziel

- Sicherung und Ertüchtigung des Bochumer Wohnungsbestandes als Reaktion auf Energiewende, demografischen Wandel und generellen Wohnungsbedarf

#### Ziel der Maßnahme

- Das Kommunale Modernisierungsprogramm hat zum Ziel, zeitgemäßen und für viele Zielgruppen nutzbaren Wohnraum zu sichern, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, klimaangepasste Bestandsentwicklung durch Entsiegelung und Begrünung zu befördern, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Gebäudebestand zu verringern sowie Gebäudefassaden gestalterisch zu optimieren.
- Aufgrund der guten Erfolge des Programms sollte dieses auch nach 2024 fortgeführt werden, vorzugsweise mit einem substanziell höheren Budget, um eine noch größere Reichweite zu erlangen: Fortsetzung im Zeitraum 2025 bis 2029 mit einem Budget in Höhe von insgesamt 5 Mio. Euro.

#### Inhalte / Instrumente

- Das Kommunale Modernisierungsprogramm wird gut nachgefragt und leistet einen Beitrag zur Modernisierung des Bochumer Wohnungsbestandes (vgl. Kapitel 3.1.5). Gleichzeitig trägt es zu einer Kostendämpfung für die Bewohner\*innen bei, da ein Teil der Kosten durch den Zuschuss aus städtischen Haushaltsmitteln gedeckt wird.
- In den Jahren 2022 und 2023 war das zur Verfügung stehende Budget jeweils bereits im Spätsommer erschöpft. Für 2024 ist zu erwarten, dass das Budget noch früher ausgeschöpft sein wird. Um der guten Nachfrage Rechnung tragen zu können, wird eine Verdopplung des bisherigen Förderansatzes auf 1 Mio. Euro pro Jahr ab 2025 vorgeschlagen. Aus diesem Budget wären (wie gehabt) sowohl die Förderzuschüsse als auch die Leistungen der Modernisierungsberatung zu finanzieren.

- Bislang ist das Modernisierungsprogramm räumlich festgelegt auf die Bochumer Radialen, die auch durch die vier Bochumer Stadterneuerungsgebiete gehen. Da einerseits der Handlungsbedarf in den Stadterneuerungsgebieten hoch ist und andererseits weitere Fördermittel in diese Gebiete fließen, würde durch eine Ausweitung des Modernisierungsprogramms durch diese Mittelkopplung ein insgesamt höherer Effekt der öffentlichen Förderung erreicht werden können. Mit der Einführung des Instrumentes der Stadtteilentwicklungskonzepte (vgl. Kapitel 0) ist im Falle der Fortführung des Modernisierungsprogramms ergänzend eine Konzentration der Mittel auf die in diesem Kontext bearbeiteten Stadtteile zu prüfen. Da an den Cityradialen aber gegenwärtig nach wie vor eine gute Nachfrage erkennbar ist und hier besondere Bedarfe bestehen, wäre dies aus gutachterlicher Sicht als eine perspektivische Möglichkeit in Betracht zu ziehen, sobald im aktuellen Geltungsbereich die Nachfrage nachlässt.
- In der Evaluation wurde aufgezeigt, dass das Modernisierungsprogramm vor allem für die Verschönerung von Fassaden, die energetische Modernisierung und den altersgerechten Umbau genutzt wurde. Insbesondere die energetische Modernisierung und der altersgerechte Umbau sind auch in Zukunft wesentliche Aufgaben bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes und die Bedeutung dieser Aufgaben wird zukünftig zunehmen. Um insbesondere in Quartieren mit hohem energetischen Erneuerungsbedarf den Gebäudebestand nachhaltig zu sanieren, ist die Maßnahme „Integrierte Quartierskonzepte mit Sanierungsmanagement“ als sinnvolle Ergänzung anzusehen (vgl. auch Kapitel 6.7.3).
- Das Programm wurde bislang in geringerem Maße für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum verwendet, da dies verglichen mit einer einfachen Fassadenneugestaltung viel aufwändiger für die Eigentümer\*innen ist (Planung und Genehmigung plus längerer Umbau). Die Maßnahme „Stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung im Dachgeschoss“ soll flächendeckend eine höhere Aufmerksamkeit für ungenutzte Potenziale im Bestand erzeugen, mit dem Ziel einer verstärkten Nutzung der im Kontext der Potenzialanalyse identifizierten Möglichkeiten (vgl. Kapitel 6.4.2).
- Vom Erfahrungswissen aus der Modernisierungsberatung kann beim Aufbau weiterer Beratungsangebote profitiert werden, die sich an die Zielgruppe der Klein- und Einzeleigentümer\*innen richten.

### Nächste Schritte

- Budgeterhöhung für den Fortsetzungszeitraum anberaumen (1 Mio. Euro p.a. bzw. 5 Mio. insgesamt im Zeitraum 2025 bis 2029)
- Ausschreibung und Vergabe der Leistungen der Modernisierungsberatung für den neuen Zeitraum
- ggf. Anpassung der Richtlinie des kommunalen Modernisierungsprogramms

### Beteiligte

- Stadt Bochum (federführend: Amt für Stadtplanung und Wohnen)

## 6.7.2 Erlass einer Wohnraumschutzsatzung

### Übergeordnetes wohnungspolitisches Ziel

- Sicherung und Ertüchtigung des Bochumer Wohnungsbestandes als Reaktion auf Energiewende, demografischen Wandel und generellen Wohnungsbedarf

### Ziel der Maßnahme

- Verhinderung von Zweckentfremdung von Wohnraum ab dem Zeitpunkt des Satzungserlasses

### Inhalte / Instrumente

- Eine Wohnraumschutzsatzung oder auch Zweckentfremdungssatzung bezieht sich auf verschiedene Formen von Zweckentfremdung: Ferienwohnungen/Wohnungen für kurzzeitige Vermietung (z.B. über airbnb), leerstehende Wohnungen und Umnutzungen von Wohnraum in Gewerbe. Städte mit Wohnraumschutzsatzungen in Deutschland fokussieren vor allem auf Ferienwohnungen, da dort die mengenmäßig größten Effekte zu verzeichnen sind.<sup>130</sup> In Nordrhein-Westfalen haben die Städte Köln, Düsseldorf, Bonn, Münster, Aachen und Dortmund Wohnraumschutzsatzungen erlassen, jüngst zudem die Stadt Dormagen.
- Kurzzeitvermietung von Wohnraum: Nach einer Auswertung des airbnb-Portals im Rahmen des vorliegenden Gutachtens gibt es in Bochum derzeit 170 bis 190 ganze Unterkünfte (keine einzelnen Zimmer), die über airbnb in Bochum angeboten werden.<sup>131</sup> In diesem Rahmen müssen die Anbieter von Wohnraum eine Wohnraum-Identitätsnummer (WRID) bei der Kommune beantragen, wenn sie Wohnraum (sowohl eine ganze Wohnung als auch einzelne Zimmer) zur Kurzzeitvermietung anbieten möchten.<sup>132</sup> Bei mehr als 90 Tagen geplanter Kurzzeitvermietung pro Kalenderjahr wird die WRID nicht automatisiert vergeben, sondern es erfolgt ein Antrags- und Prüfverfahren. In Dortmund wurden im ersten halben Jahre der Genehmigungspflicht (seit April 2022) im Rahmen der Wohnraumschutzsatzung 268 Anträge auf Kurzzeitvermietung gestellt und in 81 Fällen wurde nach Prüfung keine WRID ausgestellt.
- Wohnungsleerstand: Nach derzeitiger Regelung fallen unter eine Wohnraumschutzsatzung nur Wohnungen, die nach dem Datum des Erlasses einer Wohnraumschutzsatzung als neue leerstehende Wohnungen hinzukommen. Erlässt die Stadt Bochum eine Wohnraumschutzsatzung, dann würden zukünftig lediglich neu hinzukommende leere Wohnungen unter die Regelung dieser Satzung fallen und genehmigungspflichtig werden. Gemessen an den Erfahrungen in Dortmund dürften jedoch nur wenige leere Wohnungen damit aktiviert werden können. Im Jahr 2022 entfielen in Dortmund von den insgesamt 369 Anwendungsfällen der

<sup>130</sup> z.B. Berlin, München, Köln, Dortmund;

<sup>131</sup> Abgefragt wurden Übernachtungsangebote im Bochumer Stadtgebiet an verschiedenen Daten.

