

Studie „Universitäres Wohnen in Bochum“



**GEORG
CONSULTING**

Immobilienwirtschaft
Regionalökonomie

Studie „Universitäres Wohnen in Bochum“

- Bochum **einer 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 Nachfragergruppen (Wohnstiltypen) liefern
- Erkenntnisse sollen in die künftige **Wohnungsbau- und Baulandpolitik** einfließen, um die Bindungskraft des Wohnstandortes Bochum für die Zielgruppen zu erhöhen

Studie „Universitäres Wohnen in Bochum“

Befragung von drei unterschiedlichen Zielgruppen mit Hilfe eines an die jeweilige Gruppe angepassten standardisierten Fragebogens

Studenten

- 514 Face-to-Face Interviews an den acht Bochumer Hochschulstandorten

Wissenschaftliches Personal

- Ca. 4.000 verteilte Fragebögen (per Hauspost oder E-Mail)
- Sehr guter Rücklauf von 1.062 Fragebögen (ca. 27%)

Nicht-wissenschaftliches Personal

- Ca. 3.000 verteilte Fragebögen (per Hauspost oder E-Mail)
- Sehr guter Rücklauf von 1.013 Fragebögen (ca. 34%)

Studie „Universitäres Wohnen in Bochum“

- 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
- 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

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%

Gründe, warum nicht Bochum als Wohnstandort gewählt wurde

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

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%	-	

Kriterien bei der Wohnungssuche

Studenten:

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



Wissenschaftliches Personal:

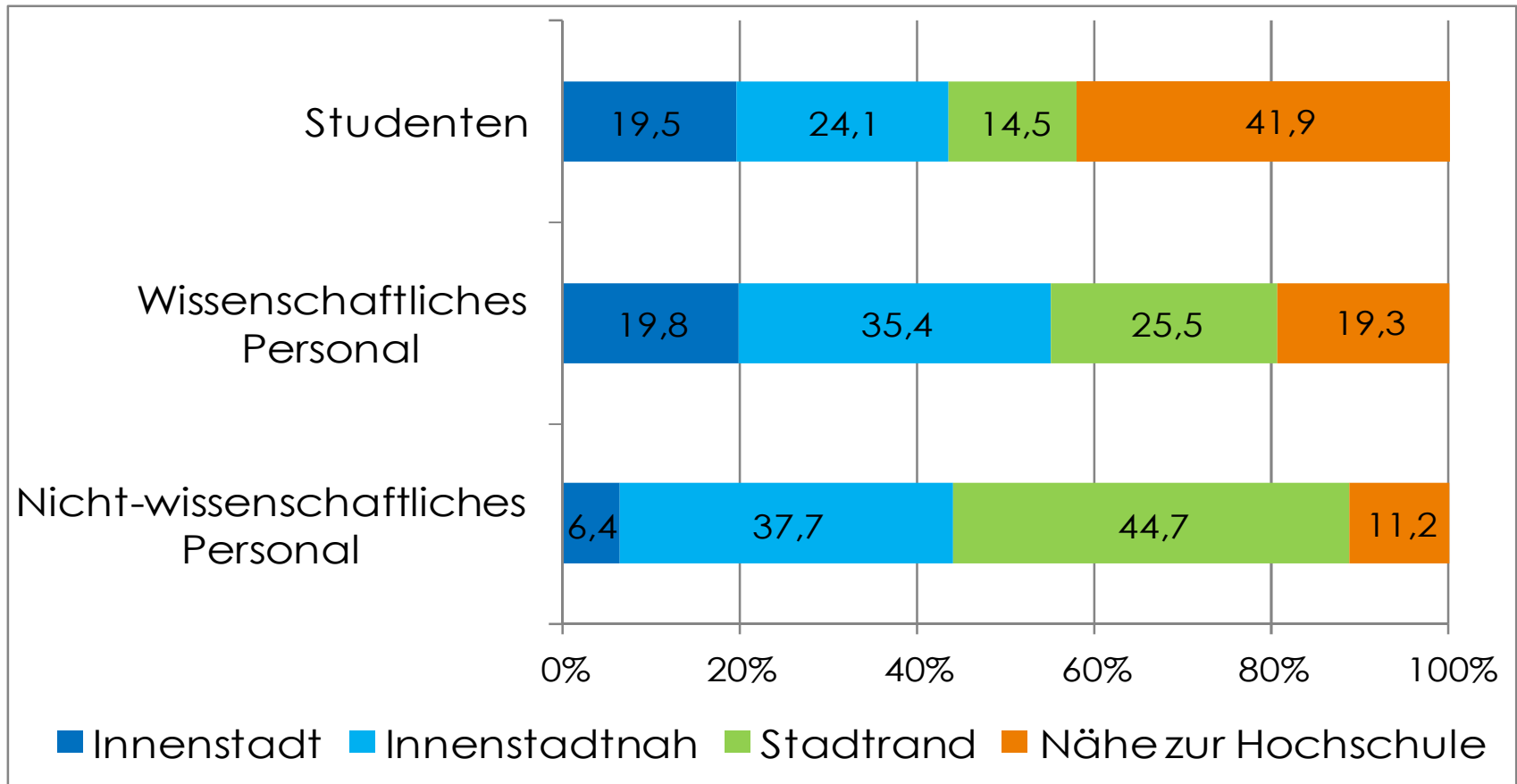
- Nähe zum derzeitigen Arbeitsplatz (75%)
- Gute ÖPNV-Anbindung (61%)
- Vergleichsweise günstige Miete (35%)
- Gute Einkaufsmöglichkeiten (35%)



