

für den Standort

Bochum

11.07.2023

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum
www.inwis.de

Makrostandort Bochum

Grundlegende Einschätzung des Makrostandortes für die Projektentwicklung

Erläuterung

Der Makrostandort ist für die grundlegende Einordnung der Wirtschaftlichkeit einer Projektentwicklung maßgeblich. In *InWIS Markt & Standort kompakt* bezeichnet er die Stadt, in der sich der konkrete Standort befindet.

Wesentliche Kennzahlen zur Stadt im Vergleich zum jeweiligen Bundesland lassen Rückschlüsse auf die allgemeine demografische und soziodemografische Situation sowie die Entwicklung und Perspektive des Standortes für Ihr Investment.

Der Makrostandort entspricht nicht genau der Region, aus der mit Nachfrage für eine Projektentwicklung zu rechnen ist. Im Falle der Konkretisierung des Projektes empfiehlt es sich, diese Nachfrageregion im Rahmen einer Markt- und Standortanalyse konkreter abzugrenzen und detaillierter zu untersuchen.

Datenquellen

Arbeitsmarktdaten
© Bundesagentur für Arbeit, 2021

Regionalstatistik
© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2021

Kaufkraft
© GfK, 2021

Makrostandort: Key Performance Indicators

Indikator	Einheit	Nordrhein-Westfalen	Bochum	Anteil / Abweichung Makrostandort / Land	
Bevölkerung (31.12.2020)	Personen	17.925.570	364.454	2,0	Prozent
Bevölkerungsentwicklung (2015/2020)	Prozent	0,3	-0,1	-0,4	Prozentpunkte
Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung (2015 – 2020)	Prozent	0,3	-0,0	-0,4	Prozentpunkte
Bevölkerungsprognose (2020 – 2035)	Prozent	0,7	-0,5	-1,2	Prozentpunkte
Pendlersaldo	Personen	91.775	4.549	-	
Beschäftigte am Arbeitsort	Personen	6.974.006	137.386	2,0	Prozent
Beschäftigte am Arbeitsort pro Einwohner im erwerbsfähigen Alter (2019)	Personen	0,6	0,6	-0,0	Personen
Arbeitslosenquote (2020)		6,3	7,7	-	
Kaufkraftindex pro Haushalt (2019, Deutschland = 100)		100,0	88,6	-	

Standortanalyse Bochum

Wohnlagenqualität im Umfeld der Entwicklungsfläche

Erläuterung

Die Qualität der Wohnlage ist ein wesentlicher Faktor für den Erfolg einer Projektentwicklung. Zur Bewertung der Wohnlage werden zahlreiche Einzelindikatoren zusammengezogen und zu fünf Bewertungsfeldern verdichtet:

Sozialstruktur

(z. B. Kaufkraft, Altersstruktur, Milieus),

Wohnungsmarkt

(Preisniveau und -veränderung, Nachfrage, usw.),

Siedlungsstruktur

(Flächennutzung, Dichte, Grünflächen, Qualität Gebäudebestand, usw.),

Infrastruktur

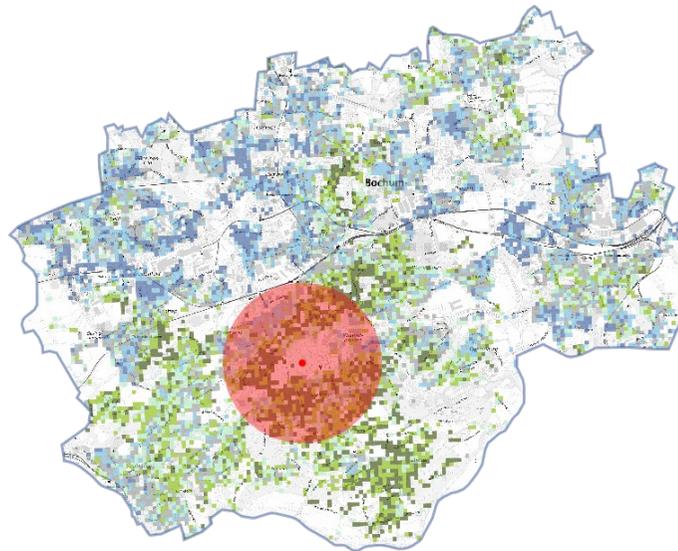
(Erreichbarkeit Nahversorgung, Schulen, Ärzte, Verkehrsanbindung, usw.)