<sup>132</sup> <https://www.bauportal.nrw/wohnraum-id/wohnraum-identitaetsnummer/faqs>

---

Wohnraumschutzsatzung lediglich 12 auf Leerstände. Engpass ist die Frage, wie die Kommunen Kenntnis über neu hinzukommenden Leerstand erlangen können. Nicht praktikabel erscheint für Großstädte der Aufbau eines Leerstandskatasters (vgl. Kapitel 6.7.4).

- Nutzungsänderungen von Wohnraum in Gewerbe: Jede Umnutzung einer Wohnung zu gewerblichen Zwecken ist genehmigungspflichtig und muss beim Bauaufsichtsamt angezeigt werden. In Dortmund wird dies in der Regel nicht genehmigt, da der Schutz von Wohnraum das private Interesse an anderweitiger Nutzung überwiegt. Allerdings gibt es Ausnahmen, wenn das öffentliche Interesse betroffen ist, d.h. z.B. neue Arztpraxen oder Kinderbetreuungseinrichtungen der Versorgung der ansässigen Bevölkerung dienen. Das Lohring-Hochhaus in Bochum (vormals 90 Wohnungen, die zu Büros umgenutzt wurden) ist in dieser Größenordnung eine Ausnahme. Außerdem müsste man sich hier die Frage stellen, ob die Zweckentfremdung versagt worden wäre, wenn sich eine weitere Nutzung zu Wohnzwecken angesichts der dafür notwendigen baulich-technischen Ertüchtigungen als unwirtschaftlich dargestellt hätte
- Mit dem Erlass einer Wohnraumschutzsatzung gehen Personalaufwände für kleinteilige Einzelfallprüfungen einher. Die Erfahrungen aus anderen Städten mit Satzung lassen erwarten, dass die Anwendung dieses Instrumentes in Bochum nicht mit dem vorhandenen Personal wird geleistet werden können (sofern nicht andere Aufgaben wegfallen).

### Nächste Schritte

- Sicherstellung der erforderlichen Personalressourcen
- Erlass der Satzung, angelehnt an die Mustersatzung des Landes und/oder die Satzungen der vorgenannten Städte

### Beteiligte

- Stadt Bochum (federführend: Amt für Stadtplanung und Wohnen, weitere: Bauordnungsamt)
- ausgewählte Städte (mit Satzung)

---

### 6.7.3 Handlungsfeldübergreifende Maßnahme: Integrierte Quartierskonzepte mit Sanierungsmanagement

#### Inhalte / Instrumente

- Für Quartiere mit einem hohen energetischen Sanierungsbedarf können über die Förderkulisse des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung“ integrierte Quartierskonzepte mit anschließendem Sanierungsmanagement erprobt werden. Die Aktivität zielt auf die Steigerung der energetischen Sanierungsquote zur Reduzierung des Wärmebedarfs sowie die Ermittlung und Hebung von Stromesparpotenzialen ab. Darüber hinaus kann mithilfe weiterer Aktivitäten – je nach Eigenart des betreffenden Quartiers – in den Bereichen nachhaltiges Bauen, Kreislaufwirtschaft, Digitalisierung, Mobilität, Klimaanpassung, Gesundheit sowie Soziales und Wohnen die Lebensqualität im Quartier gesteigert werden. Anknüpfungspunkte bilden u.a. die Erfahrungen der Stadt Bochum mit dem Kommunalen Modernisierungsprogramm sowie den integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK), sodass bei der Erstellung der Quartierskonzepte darauf aufgebaut werden kann.
- Hierbei handelt es sich um eine Starteraktivität der Kommunalen Nachhaltigkeitsstrategie. Weitere mögliche Maßnahmen, u.a. auch ergänzende Beratungsangebote im Themenfeld Sanierung und Modernisierung, sind derzeit in Erörterung. Die Maßnahme steht zudem in Verbindung mit der Kernaktivität „Bochumer Wärmewende“ der Bochum Strategie.

#### Federführung

- Stabsstelle Klima und Nachhaltigkeit

#### Zeit

- kurzfristig

---

## 6.7.4 Nicht weiter zu verfolgende Maßnahmen

### Leerstandskataster

Ein Leerstandskataster erfasst leerstehende Wohnungen. Auch wenn in einigen Kommunen in Deutschland solche Leerstandskataster diskutiert wurden, gibt es bislang nur sehr wenige (kleine) Kommunen, die ein Leerstandskataster eingeführt haben. Von einer Einführung eines Leerstandskatasters für Bochum ist abzuraten, zum einen, weil damit keine leerstehenden Wohnungen aktiviert werden können, zum anderen, da die Einführung eines solchen Katasters bei einem Bestand in Höhe von insgesamt rd. 200.000 Wohnungen mit nennenswerten Kosten verbunden wäre (auch weil die Prüfung, ob es sich tatsächlich um eine leerstehende Wohnung handelt, aufwändig ist). Die Etablierung eines Katasters würde nur bei einer regelmäßigen Pflege der Daten Sinn machen, sodass der Kostenaufwand nicht einmalig, sondern regelmäßig zu Buche schlagen würde. Das ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass ausgehend von der Annahme, dass die Bochumer Stadtverwaltung nicht beliebig personelle Kapazitäten aufbauen kann (Finanzierung, Arbeitskräfteangebot), sie ihre personellen Kapazitäten bestmöglich nutzen muss. Zudem sprechen datenschutzrechtliche Gründe gegen eine öffentliche Darstellung leerstehenden Wohnraums (wie die Stadt Freiburg im Kontext ihres Leerstandskatasters berichtet).

Die voraussichtlich im Verlauf des Jahres 2024 veröffentlichten Ergebnisse des Zensus 2022 werden aktuelle Erkenntnisse über den Wohnungsleerstand in Bochum bringen. Diese Daten können jedoch nicht als Grundlage für ein Leerstandskataster dienen, da die Zensusdaten nicht adressgenau veröffentlicht werden (dies wäre aber für ein Leerstandskataster erforderlich). Sie werden aggregiert für die Gesamtstadt Bochum und für Teilräume veröffentlicht, sodass diese für die Plausibilisierung der sonstigen vorliegenden Datenquellen im Hinblick auf das Leerstandsniveau dieser Teilräume verwendet werden können. Ebenso wenig können die Daten der Stromzählermethode im Hinblick auf ein Leerstandskataster verwendet werden: Diese werden der Stadt Bochum von den Stadtwerken aus datenschutzrechtlichen Gründen ebenfalls in aggregierter Form angereicht.

### Offensive Ankaufstrategie für Schrottimmobilien

In Bochum gibt es ein Verdachtsimmobilienkataster. Hier werden sowohl Verdachts- als auch Problemimmobilien erfasst. Die „Qualität“ der gelisteten Gebäude reicht von einem ersten Verdacht auf Vernachlässigung (Verdachtsimmobilien) bis hin zu leerstehenden, stark verwahrlosten Objekten, den sog. Problemimmobilien. Im Kataster sind aktuell (Stand 12/2023) insgesamt 174 Objekte enthalten. Das Gros dieser Immobilien sind lediglich Verdachtsimmobilien. Diese sind entweder „grün“ (eine Intervention ist nicht erforderlich) oder „gelb“ kategorisiert (Beobachtungsobjekte, die sowohl weiter abkippen als auch in ihrem Zustand verbessert werden könnten). Als „Problemimmobilien“ („rote“ Kategorie) sind lediglich 13 Objekte definiert. Diese kennzeichnen u.a. eine starke Verwahrlosung, bauliche Schäden und ein bereits erfolgter bauordnungsrechtlicher Eingriff. Die bisherigen Aktivitäten der Stadt Bochum, Problemimmobilien zu aktivieren – u.a. durch direkten Kontakt zu Eigentümerinnen und Eigentümern, durch Beratungsgespräche und Aufzeigen von Fördermöglichkeiten bis hin zu weiteren Maßnahmen, um Druck auszuüben und eventuell sogar einen Besitzwechsel einzuleiten – sind angesichts der geringen Zahl von Problemimmobilien auf Bochumer Stadtgebiet sowie der in den letzten Jahren

---

mit dieser Strategie erzielten Erfolgen als ausreichend zu betrachten. Die Problemlage stellt sich auch im Vergleich zu Nachbarkommunen deutlich entspannter dar<sup>133</sup>.

