

Bielefeld

Wohnungsmarktbarometer

2010

Bauamt

Aktuelle Wohnungsmarkteinschätzung

Zum zehnten Mal in Folge hat das Bauamt der Stadt Bielefeld die lokalen Akteure am Wohnungsmarkt befragt. 80 Firmen und Institutionen wurden im Frühjahr 2010 angeschrieben und zur Einschätzung der Lage am Wohnungsmarkt, zum Investitionsklima und zur Bedarfs- und Nachfragesituation befragt. Wie im Vorjahr wurden erneut energetische Aspekte des Wohnungsmarktes mit abgefragt.

Neu in diesem Jahr ist die differenzierte Abfrage von Handlungsfeldern im Wohnungsbestand und entsprechende Hemmnissen der Bestandsentwicklung.

Das Wohnungsmarktbarometer 2010 ist keine repräsentative Studie, sondern spiegelt ein subjektives Stimmungsbild der Befragten, das auf einem breiten Spektrum an lokalen Erfahrungen und Einschätzungen basiert.

Weitere Informationen gibt es im Internet unter:

www.bielefeld.de

- Planen Bauen Wohnen
- Wohnen
- Wohnungsmarktbeobachtung

Impressum

Herausgeber

Stadt Bielefeld
Bauamt
33597 Bielefeld

Titelfoto

Thorsten Försterling, alberts.architekten

Redaktion, Gestaltung

Jens Hagedorn
Wohnungsmarktbeobachtung
Tel. 0521 / 51-2748
eMail: jens.hagedorn@bielefeld.de

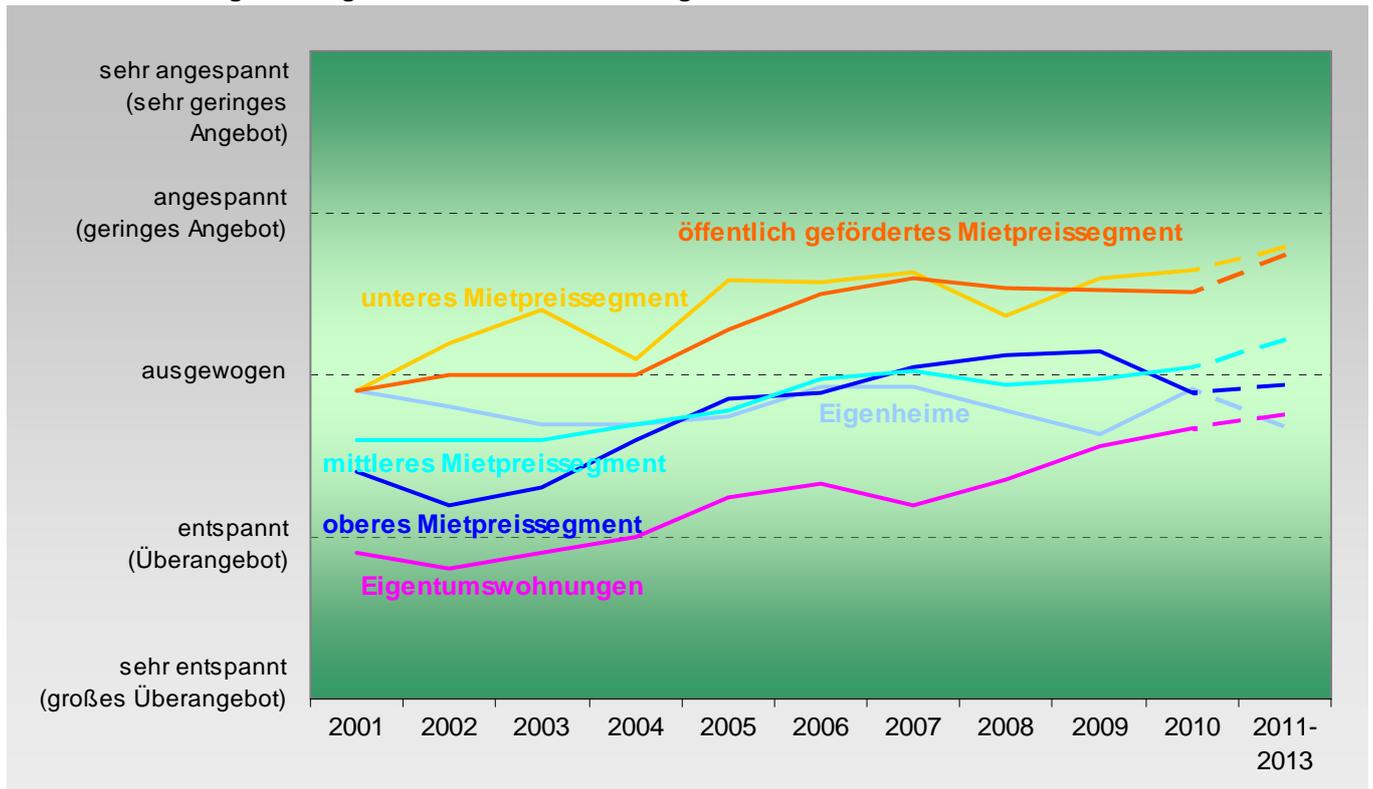
Auflage: 400
Bielefeld, April 2010

Inhalt

▪ Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2010	2
▪ Investitionsklima	3
▪ Maßnahmen im Wohnungsbestand	4
▪ Die befragten Akteure	5
▪ Leerstände und Fluktuation	5
▪ Probleme am Mietwohnungsmarkt	5
▪ Mietwohnungen - Nachfrage und Investitionsklima	6
▪ Eigentum - Nachfrage und Investitionsklima	7