Belastungen (v. a. Lärm).

Die Gewichtung der Faktoren erfolgt unter Berücksichtigung empirischer Erkenntnisse aus Wohnzufriedenheitsstudien mit mehr als 150.000 Teilnehmenden. Zur Methodik Vgl. auch Seite 7.

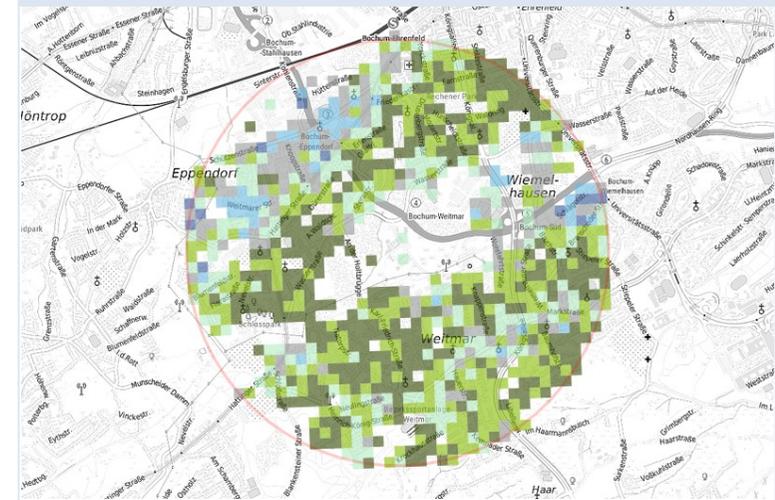
Wohnlagen Bochum

- deutlich unterdurchschnittlich
- unterdurchschnittlich
- leicht unterdurchschnittlich
- leicht überdurchschnittlich
- überdurchschnittlich
- deutlich überdurchschnittlich



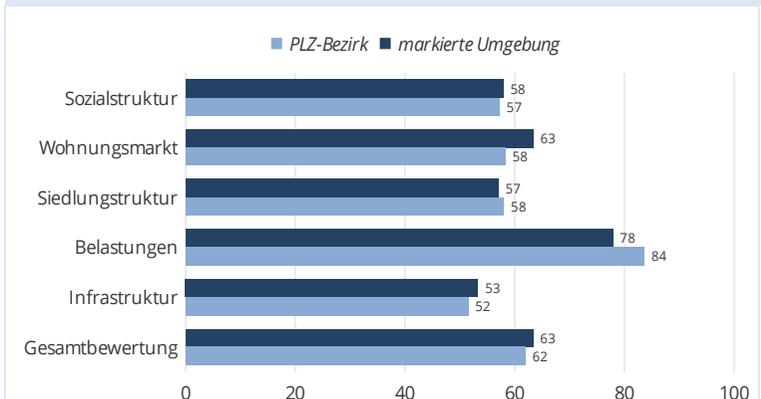
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, ohne Maßstab, Gemeindegrenze: © GeoBasis-DE / BKG 2021