---

<sup>133</sup> Die Stadt Gelsenkirchen verwendet grundsätzlich die gleiche Definition des Begriffs „Problemimmobilie“ wie die Stadt Bochum (Quelle der Begriffsdefinition: BBSR 2019). In den nächsten zehn Jahren sollen auf Gelsenkirchener Stadtgebiet 3.000 Wohnungen abgerissen werden. Als ein Grund für das harte Durchgreifen in Gelsenkirchen wird angeführt, „dass inzwischen auch in bisher unauffälligen, mittelschichtgeprägten Quartieren immer mehr Problemimmobilien entstehen, zu Nachbarschaftskonflikten führen und das Ausbleiben von Erhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen im Umfeld verursachen“ (Quelle: Gemeinsame Erklärung über eine Zukunftspartnerschaft zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Stadt Gelsenkirchen). Eine derartige Entwicklung zeichnet sich in Bochum bislang glücklicherweise nicht ab.

## 6.8 Themenfeld Information und Beteiligung

Dem Handlungsfeld Information und Beteiligung sind die folgenden Maßnahmen zuzuordnen:

- Fortführung der Allianz für Wohnen
- Verbesserte Informationsangebote
- Verbesserte Beteiligungsangebote

### 6.8.1 Fortführung der Allianz für Wohnen

#### Übergeordnetes wohnungspolitisches Ziel

- Fortgesetzte Attraktivierung des Wohnstandortes Bochum mit vereinten Kräften

#### Ziele der Maßnahme

- Die Bochumer Allianz für Wohnen hat sich als Format für Vernetzung und Austausch zwischen den zentralen Bochumer Institutionen im Bereich Wohnen bewährt. Dieser Prozess ist weiterzuführen und weiterzuentwickeln.
- Eine Aufgabe dabei ist auch die Fortschreibung der Allianz-Vereinbarung: Die diesbezüglichen Erfordernisse und Potenziale sind gemeinsam mit den AllianzakteurInnen zu eruieren.

#### Inhalte / Instrumente

- Der gemeinsame Austausch im Kontext der Allianz für Wohnen ermöglicht die Themen aus verschiedenen Perspektiven zu beleuchten und an neuen, umsetzbaren Ansätzen/Lösungen zur Bewältigung der Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu arbeiten.
- Die Allianz für Wohnen lebt dabei vom Engagement ihrer Mitglieder. Um Bochum als Wohnstandort zu attraktivieren, ist die Stadt Bochum auf die aktive Mitwirkung der in der Allianz zusammengeschlossenen Akteurinnen und Akteure angewiesen.
- Zwar haben die Allianzakteurinnen und -akteure die Relevanz des Zusammenschlusses herausgestellt und im Grundsatz durchweg positiv beurteilt. Allerdings gab es u.a. Kritik mit Blick auf eine mangelnde Umsetzungsorientierung, welche aus der Sicht einiger Akteurinnen und Akteure aus einem zu großen/diversen Kreis an Beteiligten resultiert. Ein Vorschlag für die künftige Zusammenarbeit könnte wie folgt aussehen:
- Allianz-Forum: Die Allianz für Wohnen trifft sich 1-2 mal jährlich im Allianzforum. Dort treffen alle Allianzmitglieder aufeinander, vernetzen sich und können sich über die aktuellen Entwicklungen austauschen und informieren. Mindestens ein



---

Allianz-Forum findet in Präsenz an einem geeigneten Ort statt, um die Vernetzung der Akteure zu fördern.

- Allianz-AGs: Die Allianzmitglieder sind eingeladen, wichtige wohnungspolitische Themen in Allianz-Arbeitsgruppen zu vertiefen und an umsetzbaren Lösungen zu arbeiten (z.B. zum geförderten Wohnungsbau, zur Eigentumsbildung von Familien in Mehrfamilienhäusern, zur Energiewende im Wohnungsbestand). Die Allianz-AGs werden in den Allianz-Foren gegründet und Ergebnisse der Gruppen können dort vorgestellt werden. Die Stadt Bochum unterstützt die Allianz-AGs organisatorisch, arbeitet inhaltlich in diesen mit und kann selbst Themen für Arbeitsgruppen vorschlagen. Die Sitzungen der AGs finden in der Regel digital statt.
- Allianzvereinbarung: Die Allianzvereinbarung wird fortgeschrieben. Der Stand der Vereinbarung wird hierfür in den Allianz-Foren reflektiert. Ergebnisse der Arbeitsgruppen können in die Vereinbarung aufgenommen werden.