Der Bielefelder Wohnungsmarkt 2010

Abb. 1 Entwicklung und Prognose der Bielefelder Marktlage



Für Eigenheime wird der Markt 2010 wieder ausgewogener eingeschätzt. Die Prognose für die kommenden drei Jahre tendiert in Richtung Entspannung. Das Überangebot bei Eigentumswohnungen ist weiter rückläufig und wird auch für die nächsten drei Jahre so prognostiziert.

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

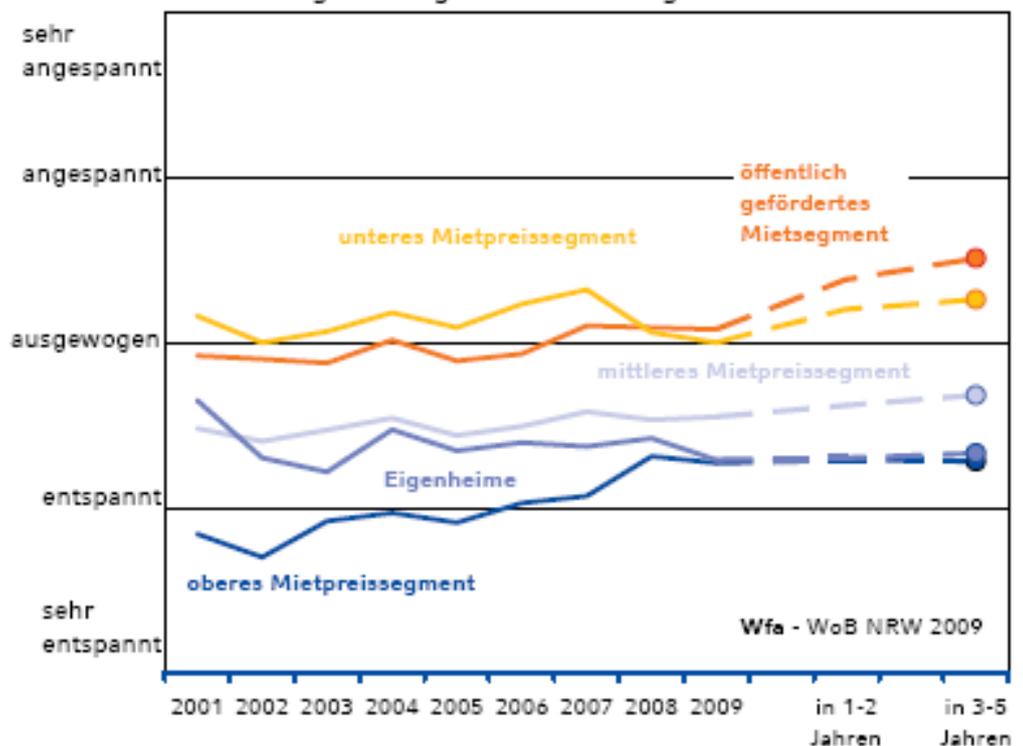
Dagegen stellt sich das untere Mietpreissegment erneut angespannter dar als im Vorjahr. Mittelfristig wird das Angebot an günstigen Mietwohnungen noch geringer eingeschätzt.

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

In der durchschnittlichen Bewertung der Marktlage in NRW im Wohnungsmarktbarometer der Wfa (Anstalt der NRW.BANK) wird das untere und das öffentlich geförderte Mietpreissegment 2009 ausgewogener beurteilt als in Bielefeld.

