



# WOHNSTILTYPEN „UNIVERSITÄRES WOHNEN“ IN BOCHUM

Georg Consulting  
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie  
Bei den Mühren 70  
20457 Hamburg  
Tel. 040 637 078  
Fax. 040 413 388 34

[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)  
[info@georg-ic.de](mailto:info@georg-ic.de)



Immobilienwirtschaft  
Regionalökonomie

# Wohnstiltypen Bochum

## Anlass und Ziel der Untersuchung

- Bochum **ieiner der 10 größten Hochschulstandorte** Deutschlands ca. 40.000 Studenten, ca. 7.000 Hochschulmitarbeiter
- Universitäres Wohnen **erhebliches Potenzial** für den Wohnungsmarkt
- Große Bedeutung des **Arbeitsplatz- und Wirtschaftsfaktors** „Universitätsstadt Bochum“
- Studie soll **Erkenntnisse** zur Wohnsituation, zu Wohnwünschen, zur Wohnzufriedenheit, zu Umzugsplänen sowie zu unterschiedlichen Nachfragegruppen (Wohnstiltypen) liefern
- Erkenntnisse sollen in die künftige **Wohnungsbau- und Baulandpolitik** einfließen, um die Bindungskraft des Wohnstandortes Bochum für die Zielgruppen zu erhöhen



# Wohnstiltypen Bochum

## Befragung Zielgruppen „Universitäres Wohnen“

Befragung von drei unterschiedlichen Zielgruppen im Kontext „**Universitäres Wohnen**“ mit Hilfe eines an die jeweilige Gruppe angepassten standardisierten Fragebogens:

- 514 Face-to-Face Interviews mit Studenten/innen, durchgeführt von Studenten der Bochumer Hochschulen an den acht Bochumer Hochschulstandorten
- Ca. 4.000 verteilte Fragebögen (per Hauspost oder E-Mail) an wissenschaftliches Personal , sehr guter Rücklauf von 1.062 Fragebögen (ca. 27 %)
- Ca. 3.000 verteilte Fragebögen (per Hauspost oder E-Mail) an nicht wissenschaftliches Personal , sehr guter Rücklauf von 1.013 Fragebögen (ca. 34 %)

# Wohnstiltypen Bochum

## Image Bochums

- Überwiegend **positive Beurteilung** Bochums als Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort
- Rund 50 % der Befragten stufen Bochum als **attraktiven Wohnstandort** ein (Nicht-wissenschaftliches Personal rd. 60 %)
- Viele Hochschulmitarbeiter beurteilen das **Wohnungs-/Eigenheimangebot** als **eher unattraktiv** und gaben an, dass es **schwierig** sei, geeignetes **Bauland zu finden**
- Positive Bewertung des **Arbeitsstandortes** Bochum von allen Zielgruppen
- Angebot an **alternativen Arbeitsplätzen** wird von den Hochschulmitarbeitern als **eher gering** eingeschätzt und auch die Studenten sehen ihre beruflichen Perspektiven nach dem Studium eher außerhalb Bochums
- Sehr positive Bewertung aller Zielgruppen des **Freizeit- und Kulturangebotes** in Bochum : jeweils rd. 70 % gaben an, dass es gute/vielfältige kulturelle Angebote in Bochum gibt



# Wohnstiltypen Bochum

## Herkunft und Wohnstandort

### Kommen Sie gebürtig aus Bochum?

Zielgruppe	Ja	Nein
Studenten	9,7 %	90,3 %
Wissenschaftliches Personal	8,9 %	91,1 %
Nicht-wissenschaftliches Personal	34,2 %	65,8 %

### Wohnen Sie in Bochum?

Zielgruppe	Ja	Nein
Studenten	58,9 %	41,1 %
Wissenschaftliches Personal	58,5 %	41,5 %
Nicht-wissenschaftliches Personal	58,5 %	41,5 %

# Wohnstiltypen Bochum

## Gründe, warum Bochum nicht als Wohnstandort

### Studenten:

- Nähe zu Familie/Freunden am Wohnort (65 %)
- Bochum als Wohnstandort nicht attraktiv (31 %)
- Sonstiges (17 %): u.a. Wohnen bei den Eltern, attraktive Wohnung in anderer Stadt, Nebenjob am Wohnstandort)