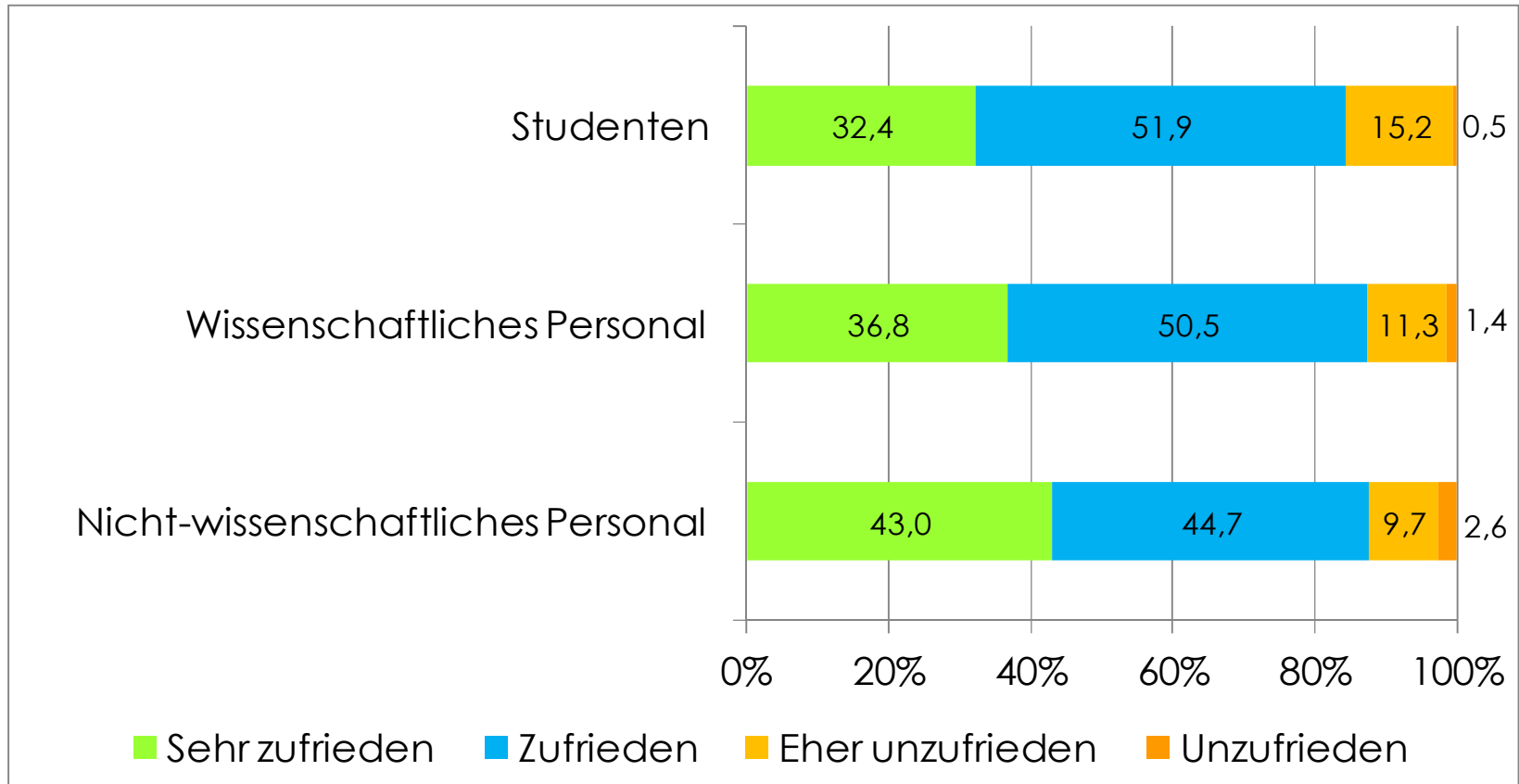
Nicht-wissenschaftliches Personal:

