

Amt, Datum, Telefon

600 Bauamt, 17.12.2009, 51- 2748

Drucksachen-Nr.

0244/2009-2014

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	19.01.2010	öffentlich
Migrationsrat	27.01.2010	öffentlich
Sozial- und Gesundheitsausschuss	02.02.2010	öffentlich
Seniorenrat	17.02.2010	öffentlich
Beirat für Behindertenfragen	24.02.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Vorstellung des Wohnungsmarktberichtes 2009

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

Sachverhalt:

Der Stadtentwicklungsausschuss, der Beirat für Behindertenfragen, der Sozial- und Gesundheitsausschuss, der Seniorenrat und der Migrationsrat nehmen die Vorlage zur Kenntnis.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Aktuelle Trends und Entwicklungen am Bielefelder Wohnungsmarkt

Am Bielefelder Wohnungsmarkt sind die Folgen der globalen Finanzmarktkrise bisher nur indirekt zu sehen. Es werden deutlich weniger Immobilien am Markt angeboten. Viele verkaufswillige Hauseigentümer warten im Moment ab, Kaufinteressenten freuen sich dagegen über das sehr niedrige Zinsniveau.

Die Stadt Bielefeld veröffentlicht zum neunten Mal in Folge einen umfassenden Wohnungsmarktbericht, der aktuelle Informationen zur Entwicklung der verschiedenen Teilmärkte bietet und somit eine weitestgehende Markttransparenz für alle Akteure möglich macht.

Im Wohnungsmarktbericht 2009 werden neben dem diesjährigen Schwerpunktthema „Wohnsituation von Familien mit Kindern“ erneut die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Stadtbezirken anhand von z. T. neuen Kennzahlen dokumentiert. Der Wohnungsbestand einschließlich der energetischen Sanierungen wird auf Grund der rückläufigen Neubautätigkeit differenzierter abgebildet.

Bielefeld ist eine von rund 30 Städten aus NRW, die den lokalen Wohnungsmarkt regelmäßig dokumentieren und ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der Wfa vertreten.

Die Wohnungsmarktbeobachtung basiert auf dem politischen Auftrag, Bedarfsanalysen für weitere wohnungspolitische Entscheidungen zu erstellen und richtet sich mit seinen umfassenden Informationen vor allem an kommunale Entscheidungsträger, potentielle Investoren, Architekten und Stadtplaner, Wohnungsunternehmen, Eigentümer- und Mieterverbände sowie die verschiedenen Fachdezernate innerhalb der Stadtverwaltung.

Die im Wohnungsmarktbericht 2009 veröffentlichten Zahlen beziehen sich weitgehend auf den Stichtag 31.12.2008.

Vor der Veröffentlichung wurde der Bericht in einem Expertenkreis diskutiert, in dem die Wohnungswirtschaft, die Kreditwirtschaft, der Immobilienverband Deutschland, der Mieterbund OWL sowie Haus und Grund vertreten sind.

Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl in Bielefeld ist weiter rückläufig und liegt 2008 lt. Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen IT.NRW bei 323.600. Die aktuelle Prognose von IT.NRW weist rund 317.000 Einwohner/innen für 2020 und 310.000 für 2030 aus. Es ziehen weniger Menschen ins Umland. 2008 sind 18% weniger in die angrenzenden Kommunen gezogen als im langfristigen Mittel.

Wohnsituation von Familien mit Kindern

Die höchsten prozentualen Anteile von Haushalten mit Kindern haben die Stadtbezirke Heepen, Jöllenbeck und Senne. Absolut gesehen leben die meisten Haushalte mit Kindern im Stadtbezirk Mitte, der aber gleichzeitig den geringsten Anteil an entsprechenden Haushalten aufweist. Die Wohnsituation von Familien mit Kindern ist sehr unterschiedlich und in erster Linie abhängig von deren Einkommenssituation. Ziel der kommunalen Wohnungspolitik ist - insbesondere für Familien - bezahlbaren und qualitätvollen Wohnraum im Eigentum wie im Mietbereich anbieten zu können. Im Rahmen der Förderung des Mietwohnungsbaus in Bielefeld wird auf Bauherren und Investoren eingewirkt, familiengerechte Wohnformen zu realisieren.

Stadtbezirke

Der Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit liegt auch 2008 im Stadtbezirk Heepen. Fast jedes dritte neue Einfamilienhaus und jede vierte Neubaugeschosswohnung entsteht hier. Stieghorst und Jöllenbeck haben weiterhin den niedrigsten strukturellen Wohnungsleerstand vor Dornberg und Sennestadt. Mitte, Gadderbaum und Schildesche haben die höchsten Anteile an Singlehaushalten. Diese Beispiele verdeutlichen die unterschiedlichen Strukturen mit den entsprechenden Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in den einzelnen Stadtbezirken.

Bautätigkeit

Der Wohnungsbau in NRW ist weiter eingebrochen: nur noch 35.700 WE werden 2008 fertig gestellt, nur noch 34.500 WE genehmigt. Das entspricht einer Halbierung der Wohnungsbautätigkeit innerhalb von 10 Jahren. In Bielefeld ist der Rückgang etwas weniger dramatisch: 11% weniger Fertigstellungen, 7% mehr Genehmigungen als 2007. Im Vergleich zu anderen Großstädten in NRW stellt sich die Bautätigkeit in Bielefeld trotz rückläufiger Zahlen noch relativ positiv dar. 2008 werden mehr Geschosswohnungen fertig gestellt und genehmigt als Ein- und Zweifamilienhäuser.

Über die Hälfte der fertig gestellten Wohneinheiten (417) sind 2008 frei finanziert, 386 WE sind öffentlich gefördert.

