

# Bielefeld

Wohnungsmarktbericht  
2009

Bauamt



## Wohnen und Wohlfühlen

Jung und Alt, Singles und Paare, kleine und große Familien – sprechen Sie mit dem größten Wohnungsunternehmen der Region über Ihre Wohnwünsche. Wir engagieren uns seit 60 Jahren beim Planen, Bauen, Sanieren, dem Verkauf bauträgerfreier Grundstücke und Eigentumsmaßnahmen.

Unser Bestand von über 12.000 Wohnungen bietet lebenswerten, bezahlbaren Wohnraum mit zahlreichen Dienstleistungen rund ums Wohnen:

- 1 – 6 Zimmer-Wohnungen
- Sicherheit (Rauchmelder, Einbruch-Prävention usw.)
- Wohnen mit Versorgungssicherheit (Bielefelder Modell)
- Winterdienst, teilweise Hausmeister und Hausreinigung
- günstigen Multimedia-Anschluss (TV, Internet, ggf. Telefon)
- preiswertes Mieterticket für Bus und Bahn
- Smart Home
- kundenfreundliche Öffnungszeiten
- 24-Std.-Notdienst
- Energieausweis

Wir informieren Sie gern:  
Telefon 05 21 · 88 09-01

[www.bgw-bielefeld.de](http://www.bgw-bielefeld.de)



**BGW** Raum für die Zukunft

## Inhalt

<b>Impressum</b>	<b>2</b>
<b>Vorwort</b>	<b>3</b>
<b>Bielefeld auf einen Blick</b>	<b>5</b>
<b>1 Zusammenfassung</b>	<b>6</b>
<b>2 Masterplan Wohnen</b>	<b>8</b>
<b>3 Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
3.1 Bevölkerungsentwicklung	9
3.2 Stadt - Umland - Wanderung	10
<b>3.3 Schwerpunktthema -         Wohnsituation von Familien mit Kindern</b>	<b>12</b>
3.4 Barrierefreies und rollstuhlgerechtes Wohnen	15
3.5 Wohnungsmarktbeobachtung in den Stadtbezirken	17
<b>4 Wohnungsangebot</b>	<b>29</b>
4.1 Die aktuelle Lage am Wohnungsmarkt	29
<b>4.2 Bautätigkeit</b>	<b>30</b>
4.2.1 Geschosswohnungsbau / Eigenheime	32
4.2.2 Frei finanzierter Wohnungsbau	34
4.2.3 Geförderter Wohnungsbau	34
4.2.4 Eigenheime	37
4.2.5 Eigentumswohnungen	39
<b>4.3 Wohnungsbestand</b>	<b>41</b>
4.3.1 Immobilienmarkt	42
4.3.2 Energetisch optimierter Wohnungsbestand	43
4.3.3 Leerstand von Wohnungen	44
<b>5 Wohnungsnachfrage</b>	<b>46</b>
5.1 Einkommensentwicklung	46
5.2 Preis- und Zinsentwicklung	47
5.3 Wohnungssuchende Haushalte	49
5.3.1 Klimabonus im Rahmen der Kosten der Unterkunft	51
<b>6 Mieten / Nebenkosten</b>	<b>53</b>
6.1 Internet- und Zeitungsanalyse	55
6.2 Probleme am Mietwohnungsmarkt	57
<b>7 Grundstücksmarkt</b>	<b>58</b>
7.1 Kauffälle	58
7.2 Bodenrichtwerte	59
7.3 Aktuelle Wohnbauflächen für Eigenheime	62
<b>8 Expertenkreis</b>	<b>63</b>
<b>Anhang</b>	<b>65</b>
Verzeichnis der Abbildungen	70
Verzeichnis der Tabellen	72

## Impressum

### Herausgeber

Stadt Bielefeld  
Bauamt  
Kavalleriestr. 17  
33602 Bielefeld

### Redaktion, Gestaltung, Titelfoto

Jens Hagedorn  
Tel.: 0521 / 51-2748  
Fax: 0521 / 51-3192  
E-Mail: jens.hagedorn@bielefeld.de

Auflage: 600  
Bielefeld, November 2009

Bielefeld ist eine von rund 30 Städten aus NRW, die den lokalen Wohnungsmarkt regelmäßig dokumentieren und ist im Initiativkreis 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. Das Ergebnis der Diskussion ist in Kapitel 8 (S. 62) zusammengefasst.

Der Farbdruck des Berichts wurde durch die freundliche Unterstützung der Unternehmen und Verbände, die sich im Bericht präsentieren, ermöglicht.

Das Titelfoto zeigt zwei Gebäude im Neubaugebiet am Heisenbergweg der Architekten Pappert + Weichynik und Klaus Beck.

## Vorwort

Am Bielefelder Wohnungsmarkt sind die Folgen der globalen Finanzmarktkrise glücklicherweise 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.

Bielefeld veröffentlicht auch in diesem Jahr 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 haben wir 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.

Im Rahmen des Masterplans Wohnen als wohnungspolitisches Netzwerk wurden auch in diesem Jahr verschiedene Aktivitäten zu wichtigen Wohnungsthemen durchgeführt. Die große Resonanz lässt darauf schließen, dass die weitere Verbesserung der Qualitäten des Wohnstandortes Bielefeld sehr vielen Menschen in unserer Stadt am Herzen liegt.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine interessante Lektüre.



Gregor Moss  
Beigeordneter  
Dezernat Bauen / Planen

Wir sind Bielefelder  
und wohnen  
gern in der Scholle



weil immer einer da ist,  
der auf uns aufpasst.

*Ewan und Kyle McLachlan*

Aktuelle  
Wohnungsangebote  
unter  
[www.freie-scholle.de](http://www.freie-scholle.de)



Sicher wohnen  
ein Leben lang



## Bielefeld auf einen Blick

**Tab. 1 Wohnungsmarktbeobachtung in Bielefeld**

Ausgewählte Daten und Trends	2004	2005	2006	2007	2008	
Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung	328.012	326.925	325.846	324.912	323.615	↘
Wohnungsbestand	156.194	157.053	157.837	158.622	159.265	↗
Bestand geförderter Wohneinheiten (Miete + Eigentum)	19.175	18.492	17.719	16.844	16.634	↘
Baufertigstellungen <sup>1</sup> (WE) davon: Ein- und Zweifamilienhäuser (WE)	1.189 770	906 431	825 482	904 <sup>2</sup> 411	803 325	↗ ↘
Baugenehmigungen <sup>1</sup> (WE) davon: Ein- und Zweifamilienhäuser (WE)	1.221 589	1.120 526	954 471	669 294	717 253	↗ ↘
Wohnungsbauförderung (WE) davon: Eigentumsmaßnahmen (WE)	488 345	536 283	353 237	340 212	461 262	↗ ↗
Fertiggestellte Wohnungen (je 1.000 Einwohner)	3,6	2,8	2,5	2,8	2,5	↘

IT.NRW, Stadt Bielefeld, Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen, Bauamt

**Tab. 2 Bielefeld 2008 im Städtevergleich**

Ausgewählte Strukturdaten	Fläche in km <sup>2</sup>	Einwohner		Arbeitslosenquote <sup>3</sup> (%)	Wohneinheiten (WE)				
		je km <sup>2</sup>	am Ort der Hauptwohnung		Bestand	öff. gef. <sup>4</sup>	fertig gestellt		
							absolut	je 1.000 Ewo	
Aachen	161	1.610	259.269	9,0	128.836	128	548	2,1	↗
<b>Bielefeld</b>	<b>258</b>	<b>1.254</b>	<b>323.615</b>	<b>11,0</b>	<b>159.265</b>	<b>461</b>	<b>803</b>	<b>2,5</b>	<b>↘</b>
Bochum	145	2.611	378.596	10,7	192.213	73	424	1,1	→
Bonn	141	2.255	317.949	7,7	160.167	225	972	3,0	→
Gelsenkirchen	105	2.496	262.063	15,3	142.175	185	172	0,7	→
Mönchengladbach	170	1.523	258.848	12,6	127.259	174	498	1,9	↗
Münster	303	904	273.875	6,9	141.731	322	1.274	4,7	↘
Wuppertal	168	2.103	353.308	12,7	192.782	101	309	0,9	↘

IT.NRW; Bundesagentur für Arbeit; Wfa; eigene Berechnungen

<sup>1</sup> Bei den Baufertigstellungs- und Baugenehmigungszahlen der Stadt Bielefeld ergeben sich Differenzen zu den entsprechenden Statistiken des IT.NRW auf Grund von unterschiedlichen Meldefristen.

<sup>2</sup> Korrigierte Werte für 2007

<sup>3</sup> Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen. Stand: Juli 2009

<sup>4</sup> Anzahl der bewilligten öffentlich geförderten Wohneinheiten in sämtlichen Kategorien (Neubau + Bestand, ohne Wohnheimplätze, Wfa).

# 1 Zusammenfassung

- Bevölkerungs-entwicklung** 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.

## Soziale Faktoren

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.

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.

## Mieten

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

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.

## Grundstücksmarkt

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. T. in Bielefeld insgesamt über 300 attraktive Grundstücksangebote für Bauwillige.

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

## Expertenkreis

- 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. T. 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.

## 2 Masterplan Wohnen

Der Masterplan Wohnen<sup>5</sup> ist in Bielefeld als kooperativer Prozess angelegt, in dem sich mehr als 50 Wohnungsmarktakteure engagieren. In diesem Zusammenhang werden private und öffentliche Aktivitäten mit dem gemeinsamen Ziel gebündelt, den Wohnungsmarkt in Bielefeld auf die Herausforderungen der Zukunft auszurichten.

Abb. 1 Prozessübersicht Masterplan Wohnen



### Forum Masterplan Wohnen

Im Herbst 2007 wird das „Forum Masterplan Wohnen“ als Plattform für das wohnungspolitische Netzwerk ins Leben gerufen, das in der ersten Phase des Masterplans Wohnen entstanden ist. In dem zweimal jährlich stattfindenden Forum diskutieren die Bielefelder Wohnungsmarktakteure aktuelle Fragen rund um das Thema Wohnen.

Im Rahmen des I. Forums Masterplan Wohnen werden im Herbst 2007 die o. g. wohnungspolitischen Leitlinien abgestimmt. Das II. Forum Masterplan Wohnen im Frühjahr 2008 in Sennestadt hat das Thema „Wohnen und Klimaschutz“. Das III. Forum Masterplan Wohnen in einem umgenutzten Kirchengebäude im Wohnquartier vor Ort im Herbst 2008 beschäftigt sich mit der Entwicklung innerstädtischer Wohnquartiere. „Vision & Wirklichkeit“ ist das Thema des IV. Forums im Frühjahr 2009, bei dem an konkreten Beispielen die praktische Umsetzung von verschiedenen Aspekten des Masterplans Wohnen diskutiert wird. Das V. Forum Masterplan Wohnen mit dem Titel „Neue (alte) Wohnformen“ findet im Herbst 2009 vor Ort bei den Bielefelder Beginenhöfen statt und thematisiert gemeinschaftliche Wohnprojekte.

### Umsetzung - AG Masterplan Wohnen Konkret

Neben einzelnen Wohnprojekten, in die Ideen aus dem Masterplan Wohnen eingeflossen sind, werden durch die Verwaltung „Qualitätskriterien für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau“ auf Basis der Masterplan-Ergebnisse definiert, die im Sommer 2008 von den Fachausschüssen und entsprechenden Beiräten des Rates der Stadt Bielefeld einstimmig verabschiedet werden.

Im Herbst 2009 wird eine neue AG Masterplan Wohnen Konkret initiiert, in deren Rahmen konkrete Aspekte der Bauleitplanung, des Umweltschutzes und des Stadtumbaus vor dem Hintergrund der Erkenntnisse des Masterplans Wohnen thematisiert werden.

<sup>5</sup> s. [www.bielefeld.de/de/pbw/muw/mumw/](http://www.bielefeld.de/de/pbw/muw/mumw/)

<sup>6</sup> Die Leitlinien berücksichtigen auch die Ergebnisse der Projektgruppe „Räume der Zukunft“ aus dem Jahr 2006, in der unter Federführung der Demographiebeauftragten Vorstellungen für eine zukünftige Quartiers- und Stadtteilentwicklungen entwickelt worden sind.

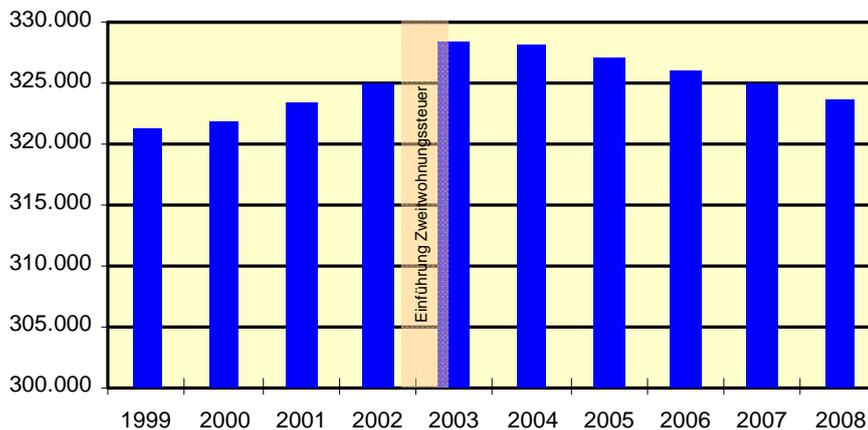
## 3 Rahmenbedingungen

### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl ist in Bielefeld weiter deutlich rückläufig. Ende 2008 sind laut Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) noch 323.615 Personen mit Hauptwohnsitz in Bielefeld gemeldet, 1.300 weniger als ein Jahr zuvor bzw. fast 4.800 weniger als vor fünf Jahren. Dieser Trend setzt sich auch 2009 fort.

Weiter  
abnehmende  
Bevölkerungszahl

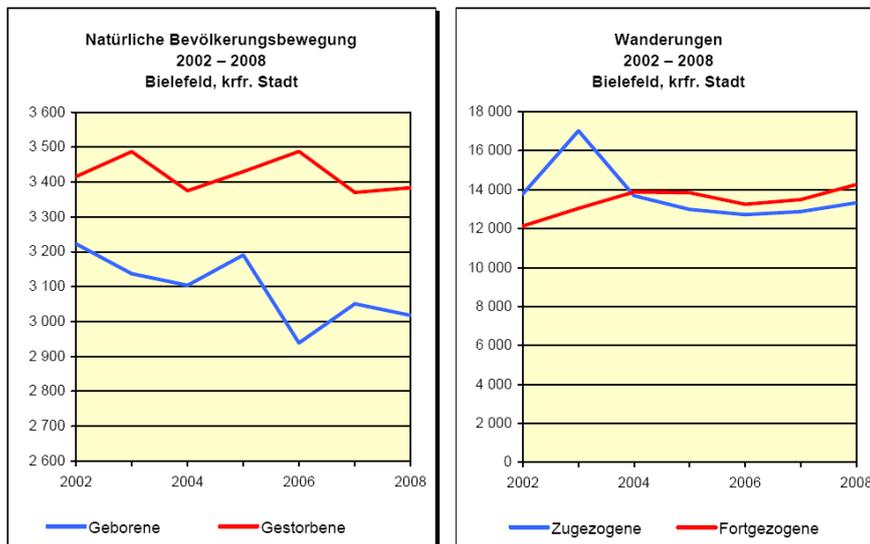
Abb. 2 Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Bielefeld 1999 – 2008



Stadt Bielefeld, Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

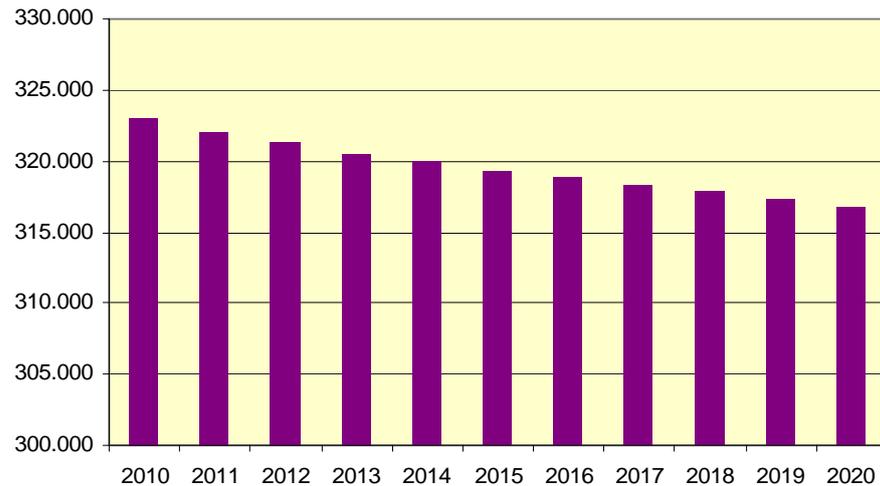
Das Geburtendefizit in Bielefeld liegt 2008 laut IT.NRW bei 366, die Wanderungsverluste bei 937 Personen. In den Jahren 2005 bis 2008 lag das durchschnittliche Geburtendefizit bei 368 p.a. und die durchschnittlichen Wanderungsverluste für Bielefeld bei 735 p.a..

Abb. 3 Natürlicher Bevölkerungsbewegungen, Abb. 4 Wanderungen 2002 - 2008



IT.NRW, Landesdatenbank, Stand: 21.08.2009

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW prognostiziert für Bielefeld in den nächsten Jahren einen weiteren Rückgang der Bevölkerungszahlen. Danach sollen 2020 weniger als 317.000 Menschen in Bielefeld leben und bis 2030 wird die Bevölkerungszahl auf unter 310.000 vorausberechnet.

**Abb. 5 IT.NRW Bevölkerungsprognose für Bielefeld 2010 - 2020**

Daten: IT.NRW 2009, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

### Prognostizierter Rückgang der Bevölkerungszahlen

Inwieweit sich diese Entwicklung auch in der - für den Wohnungsmarkt wichtigeren - Zahl der Haushalte niederschlägt, bleibt abzuwarten. Die fortschreitende Verkleinerung der Haushalte (steigende Zahl von Single-Haushalten älterer und jüngerer Einwohner/innen, alleinerziehende Elternteile usw.) sowie eine steigende Lebenserwartung und damit längere Wohnungsbelegung wird diesen Trend auf Dauer nicht umfassend kompensieren können.

Unabhängig vom Rückgang der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen macht die demografische Alterung der Gesellschaft umfangreiche Wohnraumanpassungen im Bestand notwendig und schafft einen zunehmenden Markt für wohnbegleitende Dienstleistungen. Zusätzlich ergeben sich grundlegende Anpassungsaufgaben und umfassende strukturelle Veränderungen für den Abbau von Barrieren in Wohnquartieren.

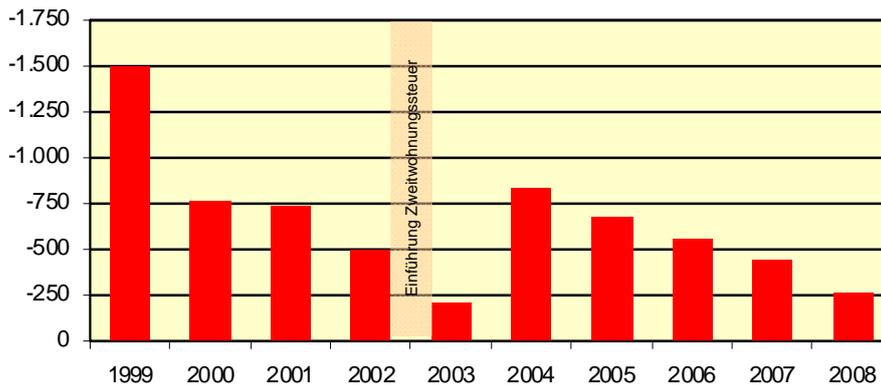
Der Rückgang der Einwohnerzahl sowie der mit einer zeitlichen Verzögerung einsetzende Rückgang der Zahl der Haushalte darf nicht zu dem Trugschluss führen, dass damit Wohnungsneubau nicht mehr erforderlich sei. Qualitativ hochwertiger Wohnungsneubau ist auch in Zeiten entspannter Wohnungsmärkte erforderlich, um den Wohnungsmarkt weiter zu entwickeln und ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot bereitzustellen. Der Neubau von Wohnungen auf der einen Seite wird allerdings in Zeiten rückläufiger Haushaltszahlen zum Abriss nicht mehr marktgängiger Wohnungsbestände auf der anderen Seite führen.

## 3.2 Stadt - Umland - Wanderung

Die Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und den angrenzenden Kommunen haben sich sehr positiv entwickelt. Der negative Wanderungssaldo mit den angrenzenden Kommunen liegt 2008 bei nur noch 268 Personen und hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um 40% reduziert. In den letzten fünf Jahren hat dieser Wert um rund 67% abgenommen, gegenüber 1999 liegt der Rückgang bei 82%.

Der Trend „Zurück in die Stadt“ scheint sich in Bielefeld zu etablieren.

**Abb. 6 Wanderungssaldo zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 1999 – 2008<sup>7</sup>**



Daten: IT.NRW, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

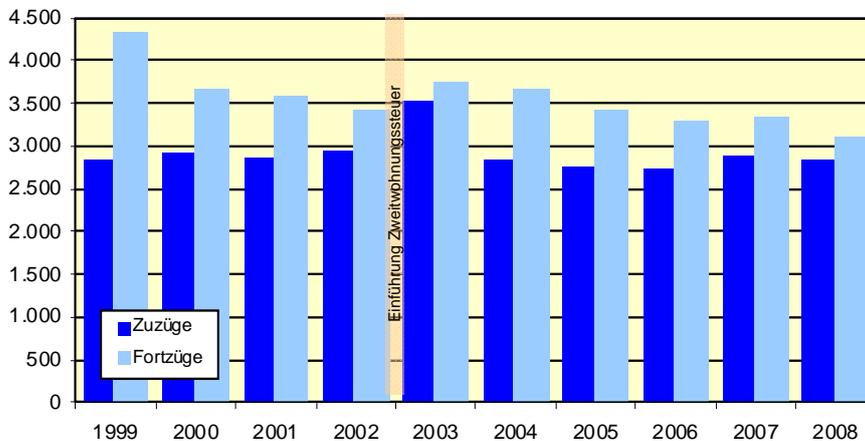
**Geringe Wanderungsverluste an das Umland**

Die Zahl der Fortzüge in das Umland ist 2008 um 7%, die Zahl der Zuzüge aus den angrenzenden Kommunen um 2% gefallen.

2.839 Menschen sind 2008 aus den angrenzenden Kommunen nach Bielefeld gezogen. Diese Zahl entspricht annähernd dem langjährigen Mittelwert (2.819) der Jahre 1994 - 2007.

Umgekehrt sind 3.107 Personen 2008 von Bielefeld in die angrenzenden Städte und Gemeinden umgezogen. Das sind 18% weniger als im langjährigen Mittel (1994 - 2007: im Schnitt 3.785 p.a.).

**Abb. 7 Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 1999 – 2008**



Daten: IT.NRW, Grafik: Stadt Bielefeld Bauamt

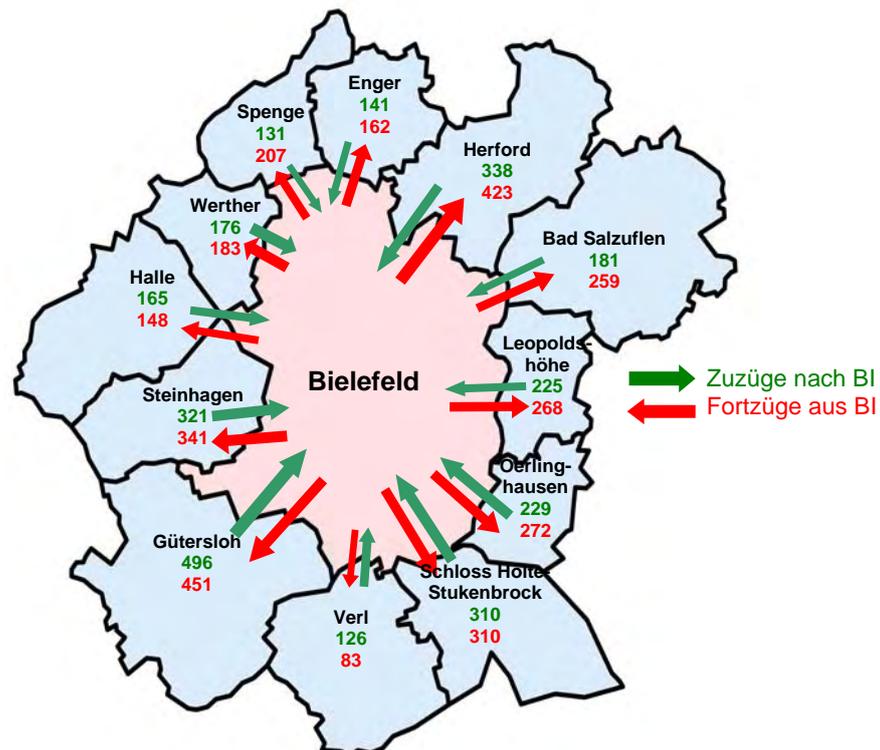
Die größten negativen Wanderungssalden hat Bielefeld 2008 (s. S. 12 Abb. 8) gegenüber Herford (-85), Bad Salzuflen (-78), Spenge (-76) sowie Leopoldshöhe und Oerlinghausen (je -43).

Wanderungsgewinne aus dem Bereich der angrenzenden Gemeinden gibt es 2008 aus Gütersloh (+45), Verl (+43) und Halle (+17).

Tabelle 12 im Anhang zeigt eine komplette Übersicht der Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und den angrenzenden Gemeinden von 1999 bis 2008.

<sup>7</sup> Der niedrige Wert im Jahr 2003 basiert primär auf der Einführung der Zweitwohnungssteuer.

Abb. 8 Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2008



Daten: IT.NRW, Kartografie: Stadt Bielefeld, Vermessungs- und Katasteramt, Grafik: Bauamt

### 3.3 Schwerpunktthema -

#### Wohnsituation von Familien mit Kindern

Die Familie hat nach wie vor eine hohe Wertigkeit im Gefüge unserer Gesellschaftsordnung. Sie gehört für die meisten jungen Menschen fest in die Lebensplanung. Im Konzept „Demographischer Wandel als Chance?“<sup>8</sup> ist die Förderung der Familienfreundlichkeit eines von sechs demographiepolitischen Zielen für Bielefeld.

Die Form der Familie entspricht aber immer seltener dem Ideal der bürgerlichen Kleinfamilie. Ein Wandel der Familienstrukturen orientiert sich an dem Rückgang der Haushaltsgrößen, der geringeren Zahl an Eheschließungen, der Zunahme an Scheidungen, der Steigerung der Frauenerwerbsarbeit und einer verkürzten Dauer familiärer Bindungen.

Die damit einhergehende Pluralisierung und Individualisierung der Lebensstile wirkt sich unmittelbar auf den Wohnungsbedarf aus.

War über Jahrzehnte hinweg der Wohnraumbedarf der „Normalfamilie“ klar definiert, ergibt sich nunmehr und künftig noch verstärkt ein wesentlich vielseitigerer Wohnungsbedarf auf Grund der zahlreichen alternativen Lebensformen. Darüber hinaus wird sich der Wohnungsbedarf im Einzelfall auch noch kurzfristiger ändern als bisher.

Laut Familienreport 2009 der Bundesregierung sind aktuell etwa die Hälfte aller Familien in Deutschland Eigentümer des von ihnen selbst bewohnten Wohnraums (52%). 10 Jahre zuvor lag der Anteil noch bei 41%. Ehepaare mit Kindern unter 18 Jahren sind dabei häufiger Wohneigentümer (57%) als vergleichbare Lebensgemeinschaften (32%) und Alleinerziehende (19%).

<sup>8</sup> „Demographischer Wandel als Chance? Das Bielefelder Konzept“, Hrsg.: Stadt Bielefeld, Bielefeld 2006

Die Vielfalt von Familien mit Kindern zeigt sich auch in der unterschiedlichen Nachfrage am Wohnungsmarkt. Viele „klassische“ Kleinfamilien suchen weiterhin das neue oder gebrauchte Einfamilienhaus. Für die meisten alleinerziehenden Haushalte ist das aus finanziellen Gründen oft nicht machbar. Der Anteil der Alleinerziehenden mit einer unterdurchschnittlichen Wohnkaufkraft wird in den nächsten Jahren weiter zunehmen<sup>9</sup>. Die (innere) Stadt mit ihrer vielfältigen Infrastruktur gewinnt als Wohnstandort auch für Familien an Attraktivität zurück.

Auf diese Veränderungen muss das Wohnungsangebot reagieren. Da das tendenziell rückläufige Neubaugeschehen dies nicht zu leisten vermag, sind hier ganz besonders die Anpassungen im Wohnungsbestand von Bedeutung. Neben energetischen Verbesserungen der Gebäudesubstanzen müssen Wohnungsgrundrisse und -ausstattungen so gestaltet werden, dass sie für die unterschiedlichsten Nutzergruppen attraktiv bleiben bzw. werden. Das gilt insbesondere auch für die verschiedenen Familienformen.

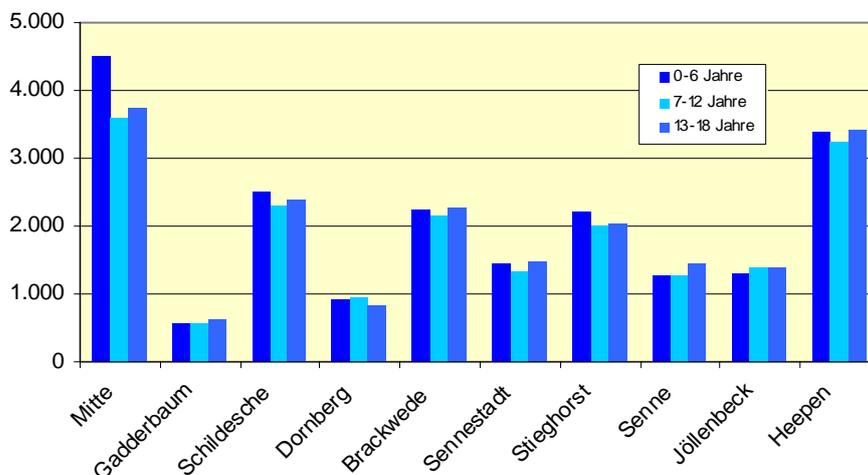
Die durchschnittliche Mietbelastung (berechnet auf Basis der Bruttokaltmiete) von Familien in Deutschland beträgt laut Familienreport 2009 22,4% des Haushaltsnettoeinkommens. Bei einem Fünftel der Alleinerziehenden müssen 40% oder mehr des Haushaltsnettoeinkommens auf die Miete verwendet werden. Insgesamt trifft das auf jede zehnte Familie zu. Unabhängig von der Familienform steigt die durchschnittliche Mietbelastung mit der Anzahl der Kinder.