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

Derzeitige Wohnlage in Bochum



Zufriedenheit mit der Wohnsituation



Gründe für die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation

Studenten:

- Zu kleine Wohnung (43%)
- Schlechte Lage der Wohnung (27%)
- Schlechte Wohnungsausstattung (z. B. fehlender Balkon) (27%)

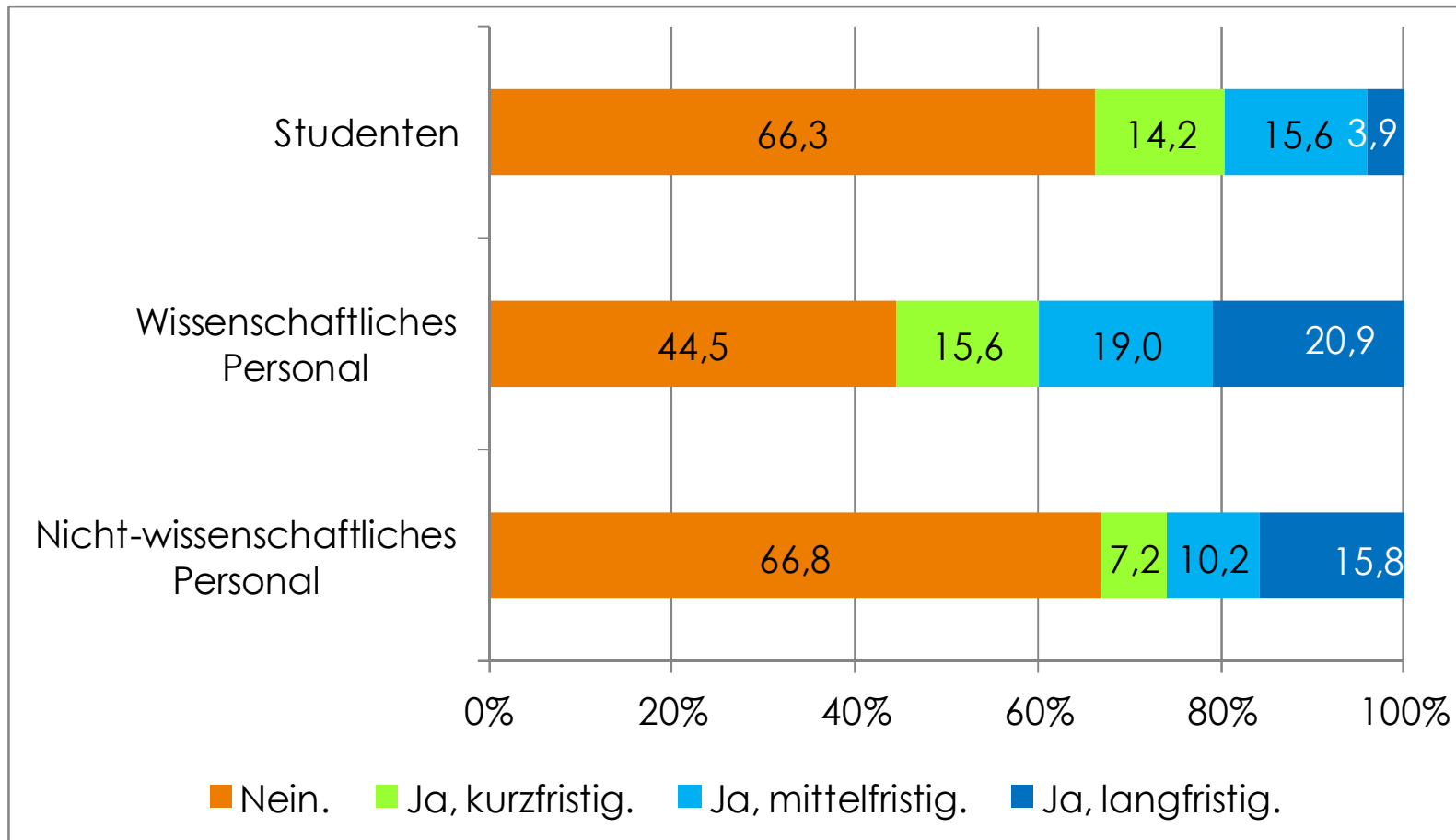
Wissenschaftliches Personal:

