

## Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Sozial- und Gesundheitsausschuss</b>	13.01.2009	öffentlich
<b>Migrationsrat</b>	14.01.2009	öffentlich
<b>Seniorenrat</b>	21.01.2009	öffentlich
<b>Beirat für Behindertenfragen</b>	28.01.2009	öffentlich
<b>Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss</b>	03.02.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

### **Vorstellung des Wohnungsmarktberichtes 2008**

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Sachverhalt:

#### **Aktuelle Trends und Entwicklungen am Bielefelder Wohnungsmarkt**

Im neuen Wohnungsmarktbericht 2008 werden neben der Fortschreibung der bekannten Indikatoren zum lokalen Wohnraumangebot und der entsprechenden Nachfrage verschiedene aktuelle Themen aufgegriffen:

- Vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Entwicklung gibt es einen Schwerpunkt zum Thema Armut - Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen.
- Das seniorengerechte Wohnen wird auf vielfachen Wunsch differenzierter dargestellt.
- Erstmals wird der energetisch optimierte Wohnungsbestand dokumentiert.

Zusätzlich werden erneut die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Stadtbezirken anhand von diversen aktualisierten Kennzahlen abgebildet. Eine Bewertung der Marktlage durch einen externen Expertenkreis rundet den Bericht ab (S. 64f).

Bielefeld hat mit über 30 weiteren Städten aus NRW seit Jahren ein Indikatorensystem für den örtlichen Wohnungsmarkt installiert und ist im Initiativkreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der Wfa vertreten. Der Wohnungsmarktbericht 2008 basiert auf dem politischen Auftrag, Bedarfsanalysen für weitere wohnungspolitische Entscheidungen zu erstellen.

Zielgruppen für die umfassenden Informationen sind kommunale Entscheidungsträger, Gremien, potentielle Investoren, Architekten, Stadtplaner, Wohnungsunternehmen, Eigentümer- und Mieterverbände sowie insbesondere das Baudezernat und das Sozialdezernat.

Die im Wohnungsmarktbericht 2008 genannten Zahlen und Daten beziehen sich überwiegend auf den Stichtag 31.12.2007.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

## Zusammenfassung des Wohnungsmarktberichtes 2008

- Bevölkerungs-entwicklung** Die Bevölkerungszahl in Bielefeld ist weiter rückläufig und liegt aktuell unter 326.000. Die Wanderungsgewinne der letzten Jahre reichen nicht aus, um das Geburtendefizit zu kompensieren.
- Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes** Die Stadt Bielefeld beabsichtigt, ihren Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Die in diesem Zusammenhang beim GEWOS-Institut in Auftrag gegebene Wohnbauflächenbedarfsprognose prognostiziert für Bielefeld einen Rückgang der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung von 320.000 im Jahr 2003 auf 315.000 im Jahr 2020. Für den gleichen Zeitraum wird eine Zunahme der für die Beurteilung der Wohnungsnachfrage wichtigeren Größe der Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte von 150.000 auf gut 154.000 prognostiziert. Diese Entwicklung basiert vor allem auf der Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte.
- Seniorenrechtliches Wohnen** Der Bedarf an Alten- und Pflegeheimplätzen ist in Bielefeld durch die vorhandenen Einrichtungen abgedeckt. Zukünftige Angebote werden eher in dezentralen kleineren Seniorenwohnprojekten und pflegerischen Dienstleistungen gesehen als in großen stationären Einrichtungen. Bestandsmaßnahmen und Wohnumfeldoptimierungen sind zusätzlich wichtige Elemente, um altengerechtes Wohnen zu realisieren.
- Stadtbezirke** Stieghorst hat aktuell den niedrigsten strukturellen Wohnungsleerstand vor Jöllenbeck, Dornberg und Sennestadt. Mitte, Stieghorst und Heepen haben weiterhin einen überdurchschnittlich hohen Anteil an ALG II-Bedarfsgemeinschaften. Fast ein Viertel der rund 400 fertig gestellten Einfamilienhäuser entsteht weiterhin in Heepen. Die meisten Geschosswohnungen sind 2007 in Dornberg und Mitte entstanden.
- Diese Beispiele verdeutlichen die unterschiedlichen Strukturen mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte in den einzelnen Stadtbezirken.
- Bautätigkeit** Der Wohnungsbau in NRW ist weiter eingebrochen: 45.000 WE werden 2007 fertig gestellt, nur noch 38.600 WE genehmigt. Das entspricht etwa dem Niveau vor zwanzig Jahren. In Bielefeld ist die Wohnungsbautätigkeit ebenfalls weiter rückläufig (Fertigstellungen: -5%). Fast 30% weniger genehmigte WE verstärken diesen Trend. Im Vergleich zu anderen Großstädten aus NRW stellt sich die Bautätigkeit in Bielefeld trotz rückläufiger Zahlen noch relativ positiv dar.
- Die Wohnungsbautätigkeit sowie die genehmigten Wohneinheiten verteilen sich 2007 ausgewogen auf den Eigenheim- und den Geschosswohnungsbereich.
- Über die Hälfte der fertig gestellten Wohneinheiten (542) sind 2007 öffentlich gefördert, 388 WE sind frei finanziert.

Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen ist mit rund 14.500 WE dabei weiter rückläufig. Auch 2007 konnte die Zahl der geförderten Wohneinheiten im Mietwohnungsbau die wegfallenden Bindungen im Bestand nicht annähernd kompensieren. Der gesamte Wohnungsbestand in Bielefeld ist 2007 auf 158.622 angewachsen. Rund 22.000 WE bzw. 14% des Bestandes sind energetisch optimiert. Die strukturelle Leerstandsquote liegt mit 1,2% vom Gesamtbestand im unproblematischen Bereich.

- Monetäre Faktoren** Löhne und Gehälter haben 2007/2008 brutto wie netto spürbar zugenommen, die Sparquote steigt auf über 11%. Die Wohnkosten sind aufgrund von steigenden Energiekosten stärker gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Die durchschnittlichen Baukosten für Wohngebäude haben 2007/2008 spürbar zugenommen. Die Hypothekenzinsen sind bis zum Sommer 2008 auf über 5% angestiegen. Mit der globalen Finanzmarktkrise dürften voraussichtlich niedrigere Hypothekenzinssätze einher gehen.
- Soziale Faktoren** Die Zahl der bei der Stadt Bielefeld gemeldeten Wohnungsnotstandsfälle ist 2007 um 10% gestiegen, ebenso wie die Zahl der von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalte. Der Versorgungsgrad mit Sozialwohnungen liegt dabei - nur leicht rückläufig - bei 47,8%. Annähernd 11% aller Bielefelder bzw. rund 37.300 Personen erhalten Arbeitslosengeld II. Die Anteile entsprechender Bedarfsgemeinschaften schwanken in den einzelnen Stadtbezirken zwischen 6 und 14%. In Mitte, Stieghorst und Heepen finden sich die höchsten Anteile. Der neu eingeführte Klimabonus im Bereich der Kosten der Unterkunft belohnt Hauseigentümer, die ihren Wohnungsbestand energetisch sanieren und erschließt ALG II-Empfängern neue Marktsegmente. Die Arbeitslosenquote ist seit Umsetzung der Arbeitsmarktreformen in Bielefeld von 16,8% auf 9,5% gefallen.
- Mieten** Die Steigerungsrate der Nettomieten liegt 2007/2008 in NRW, wie schon in den Vorjahren, deutlich unter der Steigerungsrate der Lebenshaltungskosten. Aufgrund stark gestiegener Energiepreise sind die Wohnkosten insgesamt jedoch stärker gestiegen als die allgemeinen Kosten der Lebenshaltung. Die Internet- und Zeitungsanalyse der Mietwohnungsanzeigen für Bielefeld 2007/2008 dokumentiert ein umfassendes Angebot in sämtlichen Marktsegmenten sowie ein insgesamt rückläufiges Mietniveau. Die Mietspiegelmieten in Bielefeld insgesamt liegen im Vergleich zu anderen Großstädten in NRW im unteren Mittelfeld.

**Grundstücksmarkt** Die Gesamtanzahl der Kauffälle ist 2007 gegenüber dem Vorjahr um 9% gestiegen. Das aktuelle Ergebnis liegt bei 2.684 Kauffällen, der Geldumsatz bei insgesamt 709 Mio. €. Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau hat 2007 wieder deutlich zugenommen (+ 28%). Der Geldumsatz ist parallel um 29% gestiegen. Die Quadratmeterpreise liegen 2% höher als im Vorjahr. Im Vergleich zu anderen Großstädten in NRW hat Bielefeld weiterhin ein günstiges Preisniveau. Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist 2007 gegenüber dem Vorjahr um 43% angewachsen. Der Bereich der Eigentumswohnungen stellt sich 2007 ebenfalls positiver dar: Kauffälle + 8%, Geldumsatz + 10%. Aufgrund der vielfältigen und umfangreichen Ausweisung von Baulandflächen gibt es z. Z. in Bielefeld ein attraktives Grundstücksangebot für Bauwillige.

**Expertenkreis** Der Expertenkreis bestätigt die zentralen Aussagen des Wohnungsmarktberichtes 2008 und thematisiert darüber hinaus die rückläufige Neubautätigkeit, den energetisch optimierten Wohnungsbestand, das urbane Wohnen sowie die Wohnstandortvermarktung:

- Gerade im Einfamilienhaussektor wird die Neubautätigkeit in den kommenden Jahren nicht zuletzt durch die globale Finanzmarktkrise stark zurück gehen.
- Bei Mietobjekten mit vier bis sechs Wohneinheiten wird die zukünftige Neubautätigkeit positiver eingeschätzt als bei größeren Objekten, da diese Immobilien als Anlageform für mittelständische Investoren wieder attraktiver werden.
- Der errechnete Anteil von 14% energetisch optimierter Wohneinheiten am gesamten Wohnungsbestand wird als realistisch eingeschätzt. Gleichzeitig zeigt dieser Wert den Bedarf bei vielen Häusern auf, die noch nicht oder nur unzureichend energetisch saniert sind.
- Bestandsobjekte in attraktiven innerstädtischen Wohnlagen werden weiterhin stark nachgefragt.
- Wohnraum und Wohnquartiere sollten zukünftig emotionalisierter vermarktet werden. Wohnquartiere wie Wohnungsunternehmen brauchen ein klares Profil, mit dem sich die Bewohnerinnen und Bewohner identifizieren können, um attraktiv und zukunftsfähig zu sein.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Anlage**  
**Wohnungsmarktbericht 2008**