Wohnlage Mikrostandort



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022 und weitere

Wohnlage Teilbewertungen Mikrostandort



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Marktanalyse Bochum

Informationen zu Marktumfeld und Preisniveau

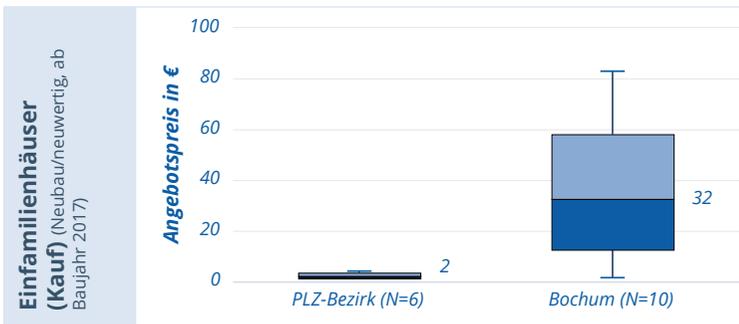
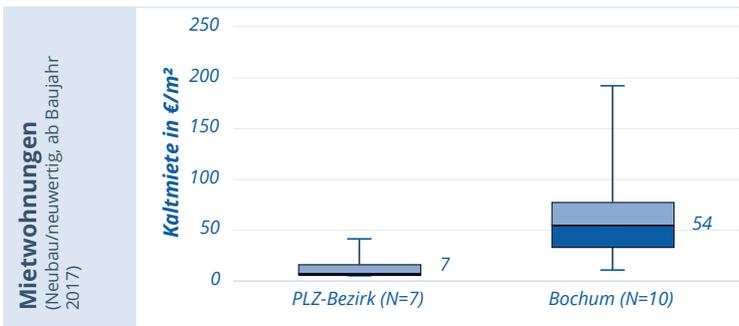
Erläuterung

Die Auswertung und Verarbeitung von Wohnungsmarktdaten erlaubt die Darstellung von Preisniveaus und Preisverteilungen. Auf diese Weise lässt sich ein Überblick des Preisgefüges in ausgewählten Segmenten darstellen.

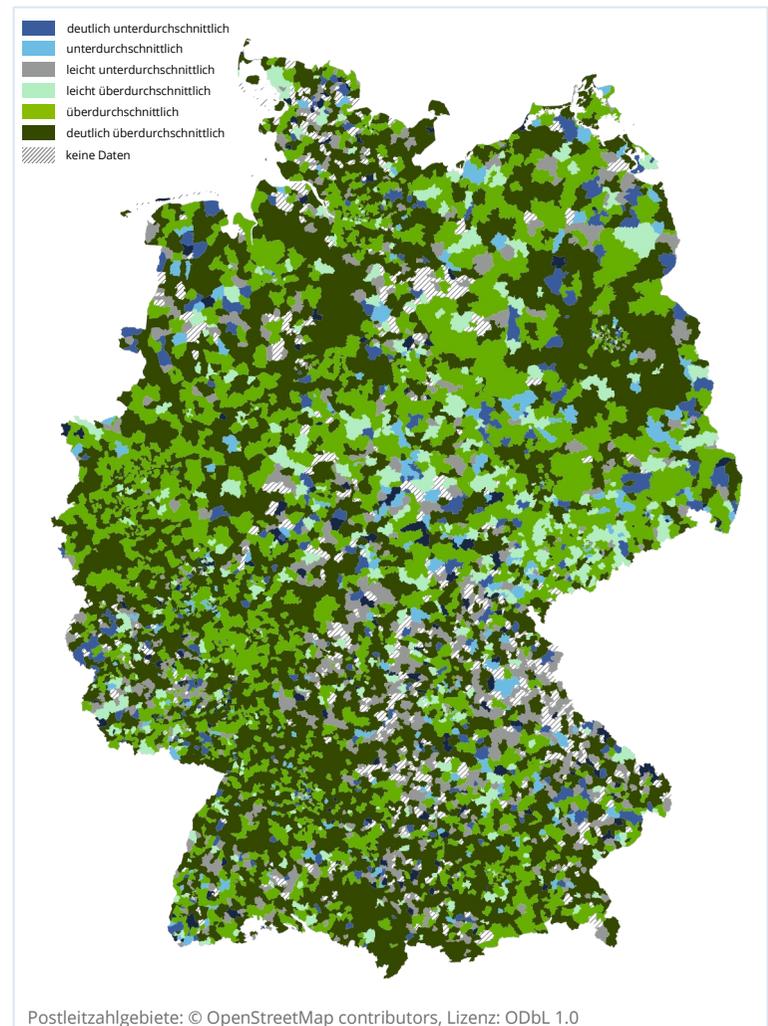
Standardmäßig werden hier mit Blick auf mögliche Projektentwicklungen die Segmente Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser (Kauf) dargestellt. Dabei werden Informationen zum Postleitzahlbezirk des gewählten Standortes mit dem Makrostandort in Bezug gesetzt.