Die Wohnsituation der Familien mit Kindern in Bielefeld stellt sich sehr differenziert dar. Sie ist von großer Bedeutung für die Entwicklung und die Zukunftschancen der heranwachsenden Kinder. Zur Zeit gibt es ca. 33.000 Haushalte mit Kindern und etwa 130.000 Haushalte ohne Kinder in Bielefeld.

Unter den rund 325.000 Einwohnerinnen und Einwohnern Bielefelds sind rund 60.000 Kinder und Jugendliche bis zu 18 Jahren. Die Altersgruppen von 0 - 6, von 7 - 12 und von 13 - 18 Jahren sind dabei zahlenmäßig in den meisten Stadtbezirken relativ gleich stark vertreten.

Nur im Stadtbezirk Mitte leben deutlich mehr Kleinkinder bis zum Alter von sechs Jahren (4.495) als ältere Kinder (3.580) und Jugendliche (3.732).<sup>10</sup>

**Abb. 9 Anzahl von Kleinkindern, Kindern und Jugendlichen in den Stadtbezirken 2008**



Stadt Bielefeld, Daten: Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen, Grafik: Umweltamt

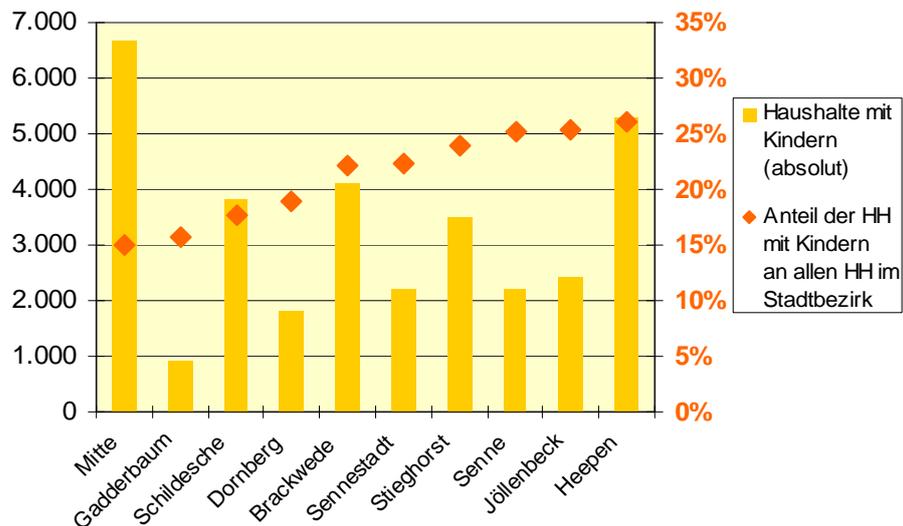
<sup>9</sup> vgl. „Wohntrends 2020“, Studie des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Verfasser: ANALYSE & KONZEPTE, InWIS, 2008

<sup>10</sup> vgl. Fachbeitrag zur Spielflächenbedarfsermittlung, Stadt Bielefeld Umweltamt, März 2009

Die höchsten prozentualen Anteile von Haushalten mit Kindern haben die Stadtbezirke Heepen, Jöllenbeck und Senne, gefolgt von Stieghorst, Sennestadt und Brackwede.

Absolut gesehen leben die meisten Haushalte mit Kindern (6.675) im Stadtbezirk Mitte, der aber gleichzeitig mit nur 15% den geringsten Anteil an entsprechenden Haushalten aufweist. In Heepen leben ca. 5.300 Haushalte mit Kindern gefolgt von Brackwede (4.100), Schildesche (3.800) und Stieghorst (3.500).

Abb. 10 Anzahl u. Anteile der Haushalte mit Kindern in den Stadtbezirken 2008



Stadt Bielefeld, Daten: Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen, Grafik: Bauamt

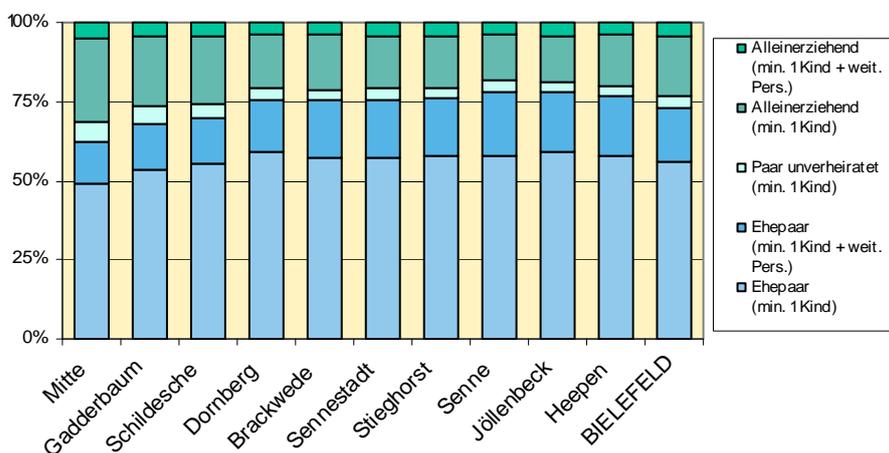
### Jeder vierte Haushalt mit Kindern ist allein erziehend

In Bielefeld ist annähernd jeder vierte Haushalt mit Kind bzw. Kindern allein erziehend. 73% der Eltern sind verheiratet, 4% leben in nichtehelicher Lebensgemeinschaft mit Kind/Kindern.

Im Stadtbezirk Mitte leben mit 32% deutlich mehr allein erziehende Haushalte als in allen anderen Stadtbezirken. In Dornberg, Brackwede, Sennestadt, Stieghorst, Senne, Jöllenbeck und Heepen überwiegen dagegen Ehepaare mit Kindern.

Die Zahl der Ehepaare mit Kind/Kindern und mindestens einer weiteren Person im Haushalt ist in Senne, Jöllenbeck und Heepen mit 19 - 21% deutlich höher als in Mitte, Gadderbaum und Schildesche mit je 14% der Haushalte mit Kind/Kindern.

Abb. 11 Prozentanteile der verschiedenen Familienkategorien an den Haushalten mit Kindern in den Stadtbezirken 2008



Stadt Bielefeld, Daten: Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen, Grafik: Bauamt

Viele Familien in Bielefeld wohnen in ihrem Eigenheim und sind angemessen mit Wohnraum versorgt. Im Idealfall hat jedes Kind sein eigenes Zimmer und genügend Freiraum, um sich altersgerecht zu entwickeln. Andererseits gibt es aber auch eine steigende Zahl von Familien mit Kindern, die oft aus wirtschaftlichen Gründen ihren Kindern diesen Freiraum nicht bieten können.

Allein die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte mit zwei oder mehr Kindern, die 2008 einen WBS beantragt haben, liegt noch bei über 500. In Anbetracht der steigenden Arbeitslosenzahlen wird sich diese Zahl voraussichtlich weiter erhöhen. Viele dieser Haushalte haben einen Zuwanderungshintergrund. Angemessene Wohnverhältnisse sind in diesem Zusammenhang ein wichtiger Beitrag zur Integration.

Im Rahmen der Förderung des Mietwohnungsbaus in Bielefeld wird auf Bauherren und Investoren eingewirkt, familiengerechte Wohnformen zu realisieren. So werden größere Wohnungen mit Wohnküchen für Familien gezielt gefördert. Für Alleinerziehende wird angestrebt, einen Raum mehr je Wohnung im Rahmen der Wohnflächenobergrenzen zu errichten, damit nicht nur jedes Kind, sondern auch die Mutter bzw. der Vater zusätzlich zum Wohnzimmer ein Zimmer für sich zur Verfügung hat. Eine Alternative für Familien mit zwei und mehr Kindern ist das Mieteinfamilienhaus, das ebenso wie Geschosswohnungen gefördert werden kann. Insgesamt darf im Bemühen um bezahlbaren familiengerechten Wohnraum nicht nachgelassen werden, zumal auch zu einem späteren Zeitpunkt größere bzw. flexiblere Wohnungen für andere Nutzergruppen sehr interessant sein werden.

**Gezielte Wohnungs-  
bauförderung für  
Familien und  
Alleinerziehende**

### 3.4 Barrierefreies und rollstuhlgerechtes Wohnen

Wohnraum für Senioren zeichnet sich durch verschiedene Qualitätskriterien aus, die neben einer möglichst barrierefreien Wohnung auch vielfältige Dienstleistungen und Vernetzungsmöglichkeiten im Wohnquartier beinhalten. In Bielefeld ist bereits eine Vielzahl zukunftsweisender Wohnprojekte entstanden, die ein seniorengerechtes Wohnen in unterschiedlichen Facetten ermöglichen.

Tab. 3 Barrierefreie Wohnungen, rollstuhlgerechte Wohnungen und Vermittlungen bzw. Interessenten in den Stadtbezirken 2008

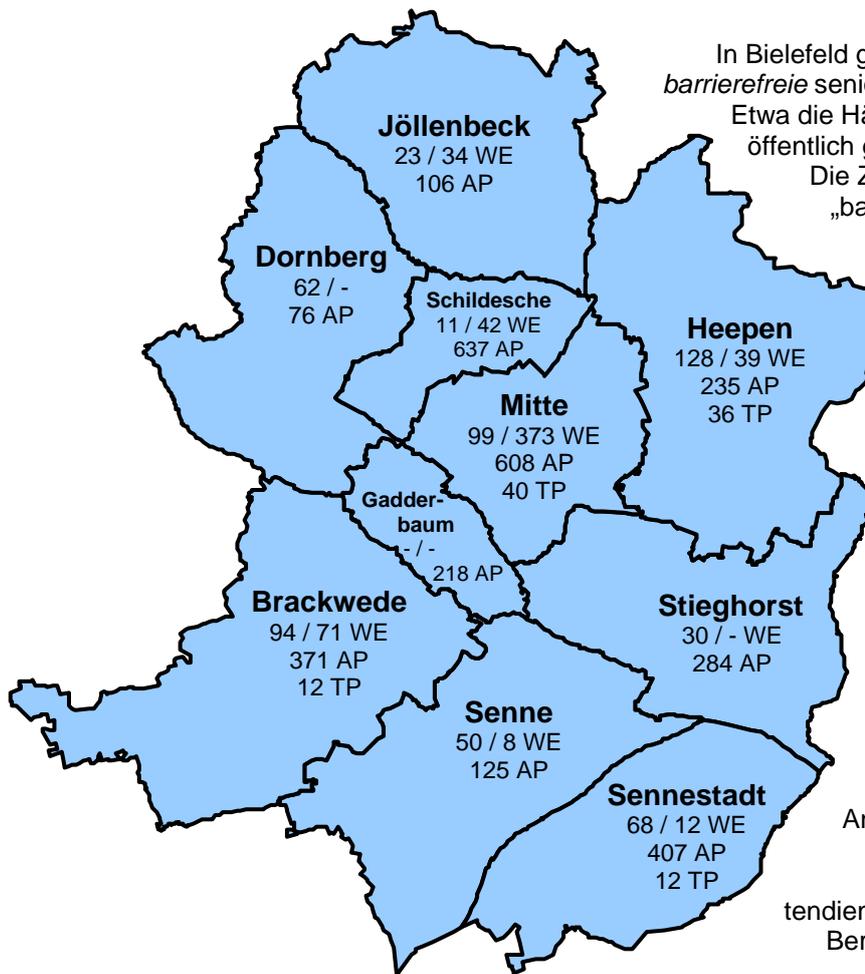
2008	Mitte	Schildesche	Gadderbaum	Brackwede	Dornberg	Jöllennebeck	Heepen	Stieghorst	Sennestadt	Senne	Bielefeld insgesamt
öffentlich geförderte seniorengerechte barrierefreie WE	99	11	-	94	62	23	128	30	68	50	565
frei finanzierte seniorengerechte barrierefreie WE	373	42	-	71	-	34	39	-	12	8	579
öffentlich geförderte rollstuhlgerechte WE	87	11	16	14	18	6	37	50	6	14	259
vermittelte rollstuhlgerechte WE	11	-	3	1	-	-	2	-	-	-	17
Interessenten für rollstuhlgerechte WE	80	1	-	2	3	1	4	1	2	-	94

Daten: Stadt Bielefeld, Pflege- und Wohnberatung, Bauamt

#### Rollstuhlgerechtes Wohnen

Die meisten öffentlich geförderten rollstuhlgerechten Wohnungen (87) liegen im Stadtbezirk Mitte. Hier gibt es auch die größte Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen. Daneben gibt es mit 50 bzw. 37 WE überdurchschnittlich viele öffentlich geförderte rollstuhlgerechte Wohnungen in Stieghorst und in Heepen. Insgesamt werden 2008 17 rollstuhlgerechte Wohnungen vermittelt.

Abb. 12 Öffentlich geförderte / frei finanzierte seniorengerechte barrierefreie Wohnungen (WE), Alten- und Pflegeheimplätze (AP), Tagespflegeplätze (TP) 2008



In Bielefeld gibt es insgesamt über 1.100 *barrierefreie* seniorengerechte Wohnungen<sup>11</sup>.

Etwa die Hälfte dieser Wohnungen sind öffentlich gefördert bzw. frei finanziert.

Die Zahl der Wohnungen, die als „barrierearm“ gelten, kann z.Zt. noch nicht genau beziffert werden.

Außerdem existieren weitere rund 1.400 Wohnungen, die vor 1997 als öffentlich geförderte „Altenwohnungen“ fertig gestellt wurden. Da viele dieser Wohnungen nicht barrierefrei sind, besteht hier ein großer Bedarf für Anpassungsmaßnahmen nach heutigen Ausstattungsstandards.

Der Verbleib älterer Menschen in den eigenen vier Wänden wird in Bielefeld durch ein breites Angebot von komplementären Dienstleistungen wie mobile soziale Dienste, Mahlzeitendienste, Hausnotruf und diverse Beratungsangebote unterstützt.

Kartografie: Vermessungs- und Katasteramt, Daten: Sozialamt, Bauamt

Neben einer Vielzahl von ambulanten Pflegediensten ermöglichen zudem acht Tagespflegeeinrichtungen mit insgesamt 100 Plätzen den Verbleib in der häuslichen Umgebung.

In Alten- und Pflegeheimen gibt es in Bielefeld über 3.000 Plätze, die alten, pflegebedürftigen Menschen ein neues Zuhause für ihre letzte Lebensphase bieten. Der Bedarf an Alten- und Pflegeheimplätzen ist in Bielefeld nach gegenwärtiger Einschätzung durch die vorhandenen Einrichtungen weitestgehend gedeckt.

Größere Marktchancen werden weiterhin dezentralen kleineren Seniorenwohnprojekten und sozialen Dienstleistungen eingeräumt. Bestandsmaßnahmen und Wohnumfeldoptimierungen sind zusätzlich wichtige Elemente, um der prognostizierten demographischen Entwicklung gerecht zu werden.

Als Folge der demographischen Entwicklung prognostizieren Modellrechnungen des Landesbetriebs für Information und Technik Nordrhein-Westfalen, dass sich die Zahl der Pflegebedürftigen bis zum Jahr 2050 etwa verdoppeln wird<sup>12</sup>. Diese Entwicklung beginnt bereits in den nächsten Jahren. Besonders stark wird der Anstieg der Pflegebedürftigen in der Altersgruppe der über 80-Jährigen sein. Diese Entwicklung muss bei den städtischen Planungen berücksichtigt werden.

<sup>11</sup> Bei frei finanzierten Wohnungen basieren die Angaben zur Barrierefreiheit auf Daten der Wohnungseigentümer.

<sup>12</sup> s. „Demographiebericht 2008 - Eine Bilanz mit Perspektive“, Hrsg.: Stadt Bielefeld, Bielefeld 2008

### 3.5 Wohnungsmarktbeobachtung in den Stadtbezirken



Die Lage am Wohnungsmarkt ist in den einzelnen Stadtbezirken nach wie vor sehr differenziert zu beurteilen.

Daher werden an dieser Stelle diverse wohnungsmarktrelevante Kennzahlen stadtbezirkswise dokumentiert.

#### Bevölkerung

Neben Basisdaten wie Fläche und Bevölkerungsdichte werden auch die jeweiligen Einwohnerzahlen dargestellt, die in der Summe im Vergleich zu den IT.NRW-Zahlen (vgl. Kapitel 3.1) verfahrensbedingt um ca. 2.000 differieren.

#### Personen mit Zuwanderungshintergrund

In diesem Jahr wird erstmals der Anteil von Personen mit Zuwanderungshintergrund abgebildet, der Personen mit ausländischem Pass, Aussiedler<sup>13</sup> und Deutsche nach Einbürgerung<sup>14</sup> berücksichtigt. Auf Grund der neuen Systematik liegen die Anteile deutlich höher als die bisherigen Anteile von Menschen mit Migrationshintergrund.

**Einige neue Kennzahlen für die Stadtbezirke**

#### Haushalte

Parallel zum diesjährigen Schwerpunktthema Familie (vgl. Kapitel 3.3) werden an dieser Stelle die Zahlen und Anteile der Haushalte mit Kindern und die Anteile der Haushalte nach Anzahl der Personen je Stadtbezirk dargestellt. Die Haushalte werden mittels eines Generierungsverfahrens aus den Einwohnermeldedaten auf Grund bestimmter Annahmen errechnet. Dieses Verfahren beinhaltet einige Unsicherheitsfaktoren, die eine gewisse Schwankungsbreite der einzelnen Stadtbezirksergebnisse mit sich bringen.

#### Hartz IV

Die Bedarfsgemeinschaften, die Arbeitslosengeld II erhalten, werden absolut und prozentual dokumentiert, hinzu kommen die absoluten Zahlen und Anteile der betroffenen Personen sowie die durchschnittliche Personenanzahl je Bedarfsgemeinschaft.

#### Wohnraum

Zusätzlich sind die Gesamtzahl der Wohnungen sowie die Anzahl und der jeweilige prozentuale Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen abgebildet sowie die Leerstandsquote für dauerhaft leerstehende WE.

Der Bestand an öffentlich geförderten seniorenrechtlichen Wohnungen, inkl. der ehemals als „Altenwohnung“ geförderten, die nicht generell barrierefrei sind, ist ebenfalls pro Stadtbezirk dargestellt. Die nach heutigen Maßstäben *seniorenrecht und barrierefrei* ausgestatteten Wohnungen sind in den Kategorien öffentlich gefördert / freifinanziert und in der Summe sowie prozentual fortgeschrieben.

Das gleiche gilt für den Bestand und die Vermittlungen von rollstuhlgeordneten Wohnungen sowie die Zahl der Interessierten an entsprechenden Wohnungen.

#### Bodenrichtwerte, Bautätigkeit

Außerdem sind wie in den Vorjahren die jeweiligen Bodenrichtwerte, die Anzahl der verschiedenen Kauffälle sowie die Bautätigkeit im Bereich von 1-/2-Familienhäusern und im Geschosswohnungsbau dargestellt.

In Tabelle 11 im Anhang befindet sich eine komplette Übersicht aller Indikatoren in sämtlichen Stadtbezirken.

<sup>13</sup> Personen, die nach dem 08.05.1945 in den ehemaligen deutschen Ostgebieten geboren worden sind.

<sup>14</sup> Personen mit deutschem Pass, die vorher eine ausländische Staatsangehörigkeit hatten und evt. noch haben, oder Personen, die in Bielefeld eingebürgert wurden.





## Schildesche

Insgesamt zählt Schildesche 2008 40.534 Einwohner/innen und 21.772 Haushalte. Die Struktur der Haushalte entspricht annähernd dem Bielefelder Durchschnitt.

Der Anteil an Personen mit Zuwanderungshintergrund liegt in Schildesche mit 28% etwas unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

4.171 Personen bzw. gut 10% aller Schildescher erhalten ALG II.

Der Bestand an Wohnungen beträgt in Schildesche 20.790. Die Leerstandsquote liegt 2008 mit 1,6% etwas über dem Durchschnitt für ganz Bielefeld.

Nur noch 6,7% (1.391) sind öffentlich geförderte Mietwohnungen, da in den letzten Jahren für viele Wohnungen die Bindungen ausgelaufen sind.

Es gibt in Schildesche 53 seniorengerechte barrierefreie Wohnungen, darunter sind 42 frei finanzierte und 11 öffentlich geförderte Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 0,3% des gesamten Wohnungsbestandes.

Die Bautätigkeit ist in Schildesche im Geschosswohnungsbau stark rückläufig (2008: 7, 2007: 76 WE). Ein- und Zweifamilienhäuser werden dagegen wieder mehr fertig gestellt (2008: 35, 2007: 11 WE).

Die Bodenrichtwerte liegen im individuellen Wohnungsbau zwischen 250 - 265 €/m<sup>2</sup> und im Geschosswohnungsbau zwischen 220 - 275 €/m<sup>2</sup>.

122 Kauffälle bei bebauten (2007: 114) und 29 bei unbebauten Grundstücken (2007: 34) entsprechen annähernd den Vorjahreswerten.

Eigentumswohnungen und Teileigentum (165 Kauffälle) werden 2008 in Schildesche fast genauso oft verkauft wie im Vorjahr (166).

2008	Schildesche	Bielefeld insgesamt
Fläche in km <sup>2</sup>	11,0	257,8
Bevölkerungsdichte	3.702	1.263
Bevölkerung insgesamt	40.534	325.582
mit Zuwanderungshintergrund	28%	30%
Haushalte insgesamt	21.772	163.811
Haushalte mit Kindern	3.834	33.005
Anteil der Haushalte mit Kindern	18%	20%
Anteile nach Anzahl der Personen		
Haushalte mit einer Person	49%	46%
Haushalte mit zwei Personen	29%	29%
Haushalte mit drei Personen	11%	12%
Haushalte mit vier Personen	7%	9%
Haushalte mit fünf und mehr Personen	3%	5%
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	2.149	17.817
ALG II Bedarfsgemeinschaften prozentual	9,9%	10,9%
ALG II Personen	4.171	35.611
ALG II Personen prozentual	10,3%	10,9%
ALG II Personen/Bedarfsgemeinschaft	1,9	2,0
Wohnungen	20.790	159.265
öffentlich geförderte Mietwohnungen (in der Bindungsfrist 1. Förderweg / Ek. Gr. A)	1.391	14.050
dito in %	6,7%	8,8%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	1,6%	1,3%
öff. gef. seniorengerechte WE	161	1.965
öff. gef. seniorengerechte WE barrierefrei	11	565
frei finanz. seniorengerechte WE barrierefrei	42	579
Summen Senioren WE barrierefrei	53	1.144
Anteil Senioren WE barrierefrei	0,3%	0,7%
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	11	259
vermittelte rollstuhl. WE	-	17
Interessenten rollstuhl. WE	1	94
Bautätigkeit		
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	0,9	1,0
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE)	35	325
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	0,2	1,2
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE)	7	395
Bodenrichtwert (in €/m <sup>2</sup> ):		
individueller Wohnungsbau	250 - 265	135 - 360
Geschosswohnungsbau	220 - 275	150 - 325
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	29	461
bebaute Grundstücke	122	1.023
Wohnungs- u. Teileigentum	165	1.089

2008	Gadderbaum	Bielefeld insgesamt
Fläche in km <sup>2</sup>	8,7	257,8
Bevölkerungsdichte	1.201	1.263
Bevölkerung insgesamt	10.398	325.582
mit Zuwanderungshintergrund	18%	30%
Haushalte insgesamt	5.967	163.811
Haushalte mit Kindern	935	33.005
Anteil der Haushalte mit Kindern	16%	20%
Anteile nach Anzahl der Personen		
Haushalte mit einer Person	56%	46%
Haushalte mit zwei Personen	24%	29%
Haushalte mit drei Personen	9%	12%
Haushalte mit vier Personen	7%	9%
Haushalte mit fünf und mehr Personen	3%	5%
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	362	17.817
ALG II Bedarfsgemeinschaften prozentual	6,1%	10,9%
ALG II Personen	628	35.611
ALG II Personen prozentual	6,0%	10,9%
ALG II Personen/Bedarfsgemeinschaft	1,7	2,0
Wohnungen	4.688	159.265
öffentlich geförderte Mietwohnungen (in der Bindungsfrist 1.Förderweg / Ek. Gr. A)	121	14.050
dito in %	2,6%	8,8%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	1,6%	1,3%
öff. gef. seniorengerechte WE	40	1.965
öff. gef. seniorengerechte WE barrierefrei	-	565
frei finanz. seniorengerechte WE barrierefrei	-	579
Summen Senioren WE barrierefrei	0	1.144
Anteil Senioren WE barrierefrei	0,0%	0,7%
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	16	259
vermittelte rollstuhl. WE	3	17
Interessenten rollstuhl. WE	-	94
Bautätigkeit		
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	0,4	1,0
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE)	4	325
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	0	1,2
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE)	0	395
Bodenrichtwert (in €/m <sup>2</sup> ):		
individueller Wohnungsbau	220 - 330	135 - 360
Geschosswohnungsbau	265	150 - 325
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	10	461
bebaute Grundstücke	28	1.023
Wohnungs- u. Teileigentum	35	1.089

## Gadderbaum



Der Stadtbezirk Gadderbaum nimmt durch die zahlreichen Einrichtungen der von Bodelschwingschen Anstalten eine Sonderstellung unter den Stadtbezirken Bielefelds ein. Ein direkter Vergleich mit den anderen Stadtbezirken ist somit nur bedingt möglich.

Mit einer Fläche von 8,7 km<sup>2</sup> und einer Einwohnerzahl von rund 10.400 ist Gadderbaum der kleinste Stadtbezirk in Bielefeld.

Der Anteil der Menschen mit Zuwanderungshintergrund liegt in Gadderbaum bei 18%. Ähnlich wie im Stadtbezirk Mitte leben hier mit 56% deutlich mehr Singlehaushalte als in der Gesamtstadt.

Lediglich 6% der Einwohner/innen erhalten ALG II, annähernd halb so viele wie im Bielefelder Durchschnitt.

Im Stadtbezirk Gadderbaum gibt es 4.688 Wohneinheiten. Mit einem Anteil von 2,6% an öffentlich geförderten Mietwohnungen verfügt dieser Stadtbezirk über den niedrigsten Sozialwohnungsbestand in Bielefeld.

Die Leerstandsquote bewegt sich mit 1,6% auf dem aktuellen Niveau von Mitte und Schildesche.

Die Wohnungsbautätigkeit ist in Gadderbaum 2008 mit lediglich 4 WE im Bereich von 1-/2-Familienhäusern stark rückläufig (2007: 9 WE bei Eigenheimen und 11 WE im Geschosswohnungsbau).

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau liegen mit einem Preis von 220 - 330 €/m<sup>2</sup> im oberen Drittel von Bielefeld.

Die Kauffälle verteilen sich in Gadderbaum 2008 auf 28 bebaute (2007: 32) und 10 nicht bebaute Grundstücke (2007: 10). Mit 35 WE werden 2008 mehr als doppelt so viele Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum verkauft (2007: 17) wie im Vorjahr.



## Brackwede

Im Stadtbezirk Brackwede leben aktuell 38.483 Einwohner/innen in rund 18.500 Haushalten. In 22% der Haushalte leben Kinder, das sind zwei Prozentpunkte mehr als in der Gesamtstadt. 42% sind Singlehaushalte.

Mit 30% liegt der Anteil der Menschen mit Zuwanderungshintergrund in Brackwede genau im Bielefelder Durchschnitt.

Der Anteil der Personen die ALG II erhalten liegt mit 10,3% etwas unter dem Wert in der Gesamtstadt.

Insgesamt gibt es einen Bestand von 17.963 Wohneinheiten im Stadtbezirk. Die Leerstandsquote liegt mit 1,2% knapp unter dem Bielefelder Durchschnitt.

Nur noch 7,9% der Wohnungen sind öffentlich geförderte Mietwohnungen, da für viele Sozialwohnungen in den letzten Jahren die Bindung ausgelaufen ist.

Es gibt 165 seniorengerechte barrierefreie Wohnungen, darunter sind 94 öffentlich gefördert. 0,9% des Wohnungsbestandes ist somit nach heutigen Kriterien seniorengerecht. Das ist der zweithöchste Wert aller Stadtbezirke.

Die Zahl der fertig gestellten Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich 2008 in Brackwede mit 22 WE im zweiten Jahr in Folge halbiert (2007: 45 WE, 2006: 91 WE).

Im Geschosswohnungsbau ist die Entwicklung genau umgekehrt: 2008 werden 56 WE fertig gestellt (2007: 17 WE, 2006: 22 WE).

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau bewegen sich in Brackwede aktuell zwischen 135 und 290 €/m<sup>2</sup> und im Geschosswohnungsbau zwischen 165 - 285 €/m<sup>2</sup>.

2008 werden im Stadtbezirk Brackwede nur noch 141 bebaute (2007: 181) und 47 nicht bebaute Grundstücke (2007: 64) verkauft. Beim Wohnungs- und Teileigentum sieht es 2008 mit 101 Kauffällen dagegen etwas besser aus als im Vorjahr (2007: 85).

2008	Brackwede	Bielefeld insgesamt
Fläche in km <sup>2</sup>	38,2	257,8
Bevölkerungsdichte	1.008	1.263
Bevölkerung insgesamt	38.483	325.582
mit Zuwanderungshintergrund	30%	30%
Haushalte insgesamt	18.509	163.811
Haushalte mit Kindern	4.094	33.005
Anteil der Haushalte mit Kindern	22%	20%
Anteile nach Anzahl der Personen		
Haushalte mit einer Person	42%	46%
Haushalte mit zwei Personen	30%	29%
Haushalte mit drei Personen	13%	12%
Haushalte mit vier Personen	10%	9%
Haushalte mit fünf und mehr Personen	5%	5%
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	2.009	17.817
ALG II Bedarfsgemeinschaften prozentual	10,9%	10,9%
ALG II Personen	3.959	35.611
ALG II Personen prozentual	10,3%	10,9%
ALG II Personen/Bedarfsgemeinschaft	2,0	2,0
Wohnungen	17.963	159.265
öffentlich geförderte Mietwohnungen (in der Bindungsfrist 1. Förderweg / Ek. Gr. A)	1.411	14.050
dito in %	7,9%	8,8%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	1,2%	1,3%
öff. gef. seniorengerechte WE	411	1.965
öff. gef. seniorengerechte WE barrierefrei	94	565
frei finanz. seniorengerechte WE barrierefrei	71	579
Summen Senioren WE barrierefrei	165	1.144
Anteil Senioren WE barrierefrei	0,9%	0,7%
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	14	259
vermittelte rollstuhl. WE	1	17
Interessenten rollstuhl. WE	2	94
Bautätigkeit		
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE/ 1.000 Einwohner)	0,6	1,0
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE)	22	325
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE/ 1.000 Einwohner)	1,5	1,2
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE)	56	395
Bodenrichtwert (in €/m <sup>2</sup> ):		
individueller Wohnungsbau	135 - 290	135 - 360
Geschosswohnungsbau	165 - 285	150 - 325
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	47	461
bebaute Grundstücke	141	1.023
Wohnungs- u. Teileigentum	101	1.089

2008	Dornberg	Bielefeld insgesamt
Fläche in km <sup>2</sup>	29,1	257,8
Bevölkerungsdichte	658	1.263
Bevölkerung insgesamt	19.135	325.582
mit Zuwanderungshintergrund	16%	30%
Haushalte insgesamt	9.592	163.811
Haushalte mit Kindern	1.819	33.005
Anteil der Haushalte mit Kindern	19%	20%
Anteile nach Anzahl der Personen		
Haushalte mit einer Person	43%	46%
Haushalte mit zwei Personen	31%	29%
Haushalte mit drei Personen	13%	12%
Haushalte mit vier Personen	9%	9%
Haushalte mit fünf und mehr Personen	4%	5%
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	518	17.817
ALG II Bedarfsgemeinschaften prozentual	5,4%	10,9%
ALG II Personen	955	35.611
ALG II Personen prozentual	5,0%	10,9%
ALG II Personen/Bedarfsgemeinschaft	1,8	2,0
Wohnungen	8.835	159.265
öffentlich geförderte Mietwohnungen (in der Bindungsfrist 1.Förderweg/ Ek.Gr. A)	517	14.050
dito in %	5,9%	8,8%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	1,0%	1,3%
öff. gef. seniorengerechte WE	170	1.965
öff. gef. seniorengerechte WE barrierefrei	62	565
frei finanz. seniorengerechte WE barrierefrei	-	579
Summen Senioren WE barrierefrei	62	1.144
Anteil Senioren WE barrierefrei	0,7%	0,7%
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	18	259
vermittelte rollstuhl. WE	-	17
Interessenten rollstuhl. WE	3	94
Bautätigkeit		
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	0,6	1,0
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE)	12	325
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	1,4	1,2
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE)	26	395
Bodenrichtwert (in €/m <sup>2</sup> ):		
individueller Wohnungsbau	210 - 345	135 - 360
Geschosswohnungsbau	195	150 - 325
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	21	461
bebaute Grundstücke	69	1.023
Wohnungs- u. Teileigentum	47	1.089

## Dornberg



Im Stadtbezirk Dornberg leben zurzeit 19.135 Einwohner/innen in rund 9.600 Haushalten. Hier findet sich mit 5% die geringste Quote an ALG II-Empfängern von ganz Bielefeld.

In 19% der Haushalte leben Kinder, 43% sind Singlehaushalte, beide Anteile liegen knapp unter dem gesamtstädtischen Wert.

Der Anteil an Personen mit Zuwanderungshintergrund ist in Dornberg mit 16% etwa nur halb so hoch wie im Bielefelder Durchschnitt.

Der Stadtbezirk weist einen Wohnungsbestand von 8.835 Wohneinheiten auf.

Die Leerstandsquote liegt mit 1,0% etwas unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt, ist jedoch gegenüber seit 2006 (0,7%) leicht gestiegen.

5,9% der Wohnungen sind öffentlich gefördert, darunter 62 seniorengerechte barrierefreie Wohnungen und 18 rollstuhlgerechte Wohnungen.

Die Wohnungsbautätigkeit ist 2008 in Dornberg stark rückläufig:

- Ein- und Zweifamilienhäuser von 60 WE 2007 auf 12 WE 2008
- Geschosswohnungsbau von 88 WE 2007 auf 26 WE 2008.

Die Bodenrichtwerte liegen im individuellen Wohnungsbau zwischen 210 und 345 €/m<sup>2</sup> und im Geschosswohnungsbau bei 195 €/m<sup>2</sup>.

In Dornberg werden 2008 etwa so viele Grundstücke verkauft wie im Vorjahr: 69 bebaute (2007: 67) und 21 unbebaute (2007: 21).

Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ist 2008 dagegen mit 47 spürbar geringer als 2007 (61 Kauffälle im Bereich Wohnungs- und Teileigentum).



## Jöllenbeck

In Jöllenbeck leben derzeit 21.563 Einwohner/innen in rund 9.600 Haushalten. In jedem vierten Haushalt leben Kinder, bielefeldweit ist das nur in jedem fünften Haushalt so. Es gibt in Jöllenbeck spürbar weniger Singlehaushalte (34%) als in der Gesamtstadt (46%).

18% der Jöllenbecker Bevölkerung hat einen Zuwanderungshintergrund, das ist ebenfalls deutlich weniger als im gesamtstädtischen Durchschnitt. 1.576 Menschen erhalten ALG II, das entspricht einem Anteil von 7,3% der Einwohner/innen Jöllenbecks.

Von 9.249 Wohnungen im Stadtbezirk sind 8,4% öffentlich geförderte Mietwohnungen. Die Leerstandsquote liegt mit 0,9% leicht über dem Vorjahresniveau aber immer noch deutlich unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt von 1,3%. Rund 57 Wohnungen sind seniorengerecht und barrierefrei, darunter 34 frei finanziert. Das entspricht 0,6% des Wohnungsbestandes in Jöllenbeck.

Die Bautätigkeit in Jöllenbeck liegt 2008 bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit 1,5 fertig gestellten WE pro 1.000 Einwohner/innen erneut über dem Bielefelder Durchschnitt. Trotzdem gehen die Fertigstellungen in diesem Segment auch in Jöllenbeck zurück (2006: 77 WE, 2007: 46 WE, 2008: 32 WE).

Im Geschosswohnungsbau wird relativ gesehen sogar fast drei mal so viel fertig gestellt wie in der Gesamtstadt. 72 fertig gestellte WE in 2008 liegen deutlich über den Werten der Vorjahre (2006: 10, 2007: 18).

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau variieren in Jöllenbeck zwischen 210 und 240 €/m<sup>2</sup>.

Die Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke liegt 2008 mit 92 über dem Vorjahresniveau (2007: 66). Nicht bebaute Grundstücke (2007: 21, 2008: 44) sowie Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum (2007: 12, 2008: 34) werden 2008 in Jöllenbeck wieder mehr verkauft als 2007.

2008	Jöllenbeck	Bielefeld insgesamt
Fläche in km <sup>2</sup>	29,7	257,8
Bevölkerungsdichte	726	1.263
Bevölkerung insgesamt	21.563	325.582
mit Zuwanderungshintergrund	18%	30%
Haushalte insgesamt	9.576	163.811
Haushalte mit Kindern	2.429	33.005
Anteil der Haushalte mit Kindern	25%	20%
Anteile nach Anzahl der Personen		
Haushalte mit einer Person	34%	46%
Haushalte mit zwei Personen	32%	29%
Haushalte mit drei Personen	15%	12%
Haushalte mit vier Personen	13%	9%
Haushalte mit fünf und mehr Personen	6%	5%
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	694	17.817
ALG II Bedarfsgemeinschaften prozentual	7,2%	10,9%
ALG II Personen	1.576	35.611
ALG II Personen prozentual	7,3%	10,9%
ALG II Personen/Bedarfsgemeinschaft	2,3	2,0
Wohnungen	9.249	159.265
öffentlich geförderte Mietwohnungen (in der Bindungsfrist 1. Förderweg / Ek. Gr. A)	777	14.050
dito in %	8,4%	8,8%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	0,9%	1,3%
öff. gef. seniorengerechte WE	144	1.965
öff. gef. seniorengerechte WE barrierefrei	23	565
frei finanz. seniorengerechte WE barrierefrei	34	579
Summen Senioren WE barrierefrei	57	1.144
Anteil Senioren WE barrierefrei	0,6%	0,7%
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	6	259
vermittelte rollstuhl. WE	-	17
Interessenten rollstuhl. WE	1	94
Bautätigkeit		
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	1,5	1,0
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE)	32	325
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	3,3	1,2
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE)	72	395
Bodenrichtwert (in €/m <sup>2</sup> ):		
individueller Wohnungsbau	215 - 240	135 - 360
Geschosswohnungsbau	175 - 190	150 - 325
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	44	461
bebaute Grundstücke	92	1.023
Wohnungs- u. Teileigentum	34	1.089

2008	Heepen	Bielefeld insgesamt
Fläche in km <sup>2</sup>	38,0	257,8
Bevölkerungsdichte	1.221	1.263
Bevölkerung insgesamt	46.434	325.582
mit Zuwanderungshintergrund	34%	30%
Haushalte insgesamt	20.304	163.811
Haushalte mit Kindern	5.277	33.005
Anteil der Haushalte mit Kindern	26%	20%
Anteile nach Anzahl der Personen		
Haushalte mit einer Person	34%	46%
Haushalte mit zwei Personen	32%	29%
Haushalte mit drei Personen	15%	12%
Haushalte mit vier Personen	12%	9%
Haushalte mit fünf und mehr Personen	7%	5%
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	2.380	17.817
ALG II Bedarfsgemeinschaften prozentual	11,7%	10,9%
ALG II Personen	5.506	35.611
ALG II Personen prozentual	11,9%	10,9%
ALG II Personen/Bedarfsgemeinschaft	2,3	2,0
Wohnungen	19.809	159.265
öffentlich geförderte Mietwohnungen (in der Bindungsfrist 1.Förderweg/ Ek. Gr. A)	3.745	14.050
dito in %	18,9%	8,8%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	1,2%	1,3%
öff. gef. seniorengerechte WE	380	1.965
öff. gef. seniorengerechte WE barrierefrei	128	565
frei finanz. seniorengerechte WE barrierefrei	39	579
Summen Senioren WE barrierefrei	167	1.144
Anteil Senioren WE barrierefrei	0,8%	0,7%
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	37	259
vermittelte rollstuhl. WE	2	17
Interessenten rollstuhl. WE	4	94
Bautätigkeit		
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE/ 1.000 Einwohner)	2,0	1,0
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE)	95	325
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE/ 1.000 Einwohner)	2,2	1,2
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE)	101	395
Bodenrichtwert (in €/m <sup>2</sup> ):		
individueller Wohnungsbau	200 - 225	135 - 360
Geschosswohnungsbau	210 - 240	150 - 325
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	118	461
bebaute Grundstücke	122	1.023
Wohnungs- u. Teileigentum	136	1.089

## Heepen



Mit einer Fläche von 38 km<sup>2</sup> gehört der Stadtbezirk Heepen zu einem der größten Bezirke Bielefelds. Die 46.434 Einwohner/innen verteilen sich auf rund 20.300 Haushalte.

Heepen hat mit 26% den größten Anteil von Haushalten mit Kindern in ganz Bielefeld. Zusammen mit Jöllenbeck und Senne hat Heepen mit 34% den geringsten Anteil an Singlewohnungen in der Gesamtstadt.

34% der Bevölkerung hat einen Zuwanderungshintergrund. Der Anteil an ALG II-Bedarfsgemeinschaften liegt mit 11,7% etwas höher als im städtischen Durchschnitt.

Heepen verfügt über einen Bestand von rund 19.800 Wohneinheiten. Die Leerstandsquote entspricht mit 1,2% dem Vorjahresniveau.

18,9% der Wohnungen sind öffentlich geförderte Mietwohnungen. Das ist weiterhin der höchste Bestand an Sozialwohnungen aller Stadtbezirke.

Es gibt in Heepen 167 seniorengerechte barrierefreie Wohnungen, der Großteil davon öffentlich gefördert. Außerdem wurden 37 rollstuhlgerechte Wohnungen öffentlich gefördert.

Die Wohnungsbautätigkeit ist 2008 in Heepen wieder angestiegen:

- Ein- und Zweifamilienhäuser von 88 WE (2007) auf 95 WE (2008)
- Geschosswohnungsbau von 37 WE (2007) auf 101 WE (2008).

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau bewegen sich zwischen 200 und 225 €/m<sup>2</sup>. Im Geschosswohnungsbau liegen sie zwischen 210 und 240 €/m<sup>2</sup>.

122 bebaute (2007: 130) und 118 unbebaute Grundstücke (2007: 105) werden 2008 im Stadtbezirk Heepen verkauft. Eigentumswohnungen werden wieder deutlich mehr verkauft (2007: 87, 2008: 136).



## Stieghorst

Im Stadtbezirk Stieghorst leben rund 31.800 Personen in etwa 14.600 Haushalten. In Stieghorst gibt es mit 24% mehr Haushalte mit Kindern und weniger Singlehaushalte als im Bielefelder Durchschnitt.

36% der Bevölkerung hat einen Zuwanderungshintergrund, 6 Prozentpunkte mehr als in der Gesamtstadt.

Der Anteil von ALG II-Bedarfsgemeinschaften an den Haushalten in Stieghorst liegt mit 13% auf Vorjahresniveau und damit weiterhin über dem Durchschnittswert für Bielefeld.

Stieghorst hat einen Bestand von 14.353 Wohneinheiten. Die Leerstandsquote liegt mit 1,0% etwas über dem Vorjahreswert aber immer noch unter dem Bielefelder Durchschnitt.

13% der Wohnungen sind öffentlich geförderte Mietwohnungen. Das sind weniger als in den Vorjahren, da für viele dieser Wohnungen die Bindung ausgelaufen ist.

In Stieghorst gibt es 30 seniorengerechte barrierefreie Wohnungen.

Die Bodenrichtwerte liegen in Stieghorst zwischen 160 und 200 €/m<sup>2</sup> im individuellen Wohnungsbau und zwischen 185 und 190 €/m<sup>2</sup> im Geschosswohnungsbau.

Im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern werden 2008 mit 50 WE wieder deutlich mehr fertig gestellt als 2007 (29 WE). Die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau hat sich in Stieghorst fast halbiert: 2008 20 WE, 2007: 39 WE.

Es werden nur noch 74 bebaute und 55 nicht bebaute Grundstücke 2008 in Stieghorst verkauft. Das sind weniger Häuser als 2007.

Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum liegt dagegen mit 114 Kauffällen deutlich über dem Vorjahreswert von 78.

2008	Stieghorst	Bielefeld insgesamt
Fläche in km <sup>2</sup>	27,9	257,8
Bevölkerungsdichte	1.142	1.263
Bevölkerung insgesamt	31.828	325.582
mit Zuwanderungshintergrund	36%	30%
Haushalte insgesamt	14.611	163.811
Haushalte mit Kindern	3.494	33.005
Anteil der Haushalte mit Kindern	24%	20%
Anteile nach Anzahl der Personen		
Haushalte mit einer Person	38%	46%
Haushalte mit zwei Personen	30%	29%
Haushalte mit drei Personen	15%	12%
Haushalte mit vier Personen	11%	9%
Haushalte mit fünf und mehr Personen	6%	5%
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	1.871	17.817
ALG II Bedarfsgemeinschaften prozentual	12,8%	10,9%
ALG II Personen	4.191	35.611
ALG II Personen prozentual	13,2%	10,9%
ALG II Personen/Bedarfsgemeinschaft	2,2	2,0
Wohnungen	14.353	159.265
öffentlich geförderte Mietwohnungen (in der Bindungsfrist 1.Förderweg/Ek.Gr. A)	1.879	14.050
dito in %	13,1%	8,8%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	1,0%	1,3%
öff. gef. seniorengerechte WE	110	1.965
öff. gef. seniorengerechte WE barrierefrei	30	565
frei finanz. seniorengerechte WE barrierefrei	-	579
Summen Senioren WE barrierefrei	30	1.144
Anteil Senioren WE barrierefrei	0,2%	0,7%
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	50	259
vermittelte rollstuhl. WE	-	17
Interessenten rollstuhl. WE	1	94
Bautätigkeit		
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	1,6	1,0
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE)	50	325
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	0,6	1,2
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE)	20	395
Bodenrichtwert (in €/m <sup>2</sup> ):		
individueller Wohnungsbau	160 - 200	135 - 360
Geschosswohnungsbau	185 - 190	150 - 325
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	55	461
bebaute Grundstücke	74	1.023
Wohnungs- u. Teileigentum	114	1.089

2008	Sennestadt	Bielefeld insgesamt
Fläche in km <sup>2</sup>	24,7	257,8
Bevölkerungsdichte	860	1.263
Bevölkerung insgesamt	21.231	325.582
mit Zuwanderungshintergrund	37%	30%
Haushalte insgesamt	9.956	163.811
Haushalte mit Kindern	2.228	33.005
Anteil der Haushalte mit Kindern	22%	20%
Anteile nach Anzahl der Personen		
Haushalte mit einer Person	40%	46%
Haushalte mit zwei Personen	31%	29%
Haushalte mit drei Personen	13%	12%
Haushalte mit vier Personen	10%	9%
Haushalte mit fünf und mehr Personen	6%	5%
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	1.025	17.817
ALG II Bedarfsgemeinschaften prozentual	10,3%	10,9%
ALG II Personen	2.196	35.611
ALG II Personen prozentual	10,3%	10,9%
ALG II Personen/Bedarfsgemeinschaft	2,1	2,0
Wohnungen	9.044	159.265
öffentlich geförderte Mietwohnungen (in der Bindungsfrist 1.Förderweg/Ek.Gr. A)	897	14.050
dito in %	9,9%	8,8%
Leerstandsquote bez. auf alle WE	1,1%	1,3%
öff. gef. seniorengerechte WE	102	1.965
öff. gef. seniorengerechte WE barrierefrei	68	565
frei finanz. seniorengerechte WE barrierefrei	12	579
Summen Senioren WE barrierefrei	80	1.144
Anteil Senioren WE barrierefrei	0,9%	0,7%
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	6	259
vermittelte rollstuhl. WE	-	17
Interessenten rollstuhl. WE	2	94
Bautätigkeit		
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	1,0	1,0
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE)	21	325
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	0	1,2
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE)	0	395
Bodenrichtwert (in €/m <sup>2</sup> ):		
individueller Wohnungsbau	180	135 - 360
Geschosswohnungsbau	190 - 200	150 - 325
Kauffälle:		
nicht bebaute Grundstücke	25	461
bebaute Grundstücke	85	1.023
Wohnungs- u. Teileigentum	55	1.089

## Sennestadt



In Sennestadt leben 2008 21.231 Menschen in rund 9.900 Haushalten. Es gibt in Sennestadt etwas mehr Haushalte mit Kindern und etwas weniger Singlehaushalte als in der Gesamtstadt.

37% der Sennestädter haben einen Zuwanderungshintergrund. Das ist der größte Anteil aller Stadtbezirke.

Der Anteil von ALG II-Bedarfsgemeinschaften an den Haushalten in Sennestadt liegt dagegen mit 10,3% leicht unter dem Bielefelder Niveau.

Es gibt über 9.044 Wohneinheiten in Sennestadt, von denen nur 1,1% leer stehen. Der Anteil an Sozialwohnungen liegt knapp unter 10% und ist damit weiter rückläufig.

In Sennestadt gibt es 80 barrierefrei ausgestattete seniorengerechte Wohnungen. Mit 0,9% des Wohnungsbestandes erreicht Sennestadt zusammen mit Brackwede damit den zweithöchsten Wert aller Stadtbezirke nach Mitte in diesem Marktsegment.

Die Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegt relativ gesehen mit 1,0 WE/1.000 Einwohner/innen genau im Bielefelder Durchschnitt. Die absolute Zahl der fertig gestellten Ein- und Zweifamilienhäuser entspricht 2008 mit 21 WE exakt dem Vorjahreswert. Der Geschosswohnungsbau ist 2008 völlig zum Erliegen gekommen (2007: 2 WE, 2006: 43 WE).

Die Bodenrichtwerte liegen in diesem Stadtbezirk im individuellen Wohnungsbau bei 180 und im Geschosswohnungsbau zwischen 190 und 200 €/m<sup>2</sup>.

Die Kauffälle verteilen sich 2008 auf 85 (2007: 71) bebaute und 25 (2007: 29) nicht bebaute Grundstücke.

Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum werden aktuell wieder deutlich mehr verkauft: 55 Kauffälle in 2008, 9 Kauffälle in 2007.

Daten:  
Amt für Stadtforschung,  
Statistik und Wahlen  
Grundstücksmarktbericht 2009  
Sozialamt  
Bauamt



## Senne

Der Stadtbezirk Senne ist mit einer Fläche von 32,2 km<sup>2</sup> der drittgrößte Bezirk Bielefelds. Insgesamt leben hier rund 20.000 Personen in etwa 8.800 Haushalten. In jedem vierten Haushalt in Senne leben Kinder, etwa jeder dritte ist ein Singlehaushalt.

26% der Bevölkerung hat einen Zuwanderungshintergrund, vier Prozentpunkte weniger als im städtischen Durchschnitt.

Der Anteil von ALG II-Bedarfsgemeinschaften liegt in Senne mit 7,8% unter dem Bielefelder Durchschnittswert.

Der Stadtbezirk weist einen Bestand von 8.656 Wohneinheiten auf. Die Leerstandsquote von 2,4% ist etwas höher als im Vorjahr und bleibt damit die Höchste aller Stadtbezirke und liegt deutlich über dem Bielefelder Durchschnitt von 1,3%.

Nur noch 6,8% der Wohneinheiten in Senne sind öffentlich geförderte Mietwohnungen. Es gibt 58 seniorengerechte barrierefreie Wohnungen, von denen der Großteil öffentlich gefördert wurde. Der Anteil dieser Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand liegt mit 0,7% auf gesamtstädtischen Niveau.

Die Bodenrichtwerte variieren im individuellen Wohnungsbau zwischen 155 und 275 €/m<sup>2</sup>. Die Bautätigkeit im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern bleibt relativ gesehen mit 1,8 WE/1.000 Einwohner/innen überdurchschnittlich, auch wenn mit 37 fertig gestellten WE der Vorjahreswert von 64 WE deutlich unterschritten wird. Im Geschosswohnungsbau werden 2008 wieder mehr Wohnungen fertig gestellt (2007: 11, 2008: 32).

82 bebaute und 58 nicht bebaute Grundstücke werden 2008 in Senne verkauft, etwas weniger als 2007. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum hat sich 2008 mit 31 Kauffällen mehr als halbiert und liegt etwa auf dem Niveau von 2006.

	2008	Senne	Bielefeld insgesamt
Fläche in km <sup>2</sup>		32,2	257,8
Bevölkerungsdichte		622	1.263
Bevölkerung insgesamt		20.017	325.582
mit Zuwanderungshintergrund		26%	30%
Haushalte insgesamt		8.834	163.811
Haushalte mit Kindern		2.220	33.005
Anteil der Haushalte mit Kindern		25%	20%
Anteile nach Anzahl der Personen			
Haushalte mit einer Person		34%	46%
Haushalte mit zwei Personen		32%	29%
Haushalte mit drei Personen		15%	12%
Haushalte mit vier Personen		12%	9%
Haushalte mit fünf und mehr Personen		6%	5%
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut		693	17.817
ALG II Bedarfsgemeinschaften prozentual		7,8%	10,9%
ALG II Personen		1.547	35.611
ALG II Personen prozentual		7,7%	10,9%
ALG II Personen/Bedarfsgemeinschaft		2,2	2,0
Wohnungen		8.656	159.265
öffentlich geförderte Mietwohnungen (in der Bindungsfrist 1.Förderweg/Ek.Gr. A)		591	14.050
dito in %		6,8%	8,8%
Leerstandsquote bez. auf alle WE		2,4%	1,3%
öff. gef. seniorengerechte WE		50	1.965
öff. gef. seniorengerechte WE barrierefrei		50	565
frei finanz. seniorengerechte WE barrierefrei		8	579
Summen Senioren WE barrierefrei		58	1.144
Anteil Senioren WE barrierefrei		0,7%	0,7%
öff. gef. rollstuhlgerechte WE		14	259
vermittelte rollstuhl. WE		-	17
Interessenten rollstuhl. WE		-	94
Bautätigkeit			
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)		1,8	1,0
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE)		37	325
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)		1,6	1,2
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE)		32	395
Bodenrichtwert (in €/m <sup>2</sup> ):			
individueller Wohnungsbau	155 - 275		135 - 360
Geschosswohnungsbau	150 - 190		150 - 325
Kauffälle:			
nicht bebaute Grundstücke		58	461
bebaute Grundstücke		82	1.023
Wohnungs- u. Teileigentum		31	1.089

### Ergebnis Kapitel 3

Die Bevölkerungszahl in Bielefeld ist weiter rückläufig und liegt 2008 lt. 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.

Die höchsten prozentualen Anteile von Haushalten mit Kindern haben die Stadtbezirke Heepen, Jöllenbeck und Senne. Absolut gesehen leben die meisten Haushalte mit Kindern (6.675) im Stadtbezirk Mitte, der aber gleichzeitig mit nur 15% 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.

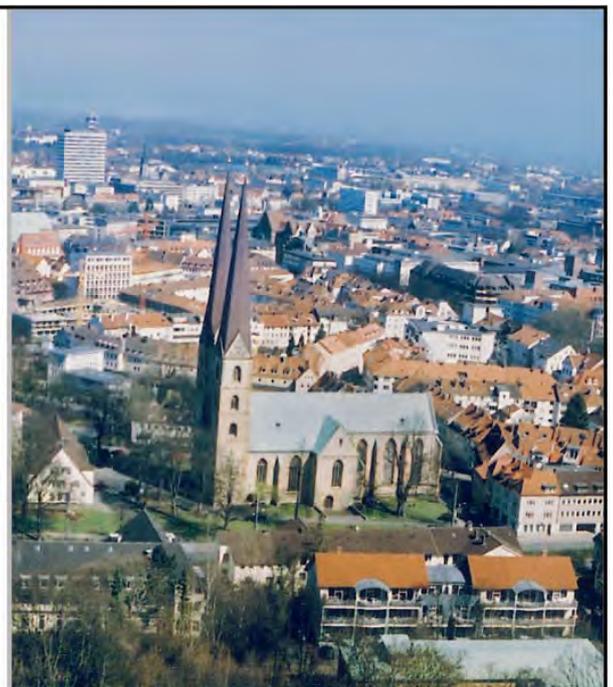
Im Stadtbezirk Heepen liegt auch 2008 der Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit. Fast jedes dritte neue Einfamilienhaus und jede vierte Neubaugeschosswohnung entsteht hier. Stieghorst und Jöllenbeck haben weiterhin den niedrigsten strukturellen Wohnungsleerstand vor Dornberg und Sennestadt. Mitte, Gadderbaum 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.

## Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum

Wenn es um Ihre Immobilie geht, sind wir für Sie da. Haus & Grund vertritt die Interessen privater Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer – mit über 5.700 Mitgliedern in Bielefeld und über 800.000 bundesweit.

Eine starke Gemeinschaft – auch für Sie.  
Jetzt Mitglied werden!



Haus-, Wohnungs- und  
Grundeigentümerverschein Bielefeld e.V.  
Alter Markt 11 | 33602 Bielefeld  
Tel.: 05 21 | 964 30-0  
Fax: 05 21 | 964 30-23  
E-Mail: [bielefeld@haus-und-grund.net](mailto:bielefeld@haus-und-grund.net)  
Web: [www.haus-und-grund-bielefeld.de](http://www.haus-und-grund-bielefeld.de)

Seit 1898  
**Haus & Grund Bielefeld**

## 4 Wohnungsangebot

### 4.1 Die aktuelle Lage am Wohnungsmarkt

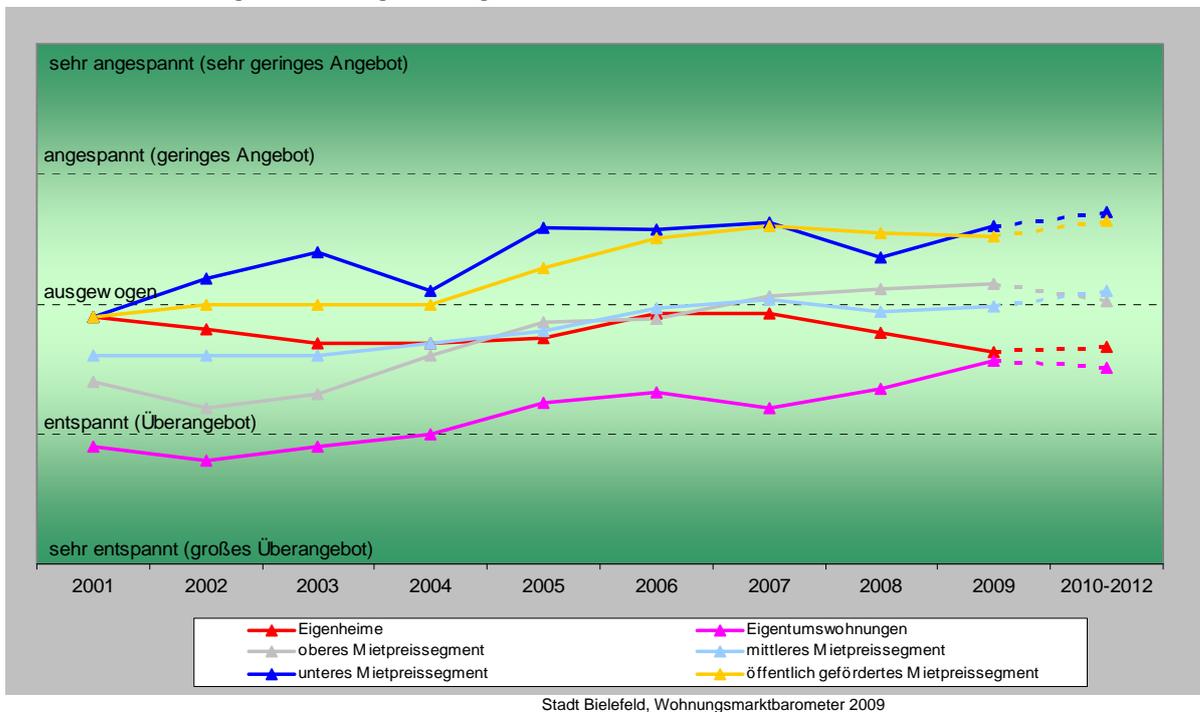
Die aktuelle Lage am Bielefelder Wohnungsmarkt stellt sich nach einer Befragung der lokalen Akteure für das Wohnungsmarktbarometer 2009 wie folgt dar:

Der Markt für Eigenheime wird 2009 annähernd so entspannt eingeschätzt wie der für Eigentumswohnungen. Dabei nimmt das Überangebot bei Eigentumswohnungen kontinuierlich ab, während es bei Eigenheimen im selben Zeitraum steigt. Die Prognose für die kommenden drei Jahre entwickelt sich jedoch erneut gegenläufig.

Das mittlere sowie das obere Mietpreissegment werden aktuell und für die kommenden drei Jahre weitestgehend ausgewogen bewertet.

**Eigenheime und Eigentumswohnungen nähern sich an**

Abb. 13 Einschätzung der Wohnungsmarktlage



Dagegen stellt sich das untere Mietpreissegment 2009 angespannter dar als im Vorjahr. Mittelfristig wird diese Entwicklung noch deutlicher eingeschätzt.

Der Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen wird weiterhin angespannt beurteilt. Diese Einschätzung stellt sich für die kommenden drei Jahre ähnlich wie im unteren Preissegment noch deutlicher dar.

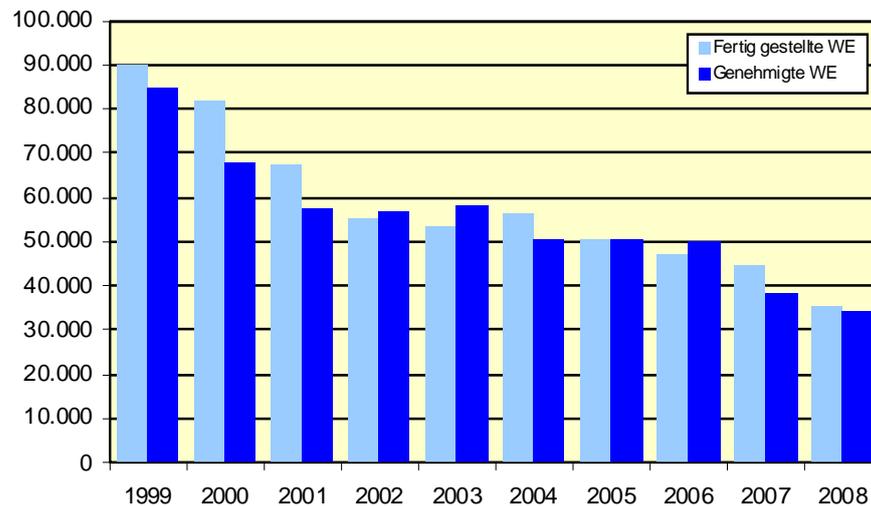
**Unteres Mietpreissegment angespannter**

## 4.2 Bautätigkeit

Die Wohnungsbautätigkeit hat sich in NRW von 1999 bis 2008 mehr als halbiert. Landesweit werden 2008 mit rd. 35.700 Wohneinheiten 20% weniger fertig gestellt als ein Jahr zuvor. Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten geht um weitere 11% zurück und liegt aktuell bei rd. 34.500 WE.

Abb. 14 Fertig gestellte und genehmigte Wohneinheiten in NRW 1999 – 2008

Bautätigkeit  
in NRW weiter  
rückläufig



Daten: IT.NRW, Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

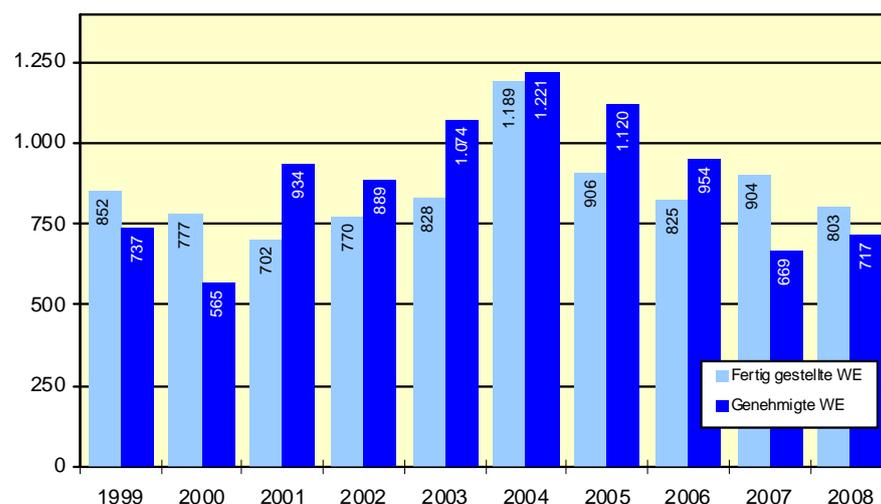
In Bielefeld ist ebenfalls eine rückläufige Entwicklung zu beobachten. Die Zahl der per Saldo fertig gestellten Wohnungen ist von 904 (2007) auf 803 WE (2008) gesunken.

Im Vergleich mit ähnlichen Großstädten aus NRW (s.S. 5, Tab.2) liegt die Bautätigkeit in Bielefeld mit 2,5 fertig gestellten WE pro 1.000 Einwohner/innen über dem Durchschnitt von 2,1. Nur in Münster und in Bonn werden auch 2008 deutlich mehr Wohneinheiten fertig gestellt.

Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten ist 2008 in Bielefeld leicht angestiegen und liegt mit 717 WE etwas über dem Vorjahreswert.

Abb. 15 Fertig gestellte und genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld 1999 - 2008

Zunehmende  
Genehmigungs-  
zahlen in  
Bielefeld

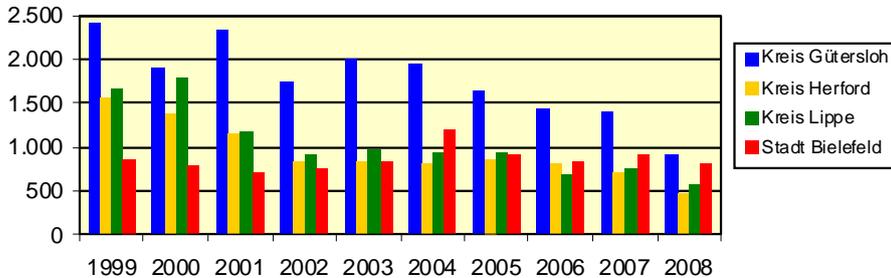


Stadt Bielefeld, Daten: Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen, Grafik: Bauamt

Auch in den Nachbarkreisen Herford, Lippe und Gütersloh stellt sich die Wohnbautätigkeit 2008 rückläufig dar (s. Tab. 24/25 im Anhang). In den Kreisen Gütersloh und Herford sinken die Fertigstellungszahlen jeweils um ein Drittel. In Lippe werden 23% weniger Wohneinheiten fertig gestellt und in Bielefeld 11% weniger als 2007. Die Zahl der genehmigten WE steigt 2008 im Kreis Gütersloh um 21%. In Lippe sind die genehmigten WE mit -32% und in Herford mit -11% deutlich rückläufig. Bielefeld hat in diesem Bereich einen Zuwachs von 7% zu verzeichnen.

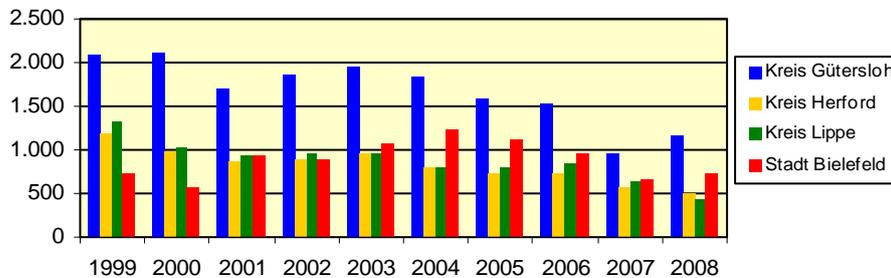
**Rückläufige  
Wohnungsbaufähigkeit in OWL**

**Abb. 16 Fertig gestellte WE in Bielefeld und Nachbarkreisen 1999 - 2008**



Daten: IT.NRW, Stadt Bielefeld, Grafik: Bauamt

**Abb. 17 Genehmigte WE in Bielefeld und Nachbarkreisen 1999 - 2008**



Daten: IT.NRW, Stadt Bielefeld, Grafik: Bauamt

**Mehr Genehmigungen  
im Kreis Gütersloh  
und in Bielefeld**

Die beste Adresse für beste Adressen:

**FREDEBEUL**  
**IMMOBILIEN**   
**FIB**



Ihre Ansprechpartner: Michael und Thomas Fredebeul

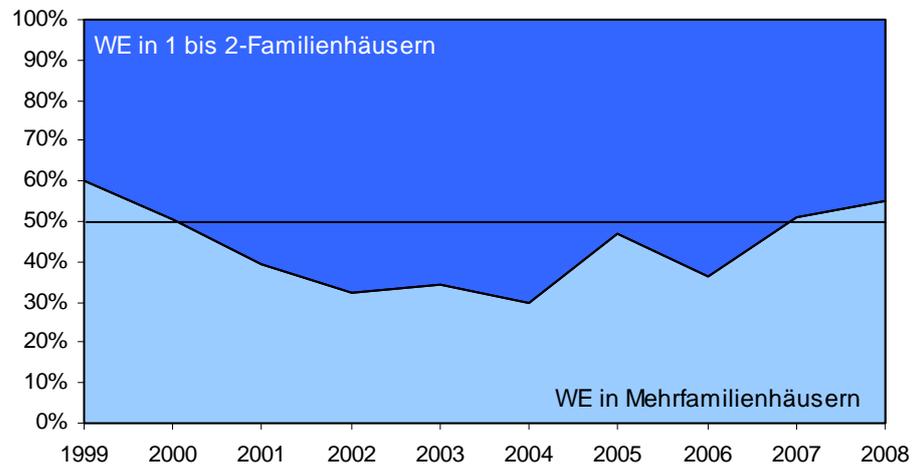
FALKSTR. 11 • 33602 Bielefeld • TEL. 0521/6 22 28 • FAX 0521/6 22 06  
info@fredebeul-immobilien.de • www.fredebeul-immobilien.de

### 4.2.1 Geschosswohnungsbau / Eigenheime

Die rückläufige Wohnungsbautätigkeit wirkt sich 2008 in Bielefeld deutlicher auf den Eigenheimbereich aus als auf den Geschosswohnungsbau. 325 fertig gestellten WE in Ein- und Zweifamilienhäusern stehen 395 fertig gestellte Geschosswohnungen gegenüber.

**Geschoss-  
wohnungsbau  
überwiegt**

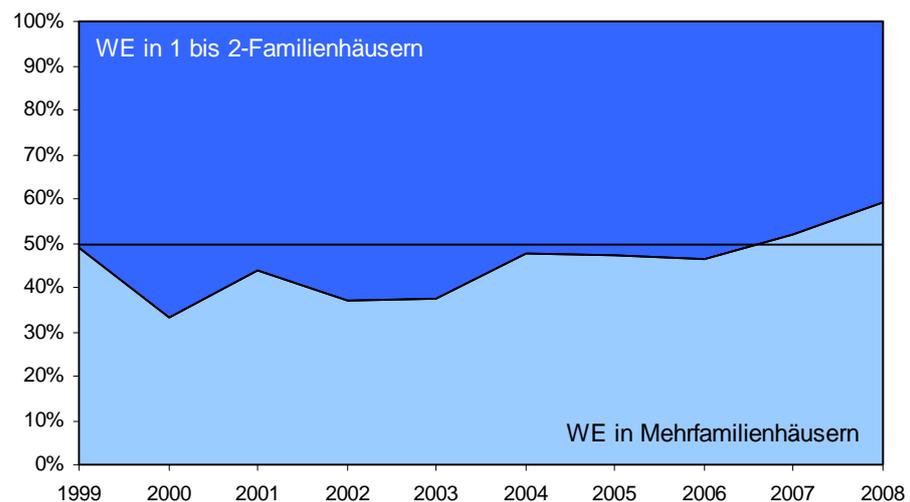
**Abb. 18** Prozentuale Verteilung fertig gestellter WE im Eigenheim- und Geschosswohnungsbereich 1999 - 2008



Stadt Bielefeld, Daten: Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen, Grafik: Bauamt

Bei den Genehmigungen überwiegen ebenfalls die Geschosswohnungen mit 366 WE bzw. 60%. Ein- und Zweifamilienhäuser machen mit 253 WE nur noch 40% der genehmigten WE aus.

**Abb. 19** Prozentuale Verteilung genehmigter WE im Eigenheim- und Geschosswohnungsbereich 1999 - 2008



Stadt Bielefeld, Daten: Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen, Grafik: Bauamt

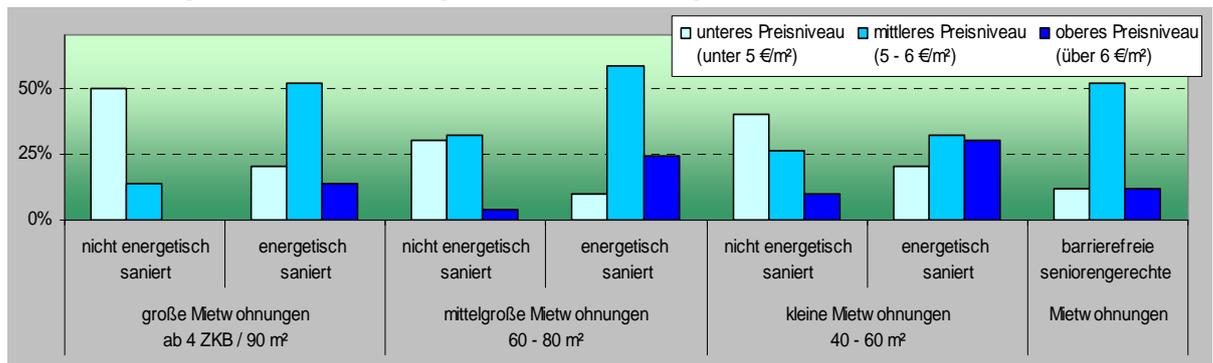
Im Wohnungsmarktbarometer 2009 wird erneut die Nachfrage nach Mietwohnungen und Eigentum bei den Bielefelder Wohnungsmarktakeuren in verschiedenen Preiskategorien differenziert abgefragt:

Über 50% der Befragten sehen eine Nachfrage nach energetisch sanierten großen und mittelgroßen bzw. seniorengerechten barrierefreien Mietwohnungen im mittleren Preisniveau. Im unteren Mietpreisniveau werden hauptsächlich große und kleine nicht energetisch sanierte Mietwohnungen nachgefragt.

### Nachfrage am Wohnungsmarkt

Große und mittelgroße Mietwohnungen werden überwiegend in den Stadtteilen nachgefragt. Innerstädtisch sind schwerpunktmäßig kleine Mietwohnungen gefragt. Für seniorengerechte Mietobjekte wird der Markt in den Stadtteilen z. Zt. größer eingeschätzt als in der Innenstadt.

**Abb. 20 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen**

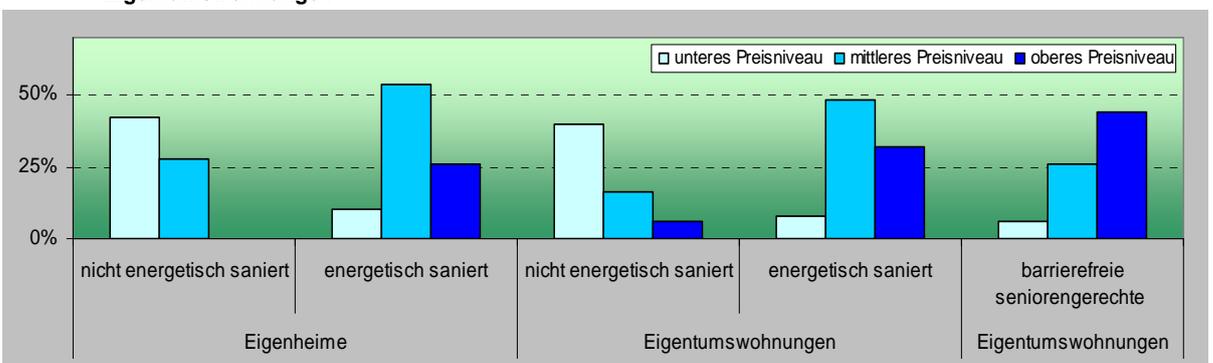


Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2009

Die größte Nachfrage (54 bzw. 48%) wird bei energetisch sanierten Eigenheimen und Eigentumswohnungen im mittleren Preissegment gesehen. Jeder Vierte gibt für diese Kategorien zusätzlich eine Nachfrage im oberen Preissegment an. Für energetisch nicht sanierte Eigenheime und Eigentumswohnungen sehen 42 bzw. 40% eine Nachfrage im unteren Preissegment.

Der Markt für seniorengerechte Eigentumswohnungen bewegt sich z. Zt. deutlich im oberen Preissegment (44%). Die räumliche Nachfrage nach entsprechenden Objekten ist weiterhin in der Innenstadt mit 36% etwas größer als in den Stadtteilen (30%). Eigenheime werden hauptsächlich in den Stadtteilen nachgefragt, Eigentumswohnungen sowohl in den Stadtteilen als auch in der Innenstadt.

**Abb. 21 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen**



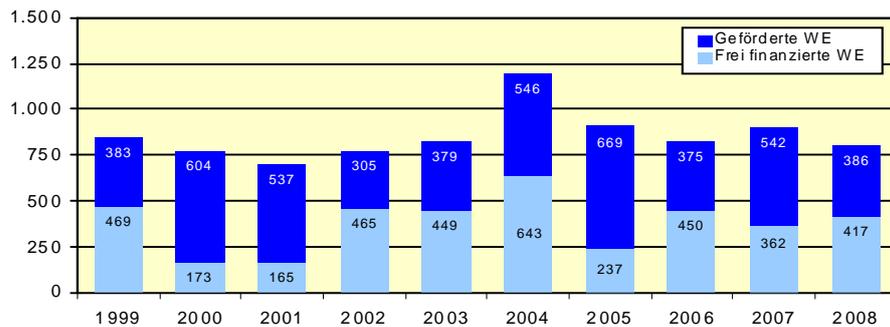
Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2009

## 4.2.2 Frei finanziertes Wohnungsbau

Von den 2008 per Saldo fertig gestellten 803 Wohneinheiten sind 386 WE öffentlich gefördert und 417 WE frei finanziert. Der Anteil der frei finanzierten fertig gestellten WE ist 2008 auf 52% gestiegen (2007: 40%). Die bezugsfertigen geförderten Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen machen aktuell 48% der Fertigstellungen aus (2007: 60%).

Die großen Schwankungen in diesem Bereich in den Jahren 2004/2005 basieren vermutlich auf vorgezogenen Bauvorhaben auf Grund der Abschaffung der Eigenheimzulage.

**Abb. 22** Frei finanzierte<sup>15</sup> und öffentlich geförderte fertig gestellte WE 1999 - 2008



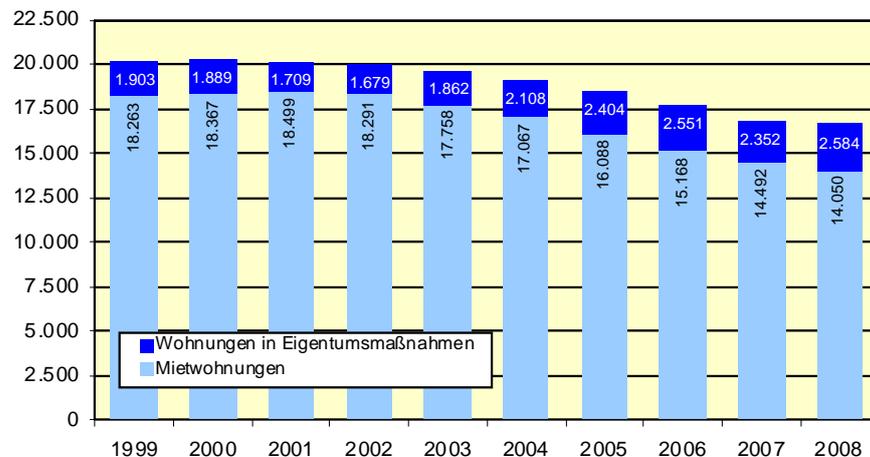
Stadt Bielefeld, Daten: Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen, Grafik: Bauamt

## 4.2.3 Geförderter Wohnungsbau

Der Bestand an geförderten Mietwohnungen (1.Förderweg / Einkommensgruppe A) ist 2008 erneut deutlich rückläufig und liegt aktuell bei rund 14.000 WE. Der Bestand an geförderten Wohneinheiten im Eigentumsbereich ist mit 2.584 WE auf dem höchsten Stand der letzten 10 Jahre.

Der Anteil der geförderten Mietwohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand liegt bei rund 14%. Noch Anfang der 90er Jahre war etwa jede dritte Mietwohnung öffentlich gefördert.

**Abb. 23** Bestand geförderter Wohnungen 1999 – 2008

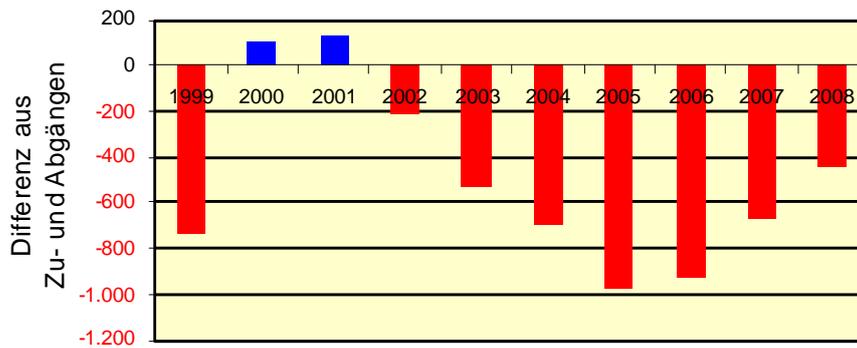


Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

<sup>15</sup> Diese Zahlen errechnen sich aus der Differenz der Gesamtzahl der im Berichtsjahr fertig gestellten Wohnungen und der Zahl der bezugsfertig gemeldeten öffentlich geförderten Wohnungen.

Der Neubau geförderter Mietwohnungen konnte wie in den Vorjahren den Wegfall der Bindungen nicht kompensieren. Die Zahl der geförderten Mietwohnungen ist 2008 um über 442 Wohneinheiten zurückgegangen. Damit verbundenen ist ein Auslaufen von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Bestandsmieten in den aus der öffentlichen Bindung fallenden Wohnungen steigen zwar an, bewegen sich jedoch auf Grund der gesetzlichen Beschränkungen für Mieterhöhungen weitgehend noch im unteren Bereich der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Abb. 24 Veränderung des geförderten Mietwohnungsbestandes (1. Förderweg / Einkommensgruppe A) 1999 – 2008



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt



**Zuhause sein bei uns in Sennestadt**

- Gut geschnittene Wohnungen
- Mit dem kompletten Sahle-Wohnerservice
- Zu fairen Mieten

## Lust auf Wohlfühl-Wohnen?

Die Unternehmensgruppe Sahle kann auf eine über 40-jährige erfolgreiche Firmengeschichte in der Wohnungs- und Bauwirtschaft zurückblicken. Kernstück der Gruppe ist die Sahle Wohnen, die mit einem Bestand von rund 23.000 Wohneinheiten in 50 Städten und Gemeinden zu den führenden privaten Wohnraumanbietern Deutschlands zählt. Unser Anspruch ist es, wohnungswirtschaftliche Kompetenz, Dienstleistungsbereitschaft und Innovation so zusammenzuführen, dass die Menschen, die bei uns wohnen, sich wohlfühlen.

Sahle Wohnen GmbH & Co. KG  
Kundencenter/Hausverwaltung  
Elbeallee 115, 33689 Bielefeld,  
Telefon 05205 4492  
[www.sahle.de](http://www.sahle.de)



# Sahle Wohnen

### Abnahme der Sozialwohnungsbestände

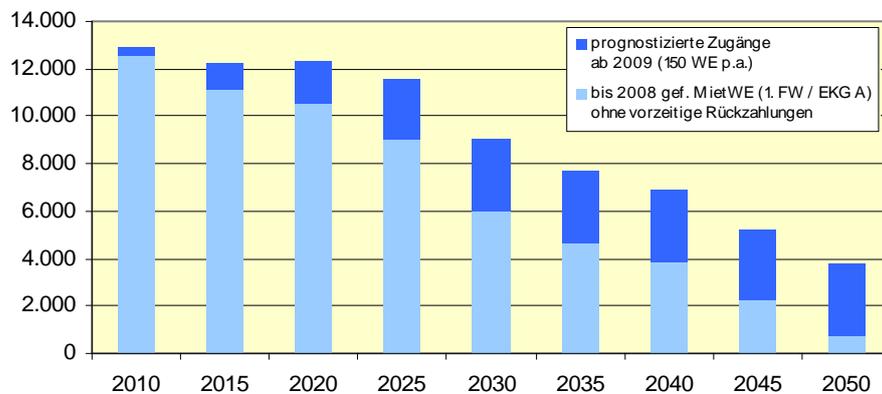
Der Rückgang des bis 2008 geförderten Sozialwohnungsbestandes wird nach einer aktualisierten Auswertung der planmäßigen Darlehnslaufzeiten in Zukunft deutlich stärker ausfallen.

Bis 2020 wird der aktuelle Bestand von rund 14.000 auf 10.500 Mietwohnungen zurückgehen, 2030 wird es noch max. 6.000 WE und 2040 max. 4.000 WE innerhalb der Mietbindungsfrist geben. Außerplanmäßige Rückzahlungen lassen die Bestände schneller sinken, sind jedoch nicht realistisch kalkulierbar.

Prognostizierte zukünftige Förderungen von Mietwohnungen in einer Größenordnung von durchschnittlich 150 WE p.a.<sup>16</sup> würden diese Entwicklung abschwächen:

Der Bestand an geförderten Mietwohnungen würde bei dieser Annahme 2020 insgesamt bei 12.300 WE, 2030 bei 9.000 WE und 2040 bei rund 7.000 WE liegen. Bei dieser Prognose nimmt die Zahl der Zugänge ab 2030 nicht mehr zu, da die Zweckbindung zur Zeit 20 Jahre beträgt.

Abb. 25 Prognose des geförderten Mietwohnungsbestandes 2010 - 2050<sup>17</sup>

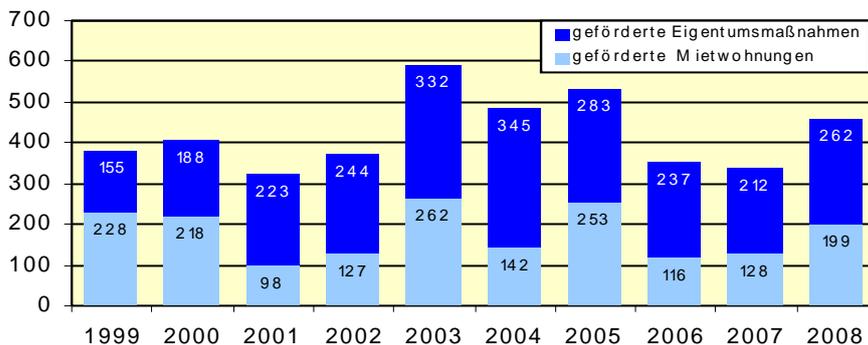


Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

Um die Wohnungssuchenden im unteren Mietpreissegment auch in Zukunft quantitativ und qualitativ ausreichend versorgen zu können, ist die Förderung von Mietwohnungen weiterhin dringend erforderlich. Neben der Neubauförderung werden Bestandsmaßnahmen mit entsprechender Verlängerung der Mietbindungsfristen zukünftig eine größere Bedeutung bekommen.

### Aktuell zunehmende Wohnungsbauförderung

Abb. 26 Entwicklung der Wohnungsbauförderung 1999 - 2008



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

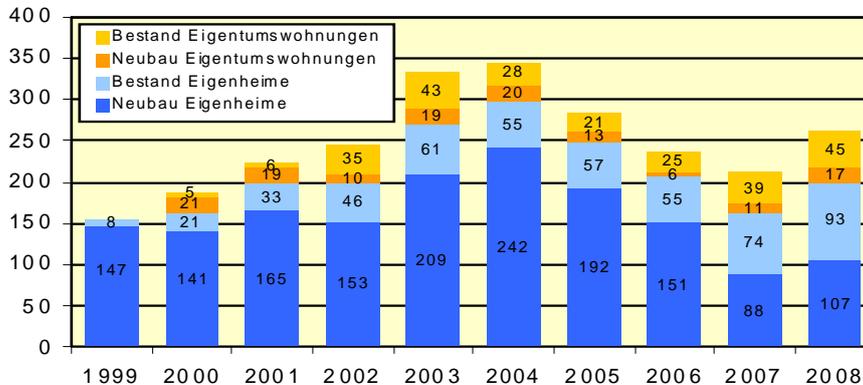
Die Zahl der neu geförderten Mietwohnungen in Bielefeld liegt 2008 mit 199 WE deutlich über dem niedrigem Niveau in 2006 und 2007. Gleichzeitig werden 2008 24% mehr Eigentumsmaßnahmen (262 WE) gefördert als 2007.

<sup>16</sup> Im Durchschnitt wurden in den letzten 10 Jahren 177 Mietwohnungen p.a. gefördert.

<sup>17</sup> Ohne weitere außerplanmäßige Rückzahlungen und bei einem prognostizierten Zugang von 150 WE p.a..

Bei den geförderten Eigentumsmaßnahmen spielen Bestandsobjekte eine immer größere Rolle: 2008 werden in Bielefeld mit 138 WE wie bereits im Vorjahr mehr Bestandsobjekte als Neubauvorhaben (124 WE) gefördert. Die Zahl der geförderten neu errichteten Eigenheime hat 2008 zwar um über 20% zugenommen, erreicht aber mit 107 WE trotzdem nur den zweitniedrigsten Wert der letzten 10 Jahre.

Abb. 27 Entwicklung der geförderten Eigentumsmaßnahmen 1999 - 2008



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

Trend zu Bestandsobjekten in der Eigentumsförderung

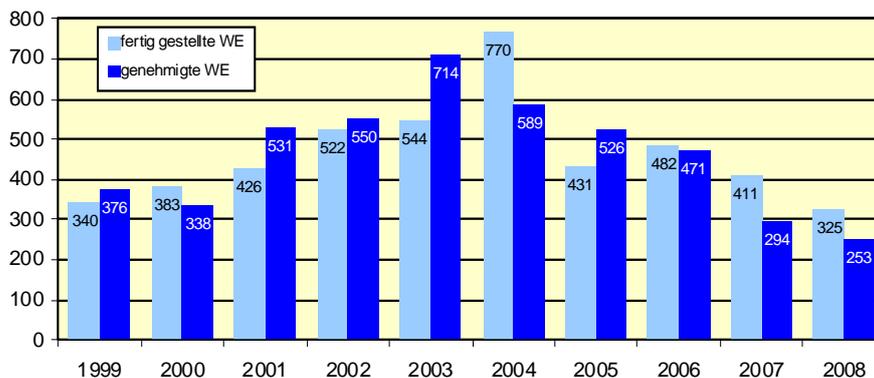
Dieser auch in anderen Städten zu beobachtende Trend zur Bestandsimmobilie wird in Zukunft vermutlich noch weiter zunehmen. Viele Schwellenhaushalte greifen auf günstigere Bestandsimmobilien zurück, die oft auch zentraler gelegen sind. Die meisten Objekte werden vor dem Bezug umfassend modernisiert und energetisch saniert, was sich positiv auf den Gebäudebestand und die lokale Wirtschaft auswirkt.

#### 4.2.4 Eigenheime

Die Anzahl der Fertigstellungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ist 2008 um 21% auf 325 WE zurück gegangen. Die wesentlichen Rahmenbedingungen für den Neubau von Eigenheimen sind in Bielefeld weiterhin positiv zu bewerten: Ausreichende Baulandreserven sind vorhanden, das Zinsniveau ist weiterhin günstig, hinzu kommen vereinfachte Planungsverfahren und die attraktive Wohnungsbauförderung (mit einem auf 30.000 € angehobenen Stadtbonus) des Landes NRW. Einen zusätzlichen Anreiz bietet die sogenannte „Wohn-Riester“-Förderung.

Die Genehmigungszahlen liegen 2008 mit nur noch 253 WE dennoch auf dem mit Abstand niedrigsten Wert der letzten 10 Jahre und haben sich innerhalb von nur zwei Jahren fast halbiert. Die Zahl der bauwilligen Haushalte reduziert sich vermutlich auf Grund der demographischen sowie der wirtschaftlichen Entwicklung.

Abb. 28 Fertig gestellte und genehmigte WE in 1-/2-Familienhäusern 1999 – 2008

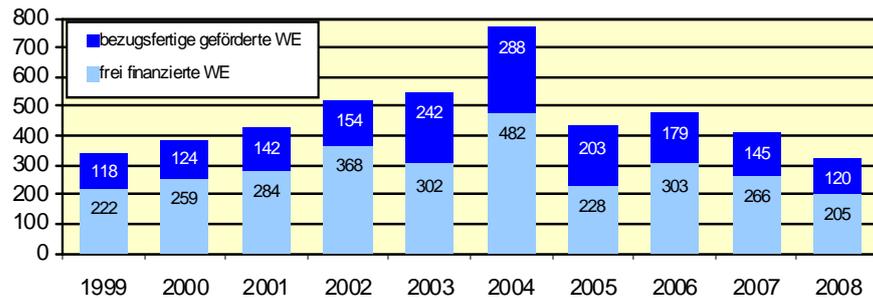


Stadt Bielefeld, Daten: Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen, Grafik: Bauamt

Zwei Drittel der  
Eigenheime sind  
frei finanziert

2008 werden 37% der neu gebauten Eigenheime öffentlich gefördert und 63% frei finanziert. Die Zahl der bezugsfertigen öffentlich geförderten neuen Ein- und Zweifamilienhäuser ist damit weniger rückläufig (-17%) als die frei finanzierten Eigenheime, die um 23% abgenommen haben und mit 205 WE auf dem niedrigsten Stand der letzten 10 Jahre liegen. Bielefeld gilt in diesem Zusammenhang weiterhin als solitäres Verdichtungsgebiet, in dem zur Eindämmung der Stadt-Umland-Wanderung die öffentlichen Förderdarlehen mit dem Stadtbonus um 30.000 € aufgestockt werden, was einen zusätzlichen Anreiz darstellt.

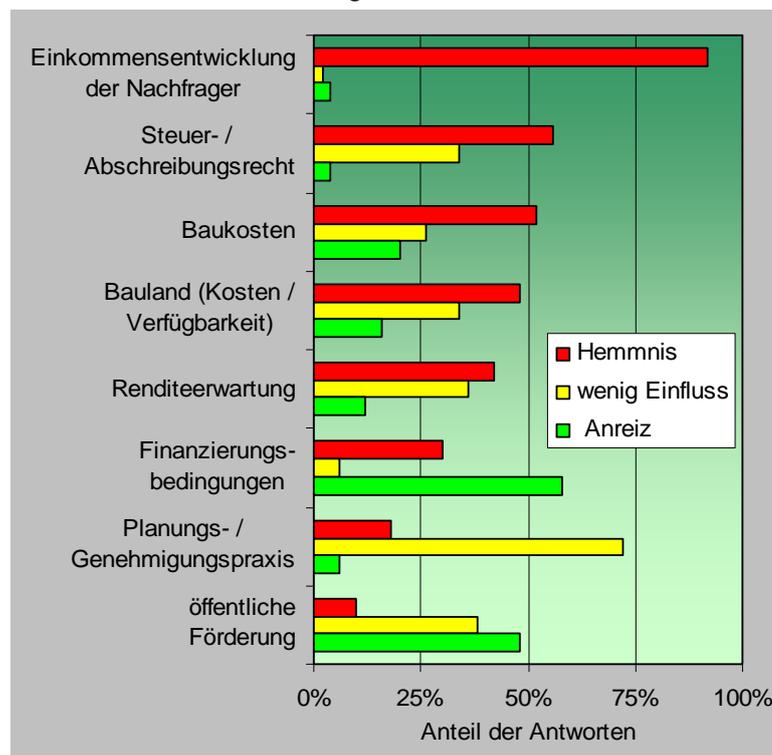
Abb. 29 Fertigstellungen von geförderten und frei finanzierten Ein- und Zweifamilienhäusern 1999 - 2008



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

Im Wohnungsmarktbarometer 2009 gibt die überwiegende Mehrheit der Befragten wie im Vorjahr die Einkommensentwicklung der Nachfrager als Hemmnis für das Investitionsverhalten bei Eigenheimen an. Über 50% sehen das Steuer- und Abschreibungsrecht und die Baukosten, 48% die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland als zusätzliche Hemmnisse. Die derzeitigen Finanzierungsbedingungen werden von 58% und die öffentliche Förderung des Landes NRW von 48% der Befragten als Investitionsanreiz gesehen. Die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis hat für die meisten Befragten nur einen geringen Einfluss auf das Investitionsverhalten bei Eigenheimen.

Abb. 30 Investitionsverhalten bei Eigenheimen



Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2009

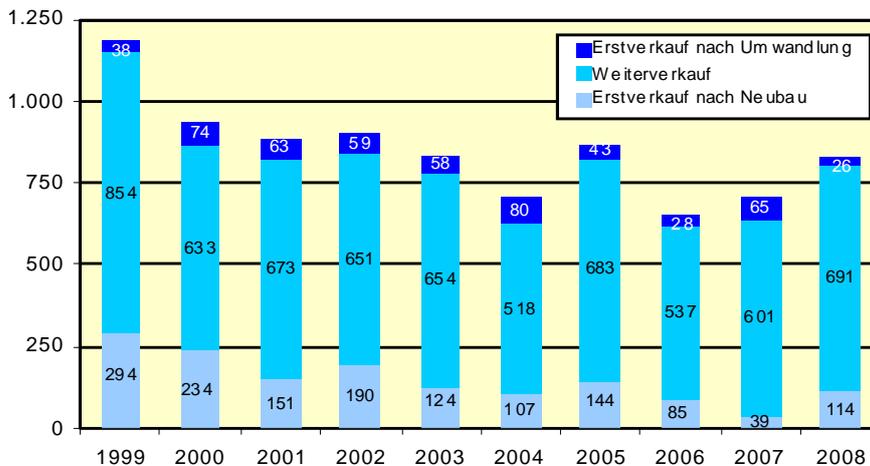
## 4.2.5 Eigentumswohnungen

Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ist 2008 um weitere 18% auf insgesamt 831 auswertbare Fälle gestiegen. Die Preise stagnieren dabei weiterhin auf dem niedrigen Vorjahresniveau. Der gesamte Geldumsatz ist 2008 in diesem Segment um 20% auf 80,2 Mio € gestiegen.

Es wurden 15% mehr gebrauchte Eigentumswohnungen verkauft als im Vorjahr. Das entspricht 691 Verkäufen - der höchste Wert seit 1999. Die Zahl der Erstverkäufe nach Umwandlung (26) hat sich dagegen mehr als halbiert. Im Neubaubereich wurden annähernd dreimal so viele Eigentumswohnungen (114) verkauft als ein Jahr zuvor. Trotzdem liegt dieser Wert deutlich unter dem 10-Jahresdurchschnitt von 148 verkauften neuen Eigentumswohnungen p.a..

**Mehr Kauffälle bei Eigentumswohnungen**

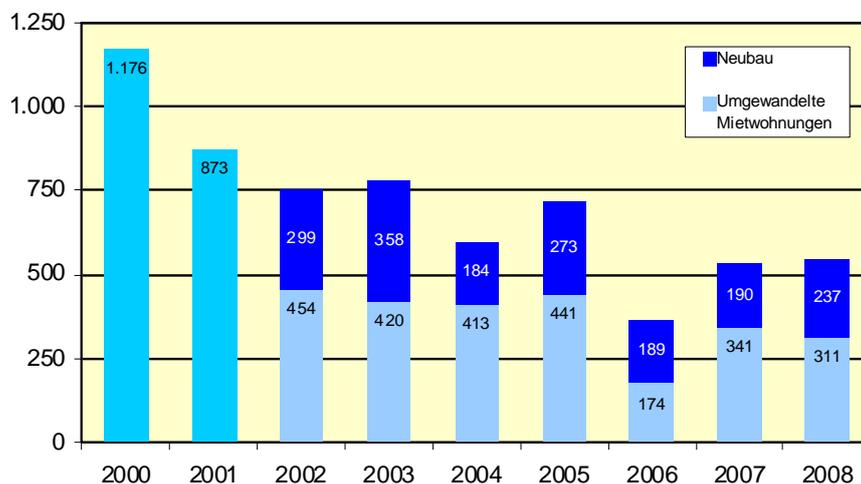
Abb. 31 Kauffälle beim Wohnungseigentum 1999 – 2008



Stadt Bielefeld, Daten: Grundstücksmarktbericht 2009, Grafik: Bauamt

Auch wenn sie scheinbar z.Zt. nicht besonders gefragt ist, kann die Umwandlung bisheriger Mietwohnungen zur Erhöhung der Eigentumsquote beitragen. Insgesamt ist die Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitserklärungen im Vergleich zum Vorjahr um 3% gestiegen. Die Zahl der umgewandelten Mietwohnungen hat sich dabei 2008 mit 311 WE allerdings im Vergleich zum Vorjahreswert um 9% verringert. Der Neubaubereich hat sich positiv entwickelt und liegt mit 237 WE rund 25% über dem Vorjahreswert.

Abb. 32 Erteilte Abgeschlossenheitserklärungen (WE) zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. Neubau von Eigentumswohnungen 2000 – 2008



Daten + Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

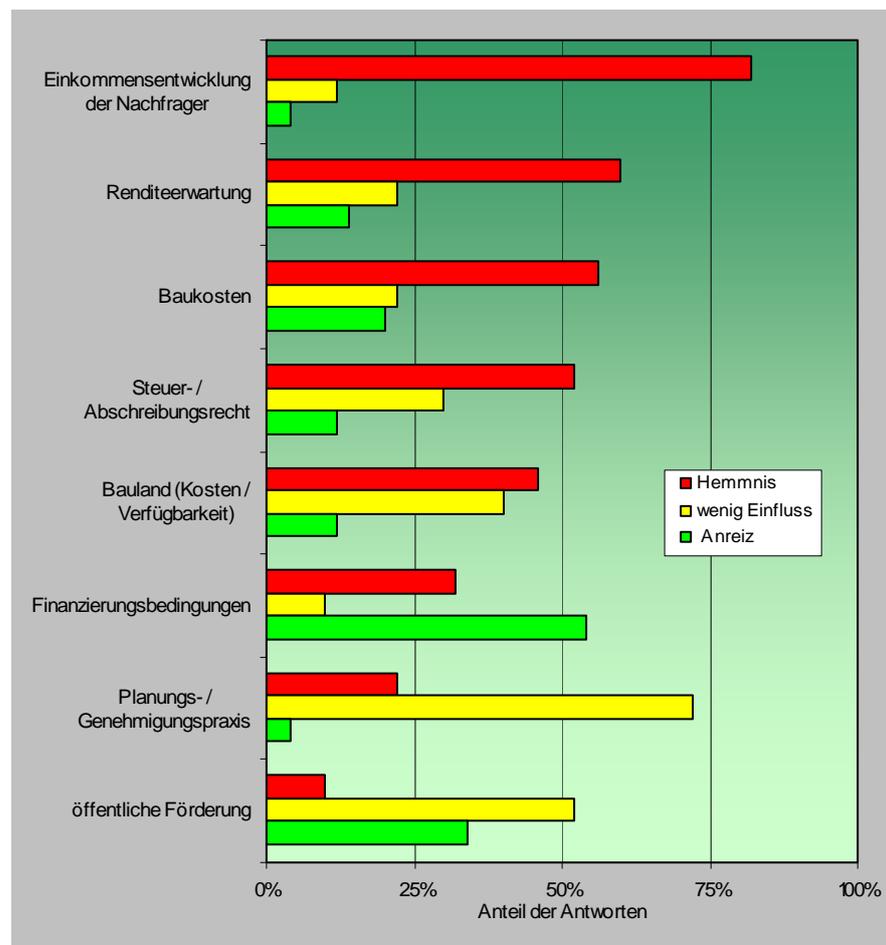
Das Investitionsverhalten im Segment der Eigentumswohnungen wird im Wohnungsmarktbarometer 2009 weiterhin überwiegend negativ eingeschätzt.

Die Einkommensentwicklung der Nachfrager wird von 82% der Befragten als Hemmnis gesehen. Die Renditeerwartungen, die Baukosten sowie das Steuer- und Abschreibungsrecht nennen mehr als 50% als Hemmnisse in diesem Segment. Die Finanzierungsbedingungen mit 54% und die öffentliche Förderung mit 34% der Nennungen stellen die größten Anreize für das Investitionsverhalten bei Eigentumswohnungen dar.



Die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis hat für fast Dreiviertel der Befragten wenig Einfluss auf Investitionen in diesem Marktsegment.

**Abb. 33 Investitionsverhalten Eigentumswohnungen**



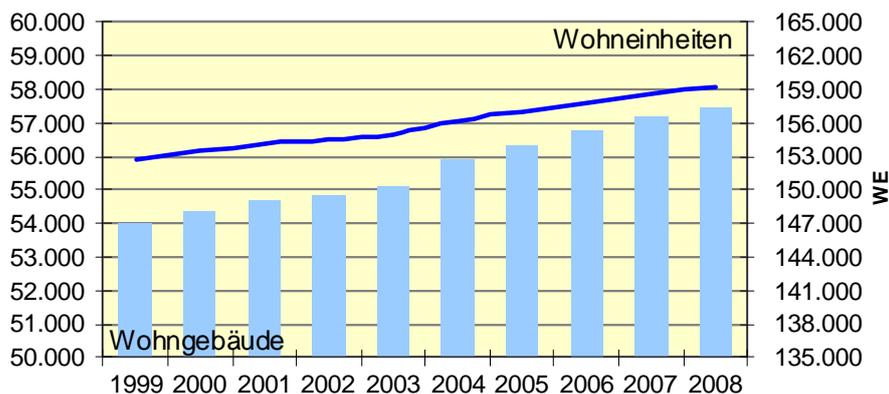
Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2009

### 4.3 Wohnungsbestand

Das Geschehen am Wohnungsmarkt wird überwiegend durch den Wohnungsbestand bestimmt, da der Neubau eines Jahres weniger als ein halbes Prozent des Wohnungsbestandes beträgt. Die Anzahl der Wohngebäude hat in den letzten zehn Jahren stärker zugenommen (+ 6%) als die Anzahl der Wohnungen (+ 4,1%). Insgesamt gibt es aktuell 159.265 Wohnungen in Bielefeld. Die Anzahl der Wohngebäude hat sich im selben Zeitraum von 53.672 auf 57.475 erhöht.

**Zunehmender  
Wohnungsbestand**

**Abb. 34 Bestand an Wohngebäuden und Wohneinheiten 1999 – 2008**

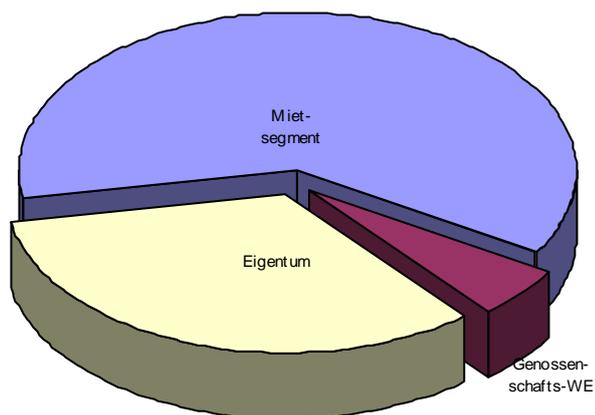


Stadt Bielefeld, Daten: Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen  
Grafik: Bauamt

Rund zwei von drei Wohnungen in Bielefeld sind vermietet, fast jede dritte Wohnung wird vom Eigentümer selbst genutzt. 8.500 Wohnungen befinden sich im genossenschaftlichen Eigentum.

Ende 2008 haben die Bielefelder mit rund 38 m<sup>2</sup> je Person durchschnittlich zwar 0,8 m<sup>2</sup> mehr als 2007 aber weiterhin etwa 2 m<sup>2</sup> weniger Wohnfläche zur Verfügung als im Landesdurchschnitt (40 m<sup>2</sup>/Pers.)<sup>18</sup>.

**Abb. 35 Zusammensetzung des Bielefelder Wohnungsmarktes**



Stadt Bielefeld, Bauamt

Der Bielefelder Wohnungsbestand entspricht auf Grund vielfältiger Modernisierungsmaßnahmen zum großen Teil den heutigen Wohn- und Lebensbedürfnissen. Das Investitionsvolumen dieser Maßnahmen für den Bielefelder Wohnungsbestand liegt aktuell bei mindestens 100 Mio. € im Jahr von denen allein 87 Mio. € 2008 durch KfW-Förderungen ausgelöst werden.

<sup>18</sup> IT.NRW 2009

Künftige Modernisierungsmaßnahmen liegen nach heutiger Einschätzung weiterhin in den Bereichen

- energetische Nach- und Umrüstung von Wohngebäuden,
- Anpassung durch Umbau auf Grund veränderter Haushaltsstrukturen,
- Anpassung der Wohnungen an die älter werdende Gesellschaft,
- Anpassung der Wohnungen an die neuen technischen Entwicklungen der Medien- und Telekommunikation,
- Attraktivierung von Wohnungen z. B. durch Anbau von Balkonen,
- Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfeldes und
- im Extremfall Abriss und Neubau von Wohngebäuden.

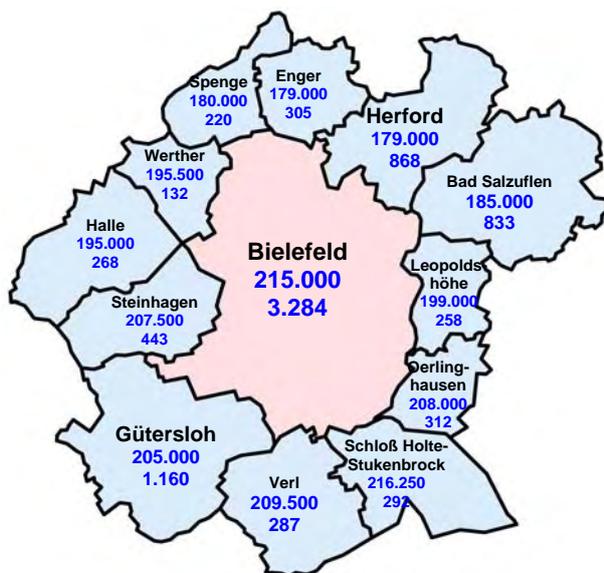
### 4.3.1 Immobilienmarkt

Seit 2007 werden im Rahmen der empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) Immobilieninserate am Bielefelder Wohnungsmarkt aus diversen Internetplattformen sowie die wöchentlichen Immobilienanzeigen aus der Tageszeitung „Neue Westfälische“ erfasst. Mehrfachanzeigen mit gleichem Textinhalt werden herausgefiltert.

Die aktuelle Analyse vom Juli 2008 bis Juni 2009 im Auftrag der Sparkasse Bielefeld zeigt einen Rückgang der ausgewerteten Immobilienanzeigen um rund 20%. Die Anzahl der Anzeigen für Eigentumswohnungen im Bestand reduzierten sich von 3.800 (2007/2008) auf 2.955 (2008/2009).

Die Inserate für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Bestand verringerten sich im selben Zeitraum von rund 3.000 auf 2.500.

**Abb. 36** Mediane der Angebotspreise für neue und gebrauchte Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften  
Anzahl der entsprechenden Inserate



Daten: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)  
Grafik: Bauamt

Der Vergleich der Medianwerte der Angebotspreise für neue und gebrauchte Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigt ein deutliches Preisgefälle von Süden nach Norden. Während Steinhagen, Gütersloh, Verl, Schloß Holte – Stukenbrock und Oerlinghausen auf Bielefelder Niveau liegen, sind die Durchschnittspreise in Spenge, Enger, Herford und Bad Salzuflen bis zu 37.000 € niedriger.

Der Medianwert für neue freistehende Einfamilienhäuser liegt in Bielefeld bei 264.900 € (Bestand: 245.000 €). Neue Doppelhaushälften liegen im Median bei 199.500 € (Bestand: 189.000 €), neue Reihenhäuser bei 199.000 € (Bestand: 179.000 €).

Die Mediane aller Einfamilienhauskategorien in den einzelnen Stadtbezirken schwanken zwischen 168.000 € in Sennestadt und 268.000 € in Dornberg.

**20% weniger  
Immobilienangebote  
im Internet und  
in der NW**

### 4.3.2 Energetisch optimierter Wohnungsbestand

Nach Auswertungen der Daten der Baustatistik, der Wohnungswirtschaft und verschiedener Förderprogramme verbrauchen rund 15% des Bielefelder Wohnungsbestandes bzw. ca. 24.200 Wohneinheiten laut Energieausweis z.T. deutlich unter 160 kWh/m<sup>2</sup>a Heizenergie (ohne Warmwasser) und entsprechen somit den Kriterien des Bielefelder Klimabonus (vgl. Kap. 5.3.1, S. 51).

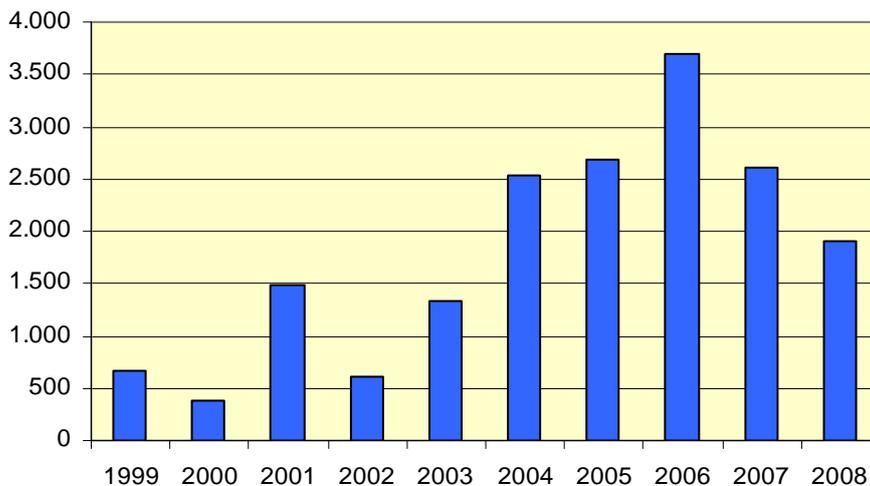
Darunter sind etwa 17.400 Geschosswohnungen, von denen 8.600 WE seit 1996 fertig gestellt werden sowie rund 8.800 energetisch sanierte WE im älteren Wohnungsbestand.

Hinzu kommen rund 6.800 WE im Ein- und Zweifamilienhausbereich, die seit 1996 fertig gestellt bzw. energetisch saniert werden.

Eine Auswertung der KfW-Bankengruppe zeigt eine sprunghafte Entwicklung der Inanspruchnahme verschiedener KfW-Programme zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden in den letzten 10 Jahren in Bielefeld. Insgesamt werden in diesem Zeitraum für über 18.000 WE entsprechend KfW-Darlehen in Anspruch genommen. Da jedoch pro Wohneinheit mehrere Förderprogramme in Frage kommen können, kann diese Zahl nicht direkt auf den Wohnungsbestand übertragen werden.

Trotz rückläufiger Zahlen an sanierten Wohneinheiten liegt 2008 das entsprechende Investitionsvolumen mit rund 61 Mio. € auf Vorjahresniveau.

**Abb. 37 Anzahl energetisch sanierter Wohneinheiten, die mit verschiedenen KfW-Programmen finanziert wurden (Dopplungen sind möglich)**



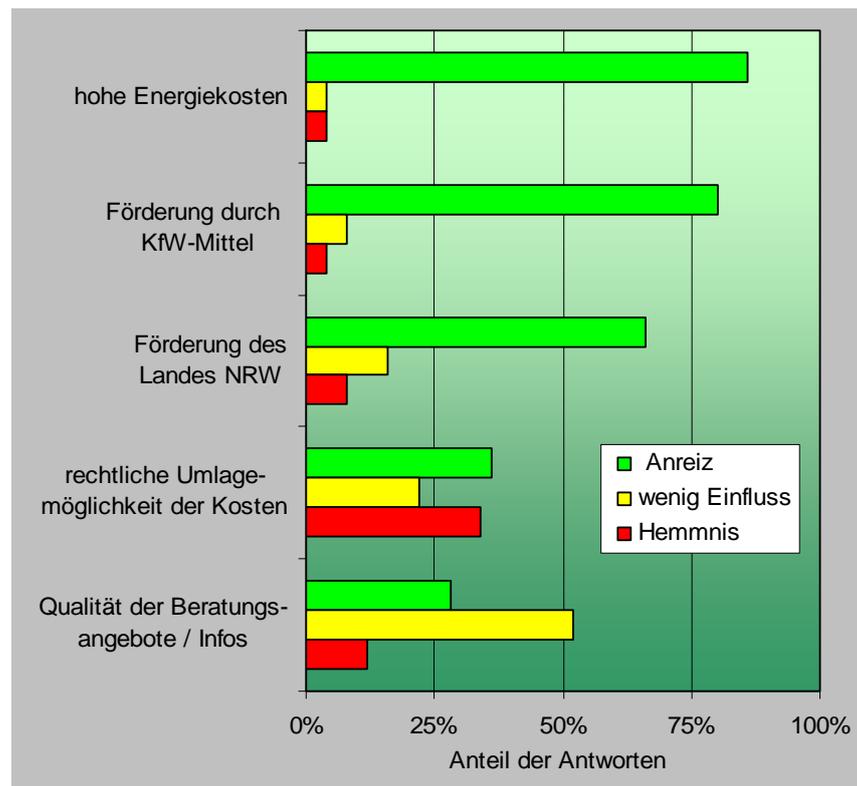
Daten: KfW-Bankengruppe, Auswertung + Grafik: Bauamt

Im Wohnungsmarktbarometer 2009 wird erneut das Investitionsklima für energetische Bestandssanierungen abgefragt: Fast alle befragten Akteure sehen in den hohen Energiekosten einen Anreiz bzw. hohen Anreiz für energetische Maßnahmen am Gebäudebestand.

Daneben werden die finanziellen Förderprogramme der KfW und zu einem etwas geringeren Anteil auch die des Landes NRW von den meisten Akteuren als Investitionsanreize positiv eingeschätzt.

Die rechtlichen Umlagemöglichkeiten der Kosten werden von 36% der Befragten als Investitionsanreiz und von 34% als Hemmnis wahrgenommen. Die Qualität der Beratungsangebote und Informationen zum Thema haben weniger Einfluss - nur 28% der Befragten sehen hierin Anreize für Investitionen in diesem Bereich.

**Abb. 38 Anreize und Hemmnisse für energetische Maßnahmen im Wohnungsbestand**



Stadt Bielefeld, Wohnungsmarktbarometer 2009

### 4.3.3 Leerstand von Wohnungen

Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die in Bielefeld am Markt aktiv sind, werden im Wohnungsmarktbarometer 2009 wie in den Vorjahren zu Leerständen und zur Fluktuation in ihrem Wohnungsbestand befragt. Der Wohnungsbestand der befragten Unternehmen und Genossenschaften beläuft sich auf ca. 30.700 Wohneinheiten (WE). Für ca. 9.200 dieser Wohnungen bestehen öffentliche Bindungen.

Die Leerstandsquote (struktureller Leerstand, d.h. länger als 3 Monate leer stehend, kein strategischer Leerstand) in dem abgefragten Bielefelder Wohnungsbestand liegt mit 1,0% etwa auf Vorjahresniveau (0,9%). Die durchschnittliche Leerstandsquote bei 200 befragten Wohnungsunternehmen in NRW ist doppelt so hoch (2,2%, Wfa 2008).

Acht Unternehmen melden räumliche Schwerpunkte bei den Leerständen z. B. in Althagen, Ummeln, Ubbedissen und der Windflöte. Sechs Unternehmen sehen den Leerstand gleichmäßig in ihrem Bestand verteilt. Die Leerstände werden nur vereinzelt auf bestimmte Baujahrsklassen, Wohnungsgrößen oder Preissegmente bezogen.

Die durchschnittliche Fluktuation im Bestand der befragten Unternehmen liegt mit 9,2% unter dem Landesdurchschnitt von 11,1% (Wfa, 2008) bei Wohnungsunternehmen.

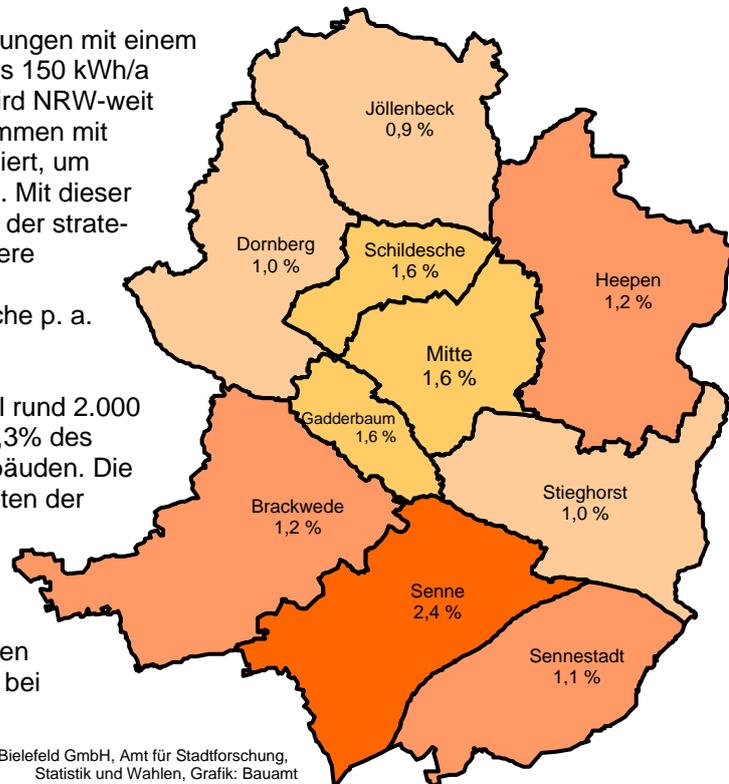
Im August 2009 hat die Stadtwerke Bielefeld GmbH in Kooperation mit der Stadt Bielefeld eine anonymisierte Stromzähleranalyse zur Ermittlung von Wohnungsleerständen im gesamten Stadtgebiet erstellt.