- Zu kleine Wohnung (44%)
- Alte, sanierungsbedürftige Bausubstanz (43%)
- Schlechte Wohnungsausstattung (z. B. fehlender Balkon) (41%)

Nicht-wissenschaftliches Personal:

- Alte, sanierungsbedürftige Bausubstanz (40%)
- Zu kleine Wohnung (30%)
- Schlechte Wohnungsausstattung (z. B. fehlender Balkon) (30%)

Umzugspläne



Gründe für den Umzugswunsch

Studenten:

- Sonstiges (37%): Auszug bei den Eltern, Nähere Wohnlage zur Hochschule, Auslandssemester/Praktikum/Hochschulwechsel
- Zu kleine Wohnung (30%)
- Ziehe mit Partner zusammen (28%)

Wissenschaftliches Personal:

- Arbeitsplatzwechsel (40%)
- Wohnung ist zu klein (32%)
- Sonstiges (18%): Erwerb von Wohneigentum, Wohnung ist zu groß, Wunsch nach eigenem Garten, Wunsch nach Balkon

Nicht-wissenschaftliches Personal:

- Sonstiges (36%): Erwerb von Wohneigentum, Wohnung ist zu groß, Ruhestand, Lärmbelästigung, Wunsch nach eigenem Garten
- Wohnung ist zu klein (28%)
- Lage der Wohnung gefällt nicht (15%)