Für die Ermittlung marktgängiger Preisniveaus für ein Neubauvorhaben bedarf es einer detaillierten Auseinandersetzung mit dem Standort, der aktuellen und zukünftigen Konkurrenz sowie den Potenzialen und Risiken, die der Mikrostandort bietet. Hierzu empfehlen wir die Erarbeitung einer Markt- und Standortanalyse. Weitere Informationen hierzu finden Sie auf Seite 9 oder im Internet unter www.inwis.de/msa.

Marktpreisniveau Mikro- / Makrostandort



Angebotsverteilung nach Preisklassen



Marktanalyse Bochum

Informationen zu Marktumfeld und Preisniveau

Erläuterung

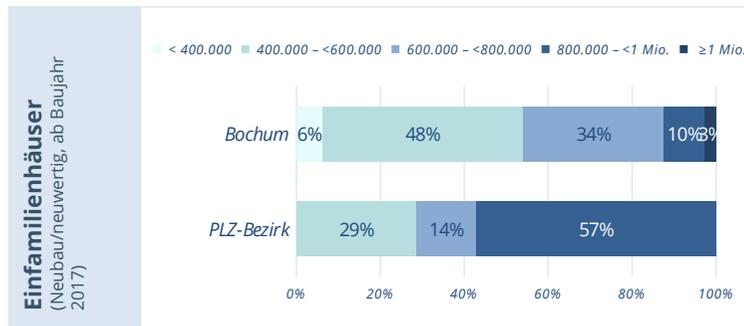
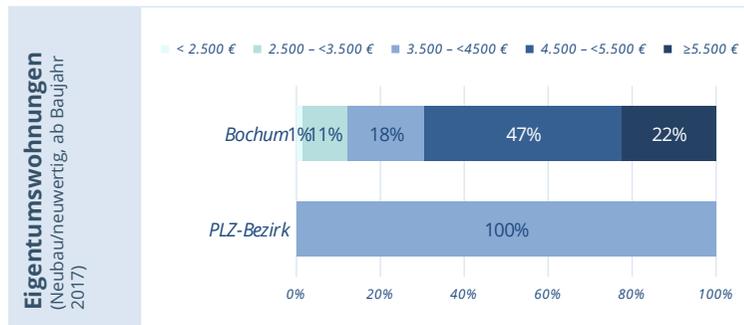
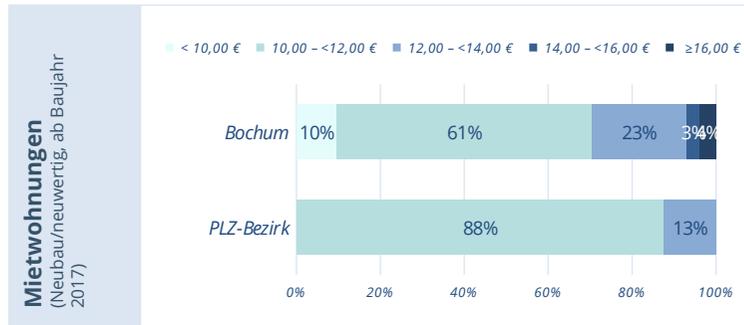
Die Verteilung der Angebote am Makrostandort und im jeweiligen näheren Standortumfeld (Mikrostandort) nach Preisklassen und Wohnflächenklassen ermöglicht eine detailliertere Auseinandersetzung mit dem Marktumfeld.

Beispielsweise zeigt sich so, ob innerhalb des Betrachtungszeitraums besondere Wohnformen kaum oder in großer Stückzahl angeboten wurden. Die Informationen bieten Hinweise auf eine mögliche Sättigung des Marktes mit einzelnen Wohnungstypen aber auch auf kaum angebotene Produkte und entsprechende Nachfrageüberhänge.

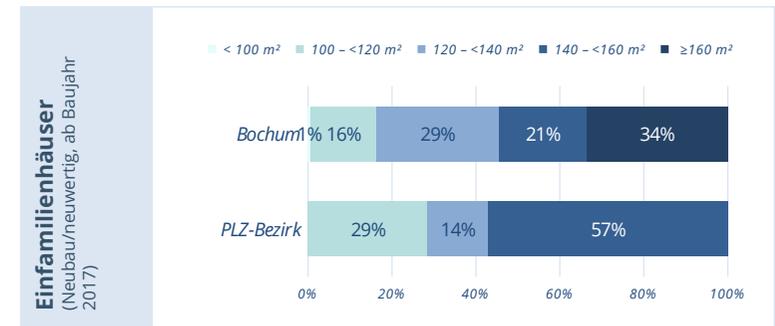
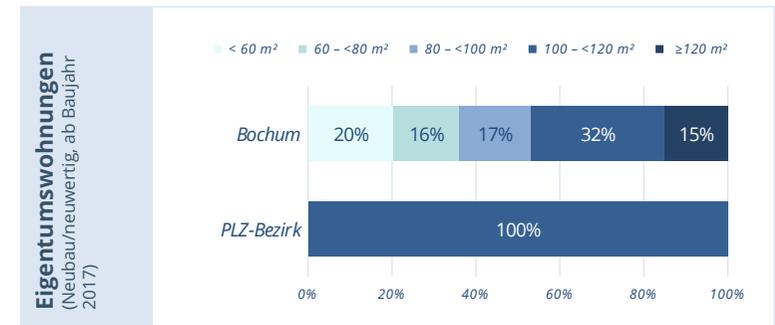
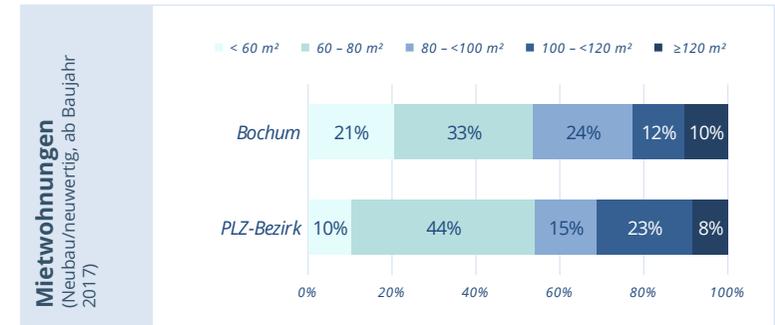
Die Preisklassenbildung erfolgt dynamisch (Perzentile), die Wohnflächenklassen sind statisch festgelegt.

Im Verlauf der Projektentwicklung empfiehlt sich die Analyse der aktuellen und zum Zeitpunkt der Vermarktung zu erwartenden Konkurrenzsituation am Makro- und Mikrostandort (vgl. Seite 9).

Angebotsverteilung nach Preisklassen



Angebotsverteilung nach Wohnflächenklassen



Zielgruppenanalyse Bochum

Milieugruppeneignung am Standort

Erläuterung

Für die Wohnungsnachfrage lassen sich Zusammenhänge zwischen Haushaltsgröße, Einkommen und der nachgefragten Wohnung (hinsichtlich Größe und Preis) feststellen.

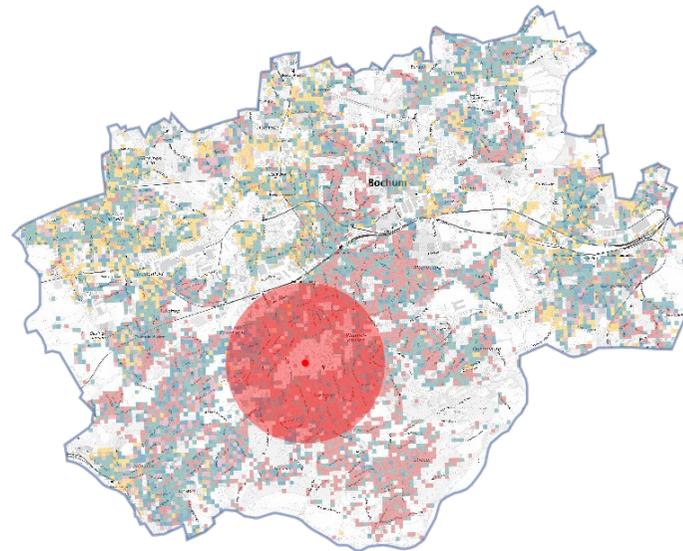
Darüber hinaus spielen weitere Faktoren, wie die Werthaltung, das Interesse an diversen Trends und Ausstattungsmerkmalen eine wichtige Rolle für die qualitative Dimension der Wohnungsnachfrage. Ebenso zeigen „Milieus“ innerhalb der Gesellschaft in unterschiedlichem Umfang Interesse an bestimmten Standortmerkmalen. Gelingt es, an einem Standort Wohnungen anzubieten, mit denen die dort erreichbaren Milieus angesprochen werden, erleichtert das oftmals die Vermarktung der Wohnungen.

Hier wird dargestellt, für welche wohnspezifischen Milieus („Wohnkonzepte“) der Standort geeignet ist. Außerdem haben wir ausgewertet, wie die Verteilung der Milieus innerhalb der Gesellschaft am Makrostandort ist.

Informationen zu den Milieus können Seite 8 entnommen werden.

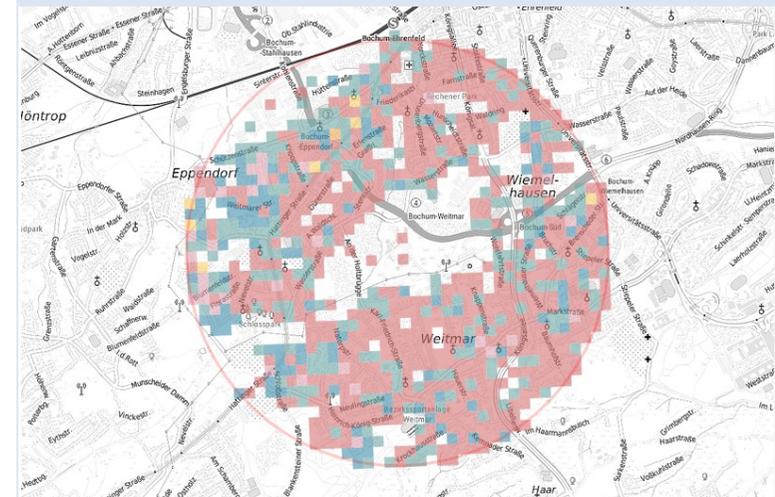
Milieueignung Bochum

- kommunikativ
- anspruchsvoll
- häuslich
- konventionell
- bescheiden
- funktional



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, ohne Maßstab, Gemeindegrenze: © GeoBasis-DE / BKG 2021

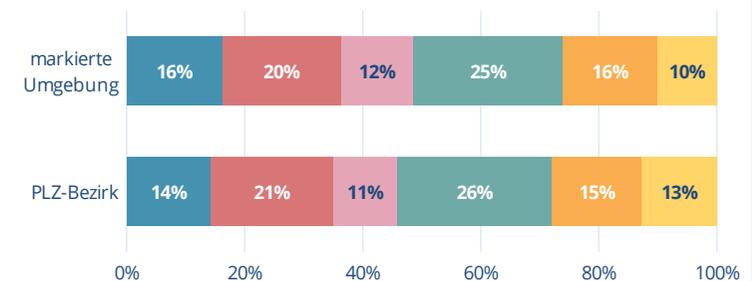
Milieueignung Mikrostandort



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022 und weitere

Milieuverteilung (aktuell), Makrostandort

- kommunikativ
- anspruchsvoll
- häuslich
- konventionell
- bescheiden
- funktional