### Ergebnisse der Stromzähleranalyse

**Abb. 39 Wohnungsleerstandsquote in den Stadtbezirken 2008/2009**

In diesem Rahmen werden Wohnungen mit einem Jahresverbrauch<sup>19</sup> von weniger als 150 kWh/a ausgewertet. Dieses Verfahren wird NRW-weit von verschiedenen Städten zusammen mit lokalen Energieversorgern praktiziert, um Wohnungsleerstände zu ermitteln. Mit dieser Methode wird der strukturelle und der strategische Leerstand erfasst, da kürzere fluktuationsbedingte Wohnungsleerstände i.d.R. höhere Verbräuche p. a. verursachen.

Danach stehen in Bielefeld aktuell rund 2.000 Wohnungen leer, das sind rund 1,3% des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden. Die durchschnittlichen Leerstandsquoten der einzelnen Stadtbezirke bewegen sich zwischen 0,9 und 2,4% und liegen damit weitgehend im unproblematischen Bereich. In rund der Hälfte aller 92 statistischen Bezirke liegt die Leerstandsquote bei max. 1%.



Daten: Stadtwerke Bielefeld GmbH, Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen, Grafik: Bauamt

Trotzdem gibt es in bestimmten Siedlungen punktuelle Bereiche, in denen deutlich höhere Leerstandsquoten Realität sind. So stehen beispielsweise in einzelnen statistischen Bezirken in Senne, Mitte und Heepen 3 bis 5% der Wohnungen leer.

#### Ergebnis Kapitel 4

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 aus 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.

Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen ist mit rund 14.000 WE dabei weiter rückläufig. Auch 2008 konnte die Zahl der 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.

<sup>19</sup> Auf Grund des rollierenden Ableseverfahrens der Stadtwerke Bielefeld sind die Daten teilweise bis zu 10 Monate alt, da für die Wohnungen der jeweils letzte einjährige Ablesezeitraum zugrunde gelegt wird.

## 5 Wohnungsnachfrage

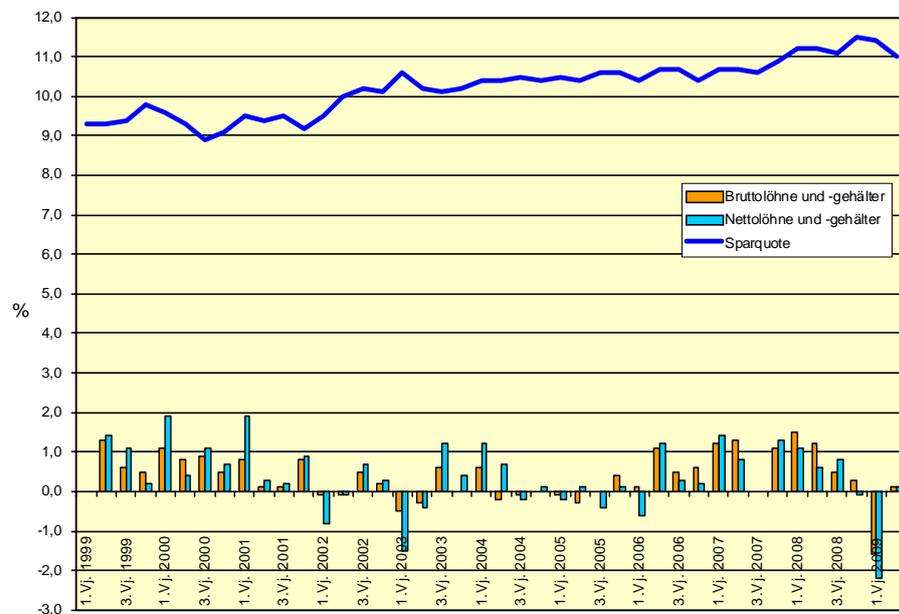
Der Wohnungsbedarf leitet sich hauptsächlich aus der Bevölkerungs- und der Haushaltsentwicklung ab. Die Wohnungsnachfrage wird außerdem durch die Einkommensentwicklung, die Baukosten und verschiedene soziale Faktoren beeinflusst.

### 5.1 Einkommensentwicklung

Ein wichtiger Faktor, der die Neubildung von Haushalten beeinflusst, ist die Entwicklung der verfügbaren Einkommen. Das etwas positivere Bild aus 2007/2008 hat sich durch die globale Finanzkrise deutlich relativiert:

Die Löhne und Gehälter sind 2008 im Bundesdurchschnitt brutto um 0,9% und netto um 0,6% gestiegen. Im ersten Quartal 2009 haben die Löhne und Gehälter auf Grund der Finanzkrise deutlich abgenommen. (Brutto: -2,2%, Netto: -1,6%)

**Abb. 40** Entwicklung der Einkommen und der Sparquote der privaten Haushalte 1999 - 2008 (bei Löhnen und Gehältern: Veränderung gegenüber der Vorperiode in %)



Daten: Deutsche Bundesbank, Grafik: Bauamt

Weniger  
Einkommen  
in der Krise

Die Sparquote ist in Deutschland in der ersten Jahreshälfte 2008 weiter angestiegen und erreichte Ende 2008 / Anfang 2009 mit 11,5% einen neuen Höchststand. Die Bundesbank erwartet, dass der private Konsum 2009 mit einem minimalen Plus von 0,1% stagniert und die Deutschen deutlich mehr Geld sparen als zuletzt. Sie begründet diese Vorhersage im Herbst 2009 damit, "dass angesichts der zunehmenden Unsicherheit über die zukünftige Einkommenssituation das Vorsichtsmotiv wieder stärker in den Vordergrund tritt".

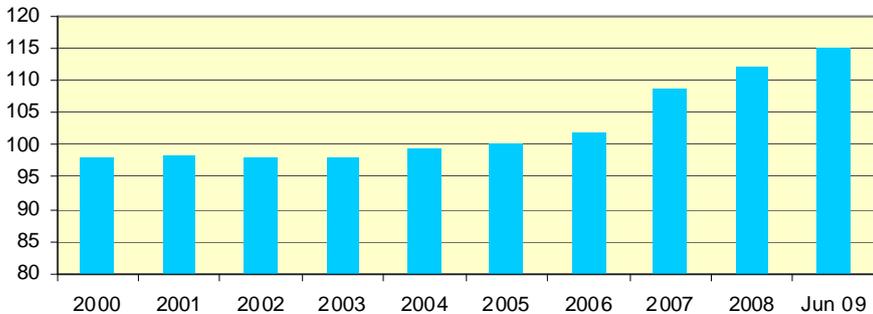
Für Bielefeld wird diese Entwicklung ähnlich eingeschätzt.

Zur Ermittlung der Sparquote werden die Ersparnisse ins Verhältnis zum verfügbaren Einkommen gesetzt. Sparquoten sind damit sowohl abhängig von der Einkommensentwicklung als auch von Erwartungen über die Zukunft und schwanken im Zeitablauf.

## 5.2 Preis- und Zinsentwicklung

Die Preise der Bauleistungen für Wohngebäude in NRW sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Seit 2005 haben die Baukosten um 15% zugenommen. Die Preissteigerungen in diesem Bereich basieren neben der Mehrwertsteuererhöhung zum 01.01.2007 insbesondere auf hohen Kostensteigerungen bei Baustoffen.

**Abb. 41 Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude NRW 2000 – 6/2009 (2005 = 100)**



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

**Steigende  
Baukosten**

Mit der globalen Finanzmarktkrise sind die Hypothekenzinssätze deutlich gefallen und nähern sich aktuell dem historischen Tiefstand vom Ende 2005. Verschiedene Bielefelder Kreditinstitute unterschreiten die hier dargestellten Durchschnittswerte regelmäßig mit attraktiven Konditionen. Dieses sehr niedrige Zinsniveau stellt somit weiterhin einen Anreiz zum Erwerb von Eigentum dar.

**Abb. 42 Durchschnittliche Effektivzinssätze (Banken DE, Neugeschäft, Wohnungsbaukredite an private Haushalte, Zinsbindung über 10 Jahre) 01/2003 – 09/2009**



Daten: Deutsche Bundesbank, Grafik: Bauamt

**Niedriges  
Zinsniveau**

Das Bielefelder Preisniveau für neuere Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegt unverändert seit 2006 durchschnittlich bei 1.300 €/m<sup>2</sup> ohne Bodenwert. Die Preise für neue Eigentumswohnungen steigen 2008 auf rund 1.700 €/m<sup>2</sup><sup>20</sup>. Für neuere freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser werden 2008 wie im Vorjahr im Schnitt 1.450 €/m<sup>2</sup> gezahlt. In der folgenden Tabelle sind die Preisspannen für Objekte in mittlerer Wohnlage im Vergleich zum Vorjahr dargestellt<sup>21</sup>:

<sup>20</sup> Mittelwert für Eigentumswohnungen von 80 – 99 m<sup>2</sup> ab Baujahr 2000.

<sup>21</sup> Weitere Informationen gibt es im Internet unter [www.bielefeld.de/bodenrichtwerte/](http://www.bielefeld.de/bodenrichtwerte/).

**Tab. 4 Preise für Immobilien (Baujahresklasse ab 2000) in Bielefeld 2007/2008**

Gebäudeart	2007	2008
	Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Durchschnitt, Häuser ohne Bodenwert)	Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Durchschnitt, Häuser ohne Bodenwert)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.300 - 1.600 €	1.200 - 1.700 €
Doppelhaushälften Reihenhäuser	1.100 – 1.500 €	1.100 – 1.500 €
<b>Eigentumswohnungen</b> (80 – 99 m <sup>2</sup> mit Bodenwert)	1.300 – 1.800 €	1.350 - 2.050 €

Grundstücksmarktberichte 2008 und 2009 des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

Die durchschnittlichen Gesamtbaukosten für öffentlich geförderte Mietwohnungen sind in Bielefeld 2008 gegenüber den Vorjahren deutlich angestiegen. Bielefeld gehört mit 1.840 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche neben Gelsenkirchen dennoch zu den Städten mit den niedrigsten Gesamtbaukosten in diesem Segment.

**Tab. 5 Gesamtbaukosten in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für öffentlich geförderte Mietwohnungen 2004 – 2008**

	2004	2005	2006	2007	2008
Aachen	1.960	2.334	1.736	2.004	1.998
<b>Bielefeld</b>	<b>1.588</b>	<b>1.669</b>	<b>1.739</b>	<b>1.612</b>	<b>1.840</b>
Bochum	1.562	1.743	-	1.553	-
Bonn	1.962	2.042	2.004	2.213	2.427
Gelsenkirchen	1.432	1.525	1.884	1.722	1.750
Mönchengladbach	2.034	2.166	2.061	1.879	1.973
Münster	-	2.221	1.801	2.076	1.923
Wuppertal	1.750	1.832	1.755	2.109	2.118

Daten: Wfa

Die Gesamtbaukosten für öffentlich geförderte Eigenheime liegen in Bielefeld aktuell bei 2.055 €/m<sup>2</sup>. In allen anderen Städte in diesem Vergleich sind die Baukosten für geförderte Eigenheime aktuell etwas günstiger als in Bielefeld.

**Tab. 6 Gesamtbaukosten in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für öffentlich geförderte Eigenheime 2004 – 2008**

Einkommensgruppe A	2004	2005	2006	2007	2008
Aachen	1.808	1.750	1.867	1.689	1.876
<b>Bielefeld</b>	<b>2.037</b>	<b>1.949</b>	<b>2.035</b>	<b>2.063</b>	<b>2.055</b>
Bochum	2.017	1.921	1.972	2.024	1.957
Bonn	1.888	1.951	1.900	1.983	1.949
Gelsenkirchen	2.007	1.933	1.781	1.810	1.977
Mönchengladbach	2.131	2.016	2.071	2.020	1.965
Münster	1.787	1.809	1.859	1.841	1.986
Wuppertal	2.058	1.977	2.034	1.936	1.963

Daten: Wfa

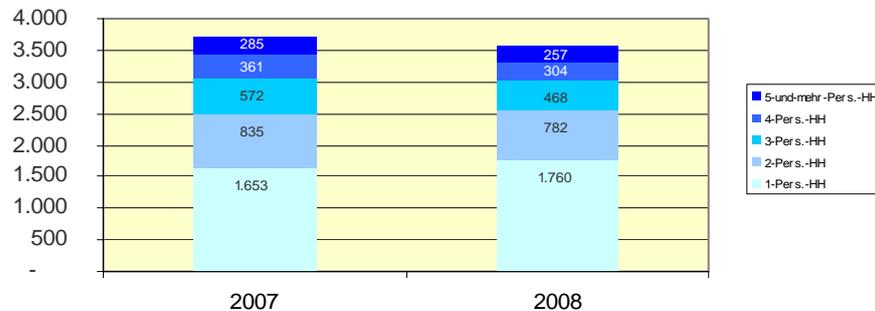
Die Aussagen zu den Baukosten erfolgen auf Grund der Auswertungen von öffentlich geförderten Bauvorhaben durch die Wfa. Diese Erkenntnisse sind nicht direkt auf den frei finanzierten Sektor übertragbar, gleichwohl dürften sie in der Tendenz auch hier zutreffen.

### 5.3 Wohnungssuchende Haushalte

Die Gesamtzahl der wohnungssuchenden Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten haben, ist 2008 auf insgesamt 3.571 leicht zurückgegangen. Die differenzierte Darstellung der Haushaltsgrößen zeigt dabei eine Zunahme von Einpersonenhaushalten, wogegen alle anderen Haushaltsgrößen abgenommen haben. Jeder zweite WBS ging 2008 an einen Einpersonenhaushalt.

Weniger Wohnberechtigungsscheine

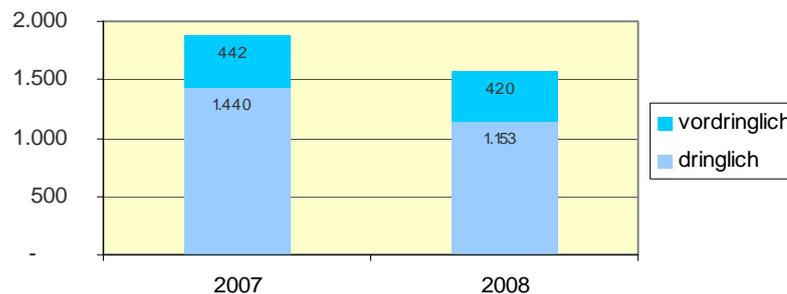
Abb. 43 Erteilte WBS<sup>22</sup> 2007/2008



Stadt Bielefeld, Daten: Sozialamt, Grafik: Bauamt

Der Anteil der dringlichen Wohnungsnotstandsfälle<sup>23</sup> der erteilten WBS hat 2008 um ca. 20% abgenommen und liegt aktuell bei 1.153 Fällen. Die vordringlichen Wohnungsnotstandsfälle sind 2008 ca. um 5% auf 420 Fälle zurückgegangen.

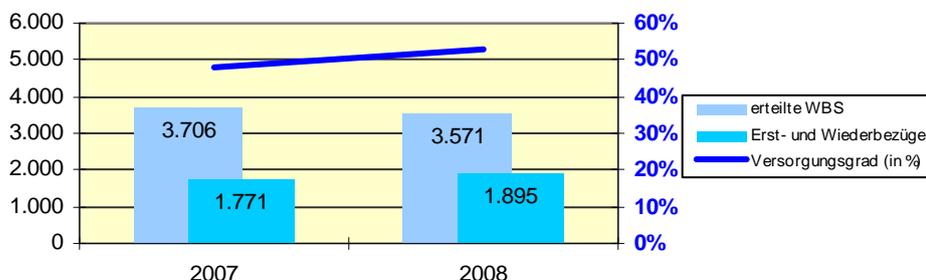
Abb. 44 Dringliche und vordringliche Wohnungsnotstandsfälle 2007/2008



Stadt Bielefeld, Daten: Sozialamt, Grafik: Bauamt

Die Zahl der Erst- und Wiederbezüge von geförderten Mietwohnungen ist 2008 auf 1.895 gestiegen. Bei gleichzeitig rückläufigen Zahlen von erteilten WBS liegt der Versorgungsgrad mit 53% deutlich über dem Vorjahresniveau.

Abb. 45 Versorgte Haushalte mit einer geförderten Mietwohnung 2007/2008



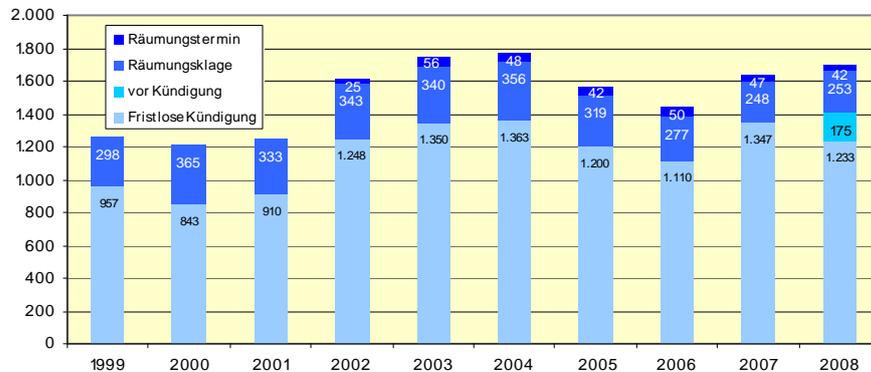
Stadt Bielefeld, Daten: Sozialamt, Grafik: Bauamt

<sup>22</sup> Als Indikator für wohnungssuchende Haushalte wird seit 2007 nur noch die Zahl der erteilten WBS ermittelt. Daher ist aus methodischen Gründen nur ein Vergleich der Jahre 2007/2008 möglich.

<sup>23</sup> Haushalte ohne Wohnung und Haushalte mit Wohnung, aber in unzureichenden Wohnverhältnissen lebend. Korrigierte Werte für 2007.

Trotzdem hat die Zahl der von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalte (auf Grund von fristlosen Kündigungen oder Räumungsklagen bzw. Räumungsterminen) 2008 auf 1.703 (2007: 1.642) leicht zugenommen. Obwohl diesen Personen akut der Wohnungsverlust droht, gehören sie nicht zwangsläufig auch zum Personenkreis der o.g. Wohnungssuchenden.

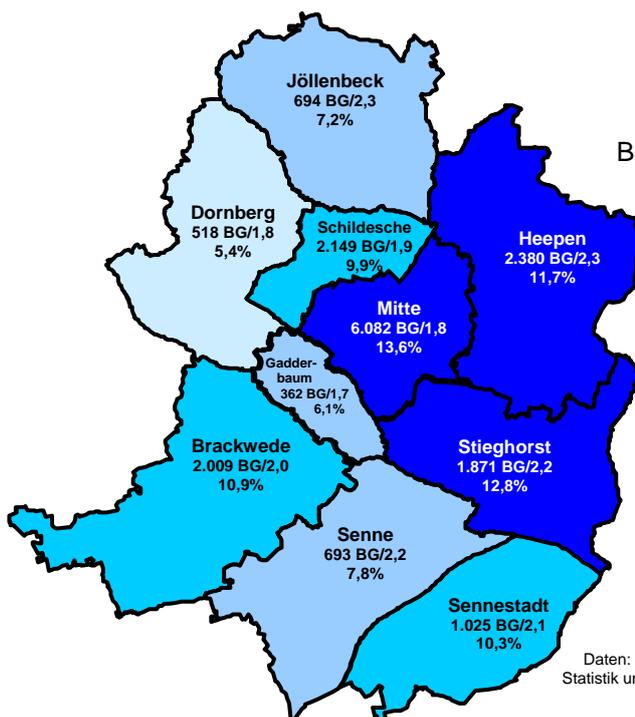
Abb. 46 Von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte 1999 – 2008



Stadt Bielefeld, Daten: Sozialdezernat, Grafik: Bauamt

Die Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung der Stadt Bielefeld berät und unterstützt betroffene Haushalte beim dauerhaften Erhalt ihrer vorhandenen Wohnung. Im Einzelfall können zur Verhinderung des Wohnungsverlustes Mietschulden übernommen werden. Durch diese Maßnahmen kann 2008 in 70% der abgeschlossenen Fälle der drohende Wohnungsverlust dauerhaft abgewendet werden. Bei 4% der Haushalte wird ein befristeter Wohnungserhalt erreicht. In 20% der Fälle kann durch eigene Initiative oder mit Unterstützung der Fachstelle eine andere Wohnung bezogen werden. Lediglich 6% der Haushalte wird tatsächlich wohnungslos. Davon müssen 14 Haushalte vorübergehend eine städtische Unterkunft für Wohnungslose in Anspruch nehmen.<sup>24</sup>

Abb. 47 Bedarfsgemeinschaften (BG) nach SGB II und XII / Personen je BG / prozentualer Anteil BG an Haushalten, Stand: 12/2008



Daten: Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen, Grafik: Bauamt

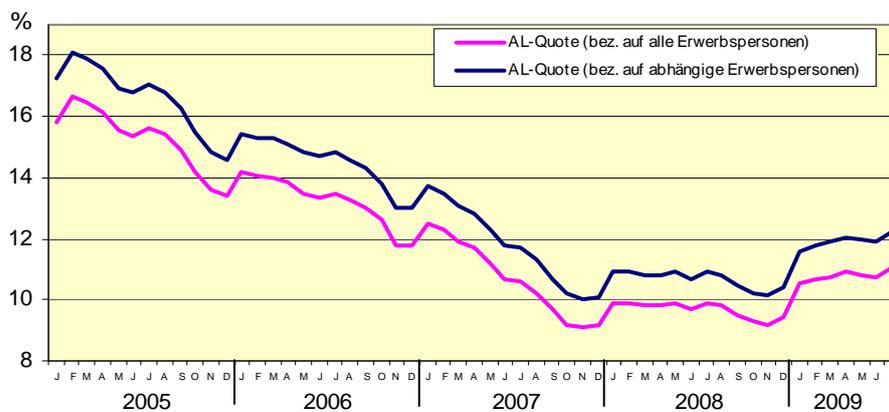
2008 ist die Zahl der erwerbsfähigen hilfebedürftigen Personen insgesamt um 1.800 zurückgegangen. Parallel gibt es 200 Bedarfsgemeinschaften (BG) weniger als 2007. Die Stadt Bielefeld trägt für Bezieher des Arbeitslosengeldes II die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung. Der aktuelle Grenzwert liegt netto bei 4,64 €/m<sup>2</sup>/Monat zzgl. eines evtl. zu gewährenden Klimabonus (s. u.). Insgesamt gab es Ende 2008 rund 17.800 Bedarfsgemeinschaften mit 35.600 erwerbsfähigen hilfebedürftigen Personen. In der nebenstehenden Grafik sind die derzeitigen Zahlen von Bedarfsgemeinschaften, die durchschnittliche Personenanzahl pro BG sowie der jeweilige Anteil an den Haushalten je Stadtbezirk dokumentiert.

<sup>24</sup> Weitere Informationen und Analysen zum Thema im Jahresbericht 2008 der „Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung und Unterbringung Wohnungsloser“, [www.bielefeld.de](http://www.bielefeld.de)

In Bielefeld gibt es mindestens 19.000 Wohnungen deren Miete unter dem Grenzwert von 4,64 €/m<sup>2</sup>/Monat liegt. Im Rahmen der Fluktuation (10 - 13%) in diesem Mietpreissegment ist eine Versorgung des Personenkreises ohne größere Engpässe und weitgehend ohne räumliche Konzentration auf bestimmte Wohngebiete möglich. Eine Auswertung von Mietwohnungsinseraten im Internet und der Neuen Westfälischen (empirica-Preisdatenbank, IDN ImmoDaten GmbH) vom Juli 2008 bis Juni 2009 ergab rund 900 Wohnungen mit einer Miete von max. 4,64 €/m<sup>2</sup> in Bielefeld. Das sind 11,4% aller angebotenen Mietwohnungen.

Die Auswirkungen der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise sind seit Anfang 2009 auch am Bielefelder Arbeitsmarkt zu sehen. Die Arbeitslosenquote im Bezug auf *alle Erwerbspersonen* ist seit dem letzten Tiefstand im Herbst 2008 von 9,2% auf 11% im Juli 2009 gestiegen. Bezogen auf die *abhängigen Erwerbspersonen* liegt die Arbeitslosenquote im Sommer 2009 bei 12,2%.

Abb. 48 Arbeitslosenquoten<sup>25</sup> in der Stadt Bielefeld 01/2005 – 07/2009



Daten: BA Kreisreport, Grafik: Bauamt

### 5.3.1 Klimabonus im Rahmen der Kosten der Unterkunft

Mit Beschluss des Sozial- und Gesundheitsausschuss des Rates der Stadt Bielefeld vom 11.09.2007 werden die Richtlinien für die Werte angemessener Kosten der Unterkunft (KdU) nach energetischen Gebäudekriterien angepasst. Die Mehrkosten im Bereich der Kaltmiete werden dabei durch voraussichtliche Einsparungen bei den Heizkosten kompensiert. Wird der Endenergieverbrauch anhand eines Gebäudeenergieausweises nachgewiesen, gelten die entsprechenden Werte der folgenden Tabelle:

Tab. 7 Klimabonus-Grenzwerte

Klimabonus bei KdU Grenzwerten für Hartz IV-Haushalte			
Klimabonus	Nettokaltmiete	max. Energieverbrauch	
		inkl. Warmwasser	ohne Warmwasser
pro m <sup>2</sup>	pro m <sup>2</sup>		
-	4,64 €	-	-
0,35 €	4,99 €	175 kWh/m <sup>2</sup> a	160 kWh/m <sup>2</sup> a
0,50 €	5,14 €	125 kWh/m <sup>2</sup> a	110 kWh/m <sup>2</sup> a
0,65 €	5,29 €	75 kWh/m <sup>2</sup> a	60 kWh/m <sup>2</sup> a

Die Unterschreitung der Grenzwerte ist durch einen Energieausweis nachzuweisen.

Stadt Bielefeld, Bauamt

<sup>25</sup> Auf Grund von unterschiedlichen Darstellungen in verschiedenen Medien werden an dieser Stelle sowohl die Arbeitslosenquote bezogen auf die abhängigen zivilen Erwerbspersonen als auch die Quote im Bezug auf sämtliche Erwerbspersonen dokumentiert.

## Ergebnis Kapitel 5

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 Herbst 2009 auf Grund der globalen Finanzmarktkrise deutlich gefallen.

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.

**Wohnungen zum Leben - wohnen ist Leben!**  
 So lässt sich das Motto unserer modernen  
 Genossenschaft am Besten umschreiben.  
 Wir bieten Ihnen sicheres und bezahlbares  
 Wohnen - in Wohnungen unterschiedlicher  
 Größe - für jede Lebenssituation.




**Wir für Sie -  
 so lange Sie wollen -  
 in vertrauensvoller  
 Partnerschaft!**

**In verkehrsgünstiger Lage in Bielefelds  
 Süden - zwischen Bielefeld und  
 Gütersloh finden Sie unseren  
 Wohnungsbestand - auf üppigen  
 Grundstücken in aufgelockerter  
 Bauweise.**

**Wenn Sie also stadtnah im Grünen  
 wohnen möchten, sind Sie bei uns  
 gut aufgehoben. Wohnen ist Heimat.  
 Wir vermieten Ihnen gern Ihr neues  
 Zuhause - und wir sind mehr als  
 ein Vermieter!**

**Ihr individueller Ausstattungswunsch wird von uns möglichst  
 verwirklicht (Küche/Bad/Sonstiges).  
 Nutzen Sie die Vorteile genossenschaftlichen Wohnens für sich!**

**Auf die Genossenschaftsanteile  
 erhalten Sie attraktive 4 % Dividende!**

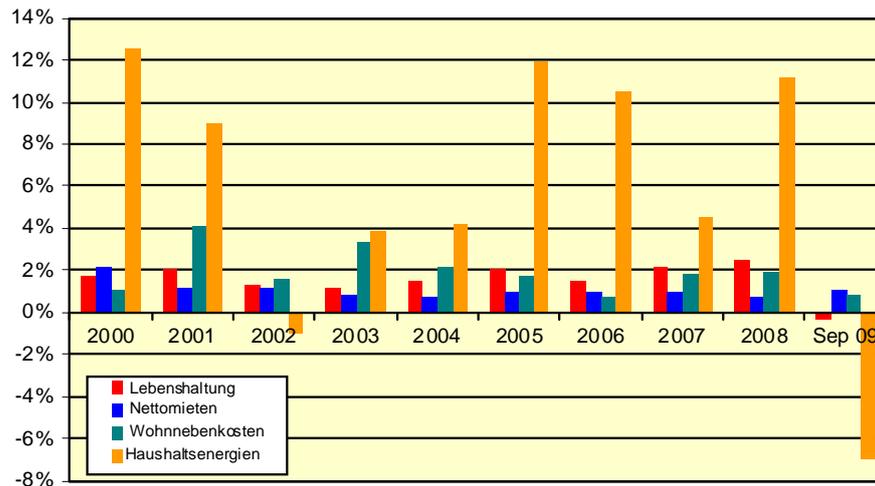
**Es besteht Versorgungssicherheit über  
 24 Stunden in unserem Wohnungsbestand!**

**Gemeinnützige Siedlungs- und  
 Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG  
 Tulpenweg 5 | 33659 Bielefeld  
 Kostenloses Info-Telefon: 08 00 / 9 10 80 91  
[www.gswg-senne.de](http://www.gswg-senne.de) | [info@gswg-senne.de](mailto:info@gswg-senne.de)**

## 6 Mieten / Nebenkosten

Die Entwicklung der Wohnungsmieten in NRW spiegelt die Situation von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wieder. Die allgemeinen Lebenshaltungskosten sind 2008 deutlich stärker gestiegen als die Nettomieten und Wohnnebenkosten. Im September 2009 sind die Lebenshaltungskosten erstmals seit Jahrzehnten um 0,3% gegenüber dem Vorjahreswert zurückgegangen auf Grund der stark rückläufigen Energiepreise (-7%).

**Abb. 49** Jährliche Veränderungsrate für Nettomieten, Nebenkosten<sup>26</sup>, Haushaltsenergien und Wohnungsgesamtkosten in NRW im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten in NRW 2000 – 9/2008



Daten: IT.NRW, Grafik: Bauamt

Die Wohnkosten insgesamt haben 2008 auf Grund der starken Energiepreissteigerungen um 3,2% zugenommen und stagnieren 2009 annähernd auf diesem Niveau. Diese landesweiten Trends finden sich auch in der Entwicklung der Bielefelder Mieten, Neben- und Energiekosten wieder.

**Tab. 8** Indexreihen Mieten, Nebenkosten, Haushaltsenergien und Wohnung (inkl. Wasser + Energien) 2000 - 9/2009 (2005 = 100)

Jahr	Bruttomieten (inkl. Nebenkosten ohne Energie)	Nettomieten	Nebenkosten (Trink-/ Abwasser, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schornsteinfeger, Gartenpflege, Grundsteuer)	Haushaltsenergien (Strom, Gas u. a. Brennstoffe)	Wohnung (inkl. Wasser, Strom, Brennstoffe)
2000	94,0	95,0	88,0	76,7	90,5
2001	95,4	96,1	91,6	83,7	93,2
2002	96,7	97,3	93,1	82,9	94,1
2003	97,9	98,2	96,2	86,1	95,6
2004	98,9	99,0	98,3	89,7	97,1
2005	100	100	100	100	100
2006	101,0	101,0	100,8	110,4	102,8
2007	102,1	102,0	102,6	115,4	104,9
2008	103,4	103,3	104,5	126,9	108,3
9/2009	104,3	104,1	105,4	122,5	108,2

Daten: IT.NRW

<sup>26</sup> Trinkwasser, Müllabfuhr, Abwasser, Straßenreinigung, Schornsteinfeger, Gartenpflege, Grundsteuer



im Deutschen Mieterbund

Mit mehr als 19.000 Mitgliedern die größte organisierte  
Interessenvertretung der Mieter in Ostwestfalen-Lippe

---

#### Kostenlose Angebote an Mitglieder:

- Beratung – in allen Miet- und Pachtangelegenheiten
  - Schriftwechsel
  - Mietrechtsschutz im Prozess  
(DMB-Rechtsschutzversicherung – ARB – Gruppenvertrag)  
bei geringer Selbstbeteiligung
  - außergerichtliche Streitschlichtung  
- gem. § 15a EG ZPO
  - Mieterzeitung
  - Feuchtigkeitsmesser (Hygrometer) - Verleih
  - tägliche Rechtsberatungs-Hotline
  - Wohnungsübergaben
  - Wohnflächenberechnung vor Ort
- 

Marktstraße 5

33602 Bielefeld

*Telefon:* 05 21/5 60 55-0

*Telefax:* 05 21/5 60 55-11

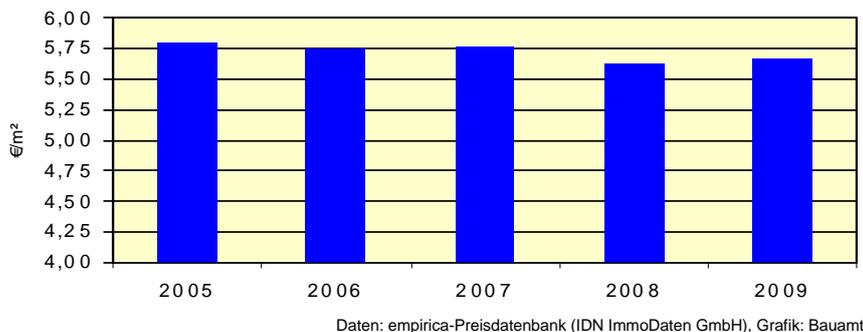
*E-Mail:* [verein@mieterbund-owl.de](mailto:verein@mieterbund-owl.de)

Internet: [www.mieterbund-owl.de](http://www.mieterbund-owl.de)

## 6.1 Internet- und Zeitungsanalyse

Seit 2005 werden im Rahmen der empirica-Preisdatenbank Immobilieninserate am Bielefelder Wohnungsmarkt aus diversen Internetplattformen erfasst. Ab 2007 ergänzen die wöchentlichen Immobilienanzeigen aus der Tageszeitung „Neue Westfälische“ diese Datenbasis. Für die aktuelle Analyse vom Juli 2008 bis Juni 2009 werden im Auftrag Sparkasse Bielefeld rund 7.800 angebotene Mietwohnungsanzeigen ausgewertet. Mehrfachanzeigen mit gleichem Textinhalt werden herausgefiltert.

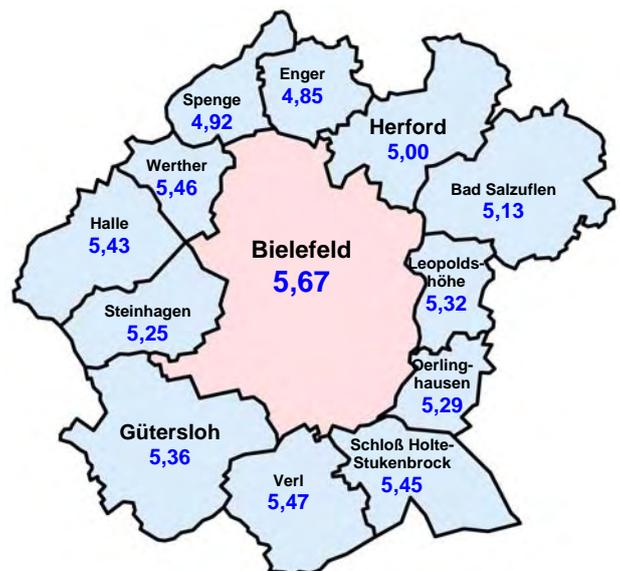
**Abb. 50 Angebotsmietenentwicklung in Bielefeld (Median aller Angebote) 2005 - 6/2009**



**Abb. 51 Angebotsmieten in Bielefeld und angrenzenden Kommunen (Median aller Angebote in €/m²) 7/2008 - 6/2009**

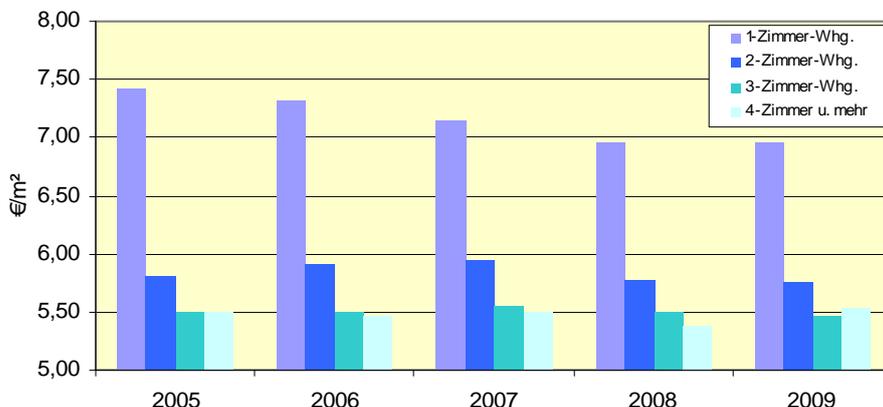
Die Angebotsmietenentwicklung am Bielefelder Wohnungsmarkt hat sich danach aktuell leicht erholt. Der Median aller angebotenen Mietinserte ist von 5,63 €/m² (2008) auf 5,67 €/m² gestiegen.

In den angrenzenden Kommunen stellt sich das Niveau der Angebotsmieten z.T. deutlich geringer dar. Der südwestliche Bereich von Schloß Holte - Stukenbrock bis Werther liegt dabei größtenteils höher als der nordöstliche Bereich von Spenge bis Oerlinghausen.



**Abb. 52 Angebotsmietenentwicklung in Bielefeld nach Wohnungssegmenten (Mediane) 2005 - 6/2009**

Daten: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), Grafik: Bauamt



Daten: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), Grafik: Bauamt

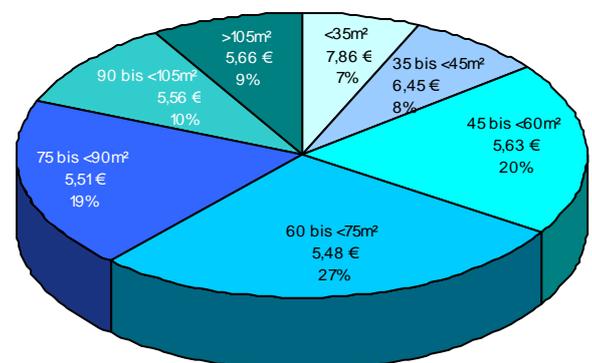
Die einzelnen Angebotssegmente des Mietwohnungsmarktes in Bielefeld entwickeln sich weiterhin sehr differenziert:

- 11% der angebotenen Mietwohnungen sind 1-Raumwohnungen, 33% haben zwei Zimmer, 38% drei Zimmer und 13% vier oder mehr Zimmer. Mieteinfamilienhäuser machen 5% der Mietinserate aus. Die Werte entsprechen überwiegend den Vorjahreswerten.
- Die Angebotsmiete für 1-Raum-Wohnungen liegt aktuell mit 6,95 €/m<sup>2</sup> (Median) auf Vorjahresniveau. Die Nettokaltmiete der 751 ausgewerteten Wohnungsinserte für 1-Raum-Wohnungen liegt im Median bei 243 €.
- Für 2-Zimmer-Wohnungen sind die Angebotsmieten aktuell ebenfalls weitestgehend stabil bei 5,76 €/m<sup>2</sup> (2008: 5,78 €/m<sup>2</sup>). Die Nettokaltmiete der 2.202 ausgewerteten Wohnungsinserte für 2-Zimmer-Wohnungen liegt im Median bei 330 €.
- Auch für 3-Zimmer-Wohnungen liegt der Medianwert mit 5,47€/m<sup>2</sup> nur leicht unter dem Vorjahreswert von 5,50 €/m<sup>2</sup>. Die Nettokaltmiete der 2.519 ausgewerteten Wohnungsinserte für 3-Zimmer-Wohnungen liegt im Median bei 408 €.
- Die Mieten für 4-und-mehr-Zimmer-Wohnungen sind deutlich gestiegen: von 5,38 €/m<sup>2</sup> (2008) auf aktuell 5,53 €/m<sup>2</sup>. Die Nettokaltmiete der 888 ausgewerteten Wohnungsinserte für 4-und-mehr-Zimmer-Wohnungen liegt im Median bei 571 €.
- Mieteinfamilienhäuser kosten aktuell 800 € Miete bzw. 6,21 €/m<sup>2</sup> (Median) im Monat. Diese Zahlen basieren auf 369 ausgewerteten Inseraten.

**Abb. 53** Prozentuale Verteilung der Mietwohnungsgrößen mit Medianen der Mieten (pro m<sup>2</sup>) 7/2008 - 6/2009

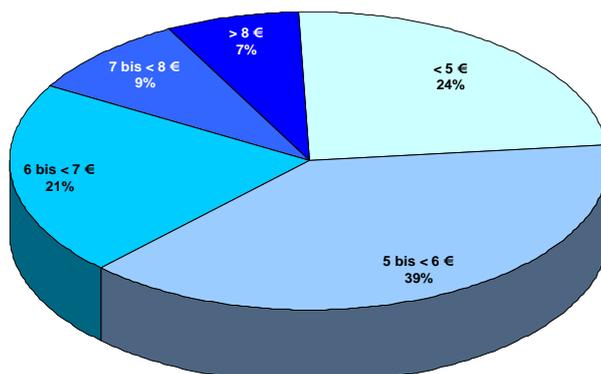
Jede vierte angebotene Wohnung ist 60 – 75 m<sup>2</sup> groß, im Median liegen diese Wohnungen bei 5,48 €/m<sup>2</sup>. 20% aller Wohnungen haben 45 - 60 m<sup>2</sup> bei einer Miete von 5,63 €/m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen von 75 – 90 m<sup>2</sup> machen 19% des Angebotes aus, genauso die Wohnungen die größer als 90 m<sup>2</sup> sind.



Daten: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), Grafik: Bauamt

**Abb. 54** Prozentuale Verteilung der Preisklassen bei Mietangeboten 7/2008 - 6/2009



Fast jede vierte Wohnung wird für weniger als 5 €/m<sup>2</sup> angeboten. 39% der ausgewerteten Wohnungen liegen zwischen 5 und 6 €/m<sup>2</sup>.

Jede fünfte Wohnung liegt zwischen 6 und 7 €/m<sup>2</sup>. 9% der Wohnungen haben eine Quadratmetermiete zwischen 7 und 8 €/m<sup>2</sup>, 7% über 8 €/m<sup>2</sup>.

Daten: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), Grafik: Bauamt

## 6.2 Probleme am Mietwohnungsmarkt

Die für das Wohnungsmarktbarometer 2009 befragten Akteure nennen aktuell folgende Probleme am Mietwohnungsmarkt:

Über drei viertel der Befragten sehen weiterhin steigende Nebenkosten sowie die Einkommenssituation von Wohnungssuchenden bzw. Mietern als aktuelle Probleme am Bielefelder Mietwohnungsmarkt. Zusätzlich wird von über der Hälfte der Akteure das Fehlen großer und bezahlbarer Mietwohnungen problematisiert.

46% thematisieren „schwierige Mieter“ (in Bezug auf ihr Verhalten als Mieter bzw. Mitbewohner) als Problem im Mietwohnungssektor, die geringe Bautätigkeit 44%.

Soziale Probleme durch Segregation werden mit 40% wieder mehr benannt als in den Vorjahren (2008: 38%, 2007: 23%).

Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche werden mit 16% weiterhin eher selten als Problem gesehen.

### Ergebnis Kapitel 6

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.

## Ihr Haus in guten Händen

Die Verwaltung von Miet- und Wohnungseigentum hat einen guten Namen:

**Haus und Grund GmbH Bielefeld.**

Wir entlasten Sie und schaffen Wertzuwachs:  
kompetent, zuverlässig und seriös seit 1953.

Nutzen Sie unsere Erfahrung und die Sicherheit, die Ihnen die Organisation Haus & Grund bietet. Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!



**Haus und Grund  
GmbH Bielefeld**

Haus und Grund GmbH Bielefeld  
Alter Markt 11 | 33602 Bielefeld

Tel.: 05 21 | 964 30-0

Fax: 05 21 | 964 30-23

E-Mail: [bielefeld.gmbh@haus-und-grund.net](mailto:bielefeld.gmbh@haus-und-grund.net)

Web: [www.haus-und-grund-bielefeld.de](http://www.haus-und-grund-bielefeld.de)



*Seit 1953*  
**Haus und Grund GmbH Bielefeld**

## 7 Grundstücksmarkt

Die genaue Kenntnis der Umsatz- und Preisentwicklung in den verschiedenen Marktsegmenten ermöglicht eine bedarfsgerechte Ausweisung bebaubarer Grundstücke. Seit 1999 veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld jährlich einen Grundstücksmarktbericht zur regionalen Preis- und Umsatzentwicklung am Immobilienmarkt. Hier sind die wichtigsten Ergebnisse zu Kauffällen und Bodenrichtwerten aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2009 ([www.bielefeld.de/bodenrichtwerte/](http://www.bielefeld.de/bodenrichtwerte/)) zusammengefasst:

### 7.1 Kauffälle

Die Zunahme der Gesamtanzahl der Kauffälle (inkl. Zwangsversteigerungen, Schenkungen, Übertragungen etc.) ist 2008 mit 2% geringer ausgefallen als 2007 (9%). Das aktuelle Ergebnis liegt bei 2.746 Kauffällen, der Geldumsatz bei insgesamt 464 Mio. € und ist somit gegenüber dem Vorjahr um 35% rückläufig (2007: 709 Mio. €).

Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau hat 2008 weiter zugenommen (+14%). Der Geldumsatz ist ebenfalls gestiegen. Die Quadratmeterpreise liegen 4% niedriger als im Vorjahr.

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist 2008 nach dem starken Anstieg im Vorjahr (2007: +43%) um 5% gefallen. Der Geldumsatz ist in diesem Segment sogar um 44% zurückgegangen. Das Preisniveau gestaltet sich dabei weiterhin sehr uneinheitlich.

Der Bereich der Eigentumswohnungen stellt sich 2008 erneut positiver dar: Kauffälle +18%, Geldumsatz +20%. Die Preise für Eigentumswohnungen bewegen sich auf Vorjahresniveau.

**Tab. 9 Anzahl der Kauffälle und Aufgliederung nach Teilmärkten 2004 – 2008**

	2004	2005	2006	2007	2008	
Gesamtzahl der Kaufverträge (Ohne Erbbaurechtsverträge)	2.668	3.128	2.467	2.684	2.746	↗
Teilmärkte						
Wohnungseigentum im Bestand	739	867	650	935	1.089	↗
bebaute Grundstücke	766	900	598	853	806	↘
davon						
Ein- und Zweifamilienhäuser	467	685	431	550	587	↗
Mehrfamilienhäuser	50	49	108	187	148	↘
unbebaute Grundstücke	573	551	460	480	461	↘
davon individueller Wohnungsbau	298	370	141	181	206	↗

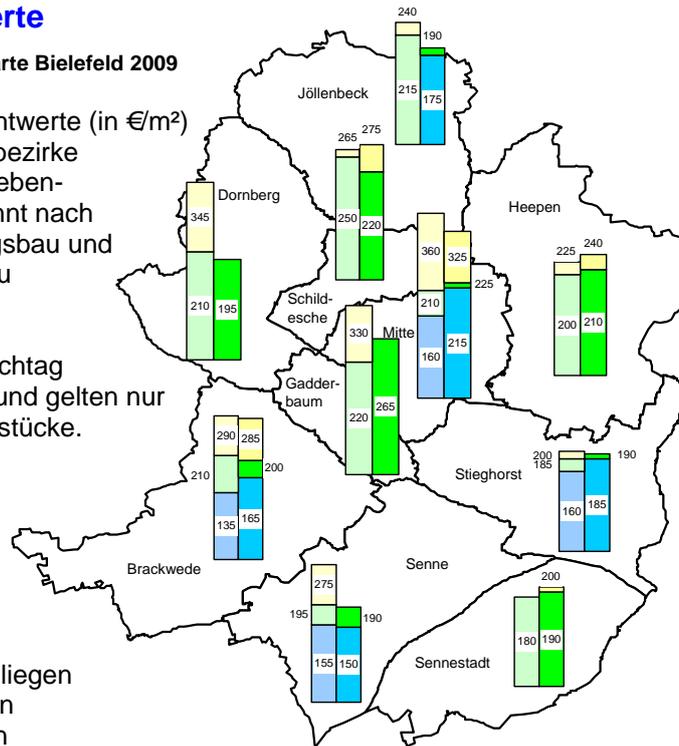
Daten: Grundstücksmarktbericht 2009 des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld

## 7.2 Bodenrichtwerte

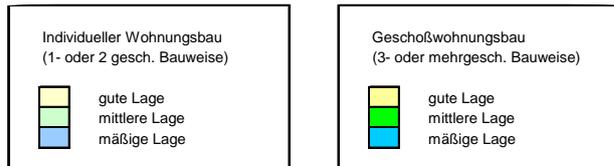
Abb. 55 Bodenrichtwertkarte Bielefeld 2009

Die aktuellen Bodenrichtwerte (in €/m<sup>2</sup>) für die einzelnen Stadtbezirke Bielefelds sind in der nebenstehenden Karte getrennt nach individuellem Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau dargestellt.

Die Werte sind zum Stichtag 01.01.09 beschlossen und gelten nur für altlastenfreie Grundstücke.



Die Werte für Bielefeld liegen im Vergleich zu anderen nordrhein-westfälischen Großstädten im unteren Bereich (s. Abb. 57/58).



Daten + Grafik: Grundstücksmarktbericht 2009 des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld



Westerbeide Immobilien GmbH  
 Goldammer Straße 41  
 33412 Bielefeld  
 Tel. 0521-914090  
 Fax 0521-914090  
 info@westerbeide-immobilien.de  
 www.westerbeide-immobilien.de

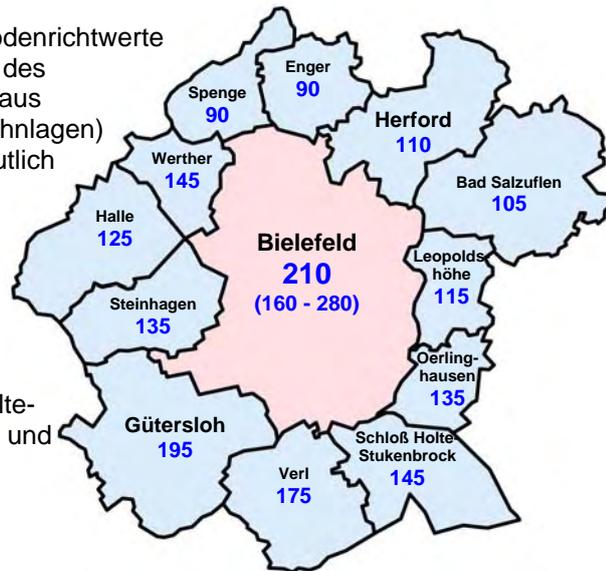
**WESTERBEIDE IMMOBILIEN**



**Abb. 56 Bodenrichtwerte 2008 in Bielefeld und Nachbarkommunen**

Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (bezogen auf mittlere Wohnlagen) sind 2008 in Bielefeld deutlich höher als in den meisten Nachbarkommunen.

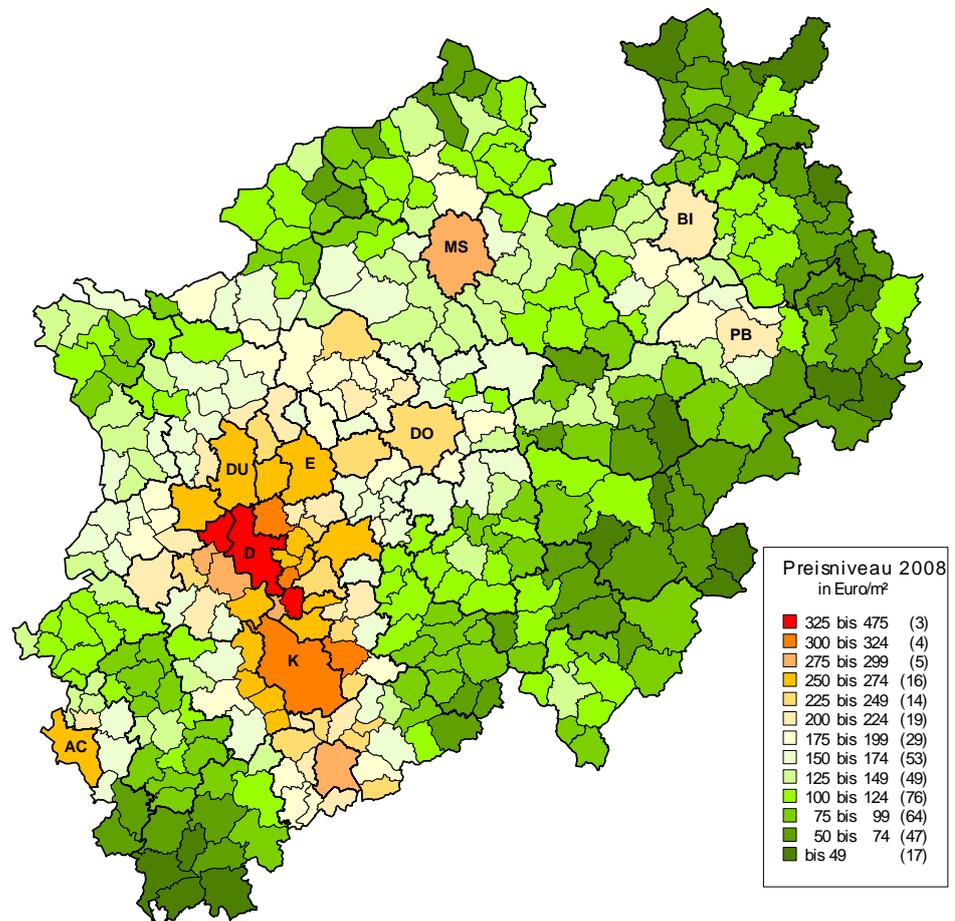
Gütersloh liegt auf ähnlichem Preisniveau wie Bielefeld, gefolgt von Verl, Werther, Schloß Holte-Stukenbrock, Steinhagen und Oerlinghausen.



Daten: Grundstücksmarktbericht 2009 NRW, Grafik: Stadt Bielefeld, Bauamt

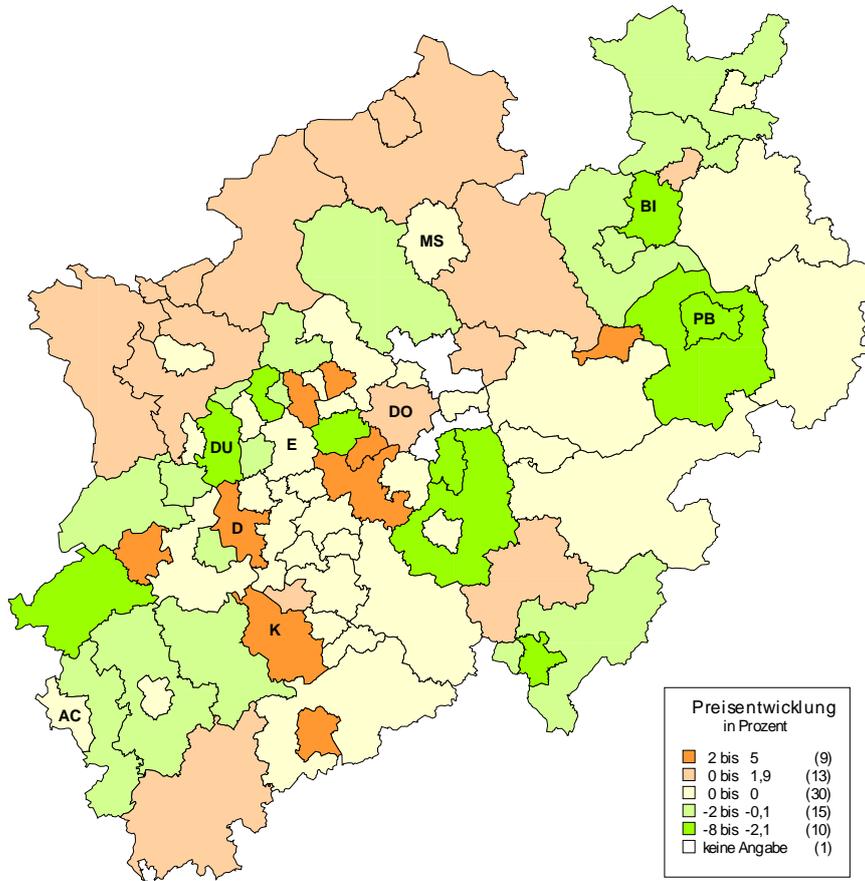
Die folgenden zwei Abbildungen zeigen das entsprechende Preisniveau sowie die Grundstückspreisentwicklung in NRW.

**Abb. 57 Preisniveau 2008 in NRW (Gemeindegliederung)**



Daten + Grafik: Grundstücksmarktbericht 2009 NRW

**Abb. 58 Entwicklung der Grundstückspreise für den individuellen Wohnungsbau (Berichtszeitraum 01.01.2008 - 31.12.2008)**



Daten + Grafik: Grundstücksmarktbericht 2009 NRW

Im Geschosswohnungsbau haben sich die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Bauland 2008 nur geringfügig verändert. Lediglich in Bielefeld und in Bonn haben sich die Werte leicht nach oben entwickelt.

**Tab. 10 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau**

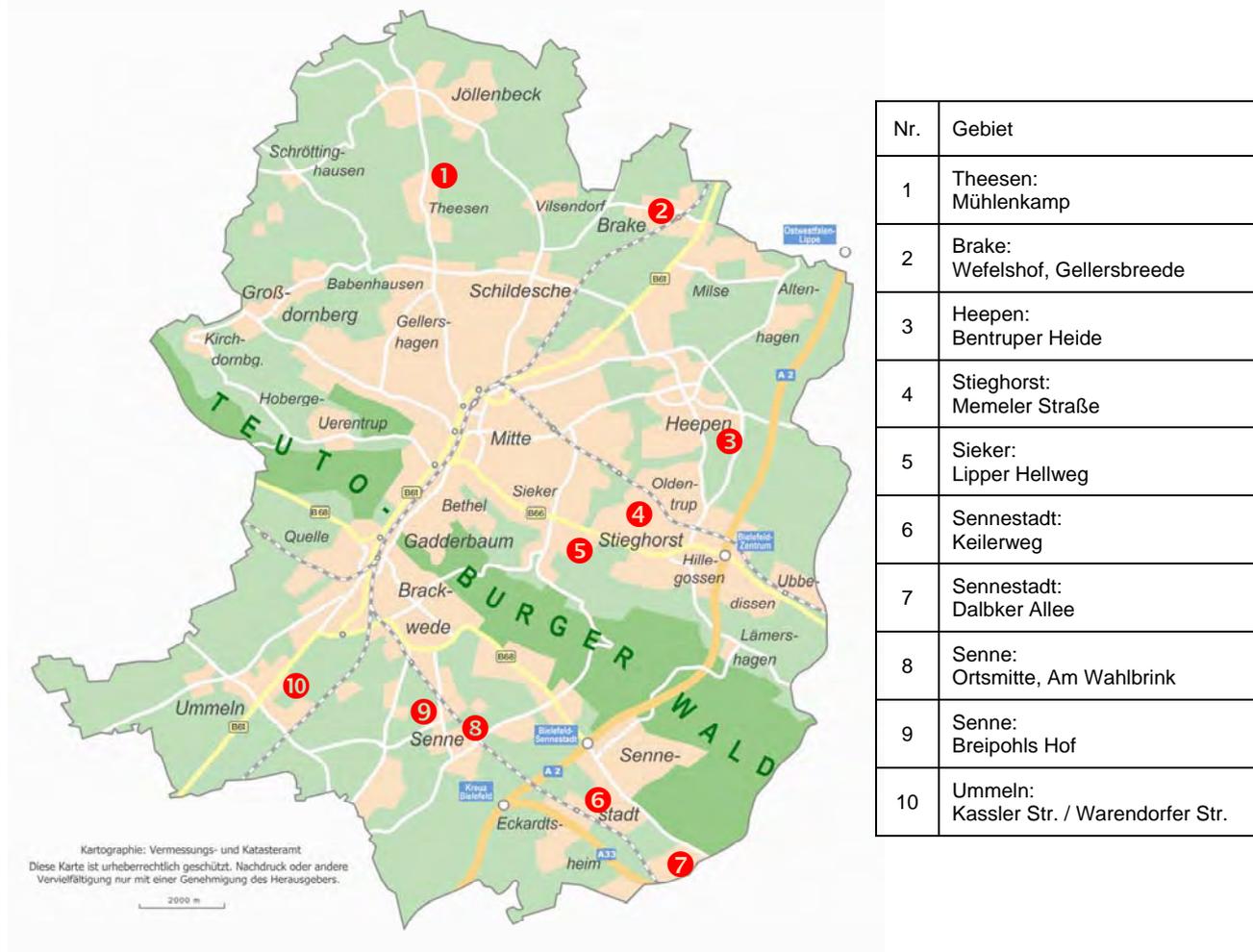
Stadt	2007 Grundstückswert in €/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei			2008 Grundstückswert in €/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei			
	Lage			Lage			
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	
Aachen	330	295	135	330	295	135	→
Bielefeld	260	205	180	265	210	180	↗
Bochum	245	210	165	245	210	165	→
Bonn	360	270	230	370	275	235	↗
Gelsenkirchen	205	170	155	205	170	155	→
Mönchengladbach	250	220	160	240	210	160	↘
Münster	300	250	200	300	250	200	→
Wuppertal	245	205	155	245	205	155	→

Daten: Grundstücksmarktbericht NRW 2008/2009

### 7.3 Aktuelle Wohnbauflächen für Eigenheime

In verschiedenen Baugebieten sind aktuell insgesamt rund 300 erschlossene Baugrundstücke für Eigenheime vorhanden. Hinzu kommt eine große Anzahl von Einzelgrundstücken und Baulücken. Weitere Baugebiete sind in Planung, so in Brackwede (ehemaliger Verkehrserziehungsgarten an der Kölner Straße, Wohngebiet Bochumer Straße) oder im Stadtbezirk Mitte (Jöllheide). Genauere Informationen zu einzelnen Gebieten und den entsprechenden Ansprechpartnern gibt es in der Bauberatung der Stadt Bielefeld.

Abb. 59 Größere Baugebiete für Eigenheime, Stand 10/2009



### Ergebnis Kapitel 7

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. Z. in Bielefeld insgesamt über 300 attraktive Grundstücksangebote für Bauwillige.

## 8 Expertenkreis

Der Wohnungsmarktbericht 2009 wird im Herbst 2009 wichtigen Akteuren am Bielefelder Wohnungsmarkt präsentiert. In diesem Rahmen werden die Ergebnisse diskutiert und aus Expertensicht bewertet.

Der Kreis der Akteure setzt sich wie folgt zusammen:

Horst Donnermann	Leiter Immobilienvertrieb bei der Sparkasse Bielefeld
Joachim Knollmann	Geschäftsführer des Mieterbundes Ostwestfalen-Lippe e. V. im Deutschen Mieterbund
Thomas Möller	Prokurist bei der Baugenossenschaft Freie Scholle eG
Norbert Müller	Geschäftsführer der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH, BGW
Brigitte Scheele	Vertreterin des IVD West e. V., Immobilienverband Deutschland
Jürgen Upmeyer	Geschäftsführer des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes Bielefeld e. V. und der Haus und Grund GmbH Bielefeld
Stephan Blankemeyer	Leiter des Bauamtes der Stadt Bielefeld

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

Insgesamt ist am Immobilienmarkt eine große Entspannung zu beobachten. Viele Eigentümer und Interessenten sind durch die Wirtschaftskrise verunsichert und warten zunächst ab.

### Eigenheime

- Im Einfamilienhaussektor wird die Neubautätigkeit in den kommenden Jahren auf Grund der demographischen und der wirtschaftlichen Entwicklung weiter zurück gehen.
- Der Kauf von Gebrauchtimmobilen, die z. Zt. weniger angeboten werden, ist besonders für Familien eine Alternative zum Neubau. Bei steigenden Neubaukosten durch die Anforderungen der neuen Energieeinsparverordnung und Baupreissteigerungen ist die Gebrauchtimmoblie deutlich kostengünstiger.
- Für Erben steht zunehmend eine schnelle Abwicklung des Immobilienverkaufs im Vordergrund und nicht ein möglichst hoher Kaufpreis.
- Beim Immobilienverkauf lassen sich teilweise die Einstandspreise nicht mehr erzielen.
- Das sehr niedrige Zinsniveau ist ein großer Anreiz zum Eigentumserwerb.
- Es gibt eine steigende Nachfrage nach innerstädtischen Objekten, insbesondere bei guter Ausstattung und Anbindung an den ÖPNV. Der Gebrauchtimmobilenmarkt sollte in Zukunft differenzierter und kleinräumiger analysiert werden.
- Der rückläufigen Zahl erschlossener Grundstücke in Neubaugebieten sollte durch eine behutsame Ausweisung marktgängiger Areale entgegen getreten werden, um eine Abwanderung von Bauwilligen in das Umland zu verhindern.

- Die Stadt erwägt erstmals, Bebauungspläne für Wohnbauland aufzuheben, weil die Eigentümer seit Jahrzehnten keine Wohnbebauung dort realisiert haben. Anstelle dessen soll an anderen Stellen Wohnbauland ausgewiesen werden, wo eine kurzfristige Umsetzung sicher ist.

### Eigentumswohnungen

- Eigentumswohnungen werden als Wohnmodell wieder stärker akzeptiert und nachgefragt.
- Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind stabil auf niedrigem Niveau.
- Die Verkaufszahlen bei Eigentumswohnungen sind auf Grund des niedrigen Preisniveaus und der günstigen finanziellen Rahmenbedingungen ansteigend.
- Gut ausgestattete Eigentumswohnungen werden hauptsächlich in attraktiven innerstädtischen Lagen nachgefragt. Auch hierbei ist eine gute ÖPNV-Anbindung von Bedeutung.

### Mehrfamilienhäuser

- Das Angebot zum Verkauf von Mehrfamilienhäusern am Markt ist geringer geworden.
- Das Mietniveau wird weitestgehend stabil eingeschätzt.
- Die Mietobergrenze im Rahmen der Kosten der Unterkunft (in Bielefeld seit 2005 4,64 €/m<sup>2</sup>/Monat) sollte einer Dynamisierung unterliegen.
- Die seiner Zeit von vielen Akteuren und Kommunen geäußerten Befürchtungen bei Verkäufen größerer Mietwohnungsbestände an internationale Finanzinvestoren (Beispiel: LEG) sind z. T. bereits eingetreten. Steigende Mieten, weniger Instandhaltung und Verunsicherung der Mieter/innen sind trotz Sozialcharta die Folgen.

### Energetische Wohnungsbestandssanierung

- Der errechnete Anteil von 15% energetisch optimierter Wohneinheiten am gesamten Wohnungsbestand wird als realistisch eingeschätzt. Gleichzeitig zeigt dieser Wert den hohen Bedarf bei vielen Häusern auf, die noch nicht oder nur unzureichend energetisch saniert sind.
- Im Eigenheimbereich setzt sich die Idee einer energetischen Sanierung auf Grund der relativ hohen Kosten nur sehr langsam durch.
- Wohnungseigentümergeinschaften nutzen kaum die Möglichkeiten, die KfW-Mittel-Finanzierungen in diesem Bereich bieten.
- Ältere Hauseigentümer scheuen oft die hohen Kosten einer energetischen Sanierung. Meist werden entsprechende Maßnahmen erst nach einem Verkauf vom neuen Eigentümer in Auftrag gegeben.
- In Preisverhandlungen beim Immobilienkauf spielt dagegen heute oft der energetische Zustand der Immobilie eine wesentliche Rolle.
- Der Energieausweis setzt sich erst langsam durch. Etwa ein Drittel der Kaufinteressierten fragt gezielt nach einem Energieausweis. Im Mietsegment sind die potentiellen Mietbewerber noch vorsichtiger und fragen weniger danach.

## Anhang

Tab. 11 Kennzahlenvergleich Stadtbezirke

2008	Mitte	Schildesche	Gadderbaum	Brackwede	Dornberg	Jöllenneck	Heepen	Stieghorst	Sennestadt	Senne	Bielefeld insgesamt	vgl. Kapitel
Fläche in km <sup>2</sup>	18,5	11,0	8,7	38,2	29,1	29,7	38,0	27,9	24,7	32,2	257,8	
Bevölkerungsdichte	4.099	3.702	1.201	1.008	658	726	1.221	1.142	860	622	1.263	
Bevölkerung insgesamt	75.959	40.534	10.398	38.483	19.135	21.563	46.434	31.828	21.231	20.017	325.582	3.1
mit Zuwanderungshintergrund	32%	28%	18%	30%	16%	18%	34%	36%	37%	26%	30%	3.1
Haushalte insgesamt	44.690	21.772	5.967	18.509	9.592	9.576	20.304	14.611	9.956	8.834	163.811	3.1
Haushalte mit Kindern	6.675	3.834	935	4.094	1.819	2.429	5.277	3.494	2.228	2.220	33.005	3.3
Anteil der Haushalte mit Kindern	15%	18%	16%	22%	19%	25%	26%	24%	22%	25%	20%	3.3
Anteile nach Anzahl der Personen												
Haushalte mit einer Person	58%	49%	56%	42%	43%	34%	34%	38%	40%	34%	46%	3.1
Haushalte mit zwei Personen	24%	29%	24%	30%	31%	32%	32%	30%	31%	32%	29%	3.1
Haushalte mit drei Personen	9%	11%	9%	13%	13%	15%	15%	15%	13%	15%	12%	3.1
Haushalte mit vier Personen	6%	7%	7%	10%	9%	13%	12%	11%	10%	12%	9%	3.1
Haushalte mit fünf und mehr Personen	3%	3%	3%	5%	4%	6%	7%	6%	6%	6%	5%	3.1
ALG II Bedarfsgemeinschaften absolut	6.082	2.149	362	2.009	518	694	2.380	1.871	1.025	693	17.817	5.3
ALG II Bedarfsgemeinschaften prozentual	13,6%	9,9%	6,1%	10,9%	5,4%	7,2%	11,7%	12,8%	10,3%	7,8%	10,9%	5.3
ALG II Personen	10.830	4.171	628	3.959	955	1.576	5.506	4.191	2.196	1.547	35.611	5.3
ALG II Personen prozentual	14,3%	10,3%	6,0%	10,3%	5,0%	7,3%	11,9%	13,2%	10,3%	7,7%	10,9%	5.3
ALG II Personen/Bedarfsgemeinschaft	1,8	1,9	1,7	2,0	1,8	2,3	2,3	2,2	2,1	2,2	2,0	5.3
Wohnungen	40.632	20.790	4.688	17.963	8.835	9.249	19.809	14.353	9.044	8.656	159.265	4.3
öffentlich geförderte Mietwohnungen (in der Bindungsfrist 1.Förderweg/Ek.Gr. A)	2.514	1.391	121	1.411	517	777	3.745	1.879	897	591	14.050	4.2.3
dito in %	6,2%	6,7%	2,6%	7,9%	5,9%	8,4%	18,9%	13,1%	9,9%	6,8%	8,8%	4.2.3
Leerstandsquote bez. auf alle WE	1,6%	1,6%	1,6%	1,2%	1,0%	0,9%	1,2%	1,0%	1,1%	2,4%	1,3%	4.4
öff. gef. seniorengerechte WE	397	161	40	411	170	144	380	110	102	50	1.965	3.4
öff. gef. seniorengerechte WE barrierefrei	99	11	-	94	62	23	128	30	68	50	565	3.4
frei finanz. seniorengerechte WE barrierefrei	373	42	-	71	-	34	39	-	12	8	579	3.4
Summen Senioren WE barrierefrei	472	53	0	165	62	57	167	30	80	58	1.144	3.4
Anteil Senioren WE barrierefrei	1,2%	0,3%	0,0%	0,9%	0,7%	0,6%	0,8%	0,2%	0,9%	0,7%	0,7%	3.4
öff. gef. rollstuhlgerechte WE	87	11	16	14	18	6	37	50	6	14	259	3.4
vermittelte rollstuhl. WE	11	-	3	1	-	-	2	-	-	-	17	3.4
Interessenten rollstuhl. WE	80	1	-	2	3	1	4	1	2	-	94	3.4
Bautätigkeit												
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	0,2	0,9	0,4	0,6	0,6	1,5	2,0	1,6	1,0	1,8	1,0	4.2
1- / 2-Familienhäuser (Fertigstellungen in WE)	17	35	4	22	12	32	95	50	21	37	325	4.2
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE/1.000 Einwohner)	1,1	0,2	0	1,5	1,4	3,3	2,2	0,6	0	1,6	1,2	4.2
Geschosswohnungsbau (Fertigstellungen in WE)	81	7	0	56	26	72	101	20	0	32	395	4.2
Bodenrichtwert (in €/m <sup>2</sup> ):												
individueller Wohnungsbau	160 - 360	250 - 265	220 - 330	135 - 290	210 - 345	215 - 240	200 - 225	160 - 200	180	155 - 275	135 - 360	7.2
Geschosswohnungsbau	215 - 325	220 - 275	265	165 - 285	195	175 - 190	210 - 240	185 - 190	190 - 200	150 - 190	150 - 325	7.2
Kauffälle:												
nicht bebaute Grundstücke	54	29	10	47	21	44	118	55	25	58	461	7.1
bebaute Grundstücke	208	122	28	141	69	92	122	74	85	82	1.023	7.1
Wohnungs- u. Teileigentum	371	165	35	101	47	34	136	114	55	31	1.089	7.1

**Tab. 12 Stadt-/ Umlandwanderung in die angrenzenden Kommunen aus Bielefelder Sicht 1999 - 2008**

		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Durchschnitt 1999-2007	Trend 2008
Bad Salzuflen	Zuzüge	223	174	203	230	238	224	191	240	235	181	218	↘
	Fortzüge	242	209	260	245	261	207	241	247	258	259	241	
	Saldo	-19	-35	-57	-15	-23	17	-50	-7	-23	-78	-24	
Enger	Zuzüge	169	143	155	151	198	167	128	121	141	141	153	↗
	Fortzüge	302	355	242	288	262	234	234	212	218	162	261	
	Saldo	-133	-212	-87	-137	-64	-67	-106	-91	-77	-21	-108	
Gütersloh	Zuzüge	445	460	433	463	564	466	416	427	428	496	456	↗
	Fortzüge	523	450	412	380	471	552	508	440	499	451	471	
	Saldo	-78	10	21	83	93	-86	-92	-13	-71	45	-15	
Halle	Zuzüge	192	201	171	175	215	156	161	142	209	165	180	↗
	Fortzüge	210	169	219	187	261	238	194	172	164	148	202	
	Saldo	-18	32	-48	-12	-46	-82	-33	-30	45	17	-21	
Herford	Zuzüge	318	320	314	312	392	325	378	354	373	338	343	↗
	Fortzüge	464	413	430	389	457	509	493	471	501	423	459	
	Saldo	-146	-93	-116	-77	-65	-184	-115	-117	-128	-85	-116	
Leopoldshöhe	Zuzüge	257	222	260	234	278	229	190	206	196	225	230	↗
	Fortzüge	507	297	355	242	286	244	282	213	292	268	302	
	Saldo	-250	-75	-95	-8	-8	-15	-92	-7	-96	-43	-72	
Oerlinghausen	Zuzüge	269	313	307	267	346	302	284	258	294	229	293	↗
	Fortzüge	475	334	370	396	379	416	298	337	236	272	360	
	Saldo	-206	-21	-63	-129	-33	-114	-14	-79	58	-43	-67	
Schloß Holte - Stukenbrock	Zuzüge	248	284	304	302	393	264	281	298	272	310	294	↗
	Fortzüge	458	447	393	367	351	377	311	321	325	310	372	
	Saldo	-210	-163	-89	-65	42	-113	-30	-23	-53	0	-78	
Spenge	Zuzüge	115	140	141	138	180	140	131	119	136	131	138	↘
	Fortzüge	211	191	187	176	202	168	192	173	161	207	185	
	Saldo	-96	-51	-46	-38	-22	-28	-61	-54	-25	-76	-47	
Steinhagen	Zuzüge	275	347	299	340	336	251	256	278	289	321	297	↗
	Fortzüge	486	437	382	386	390	351	368	341	343	341	387	
	Saldo	-211	-90	-83	-46	-54	-100	-112	-63	-54	-20	-90	
Verl	Zuzüge	103	124	90	109	141	93	106	100	111	126	109	↗
	Fortzüge	139	125	106	126	122	142	100	113	103	83	120	
	Saldo	-36	-1	-16	-17	19	-49	6	-13	8	43	-11	
Werther	Zuzüge	212	183	184	212	240	221	235	197	199	176	209	↗
	Fortzüge	300	242	231	242	288	225	208	250	230	183	246	
	Saldo	-88	-59	-47	-30	-48	-4	27	-53	-31	-7	-37	
Summen	Zuzüge	2.826	2.911	2.861	2.933	3.521	2.838	2.757	2.740	2.883	2.839	2.919	↗
	Fortzüge	4.317	3.669	3.587	3.424	3.730	3.663	3.429	3.290	3.330	3.107	3.604	
	Saldo	-1.491	-758	-726	-491	-209	-825	-672	-550	-447	-268	-685	

Tab. 13 Fertig gestellte Wohneinheiten in Bielefeld / Nachbarkreisen 1999 – 2008

Fertig gestellte Wohneinheiten (in Wohn- und Nichtwohngebäude) <sup>27</sup>					
Jahr	Bielefeld	Kreis Gütersloh	Kreis Herford	Kreis Lippe	Reg.Bez. Detmold
1999	852	2.422	1.554	1.670	13.101
2000	777	1.898	1.382	1.803	10.248
2001	702 <sup>28</sup>	2.341	1.148	1.164	8.632
2002	770	1.734	843	924	6.665
2003	828	2.013	826	965	6.779
2004	1.165 <sup>29</sup>	1.959	809	938	7.910
2005	906	1.652	860	950	8.171
2006	825	1.440	799	681	6.200
2007	904	1.416	720	765	5.956
2008	803	928	472	590	4.190

IT.NRW, Bauamt Bielefeld

Tab. 14 Genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld / Nachbarkreisen 1999 – 2008

Genehmigte Wohneinheiten (in Wohn- und Nichtwohngebäude) <sup>30</sup>					
Jahr	Bielefeld	Kreis Gütersloh	Kreis Herford	Kreis Lippe	Reg.Bez. Detmold
1999	737	2.090	1.180	1.317	10.176
2000	565	2.119	971	1.013	7.543
2001	934	1.699	865	923	6.702
2002	889	1.874	893	946	7.364
2003	1.074	1.957	952	944	8.002
2004	1.190	1.852	797	792	7.091
2005	1.120	1.598	738	796	7.851
2006	954	1.531	719	844	6.614
2007	669	959	575	639	4.293
2008	717	1.162	509	435	4.647

IT.NRW, Bauamt Bielefeld

<sup>27</sup> einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden<sup>28</sup> niedrigster Wert gelb hinterlegt<sup>29</sup> höchster Wert grün hinterlegt<sup>30</sup> einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

**Tab. 15 Baulandpreise für baureife Grundstücke in mittleren Wohnlagen in Ostwestfalen-Lippe (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2007/2008**

Stadt/Kreis	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen Grundstückswert in €/m <sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)		
	2007	2008	
<b>Bielefeld</b>	205	210	↗
<b>Kreis Gütersloh</b>			
Gütersloh	195	195	→
Halle (Westf.)	140	125	↘
Rheda-Wiedenbrück	160	155	↘
Rietberg	130	125	↘
Schloß Holte-Stukenbrock	150	145	↘
Steinhagen	135	135	→
Verl	210	175	↘
Werther (Westf.)	160	145	↘
<b>Kreis Herford</b>			
Bünde	95	95	→
Enger	90	90	→
Herford	110	110	→
Spenge	90	90	→
<b>Kreis Lippe</b>			
Bad Salzuflen	105	105	→
Detmold	115	110	↘
Lage	105	105	→
Leopoldshöhe	120	115	↘
Oerlinghausen	135	135	→
<b>Kreis Paderborn</b>			
Delbrück	195	185	↘
Hövelhof	180	170	↘
Paderborn	210	205	↘

**Tab. 16 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2007/2008**

Stadt/Kreis	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen Grundstückswert in €/m <sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)						
	2007			2008			
	Lage			Lage			
	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach	
<b>Bielefeld</b>	<b>280</b>	<b>205</b>	<b>160</b>	<b>280</b>	<b>210</b>	<b>160</b>	→
<b>Zum Vergleich</b>							
Aachen	440	265	175	440	265	175	→
Bochum	300	245	210	300	245	210	→
Bonn	325	275	230	340	285	240	↗
Gelsenkirchen	290	175	135	290	175	135	→
Mönchengladbach	310	225	150	300	220	150	↘
Münster	350	280	220	350	280	220	→
Wuppertal	335	250	-	335	250	-	→
<b>Nachbarstädte</b>							
Stadt Gütersloh	250	195	150	250	195	150	→
Stadt Herford	175	110	80	175	110	80	→
Stadt Detmold	140	115	100	140	110	95	↘
Stadt Minden	170	100	60	170	100	60	→
Stadt Paderborn	285	210	165	250	205	165	↘
<b>Nachbarkreise</b>							
Kreis Gütersloh (ohne Stadt Gütersloh)	110- 240	100- 210	70 - 120	105- 220	95 - 175	75 - 120	↘
Kreis Herford (ohne Stadt Herford)	75 - 120	60 - 95	55 - 80	75 - 120	70 - 95	55 - 80	→
Kreis Lippe (ohne Stadt Detmold)	50 - 175	42 - 135	32 - 105	50 - 170	42 - 135	32 - 105	→
Kreis Minden - Lübbecke (ohne Stadt Minden)	50 - 140	34 - 100	17 - 60	50 - 135	34 - 100	17 - 60	→
Kreis Paderborn (ohne Stadt Paderborn)	80 - 245	60 - 195	60 - 170	75 - 230	60 - 185	55 - 155	↘

## Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 1	Prozessübersicht Masterplan Wohnen	8
Abb. 2	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Bielefeld 1999 – 2008	9
Abb. 3	Natürlicher Bevölkerungsbewegungen	9
Abb. 4	Wanderungen 2002 - 2008	9
Abb. 5	IT.NRW Bevölkerungsprognose für Bielefeld 2010 - 2020	10
Abb. 6	Wanderungssaldo zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 1999 – 2008	11
Abb. 7	Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 1999 – 2008	11
Abb. 8	Wanderungsbewegungen zwischen Bielefeld und angrenzenden Kommunen 2008	12
Abb. 9	Anzahl von Kleinkindern, Kindern und Jugendlichen in den Stadtbezirken 2008	13
Abb. 10	Anzahl u. Anteile der Haushalte mit Kindern in den Stadtbezirken 2008	14
Abb. 11	Prozentanteile der verschiedenen Familienkategorien an den Haushalten mit Kindern in den Stadtbezirken 2008	14
Abb. 12	Öffentlich geförderte / frei finanzierte seniorengerechte barrierefreie Wohnungen (WE), Alten- und Pflegeheimplätze (AP), Tagespflegeplätze (TP) 2008	16
Abb. 13	Einschätzung der Wohnungsmarktlage	29
Abb. 14	Fertig gestellte und genehmigte Wohneinheiten in NRW 1999 – 2008	30
Abb. 15	Fertig gestellte und genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld 1999 - 2008	30
Abb. 16	Fertig gestellte WE in Bielefeld und Nachbarkreisen 1999 - 2008	31
Abb. 17	Genehmigte WE in Bielefeld und Nachbarkreisen 1999 - 2008	31
Abb. 18	Prozentuale Verteilung fertig gestellter WE im Eigenheim- und Geschosswohnungsbereich 1999 - 2008	32
Abb. 19	Prozentuale Verteilung genehmigter WE im Eigenheim- und Geschoss-wohnungsbereich 1999 - 2008	32
Abb. 20	Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen	33
Abb. 21	Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen	33
Abb. 22	Frei finanzierte und öffentlich geförderte fertig gestellte WE 1999 - 2008	34
Abb. 23	Bestand geförderter Wohnungen 1999 – 2008	34
Abb. 24	Veränderung des geförderten Mietwohnungsbestandes (1. Förderweg / Einkommensgruppe A) 1999 – 2008	35
Abb. 25	Prognose des geförderten Mietwohnungsbestandes 2010 - 2050	36
Abb. 26	Entwicklung der Wohnungsbauförderung 1999 - 2008	36
Abb. 27	Entwicklung der geförderten Eigentumsmaßnahmen 1999 - 2008	37
Abb. 28	Fertig gestellte und genehmigte WE in 1-/2-Familienhäusern 1999 – 2008	37
Abb. 29	Fertigstellungen von geförderten und frei finanzierten Ein- und Zweifamilienhäusern 1999 - 2008	38
Abb. 30	Investitionsverhalten bei Eigenheimen	38
Abb. 31	Kauffälle beim Wohnungseigentum 1999 – 2008	39

Abb. 32	Erteilte Abgeschlossenheitserklärungen (WE) zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. Neubau von Eigentumswohnungen 2000 – 2008	39
Abb. 33	Investitionsverhalten Eigentumswohnungen	40
Abb. 34	Bestand an Wohngebäuden und Wohneinheiten 1999 – 2008	41
Abb. 35	Zusammensetzung des Bielefelder Wohnungsmarktes	41
Abb. 36	Mediane der Angebotspreise für neue u. gebrauchte EFH, RH, DHH, Anzahl der entsprechenden Inserate	42
Abb. 37	Anzahl energetisch sanierter Wohneinheiten, die mit verschiedenen KfW-Programmen finanziert wurden (Dopplungen sind möglich)	43
Abb. 38	Anreize und Hemmnisse für energetische Maßnahmen im Wohnungsbestand	44
Abb. 39	Wohnungsleerstandsquote in den Stadtbezirken 2008/2009	45
Abb. 40	Entwicklung der Einkommen und der Sparquote der privaten Haushalte 1999 - 2008 (bei Löhnen und Gehältern: Veränderung gegenüber der Vorperiode in %)	46
Abb. 41	Preisindex der Bauleistungen für Wohngebäude NRW 2000 – 6/2009 (2005 = 100)	47
Abb. 42	Durchschnittliche Effektivzinssätze (Banken DE, Neugeschäft, Wohnungsbaukredite an private Haushalte, Zinsbindung über 10 Jahre) 01/2003 – 09/2009	47
Abb. 43	Erteilte WBS 2007/2008	49
Abb. 44	Dringliche und vordringliche Wohnungsnotstandsfälle 2007/2008	49
Abb. 45	Versorgte Haushalte mit einer geförderten Mietwohnung 2007/2008	49
Abb. 46	Von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte 1999 – 2008	50
Abb. 47	Bedarfsgemeinschaften (BG) nach SGB II und XII / Personen je BG / prozentualer Anteil BG an Haushalten, Stand: 12/2008	50
Abb. 48	Arbeitslosenquoten in der Stadt Bielefeld 01/2005 – 07/2009	51
Abb. 49	Jährliche Veränderungsdaten für Nettomieten, Nebenkosten, Haushaltsenergien und Wohnungsgesamtkosten in NRW im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten in NRW 2000 – 9/2008	53
Abb. 50	Angebotsmietenentwicklung in Bielefeld (Median aller Angebote) 2005 - 6/2009	55
Abb. 51	Angebotsmieten in Bielefeld und angrenzenden Kommunen (Median aller Angebote in €/m <sup>2</sup> ) 7/2008 - 6/2009	55
Abb. 52	Angebotsmietenentwicklung in Bielefeld nach Wohnungssegmenten (Mediane) 2005 - 6/2009	55
Abb. 53	Prozentuale Verteilung der Mietwohnungsgrößen mit Medianen der Mieten (pro m <sup>2</sup> ) 7/2008 - 6/2009	56
Abb. 54	Prozentuale Verteilung der Preisklassen bei Mietangeboten 7/2008 - 6/2009	56
Abb. 55	Bodenrichtwertkarte Bielefeld 2009	59
Abb. 56	Bodenrichtwerte 2008 in Bielefeld und Nachbarkommunen	60
Abb. 57	Preisniveau 2008 in NRW (Gemeindegliederung)	60
Abb. 58	Entwicklung der Grundstückspreise für den individuellen Wohnungsbau (Berichtszeitraum 01.01.2008 - 31.12.2008)	61
Abb. 59	Größere Baugebiete für Eigenheime, Stand 10/2009	62

## Verzeichnis der Tabellen

Tab. 1	Wohnungsmarktbeobachtung in Bielefeld	5
Tab. 2	Bielefeld 2008 im Städtevergleich	5
Tab. 3	Barrierefreie Wohnungen, rollstuhlgerechte Wohnungen und Vermittlungen bzw. Interessenten in den Stadtbezirken 2008	15
Tab. 4	Preise für Immobilien (Baujahresklasse ab 2000) in Bielefeld 2007/2008	48
Tab. 5	Gesamtbaukosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche für öffentlich geförderte Mietwohnungen 2004 – 2008	48
Tab. 6	Gesamtbaukosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche für öffentlich geförderte Eigenheime 2004 – 2008	48
Tab. 7	Klimabonus-Grenzwerte	51
Tab. 8	Indexreihen Mieten, Nebenkosten, Haushaltsenergien und Wohnung (inkl. Wasser + Energien) 2000 - 9/2009	53
Tab. 9	Anzahl der Kauffälle und Aufgliederung nach Teilmärkten 2004 – 2008	58
Tab. 10	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau	61
Tab. 11	Kennzahlenvergleich Stadtbezirke	65
Tab. 12	Stadt-/ Umlandwanderung in die angrenzenden Kommunen aus Bielefelder Sicht 1999 - 2008	66
Tab. 13	Fertig gestellte Wohneinheiten in Bielefeld / Nachbarkreisen 1999 – 2008	67
Tab. 14	Genehmigte Wohneinheiten in Bielefeld / Nachbarkreisen 1999 – 2008	67
Tab. 15	Baulandpreise für baureife Grundstücke in mittleren Wohnlagen in Ostwestfalen-Lippe (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2007/2008	68
Tab. 16	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) 2007/2008	69

[www.bautra-immobilien.de](http://www.bautra-immobilien.de)

# **bautra**<sup>®</sup>

---

## IMMOBILIEN

**Immobilienwerte schaffen  
und optimieren**

**Adenauerplatz 1, 33602 Bielefeld  
Tel. (0521) 96 49 5-0, Fax (0521) 17 57 76  
e-Mail: [info@bautra-immobilien.de](mailto:info@bautra-immobilien.de)**



Traumhaus gefällig?  
Bei uns gibt's Häuser, Eigentums-  
wohnungen und die passende  
Finanzierung.

 Sparkasse  
Bielefeld

Wenn's um Bausparen, Immobilien und Versicherungen geht sind wir Ihr erster Ansprechpartner. Wir informieren Sie in Ihrer Sparkassenfiliale und unter [www.sparkasse-bielefeld.de](http://www.sparkasse-bielefeld.de). **Sparkasse Bielefeld. Wir nehmen Beratung persönlich.**