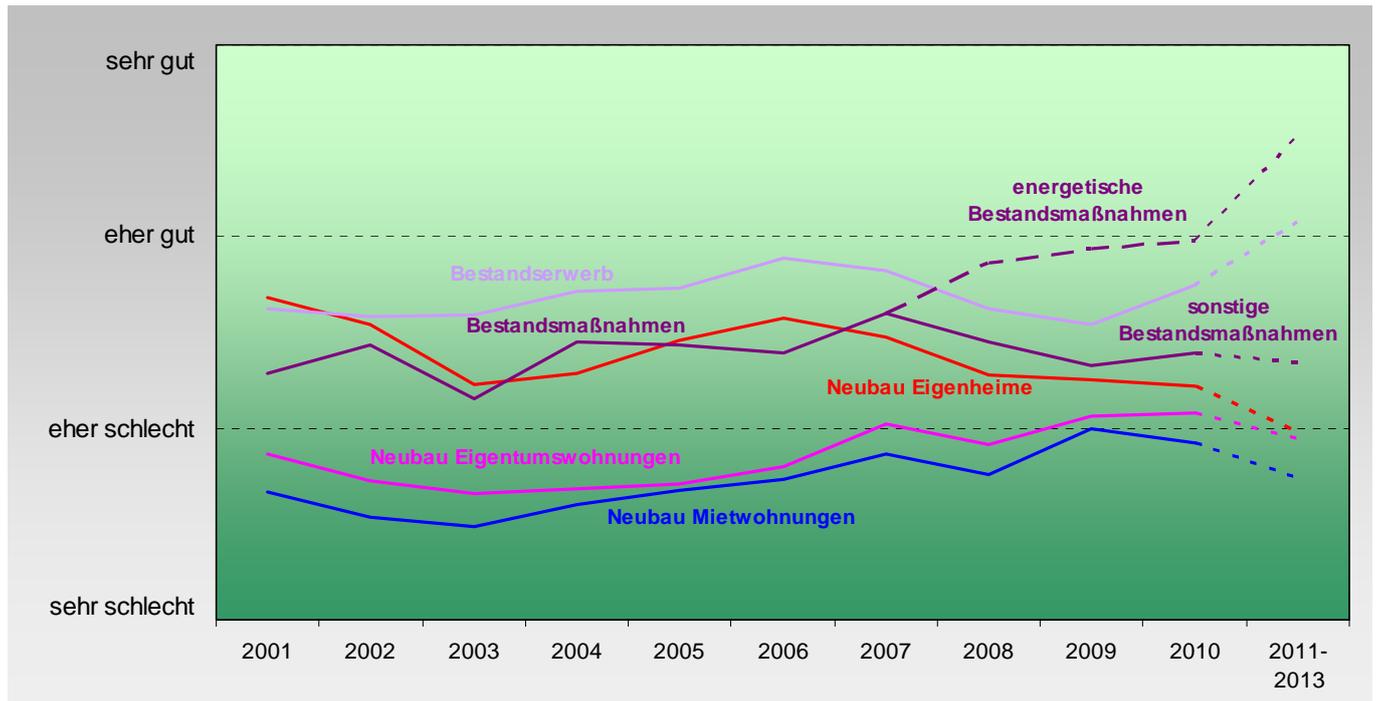
Der Markt für Eigenheime sowie das mittlere und obere Mietpreissegment werden im landesweiten Durchschnitt ebenfalls entspannter eingeschätzt.

Abb. 2 Entwicklung und Prognose der Marktlage in Nordrhein-Westfalen



Investitionsklima

Abb. 3 Beurteilung und Prognose des Investitionsklimas



Das Investitionsklima für den Erwerb bestehenden Wohnraums wird 2010 deutlich positiver bewertet als der Neubau von Eigenheimen. Mittelfristig werden der Neubau schlechter und der Erwerb von Bestandsobjekten noch besser prognostiziert.

Das Investitionsklima für den Neubau von Miet- oder Eigentumswohnungen stellt sich weiterhin eher schlecht dar. Dieser Bereich wird wie der Neubau von Eigenheimen für die kommenden drei Jahre deutlich negativer eingeschätzt.

Das Klima für Investitionen in energetische Bestandsmaßnahmen (seit 2008 differenziert abgefragt) wird weiterhin als gut eingeschätzt und für die kommenden Jahre noch besser prognostiziert.

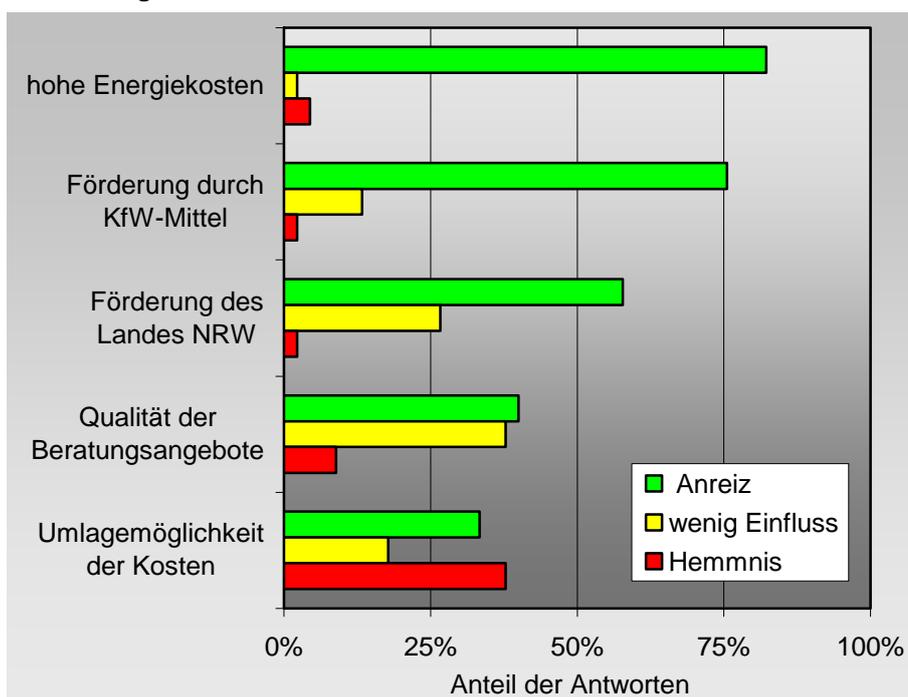
Die hohen Energiepreise sowie die Förderinstrumente zum Klimaschutz erhöhen offenbar die Bereitschaft, in entsprechende Maßnahmen zu investieren.

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

Die Qualität der Beratungsangebote und Informationen zum Thema stellen für über ein Drittel der Befragten einen Anreiz für Investitionen in diesem Bereich dar. Ein weiteres Drittel sieht nur wenige Einflussmöglichkeiten durch Informationen.

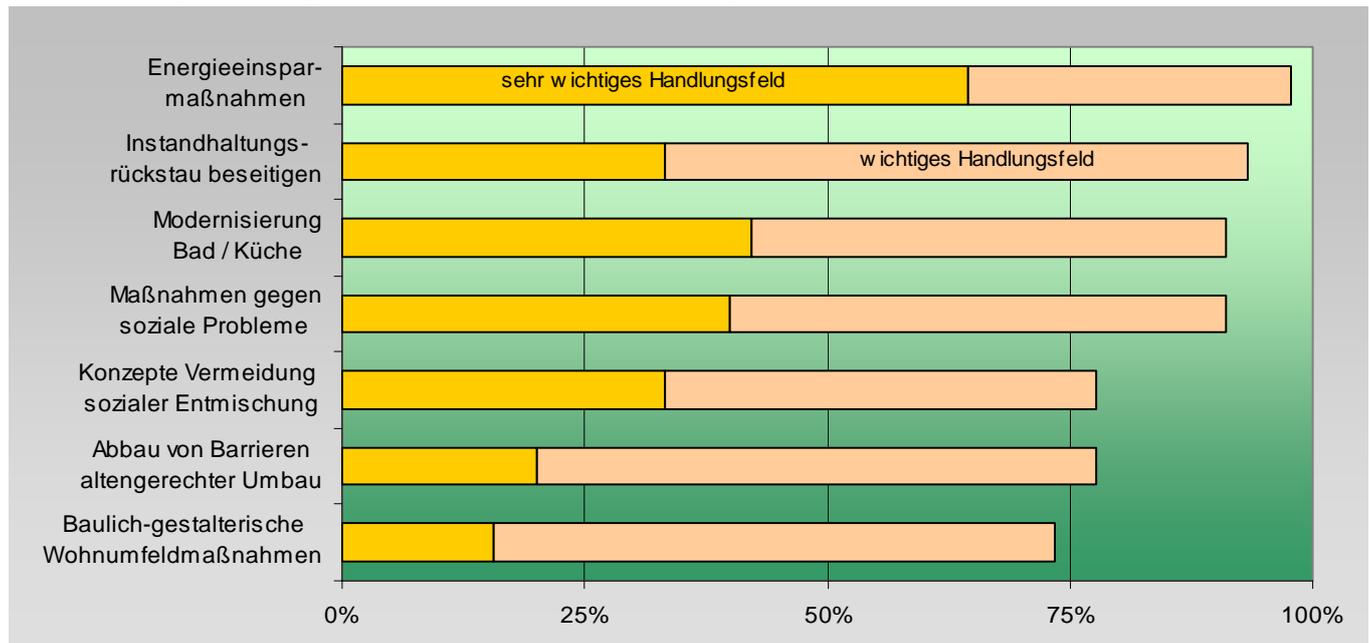
Die rechtliche Umlagemöglichkeit der Kosten wird von einem Drittel der Befragten als Hemmnis für Investitionen in diesem Bereich gesehen.

Abb. 4 Energetische Bestandsmaßnahmen



Maßnahmen im Wohnungsbestand

Abb. 5 Wichtige Handlungsfelder bei Maßnahmen im Wohnungsbestand



Erstmals werden im Bielefelder Wohnungsmarktbarometer analog zur landesweiten Befragung die verschiedenen Handlungsfelder bei Maßnahmen im Wohnungsbestand differenziert abgefragt.

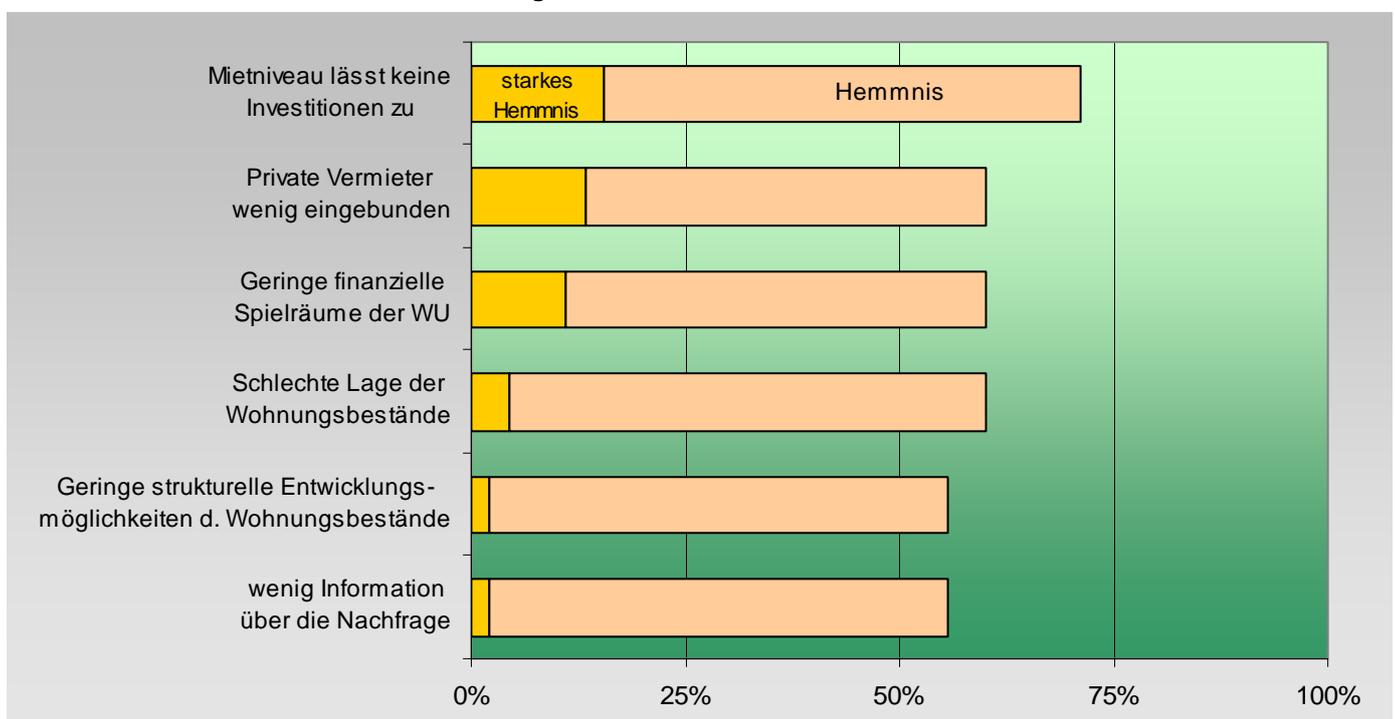
Fast alle Befragten geben Energieeinsparungen als sehr wichtiges bzw. als wichtiges Handlungsfeld an. Weitere wichtige Themen sind für über 90% der Befragten die Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus, Modernisierungen in Bereich Bad und Küche, aber auch Maßnahmen gegen soziale Probleme. Konzepte zur Vermeidung sozialer Entmischung sowie der Abbau von Barrieren werden von 78% der Akteure als

wichtiges bzw. sehr wichtiges Handlungsfeld eingeschätzt. 73% nennen zusätzlich baulich-gestalterische Wohnumfeldmaßnahmen.

Diese Ergebnisse decken sich weitestgehend mit der landesweiten Umfrage (s. Wfa-Befragungsergebnisse 2009).

Die Hemmnisse der Bestandsentwicklung werden in Bielefeld etwas anders bewertet als im Landesdurchschnitt. Der Großteil der Befragten nennt das Mietniveau in Bielefeld als Hemmnis der Bestandsentwicklung. Landesweit werden dagegen von den meisten Befragten die geringen finanziellen Spielräume der Wohnungsunternehmen als Hemmnis genannt.

Abb. 6 Hemmnisse der Bestandsentwicklung



Die befragten Akteure

Im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers 2010 wurden 80 Akteure am Wohnungsmarkt aus verschiedenen Bereichen befragt. Die Antwortquote betrug 56% (45 Akteure). Die untenstehende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der beteiligten Unternehmen, Verbände und Institutionen.

Tab. 1 Zusammensetzung der Akteure

Architekten und deren Verbände	20%
Projektentwickler, Baubetreuer, Bauträger	18%
Wohnungsunternehmen / -genossenschaften	16%
Stadt Bielefeld, Dezernat Soziales und Dezernat Bauen / Planen	13%
Makler und deren Verbände	11%
Soziale Einrichtungen und deren Verbände	9%
Mieterbund OWL, Haus & Grund, Gutachterausschuss	7%
Finanzierungsinstitute	4%
Bauunternehmen	2%

Probleme am Mietwohnungsmarkt

Drei von vier Befragten nennen weiterhin steigende Nebenkosten als aktuelles Problem am Bielefelder Mietwohnungsmarkt. Zusätzlich wird von 69% der Akteure die Einkommenssituation von Wohnungssuchenden bzw. Mietern und von 58% das Fehlen großer und bezahlbarer Mietwohnungen problematisiert.

49% thematisieren „schwierige Mieter“ (in Bezug auf ihr Verhalten als Mieter bzw. Mitbewohner) als Problem im Mietwohnungssektor, 36% die geringe Bautätigkeit.

Seltener genannt (2010: 29%, 2009: 40%) werden soziale Probleme durch Segregation.

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

Leerstände und Fluktuation

Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die in Bielefeld am Markt aktiv sind, wurden zusätzlich zu Leerständen und zur Fluktuation in ihrem Wohnungsbestand befragt. Der Wohnungsbestand der befragten Unternehmen und Genossenschaften beläuft sich auf ca. 25.000 Wohneinheiten (WE). Für ca. 5.000 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 0,7% unter Vorjahresniveau (0,9%). Die durchschnittliche landesweite Leerstandsquote von rund 650.000 Wohnungen in NRW bei befragten Wohnungsunternehmen ist aktuell dreimal so hoch (2,1%, Wfa 2009).

Vier Unternehmen melden räumliche Schwerpunkte bei den Leerständen in Baumheide, Milse, Sennestadt und Windflöte. Sechs Unternehmen sehen den Leerstand gleichmäßig in ihrem Bestand verteilt. Die Leerstände werden nur vereinzelt auf bestimmte Baujahrsklassen (50er/60er Jahre), Wohnungsgrößen (>100m²) oder Preissegmente bezogen.

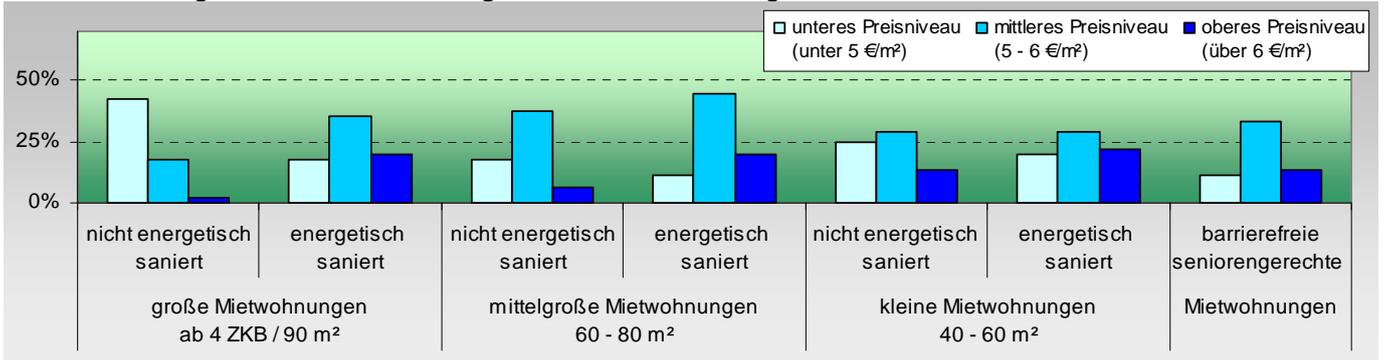
Die durchschnittliche Fluktuation im Bestand der befragten Bielefelder Unternehmen liegt mit 11,7% leicht über dem Landesdurchschnitt von rund 11% (Wfa, 2009) bei Wohnungsunternehmen.

Tab. 2 Aktuelle Probleme am Mietwohnungsmarkt

Steigende Nebenkosten	76%
Einkommenssituation der Wohnungssuchenden / Mieter	69%
Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen	58%
Immer mehr „schwierige Mieter“	49%
geringe Bautätigkeit im Mietwohnungssektor	36%
Soziale Probleme durch Segregation	29%
Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände	29%
Leerstände, zunehmende Vermietbarkeitsprobleme	24%
zu wenig geeignetes Bauland	20%
Mieter haben zu hohe Ansprüche	18%
Schwierigkeiten von Migranten bei der Wohnungssuche	16%
Wohnungswirtschaftliche Probleme durch Segregation	11%
Widerstand gegen neue Bauvorhaben	7%
Steigende Nettokaltmieten	7%
Wohnungsbauförderung ist mangelhaft konzipiert	7%
Vermieter haben zu hohe Ansprüche	2%

Mietwohnungen - Nachfrage und Investitionsklima

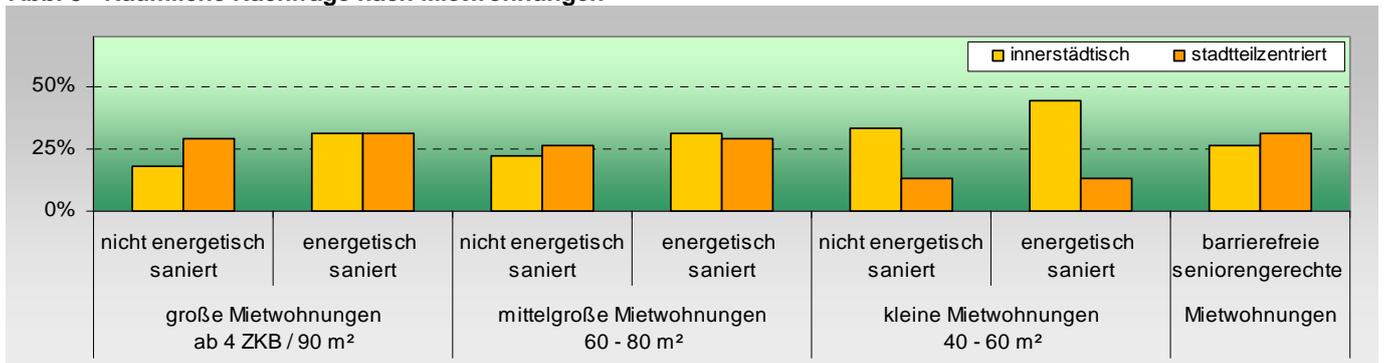
Abb. 7 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen



Insgesamt wird die Nachfrage nach Mietwohnungen etwas geringer eingeschätzt als im Vorjahr. Besonders gefragt sind z. Zt. große Mietwohnungen im unteren Preissegment. Im mittleren Preisniveau wird die größte Nachfrage bei mittelgroßen, großen bzw. seniorengerechten barrierefreien Mietwohnungen gesehen.

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

Abb. 8 Räumliche Nachfrage nach Mietwohnungen



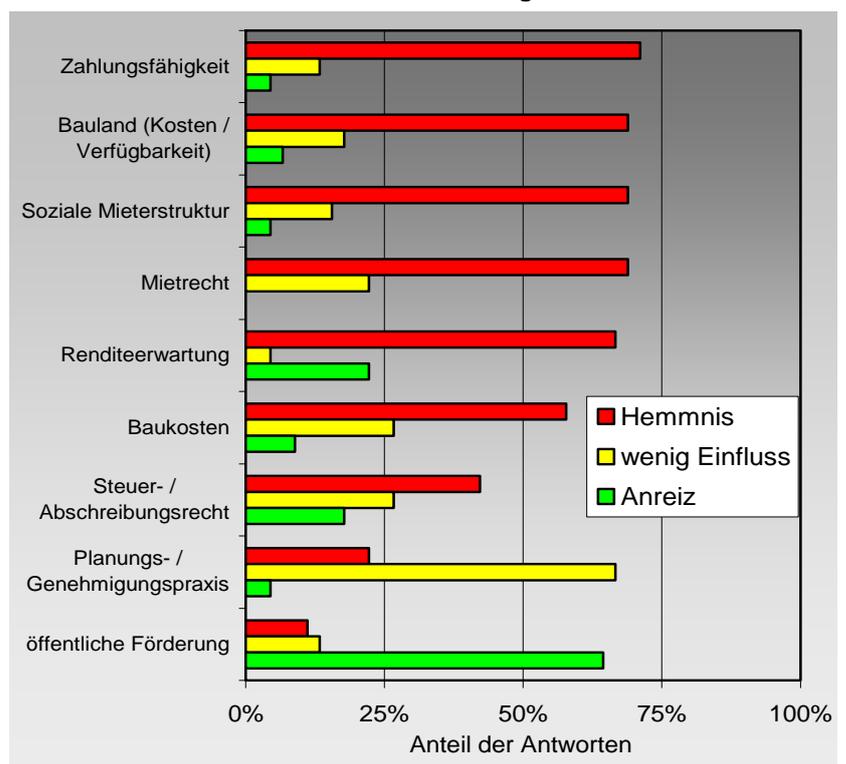
Im Mietwohnungsbau werden wie in den Vorjahren überwiegend Hemmnisse für Investitionen gesehen:

71% der Befragten nennen erneut die Zahlungsfähigkeit der Mieter als Investitionshemmnis gefolgt von der Verfügbarkeit von Bauland, der sozialen Mieterstruktur, dem Mietrecht (je 69%) sowie der Renditeerwartung (67%). Auch die Baukosten werden weiterhin von 58% der Befragten als Hemmnis angegeben.

Die öffentliche Förderung des Landes NRW wird erneut deutlich positiver eingeschätzt als in den Vorjahren. Zwei von drei Befragten sehen sie als Anreiz, nur noch 11% als Hemmnis.

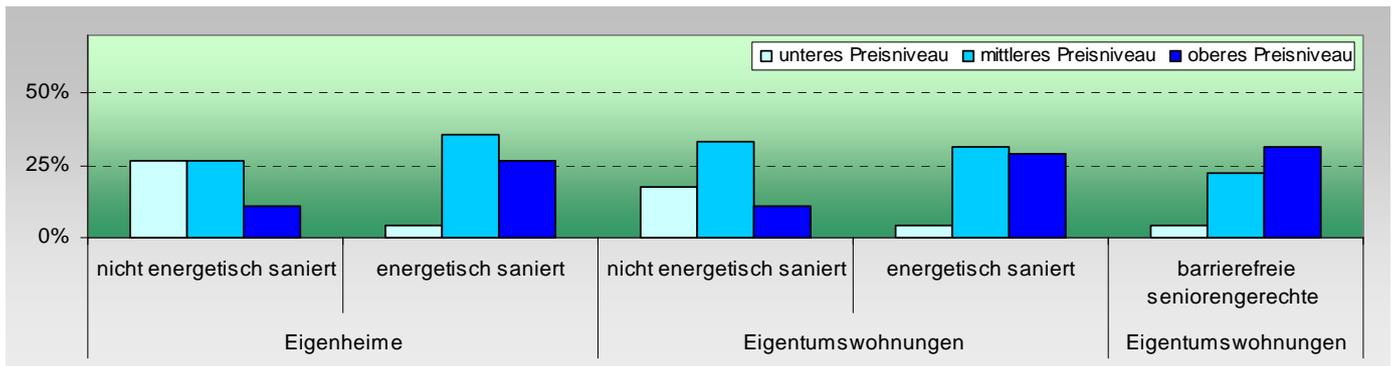
Die Bielefelder Planungs- und Genehmigungspraxis hat weiterhin wenig Einfluss auf Investitionen im Mietwohnungsbau.

Abb. 9 Investitionsverhalten im Mietwohnungsbau



Eigentum - Nachfrage und Investitionsklima

Abb. 10 Nachfrage in einzelnen Preiskategorien nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen



Die Nachfrage wird in den meisten Segmenten geringer eingeschätzt als im Vorjahr. Etwa ein Drittel der Befragten sehen eine Nachfrage bei energetisch sanierten Eigenheimen und Eigentumswohnungen im mittleren Preissegment. Jeder Vierte sieht hier auch einen Markt im oberen Preissegment. Für energetisch nicht sanierte Eigentumswohnungen geben 33% eine Nachfrage im mittleren Preissegment an.

Der Markt für seniorengerechte barrierefreie Eigentumswohnungen ist insgesamt schwächer. Fast ein Drittel tendiert weiterhin zum oberen Preissegment. Die räumliche Nachfrage nach entsprechenden Objekten bleibt in der Innenstadt mit 24% etwas größer als in den Stadtteilen (22%). Eigenheime werden hauptsächlich in den Stadtteilen nachgefragt, Eigentumswohnungen schwerpunktmäßig in der Innenstadt.

Abb. 11 Räumliche Nachfrage nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen

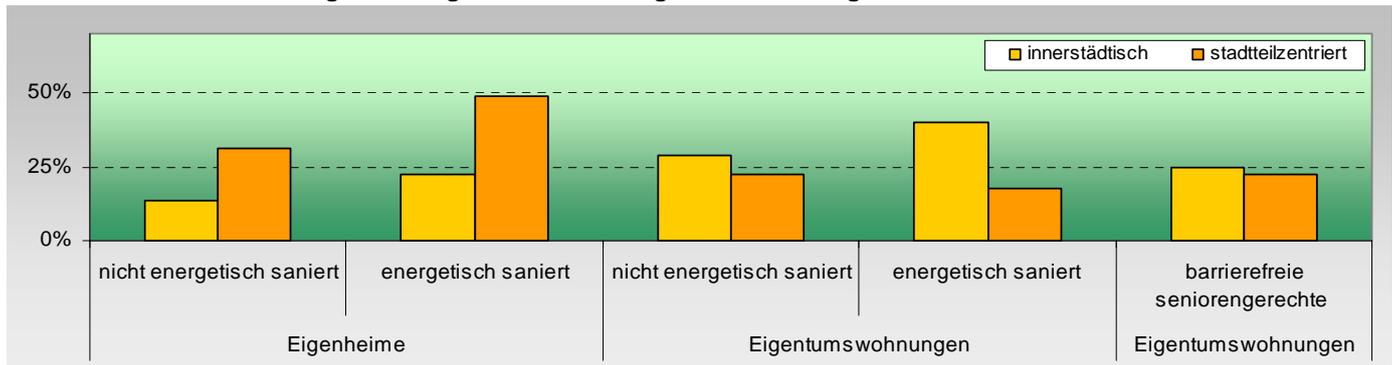


Abb. 12 Investitionsverhalten bei Eigenheimen

Die Einkommensentwicklung der Nachfrager wird wie in den Vorjahren von den meisten Befragten als Hemmnis für das Investitionsverhalten bei Eigenheimen angesehen.

Über 50% sehen die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland sowie Renditeerwartungen und die Baukosten als zusätzliche Hemmnisse.

Die derzeitigen Finanzierungsbedingungen werden von 56% und die öffentliche Förderung des Landes NRW von 64% der Befragten als Investitionsanreiz gesehen.

Bei Eigentumswohnungen wird das Investitionsverhalten ganz ähnlich eingeschätzt.