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

InWIS Markt & Standort kompakt – Methodik

Standortanalyse

Erläuterung

Das InWIS-Wohnlagenmodell stützt sich auf Faktoren, die für Personen bei der Wahl ihres Wohnstandortes eine Rolle spielen. Sie werden zu fünf Teilbereichen gruppiert und fließen in die Gesamtbewertung der Wohnlage ein. Sowohl die Faktoren selbst wie auch deren Gewichtung entstammen in weiten Teilen empirischen Erhebungen (Wohnzufriedenheitsstudien) der vergangenen zehn Jahre mit mehr als 150.000 Einzelinterviews.

Die Wohnlagenbewertung stellt somit insbesondere in den Dimensionen Sozialstruktur, Siedlungsstruktur, Infrastruktur und Belastungen, die Sicht eines Endkunden auf die Qualität des Wohnstandortes dar.

Der Aspekt „Wohnungsmarkt“ berücksichtigt v. a. die Dynamik am lokalen Markt. Multivariate Analysen zeigen einen signifikanten Zusammenhang dieser Dynamik mit der Bewertung des Wohnstandortes selbst. Im Unterschied zu Lage-Scorings anderer Anbieter ist dies hier jedoch nicht der maßgebliche Faktor der Bewertung.

Wohnlagen: Faktoren



InWIS Markt & Standort kompakt – Methodik

Zielgruppenanalyse: Milieumodell „Wohnkonzepte“ für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Erläuterung

Die Wohnkonzepte als eigenes Milieumodell für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wurden 2008 erstmals im Auftrag des GdW – Bundesverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. und gemeinsam mit dem Hamburger Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte GmbH entwickelt.

Grundlage sind umfangreiche repräsentative Befragungen von (Mieter- und Eigentümer-) Haushalten in Deutschland, die mehrfach aktualisiert wurden. Mithilfe von Clusteranalysen und weiteren statistischen Verfahren konnten so sechs deutlich voneinander unterscheidbare Wohnmilieus identifiziert und weiterentwickelt werden. Details zu diesen Milieus sowie zu Wohntypologien im Rahmen der sog. „Wohnmatrix“ können der Seite www.wohnmatrix.de entnommen werden.

Gerne erläutern wir Ihnen die Möglichkeiten der Wohnkonzept-Milieus auch im persönlichen Gespräch; bitte sprechen Sie uns an (vgl. Seite 9).

Wohnkonzepte: Übersicht

Wohnkonzepte: Dimensionen des Modells



Wohnkonzepte: Wertorientierung und ökonomisches Potenzial



Wohnkonzepte: Merkmale

Merkmale	Neubau?	Dienstleistung?	Altersgerecht?
kommunikativ • „Gemeinschaftsleben“ sehr relevant • Urbanes Umfeld mit Sport-/Freizeitmöglichkeiten	👍	👍	👎
anspruchsvoll • Leistung ist Credo • Hohe Anforderungen an Wohnung/Wohnumfeld • Häufige Veränderungen durch Optimierungswünsche	👍	👍	👍
häuslich • Familiäre Werte bestimmen Bedarf an Wohnraum und Infrastruktur • In Nachbarschaften + sozialen Netzwerken integriert	👍	?	?
konventionell • Wirtschaftliche + gesellschaftliche Ziele erreicht • Vorausschauende Lebensplanung auch beim Wohnen (Altersgerechtigkeit etc.)	?	?	👍
bescheiden • geordneter Alltag • Ansprüche und Mobilität gering • Geben sich mit weniger zufrieden und arrangieren sich	?	?	👍
funktional • Mit Lebens- und Wohnsituation häufig unzufrieden • Materielle Optionen fehlen zu Verbesserung	👎	👎	?