### Nächste Schritte

- Terminierung des nächsten Allianzforums
- Planung des nächsten Allianzforums in der zweiten Jahreshälfte 2024 (Relevante Themen: Wie geht es mit Beschluss des Handlungskonzeptes nun weiter? In welcher Form soll die zukünftige Arbeit in der Allianz für Wohnen stattfinden?)

### Beteiligte

- Stadt Bochum (federführend: Amt für Stadtplanung und Wohnen, weitere: Teilnahme sonstiger Ämter und Fachbereiche in Abhängigkeit der zu besprechenden Themen/Inhalte)
- Allianzmitglieder

---

## 6.8.2 Verbesserte Informationsangebote

### Übergeordnetes wohnungspolitisches Ziel

- Ausbau kommunaler Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten zum Thema Wohnen

### Ziel der Maßnahme

- Allen Beteiligten einschließlich der Stadtgesellschaft sind grundsätzliche und gut verständliche Informationen über den Bochumer Wohnungsmarkt und kommunale Maßnahmen zur Verfügung zu stellen.
- Hierbei sollen die digitalen Potenziale bestmöglich genutzt werden, da dadurch eine größere Reichweite erzeugt werden kann.

### Inhalte / Instrumente

- Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Maßnahmen in diesem Bereich betreffen potenziell viele Bochumerinnen und Bochumer. Aktuelle und gut verständliche Informationen sind daher die Grundlage, dass sich die Menschen in der Stadt mit diesem Thema fundiert auseinandersetzen können. Auf der städtischen Internetpräsenz ist bereits eine Vielzahl von Informationen abrufbar (u.a. zu Handlungskonzept Wohnen, Wohnbauflächenprogramm, Modernisierungsprogramm, Allianz für Wohnen, Wohnungsmarktbeobachtung, Mietspiegel, Wohnraumförderung/Wohnberechtigungsschein, Wohngeld, Baubürgerbüro). Es ist zu prüfen, wie diese Themen ggf. noch besser auffindbar und untereinander verknüpft werden können. Sinnvoll wäre die Erstellung einer übergeordneten Seite zum Thema Wohnen, die eine erste Orientierung bietet und zu den themenspezifischen Seiten verlinkt.
- Ergänzende Informations- und Unterstützungsangebote sollen sowohl für Eigentümer\*innen als auch für Mieter\*innen zielgruppenspezifisch entwickelt werden, z.B. zur energetischen Sanierung und zum klimabewussten Wohnen. Hier bestehen Schnittmengen u.a. zu verschiedenen Maßnahmen des Handlungskonzeptes Wohnen sowie der Nachhaltigkeitsstrategie.
- Im Falle von Wohnungsbau(groß)projekten geht die Stadt Bochum den eingeschlagenen Weg weiter und sensibilisiert auch Akteur\*innen der Wohnungswirtschaft dafür, Bewohner\*innen/Anwohner\*innen frühzeitig über Planungen zu informieren und ggf. zu beteiligen.
- Wohnungspolitisch relevante Themen werden regelmäßig und anlassbezogen in die Öffentlichkeit getragen. Hierfür werden verschiedene Formate genutzt (Pressemitteilungen, Pressekonferenzen/-gespräche, städtische Kanäle auf den sozialen Medien, Newsletter Wohnen, Bochumer Stadtgespräche etc.). Veranstaltungen zu planerischen Themen werden gebündelt und frühzeitig über die Website [www.bochum-mitgestalten.de](http://www.bochum-mitgestalten.de) bekannt gemacht. Perspektivisch kann ggf. auch die neu implementierte Bochum-App dafür genutzt werden.

### Nächste Schritte

- Aufbereitung der vorhandenen Informationen für eine gebündelte Seite zum Thema Wohnen.
- Analyse zielgruppenspezifischer Informationsbedarfe und deren Priorisierung. Anschließend Entwicklung von Konzepten, diese zu adressieren.