Gewünschter Wohnungstyp nach dem Umzug

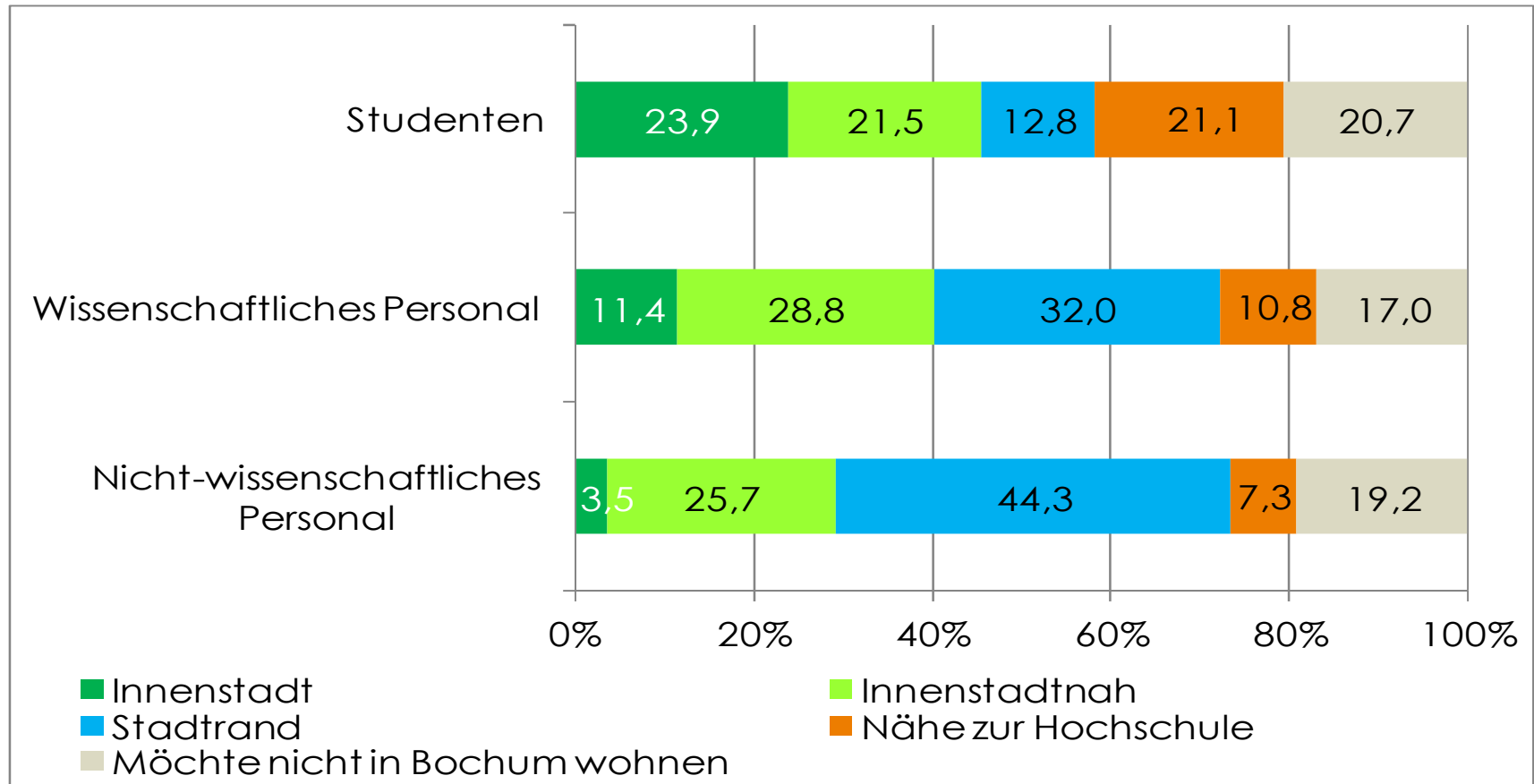
Am häufigsten genannte Wohnungstypen

Zielgruppe	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%)

Miete für die zukünftige Wohnung

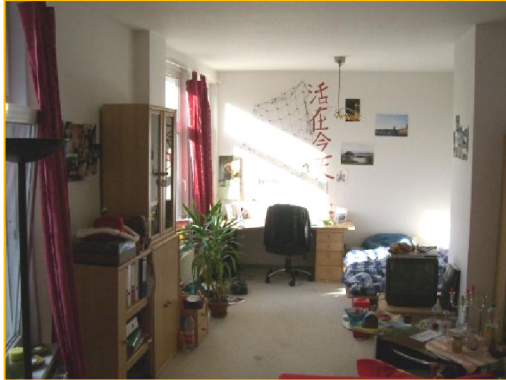
Wären Sie bereit, nach dem Umzug eine höhere Miete zu bezahlen?		
Zielgruppe	Ja	Höhe der maximalen Miete
Studenten	66%	Unter 300 €: 52% 300 bis unter 400 €: 29% 400 € und mehr: 19%
Wissenschaftliches Personal	74%	Unter 700 €: 51% 700 bis unter 800 €: 17% 800 € und mehr: 32%
Nicht-wissenschaftliches Personal	46%	Unter 700 €: 66% 700 bis unter 800 €: 17% 800 € und mehr: 17%

Gewünschte Wohnlage in 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.