Impressum, Quellen, Ansprechpartner

Unsere Erfahrung für Ihr Investment.

InWIS Markt & Standort kompakt

InWIS Markt & Standort kompakt wird automatisch auf Grundlage Ihrer Standortauswahl erzeugt. Hierzu hat InWIS im Voraus Daten aus öffentlich verfügbaren oder weiteren Quellen geprüft und zusammengestellt sowie auf dieser Grundlage mithilfe geo-statistischer Verfahren kleinräumige Hochrechnungen erzeugt. Es erfolgt jedoch keine konkrete Überprüfung der Daten im Einzelfall oder eine Auseinandersetzung mit dem konkreten Standort oder dessen Chancen und Risiken. Ebenso finden für *InWIS Markt & Standort kompakt* keine empirischen Erhebungen z. B. der Milieuverteilung statt. **Sämtliche Angaben sind somit ohne Gewähr.**

InWIS Markt & Standort kompakt ist **keine Beratungsleistung**. Hinweise zu Preisen, Standortqualitäten oder Milieus sind keine Empfehlungen für oder gegen eine Projektentwicklung am Standort oder die Konzeption eines Bauprojektes. Eine Haftung für Entscheidungen bzw. deren Folgen, die auf Grundlage von *InWIS Markt & Standort kompakt* getroffen werden, ist ausgeschlossen. Siehe hierzu auch die Allgemeinen Geschäftsbedingungen unter www.inwis.de/shop/agb

Datenquellen

Für *InWIS Markt & Standort kompakt* werden öffentlich zugängliche sowie gewerbliche Daten genutzt. Sie werden z. T. für die Berechnung von Indikatoren mithilfe geo-statistischer Verfahren kombiniert (beispielsweise für die Wohnlagenberechnung) und stammen aus folgenden Quellen:

- Bundesagentur für Arbeit,
- Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (bis 2021) bzw. Bundesministerium für Digitales und Verkehr (ab 2021),
- GfK,
- ImmobilienScout24,
- Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR),
- OpenStreetMap,
- Verkehrsverbände in Deutschland,
- statistische Ämter (Bund & Länder).

Die Grundlagen zur Errechnung der Wohnkonzepte (Milieus) stammen aus eigenen Befragungen. Siehe hierzu auch S. 8.

Weitere InWIS-Leistungen und Ansprechpartner/innen

Markt- und Standortanalysen

Bei einer Projektentwicklung empfiehlt sich die Erstellung einer Markt- und Standortanalyse. InWIS bietet hierzu umfangreiche Leistungen an. Neben einer Ortsbegehung erfolgt hierbei die Auseinandersetzung mit Chancen und Risiken am Standort sowie eine Konzeptentwicklung.

InWIS Business Analytics / Wohnmilieus

Die verwendeten kleinräumigen Daten lassen zahlreiche weitere maßgeschneiderte Anwendungen im Unternehmen zu – beispielsweise zur Abschätzung von Risiken im Unternehmen oder auch zur umfangreichen Bewertung von Standorten.



Ansprechpartner
Business Analytics:
Dipl.-Soz. **Björn Eisele** (Prokurist)
+49 (0) 234 - 89034-10
bjoern.eisele@inwis.de
www.inwis.de/iba

Impressum

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum
Geschäftsführung: Prof. Dr. Torsten Bölting und
Diplom-Ökonom Michael Neitzel (Sprecher)
Sitz der Gesellschaft: Bochum. HR B Nr. 6958
Steuernummer: 350/5709/1036
www.inwis.de

InWIS Business Analytics ist eine Division der InWIS Forschung & Beratung GmbH.
InWIS Forschung & Beratung GmbH und InWIS GmbH sind Gesellschaften am EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (gemeinnützige Stiftung), Bochum.

InWIS bzw. die InWIS GmbH ist An-Institut an der Ruhr-Universität Bochum und an der EBZ Business School.
Das InWIS-Institut (InWIS GmbH) wird getragen durch den Verein der Freunde und Förderer des InWIS e.V.