### Wissenschaftliches Personal:

- Nähe zu Familie/Freunden am Wohnort (55 %)
- Wunsch, im Grünen zu wohnen (23 %)
- Bochum als Wohnstandort nicht attraktiv (21 %)

### Nicht-wissenschaftliches Personal:

- Nähe zu Familie/Freunden am Wohnort (54 %)
- Wunsch, im Grünen zu wohnen (20 %)
- Sonstiges (18 %): Wohneigentum in anderer Stadt vorhanden, Partner hat Job in anderer Stadt, bessere Alternativen andernorts

# Wohnstiltypen Bochum

## Derzeitiger Wohnungstyp

Wohnungstyp	Studenten	Wissenschaftliches Personal	Nicht-wissenschaftliches Personal
Mietwohnung	32,3 %	66,9 %	53,1 %
Eigentumswohnung	1,6 %	6,4 %	16,1 %
Eigenheim	-	21,9 %	29,6 %
Wohngemeinschaft	16,9 %	4,0 %	0,8 %
Studentenwohnheim	21,2 %	-	
Bei den Eltern/Familie	24,5 %	-	
Möblierte Mietwohnung	1,9 %	-	
Zimmer zur Untermiete	0,8 %	0,8 %	0,4 %
Sonstiges	0,8 %	-	

# Wohnstiltypen Bochum

## Kriterien bei der Wohnungssuche

### Studenten:

- Nähe zur Hochschule (74 %)
- Vergleichsweise günstige Miete (70 %)
- Gute ÖPNV-Anbindung (59 %)
- Gute Einkaufsmöglichkeiten (38 %)

### Wissenschaftliches Personal:

- Nähe zum derzeitigen Arbeitsplatz (75 %)
- Gute ÖPNV-Anbindung (61 %)
- Vergleichsweise günstige Miete (35 %)
- Gute Einkaufsmöglichkeiten (35 %)

### Nicht-wissenschaftliches Personal:

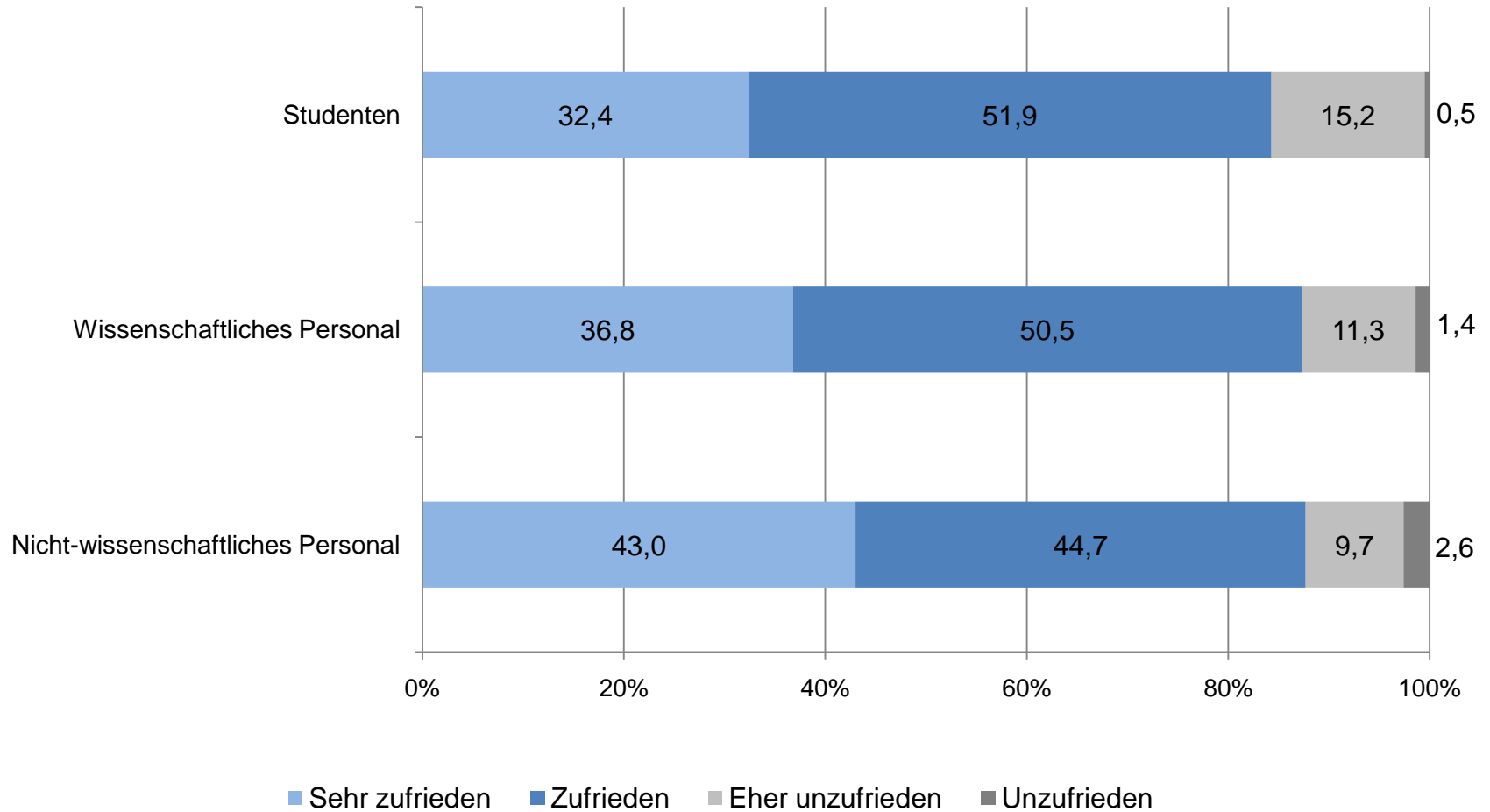
- Nähe zum derzeitigen Arbeitsplatz (60 %)
- Nähe zu Familie/Freunden (51 %)
- Gute ÖPNV-Anbindung (40 %)
- Gute Einkaufsmöglichkeiten (34 %)