### Beteiligte

- Stadt Bochum (federführend: Amt für Stadtplanung und Wohnen, weitere: Stabsstelle Klima und Nachhaltigkeit, Referat für politische Gremien, Bürgerbeteiligung und Kommunikation)
- Allianz für Wohnen, insbesondere Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, sonstige Immobilieneigentümer\*innen, Bauträger

### 6.8.3 Verbesserte Beteiligungsangebote

#### Übergeordnetes wohnungspolitisches Ziel

- Ausbau kommunaler Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten zum Thema Wohnen

#### Ziel der Maßnahme

- Ziel ist eine Erhöhung der Transparenz und eine niedrigschwellige Ausgestaltung der Angebote, um die Wahrnehmung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern zu ermöglichen, die Interesse am jeweiligen Thema haben.
- Um der Öffentlichkeit/Stadtgesellschaft die Mitwirkung zu ermöglichen, sind die bereits eingesetzten und bewährten Formate insbesondere der digitalen und ergänzend auch der Vor-Ort-Beteiligung kontinuierlich weiterzuentwickeln.

#### Inhalte / Instrumente

- Die Weiterentwicklung von Formaten für die Beteiligung von Stadtgesellschaft und weiteren Akteuren, auch bereits vor dem Start des formellen Prozesses, soll helfen, verschiedene Interessen zu berücksichtigen und Potenziale besser sichtbar zu machen. Dabei sind frühzeitig auch die Ziele und Ausprägung(en) der Beteiligung herauszustellen, gemäß den jüngst politisch beschlossenen Eckpunkten der Bürgerbeteiligung der Stadt Bochum<sup>134</sup>.
- Mit dem Ziel der Qualitätssicherung werden für größere Vorhaben der Stadtentwicklung/Stadtplanung in Bochum seit einigen Jahren Empfehlungs- bzw. Begleitzgremien in interdisziplinärer Besetzung eingerichtet. Die Mitwirkung von zufällig ausgewählten Bürgerinnen und Bürgern hat sich bewährt und soll fortgesetzt werden.
- Im Falle von Wohnungsbau(groß)projekten geht die Stadt Bochum den eingeschlagenen Weg weiter und sensibilisiert auch Akteur\*innen der Wohnungswirtschaft dafür, Bewohner\*innen/Anwohner\*innen frühzeitig über Planungen zu informieren und ggf. zu beteiligen.
- Die Beteiligungsplattform [www.bochum-mitgestalten.de](http://www.bochum-mitgestalten.de) wird zukünftig als zentrale Anlaufstelle für Informationen zur Beteiligung und digitale Beteiligungsangebote auch zum Thema Wohnen genutzt. Die Plattform befindet sich derzeit noch im Roll-Out-Verfahren, soll in 2024 aber fertiggestellt werden.

<sup>134</sup> vgl.: [https://bochum.ratsinfomanagement.net/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZXfbDR5edmZ8i0Px19TL85L99EF-VpDnZo\\_rTB8Gw9hZj/Beschlussvorlage\\_der\\_Verwaltung\\_20232815.pdf](https://bochum.ratsinfomanagement.net/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZXfbDR5edmZ8i0Px19TL85L99EF-VpDnZo_rTB8Gw9hZj/Beschlussvorlage_der_Verwaltung_20232815.pdf)

---

## Nächste Schritte

- Mit dem Büro für Bürgerbeteiligung werden vergangene und laufende Beteiligungsprozesse ausgewertet, um daraus Rückschlüsse für die Weiterentwicklung der Formate zu ziehen.
- Neben den Formaten werden auch die Prozesse für die Konzeption und Umsetzung von Beteiligung überprüft und weiterentwickelt (Vorlagen für die Konzepterstellung/Beteiligungsformate, Workflows inkl. Zuständigkeiten). Die Eckpunkte der Bürgerbeteiligung der Stadt Bochum finden auch hier Berücksichtigung.
- Die Beteiligungsplattform [www.bochum-mitgestalten.de](http://www.bochum-mitgestalten.de) wird den Nutzenden in vollem Funktionsumfang bereitgestellt.

## Beteiligte

- Stadt Bochum (federführend: Amt für Stadtplanung und Wohnen, weitere: Referat für politische Gremien, Bürgerbeteiligung und Kommunikation)
- Allianz für Wohnen, insbesondere Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, sonstige Immobilieneigentümer\*innen, Bauträger