Wohnungsbestand

Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen ist mit rund 14.000 WE dabei weiter rückläufig. Auch 2008 konnte die Zahl der neu geförderten Wohneinheiten im Mietwohnungsbau die wegfallenden Bindungen im Bestand nicht annähernd kompensieren. Der gesamte Wohnungsbestand in Bielefeld ist 2008 auf 159.265 angewachsen. Es werden aktuell rund 20% weniger Immobilienangebote inseriert.

Rund 24.200 WE bzw. 15% des Bestandes sind energetisch optimiert. Die strukturelle Leerstandsquote liegt mit 1,3% vom Gesamtbestand im unproblematischen Bereich.

Monetäre Faktoren

Löhne und Gehälter sind 2008 brutto wie netto noch leicht gestiegen. 2009 haben sie auf Grund der Finanzkrise spürbar abgenommen. Die Sparquote steigt 2008/2009 auf 11,5%.

Die durchschnittlichen Baukosten für Wohngebäude haben 2008/2009 erneut spürbar zugenommen. Die Hypothekenzinsen sind bis zum Sommer 2009 auf Grund der globalen Finanzmarktkrise deutlich gefallen.

Soziale Faktoren

Die Zahl der von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalte ist 2008 leicht gestiegen. Trotzdem kann im überwiegenden Teil der Fälle die Wohnungslosigkeit verhindert werden. Nur 14 Haushalte müssen vorübergehend eine städtische Unterkunft für Wohnungslose in Anspruch nehmen. Der Versorgungsgrad mit Sozialwohnungen liegt insgesamt mit 53% über dem Vorjahresniveau.

10,9% aller Bielefelder bzw. rund 35.600 Personen erhalten Arbeitslosengeld II. Die Anteile entsprechender Bedarfsgemeinschaften schwanken in den einzelnen Stadtbezirken zwischen 5,4 und 13,6%. In Mitte, Stieghorst und Heepen finden sich die höchsten Anteile.

Der Klimabonus im Bereich der Kosten der Unterkunft belohnt Hauseigentümer, die ihren Wohnungsbestand energetisch sanieren und erschließt ALG II-Empfängern neue Marktsegmente.

Die Arbeitslosenquote ist auch in Bielefeld auf Grund der Krise von gut 9% Ende 2008 auf über 11% Mitte 2009 gestiegen.

Mieten

Die Steigerungsrate der Nettomieten liegt 2008 in NRW, wie schon in den Vorjahren, deutlich unter der Steigerungsrate der Lebenshaltungskosten. Die Wohnkosten insgesamt haben 2008 auf Grund der starken Energiepreissteigerungen um 3,2% zugenommen und stagnieren 2009 annähernd auf diesem Niveau.

Die Internet- und Zeitungsanalyse der Mietwohnungsanzeigen für Bielefeld 2008/2009 dokumentiert ein umfassendes Angebot in sämtlichen Marktsegmenten sowie ein insgesamt stabiles Mietniveau.

Grundstücksmarkt

Die Gesamtanzahl der Kauffälle ist 2008 gegenüber dem Vorjahr um 2% gestiegen. Das aktuelle Ergebnis liegt bei 2.746 Kauffällen, der Geldumsatz ist mit insgesamt 464 Mio. € deutlich rückläufig. Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau hat 2008 um 14% zugenommen. Der Geldumsatz ist ebenfalls gestiegen. Die Quadratmeterpreise liegen 4% niedriger als im Vorjahr. Im Vergleich zu anderen Großstädten in NRW hat Bielefeld weiterhin ein günstiges Preisniveau.

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist 2008 nach dem starken Anstieg im Vorjahr (2007: +43%) um 5% gefallen. Der Bereich der Eigentumswohnungen stellt sich 2008 erneut positiver dar: Kauffälle + 18%, Geldumsatz + 20%, Preise etwa auf Vorjahresniveau.

In diversen Baugebieten gibt es z. Zt. in Bielefeld insgesamt über 300 attraktive Grundstücksangebote für Bauwillige.

Expertenkreis

Der Expertenkreis bestätigt die zentralen Aussagen des Wohnungsmarktberichtes 2009 und thematisiert darüber hinaus:

- Insgesamt ist am Immobilienmarkt eine große Entspannung zu beobachten. Viele Eigentümer und Interessenten sind durch die Wirtschaftskrise verunsichert und warten zunächst ab.
- Im Einfamilienhaussektor wird die Neubautätigkeit in den kommenden Jahren weiter zurück gehen.
- Der Kauf von Gebrauchtimmobilien, die z. Zt. weniger angeboten werden, ist besonders für Familien eine Alternative zum Neubau.
- Es gibt eine steigende Nachfrage nach innerstädtischen Objekten, insbesondere bei guter Ausstattung und Anbindung an den ÖPNV.
- Eigentumswohnungen werden als Wohnmodell wieder stärker akzeptiert und nachgefragt.
- Das Angebot zum Verkauf von Mehrfamilienhäusern am Markt ist geringer geworden.
- Die seiner Zeit von vielen Akteuren und Kommunen geäußerten Befürchtungen bei Verkäufen größerer Mietwohnungsbestände an internationale Finanzinvestoren (Beispiel: LEG) sind z. T. bereits eingetreten.
- Die Mietobergrenze im Rahmen der Kosten der Unterkunft sollte einer Dynamisierung unterliegen.
- In Preisverhandlungen beim Immobilienkauf spielt heute oft der energetische Zustand der Immobilie eine wesentliche Rolle.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage:

Wohnungsmarktbericht 2009