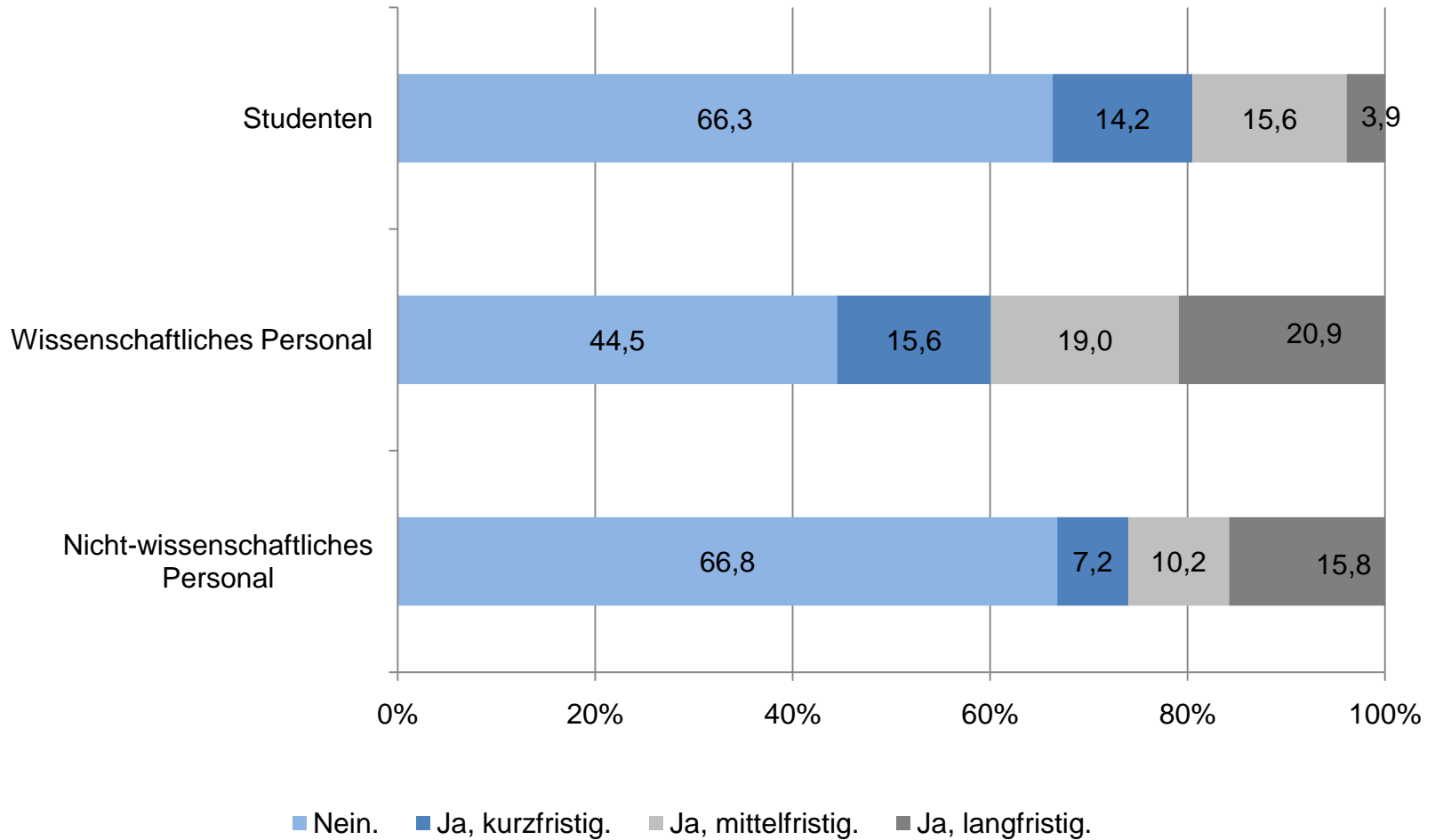
# Wohnstiltypen Bochum

## Zufriedenheit mit der Wohnsituation



# Wohnstiltypen Bochum

## Umzugspläne



# Wohnstiltypen Bochum

## Gewünschter Wohnungstyp nach Umzug

Zielgruppe	Am häufigsten genannte Wohnungstypen		
	Wohnungstyp 1	Wohnungstyp 2	Wohnungstyp 3
Studenten	Mietwohnung (59 %)	Wohngemeinschaft (21 %)	Studentenwohnheim (8 %)
Wissenschaftliches Personal	Mietwohnung (61 %)	Eigenheim (22 %)	Eigentumswohnung (16 %)
Nicht-Wissenschaftliches Personal	Mietwohnung (59 %)	Eigenheim (24 %)	Eigentumswohnung (17 %)

# Wohnstiltypen Bochum

## Bildung von Wohnstiltypen

Unter **Wohnstiltypen** versteht man spezifische **Nachfragergruppen** auf dem Wohnungsmarkt, die je nach soziodemographischen und lebensstilbezogenen Merkmalen unterschiedliche Nachfragemuster aufweisen, verschiedene Wohnwünsche haben und dementsprechend auch unterschiedliche Anforderungen an das Gut „Wohnung“ haben.



# Wohnstiltypen Bochum

## „Universitäre Wohnstiltypen“

### Studenten

Die Individualisten (32,3 %)

Die Familiären (24,5 %)

Die Gemeinschaftlichen (16,9 %)

Die Funktionalisten (21,2 %)

### Wissenschaftliches Personal

Junge Urbanisten (66,9 %)

Suburbaniten I (21,9 %)

Die Bestandsoptimierer (6,4 %)

### Nicht-wissenschaftliches Personal

Ältere Urbanisten (53,1 %)

Suburbaniten II (29,6 %)

Die Sesshaften (16,1 %)

# Wohnstiltypen Bochum

## Beispiel: Wohnstiltyp „Junge Urbanisten“

- Wohnen in einer **Mietwohnung** (67 % des wissenschaftlichen Personals)
- Hoher Anteil **junger Beschäftigter** (67 % sind zw. 25 und 34 Jahre alt)
- 66 % wohnen derzeit in Bochum
- 66 % bewohnen **kleinere bis mittelgroße Wohnungen** (unter 80 m<sup>2</sup>)
- 84 % der Haushalte sind **1- oder 2-Personenhaushalte**
- 20,9 % wohnen in der Innenstadt, 37,8 % innenstadtnah
- Häufig bewohnte Stadtteile: Wiemelhausen, Querenburg, Stiepel, Langendreer, Gleisdreieck/Innenstadt, Wattenscheid, Altenbochum, Hamme
- 66 % planen einen **Umzug**
  - davon wollen 66 % in eine Mietwohnung ziehen, 20 % in ein Eigenheim und 14 % in eine Eigentumswohnung
- Beliebteste Stadtteile: Wiemelhausen, Stiepel, Querenburg, Weitmar, Gleisdreieck/Innenstadt, Altenbochum, Hamme, Grumme, Langendreer
- ...

# Wohnstiltypen Bochum

## Schlussfolgerungen

- **Bedeutsamster Wohnungstyp** aller Zielgruppen und Wohnstiltypen ist die **Mietwohnung**
- Jüngere Haushalte und in einer Mietwohnung Wohnende sind **mobile Nachfragegruppen** auf dem Wohnungsmarkt (hohe Umzugsbereitschaft)
- Wichtige **Anforderungen an die Wohnung**: Ausstattung (Balkon etc.), Grundriss (große Wohnküche, Abstellkammer etc.), energieeffiziente Bauweise und günstige Miete
- Wichtige **Anforderungen an das Wohnumfeld**: ÖPNV-Anbindung und Einkaufsmöglichkeiten, Parks & Grünflächen, PKW-Stellplätze
- **Präferierte Wohnlagen** befinden sich in zentralen und südlichen Lagen Bochums, v.a. entlang der Achse Universität – Stadt
- Berücksichtigung der Wünsche und Anforderungen in der künftigen Wohnungsbaupolitik



Quelle: Stadt Bochum, Masterplan Universitätsstraße-Süd

# Leistungsangebot und Referenzen

## Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft

Im Bereich Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft bietet das Institut Georg Consulting das folgende Leistungsspektrum an:

- Standort- und Marktanalysen
- Nutzungs- und Revitalisierungskonzepte
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
- Projekt- und Bestandsbewertungen
- Mieterbefragungen und Imageanalysen
- Vermietungs- und Qualitätstests
- Miet- und Kaufpreisanalysen
- Erstellung von Vermarktungsunterlagen

Georg Consulting  
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie  
Bei den Mühren 70  
20457 Hamburg  
Tel. 040 637 078  
Fax. 040 413 388 34

[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)

Im Bereich Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft kann das Institut Georg Consulting auf die folgenden ausgewählten Referenzen hinweisen:

- Großräumige Wohnungsmarktstudie „JadeBay-bewohnen“ inkl. Befragung von mehreren tausend Facharbeitskräften zur Wohnsituation und den Wohnwünschen
- Umnutzungspotenziale für Wohnen inkl. Boardinghausnutzung und Studentisches Wohnen im Rahmen des Wohnungsbauprogramms Altona
- Bundesweite Befragung bei über 300 Wohnungsunternehmen zu den Marktpotenzialen neuer Wohnformen 2020
- Studie zu den Potenzialen des universitären Wohnens in Bochum (Bildung von Wohnstiltypen auf Basis einer empirischen Befragung mit rd. 7.500 Teilnehmern)
- Potenzialanalyse Studentisches Wohnen in Esslingen
- Zielgruppen- und Preisanalyse für eine hochwertige Eigentums-Projektentwicklung an der Hamburger Außenalster
- Standort- und Marktanalyse „Alte Feuerwache“ in Hameln
- Potenzialanalyse für ein „Gated Community-Projekt“ in Stuttgart
- Wohnungsmarktanalyse und Umnutzungskonzept für drei Punkthochhäuser in Esslingen
- Wohnungsmarktanalyse Augsburg für einen potenziellen Konversionsstandort
- Wohnungsmarktanalyse Düsseldorf für einen Konversionsstandort
- Wohnungsmarktanalyse Leipzig und Erfurt
- Strategisches Mieterkonzept für einen mischgenutzten Wohnkomplex in Potsdam
- Mieterbefragungen und Vermietungstests Wohnen (diverse Standorte)