Universitäre Wohnstiltypen in Bochum

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%)

Beispiel eines Wohnstiltyps

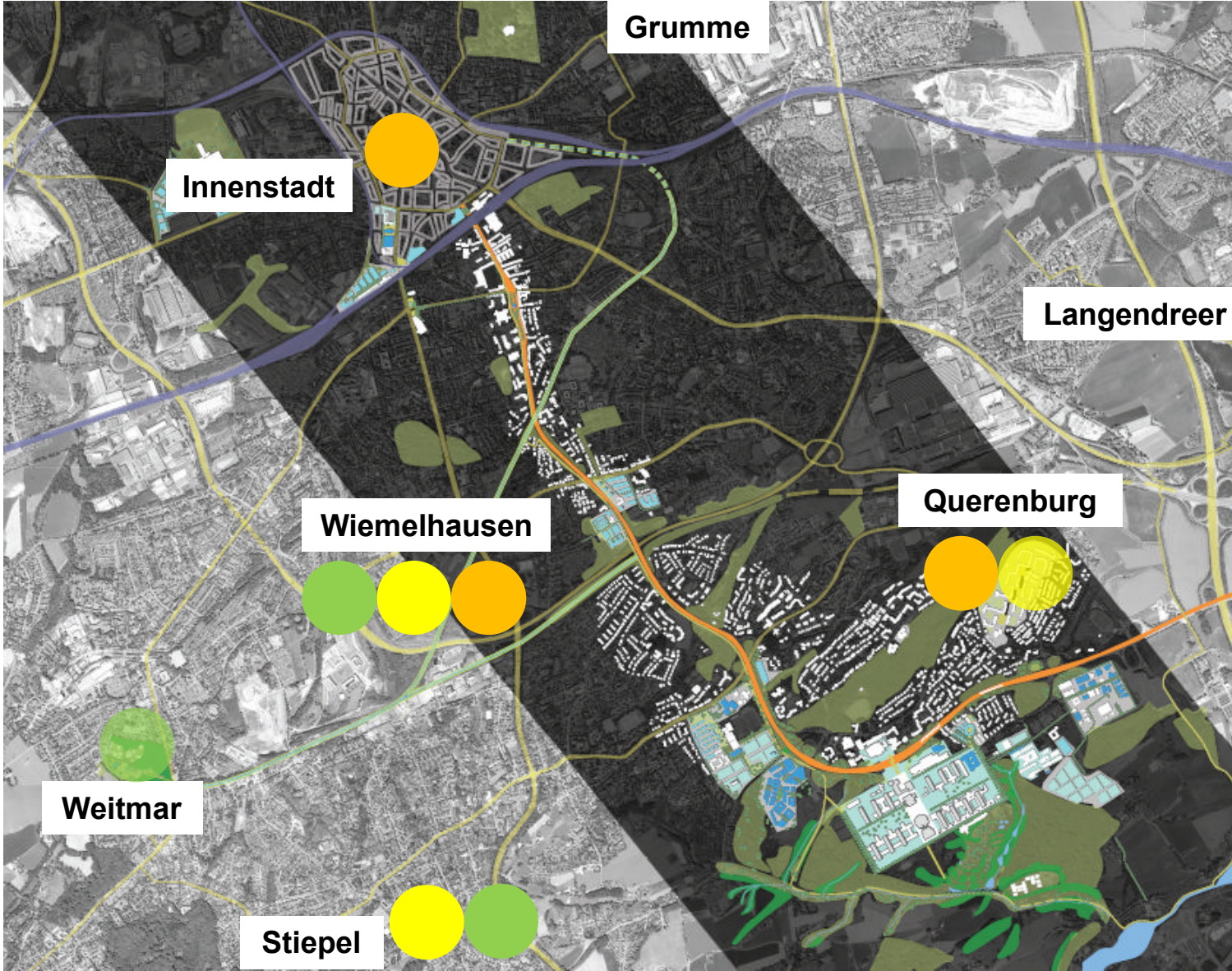
Wissenschaftliches Personal – „Junge Urbanisten“

- 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 m²)
- 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

Schlussfolgerungen Wohnstiltypen

- **Bedeutsamster Wohnungstyp** aller Zielgruppen und Wohnstiltypen ist die **Mietwohnung**
- Jüngere Haushalte und in einer Mietwohnung Wohnende sind **mobile Nachfragergruppen** 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

Bevorzugte Wohnlagen



● Individualisten

● Junge Urbanisten

● Ältere Urbanisten



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit

www.georg-ic.de