

**Mitteilung der Verwaltung
Vorlage Nr.: 20172720**

Status: öffentlich

Datum: 24.10.2017

Verfasser/in: Wolfgang Loke

Fachbereich: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Bezeichnung der Vorlage:

Veröffentlichungen der Wohnungsmarktbeobachtung - Wohnungsmarktbarometer 2017 -

Bezug:

Beratungsfolge:

Gremien:

Ausschuss für Strukturentwicklung

Sitzungstermin:

29.11.2017

Zuständigkeit:

Kenntnisnahme

Wortlaut:

1.) Vorbemerkung

Das „Wohnungsmarktbarometer 2017“ wird in gedruckter Form voraussichtlich bei Sitzungsbeginn vorliegen bzw. wird allen Ratsmitgliedern sowie den Fraktionen und Gruppierungen der Bezirksvertretungen postalisch übersandt.

Die Broschüre - wie andere Veröffentlichungen der Wohnungsmarktbeobachtung - richtet sich vor allem an kommunale Entscheidungsträger, potentielle Investoren, Architekten und Stadtplaner, Wohnungsunternehmen, Eigentümerverbände und Mieterverbände sowie städtische Fachämter.

Die Broschüre sowie weitere Veröffentlichungen der Wohnungsmarktbeobachtung stehen zeitnah auch im Internet unter www.bochum.de/wohnungsmarktbericht als Pdf-Datei zur Verfügung.

2.) Expertenbefragung

Im Rahmen der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wird seit 2003 – als Ergänzung der „amtlichen Statistik“ - eine jährliche Expertenbefragung zu Themen des Bochumer Wohnungsmarktes durchgeführt. Das sogenannte „Wohnungsmarktbarometer“ gibt das Meinungsbild von Experten wieder, die aus sehr unterschiedlichen Bereichen stammen und über ein breites Spektrum an Erfahrungen und Einschätzungen verfügen.

Die Befragungsteilnehmer sind ganz überwiegend der Meinung, dass sich der Bochumer Wohnungsmarkt in den letzten Jahren langsam aber stetig angespannt hat. Dies gilt im Prin-

zip für alle Preissegmente sowohl auf dem Mietwohnungs- als auch auf dem Eigentumsmarkt – aber in besonderem Maß für größere öffentlich geförderte Mietwohnungen.

Da die kleinräumige Betrachtung zunehmend an Bedeutung gewinnt, werden im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers - neben den Befragungsergebnissen - zudem verschiedene statistische Daten auf Ebene der 30 Ortsteile dargestellt.

3.) Wohnungsleerstand

Aussagen zur Marktlage lassen sich auch aus der Entwicklung des Wohnungsleerstandes ableiten. Der Wohnungsleerstand in Bochum wird bereits seit einigen Jahren im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung nach der sogenannten Stromzählermethode ermittelt und in entsprechenden Broschüren veröffentlicht (zuletzt im Wohnungsmarktbericht 2016; vgl. Vorlage-Nr. 20170133). Dazu erhält die Stadt Bochum – unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen – entsprechend aufbereitete Daten der Stadtwerke Bochum GmbH (bzw. evu Zählwerk Abrechnungs- und Servicegesellschaft mbH).

Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Anspannung auf dem Bochumer Wohnungsmarkt sowie im Rahmen der Beratungen zum Handlungskonzept Wohnen hat das Thema Wohnungsleerstand eine zusätzliche Aufmerksamkeit erfahren und wird – als Sonderthema – in der nun vorgelegten Broschüre ausführlich dargestellt. Dazu wurden die Stromzählerdaten unter weiteren Auswertungsgesichtspunkten (z. B. kleinräumige Verteilung, Korrelationsanalysen) einer detaillierten Überprüfung unterzogen und konnten so in ihrer Datenqualität weiter angehoben werden.

Mit Schreiben vom 23.10.2017 wurden die Ratsfraktionen bereits informiert, dass zum Stichtag 30.06.2017 ein Leerstand von rd. 5.700 Wohnungen (2,9%) ermittelt wurde. Im Wohnungsmarktbericht 2016 wurde die Leerstandsquote zum Vorjahreszeitpunkt noch mit 3,9% angegeben. Diese Veränderung der Werte ist allerdings zu einem großen Anteil einer notwendig gewordenen Verfahrensumstellung (und weniger der tatsächlichen Marktentwicklung) geschuldet. Trotz einer verbleibenden methodenbedingten „Restunschärfe“ steht mit der Stromzähleranalyse ein belastbares, repräsentatives und mit vertretbarem Aufwand anwendbares Instrument zur Ermittlung von kleinräumigen Leerstandsdaten in Bochum zur Verfügung.

Die weitere Entwicklung wird daher genau zu beobachten sein. Die nächste Expertenbefragung wird im Frühjahr 2018 durchgeführt und im Rahmen des Wohnungsmarktberichtes 2018 – mit umfassenden Daten und Statistiken zum Wohnungsmarktgeschehen (einschließlich der weiteren Leerstandsentwicklung) - veröffentlicht.

Anlagen: